

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965-1

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/01/2022

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2021

להפקיד את התכנית

טבלת הקצאה ואיוון תכנית מס' 414-0584094 'איוון וחלוקה מחדש ברח' יעקב 21'

מס' ת.ת. חלקה

10/08/2022

שם הבעלים הרשום

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

מס' יחידות

שם החוכר

נתוני המקרקעין

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

שטח החלקה

שטח המגרש

סה"כ יעודים סחירים

סה"כ שטח כלול באיחוד וחלוקה

מגדל ב.ס.ג. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553100, פקס. 03.7553100

office@bfks.co.il www.bfks.co.il

14.3.2021

341

תאריך

מס' רישיון

חתימת שמאי המקרקעין

משה פרידמן

שם שמאי המקרקעין

4125894

מס' רישיון

חתימת שמאי המקרקעין

רונן רחנטל

שם שמאי המקרקעין





BFKS

בנק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
נכנסת לתוקף 03.03.2021

טבלת הערות ושעבודים

מס"ד	גוש	חלקה	מס' תת חלקה	שם הבעלים הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	הצמדות	משכנתאות	הערות
1			3	מקייטן שלמה - 1/2 מקייטן נעמי - 1/2	055482699 056627011	חניה בשטח של 15 מ"ר		
2			4	חובב קוצמן שני - 1/2 חובב קוצמן אילן - 1/2	040128035 303974604	חניה בשטח של 11.5 מ"ר	רשומות 2- משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.	
3			5	קליין אייל פנחס - 1/2 קליין נומית - 1/2	025755166 027475219	חניה בשטח של 14 מ"ר	רשומות 2- משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.	
4			7	רייס ישראל - 1/2 רייס יהודית - 1/2	6372733 5035653	חניה בשטח של 11.25 מ"ר		
5			8	הולנדר זלמן - 1/2 הולנדר הניה - 1/2	003480381 003933470	חניה בשטח של 11.5 מ"ר		
6			11	ארנפלד זיהבה - 1/2 ארנפלד זיהבה - 1/2	64411051 64411051	חניה בשטח של 11.5 מ"ר		
7			12	שיפמן גבריאל חוה גביאר - 1/3 שיפמן שרה אליזבת אביבה - 1/3 שיפמן נתן - 1/3	336442272 337607279 333849826	חניה בשטח של 11.5 מ"ר		
8			14	מרכס אור	036553980		משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	
9			15	אבירן יוסף - 1/2 אבירן דניאלה - 1/2	6363663 4261071		משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	
10			16	עוגן יוחאי - 1/2 עוגן ליאור - 1/2	038253951 300397551	חניה בשטח של 11.5 מ"ר		
11			18	דדשב גיולרה	316739283	חניה בשטח של 9.45 מ"ר	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.	
12			19	טיקטין חנה	0511620	חניה בשטח של 11.25 מ"ר		
13			20	טיקטין עדולם רחל	028456119	חניה בשטח של 11.25 מ"ר		
14			21	ויצמן-שימרון עדי - 1/2 ויצמן-שימרון עדי - 1/2	27354794 027354794	חניה בשטח של 11.5 מ"ר	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ.	
15			22	מדינת ישראל	ל.ר	חניה בשטח של 11.5 מ"ר		
16			23	כהן יהושע - 1/2 כהן תמר - 1/2	0549005 4826796	חניה בשטח של 11.5 מ"ר		
17			24	לוי מיטל	034280040	חניה בשטח של 11.5 מ"ר		רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת לוי משה ושושנה לגבי הימנעות מעשיית עסקה.
18			25	מיכאלי ישראל	E010755	חניה בשטח של 11.5 מ"ר		
19			27	חלפון ישראל - 1/2 חלפון פנינה - 1/2	3078247 0795346	חניה בשטח של 11.5 מ"ר גג בשטח של 146 מ"ר		
20	3703	1047	ל.ר	מרכס אביב	212723			רשומה מיום 20.11.1973 הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. רשומה מיום 26.12.1982 הערה בדבר אתר עתיקות.



יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמואי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמואי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B.)

