

חוות דעת מקצועית

היטל השבחה בגין תוספת שטחי שדות
מתוקף החלטה מס' 99002
בנייה רוויה, שכונת "מצפה אפק", ראש העין

בנייה רוויה
אגודת יזמים

תאריך 22.05.2002
סימוכין 1359

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש-העין
ארזה פינצ'יק - מנהלת מחלקת בניין עיר

**הנדון: אומדן היטל השבחה בגין תוספת שטחי שרות מתוקף החלטה מס' 99002
בנייה רוויה, שכונת "מצפה אפק", ראש העין**

1. מטרה

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן היטל השבחה בגין תוספת שטחי שרות מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.1999.

- הביקור במקום נערך ע"י אבי דבי, מתמחה, בתאריך 19.05.2002.
- קיבלנו מידע תכנוני בועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין בתאריך 19.05.2002.
- עיינו בתשריטי היתרי בנייה.

המועד הקובע: 08.04.1999, מועד אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש-העין מס' 99002.

דרך פתח-תקוה 44, תל-אביב 44 Petach Tikva Rd. Tel-Aviv
טל': 03-687-7979
פקס: 03-687-7977

סטפן וייז 1, חיפה 1 Stephan Weis. Haifa
טל': 04-831-1738

E-mail : wy@attglobal.net

2. תיאור הקרקע והסביבה

נשוא חוות הדעת הנם מגרשים לבנייה רוויה בשכונת "מצפה אפק", ראש העין. שכונת "מצפה אפק" ממוקמת באגפה הדרומי של ראש-העין. כללית, פני הקרקע גבעיים.

גבולות השכונה:

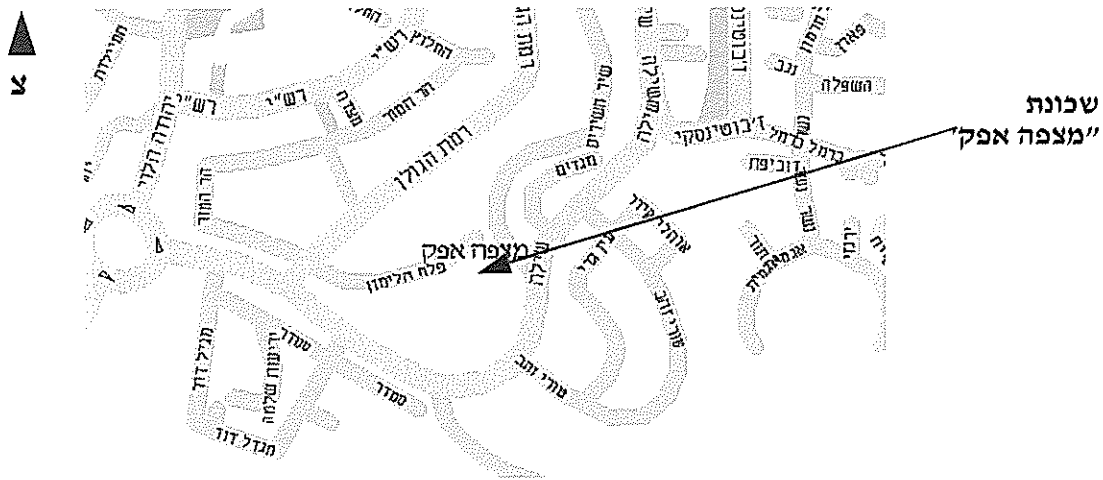
במערב: רחוב יהודה הלוי, עורק תנועה ראשי, דו סטרי, החוצה את העיר בציר צפון-דרום. ממערב לרחוב, ראש-העין הותיקה.

בצפון: ראש-העין הותיקה - שכונת הרקפות.

במזרח: רחוב שילה, רחוב דו סטרי המקיף את שכונת הרקפות ומצפה אפק.

בדרום: כביש 444, שטחים פתוחים, אתר עתיקות "מגדל צדק".

כאמור, חוות הדעת מתייחסת לבינוי המאופיין בבנייה רוויה בלבד.



ראש העין ממוקמת באגף הצפון-מזרחי של מטרופולין תל-אביב וערי גוש דן. חלקה המערבי של העיר מאופיין בבנייה ותיקה.

בתחילת שנות ה-90 הוחל בפיתוח השכונות החדשות בעיר כדוגמת גבעת הסלעים, גבעת טל, נווה אפק.

