

73

9.1.80

# המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

**Ehud Hameiri**

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.A.)

**Achikam Bitan**

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

**אהוד המאירי**

כלכלן ושמאי מקרקעין (ב.א.)  
מוסמך במינהל עסקים (מ.א.)

**אחיקם ביתן**

כלכלן ושמאי מקרקעין (ב.א.)

תווה דעה לפי סימן ז' לחוק התכנון ובניה-רע/173/1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 173/1	
הנהלת המועצה לתכנון ולבניה רעננה	
המס'.....	תע"ו 173
בית המס'.....	אדמה 173/1
החלטת.....	אחיקם ביתן
כ"א.....	אחיקם ביתן
מוכר.....	יושב ראש

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 173/1	
הנהלת המועצה לתכנון ולבניה רעננה	
המס'.....	תע"ו 173/1
בית המס'.....	אדמה 173/1
החלטת.....	אחיקם ביתן
כ"א.....	אחיקם ביתן
מוכר.....	יושב ראש

# המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

## INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

### Ehud Hameiri

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.A.)

### Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

### אהוד המאירי

כלכלן ושמאי מקרקעין (ב.א.)  
מוסמך במינהל עסקים (מ.א.)

### אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (ב.א.)

תל-אביב, כח' בכסלו תש"מ

18 בדצמבר 1979

מספר: 6579/189

לכבוד

מר ש. רווח,

מהנדס המועצה המקומית,

רעננה.

א.נ.,

הנדון: חוות דעת לפי סימן ד' לחוק התכנון ובניה - רע/173

### 1. פרטי הרישום:

חלקות 188 - 217, 219 - 224 בגוש 6579, רעננה

שטח החלקות הרישום 36,716 מ"ר.

### 2. מטרת חוות הדעת:

במסגרת תב"ע רע/173 מוצע לבצע בחלקות האמורות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים. השונה מההצעה המקורית וזאת לאחר התנגדות הבעלים. במסגרת פעולה זו יופרשו שטחים לצרכי ציבור, יקבעו דרכים חדשות ויאותרו מגרשי בניה חדשים. מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום את החלקות האמורות בכפוף ובהתאם לסימן ד' לחוק התכנון והבניה (הסעיפים הנוגעים לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה).

### 3. תכנון:

3.1 בהתאם לתכנית המתאר לרעננה סווגו החלקות האמורות באזור מגורים א'.

אפשרויות הבינוי באזור זה הן, על מגרש מינימלי של 750 מ"ר, קומה אחת או שתיים (קוטג') 25% בניה בסה"כ (לא כולל מרפסות 1/2 מחדרי מדרגות מקלט מבני עזר).

2/..

- 2 -

3.2 במסגרת תב"ע רע/173/1 מוצע לקבוע צפיפות בניה מירבית באזור מגורים א' של 50% בניה כולל מרפסות, חדרי מדרגות מקלט ומבני עזר. במגרשים 2035, 2036 תהיה הבניה בשתי קומות; קומת הקרקע חנויות כשטח כולל של 200 מ"ר ובקומה א' יחידת דיור אחת או שתיים. צפיפות הבניה המירבית 50% כולל. במגרשים 2025, 2027 נקבע שטח המגרש 500 מ"ר ו-503 מ"ר בהתאמה ועל כ"א מהם מותר להקים רק יחידת דיור אחת. צפיפות הבניה כנ"ל.

#### 4. הנחות והערכות לסבלת האיזון:

- א. סבלת האיזון מתייחסת רק לחלקות הבניה הנמצאות בבעלות פרטית.
- ב. שווין היחסי של החלקות לפני האיחוד והחלוקה לפי איתור החלקות ע"ג מפת הגוש. כלומר, מיקומן, ושטחן של החלקות בהתאם לחלוקה הקיימת במפת הגוש. לאחר החלוקה מיקומן ושטחן המוצע. ברם, בשני המקרים השומה עפ"י אפשרויות הבניה של חכנית המתאר.
- ג. חלקה 217 (בבעלות פרטית) בתכנית המתאר כשטח לבנייני ציבור. חלקה 218 (בבעלות המועצה המקומית) סוגה באזור א'. למרות זאת קבעתי את שוויה היחסי של חלקה 217 במצב קיים כאילו סוגה באזור מגורים א' ואח חלקה 218 כמסווגת בשטח לבנייני ציבור (ובשל כך לא מופיעה בסבלה).
- ד. במסגרת סבלת ההקצאות נשמרה הקירבה הפיזית בין החלקה הישנה למגרש המוצע במידה המירבית וכך נשמרה היחסיות במיקום כגון חלקה פינתית קיבלה מגרש פינתית.

