



מקבוצת פרליס ובניו

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



14/11/2022

ר"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

חוות דעת מומחה

סקר מצב עצים בוגרים

רחובות - שעריים

תכנית תמ"ל 2033

רחובות

נובמבר 2021



מקבוצת פרליס ובניו



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

תאריך: 21/11/2021



חוות דעת מומחה
סקר מצב עצים בוגרים
רחובות - שעריים
תכנית תמ"ל 2033
רחובות



1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית באשר לעצים הנטועים במתחם שעריים – רחובות הנמצא בין הרחובות סעדיה גאון מצפון ואפרים זק"ש מדרום, יצחק מוגוז ממערב ורח' הרצל ממזרח, בהתייחס לתכנית תמ"ל 2033 המהווה תכנית לפינוי – בינוי במתחם זה.

חוות הדעת ניתנת במסגרת בקשה לאישור התכנית ובהתאם להוראת 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 כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

2. המועד הקובע לחוות הדעת

הסקר המקורי נערך בשנת 2017. עדכונים לסקר בהתאם להערות שהועברו, לשינויים בתכנון ובכללי הכנת סקרי עצים נערכו באוקטובר 2020 ובאוקטובר 2021. בהתאם למועד הביקור והסיור 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.

בוררות -

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 – 47 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 פרלים ובני



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

4. תיאור המימצאים והמלצות

המדובר במתחם מבונה בעיקרו בבתים צמודי קרקע ישנים, לרבות חזית מסחרית פעילה לכיוון רח' הרצל במזרחו של המתחם.

המתחם נמצא בין הרחובות סעדיה גאון בצפון, יצחק מוגוז במערב, אפריים זק"ש בדרום ורח' הרצל שהינו הרחוב הראשי של העיר רחובות, במזרח.

עפ"י התכנון המוצע אמור כל המתחם הקיים להיהרס ובמקומו להבנות מתחם מסחרי ומגורים חדש בבנייה רוויה לרבות שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

בהתאם להיקפו הנרחב מאוד של הפרויקט המתוכנן ואופיו, לרבות בניה רוויה עג"ב מרתפי חניה תת קרקעיים ובהתייחס לאופי ומהות העצים והצמחייה הקיימת כיום במקום, המורכבת בעיקרה מעצי פרי מבוגרים מאוד ללא פוטנציאל ליתרת חיים ממושכת, נראה כי עם הקמתו של המתחם

החדש יבוצעו במקום עבודות פיתוח וגינון נרחבות. בהתאם לזאת להוציא 16 עצים בעיקר מסוג זית אירופי ותמר מצוי ואחרים שסומנו והומלצו להעתקה וכן 26 עצי פיקוס השדרה ו- 3 עצים ברוש מצוי הנטועים ברחבי המתחם שסומנו והומלצו לשימור, סומנו יתרת העצים לכריתה.

בסקר העצים שנערך במתחם אובחנו ונסקרו סה"כ **348 עצים**, **125 עצים** רוכזו וסומנו במרוכז ב- **23 מקבצי עצים** והאחרים **223 עצים** שסומנו באופן פרטני, מהם **194 עצים** שאובחנו ונסקרו כעצים בוגרים, ו- **150 עצים** סווגו ככאלה שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר.

4 עצים שסומנו ע"י המודד בתכנית המדידה ובמהלך סיקור השטח, אובחנו כלא קיימים, וסומנו בהתאם כ- "לא קיים".

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





מקבוצת פרלים ובניו



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

6. סיכום חוות הדעת והמלצות

348 עצים הנכללים במתחם נשוא חוות הדעת אובחנו ונסקרו ע"י הח"מ. מרביתם - 223 עצים פורטו עג"ב תשריט וטבלת סקר העצים באופן פרטני וחלקם - 125 בתוך 23 מקבצי עצים מרוכזים.

196 עצים בסה"כ אובחנו כעצים בוגרים לרבות עצים יבשים וגדמי עצים.

26 עצים חיוניים וראויים, הומלצו לשימור במיקומם הקיים.

16 עצים בעלי חיוניות גבוהה וייחודיות הנטועים באזור מיועד לבינוי ופיתוח הומלצו להעסקה.

