

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

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

ADI ZWICKEL SCV.
economist & real - estate appraiser

עדי צביקל SCV.
כלכלן ושמאי מקרקעין

ITZCHAK SPIEGEL
real - estate appraiser

יצחק שפיגל
שמאי מקרקעין

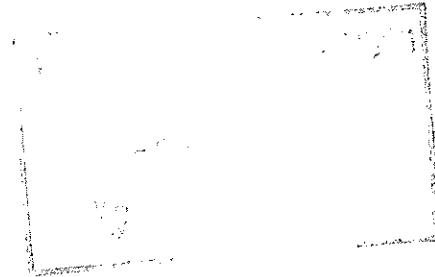
RONIT HAMAMY - YAIUD
economist & real - estate appraiser

רונית חממי - יהוד
כלכלנית ושמאית מקרקעין

KOREN YAACOV
agronomist & real - estate appraiser

יעקב קורן
אגרונום ושמאי מקרקעין

23-7-95
DOC.104395



א. צביקל

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 : תוכנית רנ/3/2003

נתבקשתי ע"י עיריית ראש העין, לחוות דעתי לעניין שווי ההשבחה עקב אישור תוכנית רנ/3/2003.

פרק א' - תאור הנכס והסביבה

התוכנית כוללת חלקי גושים 5494, 5495 ו-5497 בשטח כללי של כ-781 דונם בגבעת טל. גבעת טל הינה שכונה המאופיינת בבניה נמוכה חדשה צמודת קרקע חד-משפחתית. השכונה הינה שכונה נפרדת וממוקמת בגבעות המזרחיות של ראש-העין הוותיקה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מים, ביוב, חשמל וכו'.

סיור בנכס נערך בתאריך 27.7.95.

פרק ב' - מצב תכנוני

מצב תכנוני קודם

תוכנית אפ/1/2003

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3775 מתאריך 24.6.90

סעיף 17 - רשימת תכליות

17.1 אזור מגורים א':

ב. מספר יחידות על מגרש

על כל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.

ג. שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי לבית חד משפחתי לא יפחת מ- 400 מ"ר.

ד. שטח בניה לרישוי

במבנה תותר בניה כוללת של 50% משטח המגרש אולם לא יותר מאשר 250 מ"ר כאשר

בקומת הקרקע ניתן לבנות עד 35% במבנה בן קומה אחת ו- 30% במבנה דו-קומתי.

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

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

1. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', ושטחו יהיה עד 50 מ"ר.
 2. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, באם תתוכנן כניסה מהחוץ, יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
 5. קווי היקף של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
- גימור חזיתות וגדרות
1. יותרו גדרות אטומות בין בניינים עד 2.5 מ'. מעל גובה זה תותר רק גדר שקופה כגון גדר רשת מתכת או עץ.
 2. גובה
גובהו של מבנה לא יעלה על 2 קומות. סה"כ גובה הבניין על כל מתקניו לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע סופיים. מרתף אינו נחשב במנין הקומות.
 3. מבני עזר בקומת קרקע
מוסך חניה - יותר קירוי גגות בלבד בשטח של 15 מ"ר בקו בניין צדדי 0 וקדמי 3 מ'. במידה ויבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה, שטח זה לא יחושב באחוזי הבניה.
 4. מקומות חניה בתוך המגרש
כל יחידת דיור תתן חניה לשתי מכוניות בתוך המגרש או במפרץ חניה ציבורי סמוך.
 5. פרגולות
תותר הקמת פרגולות לא מקורות עד 15 מ"ר מחוץ לאחוזי הבניה. שטח הפרגולות מעל 15 מ"ר יכלל באחוזי הבניה.
 6. גגות
יותר גגות שטוחים או גגות רעפים. פרטי הגגות ושיפועם יהיו לפי ההנחיות שיקבעו בתכנית הבינוי.

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

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

מצב חדש

תכנית רנ/3/2003

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4302 מתאריך 30.4.95.

סעיף 12 - מטרת התכנית

קביעת הנחיות לבנית מבני עזר לבנייני המגורים - חצרות משק, חדרי בטחון אישיים (ממ"דים) ומוסכי חניה.

סעיף 13 - הוראות לבנית חצר משק

13.1 לכל בנין מגורים תותר הקמת חצר משק שתהיה חלק מאוחד ובלתי נפרד מהמבנה הראשי. שטחה של החצר לא יעלה על 25 מ"ר נטו והוא ייחשב כשטח שרות.

13.2 החצר תוקף בקירות בגובה עד 2.5 מ'. מיקומם של הקירות אפשרי שיגיעו עד קו בנין קדמי, אחורי או צידי 0.

