

דנוס - כהן - שמאי מקרקעין DANNUS - COHEN - REAL ESTATE APPRAISERS

רח' סמדר 26, רמת-גן 52596 טל. 7528322-3 TEL. פקס. 7528324 FAX. 26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596

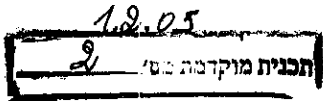
דואר אלקטרוני: ddc_il@yahoo.com E-Mail:

| | | | |
|--------------------|------------------------------|---------------------|----------------|
| YUVAL DANNUS | REAL ESTATE APPRAISER | שמאי מקרקעין | יובל דנוס |
| ESTER COHEN | REAL ESTATE APPRAISER | שמאית מקרקעין | אסתר כהן |
| DEBBY SENDYK-HABAS | M.A. & REAL ESTATE APPRAISER | M.A. ושמאית מקרקעין | דבי סנדיק-חבס |
| OHAD DANNUS | B.A. & REAL ESTATE APPRAISER | B.A. ושמאי מקרקעין | אוהד דנוס |
| YUVAL SHALEV-NAGAR | B.A. ECONOMIST | B.A. כלכלן | יובל שלו - נגר |
| LIAT FRIEDMAN | B.A. GEOGRAPHY | B.A. גאוגרפיה | ליאת פרידמן |

9.4.2003
13.1.2005

לכבוד,
הועדה המקומית לתכנון ובניה
חולון

4740



ג.א.נ.,

הנדון: לוח שומה, הקצאות ואיזון - תכנית ח/מק/60,
קטעים לאיחוד וחלוקה חדשה, חולון.

אנו מתכבדים להגיש בזה העקרונות והמרכיבים המונחים ביסוד לוח
ההקצאות והאיזון, הערוך על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
והבניה.

1. תחום האיחוד וחלוקה חדשה

החלקות הכלולות בתחום האיחוד וחלוקה חדשה בגוש 6870 הן:-

חלקות 15-17, 21, 52, 53, 72, 85-93, 98, 100-108, 129, 130, 132, 135,
139, 140, 121 (חלק) 127 (חלק).

שטח הרפרצלציה - 14,146 מ"ר.

מיקום החלקות בתחום תכנית ח/1/300/א', במתחם שבין הרחובות
הראשיים חנקין ממערב ודוד אלעזר ממזרח, מצפון לרחוב מפרץ שלמה
ומדרום לרחוב גולדה מאיר.



-2-

2. מטרת התכנית

- שיפור הבינוי במגרשי הבניה צמודת הקרקע.
- הסדרה ושיפור צורת החלקות שהוקצו בתכנית ח/300/1/א' בדרך של תכנון מגרשים בעלי מידות נוחות וצורה רגולרית יותר לתכנון ויישום הבניה.
- לא יחול שינוי במספר יח"ד או בשטחי הבניה המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3. העקרונות הקבועים בחוק

בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כלהלן:-

"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:-

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש."



הג'ר לטוהר שטאי-מקרקעין
בישראל



מקצועיות איכות ממשית

- 3 -

4. יעוד החלקות והמגרשים

4.1. התכניות החלות בחלקות והקובעות זכויות בניה, הן כלהלן:-

| | | | | | |
|-------------|---|------|----------|------|-------|
| ח/300 | - | מיום | 11.6.92 | י.פ. | .4015 |
| ח/1/300/א' | - | מיום | 7.5.92 | י.פ. | .4000 |
| ח/1/300/א'1 | - | מיום | 19.3.98 | י.פ. | .4629 |
| ח/4/1/ד' | - | מיום | 25.7.86 | י.פ. | .3358 |
| ח/10/1/א' | - | מיום | 13.10.94 | י.פ. | .4252 |
| ח/15/1 | - | מיום | 17.5.98 | י.פ. | .4644 |

4.2. חלקות 15-17, 21, 52, 53, 72, 85-93, 98, 100-108 הן ביעוד של אזור מגורים א'.

ניתן לבנות בכל חלקה יח"ד קוטג' בשטח של 145 מ"ר, חדר גג 23 מ"ר, מרתף בתכסית קומת הקרקע.

