



המחלקה הטכנית

מס' רשות - 284000
טל' 9392297

קבלה למשלם

אין טופס זה מהווה אישור לתשלום אלא משהוטבעה עליו חותמת הקופה

06/05/2021

תאריך הדפסה

7638300	הורוביץ 153/30	אמבאיה בוגלה
שכונה	שם וכתובת המשלם	מיקוד
32067820		
מס' חשבון המשלם		



מנהל ההנדסה

שעות קבלת קהל:

ימים א', ה'
8:30 - 12:00
ג' - 16:00 - 18:30

טל' לברורים:

08-9392269
08-9392289
08-9392368

פקס: 08-9392268

08-9392268-102492-067201

פרטים	מס' זיהוי פיזי	תאור הפעולה	תאור שרות	סוג שרות	הסכום
בוגלה אומביה	19916242	שצפ שטחים תשלום ע"ח		83	5006.00

כל פיגור יחויב בריבית והצמדה	31/05/2021	3211173902	אג' שקל חדש
חותמת וחתימת הקופה רק במקום זה	לתשלום עד	מספר מסלוקה	5006.00
התשלומים מתקבלים בכל הבנקים			הסכום לתשלום

שירלי תורגמן (טכנית)

הודעת זיכוי

המחלקה הטכנית

מס' רשות - 284000
טל' 9392297



06/05/2021	אמבאיה בוגלה	61-69995
תאריך הדפסה	שם המשלם	קוד מוטב
	הורוביץ 153/30	
	כתובת המשלם	
	7638300	
	שכונה	מיקוד

חותמת וחתימת הקופה רק במקום זה	32067820	מס' חשבון המשלם
לאחר ביצוע התשלום משמש שובר זה לזיכוי חשבונך.	מספר חשבון בבנק החוזר	8-61699-9
אין לתלוש אותו מגוף החשבון, אין לעשות בו סמנים, נקבים או רישומים כלשהם.	הסכום לתשלום	
אין לקמט אותו ואין לקפל אותו.	אג' שקל חדש	5006.00
מדווח: שירלי תורגמן (ט)	31/05/2021	3211173902
	לתשלום עד	מספר מסלוקה





קבלה למשלם

אין טופס זה מהווה אישור לתשלום אלא משהוטבעה עליו חותמת הקופה

06/05/2021

תאריך הדפסה

7638300 153/30 הורוביץ אמבאיה בוגלה
שכונה מיקוד שם וכתובת המשלם
32067820
מס' חשבון המשלם



מנהל ההנדסה
שעות קבלת קהל:
ימים א', ה'
8:30 - 12:00
ג' - 16:00 - 18:30
טל' לברורים:
08-9392269
08-9392289
08-9392368
פקס: 08-9392268

פרטים	מס' זיהוי פיזי	תאור הפעולה	תאור שרות	סוג שרות	הסכום
בוגלה אומביה	19916242	היטל השבח תשלום ע"ח		72	13224.00

כל פיגור יחויב בריבית והצמדה
14/05/2021 3211174102
לתשלום עד מספר מסלוקה
שירלי תורגמן (טכנית)
שקל חדש 13224.00
הסכום לתשלום

06/05/2021 תאריך הדפסה
הודעת זיכוי
המחלקה הטכנית מס' רשות - 284000 טל' 9392297
אמבאיה בוגלה קוד מוטב 61-69995
שם המשלם הורוביץ 153/30
שכונה מיקוד כתובת המשלם
32067820 מס' חשבון המשלם
מספר חשבון בבנק הדואר 8-61699-9
מדווח: שירלי תורגמן (ט)
14/05/2021 3211174102 לתשלום עד מספר מסלוקה
שקל חדש 13224.00 הסכום לתשלום

חותמת וחתימת הקופה רק במקום זה
לאחר ביצוע התשלום משמש שובר זה לזיכוי חשבונך.
אין לתלוש אותו מגוף החשבון.
אין לעשות בו סמנים, נקבים או רישומים כלשהם.
אין לקמט אותו ואין לקפל אותו.



תאריך: 03/05/2021
 עמוד: 1

אגרה מספר : 20357

מספר זהות	כתובת	בעלי עניין	סוג מבקש
32067820	מספר משלם : 02/05/21	3211103102- הורוביץ צבי 153 רחובות	מספר פיזי : 2590535330 תיק בנין : 280390000
3825.00	תאריך הגשת הבקשה : 02/05/21 שכונה : רחובות שטח מגרש : 3825.00 תאור הבקשה : אישור לטאבו / חריגות בניה	מספר מסלקה : 19916242 מספר בקשה : 19916242	כתובת הבניה : הורוביץ צבי 153 רחובות גוש וחלקה : גוש : 3653 חלקה : 92 יעוד : אזור מגורים ג בית משותף בקשה לצורך העברה לטאבו/חריגות בניה
			מהות : אגרת בניה :

סכום בש"ח	מחיר יח'	י"מ	כמות	תיאור אגרה/היטל	סעיף
302.00	302.00		1.00	אגרת מינימום	1.00.080
302.00	סה"כ אגרת בניה				היטלי שצ"פ :

