



רן וירניק, שמאי מקרקעין ומשפטן  
RAN WIERNIK, REAL ESTATE APPRAISER, LL.B.  
יפעת מזרחי, שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים  
IFAT MIZRACHI, REAL ESTATE APPRAISER, B.A. BUSINESS ADMINISTRATION  
אבירן שקד, שמאי מקרקעין וכלכלן  
AVIRAN SHAKED, REAL ESTATE APPRAISER, ECONOMIST

24.12.18 : תאריך:  
5251-18 : מספרנו:



**טבלת איחוד וחלוקה  
ללא הסכמת בעלים**

**תב"ע רח/מק/1250/41/ג/3  
(414-0632273)**

**מתחם שפע - און, רחובות**





**א. רקע כללי**

המתחם ממוקם בעברו המערבי של רחוב הרצל, בדרום העיר רחובות, בגוש 3697. זכויות הבניה שבתוקף הינן קומת מסחר, קומת משרדים, בניה מרקמית ו-2 מגדלים. סך זכויות הבניה: 24,726 מ"ר, מתוכם עד 3,500 מ"ר שאינם למגורים, 275 יח"ד. שטח התכנית הינו 7,765 מ"ר, כלל השטח נכלל בתכנית האיחוד והחלוקה.

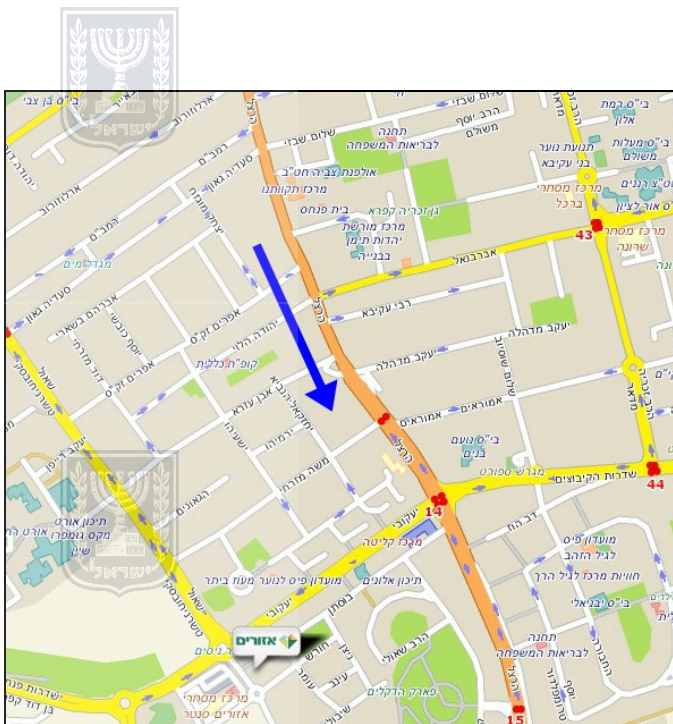


תכנית רח/מק/1250/41/ג/3 מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, ללא שינוי ביחס ליתר נתוני התכנון.

**ב. מועד הביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך בתאריך 02.09.18 על ידי אבירן שקד, שמאי מקרקעין.

**ג. תיאור הסביבה והמקרקעין**



**מפת סביבה וסימון הנכס**

1. מתחם קרקע הממוקם בעברו המערבי של רחוב הרצל, בעברו הצפוני של רחוב מזרחי משה ובעברו המזרחי של רחוב יחזקאל.

2. רחוב הרצל מהווה ציר תנועה ראשי הכולל 2 נתיבי תנועה לכל כיוון עם אי תנועה מגוון ביניהם, רחובות משה מזרחי ויחזקאל הינם רחובות פנימיים.

הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

3. הנכס מהווה (נכון למועד הסיור) מתחם מגורים חדיש בבניה רוויה: 2) מגדלי מגורים בחזית לרחוב הרצל לצד בנייני מגורים הכוללים 9 קומות בחזית לרחוב משה מזרחי).

קומת הקרקע מסחרית בחלק הפונה לרחוב הרצל.

4. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד בנייני מגורים בבניה רוויה (חדישים וותיקים). מרבית קומות הקרקע בחזית לרחוב הרצל בשימוש למסחר.





## ד. מצב תכנוני

### מצב קודם

1. תכנית רח/41/1250/ג פורסמה למתן תוקף בתאריך 12.12.06 (י.פ. 5604).

(א) התכנית נקודתית, חלה על מתחם הנכס בלבד ומייעדת אותו לאיחוד וחלוקה מחדש, בסיווג לאזור מעורב, שטח פרטי פתוח ומשותף, דרכים ושטח ציבורי פתוח. מרבית המבנים מסומנים להריסה וחלק מהמבנים מסומנים לשימור.



(ב) באזור מעורב יותרו שימושים למגורים, אכסון מיוחד (דיר מוגן ולסטודנטים בשטח של 50 עד 70 מ"ר ליח"ד), משרדים, מבני ציבור, מסחר וכל השימושים הנדרשים לשירות כנ"ל.

(ג) שטח המגרש נטו לחישוב הזכויות הינו 6.34 דונם (מתוך 7.76 דונם בשטח התכנית).

