

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

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

E-Mail: ddc_il@yahoo.com דואר אלקטרוני

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
LIAT FRIEDMAN - OKEV	B.A. GEOGRAPHY	B.A. גאוגרפיה	ליאת פרידמן - עוקב
YARON LAHAT	B.A. BUSINESS MARKETING	B.A. מנהל עסקים	ירון להט

12.3.06 מוסדמת מסי 8

מאשרת

מסמט

מסדד הפנימי מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכניות מסי ח/300/3/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 לאשר את התכנית. 17.1.05
 גילה אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

12.3.06 אלקניג

תכנית ח/300/3/2
טבלאות הקצאה ואיזון
מתחמים 1, 2, 3
חולון

ועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חולון

שם התכנית: **תכנית מתא.ח/300/3/2**
המלצה לענין חוקי ולצורך דיון בהתנגדותות

תאריך: **2.11.04** ישיבה מס' **7/2004** המלצה: **לאשר**

אוסרה למתן תוקף על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: **17.1.05** ישיבה מס' **867**

מזכיר הועדה: *[Signature]*
 יו"ר הועדה: *[Signature]*

2.3.2006



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

רח' סמדר 26, רמת-גן 52596 טל. 7528322-3 פקס. 7528324 E-Mail: ddc_jl@yahoo.com דואר אלקטרוני

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	אהד דנוס
LIAT FRIEDMAN - OKEY	B.A. GEOGRAPHY	B.A. גאוגרפיה	ליאת פרידמן - עוקב
YARON LAHAT	B.A. BUSINESS MARKETING	B.A. מנהל עסקים	ירון להט

12.1.2006

5173

מאשרת

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

ג.א.נ.,

הנדון: לוח שומה, הקצאות ואיוון - תכנית ח/300/3/ב/2, קטעים לאיחוד וחלוקה חדשה, חולון.

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

1. תחום האיחוד וחלוקה חדשה

1.1. החלקות הכלולות באיחוד וחלוקה חדשה ואשר מלוות בלוח הקצאות

לצורך יצירת איוון יחסי בהקצאות הן כלהלן:-

מתחם מס' 1 -

גוש 6870 חלקות 6,7 - חלקות פרטיות.

גוש 6870 חלק 121 - חלקה בבעלות העירייה.

שטח המתחם - 5,230 מ"ר.

מתחם מס' 2 -

גוש 6870 חלקה 30, בבעלות ק.ק.ל.

גוש 6869 חלקה 125, בבעלות ק.ק.ל.

גוש 6869 חלקה 126, בבעלות העירייה.

שטח המתחם - 1,978 מ"ר.

מתחם מס' 3 -

גוש 6870 חלקות 77, 79, בבעלות פרטית.

שטח המתחם - 4,571 מ"ר.



-2-



- 1.2. מיקום החלקות בתחום תכנית ח/300/1-א' מתחם מס' 1 – נמצא ממערב לרחוב דוד אלעזר.
מתחם מס' 2 – נמצא דרומית מזרחית לרח' מוטה גור וצפונית מזרחית לרחוב אלוף אהרון יריב.
מתחם מס' 3 – נמצא ממזרח לרחוב פנחס איילון ומצפון לרח' מנחם בגין.

2. מטרת התכנית

הסדרה ושיפור צורת החלקות שהוקצו בתכנית ח/300/1-א' בדרך של תכנון מחדש של המגרשים, במיקום החלקות הקודם ושינוי בינוי, ללא שינוי במספר יחידות הדירה.
במתחם מס' 2 – איחוד מגרשים ביעוד מגרש מיוחד פרט למגורים והסדרת החלפה עם שטחי ציבור, ללא שינוי בשטחי המגרשים ביעודים השונים.

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.



מאושרת

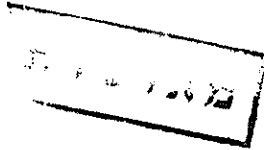
(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות באמנה, לכן מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש."