סכום בש"ח	מחיר יח'	י"מ	כמות	תיאור אגרה/היטל	סעיף
2,657.00	30.58	מ"ר	86.89	היטל שצ"פ לכל מ"ר קרקע	2.31.1
2,349.00	34.05	מ"ר	69.00	היטל שצ"פ לכל מ"ר בנין	2.32.2
5,006.00	סה"כ היטלי שצ"פ				
5,308.00	סה"כ לתשלום בש"ח				

הופק ע"י: שירלי תורג'מן - בודקת תוכניות

הערות: השבחה: קיימת שומה של דנוס יש חוב היטל השבחה שטח הבית לפי מיסים $60 * 15\% = 69$ מ"ר לפי נסח טאבו החלק ברכוש המשותף $86.89 = 2,433 * 30 / 840$

1. א. הינכם נדרשים בזאת לשלם לעירייה היטל תיעול מתוקף סמכותה לפי סעיפים 7-2 לחוק עזר לרחובות (תיעול) תשנ"ט-1998, כמפורט באגרה.
 ב. העילה לחיוב תיעול הינה:
 — התקנת תיעול או החלטה בעירייה על התקנתו.
 — בקשה להיתר בניה.
 — בקשה למתן תעודת העברה לרשם המקרקעין.
 — בקשה לאישור העירייה לעניין העברת זכויות החכירה במינהל מקרקעי ישראל.

2. א. הינכם נדרשים בזאת לשלם לעירייה היטל סלילת כביש, והיטל סלילת מדרכה ומתוקף סמכותה לפי סעיפים 8-4 לחוק עזר לרחובות (סלילת רחובות) התשס"ב 2001 כמפורט באגרה.
 ב. העילה לחיוב בהיטל סלילת כביש הינה בקשה להיתר בניה.
 ג. העילה לחיוב בהיטל סלילת מדרכה הינה בקשה להיתר בניה.

3. הנכם נדרשים בזאת לשלם לעירייה היטל שטחים ציבוריים פתוחים מתוקף סמכותה לפי סעיפים 2, 3 ו-7 לחוק עזר לרחובות (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"א - 2010 כמפורט מעלה מכאן.
 העילה לחיוב בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים הנה תחילת ביצוע עבודות להקמת שצ"פ ואו אישור בניה חדשה כמובנם בסעיף 2 לחוק העזר הנ"ל.

4. את הסכום הכולל לתשלום ניתן לשלם במזומן, באמצעות כרטיס אשראי, בהמחאה בנקאית באחד הבנקים המסחריים או בסניף בנק הדואר שבעירית רחובות רח' בילו 2, רחובות בשעות קבלת קהל.

לברורים ולקבלת מידע ניתן לפנות למחלקת כספים במינהל הנדסה עירית רחובות, בשעות קבלת קהל ימים א', ו-ה' 00:12-08:30 ויום ג' 00:18-16:00 לחילופין, ניתן לפנות לקבלת מידע כאמור למחלקה הנ"ל טלפונית או באמצעות הפקסמילה בטל 08-9392268 או בכתב למען הרשום מעלה.

* תוקפו של חשבון זה הינו עד ליום האחרון לחודש ההפקה.

רשום
היטל השבחה

תאריך: 02/05/2021

לכבוד
בוגלה אומביה
הורוביץ צבי 153 רחובות

הנדון: היטל השבחה לתיק חלקה 36530092 בקשה למימוש 20210175

היטל השבחה בגין מימוש בדרך של

גוש: 3653 חלקה: 92

יעוד: אזור מגורים ג לפי תכנית: 2003/ב

תת-חלקה: תת חלקה 29

כתובת הבנין: הורוביץ צבי 153

תיק בנין: 280390000

מספר משלם: 32067820 מספר נכס בגביה: 2590535330

סוג שומה: ועדה תאריך עריכה: 29/04/2021

תאריך המימוש: 17/12/2020

שמאי: דנוס-כהן-שמאי מקרקעין קולט השומה: שירלי תורג'מן - בוד

פירוט התשלום:

תאור מרכיב תשלום	תכנית	תאריך קובע	סכום לת. קובע	ת. הצמדה	מדד	סכום מוצמד
תמל/1086	תמל/1086	04/01/2020	12,950.00	02/05/2021	מ	13,224.28
				סה"כ ש"ח		13,224.28

לתשלום עד לתאריך 14/05/2021

בקשה 19916242

תשומת לבך מופנית להוראות סעיף 14 (א) לתיקון 84 לחוק התכנון והבנייה בדבר זכותך להגיש ערר בפני וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה תוך 45 יום מיום המצאת השומה לידידך. באם הנך חולק על גובה ההיטל הנך רשאי לפנות ליושב ראש מועצת השמאים למינוי שמאי מכריע תוך 45 יום מיום המצאת השומה לידידך. ניתן לפנות לוועדה המקומית אשר רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות ב: פרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, תוכניות שחלות על המקרקעין והזכויות במקרקעין תוך 45 יום מיום המצאת השומה לידידך. לתשומת לבך כי עד מועד ממיוש הזכויות יישא היטל השבחה הפרשי הצמדה בלבד, ואילו החל ממועד מימוש הזכויות ועד מועד התשלום בפועל יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה של תשלומי חובה, תש"ם 1980)

בכבוד רב,
ב/הועדה המקומית לתכנון
רחובות

הריני מאשר כי קיבלתי לידך הודעה זו ואת שומת ההשבחה.

