

המוכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

FOUNDED IN 1971 נוסד ב

אחוד המנהירי

Ehud Hameiri

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

כלכלן ושמאי מקרקעין (B A)
מוסמך במינהל עסקים (M B A)

אחיקם ביתן

Achikam Bitan

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

כלכלן ושמאי מקרקעין (B A)
מוסמך במינהל עסקים (M B A)

תליאביב.
ד' בשבט התשנ"ז
12 בינואר 1997
מספרנו.
6582/64

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

לוח איזון ותקצאות - תכנית רע/2005 ג'

גוש 6582 חלקות 64 - 83, 80 - 108, 110, 111, 138

1. מטרת חוות הדעת

1.1 במסגרת התכנית שבנדון מוצע לבצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום את שויין של החלקות האמורות בהתאם לסימן ז'.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רח' מנחם בגין 80, ת"א 64046 TEL- AVIV 5239441
טל. 5227373, 5224712, פקס 03-5224712
88 IBEN-GVIROL ST TEL- AVIV 64046
FAX 03-5224712

- 2 -

.2 פרטי המקרקעין

שטח חלקה רשום (מ"ר)	מס' חלקה רשום	גוש
500	64	6582
500	65	
500	66	
500	67	
500	68	
500	69	
500	70	
500	71	
500	72	
500	73	
500	74	
500	75	
500	76	
500	77	
500	78	
500	79	
500	80	
500	81	
500	82	
830	83	
500	87	
500	88	
500	89	
500	90	
500	91	
500	92	
500	93	
500	94	
500	95	
500	96	

שטח חלקה רשום (מ"ר)	מס' חלקה רשום	גוש
500	97	
500	98	
500	99	
500	100	
500	101	
500	102	
500	103	
500	104	
500	105	
500	106	
500	107	
500	108	
255	110	
225	111	
3,194	138	
<hr/>		
25,004 מ"ר	סה"כ שטח רשום	
=====		

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ביום ה' 22.6.95.

4. תיאור הנכס

4.1 החלקות מושא השומה מהוות חטיבת קרקע הממוקמת במערב העיר רעננה מדרום לרח' יצחק שדה וממערב לרח' הנשיאים בקטע שעדיין לא נסלל.

4.2 חטיבת הקרקע מותחמת כדלקמן:
מצפון - רח' יצחק שדה.
ממערב - שטחים ומבנים חקלאיים.
מדרום - שטחים חקלאיים.
ממזרח - בניה צמודת קרקע.

4.3 הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה צמודת קרקע, וילות, קוטג'ים, שטחים ומבנים חקלאיים.

4.4 חטיבת הקרקע מכוסה בצמחית בור ופני הקרקע משתפלים בשיפוע מתון מדרום לצפון.

5. תכנון קודם

5.1 תכנית רע/1/1 א'

5.1.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.68.

5.1.2 במסגרת תכנית זו סווגו החלקות מושא השומה באזור חקלאי. זכויות הבניה שניתנו במסגרת תכנית זו הן כדלהלן:
שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר.
שטח מותר לבניה 150 מ"ר בכל דירה.
מס' מקסימלי של דירות על שטח מינימלי - 2 יח"ד.
הבניה בכפוף לאמור להלן.

5.1.3 השימושים המותרים באזור חקלאי הם:
בתי מגורים למשפחה אחת (לאב ולבן הממשיך להתגורר במקום).
מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים על מגרש מינימלי לפי התקנון.
בתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם ובגופם.
האיתור לפי שיקול הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

5.2 ת/מ/מ/3

5.2.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31.1.82.

5.2.2 עפ"י ת/מ/מ/3 נקבע כי הבניה ו/או השימוש בקרקע המסווגת כקרקע חקלאית יהיו קשורים במישרין ליצור חקלאי וכי בכל בקשה להיתר בניה בקרקע שהוכרזה כקרקע חקלאית וחלה על הקרקע תכנית שאושרה לפני ההכרזה האמורה, לא יינתן היתר זולת אם ניתן אישור של הועדה לשמירת קרקע חקלאית.

תכנית רע/2000 5.3

- 5.3.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8.11.90.
- 5.3.2 במסגרת תכנית זו סווגה החלקה מושא השומה באזור חקלאי. זכויות הבניה שניתנו במסגרת זו הן כדלהלן:
שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר.
הבניה תיועד לייצור חקלאי ותאושר עפ"י תכנית הגשה בועדה המקומית.
- 5.3.3 התכליות והשימושים שהותרו באזור חקלאי הם:
בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי. לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. לא ינתן היתר בניה למבנים המשמשים לגידול בעלי חיים באזור חקלאי אלא אם הובטח כי האתר מרוחק מאזור מגורים קיים או מתוכנן כל שהוא.