152 עצים בוגרים הנמצאים באזור מתוכנן לבנייה ופיתוח בחצר המגרש סומנו והומלצו לכריתה, בהעדר ערכיות נופית – כלכלית המצדיקה העתקתם למיקום אחר.

150 עצים ומקבצי עצים שאובחנו כעצים חופשיים שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר, בהעדר קוטר גזע ו/או גובה מינימלי נדרשים, הומלצו וסומנו בצבע כחול כעצים חופשיים.

4 עצים שסומנו ע"י המודד בתכנית המדידה ואשר במהלך סיקור השטח, אובחנו כלא קיימים, סומנו בהתאם כ- "לא קיים".

טבלת ערכיות – מסכמת

סה"כ	קביעת ערכיות העצים						מין העץ / פוליגון
	ללא ערכיות	ערכיות חופשית	ערכיות נמוכה	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	
1				1			אבוקדו אמריקני
1		1					איגניה חד פרחית (פיטנגו)
11		3		8			איזדרכת מצויה
1		1					אלביציה ורודה
1		1					אלון מצוי
1		1					אפרסמון אמריקני
1		1					אראוקריה רמה
1		1					בוהיניה מגוונת
2		2					בננה
2		1	1				בראסיה מקרינה
3		3					ברוש (טוטם) מצוי
7		1		6			ברוש מצוי
3				3			ברוש מצוי - מקבץ
5		2	1	2			גויאבה מצויה
המשך בדף הבא...							



מקבוצת פרליס ובניו



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

טבלת ערכיות – מסכמת- המשך

סה"כ	קביעת ערכיות העצים						מין העץ / פוליגון
	ללא ערכיות	ערכיות חופשית	ערכיות נמוכה	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	
2		2					גת
36		36					גת - מקבץ
1				1			דק פרי
3		2		1			ד. ושינגטוניה חסונה
2		2					דקל ציפור גן עדן
8		4		4			דקל טבעות
1	1						דקל כרות (גדם)
12		5		7			דקל קוקוס
3				3			דקל קוקוס - מקבץ
3		3					דקל רוביליני
18		10		3	5		דקל תמר מצוי
1		1					דרצנה
13		7	1	4			הדר האשכולית
5		2		3			הדר האשכולית-מקבץ
12				12			הדר התפוז -מקבץ +10 2 יבשים
8		6		2			הדר הלימון
3				3			הדר הלימון - מקבץ
3		1	1	1			הדר המנדריין
6		2	1	3			הדר הפומלו
6		3		3			הדר התפוז
39		3		36			הדר התפוז- מקבץ
2		2					הדר התפוז - גדום
1	1						הדר התפוז - יבש ומת
1		1					הדרוף הנחלים
12				3	9		זית אירופי
3					3		זית אירופי - מקבץ
1				1			זית אירופי מעוצב
1		1					יוקה קוצנית
2				1	1		כליל החורש
המשך בדף הבא...							



מקבוצת פרליס ובניו



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

טבלת ערכיות – מסכמת- המשך

סה"כ	קביעת ערכיות העצים						מין העץ / פוליגון
	ללא ערכיות	ערכיות חופשית	ערכיות נמוכה	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	
12		5		6	1		מנגו הודי
4	4						לא קיים
4		4					מקבץ (2 מנגו + 2 תפוז סיני)
2		2					נולינה מופשלת
1		1					פיטוספורום גלוי
6		1		5			פיקוס בנימינה
4		4					פיקוס בנימינה - מקבץ
15					15		פיקוס השדרות
2			1	1			פיקוס התאנה
1		1					פיקוס כנורי
1				1			פלומריה ריחנית
1		1					פלפלון דמוי אלה
1		1					צבר
3				3			קרית הפקאן
1	1						קרית הפקאן-יבש ומת
5				5			קרית הפקאן - מקבץ
5		5					קתרוסית מרובעת - גדר חיה- מקבץ
10		4		6			רימון מצוי
13		5		8			שסק יפני
3				3			שסק יפני - מקבץ
1				1			שקד מצוי
1				1			תות לבן
4		4					תפוז ננסי
348	7	150	6	151	34		סה"כ

סיכום מדדי ערכיות והתפלגותם:

34 עצים בוגרים בערכיות גבוהה – 18 %

151 עצים בוגרים בערכיות בינונית – 79 %

6 עצים בוגרים בערכיות נמוכה – 3 %

7 עצים ללא ערכיות – (לא קיימים, יבש ומת, גדם)

