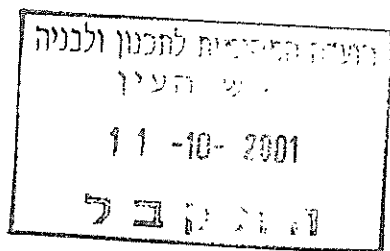


חוות דעת מקצועית

אומדן היטל השבחה בגין תוספת שטחי
שרות מתוקף החלטה מס' 99002
שכונת "נווה אפק", מתחם "דניה",
ראש העין



תאריך 10.10.2001
סימוכין 1295

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

**הנדון: אומדן היטל השבחה בגין תוספת שטחי שרות מתוקף החלטה מס' 99002
שכונת "נווה אפק", מתחם "דניה", 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 13.09.2001.
- קיבלנו מידע תכנוני בועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין בתאריך 13.09.2001.
- עיינו בתשריטי ההיתרים לבנייה.

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

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

סטפן ויין 1, חיפה I Stephan Weis, Haifa
טל: 04-831-1738

E-mail : wy@attglobal.net

2. תיאור הקרקע והסביבה

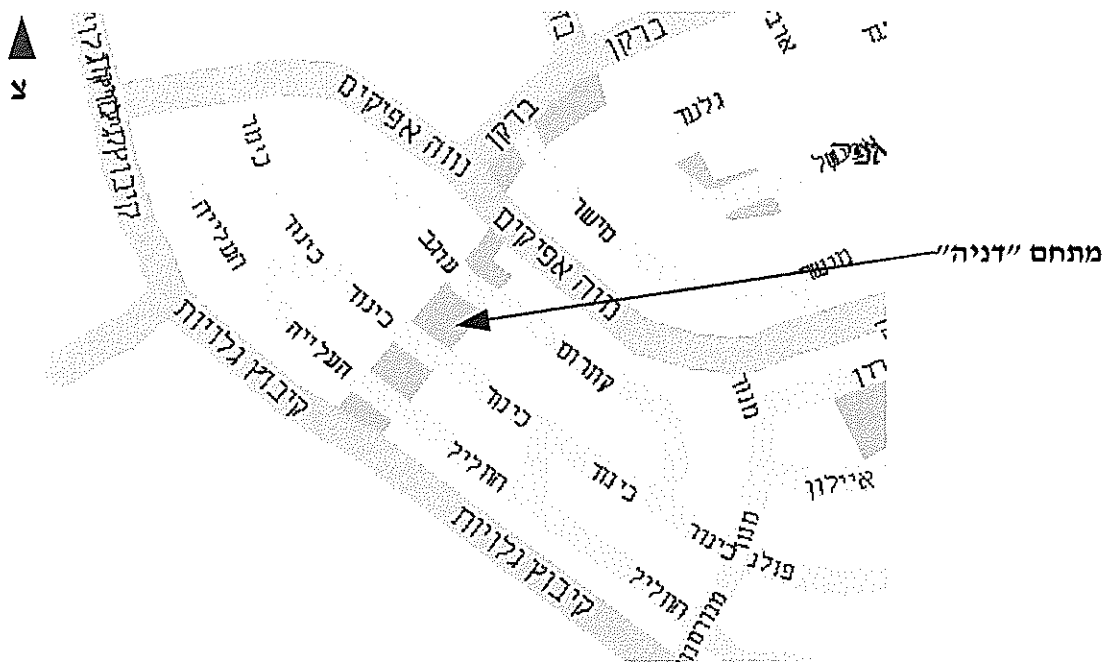
נשוא חוות הדעת הנו מתחם "דניה", המהווה חלק משכונת נווה אפק, ראש העין. שכונת "נווה אפק" ממוקמת באגף הצפון-מזרחי של העיר. פני השטח משתנים ממישור לגבעיים.

גבולות השכונה:

- במזרח:** שטחים פתוחים.
- בצפון:** כביש חוצה שומרון.
- עורק תנועה מרכזי, המקשר את אזור השומרון עם מרכז הארץ.
- במערב:** רחוב קיבוץ גלויות, ציר תנועה מרכזי בעיר.
- מעברו המערבי שכונת "גבעת טל".
- בדרום:** שטחים פתוחים, פארק "אפק" ופארק "מגדל הצדק".

