



תאריך: 06.06.2021  
מספרי: 5918.02.20

נספח לטבלת הקצאה ואיזון  
תכנית רח/מק/800/ב/6/א/1 מתחם ברנר (מס' 0741637-414)



גוש מס': 3701 חלקה מס': 730  
מתחם ברנר, רחובות

לבקשת בעלי הקרקע מוגשת בזאת טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים, לתכנית בנין עיר מס' רח/מק/800/ב/6/א/1 מתחם ברנר (מס' 0741637-414).

**א. רקע כללי:**

תכנית רח/מק/800/ב/6/א/1 – מגורים במתחם ברנר, חלה על שטח של 11.862 דונם וכוללת בין היתר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. בהתאם להזמנת השומה נערכה טבלת הקצאה ואיזון לשטח התכנית.

**ב. מועד קובע:**

מועד עריכת הטבלאות.

**ג. מועד ביקור:** 06.05.2021 נערך ביקור במקום.

**ד. עורכי הביקור:** אלי נטל כהן - שמאי מקרקעין  
גיא קנרק - שמאי מקרקעין  
משרד חופשי נטל כהן קנרק בע"מ.

**ה. פרטי המקרקעין:**

**כתובת:** שטח התחום בין הרח' ברנר מכיוון צפון, רח' נגבה מכיוון מזרח, רח' סיני מכיוון מערב ובית הספר בן צבי מכיוון דרום, מתחם התחנה המרכזית ברחובות.

גוש מס': 3701  
חלקה מס': 730 (בשלמות)

שטח החלקה: 11,862 מ"ר  
שטח התכנית: 11,862 מ"ר



עמוד 1 מתוך 9



## 1. תיאור הסביבה:

המתחם בו ממוקמת התכנית הנדונה ממוקם במרכז העיר רחובות, מתחם התחנה המרכזית.

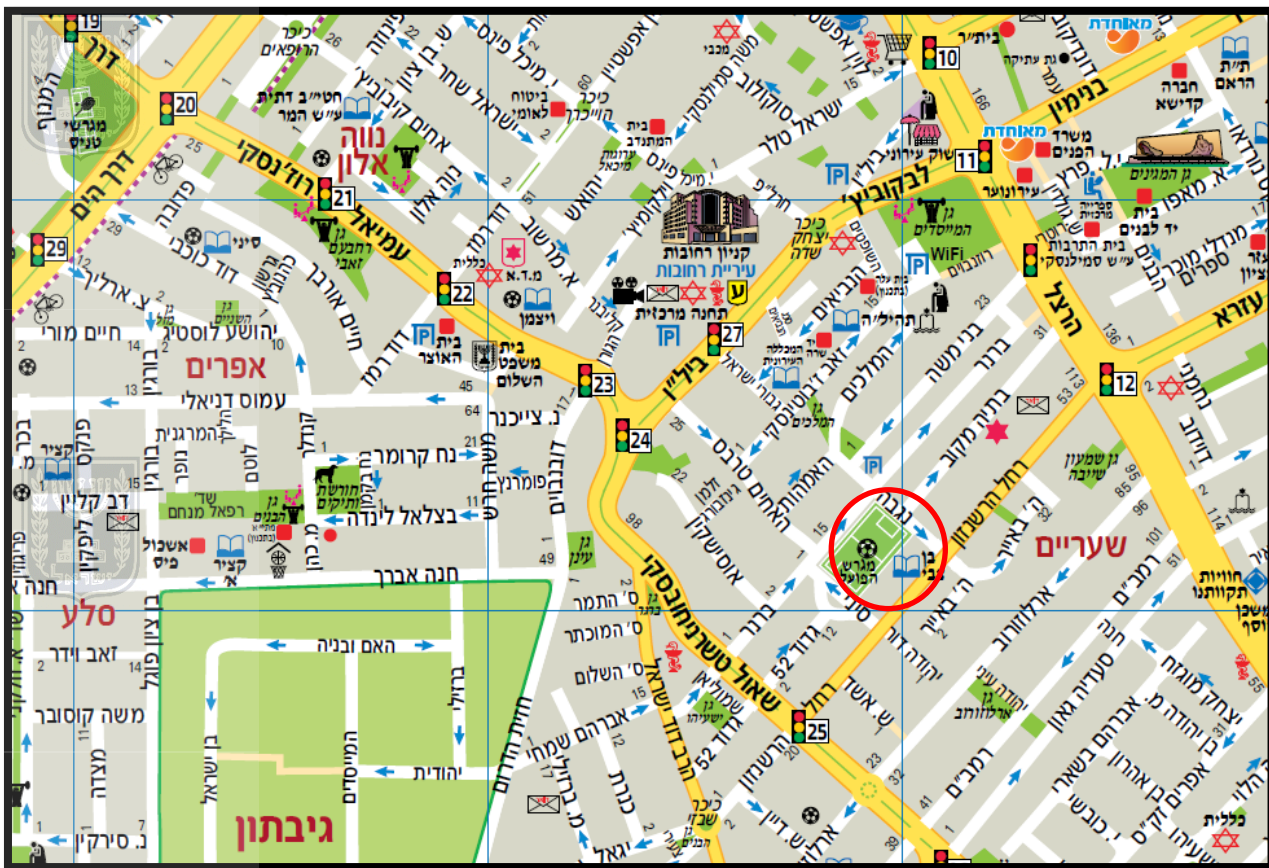
שטח התכנית תחום ברח' ברנר מכיוון צפון, נגבה מכיוון מזרח, סיני מכיוון מערב ובית הספר בן צבי מכיוון דרום, מתחם התחנה המרכזית ברחובות.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייה מגוונת למגורים, צמודת קרקע בבניוי של 1 – 2 לצד בנייה רוויה בבניוי של 3 – 8 קומות, ותיקה וחדשה.

