



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

15 באוגוסט 2018  
מספרנו ח/500

לכבוד,  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
חולון

ג.א.ג.

הנדון: שומת השבחה בגין אישור תכנית המתאר ח/500 בחלקות ובגושים שונים  
דרום חולון

בהתאם לבקשתכם ערכתי מספר ביקורים בתחום התכנית הנדונה, הביקור האחרון ביום 28.6.2018, עיינתי במידע תכנוני בהפקת הוועדה המקומית, בתכניות בנין עיר ובמסמכים רלוונטיים, סקרתי את מחירי שוק המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע ולהלן חוות דעתי בנדון:

## 1. תיאור הנכס והסביבה:

- 1.1 הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע נרחבת פנויה ברובה בשטח קרקע של **4,080 דונם** הכולל את הגושים וחלקי הגושים הבאים<sup>1</sup>: 6022, 6043, 6045, 6058, 6053-6050, 6734, 6735, 6737-6739, 6742-6745, 6747, 6751, 6752, 6755, 6757, 6762-6759, 7124, 7126-7127, 7178-7177, 7183-7181, 7301-7302.
- 1.2 חטיבת הקרקע כוללת "מתחם מזרחי" בחלק הדרום מזרחי של התחום המוניציפלי של העיר המהווה את עיקר שטח חטיבת הקרקע ומתחם נוסף – "מתחם היובל" בפניה הדרום מערבית של התחום המוניציפלי של העיר. חטיבת הקרקע נתחמת בצפון – בשכונות המגורים – קריית שרת וקריית איילון, פארק פרס, פארק ימית 2000 ושדרות ירושלים, במזרח – בכביש ארצי מס' 4, בדרום – בראשון לציון ובמערב – בכביש ארצי מס' 20 ובקריית מיכה ובבת ים.
- 1.3 חטיבת הקרקע פנויה ברובה ובלתי מפותחת ובה דיונות חול וצמחיית בר. במתחם המזרחי פזורים מבנים בודדים הכוללים בתים חד קומתיים ומבני מלאכה ישנים. במתחם היובל קיימים – חניון הרכבת, חניון אגד, מתקני תברואה, מתקנים הנדסיים, אצטדיון ומגרשי ספורט ומגרשי חניה סביבם.

<sup>1</sup> פירוט החלקות מופיע בנספח בע"מ האחרון.



## 2. תכנון חטיבת הקרקע – מצב תכנוני קודם:

ע"פ מידע תכנוני בהפקת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חלות על החלקה התכניות הבאות:

- 2.1 **תכנית המתאר של העיר חולון ח 1/**, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 596 מיום 23/4/1958 חלה על מרבית שטח חטיבת הקרקע ומייעדת אותה לאזור לרפרצלציה ללא יעוד מוגדר. בהוראות התכנית נקבע כדלקמן:
- "א. הועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה באזור הזה, אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה אשר תחומיה ייקבעו ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.
- ב. בסמכותה של הועדה המקומית באישורה של הועדה המחוזית לסמן לפי סעיף 14 (2) י"א של הפקודה, להתחים שטחים נוספים בתחומי תכנית זאת שטחים הדרושים לפרצלציה מחדש ולהגביל את הבניה בתחומי אותו השטח אלא אם כן יהיה אותו בניין ומגרשו מתאימים לתכנית מאושרת של הפרצלציה מחדש של אותו השטח ויהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להטיל תנאים נוספים לצורך ביצועה של תכנית הרפרצלציה.

2.2 **תיקון מס' 3 לתכנית ח 1/**, שפורסם למתן תוקף ב- י.פ. 2434 מיום 7/5/78, חלה על חטיבת הקרקע הנדונה ומייעדת אותה לייעודים כדלקמן:

### החלק המרכזי והדרומי של חטיבת הקרקע מיועד לרפרצלציה "שלב ב'".

מדובר בשטח של כ- 2,660 דונם המיועד לרפרצלציה. בייעודים הכוללים: אזורי מגורים ומסחר כ- 26.4% מהשטח, אזור תעשייה כ- 11.3%, שטח שייעודו טרם נקבע כ- 3.8%, שטח פרטי פתוח 3% ושטחים לצרכי ציבור (שטחים ירוקים, בנייני ציבור ודרכים) כ- 55.5%.

