

**יובל דנוס**

שמאי מקרקעין

22.4.2018  
ש/10526

**.Yuval Dannus**  
Real Estate Appraiser

לכבוד,  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
רחובות

**אסתר כהן**

שמאית מקרקעין

**.Ester Cohen**  
Real Estate Appraiser

ג.א.נ.,

**אוהד דנוס**

שמאי מקרקעין

**.Ohad Dannus**  
Real Estate Appraiser

הנדון : עקרונות ההקצאה והאיזון לחלקות 14, 16, 24,  
25, בגוש 5910, רח' שלמה לוי, שכונת מקוב, רחובות.

1. רקע כללי

**ירון להט**

שמאי מקרקעין

**.Yaron Lahat**  
Real Estate Appraiser

טבלאות ההקצאה והאיזון נערכות לחלקות 14, 16, 24, 25  
בגוש 5910, שהוקצו כמגרשי תמורה בתכנית רח/2105.

**דבי סנדיק-חבס**

שמאית מקרקעין

**.Debby Sendyk-Habas**  
Real Estate Appraiser

בטבלאות ההקצאה והאיזון משתתפות 4 חלקות בשלמות,  
המהוות מתחם קרקע ששטחו הכולל בתחום האיחוד והחלוקה  
- 2,256 מ"ר.  
בטבלאות ההקצאה והאיזון קיימים 16 בעלים.

2. המועד הקובע

**ליאת פרידמן-עוקב**

שמאית מקרקעין

**.Liat Friedman-Okev**  
Real Estate Appraiser

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו  
מועד הכנתה (היום).

**רועי אייל**

שמאי מקרקעין

**.Roey Eyal**  
Real Estate Appraiser

3. מועד הביקור בנכסים וזהות המבקר

**דורון נדב**

שמאי מקרקעין

**.Doron Nadav**  
Real Estate Appraiser

ביקור בנכסים נערך ביום 31.1.2018, ע"י דורון נדב - שמאי  
מקרקעין.

**אור ברודשטיין**

שמאי מקרקעין

**.Or Brodstein**  
Real Estate Appraiser



4. פרטי המקרקעין

גוש : 5910.

חלקות : 14, 16, 24, 25.

ישוב : רחובות.

ועדות תכנון : מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים, כאמור, 4 חלקות לא צמודות ששטחן הכולל 2,256 מ"ר, הממוקמות בדרום מערב שכונת מקוב, שבדרום מזרח העיר רחובות.

5.2. החלקות כולן פונות בחזית לרח' שלמה לוי, חלקות 24 ו- 25 בחזית מערבית, חלקה 16 בחזית דרומית וחלקה 14 בחזית מזרחית. רח' שלמה לוי סלול כביש אבן משתלבת, שמעברו בתים צמודי קרקע ומגרשים ריקים. החלקות פונות ביתר עבריהן לבתים צמודי קרקע או למגרשים ריקים המצויים במצב טבעי. להלן תיאור החלקות :-

חלקה מס' 14

החלקה מצויה במצב טבעי, בחלקה המזרחי סוללה מגוננת ובחלקה המערבי שביל עפר.

תמונת החלקה



חלקה מס' 16

החלקה ריקה ופנויה עם עשביית בר ופסולת בניה.

תמונת החלקה



חלקה מס' 24

החלקה ריקה ופנויה ומצויה במצב טבעי.

תמונת החלקה



חלקה מס' 25

בחלקה קיים מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי דו-קומתי, הבנוי שלד בטון קירות בלוקים מטויחים ומסוידים וגג בטון שטוח.

תמונת החלקה



שטח החלקות זהה, בשטח של 502 מ"ר כ"א, למעט חלקה 14, ששטחה 750 מ"ר ומיועדת ל- 3 יח"ד טוריות.

5.3. הסביבה מהווה את שכונת "מקוב" בדרום מזרח העיר רחובות ומאופיינת בבתיים צמודי קרקע, דו-משפחתיים בבניה חדשה יחסית. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.