תכנית רע/2005/ב' 6

- 6.1 במסגרת תכנית רע/2005/ב' סווגו מגרשי התמורה באזור מגורים ב'.
- 6.2 להלן רשימת מגרשי התמורה:

<u>מס' מגרש</u>	<u>שטח מ"ר</u>	<u>יעוד</u>	<u>מס' יח"ד</u>
2002	250	מגורים ב'	1
2001	250	מגורים ב'	1
2004	250	מגורים ב'	1
2005	250	מגורים ב'	1
2008	250	מגורים ב'	1
2009	250	מגורים ב'	1
2016	250	מגורים ב'	1
2017	250	מגורים ב'	1
2018	250	מגורים ב'	1

<u>מס' יח"ד</u>	<u>יעוד</u>	<u>שטח מ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
1	מגורים ב'	250	2020
1	מגורים ב'	250	2021
1	מגורים ב'	250	2024
1	מגורים ב'	250	2030
1	מגורים ב'	250	2031
1	מגורים ב'	250	2034
1	מגורים ב'	250	2035
1	מגורים ב'	250	2040
1	מגורים ב'	250	2041
1	מגורים ב'	250	2042
2	מגורים ב'	400	2043
1	מגורים ב'	250	2003
1	מגורים ב'	250	2006
1	מגורים ב'	250	2007
1	מגורים ב'	250	2010
1	מגורים ב'	250	2011
1	מגורים ב'	250	2012
1	מגורים ב'	250	2013
1	מגורים ב'	250	2014
1	מגורים ב'	250	2015
1	מגורים ב'	250	2019
1	מגורים ב'	250	2022
1	מגורים ב'	250	2023
1	מגורים ב'	250	2026
1	מגורים ב'	250	2025
1	מגורים ב'	250	2027
1	מגורים ב'	250	2028
1	מגורים ב'	250	2032
1	מגורים ב'	250	2033
1	מגורים ב'	250	2036
1	מגורים ב'	250	2037
1	מגורים ב'	250	2038

- 7 -

<u>מס' יח"ד</u>	<u>יעוד</u>	<u>שטח מ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
1	מגורים ב'	250	2039
1	מגורים ב'	250	2029
4	מגורים ב'	875	2044
	ש.צ.פ.	1,236	2045
	ש.צ.פ.	1,393	2046
	דרכים	10,600	2047
		25,004 מ"ר	סה"כ

6.3 אזור מגורים ב'

- א. בניה צמודת קרקע ב- 2 קומות עם גגות רעפים.
- ב. אחוזי בניה - יכללו שטחים עיקריים למטרות מגורים ובתוספת שטחי שרות כמפורט להלן.
- ג. שטחים עיקריים למגורים - 60% משטח המגרש ולא יותר מ- 35% בקומה ובתוספת 10% שטח מגורים בחלל הגג.
- ד. שטחי שרות - (השטחים כוללים את שטח הקירות) חניה לרכב - 16 מ"ר לדירה. מרחב מוגן דירתי עפ"י קובץ תקנות 5422, מרתפים עפ"י תכנית רע/284/1 א'.
- ה. גובה מירבי - 9.0 מ' עד שיא הגג.
- ו. מגרש מינימלי - עפ"י התשריט.

7. עקרונות השומה

חוות הדעת עוצבה על בסיס העקרונות כדלקמן:

- 7.1 שווי החלקות במצב תכנוני קודם נשום על בסיס יעודן עפ"י תכנית רע/2000.
- 7.2 תכנית רע/2005 שפורסמה למתן תוקף ביום 13.9.94 יעדה חלק מהשטח לאזור מגורים וחלקו למטרות ציבוריות. התכנית לא היתה ניתנת לביצוע בשטח ועל-כן הוכן שינוי לתכנית ומספרו רע/2005/ב'.
- 7.3 שווי המגרשים החדשים עפ"י התכנון החדש חושב עפ"י יעודם לפי תכנית רע/2005/ב', בהתאם לרמת מחירי השוק ותוך התחשבות במיקום, גודל, צפיפות וקירבה לשטחים ציבוריים.
- 7.4 הקרקע בכל אחד מהמצבים נשומה כריקה ופנויה. כל החלקות למעט חלקה 138 מהוות חלקות בשטח ברוטו. מחלקה 138 נעשתה בעבר הפקעה בשעור של כ- 14.4% בזמן חלוקת חלקה 112 לחלקת 138 וחלקה 139 (בשטח 538 מ"ר).

8. לוח איזון והקצאה

- 8.1 הקצאת מגרשי התמורה לחלקות המקוריות חושבה באופן יחסי לשוויין המקורי באופן שלא נוצרו תשלומי איזון.
- 8.2 רצ"ב טבלת איזון והקצאות ממנה עולה, כאמור לעיל, כי התכנית מאוזנת ואין תשלומי איזון.

ועל זאת באתי על החתום,
 א. ביתן
 שמאי מקרקעין



12.1.1997

6582.64