הפיתוח הביא לגידול ניכר באוכלוסיית העיר ובכללה זוגות צעירים, עולים חדשים, אנשי צבא קבע ועוד.

3. תאור המבנים

נשוא חוות הדעת, נחלק למספר מבנים, המאופיינים בבינוי שונה. המגרשים שלהלן הנם מתוקף תכנית מס' אפ/201. מספור המבנים הנם עפ"י סוג שלנו ולצורך זיהוי בלבד.

מבנן	יעוד	מגרשים
1	מגורים ג'	2169-2166
2		2170, 2171, 2189, 2190
3		2191-2194
4	מגורים ג' + מסחר	2802, 2804-2805

3. מצב תכנוני

4.1 "מצב תכנוני קודם"

תכנית שינוי מתאר אפ/201. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3854 מיום 16.11.1990. התכנית מתייחסת לבנייה שמצפון לרחובות שבזי ושילה.

יעוד	גודל יח"ד מרבי	מס' קומות	קו בניין (מ')		
			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ג'	110 מ"ר	3	5.0 או כמסומן בתשריט	4.0 או 0.0 ע"פ תכנית בינוי	8.0 או כמסומן בתשריט
מגורים ג' + מסחר	110 מ"ר	4	5.0 או כמסומן בתשריט	4.0 או 0.0 ע"פ תכנית בינוי	8.0 או כמסומן בתשריט

- אזור מגורים ג' ישמש לבניית בניינים טוריים תלת קומתיים, למעט מגרשים 2191-2194 שימשו לבניינים מדורגים בני 4 קומות.
- תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע.
- תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.
- אזור מגורים ג' + חזית מסחרית ישמש לבניית בניינים טוריים תלת קומתיים מעל קומת מסחר.

3.2 "מצב תכנוני חדש"

החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.1999. מטרת ההחלטה הנה תוספת של 45 מ"ר שטחי שרות לבנייה רוויה לכל יח"ד. תוקף ההחלטה, בין היתר, הנו לתכניות אפ/201.

4. מצב משפטי

חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.

5. השומה

סיכום, גורמים ושיקולים

- 5.1 מטרת חוות הדעת הנה אומדן ההשבחה בגין אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.99, לתוספת של 45 מ"ר שטחי שרות בבנייה רוויה.
- 5.2 נשוא חוות הדעת הנו מגרשים לבנייה רוויה ביעוד למגורים ג', ו-ג' + חזית מסחרית, שכונת "מצפה אפק", ראש העין. שכונת "מצפה אפק" ממוקמת באגף הדרומי של העיר. הבינוי בשכונה מאופיין בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה.
- 5.3 חוות הדעת הנה למגרשים הכלולים בתכנית מס' אפ/201 בלבד. יודגש, כי המגרשים הכלולים בתכניות רנ/201 ג ו- רנ/201 ג/2, הממוקמים מדרום לרחוב שבזי, אינם כלולים בחוות הדעת.
- 5.4 חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.
- 5.5 בסיס חוות הדעת נערך עפ"י גישת ההשוואה לנכסים בסביבה, ביעוד למגורים בבנייה רוויה.
- 5.6 היטל ההשבחה נחלק לשניים:
- תוספת זמינה:** אפשרות לבנייה מיידית - קומת קרקע, בנייה מעל תוספת קיימת או מעל רצפה יצוקה, סגירת מרפסות פתוחות וכדומה.
- תוספת לא זמינה:** בנייה המותנית בבנייה בקומות שמתחת.

לאור האמור לעיל, היטל ההשבחה בגין אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.1999 הנו כמפורט בנספח החישובים, המהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעת זו.

המועד הקובע: 08.04.1999.

מצ"ב: נספח חישובים - 1 עמודים.

בכבוד רב,
שי ידלין
שמאי מקרקעין, M.B.A., כלכלן



תפוצה: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין, גב' ארזה פינצ'וק - מנהלת מחלקת בניין עיר.

נספח תישובים לחוות דעת 1359

בנייה רוויה - מגורים ג' / מגורים ג' + מסחרי

בהצמדה ל- 22.05.2002

בהצמדה ל- 22.05.2002		
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות	
	תוספת לא זמינה	תוספת זמינה
151 ₪	260 ₪	25-1
110 ₪	184 ₪	45-26

למועד הקיובע

למועד הקיובע		
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות	
	תוספת לא זמינה	תוספת זמינה
140 ₪	240 ₪	25-1
102 ₪	170 ₪	45-26

מועד קיובע: 08.04.1999