



מקבוצת פרליס ובניו



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

תאריך : 03 בפברואר 2021

לכבוד :

הועדה המקומית לתכנון ובניה "רחובות"

ובעלי הזכויות במקרקעין



**הנדון : נספח לטבלת הקצאה ואיזון בתוכנית : 414 - 0865758**

**גוש 3701, חלקות 175, 176 - רחוב הרשנזון 24 פינת רחוב טשרניחובסקי, רחובות**

**1. רקע כללי ומטרת חוות הדעת**

**1.1** מיקום המקרקעין שבנדון ברחוב הרשנזון 24 פינת רחוב טשרניחובסקי בדרום מרכז רחובות. התכנית כוללת את חלקות 175 + 176 בגוש 3701 בשטח רשום כולל של 1,507 מ"ר. כל שטח התוכנית מוגדר לאיחוד וחלוקה.



חלקה 175 בשטח רשום של 753 מ"ר הינה בבעלות עיריית רחובות.

ייעוד הקרקע במצב מאושר ("מצב נכנסי") הינו שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עם זכויות בניה של אזור מגורים ג מיוחד (405 מ"ר) ודרך מאושרת (348 מ"ר). שטח משתתף באיחוד וחלוקה 753 מ"ר (חלקה בשלמות)

חלקה 176 בשטח רשום של 754 מ"ר הינה בבעלות פרטית.

ייעוד הקרקע במצב תכנוני מאושר ("מצב נכנסי") הינו שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עם זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד (675 מ"ר) ודרך מאושרת (79 מ"ר). שטח משתתף באיחוד וחלוקה מחדש – 754 מ"ר (חלקה בשלמות)



**1.2** במצב תכנוני מוצע – מטרת תוכנית מספר 414-0865758 הינה איחוד וחלוקה מחדש ויצירת 2 תאי שטח כדלקמן :

תא שטח 1 - מגרש בשטח של 1,080 מ"ר בייעוד **מגורים ד'** עם זכויות ל 22 יח"ד

הקצאת הזכויות במגרש המאוחד תהיה כדלקמן : 675 מ"ר מהמגרש המאוחד ישארו בעלות פרטית ו – 405 מ"ר מהמגרש המאוחד ישארו בבעלות עיריית רחובות.

תא שטח 2 - יתרת שטח התוכנית בייעוד **דרך מאושרת** (427 מ"ר) נותר בבעלות עיריית רחובות.



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



מקבוצת פרליס ובניו

**אומדה**  
שמאות מקרקעין וחקלאות

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

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכתה בחודש ינואר 2021.

**3. פרטי המקרקעין והמצב המשפטי**

בהתאם לנסחי רישום עדכניים שהוצגו בפניי, להלן פרטי הבעלות בחלקות הכלולות בתוכנית :

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות	הערות
3701	175	753 מ"ר	עיריית רחובות	רשומה הערה על הפקעה על חלק מהחלקה לפי סעיפים 5, 7 מיום 30.11.1973.
3701	176	754 מ"ר	הקודחים שבת בע"מ	רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי מיום 13.04.2008. רשומה הערה בדבר צו הריסה ואיסור שימוש מיום 09.01.2018.

**4. תאור המקרקעין נשוא חוות הדעת**

ביקור במקרקעין נשוא חוות הדעת נערך ע"י הח"מ ביום 23.12.2020.

מיקום החלקות ברחוב הרשנזון פינת רחוב טשרניחובסקי בדרום מרכז העיר רחובות בסמיכות לבנייני מגורים, ומוסדות ציבור שונים.

**חלקה 175** – החלקה בשטח רשום של 753 מ"ר, בעלת צורת דמויית מלבן, ממוקמת בפינת רחוב טשרניחובסקי ורחוב הרשנזון. החלקה אינה מבונה והיא נטועה עצים.**חלקה 176** – החלקה בשטח רשום של 754 מ"ר, בעלת צורה דמויית מלבן, ממוקמת ברחוב הרשנזון 24. על החלקה קיים מבנה חד קומתי ותיק.



מקבוצת פרלס ובניו



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

**מיקום החלקות ע"ג מפת הסביבה**



**צלום אוויר על רקע ייעודי קרקע בחלקות 175 - 176**





**5. מצב תכנוני קיים**

החלקות נשוא התוכנית כלולות בתוכנית שמספרה רח' / 172 / 2 / א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.01.2005. בילקוט הפרסומים מספר 5367.



בהתאם לתשריט ולהוראות התוכנית סווגו החלקות בייעוד "שטח לאיחוד וחלוקה מחדש" עם זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד ודרך קיימת.

חלקה 175 - בשטח רשום של 753 מ"ר הינה בבעלות עיריית רחובות.