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

אסף שאול

שמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

שוחזרת דין (L.L.B.) ושמואית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמואי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושמואי מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

לילך נוה

כלכלנית (B.A.), שמאית מקרקעין ומוסמכת בלימודי משפט (M.A.)

איתי חן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמואי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושמואי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין

סתיו דדו

כלכלנית (B.A.) ושמואית מקרקעין

תמיר ורמוכט

כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A.)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

נופר שמש

כלכלנית (B.A.)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

14 במרץ 2021
מספרנו: 38225E/30.59

נספח לטבלת הקצאה ואיוון
תכנית מס' 414-0584094 "איחוד וחלוקה מחדש ברח' יעקב
21"
רח/550/ג/1/31
חלקות 1046-1047, בגוש 3703
רח' יעקב 21, רח' לוצקי חוה 10, רחובות

תכנית 414-0584094 14/03/2021 08:58:20 נספח טבלת הקצאה

1. רקע כללי

התבקשתי ע"י מגיש התכנית (מר אביב מרכס)¹, לערוך טבלת הקצאה ואיוון לתכנית מס' 414-0584094 ("איחוד וחלוקה מחדש ברח' יעקב 21") רח/550/ג/1/31, המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של מתחם מגורים המצוי בסמוך למפגש הרחובות חוה לוצקי, החלוץ ויעקב, בעיר רחובות.

התכנית חלה על שטח קרקע של כ- 2.4 דונם, מתוכו כ- 2.2 דונם מסווג בתחום האיחוד והחלוקה, הכולל את חלקות 1046-1047 [בשלמות] בגוש 3703.

עפ"י התכנית, מוצע במסגרת הליך של איחוד וחלוקה, צירוף קטע ששימש בעבר כזכות מעבר לחלקה 1046 טרם סלילת רח' חוה לוצקי (עפ"י הסכמות בין משפחת מרכס ועיריית רחובות אשר קיבל תוקף של בית משפט, כמפורט בפרק המשפטי להלן). כמו כן, קובעת התכנית הוראות לשימור מבנה ברח' יעקב 21.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במתחם נערך ע"י רונן רוזנטל – שמאי מקרקעין, ביום 1.3.2021.

3. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת ההקצאה הינו מועד עריכתה – 14.3.2021.

¹ יחד עם עיריית רחובות.



4. פרטי המקרקעין הכלולים באיחוד והחלוקה החדשה

3703		גוש
1047	1046	חלקה
916	1,304	שטח החלקה (רשום) במ"ר
916	1,304	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה (במ"ר)
2,220		סה"כ השטח הכלול באיחוד וחלוקה (במ"ר)
מגורים ב'	מגורים ג'	יעוד הקרקע (מצב קיים)
יעקב 21, רחובות	חוה לוצקי 10, רחובות	כתובת עירונית

ישוב: רחובות.

האצקה נוזיא תואלבת חפסנ 08:58:20

ועדות תכנון: מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

תכנית 414-0584094 14/03/2021 08:58:20 נספח טבלאות איזון והקצאה



5. תיאור הסביבה והמקרקעין

5.1 תיאור הסביבה



השטח הכלול בתכנית, ממוקם בחלק הדרומי של שכונת "החלוץ" במרכז העיר רחובות. השכונה תחומה ברח' הרצל (כביש 412) הראשי במערב, רח' חיים ויצמן בצפון, רח' מנוחה ונחלה במזרח ורח' יעקב בדרום. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בני 4-6 קומות. לאחרונה מאופיינת הסביבה (בעיקר בחלק הדרומי) במגמת "התחדשות עירונית", המאופיינת בשיפוץ מבנים קיימים לצד הקמת פרויקטים חדשים בני 9-13 קומות.

האצקרה נוזיא תואלבת חפסנ 08:58:20

הנכס הנדון ממוקם במתחם המשתרע בין רח' חוה לוצקי מצפון ורח' יעקב בדרום.