בתקנות התכנית נקבע (בחלק ד' סעיף 5 ב' ו- ג') כדלקמן:

- א. שלבי ביצוע – השטח המסומן בתשריט כשלב ב' יפותח לאחר שיאושרו בוועדה המחוזית תכניות מפורטות לגבי 60% משטח שלב א', ולאחר שהן נמצאות בשלבי ביצוע, כולל הבנייה והפיתוח לצורכי ציבור.
- ב. בעלי הקרקעות יקבלו את זכויותיהם היחסיים ע"פ הוראות חלוקה חדשה (חוק התכנון והבניה תשכ"ה – פרק ג' סימן ז') זכויות אלו יינתנו במקומות שאינם מסומנים כשטח ציבורי פתוח ואזור לבנייני ציבור. החזרת הזכויות לבעלי המגרשים " הנכנסים " תהא מבוססת על הוראות המפורטות בסעיף 122 (2) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

לשם הכנת לוחות ההקצאות וטבלאות האיזון בתכניות המפורטות לחלוקה חדשה של כל אחד ממתחמי המגורים, ייקבע שמאי מקרקעין שיערוך את הלוחות והטבלאות את שווי הערך של שטחי המסחר ושירותים לדירות המגורים וההקצאות וגם/או האיזונים ייערכו בהתאם, באופן ששטחי מסחר/ או שירותים שיוקצו לבעל מגרש (בין אם הוקצו לו דירות מגורים ושטחי מסחר ושירותים או שטחי מסחר ושירותים בלבד) ייחשבו כדירות שהוקצו לפי החישוב של שווה הערך של השטחים המוקצים שנקבע ע"י השמאי בהתאם לאמור לעיל.

**אזורי המגורים** סומנו בצפון מערב חטיבת הקרקע וכוללים שלושה מתחמים כדלקמן :

- **מתחם מ-12** בשטח של 262 דונם – 1,572 יח"ד (לפי 6 יח"ד לדונם) ו- 1,834 יח"ד (כולל יח"ד שביעית למטרת שיכון לזוגות צעירים שיהיו בבניינים נפרדים).
- **מתחם מ-13** בשטח של 359 דונם – 2,154 יח"ד (לפי 6 יח"ד לדונם) ו- 2,513 יח"ד (כולל יח"ד שביעית).
- **מתחם מ-14** בשטח של 82 דונם – 492 יח"ד (לפי 6 יח"ד לדונם) ו- 574 יח"ד (כולל יח"ד שביעית).

**ס"ה מתחמי המגורים בשטח של 703 דונם, 4,218 יח"ד ו-703 יח"ד לזוגות צעירים.**

בלוח החלוקה לאזורים נקבע : שטח הדירות בכל בנין מגורים יקבע לפי ממוצע של 95 מ"ר שטח רצפות כללי מוכפל במספר יח"ד בבניין או בקבוצת בניינים, לפי החלטת ועדה מקומית. שטח למסחר ושירותים במתחמי המגורים יהיה 2.3 מ"ר ליח"ד במתחמים מ-12-מ-14

בלוח החלוקה לאזורים נקבע כי "על הבניה בין תחומי N.E.F 30-25 יחולו הגבלות אקוסטיות ע"פ תקנות שיקבעו" (התחומים מסומנים בתשריט התכנית).

**אזור תעשייה :** זכויות הבניה נקבעו ל- 3 קומות או 12 מ' גובה בניין 40% בקומה ו-120% בכל הקומות בשטח מגרש מינימלי של 2,500 מ"ר.

**שטח פרטי פתוח :** הבניה לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לצרכי נופש, בילוי ונוי.

**שטח שייעודו טרם נקבע.**



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

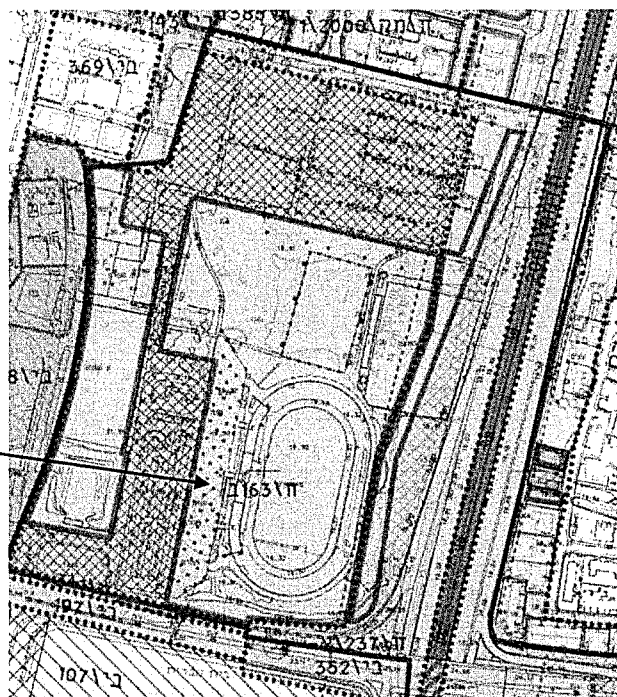
טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

**החלק המזרחי של חטיבת הקרקע** כולל יעודים שונים ובהם: אזור תעשייה, אזור אחסנה, אזור תעשייה עתירת ידע, אזור שיעודו טרם נקבע אזור חקלאי, שמורת נוף ודרכים.  
אזור תעשייה: זכויות הבניה כאמור לעיל  
אזור תעשייה עתירת ידע: זכויות הבניה נקבעו ל- 3 קומות או 12 מ' גובה בניין 33% בקומה ו- 100% בכל הקומות בשטח מגרש מינימלי של 2,500 מ"ר.  
אזור אחסנה: זכויות הבניה זהות לאלו שבאזור תעשייה.  
שטח פרטי פתוח: הבניה לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לצרכי נופש, בילוי ונוי.  
שטח שיעודו טרם נקבע.