6. המצב התכנוני

6.1. על פי תכנית R/6, מאושרת משנת 42', מיועדת החלקה לאזור חקלאי. באזור חקלאי, שטח הבניינים המוקמים למטרות מגורים לא יעלה על 150 מ"ר.



בניינים המוקמים באזור זה למטרת תעשייה, בהמשך לאישור הועדה המחוזית, לא יעלו בשטחם על 10% מסך השטח הכולל של החלקה שיהיה מינימום 1,000 מ"ר לבנייני מגורים תעשייה או אחרים.

6.2. על פי תכנית תמ"מ/3, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2798 מיום 31.3.82, יועד הנכס לשטח חקלאי.

6.3. על פי תכנית רח/במ/2105, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4292 מיום 23.3.95, נקבע יעוד המגרשים לאזור מגורים א' מיוחד.



מטרות התכנית כלהלן:-

- א. קביעת אזורי בניה למגורים א' מיוחד.
- ב. קביעת שטח לדרכים.
- ג. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה.
- ד. קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

באזור מגורים א', הבניה תהיה במבנים צמודי קרקע דו-קומתיים, 75 מ"ר עיקרי לקומה וסה"כ 150 מ"ר בשתי קומות. בנוסף, חדר בטחון כנדרש עפ"י חוק, 50 מ"ר מרתף מתחת לקונטור הבניין, חניה בשטח של 15 מ"ר ו- 23 מ"ר עלית גג. בתכנית הוגדרו באזור מגורים א', 3 טיפוסים מגרשים:-



<u>מס' יח"ד למגרש</u>	<u>גודל מגרש מינימאלי</u>
2	500 מ"ר
3	750 מ"ר
4	1,000 מ"ר

תכניות רח/2000/ב, רח/2000/ג ורח/2000/ה לא יחולו בתחום





-6-

התכנית.

המרתף ייועד למבנה עזר וכן, חדר תחביבים למשפחה.

לתכנית נערך לוח הקצאה ואיזון, עפ"י הוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה.

חלקות 16, 24, ו- 25 מהווים מגרשים בשטח של 502 מ"ר, לשתי יח"ד וחלקה 14 מהווה מגרש בשטח של 750 מ"ר, לשלוש יח"ד.



6.4. על פי תכנית רח/2000/ב'1, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4412 מיום 28.5.96, הותרה הקמת מרתף בבתיים צמודי קרקע, בהיקף קומת הקרקע.

השימושים המותרים במרתף: מקלט, ממ"ד, חדרי מכוונות וחדרי הסקה, חניה פרטית ואחסון לצרכים אישיים של דיירי הבית. הכניסה למרתף תהיה מאותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד.



כמו כן, בבנין בו תותר קומת מרתף לא תותר בניה של מבני עזר חיצוניים, למעט חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר, ומחסן בקומת קרקע בשטח של עד 7 מ"ר נטו.

6.5. על פי תכנית רח/מק/2000/ב'2, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5293 מיום 29.4.04, אושרו שינויים בקווי בניין למחסנים עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התו"ב. המדובר בזכויות של 7 מ"ר למחסנים שאושרו עפ"י תכנית רח/2000/ב'1.



6.6. על פי תכנית רח/מק/2000/ב'5, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5843 מיום 26.8.08, ניתן להתקין סידורים סניטאריים בקומת המרתף.

6.7. על פי תכנית רח/במ/7/2105, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 6454 מיום 2.8.12, נקבע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה.

6.8. על פי תכנית רח/מק/2000/כ, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 6913 מיום 9.11.14, ומטרתה קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.

עיקרי הוראות התכנית:

- הוראות לבניית בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים, שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבניה רוויה.  
- קביעת הוראות תכנוניות (גודל וקווי בניין) להקמת בריכות שחיה.  
- קביעת הוראות תכנוניות למבנה עזר לבריכות שחיה.

- בבתים צמודי קרקע נקבע כי גודל בריכה מקסימאלי הינו 40 מ"ר או 15% מהשטח הפנוי במגרש, הנמוך מבניהם.  
- קווי בניין לבריכה: 4 מ' אחורי ו- 1.5 מ' צידי.  
- ניתן להתיר מצללה לבריכה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק.