הבינוי וקווי הבנין יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.

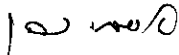


-4-

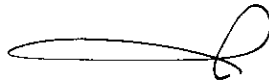
5. עקרונות ומרכיבים בלוח השומה, ההקצאות והאיזון

- 5.1. לכל חלקה תוכנן והוקצה מגרש קרוב ככל האפשר לחלקה הרשומה, תוך התאמה מדוייקת של שטח המגרש לשטח החלקה.
- 5.2. זכויות הבניה בכל חלקה ומגרש לא השתנו והן עפ"י התכניות החלות במקום.
- 5.3. המגרשים הותאמו ביניהם כך שחל שיפור מבחינה פיזית, מיקומית ותכנונית לכל החלקות באופן יחסי שווה ולפיכך, החלקות מאוזנות ביניהן.
- 5.4. גודל שטחי הציבור בתכנית לא השתנה. קיים שינוי במיקום שטחי הציבור וצורתם עקב שיפור תכנון מגרשי המגורים.

ועל זאת באנו על החתום,



אסתר כהן



יובל דנוס

שמאי מקרקעין

רצ"ב: לוח הקצאות ואיזון.

מנהל רישוי שמאי מקרקעין
ישראל

**טבלת הקצאת ואיזון לתכנית ח/מק/60
 גוש 6870
 חולון**

| שטח | ק | | | מ | | | צ | | | ז | | | שטח | מס' חלקה | מס' קטע | שם המעלים | מס' חזר |
|------|---------|----------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|---------|-----------|----------|-----------|-------------------|---------|
| | מס' חזר | מס' חלקה | מס' קטע | מס' חזר | מס' חלקה | מס' קטע | מס' חזר | מס' חלקה | מס' קטע | מס' חזר | מס' חלקה | מס' קטע | | | | | |
| 3.8% | 1 | 237 | מ'15 | 3.8% | 1 | 237 | מ'15 | 15 | 1 | 237 | מ'15 | 15 | 809518 | מ'15 | 809518 | זילק אילנה | 1 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.8% | 0.5 | 239 | מ'16 | 3.8% | 0.5 | 239 | מ'16 | 16 | 0.5 | 239 | מ'16 | 16 | 5585474 | מ'16 | 5585474 | קיי-קיסטיאן דבורה | 2 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.7% | 1 | 235 | מ'17 | 3.7% | 1 | 235 | מ'17 | 17 | 1 | 235 | מ'17 | 17 | 064593015 | מ'17 | 064593015 | שבתאי רוני | 3 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.0% | 1 | 254 | מ'21 | 4.0% | 1 | 254 | מ'21 | 21 | 1 | 254 | מ'21 | 21 | | מ'21 | | שפירמן מניק | 4 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.9% | 0.5 | 244 | מ'52 | 3.9% | 0.5 | 244 | מ'52 | 52 | 0.5 | 244 | מ'52 | 52 | | מ'52 | | שכרף אהרם | 5 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2% | 0.5 | 262 | מ'53 | 4.2% | 0.5 | 262 | מ'53 | 53 | 0.5 | 262 | מ'53 | 53 | | מ'53 | | לוי נטשה | 6 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.0% | 1 | 250 | מ'72 | 4.0% | 1 | 250 | מ'72 | 72 | 1 | 250 | מ'72 | 72 | | מ'72 | | סמיר נחום | 7 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.0% | 1 | 250 | מ'85 | 4.0% | 1 | 250 | מ'85 | 85 | 1 | 250 | מ'85 | 85 | | מ'85 | | צלקוביץ פלריס | 8 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.0% | 1 | 252 | מ'86 | 4.0% | 1 | 252 | מ'86 | 86 | 1 | 252 | מ'86 | 86 | | מ'86 | | מנדובן חנה | 9 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.7% | 1 | 236 | מ'87 | 3.7% | 1 | 236 | מ'87 | 87 | 1 | 236 | מ'87 | 87 | | מ'87 | | רייזמן יאזל | 10 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.8% | 1 | 242 | מ'88 | 3.8% | 1 | 242 | מ'88 | 88 | 1 | 242 | מ'88 | 88 | | מ'88 | | גולדן בליקה | 11 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| שורה | א | | | | ב | | | | שורה | ג | | | | שורה | ד | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| | תקופת | תקופת | מס' חלקים | מס' חלקים | שטח מטר | שטח מטר | מס' חלקים | מס' חלקים | | תקופת | תקופת | מס' חלקים | מס' חלקים | | שטח מטר | שטח מטר | מס' חלקים | מס' חלקים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | שורה | תקופת | מס' חלקים | מס' חלקים | שטח מטר | שטח מטר | מס' חלקים | מס' חלקים | תקופת | תקופת | מס' חלקים | מס' חלקים | שטח מטר | שטח מטר | מס' חלקים | מס' חלקים | שם התחלים | מס' חלקים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.026 | 0.026 | 236 | 236 | 91 | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.050 | 0.050 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.050 | 0.050 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.050 | 0.050 