**החלק המערבי של חטיבת הקרקע** כולל יעודים שונים ובהם: שטח ספורט, מרכז תחבורה, אזור לסילוק אשפה, ניקוז ומתקני חשמל, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

- 2.3 תכנית ח/163 ב' שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2255 מיום 16/9/1976, חלה על החלק של חטיבת הקרקע שממערב לכביש ארצי מס' 20 ומייעדת אותו לשטח ספורט ולחניה.  
השטח יוחקר לעירית חולון בהתאם להסכם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין העירייה מיום 27.6.67.
- 2.4 תכנית תדמת 2001 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5570 מיום 28.8.2006 חלה על רצועת מסילת הברזל באיילון דרום.





## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

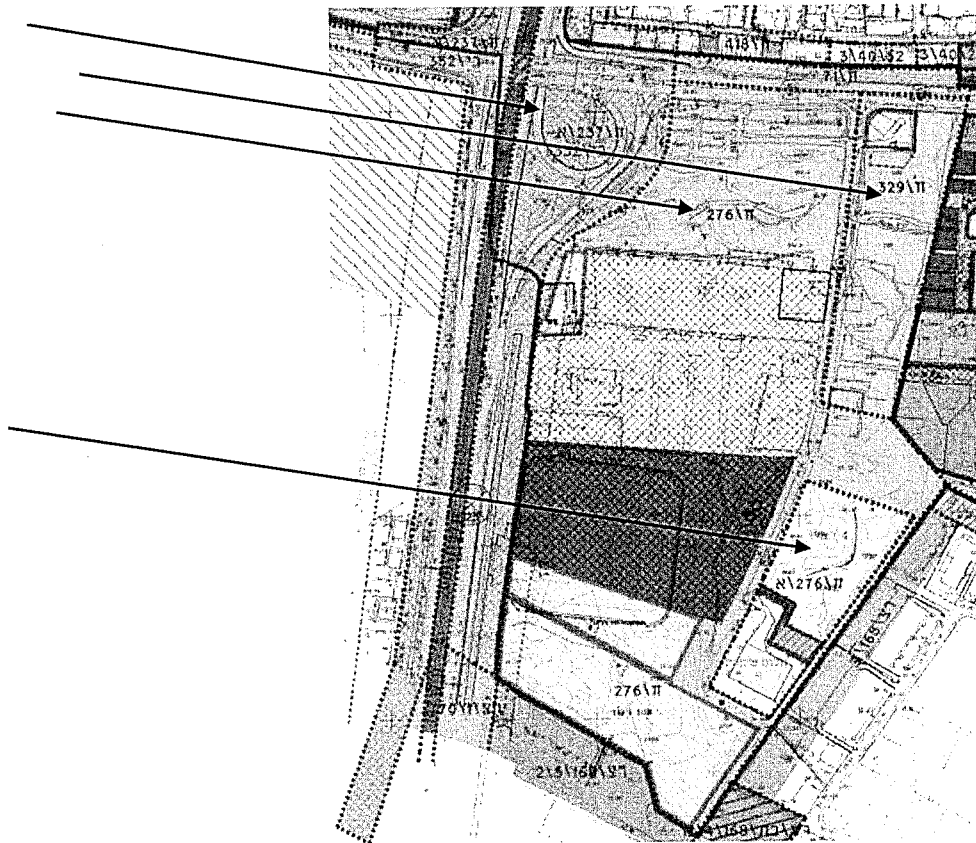
רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

2.5 תכנית ח/276 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ 2600 מיום 31/1/1980, חלה על החלק של חטיבת הקרקע "מתחם היובל" שממזרח לכביש ארצי מס' 20 ומייעדת אותו לייעודים כדלקמן: שטח ציבורי פתוח המסומן לאגן ניקוז מי גשם, נופש ומתקני ספורט וגינון, חניון אוטובוסים, חניון משאיות, מרכזיית טלפונים, תחנת טרנספורמציה, מתקני תברואה - תחנת שאיבה, שביל ושטח מיוחד לתחנת דלק.

ע"פ תכנית ח/276 א' שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ 5033 מיום 21.11.2001 שונה יעוד חלק מתחנת הטרנספורמציה לשטח בעל אופי ציבורי למחסה לחיות.

