



מקבוצת פרליס ובניו



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

תאריך : 27 ביולי 2020

לכבוד :

הועדה המקומית לתכנון ובניה "רחובות"

ובעלי הזכויות במקרקעין**הנדון : נספח לטבלת הקצאה ואיזון בתוכנית : רח' / 2010 / 30 (414-0200832)****גוש 3704, חלקות 190, 193, 194 - רחוב הרצל פינת רחוב בתיא מקוב, רחובות****1. רקע כללי ומטרת חוות הדעת**

מיקום המקרקעין שבנדון ברחוב הרצל פינת רחוב בתיא מקוב במרכז העיר רחובות.

התוכנית מבקשת לאחד ולשנות ייעודן של 3 חלקות בבעלות פרטית שהינן בשטח רשום כולל של 2,712 מ"ר ומסווגות כיום בייעוד דרך, מגורים ב' ואזור מרכזי מעורב מגורים ומסחר ל - שני תאי שטח, כדלקמן :

תא שטח 1 – דרך אשר תרשם בבעלות עיריית רחובות.תא שטח 2 – מגרש בסיווג מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 2,326 מ"ר.

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

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכתה בחודש ינואר 2018.

3. פרטי המקרקעין והמצב המשפטי

גוש	חלקה	שטח רשום	רישום הבעלות	הערות
3704	190	996 מ"ר	בעלים פרטיים לפי נסח רישום וכמפורט בטבלת ההקצאות	-
	193	815 מ"ר	בעלים פרטיים לפי נסח רישום וכמפורט בטבלת ההקצאות	הנכס רשום כבית משותף המכיל 3 תתי חלקות. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בל"ל
	194	901 מ"ר	בעלים פרטיים לפי נסח רישום וכמפורט בטבלת ההקצאות	הפקעה לפי סעיף 5 ו - 7 י.פ. 2811 מיום 06.05.1982
סה"כ	3 חלקות	2,712 מ"ר		