תכנית 414-0584094 14/03/2021 08:58:20 נספח טבלאות איזון והקצאה



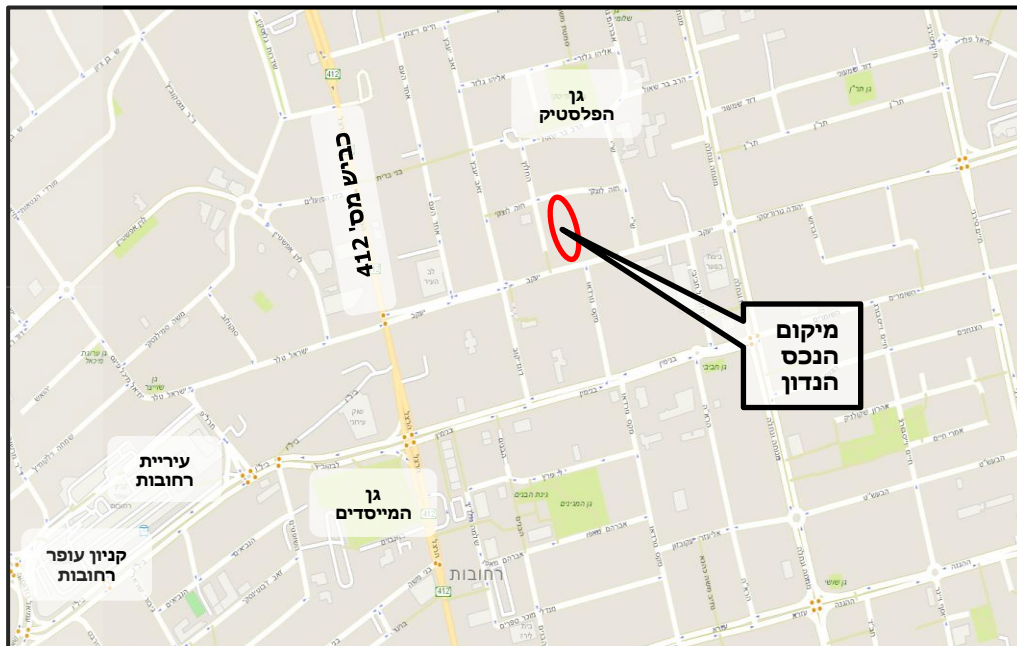
רח' חוה לוצקי, הינו רח' דו סטרי, המשתרע מרח' ש"י במזרח לרח' זאב יעבץ במערב.

רח' יעקב, הינו רח' דו סטרי (ראשי בשכונה), המחבר את צירי התנועה מנוחה ונחלה במזרח לרח' הרצל (כביש מס' 412) במערב.

בסביבה הקרובה תשתית עירונית מלאה ונגישות טובה לצירי תנועה מרכזיים בזכות הקרבה לכביש מס' 412 (יהוד - רחובות).

בסמוך ומדרום למתחם הנדון ממוקמים, בין היתר, קניון "עופר רחובות", עיריית רחובות, מוזיאון רחובות, הספרייה העירונית, משרד הפנים וגן המייסדים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום המתחם



5.2 תיאור המבנים

מקרקעי המתחם כוללים שתי חלקות, כדלקמן:

חלקה 1047, בשטח (רשום) של 916 מ"ר, כוללת מבנה מגורים דו קומתי, המסווג לשימור הידוע כ- "בית עובד אייזנברג" (ממייסדי העיר). המבנה עשוי שלד בטון תחת גג רעפים משופע. למבנה אלמנטים דקורטיביים רבים, לרבות "עמודי שלמה" בחזית לרח' יעקב, חלונות ודלתות בצורת קשתות, מעקות בסגנון אקלקטי ועוד. מצבו התחזוקתי של המבנה טוב.

חלקה 1046, בשטח (רשום) של 1,304 מ"ר, כוללת מבנה מגורים וותיק, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים, הכולל 25 יח"ד. המבנה עשוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים ובטון, מחופים בטיח מותז. גגות המבנה יצוקים בטון ושטוחים. מצבו התחזוקתי של המבנה טוב. בעת הביקור בנכס הבחנו כי החלק הדרום – מזרחי של החלקה (ששימש בעבר כרצועת דרך להקמת המבנה הצפוני) משמש כחלק משטח מגרש בית המגורים שניצב על חלקה 1047.

גבולות המתחם:

- מצפון - רח' חוה לוצקי, ומעברו בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
- ממזרח - שני בנייני מגורים בני 4 ו- 7 קומות.
- ממערב - שלושה בנייני מגורים בני 3-4 קומות.
- מדרום - רח' יעקב ומעברו מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת מסחר.