היום: 06.05.2021 חתימה: Anna Bronshteyn Adv. ת.ז. : שם:

גוש: 3653 חלקה: 92

יובל דנוס
שמאי מקרקעין
Yuval Dannus
Real Estate Appraiser

29.4.2021

ש/11141

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
רחוב ביל"ו 2
רחובות

ג.א.נ.,

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין
Ohad Dannus
Real Estate Appraiser

הנדון: שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר,
תת חלקה 29 בחלקה 92 בגוש 3653,
רחוב צבי הורוביץ 153, רחובות.
הביקור בנכס נערך ביום 7.4.21
ע"י אורן אוזן - מתמחה.

ירון להט
שמאי מקרקעין
Yaron Lahat
Real Estate Appraiser

דבי סנדיק-חנס
שמאית מקרקעין
Debby Sendyk-Habas
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב
שמאית מקרקעין
Liat Friedman-Okev
Real Estate Appraiser

רועי איל
שמאי מקרקעין
Roey Eyal
Real Estate Appraiser

דורון נדב
שמאי מקרקעין
Doron Nadav
Real Estate Appraiser

1. תיאור הנכס והסביבה

1.1. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בת 3 חדרים ששטחה הרשום (ע"פ נסח רישום) 60.60 מ"ר.

הדירה ממוקמת בקומה 3 בבית מגורים ותיק בן 4 קומות הבנוי בניה רוויה, ללא מעלית.
הבניין בנוי מעל קומת עמודים וכולל 32 יח"ד בארבע כניסות.

בית המגורים בנוי בחלקה 92, שצורתה אי רגולרית ושטחה הרשום 2,433 מ"ר.

1.2. החלקה פונה בחזית מזרחית לרחוב עקיבא תמיר הסלול כביש אספלט ומדרכות אבן משתלבת המשמש כחניה לדיירי האיזור.

בדרום גובלת החלקה בבתי מגורים ותיקים הבנויים בניה רוויה עם גישה רגלית לרחוב קלמן גבריאלוב, שמעברו בתי מגורים ותיקים הבנויים בניה רוויה.
במערב גובלת במבנה בשב"צ ובצפון בבתי מגורים ותיקים הבנויים בניה רוויה.

1.3. בחלקה קיים כאמור, בית מגורים ותיק בן 4 קומות מעל ק"ע הבנוי בניה רוויה הכולל 32 יח"ד.

בית המגורים בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מטויחים וגג בטון שטוח.

הדירה נשואת השומה מהווה דירת מגורים בת 3 חדרים ששטחה הרשום 60.60 מ"ר.

- 1.4. הדירה במצב פיסי התואם את גילה, וכוללת כלהלן:
הדירה מרוצפת אריחי קרמיקה, ארונות פורמייקה ומשטח עבודה משיש במטבח.
חדר האמבטיה וחדר השירותים כוללים חיפויי קירות, דלתות פנים מעץ, תריסי פלסטיק עם חלונות במסגרת אלומיניום וזכוכית (חלקם מסורגים).
בדירה קיים מיזוג אוויר בסלון.
- 1.5. הסביבה מהווה את שכונת "קריית משה" בדרום מערב העיר רחובות, המאופיינת בבניה רוויה ותיקה.
רחוב עקיבא תמיר מהווה ציר תנועה פנימי, דו סטרי, ללא מוצא בקטע הנכס.
רחוב קלמן גבריאילוב מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי, בקטע הנכס.
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

2. תכנון הנכס

מצב קודם

- 2.1. על פי תכנית מפורטת רח/4/53/א, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2185 מיום 6.1.77, מיועדת החלקה לאזור מגורים ג' ולשטח חניה פרטית. בחלקה הנדונה ניתן לבנות 32 יח"ד ב-4 קומות מעל ק"ע מפולשת. כמו כן, נקבעו הוראות לקווי בנין כלהלן: קו בנין קדמי 5 מ', קו בנין אחורי 5 מ', קו בנין צדדי 4 מ'.
- 2.2. על פי תכנית שיכון ציבורי רח/3/52/7 שאושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 20.10.77, מיועדת החלקה לאזור מגורים 3-4 קומות.

- 2.3. על פי תכנית רח/2000/ג שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3447 מיום 1.5.87, נקבעו הוראות לבניית חדרים, מתקני עזר, סככות ופרגולות על הגג, בבנייני מגורים שאינם צמודי קרקע. התכנית קובעת הוראות שונות למימושה ובין היתר, קובעת כי:-
- א. תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'.
 - ב. הכניסה לחדר היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה.
 - ג. לא תותר בניית סככות, פרגולות, חדרים וכל מבנה אחר בנוסף לחדרי היציאה לגג ומתקנים למעט סוככי בד מתקפלים.
 - ד. תותר הקמת חדר מכוונת להפעלת מעלית ומיזוג אויר, מתקנים למאגר מים, תא מצנח אשפה, אנטנה, מערכת סולרית.
 - ה. הוראות נוספות בדבר בניית מבנים בקומה חלקית.
- 2.4. על פי תכנית מפורטת רח/2003/ב שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3813 מיום 8.11.90, מיועדת החלקה לאזור מגורים ג' ולזכות לדרך. בחלקה הנדונה ניתן לבנות בבניין הקיים 35% בניה בקומה, וסה"כ 140% בניה ב-4 קומות מעל ק"ע מפולשת. תורשה הקמת קומה נוספת לצרכי הרחבת הדירות בקומה העליונה. זכויות הבניה בהתאם לטבלה - תוספת בניה לבניינים קיימים תתאפשרנה בתנאי של הגשת בקשה להיתר לכל בנין בשלמותו.
- 2.5. על פי תכנית רח/2000/ב/1, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4412 מיום 28.5.96, באזור מגורים של בתי קומות בבניה רוויה, הותרה הקמת מרתף לשימושים:- חניה, חדרי אשפה, חדר דודים ומחסנים לדירי הבית. סה"כ שטח המחסנים הפרטיים לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד.

