

שי סקיף - שמאות מקרקעין

Shay Skiff – Real Estate Appraiser

מאוסף

29.05.08

24.6.08

6

יסקמת מס

לכבוד

אד' חנה נחמן

מנהלת מח' תכניות בנין עיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

20 במאי 2008

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

550/ח תכנית מס' 550/ח

תכנית מתאר מפורטת

עקרונות שומה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

28.5.07

ביום 9.7.07 לאשר את התכנית.

1. תכנית ח/550 חלה על פני שטח של 93,951 מ"ר.

התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 6806.

2. התכנית ערוכה לפי עקרונות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, המתייחסים לאיחוד וחלוקה והיא מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

בעריכת טבלאות האיזון נשמרו עקרונות הלכת איראני היינו, הפרמטר לקביעת חלקה היחסי של כל חלקה בתכנית הינו שווה עפ"י זכויות הבניה שנקבעו בתכניות ח/152, ח/357, תיקון 4, תיקון 4א' תיקון 15 לח/1.

3. זכויות הבניה במצב הקיים עפ"י התכניות לעיל הן כדלקמן:

מס' חלקה	יעוד במצב קיים	זכויות בניה	הערות
4	חניון משאיות	לפי לוח בניה בתכנית ח/357	זכויות הבניה הן נספחים של החניון בלבד
5	חניון אוטובוסים	לפי לוח בניה בתכנית ח/357	זכויות הבניה הן נספחים של החניון בלבד
6	תעשייה	50% X 2 + 40% גלריה + מרתף	בשל רדיוס מגן של באר מס' 12 לא ניתן לבנות על החלקה
7	תעשייה	50% X 2 + 40% גלריה + מרתף	בשל רדיוס מגן של באר מס' 12 הבניה על החלקה מוגבלת לשטח קרקע של כ- 5,700 מ"ר
9	דרך	אין	
10	תעלת ניקוז	אין	
11	שביל הולכי רגל	אין	
12	תעשייה	50% X 2 + 40% גלריה + מרתף	בשל רדיוס מגן של באר מס' 12 הבניה על החלקה מוגבלת לשטח קרקע של כ- 150 מ"ר
13	ש.צ.פ.	אין	

רח' סוקולוב 4, הוד השרון 45284. טל. 09-7448820 פקס. 09-7448840
4 Sokolov St. Hod Hasharon 45284 Tel. 972-9-7448820 Fax. 972-9-7448840

E-mail: shayskiff@gmail.com

שי סקיף - שמאות מקרקעין

Shay Skiff – Real Estate Appraiser

- 2 -

בחישוב שווי המצב הקיים לא הובאו בחשבון מחוברים.

4. שווי מ"ר בחלקות 4-7 ו-12 הינו כמפורט להלן:

חלקה	שווי מ"ר
4	\$150
5	\$150
6	\$150
7	\$300
12	\$180

5. שווי המגרשים במצב החדש נקבע לפי היקף וטיב זכויות הבניה המוצעות בתכנית 550/ח.

6. מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות יירשמו ע"ש עיריית חולון ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי של מגרשי התמורה.

7. בחישוב השטחים של מגרשי התמורה קיימת דרגה מסויימת של אי דיוק. אי דיוק זה הינו שולי, זכויות הבניה במגרשי התמורה קבועות ואינן נגזרות משטח המגרש.

לאחר שתוכן מפה לצרכי רישום יעשה החישוב המדויק של שטחי המגרשים.



מחוז תל אביב
מרתב תכנון מקומי חולון
תכנית מפורטת מס' ת/550
טבלת איזון ולוח הקצאות

תשלומי איזון	שטח מוקצה במ"ר	שווי יחסי מוקצה ב - %	חלק מוקצה במגרש	שווי יחסי מגרש בשלמות	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'	חלק יחסי מסת"ב - %	יעוד	שטח משותף לפעלים	חלק בפעלות	פעלים	שטח משותף במ"ר	שטח ושיום במ"ר	חלקה	גוש	חדש		מצב		קיים		מצב				
																	מס"ב	מס"ד	מס"ב	מס"ד	מס"ב	מס"ד	מס"ב	מס"ד	מס"ב	מס"ד	מס"ב
אין	13,648	42.88%	4,730 / 10,000	90.67%	מסחר משרדים ותעשייה	28,857	104	42.88%	תניון משאיות	36,768	בשלמות	מדינת ישראל	36,768	37,565	(ח) 4	6806											
	8,236	25.88%	2,854 / 10,000	90.67%	מסחר משרדים ותעשייה	28,857	104	25.88%	תניון אוטובוסים	22,187	בשלמות	מדינת ישראל	22,187	22,187	5	6806											
	137	0.43%	47 / 10,000	90.67%	מסחר משרדים ותעשייה	28,857	104	0.43%	תעשייה	368	368 / 622	מדינת ישראל	622	622	(ח) 6	6806											
תשלומי	6,837	21.48%	2,369 / 10,000	90.67%	מסחר משרדים ותעשייה	28,857	104	29.55%	תעשייה	12,669	בשלמות	מדינת ישראל	12,669	12,669	7	6806											
	1,996	8.07%	8,643 / 10,000	9.33%	מסחר משרדים ותעשייה	2,310	102	29.55%							7	סה"כ חלקה 7											
	240	0.97%	1,040 / 10,000	9.33%	מסחר משרדים ותעשייה	2,310	102	0.97%	תעשייה	690	בשלמות	עיריית חולון	690	690	12	6806											
איזון	73	0.30%	317 / 10,000	9.33%	מסחר משרדים ותעשייה	2,310	102	0.30%	תעשייה	254	254 / 622	מקורות חברת מים בע"מ	622	622	(ח) 6	6806											
	31,167	100.00%				31,167		100.00%		72,936			72,936		סה"כ												
	32,589	0.00%	10,000 / 10,000		תניון ציבורי	32,589	101	0.000%	דרך	10,514	בשלמות	עיריית חולון	10,514	22,234	9	6806											
1,870	0.00%	10,000 / 10,000		תניון ציבורי	1,870	103	0.000%	תעלת ניקוז	7,578	בשלמות	עיריית חולון	7,578	12,388	(ח) 10	6806												
622	0.00%	10,000 / 10,000		מתקנים הנדסיים	622	105	0.000%	שביל הולכי רגל	2,102	בשלמות	עיריית חולון	2,102	2,102	11	6806												
3,384	0.00%	10,000 / 10,000		ש.א.פ.	3,384	106	0.000%	ש.א.פ.	821	בשלמות	עיריית חולון	821	821	13	6806												
3,039	0.00%	10,000 / 10,000		ש.א.פ.	3,039	107																					
8,858	0.00%	10,000 / 10,000		דרך	8,858	201																					
4,844	0.00%	10,000 / 10,000		דרך	4,844	202																					
7,578	0.00%	10,000 / 10,000		תעלת ניקוז	7,578	203																					
62,784	0.00%					62,784		0.000%		21,015			21,015		סה"כ												
93,951	100.00%					93,951		100.00%		93,951			93,951		סה"כ												