תצלום אוויר עם סימון² מתחם התכנית (מתוך מפת GIS מאתר עיריית רחובות)



² סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

6. מצב תכנוני תקף

6.1 תכניות רלוונטיות החלות על המקרקעין

מס' תכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף ברשומות	מהות התכנית
ג/550	3867	19/04/1991	קביעת הוראות לאזור מגורים א/ב/ג
1/ב/2000	4412	28/05/1996	מרתפים
י/2000	5073	08/05/2002	הגדלת אחוזי בנייה באזור מגורים ב'
3/ב/2000/מק	5645	26/03/2007	מחסנים
5/ב/2000/מק	5843	26/08/2008	מרתפים
2/ג/2000	5986	11/08/2009	חדרי יציאה לגג
3/ג/2000/מק	6126	18/08/2010	חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות
414-021608	6913	09/11/2014	בריכות שחיה
6/ב/2000	7014	31/03/2015	שטחי שירות
4/ג/2000	7201	09/02/2016	פרגולות

המצב התכנוני התקף, מעוגן בעיקרו בתכנית **רח/550/ג'**, בה סווגו חלקה 1046 ביעוד **"אזור מגורים ג"**, וחלקה 1047 ביעוד **"אזור מגורים ב"**. להלן עיקרי זכויות הבנייה:

מגורים ג:

תותר הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות + קומת עמודים בצפיפות של 12 יח"ד לדונם במגרש מינימלי של 700 מ"ר ובהיקף זכויות של עד 120%.

מגורים ב:

בתכנית **רח/2000/י**, נקבעו שינויים בזכויות הבנייה לאזור **מגורים ב'**:

סה"כ שטח עיקרי: 110% (30% לקומה)

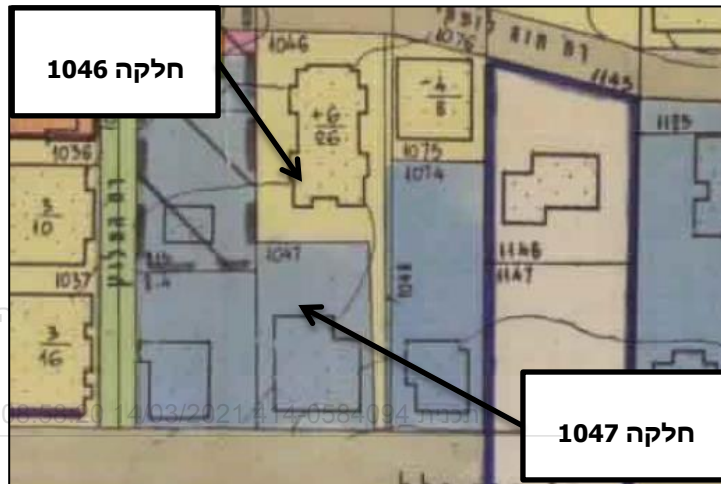
מס' קומות: 4 + עמודים או 4 + קומת קרקע חלקית.

שטחי שירות: עד 40% במפלס הכניסה הקובעת + עד 10% לכל קומה + עד 10% לגג המבנה עבור חדר מכונות ומעלית.

מרתפים: ניתן יהיה להקים מרתף בגבולות המגרש לשימושי חניה, שטחי שירות ומחסנים לדיירי הבית.

בתכנית **רח/2000/ב/6**, נקבעו הוראות ליצירת מתכונת אחידה לקביעת שטחי שירות במרחב העיר רחובות. במסגרת התכנית נקבע כי **באזור מגורים ב' ו- ג'**, תותר תוספת שטחי שירות בהיקף של 40% משטח המגרש בקומת הקרקע + 10% משטח המגרש בקומות העליונות ו- 10% משטח המגרש בקומת הגג. בנוסף קבעה התכנית כי תותר הקמת קומת מרתף תת קרקעי בשיעור של 80% משטח המגרש.