מצב חדש

2.6. על פי תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/21/3, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5236 מיום 12.11.03, סומנה החלקה ליעוד אזור פיתוח עירוני.

2.7. על פי תכנית רח/מק/2000/ב/3, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5645 מיום 26.3.07, שמטרתה שינוי הוראות בנוגע למחסנים. בהתאם להוראות הבניה, בכל מקום בו חלות הוראות רח/2000/ב/1 בנוגע לבנייני מגורים בבניה רוויה יחולו הוראות הבניה הבאות: נקבע כי קו הבניין הקדמי למרתף התת-קרקעי בבניה רוויה למגורים יהיה בין 5 מ' – 0 מ' ויקבע בכל מקרה לגופו. שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד. סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ"ר ליחידת דיור.

2.8. על פי תכנית רח/2000/ג/2, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5986 מיום 11.8.09, נקבעו הוראות לבניית חדריים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים באזורי מגורים ב', ג', מיוחד ומסחרי בו מותרת בניה למגורים, ובלבד שאינם צמודי קרקע. התכנית קובעת הוראות שונות למימושה ובין היתר, קובעת כי:-

- א. תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות בשטח של עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, לפי הנמוך מבניהם.
- ב. הכניסה לחדר היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה.
- ג. תותר בניית פרגולה כחלק מה-40 מ"ר המותרים.
- ד. בקומה חלקית תותר הקמת סככה/תוספות בניה עד 40 מ"ר.
- ה. תותר הקמת מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד כתוספת לבתים קיימים.

3653/92/29

-5-

2.9. על פי תכנית רח/מק/2000/ג'3, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6126 מיום 18.8.10, נקבעו בין היתר, ההוראות הבאות:

א. הוראות תכנית זו יחולו בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים ולמעט באזור מגורים א', באזור מגורים א' מיוחד וביעודי קרקע המתירים בניה צמודת קרקע, אלא אם קיים בהיתר בית משותף בבניה רוויה בן שתי קומות ויותר ובן 4 יח"ד ויותר.

ב. בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תכנית רח/מק/2000/ג'2 באזורים הנ"ל נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

ג. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים. (גרם המדרגות לא יובא בחשבון).

ד. תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.

ה. ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות/פתוחות כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים ע"פ הוראות רח/מק/2000/ג'2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

-עוד נקבע כי על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/מק/2000/ג'2 אלא אם שונו בתכנית זו.
-תכנית זו תחול גם בכל מקום בו צוין כי תכנית רח/מק/2000/ג'2 לא תחול בתחומה.

3653/92/29

-6-

2.10. על פי תכנית רח/מק/2000/כ' שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 6913 מיום 9.11.14, ומטרתה קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.

עיקרי הוראות התכנית:

- הוראות לבניית בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים, שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בבתיים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבניה רוויה.
- קביעת הוראות תכנוניות (גודל וקווי בניין) להקמת בריכות שחיה.
- קביעת הוראות תכנוניות למבנה עזר לבריכות שחיה.

2.11. על פי תכנית רח/2000/ב/6, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7014 מיום 31.3.15, נקבע כי באזורי מגורים בבניה רוויה ניתן לבנות שטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 40% משטח המגרש בקומת הקרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה + 10% משטח המגרש בגג. מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות שטחי שירות בהיקף של 80% בקומה אחת עד שלוש קומות (תלוי באזור המגורים). התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו בתכנית בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת על פי הגדול ולא במצטבר.

2.12. על פי תכנית רח/2000/ג/4, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7201 מיום 9.2.16, נקבעו הוראות בניה בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. בכל אזור המגורים בו מותרת פרגולה עפ"י תוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה מהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרו כמבנים לשימור ע"י ועדת השימור העירונית ע"פ התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קו בנין אפס לקירוי פרגולות/בגבולות המגרש.
3. חקלה של קו בניין של 25 מ' מניר דרך ראשית מסי 40 מ' (0 מ' מהשפה) עבור קירוי פרגולות בתחום תכנית מסי רח/110/3.
4. חקלה של קו בניין של 25 מ' מציד המסילה (רוחב המסילה משתנה) עבור קירוי פרגולות בתחום תכנית מסי רח/במ/11.

3653/92/29

-7-

2.13 על פי תכנית רח/מק/2000/ע, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 8414 מיום 29.8.19, הותרו התקנת עוגני קרקע זמניים ונשלפים בלבד במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

2.14 על פי תכנית מועדפת לדיור תמל/1086, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 8579 מיום 15.12.19 (פרסום אחרון בעיתונים ביום 20.12.19), הוגדרו בשכונת קריית משה 8 מתחמי פינוי בינוי מפורטים עם בינוי מוצע ותכנון מפורט לשיקום והתחדשות. החלקה מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי מס' 3 ומסומנת כחלק מתת מתחם 3א יחד עם חלקות 93-94 הגובלות מצפון-מזרח ומדרום-מזרח ליעוד אזור מגורים ד' וזיקת הנאה למעבר ברכב.

