

# חוות דעת מקצועית

לוח שומה שטחי שירות  
שכונת "גבעת הסלעים", ראש העין

תאריך 21.02.2001

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  
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 שי ידלין, שמאי מקרקעין, ואבי דבי, מתמחה, בתאריך 08.01.2001.
- קיבלנו מידע תכנוני בועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין בתאריך 08.01.2001.
- עיינו בתשריטי היתרי בנייה.

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

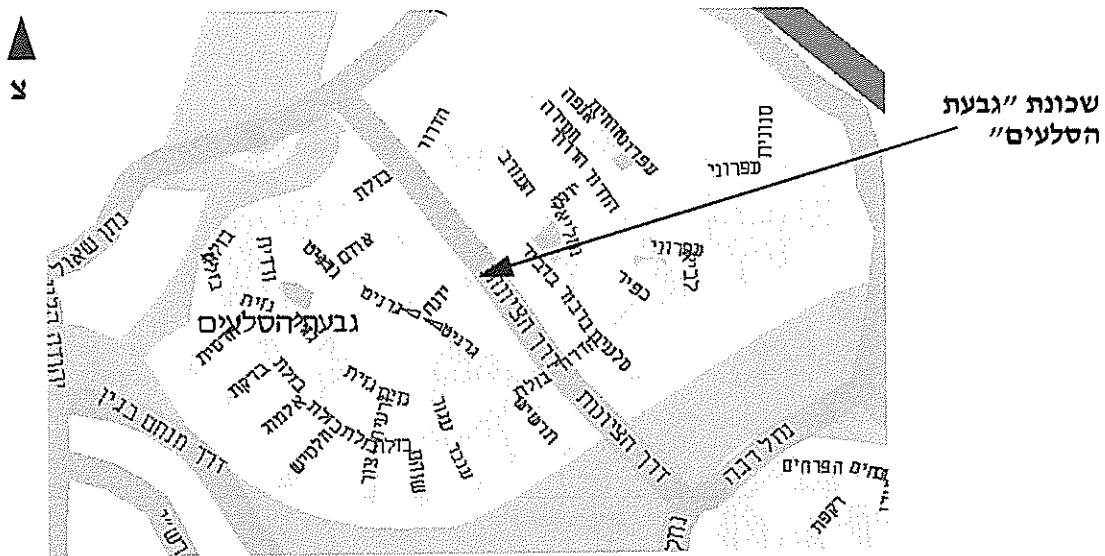
**2. תיאור הקרקע והסביבה**

נשוא חוות הדעת הנם מגרשים לבנייה צמודת קרקע בשכונת "גבעת הסלעים".  
 שכונת "גבעת הסלעים" ממוקמת באגפה הצפוני 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.

פירוט מגרשי הבנייה, מתוקף תכנית שינוי מתאר אפ/1380/1, מצורף בנספח לחוות הדעת.  
 חוות הדעת מתייחסת לבינוי המאופיין בבנייה צמודת קרקע 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**

המתחם, נשוא חוות הדעת, נחלק למספר מבנים, המאופיינים בבינוי שונה. המגרשים שלהלן הנם מתוקף תכנית מס' אפ/1380/1. מספור המבנים הנם עפ"י סוג שלנו ולצורך זהו בלבד.

מבנן	יעוד	אופי הבינוי	מס' קומות	מגרשים
1	מגורים א'	חד משפחתי	2	183-1
2	מגורים ב'	טורי	2	331-327 , 416-401
3		מדורג	2	326-301

**4. מצב תכנוני**

**4.1 "מצב תכנוני קודם"**

תכנית שינוי מתאר אפ/1380/1. פורסמה למתן תוקף בי. פ. 3613 מיום 31.07.88.