4. יעוד החלקות והמגרשים

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

300/ח	-	מיום	11.6.92	י.פ.	.4015
ח/300/1/א'	-	מיום	7.5.92	י.פ.	.4000
ח/300/1/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





5. עקרונות ומרכיבים בלוח השומה, ההקצאות והאיזון

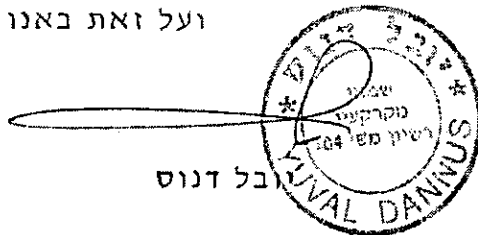
5.1. לכל חלקה תוכנון והוקצה מגרש קרוב ככל האפשר לחלקה הרשומה תוך התאמה מדוייקת של שטח המגרש לשטח החלקה.

5.2. זכויות הבניה בכל חלקה ומגרש לא השתנו והן עפ"י התכניות החלות במקום. חל שינוי בבינוי ונקבע שטח עיקרי ליחידת דיור ושטחי שירות.

5.3. גודל שטחי הציבור בתכנית לא השתנה. קיים שינוי במיקום שטחי הציבור וצורתם עקב שיפור תכנון מגרשי המגורים.

קיים איזון בתכנית.

ועל זאת באנו על החתום,



ובל דנוס

שמאי מקרקעין



ח/300/3-ב2 -גולדה זרנום
 טבלאות תקצואה ואיזון
 מתחם מספר - 1

מס' סדר	שם התעלים	כתובת	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	המקורות		המגורים		שטח מרש במ"ר	יחסי יחסי	יעוד	יחסי יחסי	תשלומי איזון
						מס' סדר	שם	מס' סדר	שם					
1	גורגה ירכבד (צנמנה)		6870	6	1,762	20938	363288	20938	363288	1,762	0.39	מגורים	0.39	
2	פרידמן יורם ת.ז 6564973					20938	363288	20938	363288					
3	זלדה שרה פוריה ת.ז 0849968					42210	1089864	42210	1089864					
4	גולדפיש צבי ת.ז 5333468					42210	1089864	42210	1089864					
5	גולדפיש נתן ת.ז 05072033					42210	1089864	42210	1089864					
6	קורטובה שרה ת.ז 011664869					10691	363288	10691	363288					
7	צלקוביץ פליקס ת.ז 1748907					10691	363288	10691	363288					
8	צלינקר עקיב יחזקי ת.ז 443203					15905	363288	15905	363288					
9	בד שירה עדה ת.ז 0811623					57727	363288	57727	363288					
10	ציוניק אליס					44880	363288	44880	363288					
11	גלייס אלכסנדר ת.ז 497684					3586	363288	3586	363288					
12	גלייס ונדה ת.ז 497685					14960	363288	14960	363288					

יובל זנוס אסתי כהן
 שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 8

הזכויות בחלקה ובמגורש מתייחסות לכל געלי החלקה על פי חלקים היחסיי בפעלות *

ת/300/23-נולדה דרום
 טבלאות הקצאה ואיון
 מתחם מספר - 4

מס' סד'	שם המעלים	כתובת	גוש	חלקה	שטח רישום במ"ר	המקורות		שטח מנהל במ"ר	שטח מנהל במ"ר	יחסי יחסי	יעד	המורשים		יחסי יחסי	תשלום איון
						המקורות	המורשים					חלקים בפעלות	מנהל		
13	שדר סמיר ת.ז 762726						11178	363288				11178	363288		
14	גוספריד זאב ת.ז 3073576						11178	363288				11178	363288		
15	גופרד הנק ת.ז 360112						11178	363288				11178	363288		
16	עיריית חולון						44240	363288				44240	363288		
17	אילנות הקריה (ישראל) ת.ז 51-1244147						11178	363288				11178	363288		
18	אילנות הקריה (ישראל) ת.ז 51-1244147						3408	363288				3408	363288		
19	יחה פו נחמיה ת.ז 068876531						12497	363288				12497	363288		
20	יחה פו נחמיה ת.ז 068876531						15905	363288				15905	363288		
21	עיריית חולון						14187	569173	2,854	0,61	מגורים	14187	569173		0,61
22	גולן עפר ירה ת.ז 0888838						10469	1138346				10469	1138346		
23	בונמו ויקטוריה ת.ז 0888836						31407	569173				31407	569173		
24	כו עמל משה ת.ז 0888837						10469	1138346				10469	1138346		