מתחם 3

שטח תת חלקה במ"ר	מס' יח"ד	שטח במ"ר	חלקה	גוש	תת מתחם
8,107	32	2,433	92	3653	3א
	32	1,849	93	3653	
	48	3,825	94	3653	
2,665	40	2,665	91	3653	3ב
4,691	16	2,470	89	3653	3ג
	30	2,221	90	3653	
4,833	16	2,380	87	3653	3ד
	16	2,453	88	3653	

סה"כ << 230 20,296

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה:

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית במתווה פיני-ביטי בשכונת קריית משה ברחובות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מגורים ג', מגורים מיוחד, מגורים ומסחר, אזור מסחרי, מגרש מיוחד להוסטל, שטח לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, תעשייה, חינוך, מתקנים הנדסיים, מסחר, תעסוקה ותחבורה, דרכים וקרקע חקלאית - לאזור מגורים א', מגורים ד', מגורים מיוחד, מסחר, תעשייה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומסודות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך ג'או טיפול נופי, שביל, חינוך, מפגש דרך-מסילה, מגורים מסחר ותעסוקה, כסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה ותחבורה ושטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור
- קביעת שימושים ותכליות סותרות לכל יעוד קרקע
- קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע
- הגדלת מסי יחיד מ- 2,048 ל- 9,854 יחיד + 350 יחידות לדיור מוגן ו-300 יחידות למעונות סטודנטים
- סיפון מבנים להריסה
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
- שינוי קווי בנין
- קביעת תנאים לפתן היתרי בנייה
- קביעת שטח להקמת תחנת מישה ומסדרון תשתיות יעיל להווים בפתח עליון

3653/92/29

- 8 -

4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים 1 מגורים. 2 גני ילדים ומעונות יום. 3 מסחר קמעונאי (מסעדות ובתי אוכל, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים וכו'). 4 מאגר מים זמני - מגרש 153.
4.2.2	הוראות אדריכלות א 1. גובה קומות: גובה קומת קרקע - לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה) גובה קומת מגורים - לא יעלה על 3.50 מ' נטו (מרצפה לתקרה) ניתן לתכנן חללים של סלון ומבואה פנים דירתיים בגובה 2 קומות בתנאי הבטחת אי סגירת החלל הכפול. 2. סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יחיד למניעת הסגירה. 3. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הכולט עד 2 מ' מחזית הבניין. 4. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רחובות.
ב	הוראות בינוי 1. תמהיל הדירות יכלול 20% יחיד קטנות. 2. ניתן למקס מספר בניינים בכל תא שטח. מרחק בנייהם יהיה כמפורט להלן: - בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומעלה - מינימום 14 מ'. - בין בניין בו 10 קומות ומעלה לבניין בו 9 קומות ומטה - מינימום 10 מ'. - בין 2 בניינים בהם 9 קומות ומטה - מינימום 8 מ'. 3. הפניות המבנים עיג המגרש יהיו במידה האפשר בטווח זווית של 30-45 מעלות מציר הרעש של המטוסים עיג תמי"א 15 וזאת עיג הנחיות הדוח האקוסטי וכמסומן בגספח הבינוי. הבקשה להיתר תכלול את סימון ציר הרעש. 4. לא תותרנה דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב למעט בחזית מגרשי המגורים לאורך דרך ששת הימים בלבד (בבניינים הפונים לרחוב לא מסחרי ובמגרשים בבניה עד 9 קומות), בתנאי השארת רצועת גינון משותפת ברוחב מינימלי של 2 מ' ובעומק 1 מ'. 5. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע. 6. בתאי שטח, 101-102, 104-108, 112-114A, 119-120, 132-137, 141-146, 154, 156, 176, 178, 186-187, 192-199 תחייב חזית מסחרית לכיון הרחובות כמסומן בתשריט עם שימושים המפורטים בסעיף 4.2.2. ז. ביטול חזית מסחרית או ריכוז שטחי המסחר בבניין אחד ייחשב כסטייה ניכרת. 7. כניסות לשימושים הציבוריים יהיו נפרדות מהכניסות למגורים. 8. במגרשים 136-139, 156-157, 161, 167, 174, 176, 178, 180, 182-183 ו-200 תחייב דופן בנויה של 2/3 מחזית המגרש הפונה לרחוב מסי 6. הפקעות לצרכי ציבור 9. בכל אחד ממתחמי התכנון 6-1 ובתאי שטח 149, 152, 158 ו-177 יוגדר בתכנית בינוי ופיתוח שטח המצוי בקומת הקרקע של הבנין או בקומה אי לשימוש של מעונות יום, גני ילדים ושימושים נוספים בתנאי שאינם מהווים מטרה לסביבה ולשילובם במבני המגורים. הבעלות לגבי שטחים אלה תירשם כיהחידה נפרדת על שם עיריית רחובות במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה על הפקעה לטובת עיריית רחובות בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור בתחום בניין מגורים. 10. הקצאת שטחי הציבור במגרשים 193-199 לא יוגבלו לקומת הקרקע.