ע"פ תכנית ח/329 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ 3006 מיום 22.11.1983 הוגדל שטח תחנת הדלק מ- 1.5 דונם ל-3.0 דונם בתחום השטח הציבורי הפתוח.

2.6 תכנית ח/237 א' – בי/352 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ 4205 מיום 28/3/1994, חלה על החלק של חטיבת הקרקע שממזרח ובצמוד לכביש ארצי מס' 20 ומייעדת אותו לדרך/שטח לעיצוב נופי בשולי הדרך המהירה (הכלול בדרך)





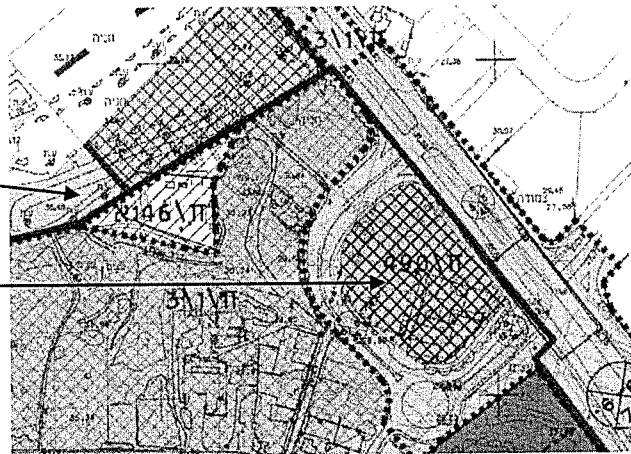
## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

- 2.7 תכנית ח/266 – קריית דוד בן גוריון - שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2547 מיום 28/6/1979, חלה על שטח של 14.4 דונם בתחום המתחם המזרחי ומייעדת לשטח לתכנון בעתיד.
- 2.8 תרש"צ 3/40/25 אושר ביום 4.5.1978 ומסמן שטח בצפון מזרח התכנית לאזור מגורים בתחום שכונת קריית שרת.
- 2.9 תכנית ח/490 – מחלף שדרות ירושלים - שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5324 מיום 6.11.2003, חלה על שטח של 10.143 דונם בתחום המתחם המזרחי ומייעדת אותו לאזור לתעשייה עתירת ידע. הוראות הבניה יישארו ע"פ התכנית הראשית.
- 2.10 תכנית ח/146 א' (קריית שרת) – שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2213 מיום 6.11.2003, חלה על שטח של 4.394 דונם בתחום המתחם המזרחי ומייעדת אותו לשטח שייעודו טרם נקבע.





## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

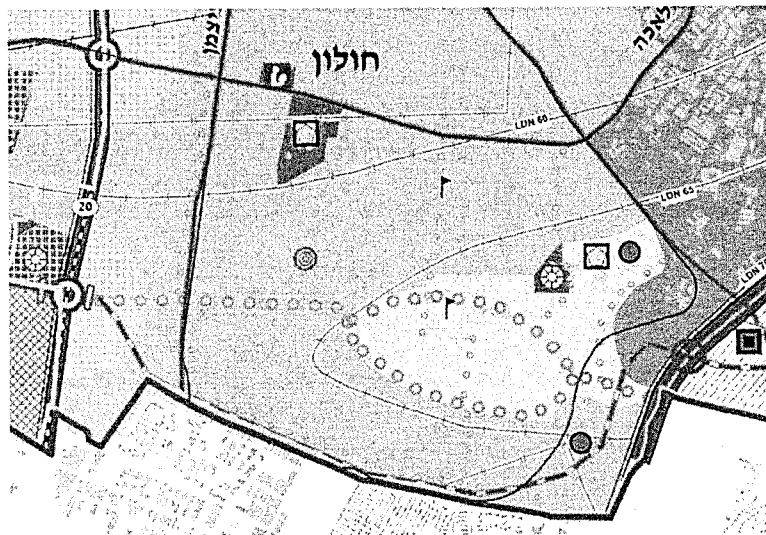
רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

2.11 ע"פ תכנית מתאר ארצית חלקית תמ"א 2/4, - נמל תעופה בן גוריון שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 4525 מיום 25.5.1997, נכללת חטיבת הקרקע הנדונה בתחום "נתיב טיסה" שבגיננו נקבעו הגבלות בניה לגובה ומגבלות רעש מטוסים המחייבות הוראות לבניה אקוסטית.

2.12 ע"פ תכנית מתאר ארצית תמ"א 35, שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 5474 מיום 27.12.2005 המתחם הנדון נכלל בתחום "מרקם עירוני" לגביו נקבע כי אליו יכונן הפיתוח של שימושי הקרקע ומראש או במקביל יבטחו התשתיות הדרושות - במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובנעירוניים לצרכי ציבור ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח ארוך.

