

505706 (20)

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 . סל.
FAX. : 03-6200137 . פקס.

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

| | | | | |
|---------------------|------------------------------------|---------|---------------------|------------------|
| JOSEPH SARNITZKY | CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מהנדס בנין ושמאי | יוסף זרניצקי |
| SARIT BERMAN BOHNIK | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאית בנין ושמאית | שרית ברמן בוחניק |
| REFAEL KONFORTI | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלן ושמאי | רפאל קונפורטי |
| HAIM BEN-DAVID | M.SC. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מתכנן ערים ושמאי | חיים בן-דוד |
| GALIT GREENBERG | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלנית ושמאית | גלית גרינברג |
| AVI SHAYO | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאי בנין ושמאי | אבי שעיו |
| RON SARNITZKY | LL.M & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | משפטן ושמאי | רון זרניצקי |
| FELIX SHUFMAN | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלן ושמאי | פליקס שופמן |
| EYAL SALINGER | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלן ושמאי | אייל סלינגר |
| DANA SARNITZKY | LL.M & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | משפטנית ושמאית | דנה זרניצקי |

עקרונות שומה לת.ב.ע "ח/מק/144 ד/1"
עריכת טבלת הקצאות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים
חלקות 105-114, 117, 118, 123-124, 139, 140, 177, 188-189, 191-193, 198, 220
חלקי חלקות 176, 179 בגוש 6996, תל-גיבורים, חולון

| | | | | |
|---------------------|------------------------------------|---------|---------------------|------------------|
| JOSEPH SARNITZKY | CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מהנדס בנין ושמאי | יוסף זרניצקי |
| SARIT BERMAN BOHNIK | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאית בנין ושמאית | שרית ברמן בוחניק |
| REFAEL KONFORTI | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלן ושמאי | רפאל קונפורטי |
| HAIM BEN-DAVID | M.SC. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מתכנן ערים ושמאי | חיים בן-דוד |
| GALIT GREENBERG | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלנית ושמאית | גלית גרינברג |
| AVI SHAYO | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאי בנין ושמאי | אבי שעיו |
| RON SARNITZKY | LL.M & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | משפטן ושמאי | רון זרניצקי |
| FELIX SHUFMAN | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלן ושמאי | פליקס שופמן |

21 בינואר, 2001

דו"ח 13679/00

עקרונות שומה לת.ב.ע "ח/מק/144 ד"

עריכת טבלת הקצאות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים

חלקות 105-114, 117, 118, 123-124, 139, 140, 177, 188-189, 191-193, 198, 220

חלקי חלקות 176, 179 בגוש 6996, תל-גיבורים, חולון

1. כללי

(א) תכנית ח/מק/144 ד' חלה בתחום חטיבת קרקע בשטח של כ- 24.7 דונם הכולל את החלקות שבנדון, אשר בשכונת תל-גיבורים בחולון. חטיבת הקרקע ממוקמת מערבית לרחוב המעמילים ובאמצעה הקטע הצפוני של רחוב הדר.

(ב) בסעיף 9 (א) להוראות התכנית נקבע כי יבוצע איחוד וחלוקה של המגרשים, ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות אשר בפרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה.

(ג) טבלת ההקצאות נערכה על בסיס העקרון הקבוע בסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה "שוויון של מגרש שיוקצה 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".

(ד) הזכויות המוקצות מאוזנות - ללא תשלומי איזון.

2. התכנון המוצע - ת.ב.ע.ח/מק/144ד'

תכנית מפורטת ח/מק/144 ד' אשר אושרה להפקדה (בתנאים) ע"י הועדה המקומית "חולון" (התכנית בסמכות ועדה מקומית).

2.1 מטרת התכנית בין היתר:

- 2.1.1 איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים, קביעת מגרשי בניה חדשים.
- 2.1.2 שינוי בהוראות בנין ועיצוב.
- 2.1.3 הגדלת מסי יחידות הדיור מ- 302 יח"ד ל- 362 יח"ד ללא הגדלת השטח העיקרי.
- 2.1.4 הרחבת דרך והפרשת שטחים לצורכי ציבור.

2.2 התכנית מגדירה 11 מגרשי בניה בסה"כ, בהם 10 מגרשים ביעוד למגורים ומסחר ומגרש אחד ביעוד מסחרי. כמו"כ קובעת התכנית מגרשים ביעוד לדרכים, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח.