יובל דנוס אסתי כחן
 שמאי מקרקעין

עמוד 2 מתוך 8

הוספית בחלקה ובמגורש מתייחסות לכל פעלי החלקה על פי חלקים היחסי בפעלות *

ח/300/23-גולדה דררום
 טבלאות הקצאה ואיוון
 מתחם מספר - 4

מס' סד'	שם הגבלים	כתובת	נוש	*חלקה	שטח רשום במז"ר בתכנית	החלקות		הגוררות		פרטי המועלים		תשלומי איוון
						שטח	שטח מוגרש במז"ר	שטח מוגרש	שטח מוגרש במז"ר	תקופת תשלום	מס' יחסי	
25	משה שילק					14960	569173	14960	569173	14960	569173	
26	אורן רחל					14960	569173	14960	569173	14960	569173	
27	שליבסקי שלמה					14960	569173	14960	569173	14960	569173	
28	יצחק ייקי - נצחיה ת.ז 054182431					21105	569173	21105	569173	21105	569173	
29	יצחק דני ת.ז 0872191					21105	569173	21105	569173	21105	569173	
30	מארי יהונתן ת.ז 5117268					21105	569173	21105	569173	21105	569173	
31	גולדנברג יוכבד לאה ת.ז 05288338					21105	569173	21105	569173	21105	569173	
32	חברה לחלוקה 104 בנוש 6747 פנימי יוליאו לט					47112	569173	47112	569173	47112	569173	
33	פיקובוביץ אריה ת.ז 435093					31408	569173	31408	569173	31408	569173	
34	ליברמן מרגלית					15704	569173	15704	569173	15704	569173	
35	פסטר בן ציון					4417	569173	4417	569173	4417	569173	
36						4417	569173	4417	569173	4417	569173	

יובל דנוס אסתי כתר
 שמאי מקרקעין

עמוד 3 מתוך 8

הזכויות בחלקה ובמגרש מתייחסות לכל בעלי החלקה על מי חלקים היחסי בפעולת *

ח/300/3-ב2 - גולדה דרון
טבלאות תקצאות ואיזון
 מתחם מספר - 4

מס' סדר	שם הפעלים	כמות	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	המקורות		המקורות		שטח מוגרש במ"ר	מס' מק"ש	שטח מוגרש במ"ר	יעד	ישווי יחסית	תשלומי איזון	
						המקורות	המקורות									
37	פסטר רחל ת.ו. 821295					5889	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		5889	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
38	פסטר עב"י					1472	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		1472	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
39	פסטר עב"י					4417	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		4417	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
40	ליזבטון מודלית (לנית פסטר)					1472	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		1472	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
41	פסטר בן ציון					1472	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		1472	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
42	תמר משה ת.ו. 7031883					47112	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		47112	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
43	דייביץ נתן					13959	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		13959	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
44	דייביץ נתן ת.ו. 182180					1584	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		1584	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
45	גל"ז עמליה ת.ו. 7950003					11227	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		11227	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
46	וולף ערן ת.ו. 05744354					4491	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		4491	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
47	שליך נדריה ת.ו. 5001590					4491	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		4491	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								
48	וולף ערן ת.ו. 5744354					4491	תלקים בפעלות	מבנה	מבנה	569173		4491	569173	יעד	ישווי יחסית	
							מבנה	מבנה								