מקבוצת פרליס ובני

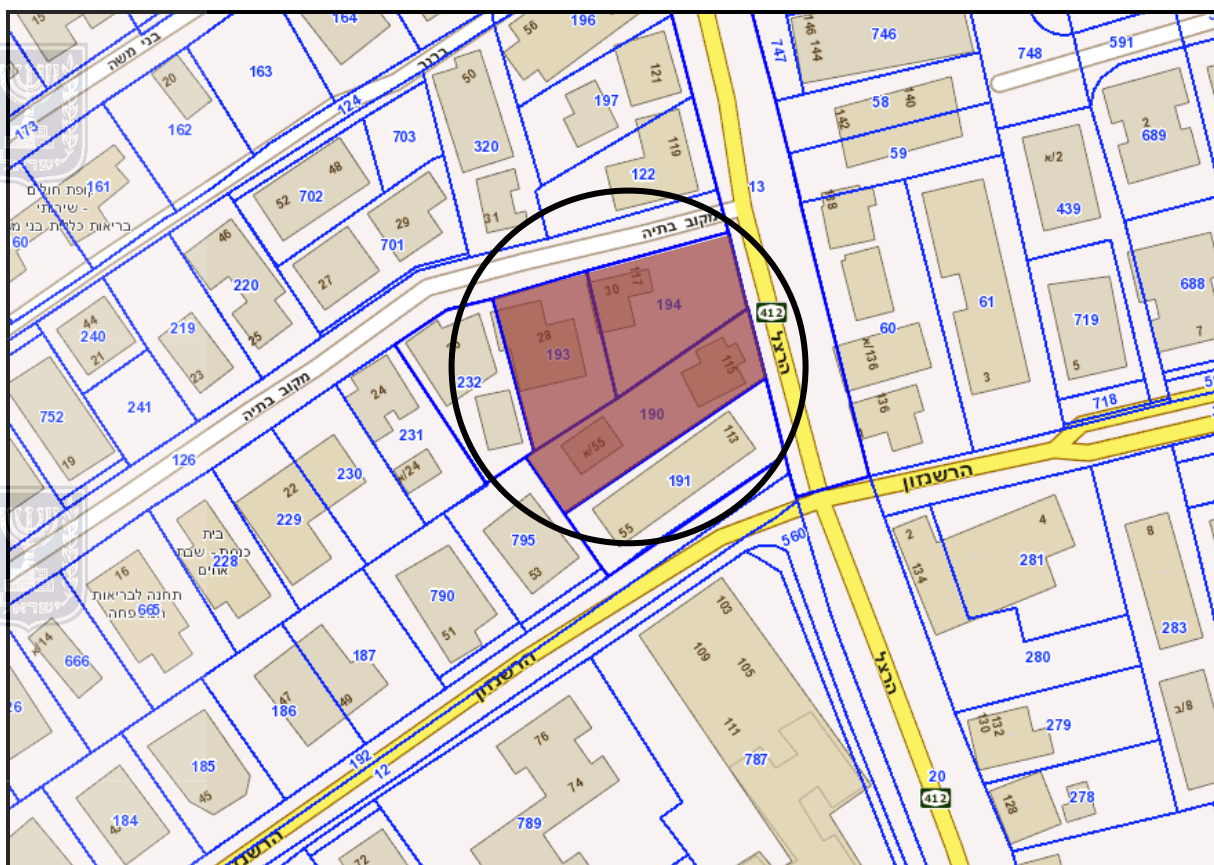
אומדה
שמאות מקרקעין וחקלאות

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

4. תאור המקרקעין נשוא חוות הדעת

4.

ביקור בחלקות נשוא חוות הדעת נערך ע"י הח"מ ביום 19.01.2018.
מיקום החלקות ברחוב הרצל פינת רחוב בתיא מקוב בגדה המערבית של רחוב הרצל בסמוך לצומת של רחוב עזרא/הרשנזון עם רחוב הרצל במרכז העיר רחובות.
הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר בבניה ותיקה הכוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע ושימושי מגורים.
הפיתוח הסביבתי מלא והוא כולל את כל התשתיות העירוניות.
חלקה 190 בשטח רשום של 996 מ"ר, בעלת צורה מוארכת הכוללת חזית צרה לרחוב הרצל, על החלקה קיימים 2 מבנים בשימוש מסחר ומגורים.
חלקה 193 בשטח רשום של 815 מ"ר, בעלת צורת מרובע בלתי רגולארי, ממוקמת ברחוב בתיא מקוב, על החלקה קיים מבנה צמוד קרקע דו קומתי בייעוד מגורים ואישור לשימוש כסלון כלות.
חלקה 194 בשטח רשום של 901 מ"ר, בעלת צורה מרובע בלתי רגולארי, ממוקמת ברחוב הרצל פינת רחוב בתיא מקוב, על החלקה קיים מבנה צמוד קרקע בייעוד מגורים
איתור החלקות וגבולות המתחם ע"ג מפת הסביבה





מקבוצת פרליס ובניו

אומדה
שמאות מקרקעין וחקלאות

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

צילומי החלקות הכלולות בתוכנית

חלקה 193 – רחוב בתיה מקוב



חלקה 190

חלקה 194





מקבוצת פרליס ובניו



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

5. היתרי הבניה במתחם

גוש	חלקה	פרוט היתרי הבניה
3704	190	- רשיון מספר 1080 מיום 26.02.1950 להקמת 3 חנויות. - תעודת גמר מספר 056 מיום 18.09.1951. - רשיון בניה מספר 2540 מיום 06.10.1953 – תוכנית שינויים לקיוסק ואישור למכירת מכשירי כתיבה. - תוכנית מאושרת מיום 17.10.1969 לתוספת בחנות קיימת ואישור למספרה. - תוכנית מאושרת מיום 02.04.1971 לשימוש בחנות לקוסמטיקה.
	193	- רשיון מיום 04.03.1973 לשימוש במבנה קיים למספרה והלבשת כלות. - היתר בניה מספר 0334 מיום 04.02.1979 – תוספות לעסקים ומגורים. - היתר בניה מספר 0304 מיום 12.11.1981 – שינוי בגג רעפים ותוספת למגורים קיימים.
	194	- רשיון בניה מיום 16.01.1959 לתוספת חדר בבית קיים. - רשיון בניה 180 מיום 25.03.1946 לשימוש במבנה קיים כאיטליז (במועד עריכת חוות הדעת המבנה אינו קיים).

6. מצב תכנוני קיים

להלן ייעודי הקרקע של החלקות נשוא התוכנית :

מספר החלקה	שטח רשום	ייעוד הקרקע במצב מאושר	תוכנית ראשית הקובעת ייעודי קרקע וחזויות בניה
190	996 מ"ר	מרכזי מעורב מסחר ומגורים – 873 מ"ר דרך – 123 מ"ר	רח / 2010
193	815 מ"ר	אזור מגורים ב' – 785 מ"ר דרך – 34 מ"ר	רח / 800 / ב' + רח / 2000 / י
194	901 מ"ר	מרכזי מעורב מסחר ומגורים – 693 מ"ר דרך – 208 מ"ר	רח / 2010





מקבוצת פרליס ובניו

אומדה
 שמאות מקרקעין וחקלאות

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

על החלקות נשוא התוכנית חלות תוכניות בניין עיר כדלקמן :