2.13 ע"פ תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב ת.מ.מ / 5, שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 6077 מיום 15.4.2010 המתחם הנדון מסומן ברובו ל"אזור עירוני בדגש מגורים" ול"שטח לפארק עירוני ראשי" כמו כן מסומנים "אזור תעסוקה ראשי" בחלק המזרחי של המתחם, מוסדות ציבור עירוניים כלל עירוניים ומטרופוליטניים, מרכז ספורט עירוני מטרופוליטני ומרכז תרבות מטרופוליטני ועוד.

מטרות התכנית של התכנית, בין היתר, "יעוד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים בדגש על שילוב שימושים כגון: מגורים, מרכז עסקים ראשי, מטרופוליטני ואזורי תעסוקה, קביעת התנאים לתכנון ולפיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסיה שונים, תוך שמירת האיזון ביניהם" "קביעת ההנחיות, ההוראות והתנאים לערכה ולאישור תכניות מתאר מקומיות"





### 3. תכנון חטיבת הקרקע – מצב תכנוני חדש- תכנית ח/500:

תכנית ח/500 – דרום חולון פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 7668 מיום 9.1.2018 ובעיתונים ביום 10.1.2018.

#### דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר מקומית זו נועדה לאפשר את המשך פיתוח המרקם העירוני של העיר חולון בתחום עתודת הקרקע האחרונה, הגדולה והמשמעותית של העיר. התכנית מגדירה מסגרת לפיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני הכולל, תוך חיזוק הבסיס הכלכלי של העיר, ובכלל זה מתווה תכנון מתארי של אזורי מגורים, מסחר ותעסוקה, בניית ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקני ספורט, פארק עירוני, מערכת דרכים, מרכז תחבורה, תשתיות ומתקנים הנדסיים ועוד.

התכנית משתרעת על שטח של כ-4,080 ד' בין שדי ירושלים, פארק מרס, מונחם ימית 2000, קריית שרת וקריית פנחס איוולן בצפון, כביש מס' 4 במזרח, גבול השיפוט המשותף עם ראשון-לציון בדרום וכביש מס' 20 במערב.

התכנית מתאימה את יעודי ושימושי הקרקע וכן את פריסת הבנייה, מיקומה וגובהה להגבלות בניה הנובעות מתמ"א 2/4.

התכנית מיועדת ליבנה ירוקה בשטח של כ-1,100 ד' לפיתוח של פארק חולות כלל עירוני ייחודי לשירות הציבור בתחום לתמ"מ 5 ובתחום הגבלות בניה בגין רעש מטוסים שעפ"י תמ"מ 2/4. מרכז הפארק, המוגדר "הלב השמורי", יאופיין בדיונות ובשקעים לתים והיקמו לא יקטן מ-470 ד'. בהיקף "הלב השמורי" תוגדר טבעת אקסטנסיבית שהיקפה לא יפחת מ-150 ד'. המעטפת החיצונית של הפארק תיועד לפעילות פארקית כלל עירונית הגובלת באזורי מגורים בכנייה רוויה למיקסום התועלת הציבורית מהפארק.

התכנית מיועדת שטח חלופי להעתקת קריית ספורט המטרופולינית לשולי הפארק, בסמיכות למתקני ספורט ופנאי נוספים, ומיועדת למוסדות ציבור עירוניים, בינעירוניים ומטרופוליניים.

התכנית קובעת מונחם לשימור לאורך "דרך הבטחון" והאתרים הנלווים לה, בתחום לתכנית השימור העירונית.

התכנית מתווה מערך דרכים ונתיבי תנועה על מנת לקשר בין השכונות הקיימות בעיר לכין השכונות המתוכננות וכן מיועדת שטחים פתוחים אשר יכללו נתיבים להולכי רגל ויאפשרו תנועה נוחה וקלה בין השכונות ואל הפארק.

היקף הבנייה בתכנית כולל:

1. מגורים בהיקף של עד כ-12,900 יח"ד. סוגי המגורים כוללים בנייה גבוהה, שכ-2,000 יח"ד מתוכה יהיו יח"ד קטנות, ובנייה שאינה גבוהה. חלק מהמגורים משולבים במתחמים מעורבי שימושים.
2. התכנית מיועדת שטחים אשר ישמשו למנוון ייעודים בכמות ובמיזור התואמים את יעדי האוכלוסיה. ביניהם, כ-930,000 מ"ר (שטח עיקרי) לתעסוקה לסוגיה, כולל מסחר ויעודים רב-תכליתיים.

זכויות הבנייה בטעופים 1,2 לעיל יוקצו לכל בעלי הקרקע במסגרת תכניות מפורטות שיכללו "חלוקה חדשה".