3653/92/29

- 9 -

ג	מרתפים תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח ש 15% משטח המגרש יישאר פנוי עבור חלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בהתאם להוראות תמ"א/4/ב/4.
ד	הוראות ביתוח 1. בכל מגרש ביעוד זה כאשר קו הבניין הקדמי אינו קו בניין 0 יש לטעות לפחות עץ אחד במרווח של החזית הקדמית. 2. מילוי האדמה לטובת עצים אלו יהיה בגובה של לפחות 1.2 מ'.
ה	מסחר במגרשים בהם מסומנת הזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות: 1. פתרון הבנייה יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת סטודים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 2. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב האוויר והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר. 3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
ו	הערות לטבלת הזכויות 1. במקרה של איחוד של שלושה או ארבעה מגרשים מתוך מגרשים 199-193 יגדל מספר יחיד המותר למגרש מ 102 יחיד ל 108 יחיד לכל מגרש. זכויות הבנייה יעודכנו בהתאם לפי 105 מ"ר עיקרי לוח"ד.
ז	מתקנים ואו שימושים זמניים 1. במגרש 153 תותר הקמת מאגר ניקוז זמני בשילוב עם מגרש 607 ביעוד ישטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור. 2. מאגר הניקוז יהיה פתוח ומגודר מבחינה בטיחותית או מקורה.

כאמור, חלקה 92 בגוש 3653 מסומנת בתכנית ליעוד אזור מגורים ד' וזיקת הנאה למעבר רכב עם חזית מסחרית. החלקה נמצאת בתחום מתחם פיננוי בינוי 3 וסומנה יחד עם חלקות 93-94 הגובלות ממזרח כתת מתחם "3א" בתא שטח 108.

קטע רלוונטי מטבלת זכויות והוראות בניה תכנית תמל/1086:

מ"ר פסגות-בוסתן לשטח העיקרי (כ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדגם	מספר יח"ד	תכפית (% פ"א (סה))	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ש"יש	יעוד	
	מחוזת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת						מחוזת לבנייה הקובעת	עיקרי					עיקרי
5328	3	(3) 20	(2) 75	39.7	296	50	870	(1) 64905	19025	14800	31080	7469	108	מגורים ד'
		1				70		1600		415	1185	7469	108	מסחר ד'



3653/92/29

-10-

הערות לטבלת זכויות הוראת בניה - מצב מותני:

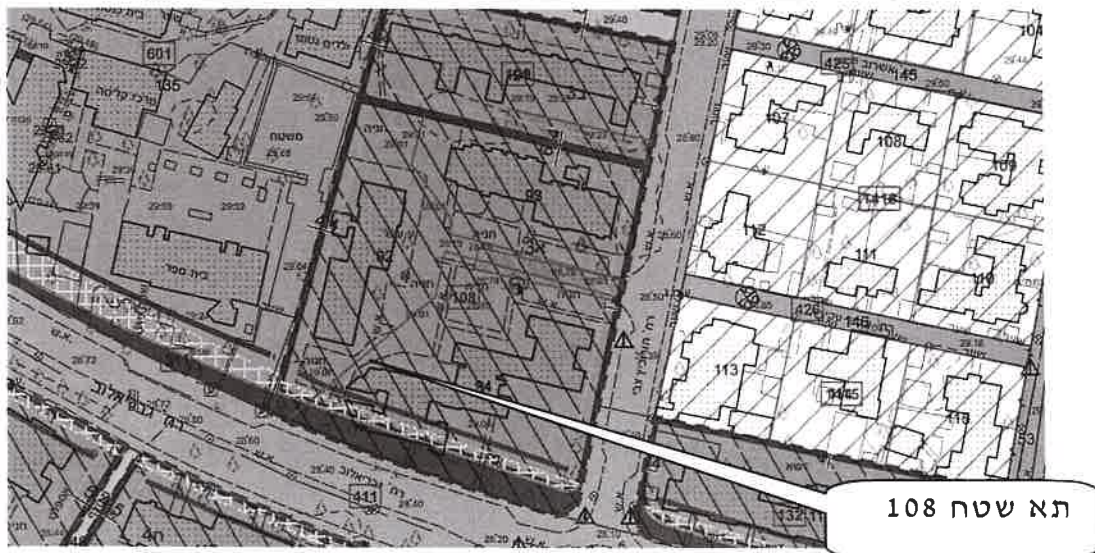
- (1) בכל אחד מסתחמים 1-6 יוקצו בנוסף עוד 300 מ"ר עבור בני ילדים/מעונות שימושים ציבוריים בכפוף לסעיף 4.2.2. במתחמים 3-4 יוקצו בנוסף עוד 260 מ"ר עבור 2 כיתות נקמטן נוספות. תא השטח שבו ימוקמו השימושים הציבוריים יקבע בשלב היתר הבניה ע"י העדה המקומית.
- (2) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 130.0 מ' מעל מי הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (3) 19 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. שטחי הבנייה למגורים כוללים 100 מ"ר לבניין עבור רווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר.
- ג. שטח גזוזטרה 18 מ"ר להודית דוור במסופצע ולא פחות מ-8 מ"ר.
- ד. תותר, באישור העדה המקומית, תוספת קומות ושטחים בתת קרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים.
- ה. יותר נידד משטחי המגורים לטובת המסחר בגודל עד 30% משטח המסחר.
- ו. תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה עבור מתקנים טכניים, מעקות ומסתורים מעבר למסי הקומות וגובה המבנים המותר בטבלה בכפוף לסעיף 6.17.2.
- ז. מבני המגורים בני תשע הקומות מעל קומת הכניסה יותאמו להגדרה של "בניין גבוה" ולא של "בניין רב קומות" בחוק.
- ח. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים מלווים לחלוקת וז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדימות הקבועים בסעיף 6.8.
- ט. ניתן לחסוף קומת מרתף רביעית כך שסניף הקומות נתחת לכניסה הקובעת יחידה 4 קומות. קומת נוספת או תיחידה בטחט של 85% משטח המגרש השטחים יהיו שטחי שירות תת קרקעיים.