יעוד	גודל יח"ד מרבי	קו בניין (מ')		
		קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א' (חד משפחתי)	180 מ"ר	5.0 או ע"פ תשריט	4.0 או ע"פ תשריט	8.0 או ע"פ תשריט
מגורים ב'	150 מ"ר	5.0 או ע"פ תשריט	4.0 או ע"פ תשריט	8.0 או לפי תכנית בינוי (0 בהסכמת השכן)

- באזור מגורים א' מותרת תוספת בנייה מעבר לאמור לעיל: הקמת מרתף בגובה 2.20 מ' בשטח של 50 מ"ר. בניית חדר בחלל הגג בשטח של 23 מ"ר.
- באזור מגורים ב' מותרת תוספת בנייה מעבר לאמור לעיל: מקלט בקו בנין קדמי 0.0 מ' בתנאי שהבנייה תהיה אחידה לכל דירות הבניין. לא תורשה הקמת סככת חניה.
- באזור מגורים א' ובמגרשים 401-402 תותר בניית גג רעפים משופע בלבד, בשאר המגרשים ניתן לבנות גם גג שטוח.

**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 שרות 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/1380/1.

**5. מצב משפטי**

חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.

6. השומה

**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** נושא חוות הדעת הנה שכונת "גבעת הסלעים", ראש העין. שכונת "גבעת הסלעים" ממוקמת באגף הצפוני של העיר. הבינוי בשכונה מאופיין בבנייה צמודת קרקע חד משפחתית (מגורים א') לצד בנייה רוויה (מגורים ב' ו-ג').

**6.3** חוות הדעת מתייחסת לבינוי המאופיין בבנייה צמודת קרקע (מגורים א') ורוויה (מגורים ב'). נושא חוות הדעת נחלק למספר מבניים. בכל מבנן מס' מגרשים. מספרי המבניים הנם עפ"י סווג שלנו ולצורך זיהוי בלבד. מבנן מס' 1: בנייה צמודת קרקע חד משפחתית. מבניים מס' 2-3: בנייה רוויה טורית ומדורגת, ב-2 קומות.

**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 חד משפחתית, ובנייה מדורגת/טורית.

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

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 - 5 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.

# נספח חישובים

## בנייה צמודת קרקע - חד משפחתי (מגורים א')

בהצמדה ל- 22.02.2001	
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות (מ"ר)
449 ₪	25-1
316 ₪	45-26

למועד הקובע	
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות (מ"ר)
440 ₪	25-1
310 ₪	45-26

## בנייה צמודת קרקע -טורי/ מדורג (מגורים ב')

בהצמדה ל- 22.02.2001	
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות (מ"ר)
352 ₪	25-1
247 ₪	45-26

למועד הקובע	
היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת שטחי שירות (מ"ר)
345 ₪	25-1
242 ₪	45-26

מועד קובע: 08.04.1999

## פירוט מגרשים

מס' מגרש	מבנן	מתכנן	אופי בינוי
1	1	עצמית	חד משפחתי
2	1	עצמית	חד משפחתי
3	1	עצמית	חד משפחתי
4	1	עצמית	חד משפחתי
5	1	עצמית	חד משפחתי
6	1	עצמית	חד משפחתי
7	1	עצמית	חד משפחתי
8	1	עצמית	חד משפחתי
9	1	עצמית	חד משפחתי
10	1	עצמית	חד משפחתי
11	1	עצמית	חד משפחתי
12	1	עצמית	חד משפחתי
13	1	עצמית	חד משפחתי
14	1	עצמית	חד משפחתי
15	1	עצמית	חד משפחתי
16	1	עצמית	חד משפחתי
17	1	עצמית	חד משפחתי
18	1	עצמית	חד משפחתי
19	1	עצמית	חד משפחתי
20	1	עצמית	חד משפחתי
21	1	עצמית	חד משפחתי
22	1	עצמית	חד משפחתי
23	1	עצמית	חד משפחתי
24	1	עצמית	חד משפחתי
25	1	עצמית	חד משפחתי
26	1	עצמית	חד משפחתי
27	1	עצמית	חד משפחתי
28	1	עצמית	חד משפחתי
29	1	עצמית	חד משפחתי
30	1	עצמית	חד משפחתי
31	1	עצמית	חד משפחתי
32	1	עצמית	חד משפחתי
33	1	עצמית	חד משפחתי
34	1	עצמית	חד משפחתי
35	1	עצמית	חד משפחתי
36	1	עצמית	חד משפחתי
37	1	עצמית	חד משפחתי
38	1	עצמית	חד משפחתי
39	1	עצמית	חד משפחתי
40	1	עצמית	חד משפחתי
41	1	עצמית	חד משפחתי
42	1	עצמית	חד משפחתי
43	1	עצמית	חד משפחתי
44	1	עצמית	חד משפחתי
45	1	עצמית	חד משפחתי
46	1	עצמית	חד משפחתי
47	1	עצמית	חד משפחתי
48	1	עצמית	חד משפחתי
49	1	עצמית	חד משפחתי
50	1	עצמית	חד משפחתי
51	1	עצמית	חד משפחתי
52	1	עצמית	חד משפחתי

