

צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ
Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים

ADI ZWICKEL SCV.
economist & real - estate appraiser

ITZCHAK SPIEGEL
real - estate appraiser

RONIT HAMAMY - YAHUD
economist & real - estate appraiser

KOREN YAACOV
agronomist & real - estate appraiser

עדי צביקל SCV.
כלכלן ושמאי מקרקעין

יצחק שפיגל
שמאי מקרקעין

רונית תממי - יהוד
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יעקב קורן
אגרונום ושמאי מקרקעין

11.1.96
DOC.9296

הנדון: תכנית מתאר רנ/במ/15
חלקי גושים 5492, 5496
הגבעה המזרחית ראש-העין

פרוייקט אשמן

ר"ר סמיון הרוחמור קומד אלוניס
אשרא 7.

צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ
Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים

הנדון: תכנית מתאר רנ/במ/15
חלקי גושים 5492, 5496
הגבעה המזרחית ראש-העין

תבקשתי ע"י עיריית ראש העין לחוות דעתי לענין שווי ההשבחה הנובעת מאישור תכנית רנ/במ/15.

פרק א' - תאור הנכס והסביבה

התכנית כוללת מגרשים 346-373 בגושים 5492, 5496, המגרשים ממוקמים לאורך רח' הא' באייר בגבעה המזרחית בראש העין.

המגרשים ממוקמים על גבעה ולפיכך בעלי מבנה טופוגרפי משתנה.

על המגרשים הנדונים נבנה פרויקט הידוע כפרוייקט שלמה לשמן בע"מ. הפרוייקט מהווה מבני מגורים בני 5 קומות בבניה מדורגת + קומת גג.

בקומות השונות מרפסות פתוחות חלקן בחזית וחלקן בצידו האחרי של הבנין.

בחלק מהדירות בוצעה תוספת לדירה.

חלוקת הדירות בקומה טיפוסית בבנינים הינה 4 דירות בקומה, 2 חזיתיות ו-2 עורפיות.

חזית המגרשים מגודרת חומת אבן ירושלמית נמוכה.

לצידי הבנינים מגרשי חניה.

הפיתוח בסביבה מלא וכולל: מים, ביוב, חשמל, טלפון, כבישים, מדרכות וכו'.

סיור בנכס נערך בתאריך 14.12.95.

צביקל עזי חברה כלכלית להנדסה בע"מ
Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים

פרק ב' - מצב תכנוני

מצב קודם

1. **תכנית 1/2009** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3931 מיום 17.10.91.

המגרשים הנדונים מסווגים באזור מגורים ב'.

מס' יח"ד לדונם נטו	מס' קומות	מס' יח"ד מינימלי למגרש	גודל דירה כממוצע במ"ר	גודל מגרש מינימלי	ייעוד מגורים ב'
8	3-4	6	85	750	
	4	8	85	1,000	

מס' יח"ד לדונם נטו - במגרשים בעלי שיפוע תותר הגדלת הצפיפות ל-10 יח"ד לדונם נטו. בשטח הבניה לא יכללו בין היתר: מרפסות גג שאינן מקורות. עליות גג, מרדנפים, שטח מתחת לפרגולות כו.

מצב חדש

תוכנית רמב"מ/15 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4192 מיום 13.2.94.

מטרת התכנית:

- א. לשנות את חלוקת השטח למגרשים בדרך של אחוד כל זוג מגרשים למגרש אחד.
 - ב. לשנות את הוראות הבניה.
- לנצל את הפרשי הגובה הטופוגרפי של המגרשים ולבנות דירות נוספות בקומות העמודים המתקבלות לזוגות צעירים ועולים חדשים.
- הקצאת זכויות בניה למשתכנים להרחבת דיור בעתיד.

צניקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ
Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים

יחס לתוכניות אחרות:

- א. בכל מקרה של סתירה יחייבו הוראות תכנית זו.
- ב. תכנית מתאר אפ/2009/1 משלימה תכנית זו וכל הוראה בתכנית הנייל שלא שונתה בתכנית נשארת בתוקף.

הוראות הבניה באזור מגורים ב' הינן כדלקמן:

מס' מגרשים	שטח עיקרי	שטח שירות	מס' קומות	מס' יחיד למגרש
3542-3723	95	10	4 + קומת גג	16 יחיד
3467-3523	95	10	4 מעל מפלס הכביש + קומת גג וקמתואר בנספח הבינוי	22 יחיד

מוותר להעביר באותו מגרש זכויות בניה מדירה לדירה ומקומה לקומה ובתנאי שסה"כ שטח הבניה המותר בבנין כולו לא יעבור את שטח הדירה הממוצעת מוכפל במס' הדירות המותר. תותר בניית חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר ליחיד בתנאי שהחדר הנייל יהיה צמוד לדירה ויהיה קשר ישיר בין הדירה לחדר.