ייעוד הקרקע במצב תכנוני קודם ("מצב נכנס") הינו שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עם זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד (405 מ"ר) ודרך מאושרת (348 מ"ר).

חלקה 176 - בשטח רשום של 754 מ"ר בבעלות פרטית.

ייעוד הקרקע במצב תכנוני קודם ("מצב נכנס") הינו שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עם זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד (675 מ"ר) ודרך מאושרת (79 מ"ר).



שטח משתתף באיחוד וחלוקה - 754 מ"ר. ייעוד הקרקע ("מצב נכנס") הינו שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עם זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד.

**זכויות הבניה במצב תכנוני קיים בשטח המסומן "שטח לאיחוד וחלוקה מחדש" הינן כדלקמן :**

א. בתים בני 7 קומות על עמודים מדורגים.

ב. 15 יח"ד לדונם.

ג. תקני החניה יהיו עפ"י הצעת התקן של משרד התחבורה מ-1994, או על פי החלטת הועדה המקומית.

ד. בניית מרתפים לפי הוראות תכנית רח / 2000 / ב / 1.

ה. מחסן בשטח של עד 5 מ"ר לכל יח"ד.

ו. 180% בנייה, 35% קומה טיפוסית.

ז. שטחי שירות - 35% בקרקע, 10% בקומה.





מקבוצת פרליס ובניו

**אומדה**  
שמאות מקרקעין וחקלאות

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

**6. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – תוכנית 414-0865758**

**מטרת התוכנית** – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלקות 175,176 ויצירת 2 תאי שטח כדלקמן :

תא שטח מספר 1 - בשטח של 1,080 מ"ר בייעוד מגורים ד'.

תא שטח מספר 2 - דרך מאושרת בשטח של 427 מ"ר.



להלן הוראות הבניה :

מגורים ד'	יעוד -
1,080 מ"ר	גודל מגרש כללי -
2,424 מ"ר (כולל מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד)	שטח עיקרי עילי -
1,404 מ"ר	שטח שירות עילי -
2,592 מ"ר	שטח שרות תת קרקעי -
22 יח"ד (20% דירות קטנות בשטח של 80 מ"ר)	מספר יח"ד -
34 מטר	גובה מעל כניסה קובעת -
קומת קרקע + 8 קומות	מספר קומות -
צידי ימני – 4 מ', צידי שמאלי – 4 מ'	קווי בנין -
אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'	
בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה	תקן החניה -
הגשת תשריט לצורכי רישום	תנאי למתן היתר בניה -





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

תוכנית בתוקף – רח / 172 / 2 / א' (תוכנית מאושרת מיום 15.01.2005).

חלקה 175 - בשטח רשום של 753 מ"ר הינה בבעלות עיריית רחובות.

ייעוד הקרקע במצב תכנוני קודם ("מצב נכנס") הינו שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עם זכויות בניה של אזור מגורים ג מיוחד (405 מ"ר) ודרך מאושרת (348 מ"ר).

חלקה 176 – בשטח רשום של 754 מ"ר בבעלות פרטית.

ייעוד הקרקע במצב תכנוני קודם ("מצב נכנס") הינו שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עם זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד (675 מ"ר) ודרך מאושרת (79 מ"ר).  
על החלקה קיים מבנה חד קומתי ותיק שאינו תורם לשווי המקרקעין ולפיכך אינו מובא בחשבון.

### 7.4 המצב התכנוני המוצע

תא מספר 1 - בייעוד אזור מגורים ד' בשטח של 1,080 מ"ר.

תא שטח מספר 2 – דרך מאושרת בשטח של 427 מ"ר.

### 7.5 המצב המשפטי וחלוקת הבעלות במקרקעין

הבעלות בחלקה 175 רשומה ע"ש עיריית רחובות בשלמות. רשומה הערה על הפקעה.

הבעלות בחלקה 176 רשומה על שם הקודחים שבת בע"מ בשלמות. רשומות הערות בגין משכנתא וצו הריסה ואיסור שימוש.

### 7.6 הקצאת הזכויות

תא שטח 1 – מוקצה לעיריית רחובות ולקודחים שבת בע"מ בהתאם לחלק היחסי המשתתף בתוכנית.  
יתרת שטח התוכנית בייעוד דרך מאושרת נותר בבעלות עיריית רחובות.



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, בשתי החלקות המשתתפות בתוכנית, רישום הבעלות מתחלק בין בעלות

פרטית לבין עיריית רחובות והמבנה הקיים בחלקה 176 אינו תורם לשווי המקרקעין ולכן אינו מובא בחשבון.

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

כ"א מבעלי הזכויות הרשומים 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

