



מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "רחובות"

ובעלי הזכויות במקרקעין

תאריך: 06 ביוני 2019



הנדון: נספח לטבלת הקצאה ואיזון בתוכנית: רח' / 2101 / 1 / ה'

גוש 3694, חלקה 318 - רחוב פלדי 5, רחובות

1. רקע כללי ומטרת חוות הדעת

מיקום המקרקעין שבנדון במרכז שכונת "אזורי ויצמן" הממוקמת בחלק הצפון מזרחי של רחובות.

התוכנית מבקשת לשנות ייעודה של חלקה בשלמות, בבעלות פרטית, בשטח רשום של 3,174 מ"ר המסווגת

בייעוד "ספורט פרטי", לשני מגרשים, כדלקמן:

תא שטח 1 - מגרש בשטח של 1,674 מ"ר בייעוד **מגורים ד'** עם זכויות ל 38 יח"ד שיישאר בידי הבעלים הפרטיים.

תא שטח 2 - מגרש בשטח של 1,500 מ"ר בייעוד **שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור** שיעבור לבעלות עיריית

רחובות.

חוות הדעת מהווה נספח לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכתה בחודש יוני 2019.

3. פרטי המקרקעין והמצב המשפטי

גוש - 3694

חלקה - 318

שטח רשום - 3,174 מ"ר

בעלות - פרטית, רשומה במושע (שיתוף במקרקעין) ע"ש 5 בעלים¹

¹ רישום הבעלות בהתאם לנסח רישום מיום 15.04.2017, ראה טבלת הקצאה ואיזון מצורפת.





4. תאור המקרקעין נשוא חוות הדעת

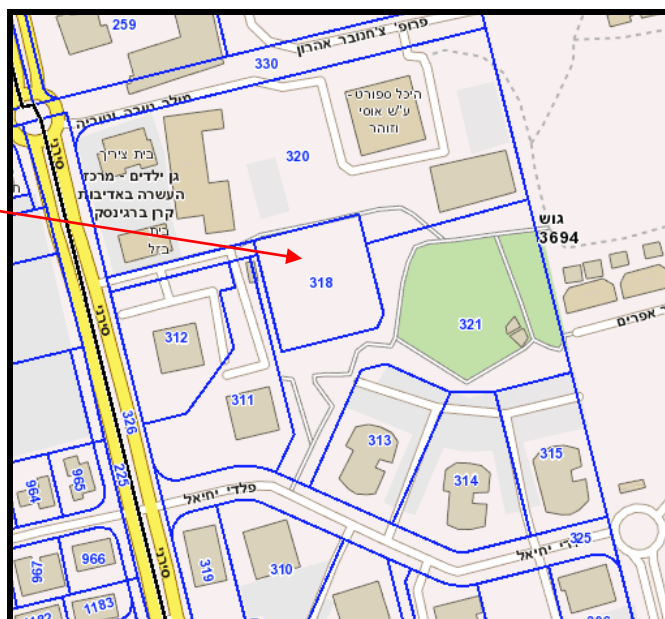
ביקור בחלקה נשוא חוות הדעת נערך ע"י הח"מ ביום 16.04.2017.

מיקום החלקה בשכונת "אזורי ויצמן" בחלק הצפון מזרחי של רחובות בסמיכות לבנייני מגורים ולמבנים בייעוד ציבורי. הסביבה מבוקשת מאוד למגורים. החלקה אינה מבונה והיא בשטח של 3.174 דונם.

מפת הסביבה



מיקום החלקה בשכונת "אזורי ויצמן"





מקבוצת פרליס ובניו

אומדה
שמאות מקרקעין וחקלאות

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

5. מצב תכנוני קיים

החלקה נשוא התוכנית כלולה בתוכנית שמספרה רח' / במ' / 2101 / 1 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10.03.1994 בילקוט הפרסומים מספר 4200.



בהתאם לתשריט ולהוראות התוכנית סווגה החלקה בייעוד **ספורט פרטי** הכוללת תכליות ושימושים, כדלקמן :



- א. בריכת שחיה.
- ב. מועדון ספורט, מלתחות, מזנון ומשרדים לשימוש מקומי.
- ג. חניה פתוחה.
- ד. לא יותר השימוש במתקני הספורט הפרטי לארועים ציבוריים ומסחריים כגון חתונות וכיו"ב.
- ה. טרם הוצאת היתר בניה יוכן נספח אקוסטי לקביעת האמצעים למניעת מטרדי רעש מהבניינים הגובלים.

זכויות הבניה באזור ספורט פרטי :

1	-	מספר מבנים במגרש
1	-	מספר קומות מעל הקרקע
200 מ"ר	-	שטח עיקרי בקומת קרקע
70 מ"ר	-	שטח שירות בקומת קרקע
270 מ"ר	-	שטח מרתף
540 מ"ר	-	סה"כ שטחי הבניה במגרש

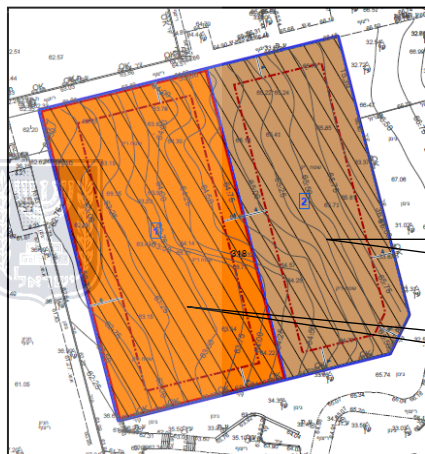


מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרוייקטים ונכסים

6. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – תוכנית רח / 2101 / 1 / ה' (פלדי 5, רחובות)