3. בנוסף, תכנית מתאר זו קובעת שבמסגרת תכניות מפורטות מכוחה ניתן יהיה להקצות לבעלי זכויות בתחום התכנית, זכויות בניה נוספות שיוקצו מעבר להקצאה במסגרת חלון האיחוד והחלוקה, בהיקף שלא יעלה על 800 יח"ד, לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרידים ובפינוי פולשים ומחזיקים בשלושה מוקדים קיימים בתחום התכנית: אתר הפסולת, בית מטבתיים, "שכונת מולדת". הזכויות הנוספות הנייל יוקצו אך ורק כנגד ובתנאי של טיפול במוקדים האמורים, בכפוף לחו"ד שמאית ובהתאם למנגנון שיקבע בתוכניות המפורטות.





# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

4. בנוסף, התכנית מיועדת שטחים לכ- 175,000 מ"ר לבנייני ציבור (שטח עיקרי).

התפלגות סך היחיד המפורטות לעיל (עד כ- 13,700 יחיד) היא כדלקמן:

- כ- 1,300 יחיד בבנייה שאינה גבוהה.
- כ- 12,400 יחיד בבנייה גבוהה. כ- 2,000 יחיד מנוף היחיד בבנייה הגבוהה תהינה יחיד קטנות, ששטחי עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שלעת אישור התכניות המפורטות יהיו מנוגנים חוקים שיאפשרו יעודן של דירות אלה לאוכלוסיות זכאיות דוור, תיגר הוספת הוראות בעניין זה במסגרת התכניות המפורטות.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית אשר קובעת בין היתר הנראות לשלבי התכנון הבאים אחריה:

- הכנת תכניות מפורטות אשר תכלולנה איחוד וחלוקה מחדש.
  - תנאי לאישור התכנית המפורטות הראשונה מכוחה של תכנית זו, יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישורו של תשריט הכולל חלוקה כאמור כחלק ובד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה.
  - בהקצאת הזכויות במסגרת "החלוקה החדשה" יראו את תכנית הזו ותכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכנית המפורטות.
- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי וגופי לפארק החולות בשלמותו.

- התכנית מסווגת כתכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות וכתכנית הקובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.
- בסעיף 6 נקבעו הוראות להכנת תכניות מפורטות ותנאים שונים בהם:
- אישור הוועדה המחוזית של תכנית שתכלול חלוקה למתחמים לאיחוד וחלוקה או תשריט הכולל איחוד וחלוקה (תכנית המתחמים).
  - תכניות מפורטות למתחמים תוכנה לאור העקרונות בתכנית המתחמים. כולל הוראות מפורטות בדבר גבולות מתחמי איחוד וחלוקה מחדש לגבי חלקות הכלולות בתכנית המפורטת לרבות חלקות בתחום הפארק.
  - כאמור בדברי ההסבר בהקצאת הזכויות במסגרת החלוקה החדשה יראו את תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.
  - גבולות התכניות המפורטות יקבע באופן שבו שווי זכויות הבניה במצב המוצע של כל תכנית מפורטת יהיה מאוזן ביחס לשווי החלקות במצב הקודם. סך כל הזכויות שתכלולנה בחלוקה החדשה, בכל התכניות המפורטות גם יחד, תהיינה ע"פ המתואר בטבלת הזכויות למעט זכויות המיועדות כתוספת שטחי בניה לצורך סילוק מטרדים ופינוי פולשים ומחזיקים (עד 800 יח"ד).
  - יובא בחשבון עקרון רכוז בעלויות במגרשי התמורה ככל שאפשר.
  - במבגרת רישום החלוקה מחדש שטחים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית חולון.



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

## זכויות הבניה למגרשים השונים כוללות כדלקמן :

מספר קומות (4)	מבנה מעל	גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית 9% משטח תא חשטה בתכנית (מפודסת)	עמיתות יחיד (לדוגם גט)	מספר יחיד	אחוזי בנייה על-קרקעי (%)	שטחי בנייה מ"ר/מחזור				מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' ת"א שטח	יעוד
							שטח עיקריים במ"ר על קרקע	שטח למגורים/קובע	שטח לקובע	שטח לפרויקט			
1	11+3	14-כ	40%		כ-1,300		כ-234,000			לא יולונתי	100-118	מגורים יחידים (6)	
6-כ	20	75-כ	40%		כ-3,600 (3)		כ-1,000,000				119-121-150-163-172-175	מגורים יחידים	
4-כ	77	35-כ	50%		כ-1,700 (3)	כולל שטחי בנייה לצורך פילוק סטודיוס ומינוי בלמים ומחזיקים	כ-716,500 כ-173,500 (כ-173,500) למגורים רסטרונים				150-155	מגורים יחידים ומסד לטורנות ציבור	
4-כ	11	65-כ	50%	בהתאם למח שיקבע בתכנית חשפורטות ובכפוף לקבוע בתכנית זו	כ-900 (3)	בהתאם למח שיקבע בתכנית חשפורטות ובכפוף לקבוע בתכנית זו	כ-98,550 כ-94,550 (כ-98,550) למגורים				1100	מגורים יחידים ומסד לטורנות ציבור	
4-כ	20	80-כ	50%		כ-1315,000		כ-153,500 כ-126,000 (כ-153,500) למגורים				100-204-206	מגורים יחידים ומסד לטורנות ציבור	
4-כ	20	80-כ	50%		כ-1315,000	כפית חודרי מלון הקובע בתכנית מפרטות	כ-515,000				450-459	מסד לטורנות ציבור	
				בהתאם לתכנית חשפורטות			כ-175,000				300-310-312-314-330-350	מגורים יחידים ומסד לטורנות ציבור	
				בהתאם לתכנית חשפורטות			כ-175,000				370	מגורים יחידים ומסד לטורנות ציבור	

