

פרי, כדרי-שלומוביץ - שמאות מקרקעין וניהול נכסים
PERY, KADARI SHLOMOVITCH - Real estate appraisal & management

TUVI PERY
 LICENSED LAND SURVEYOR & REAL ESTATE APPRAISER
IRIS KADARI SHLOMOVICH
 REAL ESTATE APPRAISER
ARIK BEN SHIMOL
 REAL ESTATE APPRAISER

טובי פרי
 מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
איריס כדרי שלומוביץ
 שמאית מקרקעין
אריק בן שימול
 שמאי מקרקעין

תל אביב
 25 ספטמבר 2006
 מספרנו : מת/5476

לכבוד
 מר אילן פרץ - אדריכל
 רחוב רבנו תם 11
תל אביב

הערכת מקרקעין

טבלת הקצאות מצורפת
 לתוכנית מתאר מס' ח/מק/84
 רחוב תמנע 9-11
 אזור התעשייה א
 חולון



1. כללי

נתבקשנו על ידיכם להכין טבלת הקצאות אשר תצורף לתוכנית מתאר מס' ח/מק/84 "תמנע 11".

2. ביקור במקום

נערך ביקור בנכס בתאריך 25/09/09, ע"י איריס כדרי שלומוביץ שמאית מקרקעין.

3. פרטי החלקות המשתתפות

עפ"י העתק מידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין מיום 30/07/2006

גוש	חלקה	שטח חלקה	שטח משתתף במ"ר	זכויות במקרקעין	חלקים
6777	6	9714	9714	מרכז פרץ לרשתות 1971 בע"מ חברה 51-056417	1/2
				טלקאר חברה חברה בע"מ 51-0657430	1/2
6778	5	12,403	533	עירית חולון	1

מיקום: רחוב תמנע 9-11 אזור תעשיה אי חולון.

5. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הסביבה

החלקות נשוא חוות הדעת ממוקמות באזור התעשייה הצפון מערבי של חולון, הידוע כ-אזור תעשיה אי'.
 החלקות ממוקמות בצידו הצפוני של אזור התעשייה, במתחם הכלוא בין הרחובות:
 דרך השבעה מדרום, רח' הנפח מצפון, רחוב המכתש ממערב ורח' המלאכה ממזרח.
 רחוב תמנע מקביל מדרום לדרך השבעה. הרחוב דו-סטרי דו-מסלולי ומאופיין במבנים וסככות בני קומה אחת או שתיים המשמשים לתעשייה ומלאכה בדרך כלל.
 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים ומדרכות, חשמל ותאורת רחוב, ביוב ותעול.

תיאור החלקות

חלקה 6

החלקה בשטח רשום של 9,714 מ"ר. צורת החלקה מלבנית וגבולותיה להלן:
 צלע דרומית באורך של כ- 88.88 מ' פונה לרח' תמנע.
 צלע מערבית באורך של כ- 104 מ' פונה למגרש שכן.
 צלע צפונית באורך של כ- 88.66 מ' פונה לשטח פתוח ומעברו דרך השבעה.
 צלע מזרחית באורך של כ- 104 מ' פונה למגרש שכן.
 על החלקה שני מבני תעשייה בני קומה אחת. בהיקף המבנים חצר מחופה אספלט.



חלקה 5

שטח החלקה הרשום 12,403 מ"ר ומהווה חלקת דרך. שטח החלק המשתתף בתוכנית כ- 533 מ"ר החלק המשתתף מהווה חלק מרח' תמנע.

6. רקע תכנוני

6.1. מצב קודם

על הנכס חלות התוכניות הר"מ :
תוכנית מתאר מקומית ח/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 14/12/58.
תוכנית מתאר מקומית ח/36 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 636 מיום 29/03/73.
תוכנית מתאר מקומית ח/201 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1907 מיום 21/10/71.
תוכנית ח/110 א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2269 מיום 25.3.1965.
תיקון ח-1/4 אשר פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.82.
תיקון ח-1/4 א' אשר פורסם למתן תוקף בי.פ. 3330 מיום 21.5.86.
תיקון ח-1/15 אשר פורסם לתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998.
תוכנית מתאר ח/499 אשר הודעה על הכנתה (עפ"י סעיף 77-78) פורסמה ביום 29/09/2005.

שטח חלקה : 9,714 מ"ר
מס' קומות : 3
שעור בניה בקומות : 100% (50% בקומה)
(עפ"י תיקון ד-4 הועדה רשאית להתיר תוספת של 50% לבניה עד לסך כולל של 150% ב-3 קומות. גובה מקסימאלי 12 מ' בחלקה בה קיים מפעל אחד לצורך הרחבתו ובלבד שגובה קומה לא יפחת מ 2.7 מ' ושטח קומה לא יעלה על 50% משטח מגרש).
יציע : 40% משטח קומת קרקע
שיש : ניתן להקים נספחים. שטח הנספחים כלול באחוזי הבניה.
מרחב מוגן : עפ"י החוק.
מרתפים : עפ"י תיקון ח-1/15 בהיקף המגרש ועד 90% משטח המגרש עד 2 קומות אחסנה במרתף עד 50% משטח קומת המרתף העליונה. הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון לצרכי חניה בלבד.
קווי בנין : צדדי - 5 מ'. אחורי 10 מ'. קדמי כמסומן בתשריט 8 מ'.