המתחם, נשוא חוות הדעת, ממוקם באגף הדרום-מערבי של השכונה. המתחם כולל את, הבינוי התחום ברחובות קבוץ גלויות, נווה אפיקים ומנור.

פירוט מגרשי הבנייה הנו מתוקף תכנית שינוי מתאר אפ/במ/1/2009. חוות הדעת מתייחסת לבינוי, המאופיין בבנייה צמודת קרקע ורוויה.



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

3. תאור המבנים

המתחם, נשוא חוות הדעת, נחלק למספר מבנים, המאופיינים בבינוי שונה, בהתאם לקבלן המבצע ואופי הבנייה.
 המגרשים שלהלן הנם מתוקף תכנית מס' אפ/במ/1/2009.
 מספור המבנים הנו עפ"י סווג שלנו ולצורך זיהוי בלבד.

מבן	יעוד	אופי הבינוי	מס' קומות	מגרשים
1	מגורים א'	דו משפחתי	2	118-101
2				161-126, 122-119
3	מגורים ב'	רוויה	3	201, 206, 208, 301, 303, 305, 329, 334, 336, 340, 342, 344
4				203, 307, 322, 326, 331
5				310-321

מבנים מס' 3 ו-4 הנם בנייה רוויה בבניינים בני 4 קומות, כולל ק"ק. בבניינים אין מעלית.
 מבן מס' 5 הנו בנייה רוויה (רחוב קטרוס) בבניינים בני 4 קומות, כולל ק"ק. בחלקם קיימת מעלית.

4. מצב תכנוני

4.1 "מצב תכנוני קודם"

תכנית שינוי מתאר אפ/במ/1/2009. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3931 מיום 17.10.1991.

יעוד	גודל יח"ד מרבי	מס' יח"ד מינימלי למגרש	קו בניין (מ')	
			קדמי	אחורי
מגורים א'	100 מ"ר	2	כמופיע בתשריט	3.0 או 5.0
מגורים ב'	85 מ"ר	6 או 8	4.0	5.0

- באזור מגורים א' תותר בניית סככת חניה בחזית המגרש בשטח של 20 מ"ר בקו בניין 0.0
- לעניין מס' הקומות המותר לבנייה, תותר תוספת לבניית חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד, בתנאי שהחדר צמוד ליח"ד ויהיה קשר ישיר בין הדירה לחדר.
- שטחי הבנייה, כמופיע בטבלת הזכויות, אינם כוללים מרפסות פתוחות, מבני עזר, חצרות משק, מבואת כניסה, סככת חניה (כאמור), מרתפים, עליות גג, חדר על הגג, מרפסות מקורות המתוחמות בשני קירות, אזורים מתחת לפרגולות, או מתחת לאלמנטים ארכיטקטוניים.
- חצר משק, קירות וגדרות, פרגולות, מכלי גז וארונות טכניים, גגונים וכרכובים עד קו בניין קדמי ואחורי 0.0.

4.2 "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 שרוון לבנייה רוויה לכל יח"ד.
 תוספת של 30-45 מ"ר שטחי שרות לבנייה צמודת קרקע לכל יח"ד, בנוסף למרתפים.
 תוקף ההחלטה, בין היתר, הנו לתכנית אפ/במ/1/2009.

5. מצב משפטי

חוות הדעת ערוכה תחנת הנחת זכות בעלות פרטית.

גורמים ושיקולים

6.1 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 ו-30-45 מ"ר שטחי שרות בבנייה צמודת קרקע.

6.2 נשוא חוות הדעת הנו מתחם "דניה", המהווה חלק משכונת נווה אפק, ראש העין. שכונת "נווה אפק" ממוקמת באגף הצפון-מזרחי של העיר. המתחם כולל את הבינוי התחום ברחובות קבוץ גלויות, נווה אפיקים ומנור. הבינוי במתחם מאופיין בבנייה רוויה ובבנייה צמודת קרקע.