קטע מתשריט תכנית רח/550/ג' עם סימון מיקום החלקות



6.2 סיכום זכויות הבנייה

סיכום זכויות חלקה 1046

- יעוד הקרקע - אזור מגורים ג'.
- שטח החלקה המינימלי - 700 מ"ר/ הקיים בפועל.
- צפיפות - 12 יח"ד לדונם.
- מספר קומות - 4 + עמודים.
- אחוז בנייה (עיקרי) - 30% לקומה ובסה"כ 120%.
- מחסן - 7.5 מ"ר ליח"ד.
- חדר יציאה לגג - 40 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה.

סיכום זכויות חלקה 1047

- יעוד הקרקע - אזור מגורים ב'.
- שטח החלקה המינימלי - 750 מ"ר/ הקיים בפועל.
- צפיפות - 8 יח"ד לדונם.
- מספר קומות - 4 + קומת עמודים/ קומת קרקע חלקית.
- אחוז בנייה (עיקרי) - 30% לקומה ובסה"כ 110%.
- מחסן - 7.5 מ"ר ליח"ד.
- חדר יציאה לגג - 40 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון (414-0584094 "איחוד וחלוקה מחדש ברח' יעקב 21") רח/550/ג/1/31



תכנית מוצעת מס' **414-0584094** "איחוד וחלוקה מחדש ברח' יעקב 21 רח/550/ג/1/31".
התכנית חלה על שטח קרקע של כ- 2.4 דונם, מתוכו תחום שטח של כ- 2.22 דונם המסווג
לאיחוד וחלוקה מחדש, הכולל את חלקות 1046 ו- 1047 (בשלמות) בגוש 3703⁴.

להלן עיקרי התכנית הרלוונטיים:

7.1 מטרת התכנית

האצקה נוציא תואלבת חפסנ 08:58:20

קביעת מבנה לשימור ללא תוספת זכויות בניה והסדרת זכויות בניה לפי הקיים בהיתר.

7.2 עיקרי התכנית

תכנית 414-0584094 14/03/2021 08:58:20 נספח טבלאות איזון והקצאה



1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.

2. קביעת מבנה לשימור ללא תוספת זכויות בניה.

3. הסדרת הזכויות בחלקה 1046 לפי היתר.

7.3 הוראות התכנית

עפ"י תשריט התכנית, בתחום המסווג לאיחוד וחלוקה מחדש סווגו שני תאי שטח ביעוד
"מגורים ג" המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש:

תא שטח **401** המהווה את חלקה הארי של חלקה 1046 ותא שטח **402** המהווה את
חלקה 1047 בשלמות ובנוסף את החלק הדרום – מזרחי של חלקה 1046 – ששימש
בעבר כרצועת קרקע למעבר בשטח של 149 מ"ר.

להלן עיקרי הוראות הבניה עפ"י השימושים המוצעים:

מגורים ג'

שימושים:

מגורים

שימור:

בהתאם לתיק התייעוד



³ עפ"י מונה תדפיס מס' 29.
⁴ יצויין כי תא שטח מס' 101 אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת היות והוא מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה



7.4 טבלת זכויות והוראות הבנייה ע"פ התכנית



מס' תא שטח	שטח המגרש במ"ר	יעוד	שטחי בנייה (מ"ר)			מספר יח"ד	מס' קומות	
			עלי		תת		מעל	מתחת
			שירות	עיקרי	קרקעי		כ.ק	כ.ק
401	1,155	מגורים ג'	32.24	2,529.26	50.06	25	8	1
402	1,065	מגורים ג'	824	1,008	733	7	5	1
סה"כ	2,220		856	3,537	783	32		

הערות:

- א. זכויות הבניה יחושבו עפ"י שטחי החלקות המקוריים: תא שטח 401 – 1,304 מ"ר ותא שטח 402 – 916 מ"ר.
- ב. בנייה קיימת תותר במצבה הנוכחי.
- ג. יותר מרתף עפ"י תכנית מאושרת מס' רח/2000/1, רח/2000/3 ו- רח/2000/6.
- ד. שטחי שירות יותרו עפ"י תכנית רח/2000/6.
- ה. בניה על גגות תותר עפ"י תכנית רח/200/2 ו- רח/מק/2000/3.
- ו. **זכויות הבניה בחלקה 1046 הינם לפי היתר.**

7.5 חניה

בתא שטח 402 החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, הכניסות לשטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.