148 עצים שאינם עומדים בקריטריון עץ בוגר בערכיות חופשית





מקבוצת פרליס ובניו



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

טבלת מידע וסטטוס - מרכזת

סה"כ	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר חופשי	כריתה	העתקה	שימור	מין העץ / פוליגון	מס' סידורי
1		1			אבוקדו אמריקני	1.
1	1				איגניה חד פרחית (פיטנגו)	2.
11	3	8			איזדרכת מצויה	3.
1	1				אלביציה ורודה	4.
1	1				אלון מצוי	5.
1	1				אפרסמון אמריקני	6.
1	1				אראוקריה רמה	7.
1	1				בוהיניה מגוונת	8.
2	2				בננה	9.
2	1	1			בראסיה מקרינה	10.
3	3				ברוש (טוטס) מצוי	11.
7	1	6			ברוש מצוי	12.
3				3	ברוש מצוי - מקבץ	13.
5	2	3			גויאבה מצויה	14.
2	2				גת	15.
36	36				גת - מקבץ	16.
1		1			דק פרי	17.
3	2	1			ד. ושינגטוניה חסונה	18.
2	2				דקל ציפור גן עדן	19.
8	4	4			דקל טבעות	20.
1		1			דקל כרות (גדם)	21.
12	5	7			דקל קוקוס	22.
3		3			דקל קוקוס - מקבץ	23.
3	3				דקל רוביליני	24.
18	10	4	2	2	דקל תמר מצוי	25.
1	1				דרצנה	26.
13	8	5			הדר האשכולית	27.
5	2	3			הדר האשכולית-מקבץ	28.
המשך בדף הבא...						



מקבוצת פרליס ובניו



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

טבלת מידע וסטטוס - מרכזת

סה"כ	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר חופשי	כריתה	העתקה	שימור	מין העץ / פוליגון	מס' סידורי
12		12			הדר התפוז - מקבץ 10+2 יבשים	.29
8	6	2			הדר הלימון	.30
3		3			הדר הלימון - מקבץ	.31
3	1	2			הדר המנדריין	.32
6	2	4			הדר הפומלו	.33
6	3	3			הדר התפוז	.34
39	3	36			הדר התפוז - מקבץ	.35
2	2				הדר התפוז - גדום	.36
1		1			הדר התפוז - יבש ומת	.37
1	1				הרדוף הנחלים	.38
12		2	8	2	זית אירופי	.39
3			3		זית אירופי - מקבץ	.40
1			1		זית אירופי מעוצב	.41
1	1				יוקה קוצנית	.42
2		1		1	כליל החורש	.43
12	5	7			מנגו הודי	.44
4	4				מקבץ (2 מנגו + 2 תפוז סיני)	.45
2	2				נולינה מופשלת	.46
1	1				פיטוספורום גלוני	.47
6	1	2	1	2	פיקוס בנימינה	.48
4	4				פיקוס בנימינה - מקבץ	.49
15				15	פיקוס השדרות	.50
2		1	1		פיקוס התאנה	.51
1	1				פיקוס כנורי	.52
1		1			פלומריה ריחנית	.53
1	1				פלפלון דמוי אלה	.54
1	1				צבר	.55
3		2		1	קרית הפקאן	.56
המשך בדף הבא...						



מקבוצת פרליס ובניו



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

טבלת מידע וסטטוס - מרכזת- המשך

סה"כ	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר חופשי	כריתה	העתקה	שימור	מין העץ / פוליוגון	מס' סידורי
1		1			קרית הפקאן- יבש ומת	.57
5		5			קרית הפקאן - מקבץ	.58
5	5				קתרוסית מרובעת-גדר חיה- מקבץ	.59
10	4	6			רימון מצוי	.60
13	5	8			שסק יפני	.61
3		3			שסק יפני - מקבץ	.62
1		1			שקד מצוי	.63
1		1			תות לבן	.64
4	4				תפוז ננסי	.65
344	150	152	16	26	סה"כ עצים	
4	-	-	-	-	סה"כ לא קיים	
348					סה"כ לחוו"ד	
נח 643,819	0	נח 226,892	נח 83,879	נח 333,048	שווי פיצוי נופי (נח)	

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, 21 בנובמבר 2021