6.3 חוות הדעת מתייחסת לבינוי המאופיין בבנייה צמודת קרקע (מגורים א') ורוויה (מגורים ב').
נשוא חוות הדעת נחלק למספר מבנים. בכל מבן מס' מגרשים. מספרי המבנים הנם עפ"י סווג שלנו ולצורך זיהוי בלבד.
מבנים מס' 1-2: בנייה צמודת קרקע דו משפחתית.
מבנים מס' 3-5: בנייה רוויה.

6.4 חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.

6.5 בסיס חוות הדעת נערך עפ"י גישת ההשוואה לנכסים בסביבה, ביעוד למגורים בבנייה צמודת קרקע ורוויה, נכון למועד הקובע.

6.6 היטל ההשבחה נחלק לבנייה רוויה ולבנייה צמודת קרקע. הבאנו בחשבון שוליות לשווי תוספת שטחי הבנייה. הבאנו בחשבון, כי תוספת בבנייה צמודת קרקע במפלס הקרקע הנה על חשבון אובדן חצר.

6.7 היטל ההשבחה בבנייה רוויה נחלק לשני מצבים:

תוספת זמינה: אפשרות לבנייה מיידית (קומת קרקע וקומה א'), בנייה מעל תוספת קיימת או מעל רצפה יצוקה.
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.
נספח פירוט מגרשים - 2 עמודים.

בכבוד רב,



שי ידלין
שמאי מקרקעין, M.B.A., כלכלן

בועז וכולדר
שמאי מקרקעין



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

נספת תישובים

בנייה צמודת קרקע (מגורים א')

בהצמדה ל- 10.10.2001	
היטל השבחה	תוספת שטחי שירות (מ"ר)
ל- 1 מ"ר	
₪ 439	25-1
₪ 308	45-26

למועד הקובע	
היטל השבחה	תוספת שטחי שירות (מ"ר)
ל- 1 מ"ר	
₪ 420	25-1
₪ 295	45-26

בנייה רוויה (מגורים ב')

בהצמדה ל- 10.10.2001	
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות (מ"ר)
תוספת לא זמינה	
₪ 138	25-1
₪ 94	45-26

למועד הקובע	
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות (מ"ר)
תוספת לא זמינה	
₪ 132	25-1
₪ 90	45-26

מועד קובע: 08.04.1999

פירוט מגרשים

מס' מגרש	מבן	מתכנן	אופי בינוי
101	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
102	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
103	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
104	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
105	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
106	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
107	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
108	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
109	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
110	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
111	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
112	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
113	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
114	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
115	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
116	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
117	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
118	1	חרושת ברזל	דו משפחתי
119	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
120	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
121	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
122	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
123	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
124	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
125	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
126	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
127	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
128	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
129	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
130	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
131	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
132	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
133	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
134	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
135	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
136	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
137	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
138	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
139	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
140	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
141	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
142	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
143	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
144	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
145	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
146	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
147	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
148	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
149	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
150	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
151	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
152	2	חרושת ברזל	דו משפחתי

כאן 100

פירוט מגרשים

מס' מגרש	מבנן	מתכנן	אופי בינוי
153	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
154	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
155	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
156	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
157	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
158	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
159	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
160	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
161	2	חרושת ברזל	דו משפחתי
201	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
203	4	שלמה נחמיה	רוויה שלוש כניסות
206	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
208	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
301	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
303	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
305	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
307	4	שלמה נחמיה	רוויה שלוש כניסות
310	5	שלמה נחמיה	מדורג
311	5	שלמה נחמיה	מדורג
312	5	שלמה נחמיה	מדורג
313	5	שלמה נחמיה	מדורג
314	5	שלמה נחמיה	מדורג
315	5	שלמה נחמיה	מדורג
316	5	שלמה נחמיה	מדורג
317	5	שלמה נחמיה	מדורג
318	5	שלמה נחמיה	מדורג
319	5	שלמה נחמיה	מדורג
320	5	שלמה נחמיה	מדורג
321	5	שלמה נחמיה	מדורג
322	4	שלמה נחמיה	רוויה שלוש כניסות
326	4	שלמה נחמיה	רוויה שלוש כניסות
329	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
331	4	שלמה נחמיה	רוויה שלוש כניסות
334	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
336	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
338	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
340	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
342	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות
344	3	שלמה נחמיה	רוויה שתי כניסות