

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate L.T.D

Raanan Heller - real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser

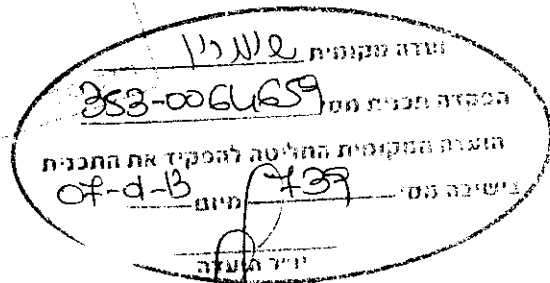


רענן הלר

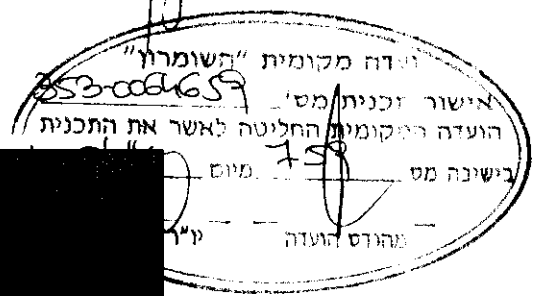
שמאות מקרקעין בע"מ

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

תמיר כהן - שמאי מקרקעין



הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0064659
מורחמת בילקוט הפירסומים מס' 6699
מיום 1570 19-11-13 עמוד 1



תכנית מס' 353-0064659
סומים מס' 6857
עמוד 2557

תכנית 353-0064659 חילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח ומגורים ברחוב נורית, זכרון יעקב



RAANAN HELLER
Appraisal of Real Estate L.T.D
Raanan Heller - real estate appraiser
Tamir Cohen - real estate appraiser



רענן הלר
שמאות מקרקעין בע"מ
 רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין
 תמיר כהן - שמאי מקרקעין

05 מרץ 2013

מספרנו 13462/13

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

לבקשת אדריכלית אסנת אולצור

א.ג.נ,

טבלת איזון והקצאות

הנדון: תכנית 353-0064659 חילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח ומגורים ברחוב נורית, זכרון יעקב

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקה 3 בשלמות וחלק מחלקה 9 בגוש 11372 הכלולות בתחום תכנית 353-0064659 בהתאם לבקשת הועדה המקומית וכתנאי לדיון בתכנית להפקדה. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות שתי חלקות (חלקי חלקות), ששטחן הכולל בתחום האיחוד וחלוקה כ-1,729 מ"ר. בטבלת ההקצאה והאיזון חלקה אחת ביעוד למגורים א' הרשומה על שם קרן קיימת לישראל עם חכירות בחלקים שווים (רישום בית משותף) למשפחת לאור (מיכאל ומיכל) ולמשפחת אטיאס (שלומי וורד) וכן חלק מחלקה המיועדת לשטח ציבורי פתוח והרשומה על שם המועצה המקומית זכרון יעב.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי היחסיים בטבלה הנו מועד הביקור בנכס.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך על ידי רענן הלר ביום 1 במרץ 2013.

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	11372
חלקות	:	3 : 9
שטח רשום של החלקה במ"ר	:	1,493 : 14,719
שטח בתכנית במ"ר	:	בשלמות: 236
בעלות	:	קק"ל מועצה מקומית זכרון יעקב
חכירות	:	פרטית אין
יעוד הקרקע	:	מגורים שטח ציבורי פתוח
מיקום	:	רחוב נורית גבעת עדן, זכרון יעקב

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate L.T.D

Raanan Heller - real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser



רענן הלר

שמאות מקרקעין בע"מ

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

תמיר כהן - שמאי מקרקעין

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חלקת קרקע הממוקמת בחזית לרחוב נורית בחלק המערבי של שכונת גבעת עדן בזכרון יעקב.

הנכס ידוע גם כגוש 11372 חלקה 3 בשלמות וחלק מחלקה 9 הכלולות בתחום תכנית 353-0064659 (חילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח למגורים א') בדיון להפקדה. סה"כ שטח התכנית הנו כ- 1.729 דונם.

החלקה הנדונה בעלת תוואי טופוגרפי שיפועי היורד בצורה תלולה יחסית מכיוון צפון מזרח לדרום מערב.

