



חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

גוש 3704 חלקות 194,193,190

רח' בתיה מקוב-הרצל

תכנית מס' 414-0200832

רחובות



אפריל 2016





מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

תאריך: 17/04/2016



חוות דעת מומחה
סקר מצב עצים בוגרים
גוש 3704 חלקות 194,193,190
רח' בתיה מקוב-הרצל
תכנית מס' 414-0200832, רחובות



1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר למצבם של עצים בוגרים הנטועים בגוש 3704, חלקות 194,193,190, המשתרעת על שטח של 2,715 מ"ר ברח' בתיה מקוב-הרצל, ברחובות.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה לשינוי תב"ע נקודתית עפ"י תכנית מס' 414-0200832, ובהתאם להוראות תיקון 101 ("שימור עצים בוגרים") לחוק התכנון והבניה, ולתיקון מס' 6 לפקודת היערות.



אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

2. המועד הקובע לחוות הדעת

ביקרתי במתחם נשוא חוות הדעת במהלך חודש אפריל 2016. בהתאם למועד הביקור והסיוור במתחם נשוא חוות הדעת ובהתאם למועד הדו"ח ניתנת חוות דעתי זו.





מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

3. פרטי המומחה השכלה ונסיון

שם המומחה: צבי פרליס כתובת: אחד העם 7, רחובות.

השכלה

- B.Sc

בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים, הפקולטה לחקלאות ברחובות-אגרונום, התמחות – בוסתנאות (הורטיקולטורה).

- M.A.

מוסמך אוניברסיטת חיפה למדעי החברה והמתמטיקה.

- בוגר

המכללה לבטחון לאומי - צ.ה.ל.

- למודי תעודה

שמאות מקרקעין וניהול נכסים - הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל.

- גישור

גומא - המרכז הישראלי לגישור - המכון הישראלי לחוות דעת עדים מומחים ובוררים.

- בורות

יתרו - המוסד לבוררות ופתרון סכסוכים מחוץ לכותלי בית המשפט בע"מ.

- דירקטורים

תפנית – בית ספר למנהלים, האוניברסיטה הפתוחה – התאחדות האכרים.

נסיון מקצועי

- בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין וחקלאות.

- חבר באיגוד שמאי הביטוח בישראל – ענף חקלאות.

- משמש כשמאי ומעריך חקלאי מזה כ – 42 שנה עבור חברות ביטוח, רשויות מקומיות, מינהל מקרקעי ישראל, נתבי"ג 2000, משרד הבטחון, משרדי עורכי דין ולקוחות פרטיים.

- מזכיר הסתדרות החקלאים - רחובות, במשך למעלה מ- 20 שנה.

- מזכיר העיר - רחובות במשך 13 שנה.

- בעל משק חקלאי פרטי - כרמים, פרדסים, מטעים ושטחי חקלאות ומכאן בעל ידע ונסיון מעשי בעבודות החקלאיות לסוגיהן.

- שותף בעסק משפחתי לעיבוד פרדסים ושרותי עיבודים חקלאיים.

- חבר ועדת ערר - מס רכוש, רחובות, 1980-2001.

- חבר דירקטוריון הקרן לביטוח נזקי טבע בחקלאות בישראל בע"מ - 1994 - 1990.





מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה • מיסוי מקרקעין • הערכת נזקים • ניהול פרויקטים ונכסים

4. תיאור המימצאים והמלצות

המדובר ב- 3 מגרשים צמודים המשתרעים על שטח כולל של 2,715 מ"ר ונמצאים בפינת הרחובות בתיה מקוב והרצל.

כיום מבונה המתחם בבתיים צמודי קרקע ובהתאם לתכנון המוצע במקום יבנה פרויקט משותף אחד על כל שלושת המגרשים בבניה רוויה ובשימושי מגורים ומסחר. עפ"י התכנון יבנה הפרויקט עג"ב מרתף חניה תת קרקעי בשני מפלסים המשתרע עפ"י כל שטח המגרש.

בהתאם למתוכנן תורחב רצועת המדרכה להולכי רגל בחזיתות המגרש הפונות הן לרחוב בתיה מקוב והן לרחוב הרצל שהינו רחובה הראשי של העיר רחובות. במתחם אובחנו ונסקרו 72 עצים.

בטבלת העצים בסעיף 5 להלן יובא פירוט העצים במתחם לרבות התייחסות למצבם של העצים, סוגם, גילם ומיקומם בשטח בהתייחס בן השאר לתכנון החדש המוצע במקום והמלצות להמשך טיפול מומלץ בעצים הקיימים במתחם והכל כפי שיפורט להלן ובהתאם לסימון העצים ומספורם בחוות הדעת ובתשריט הנלווה לחוות הדעת והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. טבלת סקר העצים

ראה טבלה מצורפת המהווה חלק בלתי נפרד מחוות הדעת

6. סיכום חוות הדעת והמלצות

אובחנו ונסקרו 72 עצים במתחם נשוא חוות הדעת..

בהתייחס למצבם של העצים, סוגם, גילם ויתרת חייהם הפוטנציאלית הומלצו לשימור 4 עצים (3 עצי גרווילאה חסונה ועץ ברוש אחד) הנטועים בתחום המדרכה הקיימת ו/או המתוכננת.

3 עצים (פיקוס השדרות, דקל תמר, דקל וושינגטוניה) שנמצאו ראויים וכדאיים כלכלית-נופית להעתקתם למיקום אחר הומלצו וסומנו להעתקה.

יתרת העצים בפרויקט, חלקם כאלה שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר (18) חלקם האחר, שההיתכנות להעתקתם הינה נמוכה ביותר (31) והאחרים (16) שמצבם הפיזיולוגי-וגטטיבי מביא לידי המסקנה בדבר העדר כדאיות נופית-כלכלית להעתקתם למיקום אחר, לאור מיקומם בשטח, באזורים המיועדים לבניית מרתף חניה תת קרקעי ו/או בתחום קווי הבניין של המבנה החדש המתוכנן במקום, הומלצו וסומנו לכריתה.



מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים



זו חוות דעתי.

אני נותן חוות דעתי זו עפ"י מיטב שיקולי המקצועי ומצהיר כי אין לי כל עניין אישי במגרש נשוא חוות הדעת.



ולראיה באתי על החתום,



צבי פרליס
אגרונום ושמאי חקלאי

רחובות, 17 באפריל 2016
בתיאור מקובל-הוצל. רחובות