יובל דנוס אסתי כהן
 שמאי מקרקעין

עמוד 4 מתוך 8

הוצאות בתלקה ובמגושת מתחום על פי חקיקת היחסי בפעלות -

ת/300/3/22- גולדה דרום
 טבלאות הקצאה ואיוון
 מתחם מספר - 1

תשלומי איוון	ישווי יחסי	יעוד	המגוריים		שטח מגורש במ"ר	מס' מגורש	ישווי יחסי	יעוד	המקוריים		שטח רשות במ"ר	מחלקה	גוש	כתובת	שם הבעלים	מס' סדר			
			תלוקים	מכנה					תלוקים	מכנה									
א	1.00	ש.פ.	1	1	175	741	1.00	ש.פ.	1	1	614	121 ח"ח	6870		גולן עמליה	49			
			1633	51743															
			22440	569173	22440	569173												גולדברג (טשארזיה)	
			22440	569173	22440	569173												צילה	50
			22440	569173	22440	569173												ת.ו. 0580444 (טשארזיה)	
			22440	569173	22440	569173												צילה	51
			3586	569173	3586	569173												ת.ו. 0580444 (טשארזיה)	
			3586	569173	3586	569173												גלייס אלכסנדר	52
			14960	569173	14960	569173												גלייס וונדה	53
			14960	569173	14960	569173												ת.ו. 497685	
ב	1.00	ש.פ.	1	1	15542	569173	1.00	ש.פ.	1	1	15542				שבתאי רחל	54			
			54974	569173	54974	569173										ת.ו. 064593015			
			54974	569173	54974	569173											חברת חלקה 188	55	
			4491	569173	4491	569173											בנוש 6747 בע"מ		
			4491	569173	4491	569173											שערי נורית	56	
ג	1.00	ש.פ.	1	1	373032	13660152	1.00	ש.פ.	1	1	373032				ת.ו. 5001590	57			
			373032	13660152	373032	13660152										אלנור חוקית			
			373032	13660152	373032	13660152										ת.פ. 51-1244147			
ד	1.00	ש.פ.	1	1	1633	51743	1.00	ש.פ.	1	1	1633				בר-אן יורם	58			
			1633	51743	1633	51743										ת.ו. 578011361			
ה	1.00	ש.פ.	1	1	92	747	1.00	ש.פ.	1	1	92				עיריית חולון	59			
			92	747	92	747													
ו	1.00	ש.פ.	1	1	347	774	1.00	ש.פ.	1	1	347								
			347	774	347	774													
ז	1.00	ש.פ.	1	1	5,230		1.00	ש.פ.	1	1	5,230				ס"ה למתחם 1	60			
			5,230		5,230														

יובל דנוס אסתי כרן
 שמאי מקרקעין

עמוד 5 מתוך 8

הזכויות בחלקה ובמגורש מתייחסות לכל בעלי החלקה על פי חלקם היחסי בבעלות *

ת/300/3-ב/22-גולדה דרום
 טבלאות הקצאה ואיון
 מתחם מספר - 2

תשלומי איון		הפרטי		המגורשי		המקורית		החלקית		החלקית		החלקית		החלקית		החלקית		החלקית	
מס' סד'	שם המגלים	כתובת	גוש	*חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח מנוצל במ"ר	חלקים בפעלות	יעד	יחסי	מס' מנוצל במ"ר	שטח מנוצל במ"ר	חלקים בפעלות	יעד	יחסי	מס' מנוצל במ"ר	שטח מנוצל במ"ר	חלקים בפעלות	יעד	יחסי
1	קרן קיימת לישראל		6870	30	678	709	1	מגרש מיוחד פרט למגורים	0.54	678	709	1	מגרש מיוחד פרט למגורים	0.54	678	709	1	מגרש מיוחד פרט למגורים	0.54
2	קרן קיימת לישראל		6869	125	571	708	1	מגרש מיוחד פרט למגורים	0.46	571	708	1	מגרש מיוחד פרט למגורים	0.46	571	708	1	מגרש מיוחד פרט למגורים	0.46
3	עיריית חולון		6869	126	729	734	1	מבנה ציבור		729	734	1	ש.צ.פ.		51	734	1	ש.צ.פ.	
4	ס"ה לפתחים 2				1,978	1,978			1.00	1,978	1,978			1.00	1,978	1,978			1.00