2.3 להלן טבלת זכויות הבניה וחלוקת יחידות הדיור, ופירוט המגרשים הכלולים בתכנית:

| שטח מגרש והערות | שטח עיקרי (לבניה (מ"ר) | מס' יח"ד | ייעוד | מספר מגרש |
|--|-------------------------------------|-------------|--------|-------------------|
| 566 מ"ר כל מגרש | 3,790 | 46 | מגורים | 1004 |
| | 3,790 | 46 | + מסחר | 1005 |
| | 3,790 | 46 | | 1006 |
| | 3,790 | 46 | | 1007 |
| בניינים בני 12 קומות מעל קומת קרקע | | | | |
| 4,721 מ"ר | 990 | 12 | מגורים | 1002 א' |
| בניינים בני 2 קומות, בין מבנים בבניה רוויה (מדורגים) | | | | |
| 3,172 מ"ר (בסה"כ) | 3,950 | 48 | מגורים | 1008 |
| בניינים בני 12 קומות מעל ק. עמודים | 3,950 | 48 | + מסחר | 1009 |
| 1,669 מ"ר, 9 קומות מעל עמודים | 4,765 | 68 | | 1012 |
| 498 מ"ר, צמוד קרקע - דו קומתי | 80 | 1 | מגורים | 1010 א' |
| 526 מ"ר, צמוד קרקע - דו קומתי | 80 | 1 | מיוחד | 1011 א' |
| 4,240 מ"ר, ביעוד למסחר עד 3 קומות | 4,000 | --- | מסחר | + 1001 1017 א' |
| סה"כ מגורים ומסחר | 28,975 מ"ר למגורים + 4,000 מ"ר מסחר | 362 | | |

| שטח מגרש והערות | שטח עיקרי לבניה (מ"ר) | מס' יח"ד | ייעוד | מספר מגרש ¹ |
|-----------------|--------------------------|-------------|--------|---------------------------|
| 868 מ"ר | -- | -- | ש.פ.פ. | 1002 / ב-ז |
| 62 מ"ר | -- | -- | ש.פ.פ. | 1010/ב |
| 276 מ"ר | -- | -- | ש.פ.פ. | 1017/ב |
| 19 מ"ר | -- | -- | ש.פ.פ. | 1011/ב |
| 901 מ"ר | -- | -- | ש.צ.פ. | 1013-1016 |
| 5,510 מ"ר | -- | -- | דרכים | 901-906 |
| 24,726 מ"ר | | | | סה"כ |

נציין כי במקדמים אשר הובאו בחשבון ב"מצב החדש" (המפורטים בסעיף 5.2) לענין חישוב השווי היחסי אשר כלול בטבלאות האיזון- לא הובאו בחשבון הוראות התכנית לענין הבניה לגובה וכמו"כ הצורך בהקמת חניונים תת-קרקעיים.

¹ מספרי המגרשים הינם עפ"י תשריט התכנית אשר הוצג בפנינו.

3. מצב תכנוני קיים

להלן פירוט תכניות בנין עיר החלות בתחום חטיבת הקרקע :

3.1 מצב תכנוני בתחום השטח המיועד לבניה (מגורים ומסחר) הכולל את חלקות 105-114, 117, 118, 123, 124, 139, 140 בשטח קרקע כולל של 18,315 מ"ר.

3.1.1 תכנית המתאר ח/1

תכנית בנין עיר ח/1 שפורסמה למתן תוקף בי. פ. 596 מיום 23.4.58.
כלל השטח בחלוקה לאזור מגורים אי 2, שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

- | | | |
|------------------|---|---|
| תכליות ושימושים | - | באזור אי 2 - בתי מגורים, מרפאות, בתי הבראה, בתי מרקחת, שענים, מלאכות מאושרות המעסיקות בני משפחה אחת וכו'. |
| שטח מגרש מינימלי | - | באזור אי 2 - 500 מ"ר. |
| צפיפות | - | 3 יחידות לדונם נטו בממוצע. |
| זכויות בניה | - | יקבעו בהתאם לתוכנית מפורטת. |

3.1.2 ת.ב.ע.ח/144/ב'

תוכנית בנין עיר מספר ח/144/ב' "איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים" פורסמה למתן תוקף בי. פ. 2904 בתאריך 17/3/83.

לחלק פירוט זכויות הבניה והיעודים בנכס הנדון²:

| מספר קומות | מס' יח"ד למגרש | זכויות בניה | סיווג האזור | מס' מגרש |
|--|----------------|--|-------------------|----------------------------|
| 7 קומות | 28 יח"ד | 26% * 7 קומות, סה"כ 182% בניה | אזור מגורים מיוחד | 1,2 |
| 3 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג | 14 יח"ד | 33% * 4 קומות סה"כ 132% בניה | מגורים | 6,6,5,7,8,9,10,13,20,19,14 |
| 3 קומות מעל קומת מסחרית + קומת גג | 28 יח"ד | 33% * 4 קומות סה"כ 132% בניה + 40% קרקע מסחרית | מגורים ד' 1 | 3 + 4 |
| 10 קומות מעל קומת מסחרית וקומת מפולשת. | 40 יח"ד | 10 קומות * 20% סה"כ 200% בניה למגורים, 40% לקומת קרקע מסחרית | מסחרי ומגורים | 34,35 |

3.1.3 ת.ב.ע "תיקון 4 ד"

תיקון מס' 4 לתכנית מתאר חולון (בניה על גגות בתים) פורסם למתן תוקף בי. פ. 3358 מיום 15/7/86.