הפיתוח הסביבתי מושלם וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

על החלקה הנדונה שני בתי מגורים שני בתי מגורים חד משפחתיים. הבית המערבי הנו בחזקת משפחת לאור (מיכאל ומיכל) ואילו הבית המזרחי הנו בחזקת משפחת אטיאס (שלומי וורד).

מטרת התכנית המוצעת הנה חילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח למגורים א' ללא שינוי בסך הכל השטחים וזאת לשם הכשרת בריכת שחיה הממוקמת בתחום ביתם של משפחת לאור ואשר הוקמה בחלקה הקטן על רצועת קרקע ביעוד שטח ציבורי פתוח המקיפה את שכונת גבעת עדן. למעשה בקרקע שבחזקת משפחת אטיאס לא חל שום שינוי תכנוני.

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate L.T.D

Raanan Heller - real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser



רענן הלר

שמאות מקרקעין בע"מ

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

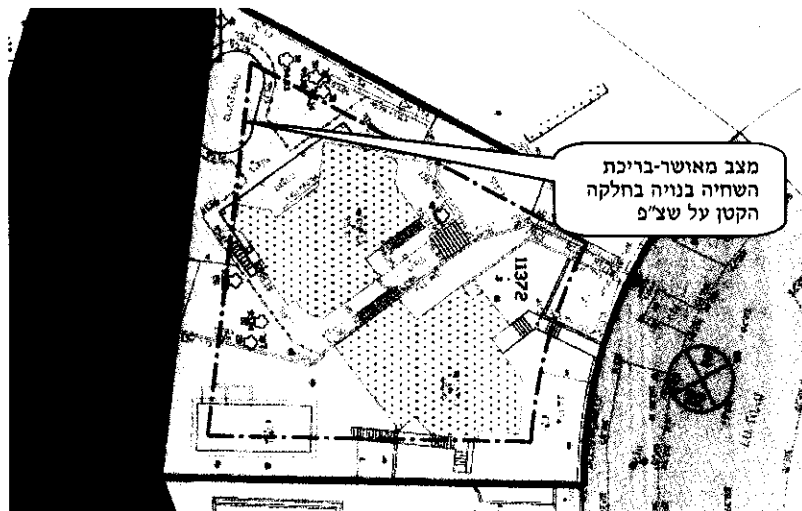
תמיר כהן - שמאי מקרקעין

6. הרקע התכנוני

הרקע הנדונה כלולה במסגרת תכניות בנין עיר כדלקמן:

מצב תכנוני מאושר

6.1 ש/215 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 2883 מיום 8/7/82 מייעדת את החלקה בשלמות למגורים א' עם יח' דיור אחת למגרש עם 50% בניה או עד 220 מ"ר לרישוי לפי הנמוך בשתי קומות. השטח לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תקני, מרפסות בלתי מקורות וחניה מקורה.



2. ש/215 א' שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 3954 מיום 12/12/91 אפשרה שתי יח' דיור במגרש הנדון עם 36% בניה בשתי קומות וכן קומת מסד בהיקף של עד 50% מקומת הרקע לשם ניצול שיפוע הרקע.

3. ש/390 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 4420 מיום 3648 קבעה הוראות לבנית חניות מקורות בקו רחוב.

4. תכנית ש/383 א שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 5056 מיום 24/2/02 מאפשרת הקמת בריכות שחיה לכל יח' דיור צמודת קרקע.

5. תכנית ש/950 א שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 5068 מיום 23/4/02 קבעה הנחיות ארכיטקטוניות בעיקרם לבניית מחסנים בתחום הועדה המקומית.