מתחם התחנה המרכזית גובל בשכונת שעריים מכיוון דרום, שכונת מרמורק ומושב גיבתון מכיוון מערב, השכונות בנימין / נורדאו מכיוון מזרח ושכונת נווה אלון מכיוון צפון. הנכס הנדון ממוקם בצידה הדרומי של השכונה בסמוך לשכונת שעריים.

בתחום שטח התכנית בנוי מגרש כדורגל ותיק "אצטדיון רחובות". הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב.

### להלן תשריט הסביבה עם מיקום הנכס הנדון:



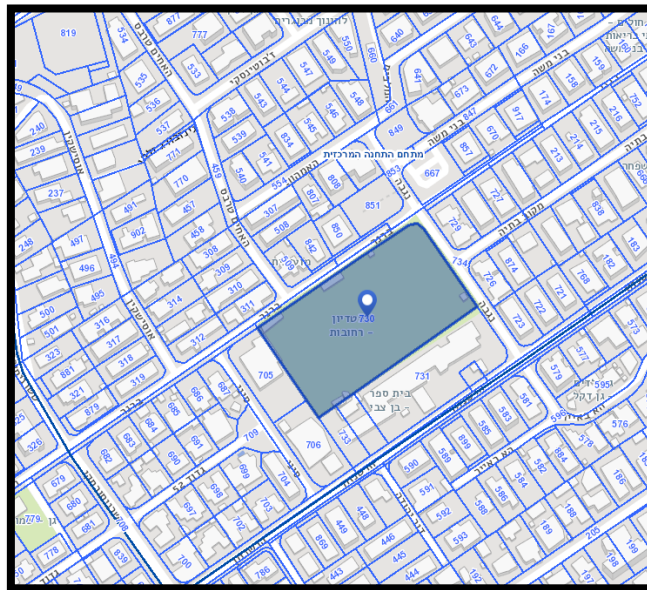
עמוד 2 מתוך 9



## 2. תיאור המתחם:

המקרקעין הכלולים בתחום התכנית מהווים את חלקה 730 בגוש 3701. שטח החלקה הרשום הינו 11,862 מ"ר, צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן. רוחב החלקה הממוצע כ- 144.5 מ' ועומקה הממוצע כ- 81 מ'. בשטח החלקה בנוי מגרש כדורגל ותיק "אצטדיון רחובות".

להלן איתור החלקה על גבי המפה ותצ"א:



עמוד 3 מתוך 9



**ח. מצב תכנוני:**

בהתאם למערכת המידע התכנוני של הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות, על החלקה חלות בין היתר תכניות בנין עיר רלוונטיות כדלקמן:

**תכנית רח/800/ב/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4342 מיום 26.10.1995.**

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

בהתאם לתשריט החלקה מסווגת כאזור מגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך קיימת.