7.6 שימור

לא תותר הריסת אתר לשימור, אלא חלקי מבנה שהינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או וועדת השימור בוועדה המקומית ובהתאם לתיק התיעוד המלא.



כל עבודה הטעונה בהיתר בניה תאושר בהתאם לתיק התיעוד ובקבלת המלצות ממונה השימור. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי וסביבתו של האתר לשימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, פרטים וכו'.

הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי, במקומות בהם ימצאו עפ"י תיק התיעוד חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.

7.7 איחוד וחלוקה

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה לרבות טבלאות הקצאה ואיזון.

בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום. לאחר אישור התצ"ר כ"כשר לרישום", יגישו בעלי חלקה 1047 את המסמכים הנדרשים לרישום התצ"ר לאישור יו"ר הוועדה המקומית וללשכת רישום המקרקעין. במידה ולא יבצעו זאת העירייה שומרת לעצמה את הזכות לבצע זאת.



בעצמה ולחייב את בעלי הקרקע בהוצאות הרישום. בעלי חלקה 1047 אחראיים לרישום תב"ע זו ולתיקון צו הבית המשותף בחלקה 1046.

תשריט תכנית מס' 414-0584094 "איחוד וחלוקה מחדש ברח' יעקב 21"



8. מצב משפטי

8.1 הרישום בלשכת המקרקעין



עפ"י מידע מפנקסי המקרקעין, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין רחובות, מיום 7.8.2019, אשר הופקו באמצעות האינטרנט, עולים לגבי החלקות הנדונות הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- **חלקה 1046 בגוש 3703:** רשומה בפנקס הבתים המשותפים, בשטח קרקע של 1,304 מ"ר הכוללת סה"כ 28 תתי חלקות (לרבות תקנון הבית המשותף), המהווים בסה"כ 25 יח"ד + 2 מחסנים (בקומת הקרקע) בבעלות פרטיים מגוונים.

חכירות: רשומה חכירה לטובת עיריית רחובות, המסומנת בתשריט בסימון "2"

תכנית 414-0584094 14/03/2021 08:58:20 נספח טבלאות איזון והקצאה

בצבע אדום.⁵



הצמדות: לתתי חלקות 3-5,7,8,11,12,16,18-20,22-25 רשומות הצמדות למקום

חניה. לתת חלקה 27 רשומה הצמדה למקום חניה + גג בשטח 146 מ"ר.

הערות: רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, שפורסמה בילקוט

הפרסומים מס' 1940 מיום 26.8.1973.

- **חלקה 1047 בגוש 3703:** רשומה בפנקס הזכויות בבעלות מרכס אביב בשלמות. הערות:

1. רשומה מיום 20.11.1973, הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1940 מיום 26.8.1973.



2. רשומה מיום 26.12.1982, הערה בדבר אתר עתיקות, שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2279 בעמוד 476 מיום 17.12.1976.

רשימת הבעלים מפורטת בלוח ההקצאות ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמך זה.



⁵ ר' הרחבה בסעיף 8.2 להלן.



8.2 הסכם רצועת הקרקע

הועבר לעיוננו הסכם שנערך ביום 15.8.2011, בין עיריית רחובות (להלן "העירייה") לבין בתיה ואביב מרכס (להלן "מרכס"), בין היתר, לעניין זכות חכירה שהוקנתה לעירייה ברצועת קרקע בשטח של כ- 149 מ"ר, הידועה כחלק מחלקה 1046 בגוש 3703.



עפ"י ההסכם נקבע, בין היתר, כי זכות החכירה של העירייה ברצועת הקרקע תימכר לבתיה ואביב מרכס כ- "חלקת השלמה" **ללא זכויות בנייה** עפ"י הערכת שמאי מוסכם בין הצדדים.

האצקהו נוזיא תואלבט חפסנ 08:58:20

ככל שלא תאושר ע"י מועצת העיר או משרד הפנים מכירת זכויות החכירה של העירייה בפטור ממכרז, יבוטל הסכם המכר שייחתם בין הצדדים והעירייה תפרסם מכרז פומבי למכירת זכויותיה ברצועת הקרקע.