- מספר יח"ד: 296 יח"ד סה"כ.
- שטח עיקרי מגורים: 31,080 מ"ר, כ- 105 מ"ר עיקרי במוצע ליח"ד.
- שטח עיקרי מסחר: 1,185 מ"ר (415 מ"ר שירות עילי).
- מספר קומות: סה"כ 20 קומות מעל לכניסה הקובעת- 19 קומות מעל ק"ק למסחר ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת, גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- מרפסות: 5,328 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי, כ- 18 מ"ר ממוצע ולא פחות מ- 8 מ"ר ליח"ד.

קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע תכנית תמל/1086:



קטע רלוונטי מנספח טבלת הקצאה ואיזון תכנית תמל/1086:

תחומי תכנון												
מס' תחום	שטח (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח פתוח (מ"ר)	שטח חקלאי (מ"ר)	שטח אחר (מ"ר)	שטח מים (מ"ר)	שטח אחר (מ"ר)	שטח אחר (מ"ר)	שטח אחר (מ"ר)	שטח אחר (מ"ר)	שטח אחר (מ"ר)	שטח אחר (מ"ר)
1	1,000	750	1,500	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000	7,000	8,000	9,000	10,000

2.15. על פי תכנית רח/מק/2000 פ, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 8803 מיום 7.4.20, נקבעו קווי בניין בכל מגרש המיועד למגורים בתחום תכניות מפורטות אשר לא קובעות קווי בניין או קובעות הוראה חלקית לעניין קווי בניין, קווי הבניין יהיו 5 מ' לחזית, 4 מ' לצד ו- 6 מ' לאחור.

3. רישוי

3.1. על פי היתר בניה (תכנית) מס' 779/74 מיום 10.1.77, לבניין בית מגורים בן 4 קומות על ק"ע מפולשת הכולל 32 יח"ד, סה"כ שטחי בנייה מאושרים כ- 1,953 מ"ר כלהלן:
ק"ע: כ- 64 מ"ר למקלטים.
קומות א'-ד': כ- 472 מ"ר כ"א.

3.2. על פי היתר בניה (תכנית) מס' 121/90 מיום 15.5.91, הותרה תוספת בניה על הגג בבנין בן 4 קומות, סה"כ תוספת בנייה מאושרת כ- 23 מ"ר בקומה ה'.

4. זכויות הבעלות

- 4.1. על פי נסח רישום היסטורי מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 15.3.21, רשומה הבעלות בתת חלקה 29 בחלקה 92 בגוש 3653, ע"ש אמבאיה בוגלה בשלמות. בנוסף, רשומות הערות כלהלן:
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 על שם כהן רוז.
- הערה בדבר העברה לזרים על שם מדינת ישראל.
- הערה על הפקדת תכנית סי' 123 לחוק התו"ב על שם הותמ"ל.
- 4.2. בהתאם להסכם מיום 17.12.20, בין אמבאיה בוגלה לבין כהן רוז, נמכרו מלוא זכויות המוכר בנכס תמורת סכום של - 1,030,000 ש"ח.
- 4.3. בהתאם לנסח רישום היסטורי מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 15.3.21, נרשם הנכס הנדון ע"י אמבאיה בוגלה ביום 1.3.01.

5. עקרונות, מרכיבים ושיקולים בשומת ההשבחה

- 5.1. נתבקשנו להעריך את ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון. ההערכה מתייחסת להשבחה הנובעת כתוצאה מאישור תכנית תמל/1086, ביחס לזכויות המוקנות טרם אישורה ולבניה הקיימת בפועל.
- 5.2. בשומת ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, המרכיבים והשיקולים דלהלן:-
- א. גודל הדירה, מצבה הפיזי, צורתה ומיקומה.
- ב. המבנה הקיים בחלקה ומצבו הפיזי והתחזוקתי.
- ג. המועד הקובע הינו 4.1.20, 15 יום ממועד פרסום לאישור התכנית בעיתונים (20.12.19).

3653/92/29

-13-

ד. הובא בחשבון כי תכנית רח/2000/ב'3, רח/2000/כ, ו- רח/2000/ב'6, לא משביחות את הנכס.

ה. הונח כי דירת התמורה שתקבל תהיה דירה טיפוסית ולא דירת גן או דירת גג.

לפיכך, לא ניתן לחייב בגין תכניות רח/2000/ג'2, רח/2000/ג'3, ו- רח/2000/ג'4.