			בהתאם למח שיקבע בתכנית חשפורטות ובכפוף לקבוע בתכנית זו		כ-300,000	בהתאם למח שיקבע בתכנית חשפורטות ובכפוף לקבוע בתכנית זו		כ-400-401	מסד לטורנות ציבור
								כ-300-304	מסד לטורנות ציבור
								כ-310-312-314-330-350	מסד לטורנות ציבור
								כ-400-401-402-403-404-405-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420	מסד לטורנות ציבור
כ-1	כ-2	כ-3	-	בהתאם למח שיקבע בתכנית חשפורטות ובכפוף לקבוע בתכנית זו	כ-2,500 (2)	בהתאם למח שיקבע בתכנית חשפורטות ובכפוף לקבוע בתכנית זו		כ-500	מסד לטורנות ציבור
				כ-13,700 מושבין כ-12,000 יחידים ועוד כ-500 יחידים לצורך מינוי בלמים ומחזיקים ומגורים	כ-2,659,050				מסד לטורנות ציבור



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

- סעיף 6.4 מתייחס לתוספת שטחי בניה לצורך סילוק מטרדים ופינוי פולשים ומחזיקים (1. פינוי אתר סילוק הפסולת הקיים, 2. פינוי בית המטבחיים. 3. פינוי שכונת מולדת).
- בסעיף 6.6 מפורטים תנאים למתן היתרי בניה.
- בסעיף 6.11 מפורטות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון.
- בסעיף 6.14 "הוראות מעבר" נקבע, בין היתר, כי בעלי הנכסים בשכונת "גבעת חולון" יקבלו את זכויותיהם במסגרת התכנית המפורטת הראשונה שתאושר מכח תכנית זו ופינוי השכונה יתאפשר רק עם תחילת ביצוע התכנית המפורטת הראשונה.
- בסעיף 7.11 נקבעו שלבי הביצוע של התכנית: שלב א' – פיתוח עד 2,800 יח"ד וכ- 2,200 מ"ר עיקרי לתעסוקה ללא התניות תחבורתיות ובשלב ב' – פיתוח מעבר לזכויות שלב א' מותנה בהכנת בדיקה תחבורתית מעודכנת.



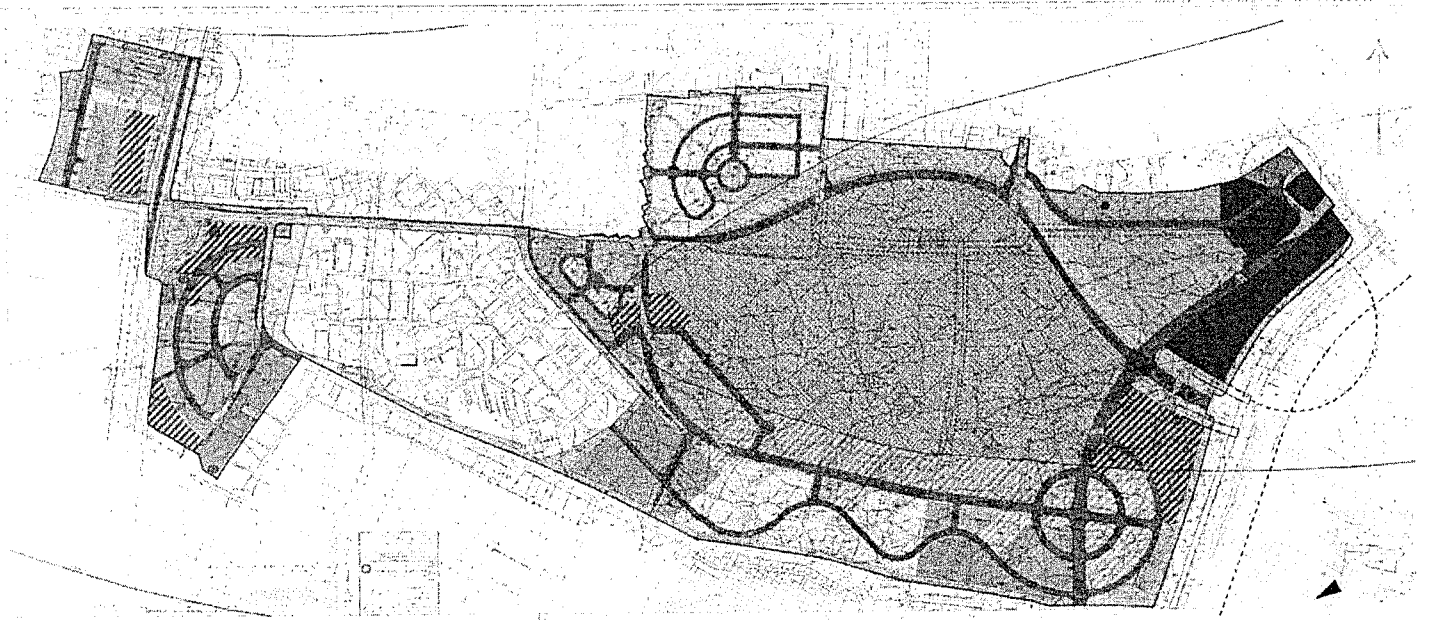
# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