מטרת התוכנית – חלוקת חלקה 318 ל 2 מגרשים לבניה תוך שינוי יעוד הקרקע מ - שטח ספורט פרטי ל - שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 2) ו - למגרש ביעוד מגורים ד' (תא שטח 1) להקמת בניין מגורים בן 38 יח"ד.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
מגורים ד'

טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע :

מספר קומות	אחוזי בניה	שטח שרות	שטח בניה שרות	שטח עיקרי עילי (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעוד
קרקע + 4 קומות	480%	3,600	600	3,000	1,500	2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ²
מרתף + קרקע + 9 קומות + חדרי גג ⁶	516%	1,674	5,520 ⁵	4,446 ⁴	1,674	1	מגורים ד' ³ אזור

חניה – במגרש המגורים, מקומות החניה יתוכננו בתוך שטח המגרש במרתף לפי תוכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר החלה התחום התוכנית. במבנה מגורים החניה תהיה עפ"י 1.2 חניות לדירות בשטח של עד 80 מ"ר ו - 1.8 חניות לשאר הדירות + 2 חניות נכים (1 לרכב רגיל, 1 לרכב גבוה).
בשטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור החניה תהיה בהתאם לתקן תקף במועד הוצאת היתר הבניה. התוכנית קובעת הוראות בדבר בניו ופיתוח, בניה ירוקה, שמירה על עצים בוגרים וכן תנאים להוצאת היתרי בניה.



² שימושים מותרים – חינוך, תרבות, דת, קהילה, רווחה ובריאות, למעט מגורים.
³ שימושים מותרים – מגורים 38 יח"ד בלבד מתוכן 8 יח"ד קטנות בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 3/2011.
⁴ זכויות הבניה – 3,876 מ"ר עיקרי למגורים + 570 מ"ר למרפסות מקורות (15 מ"ר מרפסת מקורה במוצע ליח"ד), סה"כ 4446 מ"ר
⁵ שטחי שרות בהתאם לתוכנית רח / 2000 / ב' / 6
⁶ ניתן לבנות חדרי גג בהתאם לתוכניות רח' / 2000 / ג' / 2 + רח / מק / 2000 / ג' / 3



מקבוצת פרליס ובניו

אומדה
שמאות מקרקעין וחקלאות

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בטבלת ההקצאות והאיזון

7.1 הוראות חוק התכנון והבניה

חוות הדעת וטבלאות ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה סעיף 122.



7.2 תקנות התכנון והבניה

חוות הדעת וטבלאות ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכניות איחוד וחלוקה) התשע"ג 07.07.2013.

7.3 המצב התכנוני הקודם

החלקה בשלמות מסווגת בייעוד "ספורט פרטי".



7.4 המצב התכנוני המוצע

תא שטח 1 – מגרש בייעוד מגורים ד' בשטח של 1,674 מ"ר.
תא שטח 2 – מגרש בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,500 מ"ר.

7.5 המצב המשפטי וחלוקת הבעלות במקרקעין

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש חמישה בעלים פרטיים בחלקים בלתי מסויימים (מושע).
בטבלת ההקצאה נשמר החלק היחסי של כל אחד מהבעלים הרשומים במצב נכנס לעומת החלק היחסי בתא שטח 1 (מגורים ד') במצב יוצא.



7.6 הקצאת הזכויות

תא שטח 1 – מוקצה בשלמות לבעלי המקרקעין הרשומים בהתאם לחלק היחסי שלהם בחלקה.
תא שטח 2 – מוקצה בשלמות ויעבור לבעלות עיריית רחובות (ללא תמורה).





מקבוצת פרליס ובניו

אומדה
שמאות מקרקעין וחקלאות

חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

7.7 סטיה מתקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין

בחוות הדעת בוצעה סטיה מתקן 15 לענין פרוט ערכי השווי בתחום התוכנית מהסיבות כדלקמן :

7.7.1 במצב תכנוני קודם, החלקה מסווגת בשלמות בייעוד **ספורט פרטי** והבעלות בחלקה מתחלקת

בהתאם לנסח רישום עדכני מיום 15.04.2017 (הזכויות במצב נכנס רשומות בבעלות משותפת

ללא הפרדת ייעודי קרקע).

7.7.2 הקצאת הזכויות במצב תכנוני חדש (בתא שטח 1 – מגורים ד') הינה בהתאם לחלק היחסי של

כ"א מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה ולפיכך אין משמעות לפרוט ערכי שווי במצב מוצע.

7.7.3 בטבלת ההקצאה אין תשלומי איזון.

7.7.4 לאור האמור לעיל אין כל חשיבות לפרוט ערכי שווי בתחום התוכנית.

8 הצהרות

הנני מצהיר כי לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בטבלה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965, תקנות שמאי המקרקעין התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



ולראיה באתי על החתום,

רועי פרליס
שמאי מקרקעין

