יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)

רח' הקישון 19 א', גני מנחם, באר יעקב 70300
טלפון: 052-4739759, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

21 בדצמבר 2016
מספרנו 225-16

לכבוד
עו"ד אילנית הומינר
יועצת משפטית למועצה המקומית באר יעקב
רח' ז'בוטינסקי 2, באר יעקב
ג.נ.,

הנדון:

איתור שטח למגרש כדורגל תקני בשטחי מועצת באר יעקב

הגדרת ספק יחיד

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להזמנת עוה"ד אילנית הומינר – יועצת משפטית למועצה המקומית באר יעקב, נתבקשתי לבחון את התקשרות המועצה המקומית באר יעקב, עם בית הספר יוענה ז'בוטינסקי כ"ספק יחיד" להקמת מגרש כדורגל תיקני למחלקות הנוער.

2. פרטי המקרקעין

גוש : 3633
מיקום : במסגרת שטח בית הספר – יוענה ז'בוטינסקי.

3. רקע

- המועצה המקומית באר יעקב מעוניינת להכשיר מגרש כדורגל תיקני עבור מחלקות הנוער.
- מידות מגרש הכדורגל המוצע, כפי שנמסר לי ע"י מר ירון אביב – נציג המועצה הם:

60 מ' X 95 מ', ובסה"כ כ: 6 דונם.

- יצוין, כי בגוש 3831 בסמוך לבריכה העירונית קיים מגרש כדורגל סינטטי בגודל

כ: 42 מ' X 72 מ' ובסה"כ כ: 3 דונם (ע"פ תשריט מדידה שנמסר לעיוני), שאינו עונה על התקן הנדרש עבור מחלקות הנוער.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)

רח' הקישון 19 א', גני מנחם, באר יעקב 70300
טלפון: 052-4739759, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

4. <u>בחינת שטח חלופי בתכנית המתאר (בהכנה) של באר יעקב</u>

בחנתי את תקנון ותשריט תכנית המתאר המקומית המוצעת (בשלבי הכנה) של באר יעקב מס' ממ/2050.
במסגרת שטחי המועצה הזמינים של באר יעקב, לא מצאתי שטח חלופי זמין, ומתאים למגרש כדורגל בגודל המוצע.
המגרש המוצע במסגרת שטח בית הספר זמין ומתאים בהיבט התכנוני לשימוש לצרכי ספורט.
יצוין, כי בעתיד עם פינוי מחנה צריפין, יהיו שטחים חלופיים מתאימים.

5. **<u>סיכום</u> :**

לאור מצאי השטחים הזמינים בייעוד תכנוני תקף, המתאים לשימוש לצרכי ספורט, בגבולות המועצה המקומית באר יעקב, נראה כי השטח המוצע במסגרת בית הספר יוענה ז'בוטינסקי הינו היחיד והמתאים ביותר, העונה על דרישות התקן לכדורגל למחלקות הנוער, כפי שפורט לעיל.

הריני להצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס שבנדון.

ועל זאת באתי על החתום,

יעקב כהן כלכלן שמאי מקרקעין מ.ר. 728 מוסמך במשפטים LLM

יעקב כהן
שמאי מקרקעין
כלכלן, מוסמך במשפטים L.L.M