בהתאם להוראות התכנית זכויות הבנייה כדלקמן:

אזור מגורים מיוחד:

שטח מגרש מינימלי:

אחוזי בנייה מקסי' לקומה: 20% בקומה, סה"כ 180% ב-9 קומות.

מס' קומות מקס': עמודים + 9 קומות + גג.

**הערות:**

בחישוב שטח הבנייה העיקרי לעניין אחוזי הבנייה יכללו שטחי הדירות ומרפסות מקורות. בחישוב שטח השירות יכללו חדרי מדרגות, מעברים, מרפסות לא מקורות, חדרי מיגון קומתיים (ממ"ק) עד 7.2 מ"ר לדירה, שטחי הבנייה בקומה המפולשת. השטח הממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר, כאשר לפחות 30% מהדירות תהינה בנות 3 חדרים בשטח של 85 מ"ר.

**גגות:** על גגות הבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים סולריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעילות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג. הבנייה הנ"ל תהיה כלולה באחוזי הבנייה לשטחי שירות.

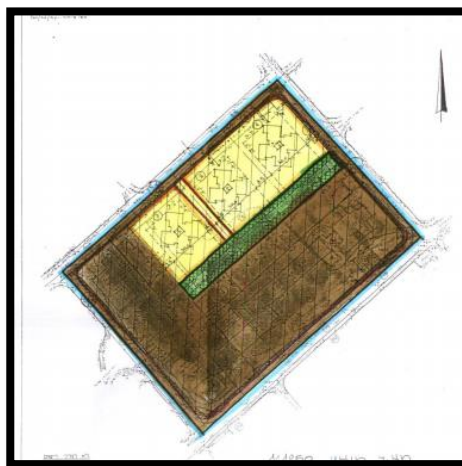
בשטח החלקה מסומנים 3 מגרשי מגורים כדלקמן:

**מגרש מס' 1** בשטח 2,653 מ"ר – סה"כ 36 יח"ד ב-9 קומות + גג מעל קומת עמודים.

**מגרש מס' 2** בשטח 2,860 מ"ר – סה"כ 36 יח"ד ב-9 קומות + גג מעל קומת עמודים.

**מגרש מס' 3** בשטח 2,860 מ"ר – סה"כ 38 יח"ד ב-9 קומות + גג מעל קומת עמודים.

**להלן קטע מתשריט התכנית:**



עמוד 4 מתוך 9



**תכנית רח/2000/ג/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 מיום 18.08.2010**

הוראות התכנית חלות בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בנייה למגורים ולמעט באזור מגורים א', באזור מגורים א' מיוחד ובייעודי קרקע המתירים בנייה צמודת קרקע, אלא אם קיים בהיתר בית משותף בבנייה רוויה בן שתי קומות ויותר ובן 4 יח"ד ויותר. שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר לדירה.

**תכנית רח/2000/ב/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.03.2015**

התכנית קובעת הוראות בדבר שטחי שירות במרחב התכנוני של העיר רחובות. מטרת התכנית הינה יצירת מתכונת אחידה לקביעת שטחי שירות במרחב התכנון. בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים מיוחד שטחי השירות כדלקמן:  
 על קרקעי: 40% משטח המגרש בק"ק + 10% משטח המגרש בכל קומה + 10% משטח המגרש בקומת הגג.  
 תת קרקעי: סה"כ 80% לקומה ב-3 קומות.  
 שטחי השירות כוללים: ממ"ד 13 מ"ר ליח"ד, מחסן 7.5 ליח"ד.  
 שימושים משותפים: לובי כניסה, חדר מדרגות, מבואות, מעלית, חדרי מכונות, חדר עגלות, מחסן כלי גינה, חדר דוודים, חד אשפה, חדר גז ומתקנים על הגג.  
 לכל יחידה ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד מחסן פרטי אחד בלבד.



**ט. תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - רח/מק/800/ב/6/א/1.**

**דברי הסבר:** הקמת ארבעה בנייני מגורים הכוללים 170 יח"ד סה"כ, המבנים יוקמו בצומת הרחובות ברנר, נגבה וסיני. התכנית מבקשת לאחד ולחלק מחדש את המגרשים לשני מגרשי מגורים הכוללים שפ"פ ומגרש לשב"צ, ללא שינוי בשטחים. בכל מגרש יוקמו שני בניינים, סה"כ 170 יח"ד מוצעות בארבע בנייני מגורים בני 13 קומות.