- תותר הקמת מבנה עזר על קרקעי או תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובתחום קווי הבניין.

6.9. על פי תכנית רח/ב/2000/6, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 7014 מיום 31.3.15, נקבע כי באזור מגורים א' ניתן לבנות 50.5 מ"ר לשטחי שירות מעל הקרקע.  
מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות בקומה אחת בקונטור קומת הקרקע.

באזור מגורים א' יותרו שטחי שירות כדלהלן:

- \* ממ"ד-13 מ"ר, מחסן-7.5 מ"ר, גגונים, בליטות ועובי קירות-12 מ"ר, חניה מקורה-18 מ"ר.
- \* המחסן יוקם בתחום קווי הבניין וכחלק ממבנה המגורים.
- \* במקום שבו יתוכננו שתי חניות בצמידות, אחת לצד השניה בחזית המגרש, תותר הקמת חניה מקורה בשטח נוסף של 14 מ"ר, באישור הועדה המקומית.
- \* שימושים מותרים: ממ"ד, חדר מכונות וחדר הסקה, ואיחסון לצרכים האישיים של דיירי הבית.
- \* לא תותר חניה המתוכננת כחלק אינטגרלי מבית המגורים.

התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו בתכנית בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת על פי הגדול ולא במצטבר.

6.10. על פי תכנית רח/2000/ג/4, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7201 מיום 9.2.16, נקבעו הוראות בניה בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית
<p>1. בכל אזורי המגורים בו מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרוזו כמבנים לשימור ע"י ועדת השימור העירונית ע"פ התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. קביעת קו בנין אפס לקירוי פרגולות(בגבולות המגרש).</p> <p>3. הקלה של קו בניין של 25 מ' מציר דרך ראשית מסי 40 מ' (0 מ' מהשפה) עבור קירוי פרגולות בתחום תכנית מסי רח/110/3.</p> <p>4. הקלה של קו בניין של 25 מ' מציר המסילה (רוחב המסילה משתנה) עבור קירוי פרגולות בתחום תכנית מסי רח/במ/11.</p>

6.11. על פי תכנית רח/מק/2000/ס, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7590 מיום 18.9.17, ומטרתה כלהלן:

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
<p>2.1 מטרת התכנית</p> <p>הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרשים המיועדים למגורים בבניה שאינה בניה רוויה.</p>
<p>2.2 עיקרי הוראות התכנית</p> <p>הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרשים המיועדים למגורים, לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בבניה שאינה בנייה רוויה, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכול מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק.</p>

6.12. היתרי בניה:  
בחלקות 14, 16, 24 לא קיימים היתרי בניה.  
בחלקה 25 קיימים שני היתרים :-  
היתר מספר 20080071 מיום 4.11.2008, להקמת מבנה צמוד קרקע, חצי מדו-משפחתי חדש, הכולל ממ"ד, מרתף, גדות ומשטח חניה.  
היתר מספר 20090484 מיום 14.06.2010, להקמת החצי השני של הדו-משפחתי.



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

בהתאם להנחיית הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, נתבקשתי לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לחלקות בנדון, במטרה לאחד בעלויות חלק מהבעלים, לכדי קבלת מחצית חלקה אחת (למי שחלקיו היחסיים מאפשרים זאת) או פחות מכך (למי שחלקיו היחסיים מאפשרים קבלת חלק מיח"ד).

במסגרת זו, אוחדו בטבלת ההקצאות המוצעת חלקיהם של ה"ה כהן נתן, כהן אסתר, סעיד חגיבי נעמי וסעיד חגיבי, להם מספר חלקים שונים בחלקות הנדונות.