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.076 | 0.076 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.042 | 0.042 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.030 | 0.030 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.004 | 0.004 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.671 | 0.671 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3.7% | 3.7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 13 | שורה | תקופת | מס' חלקים | מס' חלקים | שטח מטר | שטח מטר | מס' חלקים | מס' חלקים | תקופת | תקופת | מס' חלקים | מס' חלקים | שטח מטר | שטח מטר | מס' חלקים | מס' חלקים | שם התחלים | מס' חלקים | |
| 0.026 | 0.026 | 236 | 236 | 90 | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | מס' חלקים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.050 | 0.050 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.050 | 0.050 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.050 | 0.050 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.076 | 0.076 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.042 | 0.042 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.030 | 0.030 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.004 | 0.004 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.671 | 0.671 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.7% | 3.7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מס' חלקים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| שורה | א | | | ב | | | ג | | | ד | | | ה | | | מס' ק"מ | |
|------|------|-----|-------|----------|----------|----------|------|-----|-------|----------|----------|-----------|-------|-----------|--------------------|---------|-------------------|
| | שורה | יעד | תקנים | שטח מרוש | שטח מותר | מס' מותר | שורה | יעד | תקנים | שטח רשום | שטח מותר | מס' חלוקה | מחנות | שם המגלים | מס' ק"מ | | |
| 15 | חוקי | א | 0.058 | 247 | מ"ר | מ"ר | 3.9% | א | 0.058 | 247 | מ"ר | 92 | | | בני ישראל ברוך | 15 | |
| | | | 0.083 | | | | | | 0.083 | | | | | | | | ת.ג. 287183/1 |
| | | | 0.083 | | | | | | 0.083 | | | | | | | | רבינוביץ שורה |
| | | | 0.085 | | | | | | 0.085 | | | | | | | | ת.ג. 577326/1 |
| | | | 0.085 | | | | | | 0.085 | | | | | | | | מיכאל חושבי |
| | | | 0.085 | | | | | | 0.085 | | | | | | | | ת.ג. 288504/1 |
| | | | 0.030 | | | | | | 0.030 | | | | | | | | מילטאל חובי |
| | | | 0.030 | | | | | | 0.030 | | | | | | | | תודין ורל |
| | | | 0.030 | | | | | | 0.030 | | | | | | | | ת.ג. 0312798/12 |
| | | | 0.030 | | | | | | 0.030 | | | | | | | | תודין קור |
| | | | 0.030 | | | | | | 0.030 | | | | | | | | תודין אלדיר |
| | | | 0.091 | | | | | | 0.091 | | | | | | | | תודין ורל |
| | | | 0.046 | | | | | | 0.046 | | | | | | | | ת.ג. 051100519/1 |
| | | | 0.192 | | | | | | 0.192 | | | | | | | | גילר איילר |
| | | | 0.035 | | | | | | 0.035 | | | | | | | | ת.ג. 809518/1 |
| 16 | חוקי | א | 0.150 | 250 | מ"ר | מ"ר | 4.0% | א | 0.150 | 250 | מ"ר | 93 | | | בני ישראל | 16 | |
| | | | 0.5 | | | | | | 0.5 | | | | | | | | ת.ג. 004426110/1 |
| | | | 0.318 | | | | | | 0.318 | | | | | | | | פרמל צבי חשתי הבה |
| 17 | חוקי | א | 0.409 | 251 | מ"ר | מ"ר | 4.0% | א | 0.409 | 251 | מ"ר | 98 | | | לנני וקובנות בנימי | 17 | |
| | | | 0.409 | | | | | | 0.409 | | | | | | | | ת.ג. 510692510/1 |
| | | | 0.273 | | | | | | 0.273 | | | | | | | | עיריית חילון |
| 18 | חוקי | א | 0.409 | 251 | מ"ר | מ"ר | 4.0% | א | 0.409 | 251 | מ"ר | 98 | | | חלבי דודי | 18 | |
| | | | 0.409 | | | | | | 0.409 | | | | | | | | ת.ג. 5740570/1 |
| | | | 0.273 | | | | | | 0.273 | | | | | | | | חלבי אפרים |
| 19 | חוקי | א | 0.409 | 251 | מ"ר | מ"ר | 4.0% | א | 0.409 | 251 | מ"ר | 98 | | | ת.ג. 4202004/1 | 19 | |
| | | | 0.409 | | | | | | 0.409 | | | | | | | | ת.ג. 4202004/1 |
| | | | 0.273 | | | | | | 0.273 | | | | | | | | ת.ג. 4202004/1 |