יובל דניס אסתי כות
 שמאי מקרקעין

עמוד 6 מתוך 8

הזכויות בחלקה ובמגרש מתייחסות לכל בעלי החלקה על פי חלקם היחסי בפעלות *

ת/300/23-גולדה דרום
 טבלאות התוצאות ואילון
 מתחם מספר - 3

מס' סדר	שם הנעלים	כתובת	גוש	יחידה	שטח רשום במ"ר	התקנות		שטח מוגרש במ"ר	יט"ו	מג"ש	המגורים		יעוד	יט"ו	מג"ש	מס' תשלום
						מס' סדר	שטח מוגרש במ"ר				מס' סדר	שטח מוגרש במ"ר				
1	שמאי שאל ת.ג 776344		6870	77	2,898	11262	590719	2,898	0.63	757	11262	590719	מגורים	0.63	11262	590719
2	שמאי עובדיה ת.ג 776345					11262	590719				11262	590719			11262	590719
3	שמאי אביבה ת.ג 7691593					22482	590719				22482	590719			22482	590719
4	צורן יסף ת.ג 4207081					22482	590719				22482	590719			22482	590719
5	אלתר אסתר גליקה ת.ג 5890971					43796	590719				43796	590719			43796	590719
6	לשם יעקב ת.ג 0835416					46131	590719				46131	590719			46131	590719
7	אלתר אנדרס יעקב ת.ג 5732483					51137	590719				51137	590719			51137	590719
8	כתר חיים ת.ג 0157395					84949	590719				84949	590719			84949	590719
9	בטש שולמית ת.ג 0157396					84949	590719				84949	590719			84949	590719
10	נר יסף שלום ת.ג 4683523					41105	590719				41105	590719			41105	590719
11	אמיר (אמסלם) אנדרס ת.ג 1021808					19979	590719				19979	590719			19979	590719
12	לשם נרק ת.ג 027912526					45130	590719				45130	590719			45130	590719
13	אסתר פטר חוד ת.ג 025161266					84949	2362876				84949	2362876			84949	2362876
14	יעקב פטיש ת.ג 032055824					84949	2362876				84949	2362876			84949	2362876
15	שולמית פטיש ת.ג 001573963					84949	1181438				84949	1181438			84949	1181438
16	לשם יעקב ת.ג 008354169					10553	590719				10553	590719			10553	590719
17	לשם נרק ת.ג 027912526					10553	590719				10553	590719			10553	590719

יובל זנוס אסתר כהן
 שמאי מקרקעין

עמוד 7 מתוך 8

הזכויות בחלקה ובמגרש מתאחסנות לכל בעלי החלקה על פי חלקם היחסי בבעלות *

ת/300/3/22 - גולדה דרנר
 טבלאות הקצאה ואיון
 מתחם מספר - 3

פרטי המצעים		פרטי המצעים		פרטי המצעים		פרטי המצעים		פרטי המצעים		פרטי המצעים		פרטי המצעים		
תשלומי איון	ישווי יחסי	קעד	תלקים כבעלות	שטח מנרש במ"ר	יס' מנרש	ישווי יחסי	קעד	תלקים כבעלות	שטח ראשון במ"ר בתכנית	זחלקה	נוש	כתובת	שם הבעלים	מס' סד
מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש	מנרש
0.37	מנרש	36475	327974	1,673	756	0.37	מנרש	36475	327974	1,673	79	6870	מנרש הרצל בקעי ת.ו. 4339263	18
		36475	327974					36475	327974				דוד חי ת.ו. 4760576	19
		43794	327974					43794	327974				זליקסון סופיה ת.ו. 726360	20
		21898	1311896					21898	1311896				נוסל רינה ת.ו. 3911300044000	21
		21898	1311896					21898	1311896				נוסל בארדין ת.ו. 6501390042004	22
		21898	1311896					21898	1311896				נוסל טארין ת.ו. 6711260047002	23
		21898	1311896					21898	1311896				נוסל דורון ת.ו. 761115021005	24
		43796	327974					43796	327974				דרמן חיים	25
		11282	327974					11282	327974				ששון ויקטור ת.ו. 4718681	26
		22565	327974					22565	327974				ששון דליה ת.ו. 7094403	27
		11282	327974					11282	327974				ששון דליה ת.ו. 7094403	28
		21898	163987					21898	163987				רוניל דרמן	29
		56611	327974					56611	327974				נדר חברה לניין ולפיתוח בע"מ ת.ו. 511219784	30
1.00				4,571		1.00			4,571				סר"כ לאמתחם 3	31

יובל דניס אסתי כות
 שמאי מקרקעין

עמוד 8 מתוך 8

חובות כתחלקה ופגורש מתייחסות לכל בעלי החלקה על פי חקום היחסי בבעלות -