לפי הוראות תכנית זו הועדה המקומית רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג, מתוך הדירות העליונות, בשטח בנוי (ברוטו) של 23 מ"ר. התכנית קובעת כי ניתן לבנות חדרי יציאה לגג גם בבניינים בהם קומת הקרקע אינה משמשת למגורים.

3.1.4 ת.ב.ע "תיקון 10 א"

תיקון מס' 10 א' לתכנית מתאר חולון פורסם למתן תוקף בי. פ. 4252 מיום 13/10/94.

לפי הוראות תכנית זו בצמוד לחדרי יציאה לגג ניתן לבנות פרגולה בשטח מירבי של 23 מ"ר (אך לא יותר מ- 1/3 משטח הגג הפנוי).

² לאחרונה בוצע בנכס הנדון הסדר חלקות, במהלכו נרשמו המגרשים המופיעים בטבלה כ"יחידות קניניות" בפנקסי המקרקעין והמגרשים נרשמו כחלקות חדשות בגוש 6996 (ראה פרק "מצב משפטי").

3.1.5 ת.ב.ע "תיקון 15"

"תכנית מתאר מקומית מר-מרתפים, תיקון מספר 15 לתכנית מתאר מקומית ח - 1" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.98.

מטרות התכנית: הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבנינים קיימים וחדשים.

בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות בנכס הנדון 2 קומות מרתף תת-קרקעיות, בגבולות קווי הבנין, עד 90% משטח המגרש, בשימושים כדלקמן:
מחסנים בגודל של 10 מ"ר/יח"ד (מקסימום).
שטחי שירות לחניה ושטחים טכניים.

3.1.6 ת.ב.ע ח/מק/ג'144

תכנית מספר ח/מק/ג'144 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4755 מיום 19.5.99.

עיקרי התכנית:
מטרת התכנית- העברת 16 יח"ד וכן 633 מ"ר ממגרשים 19, 20 (חלקות 30, 31) למגרשים 17, 18 (חלקות 28, 29) ללא שינוי בסך זכויות הבניה ויח"ד בת.ב.ע ח/מק/ג'144.
תוספת של 2 קומות במגרשים 17 ו-18.

3.1.7 הקלות כמותיות

בהתאם להוראות תקנות סטייה ניכרת אשר בחוק התכנון והבניה ניתן להגדיל את שטחי הבניה בשיעור של 16%.

כמו"כ ניתן להגדיל את צפיפות הדיור בהתאם לתקנות עד לתוספת של 20%.

3.1.8 סיכום מצב תכנוני תקף

להלן ריכוז זכויות הבניה בהתאם לתכניות בתוקף החלות במתחם הנדון:

| סיווג | מס' יח"ד | מס' יח"ד לאחר הגדלת הצפיפות | שטח עיקרי (מ"ר) | הקלות מכח תקנות "סטייה ניכרת" (מ"ר) | סה"כ שטח לאחר תוספת הקלות (מ"ר) |
|--------|----------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| מגורים | 302 | 362 | 27,199 | 1,777 | 28,976 |
| מסחר | | - | ³ 3,167 | 833 | 4,000 |

3.2 מצב תכנוני בתחום יתר החלקות 177, 188, 189, 191-193, 198, 220, חלקי חלקות 176, 179, בשטח קרקע כולל של 6,411 מ"ר.

החלקות ביעוד כדלהלן-

שטח ציבורי פתוח : 781 מ"ר

שבילים להולכי רגל : 121 מ"ר

דרכים : 5,509 מ"ר

³ עפ"י התכנית 1,081 מ"ר מסחרי מועברים ממגרשים 17, 18.

4. מצב משפטי

נסחי רישום

הוצגו בפנינו נסחי רישום מקרקעין מלשכת רישום מקרקעין חולון, מיום 5.10.2000, העתק מפנקס הזכויות, לפיהם מצבת הזכויות הרשומה בנכס הנדון, הינה כדלקמן:

| גוש | חלקה | שטח רשום (מ"ר) | זכויות | הבעלים הרשום |
|------|-------|-------------------|-------------|--------------|
| 6996 | 105 | 1,352 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 106 | 1,340 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 107 | 1,815 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 108 | 1,001 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 109 | 901 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 110 | 900 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 111 | 901 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 112 | 901 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 113 | 901 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 114 | 901 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 117 | 1,000 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 118 | 1,001 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 123 | 1,051 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 124 | 951 | בעלות | מדינת ישראל |
| | 139 | 1,702 | בעלות | מדינת ישראל |
| 140 | 1,697 | בעלות | מדינת ישראל | |

החלקות הנ"ל נרכשו בעבר ע"י חברת "מעונות דיור ופיתוח ברחובות בע"מ" וחסן גילוי.