## פירוט מגרשים

מס' מגרש	מבן	מתכנן	אופי בינוי
53	1	עצמית	חד משפחתי
54	1	עצמית	חד משפחתי
55	1	עצמית	חד משפחתי
56	1	עצמית	חד משפחתי
57	1	עצמית	חד משפחתי
58	1	עצמית	חד משפחתי
59	1	עצמית	חד משפחתי
60	1	עצמית	חד משפחתי
61	1	עצמית	חד משפחתי
62	1	עצמית	חד משפחתי
63	1	עצמית	חד משפחתי
64	1	עצמית	חד משפחתי
65	1	עצמית	חד משפחתי
66	1	עצמית	חד משפחתי
67	1	עצמית	חד משפחתי
68	1	עצמית	חד משפחתי
69	1	עצמית	חד משפחתי
70	1	עצמית	חד משפחתי
71	1	עצמית	חד משפחתי
72	1	עצמית	חד משפחתי
73	1	עצמית	חד משפחתי
74	1	עצמית	חד משפחתי
75	1	עצמית	חד משפחתי
76	1	עצמית	חד משפחתי
77	1	עצמית	חד משפחתי
78	1	עצמית	חד משפחתי
79	1	עצמית	חד משפחתי
80	1	עצמית	חד משפחתי
81	1	עצמית	חד משפחתי
82	1	עצמית	חד משפחתי
83	1	עצמית	חד משפחתי
84	1	עצמית	חד משפחתי
85	1	עצמית	חד משפחתי
86	1	עצמית	חד משפחתי
87	1	עצמית	חד משפחתי
88	1	עצמית	חד משפחתי
89	1	עצמית	חד משפחתי
90	1	עצמית	חד משפחתי
91	1	עצמית	חד משפחתי
92	1	עצמית	חד משפחתי
93	1	עצמית	חד משפחתי
94	1	עצמית	חד משפחתי
95	1	עצמית	חד משפחתי
96	1	עצמית	חד משפחתי
97	1	עצמית	חד משפחתי
98	1	עצמית	חד משפחתי
99	1	עצמית	חד משפחתי
100	1	עצמית	חד משפחתי
101	1	עצמית	חד משפחתי
102	1	עצמית	חד משפחתי
103	1	עצמית	חד משפחתי
104	1	עצמית	חד משפחתי



## פירוט מגרשים

מס' מגרש	מבנן	מתכנן	אופי בינוי
105	1	עצמית	חד משפחתי
106	1	עצמית	חד משפחתי
107	1	עצמית	חד משפחתי
108	1	עצמית	חד משפחתי
109	1	עצמית	חד משפחתי
110	1	עצמית	חד משפחתי
111	1	עצמית	חד משפחתי
112	1	עצמית	חד משפחתי
113	1	עצמית	חד משפחתי
114	1	עצמית	חד משפחתי
115	1	עצמית	חד משפחתי
116	1	עצמית	חד משפחתי
117	1	עצמית	חד משפחתי
118	1	עצמית	חד משפחתי
119	1	עצמית	חד משפחתי
120	1	עצמית	חד משפחתי
121	1	עצמית	חד משפחתי
122	1	עצמית	חד משפחתי
123	1	עצמית	חד משפחתי
124	1	עצמית	חד משפחתי
125	1	עצמית	חד משפחתי
126	1	עצמית	חד משפחתי
127	1	עצמית	חד משפחתי
128	1	עצמית	חד משפחתי
129	1	עצמית	חד משפחתי
130	1	עצמית	חד משפחתי
131	1	עצמית	חד משפחתי
132	1	עצמית	חד משפחתי
133	1	עצמית	חד משפחתי
134	1	עצמית	חד משפחתי
135	1	עצמית	חד משפחתי
136	1	עצמית	חד משפחתי
137	1	עצמית	חד משפחתי
138	1	עצמית	חד משפחתי
139	1	עצמית	חד משפחתי
140	1	עצמית	חד משפחתי
141	1	עצמית	חד משפחתי
142	1	עצמית	חד משפחתי
143	1	עצמית	חד משפחתי
144	1	עצמית	חד משפחתי
145	1	עצמית	חד משפחתי
146	1	עצמית	חד משפחתי
147	1	עצמית	חד משפחתי
148	1	עצמית	חד משפחתי
149	1	עצמית	חד משפחתי
150	1	עצמית	חד משפחתי
151	1	עצמית	חד משפחתי
152	1	עצמית	חד משפחתי
153	1	עצמית	חד משפחתי
154	1	עצמית	חד משפחתי
155	1	עצמית	חד משפחתי
156	1	עצמית	חד משפחתי