8. הזכויות בנכסים

8.1. על פי נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27.12.2017, רשומה חלקה 14 בגוש 5910, בשטח 750 מ"ר, ע"ש כלהלן :-

החלק בנכס	הבעלים
5556/100000	יוסף הינדי סאלם
8333/100000	תורכיה מרבש אהרון
12500/100000	לחמי חנה ת.ז. 4108396
6250/100000	אהרון יניב ת.ז. 027946698
6250/100000	אהרון שרון ת.ז. 059684290
1820/100000	סעיד חגיבי נעמי ת.ז. 041601642
2778/100000	אושרי אבשלום ת.ז. 030323034
2778/100000	אושרי ציונה ת.ז. 41619420
33334/100000	הינדי רחמים ת.ז. 5431805
5555/100000	סלם חסיד ת.ז. 61992
6690/100000	חגיבי סעיד ת.ז. 4162358
1300/100000	כהן נתן ת.ז. 053505004
1300/100000	כהן אסתר ת.ז. 057140386
5556/100000	קונטקאר ישראל בע"מ חברה 511248197

8.2. על פי נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27.12.2017, רשומה חלקה 16 בגוש 5910, בשטח 502 מ"ר, ע"ש כלהלן:-

החלק בנכס	הבעלים
50000/100000	יוסף הינדי סאלם
8188/100000	סעיד חגיבי נעמי ת.ז. 041601642
30105/100000	חגיבי סעיד ת.ז. 4162358
11707/200000	כהן נתן ת.ז. 053505004
11707/200000	כהן אסתר ת.ז. 057140386

8.3. על פי נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27.12.2017, רשומה חלקה 24 בגוש 5910, בשטח 502 מ"ר, ע"ש כלהלן:-

החלק בנכס	הבעלים
16377/100000	סעיד חגיבי נעמי ת.ז. 041601642
60208/100000	חגיבי סעיד ת.ז. 4162358
23415/200000	כהן נתן ת.ז. 053505004
23415/200000	כהן אסתר ת.ז. 057140386

8.4. על פי נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27.12.2017, רשומה חלקה 25 בגוש 5910, בשטח 502 מ"ר, ע"ש כלהלן:-

החלק בנכס	הבעלים
8188/100000	סעיד חגיבי נעמי ת.ז. 041601642
30105/100000	חגיבי סעיד ת.ז. 4162358
11707/200000	כהן נתן ת.ז. 053505004
11707/200000	כהן אסתר ת.ז. 057140386
25000/100000	אושרוב קצב רונית ת.ז. 06630476
25000/100000	קצב דורי (כדורי) ת.ז. 024980682

9. עקרונות, מרכיבים ושיקולים בטבלאות ההקצאה והאיזון

9.1. בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלהלן:-

"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:-

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

9.2. מסמך זה נערך בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מאפריל 2008 - "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה".

9.3. חלקות 14, 16 ו- 24 הינן חלקות ריקות ופנויות. בחלקה 25 קיים מבנה מגורים דו-משפחתי צמוד קרקע דו-קומתי. מאחר ומטרת טבלאות ההקצאה והאיזון הינה איחוד בעלויות, לא הובא בחשבון המבנה הקיים בחלקה, שנבנה ע"ח חלק מהבעלים ומוקצה להם בשלמות.

9.4. שטחי החלקות בהתאם לרשום בנסח.

9.5. מקדמי שווי בשני מצבי התכנון:

- הפחתה בגין מושע בכל החלקות בשיעור של 10% (-), בשני מצבי התכנון.

- ההפחתה בחלקה 14 בגין מגרש עם שלוש יח"ד, מתקזזת עם תוספת השווי ליחידה הצפונית והדרומית הנהנות מפרטיות יחסית עקב הקרבה לשצ"פ מצפון ומדרום לחלקה.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

יעוד החלקות בשני מצבי התכנון הינו לאזור מגורים א' מיוחד.

ערכי שווי בשני מצבי התכנון:

- בהתאם לסקר מחירי קרקע, המתבססים על נתוני מס שבח ונערכים על ידנו באופן שוטף מתוקף עבודתנו כשמאי הועדה לתכנון ובניה רחובות, מוערך שווי למ"ר קרקע, בשני מצבי התכנון (לאחר הפחתה למושע), לפי 5,280.- ש"ח

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ולפי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום,



אזהד דנוס  
שמאי מקרקעין

רצ"ב  
טבלאות ההקצאה והאיזון בנדון + 3 נספחים.