**מטרת התכנית:** איחוד וחלוקה בתחום התכנית, ללא הסכמת הבעלים.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי מגורים והשפ"פ, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד, ללא הסכמת הבעלים ע"פ סעיף 62א(א)1.
2. תוספת יח"ד הדיור ל- 170 יח"ד.
3. הגדלת מס' הקומות מ-9 ל-13 קומות.
4. קביעת קווי הבניין.
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-500 מ"ר לכל מגרש.

להלן פירוט המגרשים:

מס' מגרש	ייעוד
100A	מגורים ד'
101A	מגורים ד'
102C	מבנים ומוסדות ציבור
100D	שטח פרטי פתוח
101D	שטח פרטי פתוח
100B	דרך מאושרת

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת כאזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח ודרך מאושרת.

השימושים המותרים באזור מגורים ד': מגורים.

בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגורים גם למטרת משרד המשמש את עיסוקיו. השימושים המותרים באזור מבנים ומוסדות ציבור: בנייני חינוך, תרבות, קהילה ורווחה, דת ובריאות כולל אולם ספורט לשימוש בית הספר וגני ילדים. מוסדות קהילתיים.



עמוד 5 מתוך 9



להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בהוראות התכנית :

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כולל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	4	3	5				480	14098	7049	1175	5874	2937	100B	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
5	(6) 5	(2) 3	(5) 13	(4) 45	20.4	(3) 85	45	602	25085	10001 (2)	7084	8000	(1) 4167	100A	מגורים ומסדות ציבור	מגורים ד'
(6) 5	5	(9) 3	(8) 13	45	20.4	(3) 85	45	602	25085	10001 (2)	7084	8000	(7) 4167	101A	מגורים ד'	מגורים ד'
													100D	מגורים ד'	שטח פרטי פתוח	
													101D	מגורים ד'	שטח פרטי פתוח	

(1) כולל בתוכו שפ"פ בשטח 824 מ"ר  
 (7) כולל בתוכו שפ"פ בשטח 994 מ"ר  
 שטח כולל למרפסת : 2,040 מ"ר.

**חניה:**

תקן החנייה יהיה ע"פ התקן הארצי בעת הוצאת ההיתר. מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך השטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. החניות יתוכננו במרתפי חנייה. תותר חנייה עילית לנכים, אורחים, אופנועים ואופניים בתחום המגרש.

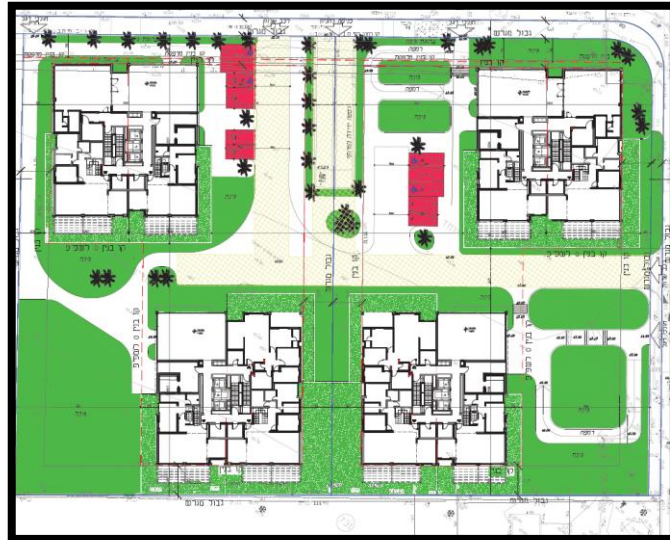
**להלן קטע משריטת התכנית:**



עמוד 6 מתוך 9



קטע מנספח הבינוי:



י. מצב משפטי:

הוצג בפני העתק נסח רישום מיום 10.05.2021 מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות לפיו עולים בין היתר הנתונים כדלקמן:

	גוש מס': 3701	חלקה מס': 730
	שטח במ"ר:	11,862 מ"ר
	בעלויות:	נכסי צבור ברחובות בע"מ
		ניו מן שירותי ניהול בע"מ (ח.פ. 512192311)
		כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח בע"מ (ח.פ. 510703630)
		די.קי.אי בניין והנדסה בע"מ (ח.פ. 513019547)
		מגדלי השפחה יזום ובניה בע"מ (ח.פ. 512340787)
		ג.ש.י.ב. נכסים והשקעות בע"מ (ח.פ. 511874364)
1/2 חלקים.		
1/16 חלקים.		
1/16 חלקים.		
4/16 חלקים.		
1/32 חלקים.		
3/32 חלקים.		

