



תאריך 09.03.2004
סימוכין 1592

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש-העין

הנדון: לוח שומה לאומדן היטל השבחה בגין שינוי בגובה שיא גג ובינוי חצרות משק
מתוקף תוכנית מס' רנ/מק/23
שכונת "מצפה אפק", ראש העין

1. מטרה

- לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן היטל ההשבחה בגין שינוי בגובה שיא גג והבינוי בחצרות משק מתוקף תוכנית בניין עיר רנ/מק/23.
- הביקור במקום נערך ע"י בועז וכולדר, שמאי מקרקעין, ורועי צרפתי, מתמחה, בתאריך 27.01.2004.
- קיבלנו מידע תכנוני בועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין בתאריך 27.01.2004.
- עיינו בתשריטי היתרי בנייה.

המועד הקובע: 10.04.2002, מועד כניסתה לתוקף של תוכנית בניין עיר רנ/מק/23.



דרך מנחם-בגין 44, תל-אביב Tel-Aviv 44 Menachem Begin Rd.

טל: 03-687-7979

פקס: 03-687-7977

סטפן וייז 1, חיפה I Stephan Weis, Haifa

טל: 04-831-1738

E-mail : wy@attglobal.net



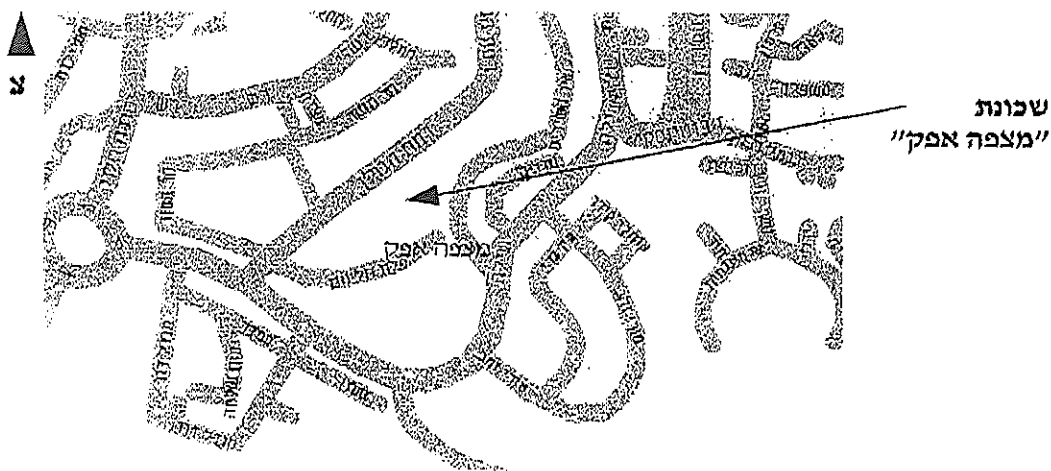
2. תיאור הקרקע והסביבה

נשוא חוות הדעת הנגם מגרשים לבנייה צמודת קרקע בשכונת "מצפה אפק".
שכונת "מצפה אפק" ממוקמת באגף 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:** שכונת גבעת הסלעים.
- בדרום:** כביש 444, שטחים פתוחים, אתר עתיקות "מגדל צדק".

חוות הדעת מתייחסת לבניי המאופיין בבנייה צמודת קרקע בלבד ביעוד מגורים ב'.



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.



4. מצב תכנוני

4.1 "מצב תכנוני קודם"

תכנית שינוי מתאר אפ/201. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3854 מיום 16.11.1990.
 תכנית שינוי מתאר רנ/201/ג. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4312 מיום 11.06.1995.
 תכנית שינוי מתאר רנ/201/ג.2. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4720 מיום 12.01.1999.

יעוד	גודל יח"ד מ"ר	מס' קומות	קו בניין (מ')	
			קדמי	צדדי
מגורים ב'	105 מ"ר או 155 מ"ר ב-2 קומות	2-1	5.0 או כמסומן בתשריט	3.0 או כמסומן בתשריט
אחורי			5.0 או כמסומן בתשריט	

- אזור מגורים ב' ישמש לבניית בנייני קוטגיים חד ודו קומתיים, בנייני דירות ובנייני דירות מדורגים.
- באזור מגורים ב' מותרת תוספת בנייה מעבר לאמור לעיל:
 הקמת קירות לחצרות משק בגובה 1.80 מ' מעבר לקו בניין אחורי וצדדי.
 הקמת סככת חניה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.
 תותר בניית חצר משק בשטח של עד 15 מ"ר. הקירוי יהיה בפרגולה עם קירוי קל בגובה עד 1.80 מ', בשטח של 15 מ'.
- תותר הקמת פרגולה במרפסת חדר המגורים בשטח של 1/3 משטח המרפסת או 10 מ"ר, לפי הגדול או בחצר המשק בשטח של 15 מ"ר או עד 1/5 משטח החצר, לפי הגדול.

4.2 "מצב תכנוני חדש"

- תכנית מתאר רנ/מק/23. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5063 מיום 26.03.2002.
- תותר בניית חצר משק ביעוד מגורים ב' בגובה של עד 2.5 מ' רצפה עד תקרה שתיכלל בשטחי השירות המותרים לבנייה.
 - גג חצר המשק יהיה מרעפים. אפשר שתקרת חצר המשק תהיה בטון.

מגרשים

3101 - 3131, 3134 - 3140.

5. מצב משפטי

חוות הדעת ערוכה תחת הנחות זכות בעלות פרטית.



6. השומה

גורמים ושיקולים

6.1 מטרת חוות הדעת הנה אומדן ההשבחה בגין שינוי בגובה שיא גג ובינוי חצרות משק מתוקף תוכנית בניין עיר רנ/מק/23.

6.2 נשוא חוות הדעת הנה שכונת "מצפה אפק", ראש העין. שכונת "מצפה אפק" ממוקמת באגפה הדרומי של העיר. הבינוי בשכונה מאופיין בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה. חוות הדעת ערוכה למגרשים ביעוד מגורים ב' בלבד, כמפורט בפרק המצב התכנוני, סעיף 4.2 לעיל.

6.3 ב"מצב תכנוני קודם" הותרה הקמת חצר משק בשטח של עד 15 מ"ר ועד לגובה של 1.80 מ'. גג המבנה נדרש להיות בבנייה קלה. ב"מצב תכנוני חדש" מותרת הקמת חצר משק בשטח של עד 15 מ"ר ועד לגובה של 2.50 מ'. גג המבנה אפשר שיהיה בבנייה קשוחה. חצר המשק מוגדרת כשטח שירות.

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. דעתנו, הגבהת חצר המשק והאפשרות בבניית הגג בבנייה קשוחה יוצרות את האפשרות למרקם אחיד בבינוי חצר המשק כחלק מיחידת המגורים ובשימוש הפונקציונאלי בה.

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה בגין שינוי בגובה שיא גג ובינוי חצרות משק מתוקף תוכנית בניין עיר רנ/מק/23 הנה בסך של 212 ₪ (מאתיים ושנים עשר ₪) לכל 1 מ"ר חצר משק.

היטל ההשבחה הנו 106 ₪ (מאה ושישה ₪) לכל 1 מ"ר חצר משק.

המועד הקובע: 10.04.2002. היטל ההשבחה יוצמד כחוק.

בכבוד רב,
בועז וכולדר
שמאי מקרקעין