בנוסף, מצהירים מרכס כי בכפוף לאישור העברת זכות החכירה ברצועת הקרקע ורישומה בטאבו על שמם הם יוותרו על תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין אישורה של תכנית רח/550/ג/23.

8.3 הערכת שווי ודמי שימוש ראויים מיום 3.6.2013

הועברה לעיוננו הערכת שווי ודמי שימוש ראויים לרצועת קרקע בגוש 3703 חלקה 1046 מיום 6.3.2013, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יצחק סיון, אשר שימש כשמאי מוסכם בין הצדדים. שווי זכות החכירה של העירייה ברצועת הקרקע שבנדון הוערכה בסך של כ- 61,000 ₪.



⁶ תכנית להקמת מבנה גובל ממזרח.



9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן פרוט הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאה:



א. לוח ההקצאות מיועד להוות חלק ממסמכי תכנית מס' 414-0584094 "איחוד וחלוקה מחדש ברח' יעקב 21", והוא נערך בהמשך להוראות התכנית אשר קבעה הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, לגבי מרבית החלק בתחום "הקו הכחול".

ב. במצב הנכנס הובא בחשבון כי חלקה 1046 רשומה בפנקס הבתים המשותפים. סה"כ כוללת החלקה 25 יחידות דיור קיימות. החלק הדרום – מזרחי של חלקה 1046 המהווה רצועת קרקע בשטח של 149 מ"ר (ששימש בעבר כרצועת דרך להקמת המבנה הצפוני) רצועת הקרקע משמשת בפועל כחלק ממגרש המגורים שניצב על חלקה 1047.

חלקה 1047 רשומה בפנקס הזכויות וכוללת יחידת דיור צמודת קרקע המסווגת לשימושי מגורים.



ג. השטח הכלול באיחוד וחלוקה ושטחי המגרשים במצב היוצא הינם בהתאם לשטחי המדידה שנערכו ע"י מר עפר קוקס – מודד מוסמך. שטח המגרשים הסופי יקבע ע"י מודד במפה לצרכי רישום.

ד. המצב התכנוני – הובא בחשבון כי התכנית נשוא ההקצאה אינה מוסיפה זכויות מעבר לקיים במצב הנכנס, אלא רק יוצרת שינוי בשטחי הקרקע של החלקות. כמו כן, הגם שהתכנית מקטינה את שטח הקרקע של חלקה 1046, הרי שהשטח לחישוב זכויות המיוחס למגרש 401 במצב היוצא הינו זהה למצב הנכנס.

בהקשר זה ראוי לציין, כי הקטנת שטח הקרקע של חלקה 1046 נובע מהחזרת רצועת דרך הגישה חזרה לחלקה 1047 (המצוי בחזקתה) - דהיינו החזרה תב"עית בדיעבד.



ה. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה לעניין חלוקת קרקע שלא בהסכמה, ובהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15.

ו. בהתאם לעקרונות תקן שמאות מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית, הקצאת הזכויות במצב היוצא כוללות שני מרכיבים:

1. תרומת המבנים – המבנים הקיימים על החלקות הכלולות באיחוד וחלוקה **אינם** מסומנים להריסה ומהווים את המצב הטוב והיעיל על המקרקעין טרם ולאחר אישור התכנית. בהתאם לעקרונות תקן שמאות מס' 15, בהקצאה בה המבנים תורמים לשווי בשני מצבי התכנון ומוקצים לבעלי הזכויות המקוריים (לא מוחלפים), קיים קיזוז מלא בעת ההקצאה. לפיכך, לא הובא בחשבון מרכיב המבנים.



2. הקצאת הזכויות עפ"י החלק היחסי בשווי הקרקע במצב הנכנס. התכנית הנדונה אמנם אינה משנה את זכויות הבניה שנקבעו לגבי חלקות 1046 ו- 1047 הנדונות (מגרשים 401 ו- 402), אך יוצרת שינוי בשטח הקרקע של החלקות ע"י צירוף רצועת קרקע בשטח של 149 מ"ר מחלקה 1046 לחלקה 1047, וזאת בהתאם להסכם המפורט בסעיף 8.2 לעיל, לפיו זכות החכירה של העירייה ברצועת הקרקע נמכרה לבתיה ואביב מרכס.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי יקבעו תשלומי איזון בין עיריית רחובות לבין בתיה מרכס, בהתאם לעסקה שנערכה בין הצדדים, כמפורט לעיל.