## פירוט מגרשים

מס' מגרש	מבן	מתכנן	אופי בינוי
157	1	עצמית	חד משפחתי
158	1	עצמית	חד משפחתי
159	1	עצמית	חד משפחתי
160	1	עצמית	חד משפחתי
161	1	עצמית	חד משפחתי
162	1	עצמית	חד משפחתי
163	1	עצמית	חד משפחתי
164	1	עצמית	חד משפחתי
165	1	עצמית	חד משפחתי
166	1	עצמית	חד משפחתי
167	1	עצמית	חד משפחתי
168	1	עצמית	חד משפחתי
169	1	עצמית	חד משפחתי
170	1	עצמית	חד משפחתי
171	1	עצמית	חד משפחתי
172	1	עצמית	חד משפחתי
173	1	עצמית	חד משפחתי
174	1	עצמית	חד משפחתי
175	1	עצמית	חד משפחתי
176	1	עצמית	חד משפחתי
177	1	עצמית	חד משפחתי
178	1	עצמית	חד משפחתי
179	1	עצמית	חד משפחתי
180	1	עצמית	חד משפחתי
181	1	עצמית	חד משפחתי
182	1	עצמית	חד משפחתי
183	1	עצמית	חד משפחתי
301	3	מתכננים	מדורג
302	3	מתכננים	מדורג
303	3	מתכננים	מדורג
304	3	מתכננים	מדורג
305	3	מתכננים	מדורג
306	3	מתכננים	מדורג
307	3	מתכננים	מדורג
308	3	מתכננים	מדורג
309	3	מתכננים	מדורג
310	3	מתכננים	מדורג
311	3	מתכננים	מדורג
312	3	מתכננים	מדורג
313	3	מתכננים	מדורג
314	3	מתכננים	מדורג
315	3	מתכננים	מדורג
316	3	מתכננים	מדורג
317	3	מתכננים	מדורג
318	3	מתכננים	מדורג
319	3	מתכננים	מדורג
320	3	מתכננים	מדורג
321	3	מתכננים	מדורג
322	3	מתכננים	מדורג
323	3	מתכננים	מדורג
324	3	מתכננים	מדורג
325	3	מתכננים	מדורג

## פירוט מגרשים

מס' מגרש	מבן	מתכנן	אופי בינוי
326	3	מתכננים	מדורג
327	2	מתכננים	טורי
328	2	מתכננים	טורי
329	2	מתכננים	טורי
330	2	מתכננים	טורי
331	2	מתכננים	טורי
401	2	מתכננים	טורי
402	2	מתכננים	טורי
403	2	מתכננים	טורי
404	2	מתכננים	טורי
405	2	מתכננים	טורי
406	2	מתכננים	טורי
407	2	מתכננים	טורי
408	2	מתכננים	טורי
409	2	מתכננים	טורי
410	2	מתכננים	טורי
411	2	מתכננים	טורי
412	2	מתכננים	טורי
413	2	מתכננים	טורי
414	2	מתכננים	טורי
415	2	מתכננים	טורי
416	2	מתכננים	טורי

טו

x