שם התוכנית	מועד מתן תוקף	ילקוט פרסומים	מסרת התוכנית
רח / 800 / ב'	19.11.1989	3717	התוכנית מסווגת את חלקה 193 באזור מגורים ב' זכויות הבניה – 90%, צפיפות – 8 יח"ד לדונם נטו.
רח / 2010	01.06.1995	4309	התוכנית מסווגת את חלקות 190 + 194 באזור מרכזי מעורב למסחר ומגורים. בחלקות 190 + 194 זכויות הבניה הינן 140% שיחושבו מ 70% משטח החלקה. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר בתכסית של עד 50%. יתרת הזכויות למגורים, סה"כ 5 קומות.
רח / 2000 / ב' / 1	28.05.1996	4412	הוראות להקמת מרתפים.
רח / 2000 / י'	08.05.2002	5073	הגדלת זכויות בניה באזור מגורים ב' (חלקה 193) זכויות הבניה – 110% עיקרי, צפיפות - 8 יח"ד לדונם נטו, גובה הבנין 4 קומות מעל עמודים.
רח / מק / 2000 / ב' / 3	26.03.2007	5645	הוראות לבניית מחסנים.
רח / 2000 / ג' / 2	11.08.2009	5986	הוראות לבניית חדרי גג, בניה בקומה חלקית, מרפסות מקורות, קביעת נסיגות בקומות העליונות.
רח / מק / 2000 / ג' / 3	01.08.2010	6126	
רח / 2000 / טז'	07.11.2014	6730	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
רח / מק / 2000 / כ'	09.11.2014	6913	הוראות להקמת בריכות שחיה.
רח / 2000 / ב' / 6	31.03.2015	7014	קביעת שטחי שרות.
רח / 2000 / ג' / 4	09.02.2016	7201	קביעת הוראות לבניית פרגולות