זכות הבעלות בחלקות אלה טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

זכות הבעלות ביתר החלקות רשומה על-שם מדינת ישראל.

5. שווי במצב "נכנס" (עפ"י מצב תיכנוני קיים) ובמצב "יוצא" (עפ"י מצב תכנוני מוצע)

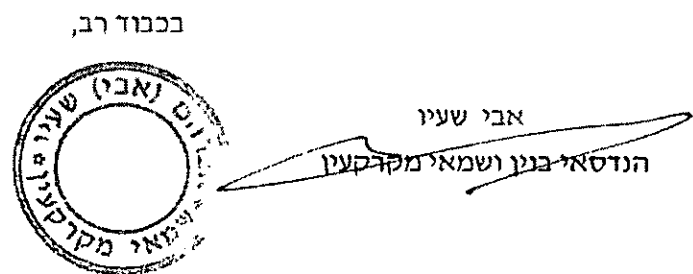
5.1 אומדן שווי החלקות במתחם במצב תיכנוני "נכנס" - קרי מצב תיכנוני בתוקף, מבוסס על זכויות הבניה השימושים והתכליות המאושרות החלות במתחם הקרקע על-פי מקדמי שווי אקוולנטיים לכל יעוד, כדלהלן:

| | | |
|--------------|---|--|
| יחידה מסחרית | : | מקדם 2 לכל מ"ר מבונה עיקרי. |
| מגורים | : | מקדם 1 למ"ר מבונה עיקרי, 0.9 למ"ר מבונה עיקרי במגרשים מעורבים מסחר ומגורים, 1.2 למ"ר מבונה עיקרי בחלקות 123 ו-124. |
| דרכים | : | מקדם 0.1 משווי מ"ר קרקע של מגרשי הבניה במתחם התכנית. |
| ש.צ.פ. | : | מקדם 0.3 משווי מ"ר קרקע של מגרשי הבניה במתחם התכנית. |

5.2 אומדן שווי המגרשים השונים במצב תיכנוני "יוצא" - קרי על-פי הוראות הת.ב.ע המוצעת ח/מק/144/ד' מבוסס על הוראות התכנית בהתייחס לתכליות ולשימושים המותרים, על-פי מקדמי שווי אקוולנטיים לכל יעוד, כדלהלן:

| | | |
|--------|---|---|
| מסחר | : | מקדם 2 לכל מ"ר מבונה עיקרי. |
| מגורים | : | מקדם 1 לכל מ"ר מבונה עיקרי בבניה רוויה עילית, מקדם 1.46 לדירות גן, מקדם 1.7 לדירות במגרש 1002 א', מקדם 2 למגרשים 1010 ו-1011. |
| דרכים | : | מקדם 0.1 משווי מ"ר קרקע של מגרשי הבניה במתחם התכנית. |
| ש.צ.פ. | : | מקדם 0.3 משווי מ"ר קרקע של מגרשי הבניה במתחם התכנית. |

לוטה: טבלת הקצאות:



5005 #06 (20)

ל' 13679

חולון- מתחם ת.ג.ע 144 ד' - טבלאות איתון

| מגזר מואנץ | מגזר מואנץ | | | | מגזר קיי"ם | | | |
|--------------|-----------------------|------------|-------------|-----------|-----------------------|-----------|--|----------------------------|
| | שויי בשלמות בת"ר אקו' | שטח מברשים | מגרשי תמורה | שויי יחסי | שויי בשלמות בת"ר אקו' | שטח חלקות | מחלקות | בעלים |
| אגן | 95.71% | 38,131 | 18,315 | 95.71% | 36,458 | 18,315 | 105 - 114, 117, 118 123, 124, 139, 140 | מדינת ישראל |
| תשלומי אגיון | 4.29% | 1,710 | 6,411 | 4.29% | 1,635 | 6,411 | 177, 188, 189, 191 192, 193, 198, 220 מחלקות חלקות 176, 179 | מדינת ישראל רשות מקומית |
| | 100% | 39,841 | 24,726 | 100% | 38,093 | 24,726 | | |

ועדת משנה לתכנון
וכוונת היישוב
אשרור הכנית ת"ר 144/141 ד'
ועדת משנה לתכנון
וכוונת היישוב
אשרור הכנית ת"ר 144/141 ד'
7/2004
7.2004

כלכלנית
ושמאית מקרקעין
רשיון מס' 476
TAMAR DIVR

1753 ושמאית
קונפורטי
לסאג

מקרקעין (אש) אגיון

505