התכנית מאפשרת ניצול מצב טופוגרפי של מגרשים נמוכים מהכביש (3467, 3489, 3501, 3523) ויצירת 2 קומות במפלסים נמוכים מהכביש החזיתי.

עפ"י נספח הבינוי המצב המוצע במגרשים אלו הינו כדלקמן:

1. יתווספו 6 יחידות למגרש ובסה"כ יהיו 22 יחידות דוור למגרש.

2. שטח ממוצע לדירה - 95 מ"ר

למגרשים אלו מצויב נספח בינוי המתאר את הגבהים והחתכים.

נספח בינוי להרחבה עתידית בדירות קיימות

ע"פ נספח הבינוי ניתן להרחיב בעתיד דירות כדלקמן:

קומה א' - 2 דירות חזיתיות בכ-12.71 מ"ר לכל יחידה

קומה ב' - 2 דירות חזיתיות בכ-12.71 מ"ר לכל יחידה

2 דירות עורפיות בכ-10.54 מ"ר לכל יחידה

קומה ג' - 2 דירות חזיתיות בכ-14.82 מ"ר לכל יחידה

2 דירות עורפיות בכ-10.54 מ"ר לכל יחידה

צביקל עדי הברה כלכלית להנדסה בע"מ
Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים

סיכום מצב תיכנוני

תכנית רמבמ/15 מאפשרת תוספת זכויות בניה כדלקמן:

- א. 4-ב מגרשים תוספת 6 יחיד במפלטים הנמוכים מהכביש החזיתי.
- ב. הגדלת שטח ממוצע לדירה ל-95 מ"ר בהשוואה ל-85 מ"ר בתכנית הקודמת.
- ג. הרחבת זכויות הבניה בעתיד במס' יחידות דיור בשטח ממוצע של כ-12 מ"ר.

פרק ג' - מצב משפטי

ברשימת הפטורים מתשלום היטל השבחה ע"פ ס. 19(ג) לתוספת השלישית ס.ג) צויין כדלקמן:
 "בניה או הרחבה של דירת מגורים לא יראו כמימוש זכויות אם המתזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו, ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאתר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 120 מ"ר עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה מאמור בפיסקה 1 או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום היטל השבחה אם המתזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".

פרק ז' - עקרונות ושיקולים

בבואי לחוות דעתי לענין שווי ההשבחה הנובעת מאישור תכנית רמבמ/15 לענין הרחבת יחידות הדיור בלבד הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

1. מיקום המגרשים והסביבה.
2. מחירי מקרקעין למגורים בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכסים הנשומים.
3. המצב התכנוני כפי שפורט בפרק ב' לחוות הדעת.

צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ
Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים

4. הבאתי בחשבון שביחידות דיור מסוימות ההשבחה האמורה נובעת מתוספת זכויות בניה של כ-12 מ"ר אשר ימוקמו בהתאם לגספת בינוי המצורף לתכנית.
5. הבאתי בחשבון שוליות לתוספת השטח.
6. ההערכה נערכה לנכסים כפגעים וחופשיים מכל חוב ו/או שעבוד.
7. ההערכה נערכה למועד - 28.2.94 הקובע שהינו 15 יום לאחר פירסום למתן תוקף של תכנית רנבמ/15.

פרק ה' - הערכה

- לאור התיאור והנתונים שלעיל הגעתי לכלל דיעה כדלקמן:
- א. ההשבחה להרחבת שטח ממוצע ליחיד מ-85 מ"ר ל-95 מ"ר מוערכת בכ-890 ש"ח/מ"ר. היטל ההשבחה בשיעור 50% מעורך בכ-445 ש"ח/מ"ר. ובהצמדה למדד תשומות הבניה (הנמוך ממדד המחירים לצרכן) 537 ש"ח/מ"ר לתשלום עד 15.2.96.
 - ב. השבחה הנובעת מזכויות בניה להרחבת מס' יחידות דיור בכ-12 מ"ר בממוצע מוערכת בכ-700 ש"ח למ"ר. היטל ההשבחה בשיעור 50% מוערך בכ-350 ש"ח/מ"ר. ובהצמדה למדד תשומות הבניה 422 ש"ח/מ"ר לתשלום עד 15.2.96.
 - ג. חוות הדעת משלימה האומדת את ההשבחה הנובעת מזכויות לתוספת 6 יחיד במגרשים תועבר לאחר המצאת פרטים משלימים מהועדה.
 - ד. אציין כי את היטל ההשבחה יש לגבות רק במקרים שאינם נכללים בפטורים כפי שמצוין בס. 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ואשר חלקם פורטו בפרק המצב המשפטי בחוות דעת זו.

ולראיה באתי על החתום,

רונית חלמי
 כלכלנית ושמאנית מקרקעין