קיר חצר משק בקו בנין 0 ישולב בגדר אטומה. קירות שיבנו על קו בנין 0 או עד 2.0 מ' מגבול מגרש שכן - לא יתאפשר לפתוח בהם פתחים כלשהם. (דלתות וחלונות)

13.3 חצר משק תקורה בקירוי קל, שלא יבלוט הצידה, מעבר לקירות החצר, ואשר מפלס פניו העליונים יבנה לפחות 10 ס"מ נמוך מפני קירות החצר. ניקוז גג ושיפועו, יופנו רק לתחום המגרש בו הוקמה חצר המשק.

13.4 תומרי הגמר יהיו כמפורט:

לקירות חדר המשק - ציפוי אבן או טיח.

גג קל - רעפים, דמויי רעפים, לוחות כיסוי פלסטי שקוף.

סעיף 14 - הוראות לבנית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד)

14.1 לכל בניין מגורים תותר הקמת ממ"ד בשטח עד 7 מ"ר, באישור פיקוד העורף (הג"א). שטח הממ"ד יחושב במסגרת אחוזי הבניה הקיימים לא תותר בקו בנין קדמי, אחורי או צידי 0, אלא במסגרת קווי הבניין המותרים בכל מגרש ומגרש.

14.3 הממ"ד ימוקם וישולב מבחינה האדריכלית, כחלק בלתי נפרד מחצר המשק.

סעיף 15 - הוראות לבניית מוסך חניה

15.1 תותר הקמת מוסכים לחניות בתוך תחומי המגרש, כפי שסומנו בתכניות הבינוי. שטחן של החניות לא יעלה על 25 מ"ר נטו, והוא ייחשב כשטח שירות.

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

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

- 15.2 הקמת המוסך תכלול קירוי בגג קל, אך לא יותר תיחוס החניה בקירות צד. קיר מוסך בקו בנין צידי 0 יותר, רק אם הוא חלק מקיר תומך שנבנה בעבר. (גדר קיים).
- 15.4 דלתות הכניסה למוסכים בקו בנין 0, יהיו דלתות הזזה או פתיחה כלפי מעלה, אך בשום פנים לא נפתחות החוצה.

פרק ד' - עקרונות ושיקולים

- בבואי לחוות דעתי לעניין ההשבחה שחלה עקב אישור תוכנית רנ/3/2003 הבאתי בחשבון, בין היתר, את עקרונות והשיקולים הבאים:
1. מיקום המגרשים והסביבה.
 2. רמת המחירים הנהוגה בגבעת טל.
 3. הבאתי בחשבון כי חצר משק הותרה לראשונה בתוכנית רנ/3/2003 ותיחשב כשטח שרות. חצר המשק תמוקם בקומת הקרקע ולפיכך הבאתי בחשבון אובדן שטח חצר.
 4. הבאתי בחשבון כי הקמת מרחב דירתי מוגן בשטח של עד 7 מ"ר תחושב במסגרת אחוזי הבניה הקיימים והמותרים שטרם נוצלו בכל מגרש ומגרש. כמו כן הבאתי בחשבון כי הממ"ד ימוקם וישולב מבחינה אדריכלית כחלק בלתי נפרד מחצר המשק.
 5. הבאתי בחשבון כי תוכנית רנ/3/2003 מאפשרת הקמת מוסך מקורה לחניות בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר נטו וכי המוסך ייחשב כשטח שרות, וזאת מול תוכנית אפ/1/2003 שהתירה בניית מוסך מקורה בשטח של 15 מ"ר בלבד כשטח שירות בצמוד למבנה.
 6. ההערכה איננה כוללת מע"מ.
 7. ההערכה נכונה לתאריך 15.5.95 יום אישור התוכנית.

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

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

פרק ה' - ההערכה

1. לאור התאור והנתונים שלעיל הגעתי לכלל דיעה כי שווי ההשבחה בגין אישור תוכנית

רנ/3/2003 הינה כדלקמן:

א. חצר משק

ההשבחה בגין תוספת חצר משק הינה בסך 370 ש"ח לכל מ"ר חצר משק וההיטל

לתאריך 15.5.95 הינו 185 ש"ח למ"ר.

ב. מרחב מוגן דירתי (ממ"ד)

אין כל השבחה בממ"ד.

ג. מוסד חניה מקורה

ההשבחה בגין מוסד חניה מקורה הינה בסך 180 ש"ח לכל מ"ר חניה מקורה מעל 15

מ"ר וההיטל לתאריך 15.5.95 הינו 90 ש"ח למ"ר.

ולראיה באתי על החתום,

רונית חלמי יהוד
כלכלנית ושמאית מקרקעין