הערות: רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת:

- לטובת עיריית רחובות על הבעלות של נכסי צבור ברחובות בע"מ (להמנע מלעשות עסקה)
- לטובת ספיר דניאל על הבעלות של ניו-מן שירותי ניהול בע"מ.
- לטובת ספיר רעות על הבעלות של ניו-מן שירותי ניהול בע"מ.
- לטובת זוהרי גלעד על הבעלות של ניו-מן שירותי ניהול בע"מ.
- לטובת יששכר יוני על הבעלות של ניו-מן שירותי ניהול בע"מ.
- לטובת יששכר אורי על הבעלות של ניו-מן שירותי ניהול בע"מ.
- לטובת ג.ש.י.ב. נכסים והשקעות בע"מ על הבעלות של מגדלי השפחה יזום ובניה בע"מ.
- לטובת נישומים שונים על הבעלות של כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח בע"מ.
- נינו גבריאלי יהודית אידה ת.ז. 052726379 על הבעלות של ניו-מן שירותי ניהול בע"מ.

עמוד 7 מתוך 9



רשומות הערות נוספות כדלקמן:

- הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים (גביה) לטובת ניכויים ת"א 5 על הבעלות של מגדלי השפלה יזום ובניה בע"מ.
- הערה לפי סעיף 11א (2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס הכנסה רחובות על הבעלות של של די.קי.אי בנין והנדסה בע"מ מיום 02.02.2020.
- הערה לפי סעיף 11א (2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס הכנסה רחובות על הבעלות של של די.קי.אי בנין והנדסה בע"מ מיום 03.01.2021.

### יא. גורמים ושיקולים:

בביצוע טבלת ההקצאה והאיזון הובא בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים כדלקמן:

1. מיקום הנכס בעיר רחובות בכלל ובמתחם התחנה המרכזית בפרט.
2. החלוקה וההקצאה נערכה בהתאם ל:
  - הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965,
  - תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009,
  - תקן מס' 15 של מועצת השמאים בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלאות ההקצאה הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.
3. טבלאות ההקצאה נערכו לתכנית רח/מק/800/ב/6/א/1, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

### במצב הקודם:

- הובא בחשבון כי התכנית חלה על חלקה 730 בגוש 3701 בלבד.
- הובאו בחשבון נתוני התכנון החלים במצב התכנוני הקודם.
- הובא בחשבון שווי יחסי לכל אחד מהבעלים בהתאם לחלק היחסי בנסח הרישום.
- לא הובא בחשבון מקדם מושעא.

### במצב החדש:

- מיקום ההקצאה - כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום חלקת המקור.
- שווי יחסי - שוויו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בשני מצבי התכנון ישמר.
- תשלומי איזון - הטבלה שומרת על היחסיות הנדרשת ועל כן לא קיימים תשלומי איזון.
- ריכוז הזכויות - רוכזו זכויותיו של כל בעל זכות במגרש חדש ככל הניתן.
- מקדמי התאמה - נתנו מקדמי התאמה למושעא ולמגרש הפונה לשטח לבנייני ציבור.
  - מקדם מושעא: 0.97
  - מקדם הפחתה לקרבה למבני ציבור: 0.97
- הובא בחשבון כי במצב החדש קיימים שני מגרשי מגורים סחירים (100A ו-101A) בהם היקף הזכויות זהה.

4. טבלת ההקצאה נערכה בהתאם לטופס 2 (תקנה 5) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט - 2009.
5. הובא בחשבון שווי יחסי במצב החדש.

עמוד 8 מתוך 9







**יב. הצהרות:**

טבלת ההקצאה ונספח שעבודים מצ"ב ונסמן **נספח א'** נערכה עבור המזמין בלבד. הריני מצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס המוערך.



חוות הדעת הוכנה עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ותקנות המקרקעין (אתיקה מקצועית).

ולראיה באנו על החתום,

אלי נטל כהן  
שמאי מקרקעין

גיא קנרק  
כלכלן ושמאי מקרקעין



עמוד 9 מתוך 9