* תוצרת אחרות לעומת יצוא ורישול שאמא על המעלות של חלבי דודי והמרים.

| שורת חסי | עוד | מ | | | שורת חסי | עוד | מ | | | מס' חלקה | ק | מס' עדה | | | | |
|-------------|-----|----------------|-------------|----------|-------------|-----|----------------|-------------|----------|--|---|---------|-------|-------|-------|-------|
| | | תקנים במל"ח | שטח במ"ר | מס' מנהל | | | תקנים במל"ח | שטח במ"ר | מס' חלקה | | | | | | | |
| 3.8% | ד | 0.5 | 242 | 'N 100 | ד | ד | 0.5 | 242 | 100 | 20 | שם היעילים וייל רחל ת.ג 708607 וייל אהרם 495107 | | | | | |
| | | 0.105 | 236 | 'N 101 | | | 0.105 | 236 | 101 | | | | | | | |
| | | 0.895 | | | | | 0.895 | | | | | 0.895 | | | | |
| | | 0.458 | | | | | | | | | | | 0.458 | 0.458 | | |
| | | 0.458 | | | | | | | | | | | | | 0.458 | 0.458 |
| 3.8% | ד | 0.083 | 238 | 'N 102 | ד | ד | 238 | 102 | 21 | שם היעילים בלינת קתדרת ת.ג 831521 עיריית חולון | | | | | | |
| 3.7% | | 1 | | | | | | | | | 'N 103 | 1 | 235 | 103 | | |
| 3.8% | | 1 | | | | | | | | | 'N 104 | 1 | 242 | 104 | | |
| 3.7% | | 0.5 | | | | | | | | | 235 | 'N 105 | 0.5 | 235 | 105 | |
| 3.8% | | 0.5 | | | | | | | | | | | | | | 237 |
| 3.9% | ד | 0.5 | 244 | 'N 107 | ד | ד | 0.5 | 244 | 107 | 24 | שם היעילים כרכב דר ת.ג 0889574 כרכב חיים 0889573 אחאב יוסף 041651654 אסנת נרית 48334916 עיריית חולון | | | | | |
| | | 0.341 | | | | | 0.341 | | | | | 0.341 | | | | |
| | | 0.717 | | | | | | | | | | | 0.717 | 0.717 | | |
| | | 0.242 | | | | | | | | | | | | | 0.242 | 0.242 |
| | | 0.041 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.9% | ד | 0.041 | 245 | 'N 108 | ד | ד | 245 | 108 | 26 | שם היעילים עיריית משח ת.ג 04791075 חיים נרית 05564903 ת.ג | | | | | | |