ו. הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר שדנה בעררים תא/85224/14 ו- 85227/14. בהתאם להחלטה הנ"ל, יש להתייחס בשווי מצב קודם לכל הזכויות במקרקעין, ובמצב החדש לתמורה שמקבלים בעלי הדירות.

לפיכך, הובא בחשבון שווי דירה חדשה העתידה להתקבל (תוספת 25 מ"ר לשטח דירה קיימת) כחלק מפרויקט פיננסי בינוי במקדם דחייה 0.56 (10 שנים, 6% לשנה). בנוסף, הווננו דמי שכירות לשנתיים בתקופת הבניה ב- 3%, אותן יקבלו בעלי הדירות.

ז. הובא בחשבון כי בכל אחד ממתחמים 1-6 מתוכננים מבנה ציבור בקומת הקרקע/קומה א' לשימושים של מעונות יום/גני ילדים. הכניסות לשימושים הציבוריים יהיו נפרדות מהכניסה למגורים. לפיכך, לא הובאה בחשבון הפחתה לשימוש הציבורי השולי.

ח. מחירי שוק המקרקעין למגורים בסביבה בתאריך הקובע.

5.3. בהתאם לכל האמור לעיל, תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה הוא על כן, כלהלן:-

השבחה בגין אישור תכנית תמל/1086, למועד קובע 4.1.20:

- ההשבחה המלאה במעוגל, סך של 24,900. - ש"ח
- והיטל השבחה בשיעור 50% ליום 4.1.20, סך של 12,450. - ש"ח

3653/92/29

-14-

6. הערכה

6.1. בהתאם לתיאור, לנתונים, למרכיבים ולשיקולים שפורטו לעיל, מוערך היטל ההשבחה בנכס הנדון (תת חלקה 29 בחלקה 92 בגוש 3653) ליום 4.1.20, לסך של 12,950.- ש"ח

6.2. הפרשי הצמדה כחוק.

ועל זאת באנו על החתום,



רועי אייל



אוהד דנוס

שמאי מקרקעין

רצ"ב:
נספח תחשיבים.
מסד נתונים.

נספח תחשיבים

השבחה בגין אישור תכנית תמל/1086, למועד קובע 4.1.20:

תחשיב השבחה	
85.6	שטח דירה חדשה אקו' (תוספת 25 מ"ר לשטח דירה קיימת), מגלם חניה ומרפסת
₪ 1,549,360	שווי דירה חדשה
0.56	דחייה (10 שנים, 6%)
₪ 865,155	שווי דחוי
₪ 50,572	שווי נוכחי זרם תקבולים משכירות בתקופת הבניה
₪ 915,726	סה"כ שווי מצב חדש
₪ 890,820	שווי מצב קודם
₪ 24,900	סה"כ השבחה במעוגל
₪ 12,450	סה"כ היטל השבחה

מסד נתונים

ניתוח שווי מצב קודם :

שווי מצב קודם 3 חדרים												
שנת בניה	שווי מ"ר בש"ח מתואם	התאמה למעמד קטן	שווי למ"ר בש"ח	תמורה בש"ח	שטח	קומות	קומה	חדרים	כתובת	חלקה	גוש	יום מכירה
1960	14,964	12%	13,361	815,000	61	4	3	3	צב החמץ 152	94	3653	04/08/2016
1975	14,638	6%	13,810	870,000	63	4	2	3	קלמן גבריאלוב 27	189	3653	14/02/2017
1970	15,076	6%	14,222	895,999	63	4	1	3	קלמן גבריאלוב 23	190	3653	03/03/2017
1974	14,724	6%	13,891	889,000	64	4	2	3	הרב חזן נדב 15	193	3653	05/03/2017
1960	14,317	2.5%	13,968	880,000	63	4	4	3	הרב חזן נדב 11	193	3653	30/11/2017
14,700		ממוצע מעוגל										

ניתוח שווי מצב חדש :

שווי מצב חדש										
שנת בניה	שווי למ"ר מתואם בש"ח	התאמה למיקום, חזית מסחרית ושוליות	מחיר בש"ח	שטח במ"ר	מתוך	קומה	חדרים	חלקה	גוש	תאריך
2018	18,263	1.00	1,735,000	95	9	3	4	12	3654	11/11/2019
2018	18,617	1.00	1,750,000	94	9	3	4	12	3654	20/06/2019
2018	17,392	1.00	1,652,260	95	24	1	4	12	3654	26/03/2019
2018	18,024	1.00	1,712,238	95	24	6	4	12	3654	17/01/2019
18,100		ממוצע מעוגל								

*- השווי הנ"ל מגלם מרפסת מקורה בשטח של 12 מ"ר וחניה אחת.

סקר מחירי ביקוש לדמי שכירות בסביבה :

תאריך	כתובת	חדרים	קומה	מתוך	מחיר מבוקש בש"ח	מחיר מתואם לביקוש הפחתה 5%	דמ"ש לחדר
25/03/2021	הרב דוד נדב 7	3	3	4	3,000	2,850	950
25/03/2021	קלמן גבריאלוב 21	3	2	4	3,000	2,850	950
25/03/2021	קלמן גבריאלוב 31	3	4	4	2,900	2,755	918
25/03/2021	צבי הורוביץ 31	3	3	4	2,900	2,755	918
930		ממוצע שכירות לחדר במעגל בש"ח					