

חוות דעת מקצועית

אומדן היטל השבחה בגין תוספת שטחי שדות
מתוקף החלטה מס' 99002
מגרשים 512-501, שכונת "גבעת הסלעים",
ראש העין

תאריך 15.04.2002
סימוכין 1358

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

הנדון: אומדן היטל השבחה בגין תוספת שטחי שרות מתוקף החלטה מס' 99002
בנייה רוויה (מגרשים 501-512), שכונת "גבעת הסלעים", ראש העין

1. מטרה

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן היטל ההשבחה 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 12.03.2002.
- קיבלנו מידע תכנוני בועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין בתאריך 12.03.2002.
- עיינו בתשריטי היתרי בנייה.

יודגש, כי לבקשתכם ערכנו חוות דעת מס' 1298 מיום 10.10.2001 לעניין שבנדון בגין גוש 5491 מגרש 504, שדי הציונות 22. חוות הדעת שבנדון הנה לוח שומה לבנייה רוויה בשכונת גבעת הסלעים וכוללת, בין היתר, את מגרש 504. אין בחוות דעת זו משום סתירה לחוות דעת מס' 1298.

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 Petach Tikva Rd. 44
טל: 03-687-7979 Tel.
פקס: 03-687-7977 Fax.

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

E-mail : wy@attglobal.net

2. תיאור הקרקע והסביבה

נשוא חוות הדעת הנם מגרשים לבנייה רוויה בשכונת "גבעת הסלעים", ראש העין. שכונת "גבעת הסלעים" ממוקמת באגפה הצפונית של ראש-העין. כללית, פני הקרקע גבעיים.

גבולות השכונה:

במערב: בית העלמין ושטחים חקלאיים.

בצפון: כביש חוצה שומרון.

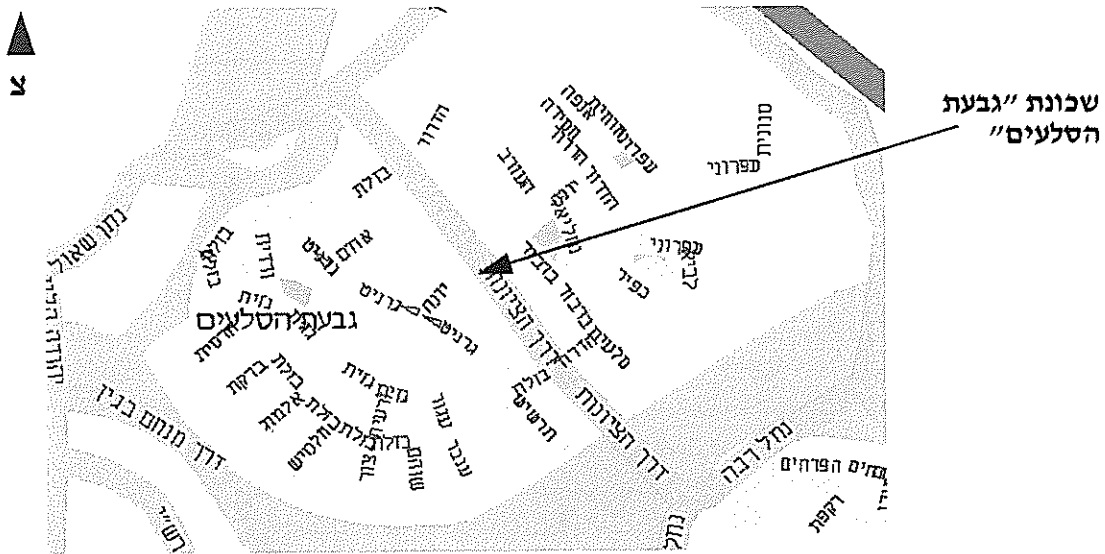
עורק תנועה מרכזי, המקשר את אזור השומרון עם מרכז הארץ.

מעברו הצפוני פארק התעשייה "אפק".

במזרח: שכונת "גבעת טל".

בדרום: קריית החינוך וראש-העין הותיקה.

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. מצב תכנוני

3.1 "מצב תכנוני קודם"

תכנית שינוי מתאר אפ/1380. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3613 מיום 31.07.88.

יעוד	גודל יח"ד מרבי	קו בניין (מ')		
		קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ג'	110 מ"ר	5.0	5.0	8.0
		או ע"פ תשריט	או ע"פ תשריט	או ע"פ תשריט

- תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע.
- תינתן אפשרות לבניית יחידות הדיור בשלבים:
 - שלב א': 75 מ"ר.
 - שלב ב': 90 מ"ר.
 - שלב ג': 110 מ"ר.
- תותר יציאה לגג מהדירות בקומה עליונה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.

חוות הדעת ערוכה למגר שים מס' 501-512 בתכנית.

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 לתכנית אפ/1380.

4. מצב משפטי

חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.

5. השומה

גורמים ושיקולים

5.1 מטרת חוות הדעת הנה אומדן ההשבחה בגין אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מסי 99002 מיום 08.04.99, לתוספת של 45 מ"ר שטחי שרות בבנייה רוויה.

5.2 נשוא חוות הדעת הנו מגרשים לבנייה רוויה 501-512, שכונת "גבעת הסלעים", ראש העין. שכונת "גבעת הסלעים" ממוקמת באגף הצפוני של העיר. הבינוי בשכונה מאופיין בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה.

5.3 חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.

5.4 בסיס חוות הדעת נערך עפ"י גישת ההשוואה לנכסים בסביבה, ביעוד למגורים בבנייה רוויה.

5.5 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 מסי 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



בוֹעַז וְכוֹלְדֵר
שמאי מקרקעין

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

נספח תישובים לחוות דעת 1358

בנייה רוויה - מגורים ג'

בהצמדה ל- 15.04.2002

בהצמדה ל- 15.04.2002		
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות	
תוספת לא זמינה	תוספת זמינה	
₪ 159	₪ 265	25-1
₪ 114	₪ 191	45-26

למועד הקיובע

למועד הקיובע		
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות	
תוספת לא זמינה	תוספת זמינה	
₪ 150	₪ 250	25-1
₪ 108	₪ 180	45-26

מועד קיובע: 08.04.1999