זכויות הבניה באזור מעורב נקבעו ל-350% משטח המגרש ב-250 דירות, עד 24 קומות. שטחי הבניה שאינם למגורים לא יעלו על 3,500 מ"ר. גובה המבנה לא יעלה על 136 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים).



על פי נספח הבינוי, מוצעת בנית מגדל מגורים בן 24 קומות (קומת הקרקע של המגדל מסחרית ומעליה 2 קומות משרדים). המגדל יכיל 3 דירות בקומה ב-3 קומות ראשונות ו-8-5 דירות בקומה ב-20 קומות נוספות.

כן מוצעת בנית 2 בנייני מגורים נוספים בני 6 ו-7 קומות המכילים 6 דירות בקומה בכל אחד מהם.

(ד) יוקצו זכויות נוספות מדורגות (10% בגין חינוך סחיר, 30% בגין פינוי בינוי ו-20% בגין שימור המבנים המוצעים לשימור), כאשר סך הזכויות לא יעלו על 390% משטח המגרש (24,726 מ"ר). תוספת הזכויות כפופה להערכת שמאי, המלצת מהנדס העיר וערבויות למימוש.

כן הותרו 7,500 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-20,000 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע.



(ה) החניה תהיה תת קרקעית ולא תפחת מהתקן. במרתפי החניה תישמר ההפרדה בין החניה למגורים לשימושים אחרים.

(ו) האיחוד והחלוקה מחדש יעשו בהתאם לתשריט על פי תכנית בנין עיר מקומית שתוכן ותאושר על ידי הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו ואשר תכלול הקצאה, איזון וחלוקה למגרשים. בתום 8 שנים ממועד אישור התכנית יצומצמו זכויות הבניה המדורגות ל-90% ובתום 12 שנים יבוטלו כליל הזכויות המדורגות.





2. תכנית רח/מק/1250/41/ג/2 פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.03.13 (י.פ. 6565).

התכנית מסווגת את מתחם הנכס כאזור מגורים ומסחר (3,980 מ"ר), שטח ציבורי פתוח (880 מ"ר), שטח פרטי פתוח (2,180 מ"ר) ודרכים (720 מ"ר).

התכנית אינה משנה את זכויות הבניה, אולם מגביהה את המבנים ל-142 מ' מעל פני הים ומוסיפה 25 דירות (ללא תוספת שטח), סה"כ 275 דירות במקום 250 דירות. לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח עיקרי של מעל 90 מ"ר.

על פי נספח הבינוי (מנחה), מוצעת בנית 2 מגדלי מגורים: אחד בן 24 קומות מעל קומת מסחר המכיל 91 דירות ושני בן 23 קומות מעל קומת מסחר המכיל 90 דירות. כן מוצעת בנית 5 בנייני מגורים נוספים (3 בניינים המכילים 18 דירות כל אחד ו-2 בניינים המכילים 20 דירות כל אחד). המרתפים בשימוש לחניה למגורים ולמסחר.



### מצב חדש

3. תכנית רח/מק/1250/41/ג/3 בהכנה.

התכנית מבצעת איחוד וחלוקה ללא שינוי נוסף ביחס לאמור בתכנית רח/מק/1250/41/ג/2 לעיל, למעט שינוי מינורי בשטחי המתחם הנובעים ממדידה.



### ה. מצב משפטי

כמפורט בטבלת ההקצאה, עמודת "מצב נכנס".

### ו. זכויות במקרקעין

נתוני המרשם על פי נסחי רישום שהופקו לצפיה באינטרנט בתאריך 02.09.18.





## ז. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאה

1. טבלת האיזון נערכה בהתאמה לתקן מס' 15 של התקינה השמאית מטעם מועצת השמאים וכן על פי תקנות התכנון והבניה.
2. התכנית כוללת מתחם איחוד וחלוקה אחד.
3. על פי הלכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה בתכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
4. החלק היחסי במצב הקודם נקבע על פי שטחן הרשום של החלקות ועל פי החלק בבעלות של כל אחד מהבעלים.
5. החלק היחסי במצב חדש נקבע על פי שטח החלק הסחיר (מגרש מס' 3) בתכנית רח/מק/41/1250/ג'2.
6. ערכי השווי למגורים הוערכו לפי 4,200 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומתו המכרעת של מר בועז קוט, בחלקה 3697/535 למועד הקובע 28.02.17, בהתאמה למיקום.
7. ערכי השווי למסחר הוערכו לפי 7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומתו המכרעת של מר גד נתן, בחלקה 3703/486 למועד הקובע 14.12.15.
8. שטחי המתחם בכל אחד ממצבי התכנון הינו על פי מפת מדידה מתאריך 21.02.18 שנערכה על ידי מר אביגדור מזור, מודד מוסמך.
9. שטחים מיועדים להפקעה מוקמו "מתחת לקו" בטבלת האיזון.



## ח. הצהרות

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (הוראות איחוד וחלוקה) תשס"ט - 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הריני מצהיר בזאת כי טבלת ההקצאה נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזומין העבודה.



ולראיה באתי על החתום,

רן וירניק  
שמאי מקרקעין



נספח : טבלת ההקצאה