10. ערכי שווי בתחום התכנית

10.1 ערכי שווי

עסקאות מכר למגורים בפרויקטים חדשים

בני משה 16, רחובות

תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
12/12/2018	126	5	6	2,200,000 ₪	17,460 ₪
12/08/2018	111	4	4	1,870,000 ₪	16,847 ₪
12/08/2018	111	4	4	1,855,000 ₪	16,712 ₪
07/08/2018	111	4	5	1,870,000 ₪	16,847 ₪
19/07/2018	111	4	6	1,895,000 ₪	17,072 ₪
19/07/2018	126	5	4	2,075,000 ₪	16,468 ₪
14/06/2018	111	4	5	1,870,000 ₪	16,847 ₪
05/06/2018	111	4	3	1,850,000 ₪	16,667 ₪
08/05/2018	111	4	2	1,880,000 ₪	16,937 ₪
08/05/2018	111	4	6	1,845,800 ₪	16,629 ₪
29/04/2018	111	4	2	1,900,000 ₪	17,117 ₪
ממוצע	114	4	4		16,873 ₪

האמהות 3, רחובות

תאריך	שטח	מס'	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
03/02/2019	80	3	1	1,700,000 ₪	21,250 ₪
26/11/2018	120	5	2	2,270,000 ₪	18,917 ₪
31/10/2018	120	5	3	2,150,000 ₪	17,917 ₪
04/10/2018	80	3	1	1,600,000 ₪	20,000 ₪
18/06/2018	120	5	4	2,000,000 ₪	16,667 ₪
14/06/2018	100	4	6	1,800,000 ₪	18,000 ₪
11/06/2018	120	5	5	2,100,000 ₪	17,500 ₪
18/02/2018	120	5	2	2,200,000 ₪	18,333 ₪
18/01/2018	80	3	1	1,700,000 ₪	21,250 ₪
ממוצע	104	4	3		18,870 ₪

10.2 סיכום

מניתוח הנתונים דלעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את תחשיב ההקצאה, על שווי למ"ר מבונה נטו למגורים בסך: **4,400 ₪**.

10.3 ריכוז ערכי שווי של החלקות במצב הנכנס

חלקה	שימוש	זכויות / שטח במ"ר (*)	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
1046	מגורים	2,529	₪ 4,400	₪ 11,128,744
1047	מגורים	1,092	₪ 4,400	₪ 4,804,800
רצועת קרקע (**)	מעבר	149		₪ 61,021
סה"כ				₪ 15,994,565

(*) שטחי המגורים כוללים שטחים עיקריים ושטחי ממ"ד.

(**) שווי זכות החכירה של העירייה ברצועת הקרקע, וזאת בהתאם לעסקה שנערכה בין הצדדים, כמפורט לעיל.

10.4 ריכוז ערכי שווי של המגרשים במצב היוצא

תא שטח	שימוש	שטח לחישוב זכויות (*)	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
401	מגורים	2,529	₪ 4,400	₪ 11,128,744
402 (**)	מגורים	1,092	₪ 4,400	₪ 4,865,821
סה"כ				₪ 15,994,565

(*) שטחי המגורים כוללים שטחים עיקריים ושטחי ממ"ד.

(**) שווי תא 402 כולל את זכות החכירה של העירייה ברצועת הקרקע, וזאת בהתאם לעסקה שנערכה בין הצדדים, כמפורט לעיל.

11. הצהרות



הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות והאיזון, בבעלי הזכויות במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

האצקה נוזיא תואלבת חפסנ 08:58:20

תכנית 414-0584094 14/03/2021 08:58:20 נספח טבלאות איזון והקצאה



משה פרידמן
שם שמאי המקרקעין

341
מס' רישיון



חתימת השמאי

רון רוזנטל
שם שמאי המקרקעין

4125894
מס' רישיון



חתימת השמאי

14.3.2021

תאריך