5. טבלת האיזון:

תשלום איזון (מעוגל)		שינוי בשווי יחסי		שטח מוצע (מ"ר)	מגרש מוצע	שטח רשום (מ"ר)	חלקה
מקבל (א)	משלם (ב)	ירידה	עליה				
-	-	-	-	750	2001	1,000	188
25,500.-		0.0003		750	2002	1,004	189
34,000.-		0.0004		750	2000	1,056	190
93,500.-		0.0011		760	2005	1,047	191
59,500.-		0.0007		760	2009	1,030	192
314,500.-		0.0037		750	2003	1,056	193
8,500.-		0.0001		880	2006	1,058	194
	127,500.-		0.0015	880	2008	1,000	195
	127,500.-		0.0015	880.5	2011	1,001	196
	59,500.-		0.0007	760	2010	1,002	197
	119,000.-		0.0014	880.5	2013	1,004	198
	51,000.-		0.0006	760	2014	1,005	199
	119,000.-		0.0014	881	2016	1,007	200
	51,000.-		0.0006	761	2015	1,008	201
	51,000.-		0.0006	761	2019	1,010	202
	102,000.-		0.0012	881	2018	1,011	203
	102,000.-		0.0012	880.5	2021	1,013	204
8,500.-		0.0001		761	2020	1,015	205
	102,000.-		0.0012	761	2024	1,016	206
	136,000.-		0.0016	880.5	2023	1,028	207
782,000.-		0.0092		490	2025	1,027	208
841,500.-		0.0099		493	2027	1,026	209
	76,500.-		0.0009	760	2029	1,026	210
34,000.-		0.0004		761	2028	1,025	211

תשלום איזון (מעוגל)		שינוי בשווי יחסי				המשך בדף קודם:	
מקבל (₪)	משלם (₪)	ירידה	שטח מוצע (מ"ר) עליה	מגרש מוצע	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	
	76,500.-		0.0009	760	2030	1,025	212
	144,500.-		0.0017	880	2031	1,024	213
	76,500.-		0.0009	760	2034	1,023	214
	144,500.-		0.0017	880	2033	1,023	215
42,500.-		0.0005		754	2036	1,022	216
	68,000.-		0.0008	754	2035	1,021	217
	34,000.-		0.0004	758	2039	1,021	219
114,500.-		0.0017		758	2040	1,020	220
	85,000.-		0.0010	760	2042	1,019	221
	93,500.-		0.0011	760	2045	1,015	222
	272,000.-		0.0032	880	2044	1,015	223
	170,000.-		0.0020	880	2041	1,013	224
2,388,000.-	2,388,000.-	0.0281	0.0281	28,216 מ"ר		36,716 מ"ר	סה"כ

6. הסברים לפבלה וסיכום:

א. שווי הקרקע במצב החדש בגבולות - 85,000,000 ₪ קופת האיזון מהווה רק כ-2.8% משווי הקרקע.

ועל זאת באתי על החתום



תשלום איזון (מעוגל)		שינוי בשווי יחסי				המשך בדף קודם:	
מקבל (₪)	משלם (₪)	ירידה	שטח מוצע (מ"ר) עליה	מגרש מוצע	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	
	76,500.-		0.0009	760	2030	1,025	212
	144,500.-		0.0017	880	2031	1,024	213
	76,500.-		0.0009	760	2034	1,023	214
	144,500.-		0.0017	880	2033	1,023	215
42,500.-		0.0005		754	2036	1,022	216
	68,000.-		0.0008	754	2035	1,021	217
	34,000.-		0.0004	758	2039	1,021	219
114,500.-		0.0017		758	2040	1,020	220
	85,000.-		0.0010	760	2042	1,019	221
	93,500.-		0.0011	760	2045	1,015	222
	272,000.-		0.0032	880	2044	1,015	223
	170,000.-		0.0020	880	2041	1,013	224
2,388,000.-	2,388,000.-	0.0281	0.0281	28,216 מ"ר		36,716 מ"ר	סה"כ

6. הסברים לפבלה וסיכום:

א. שווי הקרקע במצב החדש בגבולות - 85,000,000 ₪ קופת האיזון מהווה רק כ-2.8% משווי הקרקע.

ועל זאת באתי על החתום