עפ"י תוכנית ח/499 יעוד החלקה אזור תעשייה ומלאכה אזור עסקים 1
תנאים למתן היתר בניה עפ"י ח/499

- א. יותרו שימושים עפ"י תוכניות בתוקף בתנאי שאין בהם סתירה לתוכנית ח/499 המוצעת.
- ב. בכל מקרה לא יאושרו שימושי תעשייה מזהמת בקרבת אזורי מגורים.
- ג. קווי הבניין יהיו לפי התוכנית המוצעת או לפי התוכניות התקפות הגדול מבין השניים.
- ד. לא תאושר בניה בתחום דרך מוצעת להפקעה לצרכי ציבור.



מצב חדש 6.2

תוכנית מתאר מס' ח/מק/84 "תמנע 11"

התוכנית מהווה תוכנית חלוקה ללא הסכמת בעלים ומטרתה להלן:

- א. סימון קו הפקעה לפי תוכנית ח/מק/499 בהליכי אישור.
 - ב. חלוקה לשני מגרשים ללא הסכמת בעלים סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.
 - ג. קביעת קווי בניין סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
- הוראות התוכנית:
- א. חלקה 6 תחולק לשני מגרשים כמסומן בתשריט א6 א61.
 - ב. קווי הבניין כמסומן בתשריט:
קו בניין קדמי לרח' תמנע – 4 מ'
קו בניין אחורי 10 או 0 מ'.
קו בניין צדדי – 5 מ'.
קו בניין צדדי בין 6 ל-36 ב4 מ' או 0 מ'.
 - ג. קו בניין אחורי (0 מ') במגרש א6 יותר רק למבנים הקיימים במגרש. במידה ותבוקש בנייה חדשה, יורסו המבנים החורגים מתחום קו בניין אחורי המותר 10 מ'.
 - ד. קו הבניין בין המגרש א6 ו-36 יהיה 4 מ' והוא תקף לבניה חדשה בלבד. קו בניין 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים.

7. עקרונות ושיקולים

בעת הכנת טבלת ההקצאות הובאו בחשבון העקרונות הגורמים והשיקולים שלהלן:

- 7.1 הטבלה נערכה על פי נסח מקרקעין מיום 30/07/2006 ותשריט השטחים המצורף לתוכנית ח/מק/84.
- 7.2 השטח המשתתף בטבלה הינו שטח חלקה 6 בשלמותה וחלק מחלקה 5.
- 7.3 הטבלה נערכה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה (תשכ"ה 1965) פרק ג' סימן א' (סעיפים 121-122):
 - 7.3.1 "כל מגרש שיוקצה יהי קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
 - 7.3.2 "שווי של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים".
 - 7.3.3 באם לא תשמר היחסיות כאמור לעיל תיערך טבלת איזון תשלומים בין הבעלים.
- 7.4 בחלקה הנדונה קיימים מבנים המשמשים לתעשייה. בטבלת ההקצאות והאיזון לא הובאו בחשבון מבנים אלה ושווי הקרקע חושב כריק ופנוי.
- 7.5 המצב התכנוני החל בחלקה לא השתנה עקב חלוקתה לשני מגרשים.
- 7.6 לאחר החלוקה שני המגרשים החדשים הינם פונקציונליים וזהים בשטחם ובצורתם.



8. טבלת ההקצאות והאיזון

מס' סדר	מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכלל במ"ר	בעלות רשומה	החלק בבעלות	יעוד/שמוש	שוי אקוו	שוי יחס
1	6777	6	9714	9714	מרכז פרץ לרשתות 1971 בע"מ חברה 51-056417	50%	תעשייה	4857	0.5000
2					טלקאר חברה בע"מ 51-0657430 חברה	50%	תעשייה	4857	0.5000
3	6778	5	12403	533	עירית חולון	100%	דרך		1.0000
	סה"כ		10247					9714	

מס' סדר	מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכלל במ"ר	בעלות רשומה	החלק בבעלות	יעוד/שמוש	שוי אקוו	שוי יחס	תשלום אדון
א6			4857	4857	מרכז פרץ לרשתות 1971 בע"מ חברה 51-056417	100%	תעשייה	4,857	0.5000	
ב6			4857	4857	טלקאר חברה בע"מ 51-0657430 חברה	100%	תעשייה	4,857	0.5000	
					עירית חולון	סה"כ		9,714	1	
5			533	533	בעלות רשומה	דרך				ירשם ע"ש הרשות המקומית
			10247							

9. אני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס והשומה נערכה למיטב הבנתי וניסיוני המקצועי.



ועדה מקומית חולון
איטור תכנית מס' 84/84
הועדה המקומית תהליטה לאשר את התכנית
בנושבה מס' 3-6-07
מזכיר הועדה