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate L.T.D

Raanan Heller - real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser



רענן הלר

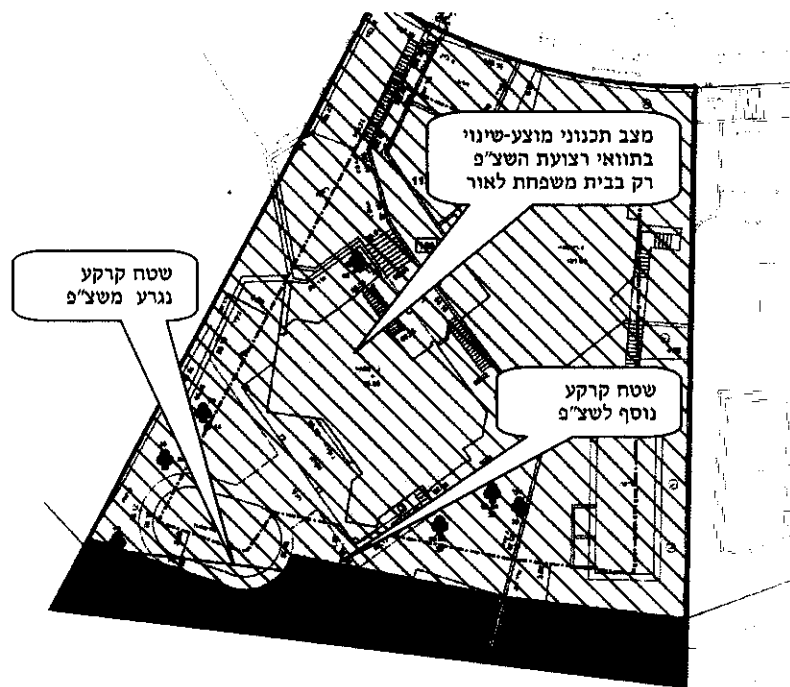
שמאות מקרקעין בע"מ

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

תמיר כהן - שמאי מקרקעין

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית 353-0064659 לפני דיון להפקדה שעניינה חילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח למגורים 'א' ללא שינוי בסך כל השטחים לשם הכשרת בריכת שחיה.
התכנית גם קובעת הוראות לעניין קווי בגין שתאפשרנה הוצאת היתר בניה (לגליזציה) לבריכת השחיה שבנויה בחלקה הקטן על השטח הציבורי .



RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate L.T.D

Raanan Heller - real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser



רענן הלר

שמאות מקרקעין בע"מ

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

חמיר כהן - שמאי מקרקעין

8. המצב המשפטי

- 8.1 זכויות הבעלות בחלקה 3 רשומה על שם קרן קיימת לישראל בשלמות.
רשומות חכירות בחלקים שווים על פי רישום בית משותף לטובת משפחת לאור (מיכל ומיכאל)
ולטובת משפחת אטיאס (שלומי וורד המתגוררים בבית המזרחי על החלקה).
- 8.2 זכויות הבעלות בחלקה 3 רשומות על שם המועצה המקומית זכרון יעקב.

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate L.T.D

Raanan Heller - real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser



רענן הלר

שמאות מקרקעין בע"מ

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

תמיר כהן - שמאי מקרקעין

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבחינת ערכי השווי היחסיים וכן החלקות שנלקחו בחשבון בקביעת האיזון וההקצאות נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 מיקום הקרקע בחזית לרחוב נורית בשכונת גבעת עדן שבזכרון יעקב.
- 9.2 שטח המקרקע ואפשרויות הבניה כמפורט בפרק הרקע התכנוני.
- 9.3 מדובר למעשה בהחלפה של שטחי קרקע מצומצמים מאד של שני משולשים (כ-12 מ"ר כל אחד) שאינם משנים את סה"כ יעודי הקרקע ואינם מגדילים את זכויות הבניה בחלקה 3. כל מטרת התכנית הנה אך ורק לאפשר מתן היתר בניה לבריכת שחיה שנבנתה בחלקה הקטן מחוץ לגבולות חלקת המגורים.
שינוי רצועת השצ"פ הנו רק בחלק הקרקע שבחזקת משפחת לאור בעוד שבחלק הקרקע שבחזקת משפחת אטיאס לא חל שינוי.
- 9.4 על פי תקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, במקרה בו שטחי הציבור ללא שינוי או גדלו במצב היוצא ביחס למצב הנכנס (בדיוק כפי שקרה במקרה זה), שטחי הציבור יכנסו לטבלת האיזון וההקצאות ללא שווי הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate L.T.D

Raanan Heller - real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser



רענן הלר

שמאות מקרקעין בע"מ

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

תמיר כהן - שמאי מקרקעין

10. ערכי השווי

ערכי השווי בתחום התכנית מתייחסים לקרקע בלבד היות ותרומת הבתים זהה בשני המצבים התכנוניים.

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית (תקן 15.0).

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ובאתי על החתום,

רענן הלר



נספח: טבלת הקצאה ואיזון

1.000 1.493.00

~~מועצה מקומית
זכרון יעקב~~