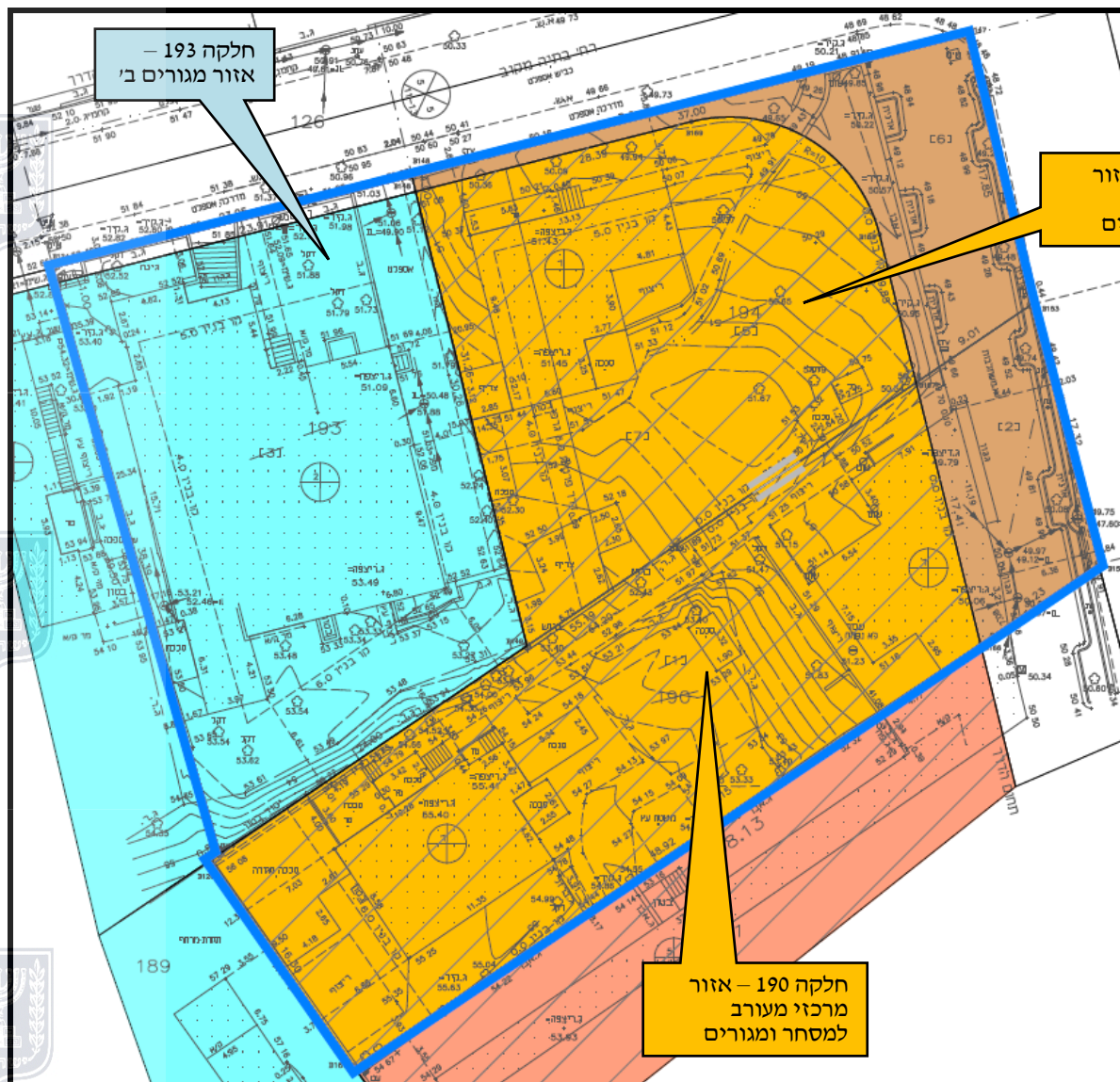


מקבוצת פרליס ובני

אומדה
שמות מקרקעין וחקלאות

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

מצב תכנוני מאושר - תשריט ייעודי הקרקע במתחם





מקבוצת פרליס ובניו

אומדה
שמאות מקרקעין וחקלאות

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

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – תוכנית רח / 2010 / 30

מטרת התוכנית – איחוד של 3 חלקות וחלוקתן לתא שטח עבור דרך לטובת הרחבת רחוב הרצל ורחוב בתיא מקוב ויצירת מגרש למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור הכולל עד 4 מרתפי חניה, קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר ושטח לצרכי ציבור ו 13 קומות ובהן 65 יח"ד.

טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע :

קווי בנין	מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (עיקרי + שרות)	כמות יח"ד	שטח בניה שרות עילי (מ"ר)	שטח בניה עיקרי עילי (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
קדמי – 5 ⁰ אחורי – 6 צד ימין – 5 צד שמאל – 4	15 ⁴	920%	65 ³	5,117 ²	6,991 ¹	2,326	2	מגורים	מגורים,
		9%			200			מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		39%			900			מסחר	



חניה – מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. החניה בתכנית תהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימושי הקרקע השונים. כל החניות יהיו בתת הקרקע. תותר חניית אופנועים ואופניים וחניה תפעולית בתחום המגרש גם מעל הקרקע.

במצב מוצע – מגרש
בייעוד מגורים, מסחר
ומבנים ומוסדות ציבור

¹ השטח המפורט כולל : 6,543 מ"ר עבור דירות המגורים, 400 מ"ר עבור זכויות מתוכניות רח / 2000 / ג' + 2 / רח / מק / 2000 / ג' / 3 . שטח דירה קטנה יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. שאר הדירות יהיו בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי.

² שטחי השרות הינם למבנה כולו, ניתן לבנות מחסנים בקומה א' מעל לגג המסחר.

³ מתוך 65 יח"ד, 13 יח"ד יהיו דירות קטנות בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 03/2011.

⁴ קומות מרתף, קומת קרקע גבוהה (6.5 מ'), קומה א' שטחי שרות לקומת המגורים, 13 קומות מגורים.

⁵ קו בנין למסחר – 0, קו בנין לכיוון דרום – 0 (עם החלקה הגובלת מדרום)





מקבוצת פרליס ובני



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

8. 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

חלקות 190 + 194 מסווגות באזור מרכזי מעורב למסחר ומגורים ודרך.
חלקה 193 מסווגת כאזור מגורים ב' ודרך.

7.4 המצב התכנוני המוצע

תא שטח 1 – דרך מוצעת בשטח של 386 מ"ר אשר תרשם בבעלות עיריית רחובות.
תא שטח 2 – מגרש מוצע בשטח של 2,326 מ"ר בייעוד מסחר, מגורים מבנים ומוסדות ציבור יירשם ע"ש בעלי החלקות הרשומים.

7.5 המצב המשפטי וחלוקת הבעלות במקרקעין

הבעלות בחלקות רשומות ע"ש בעלים פרטיים בהתאם לנסחי רישום.
בחלקה 190 – לא רשומות הערות.
בחלקה 193 – רשום בית משותף ורשומה משכנתא לטובת בל"ל.
בחלקה 194 – נרשמה הפקעה לפי סעיף 5 ו 7 לחוק הת"ב.

7.6 סטיה מתקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין

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

7.6.1 בהתאם להודעת בעלי כל החלקות המשתתפות בתוכנית האיחוד והחלוקה נמסר לי כי למרות ההבדלים הקיימים בשטחי החלקות הרשומות וההבדלים הקיימים בשטחי הבניה בחלקות, הוסכם מראש כי לשם קידום התוכנית, החלק היחסי במצב נכנס יהיה שיויוני בין כ"א אחת מהחלקות וכפועל יוצא מכך ישמר השיוויון גם בהקצאת הזכויות במצב יוצא

7.6.2 בטבלת ההקצאה אין תשלומי איזון.

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





מקבוצת פרליס ובניו



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

הצהרות

8

הנני מצהיר כי אין 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