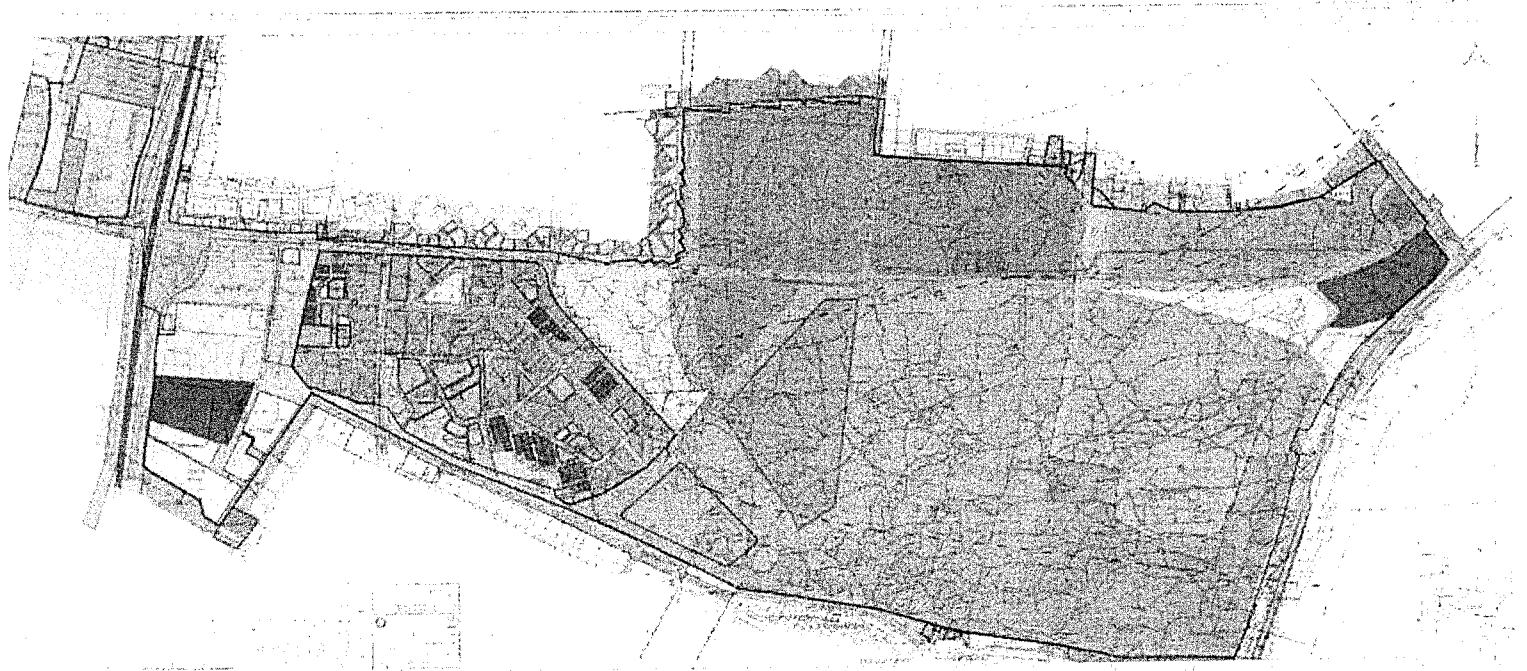
טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

## תשריט המצב התכנוני החדש



## תשריט המצב התכנוני הקיים





## 4. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהערכה:

4.1 שומת ההשבחה נערכת בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ומתייחסת להשבחה הנובעת מאישור **תכנית ח/500 לתאריך הקובע 25.1.2018**.

(15 יום לאחר פרסום התכנית למתן תוקף בעיתונות).

בסיס השומה הוא התכניות הקודמות בהנחה ששולם בגין היטל השבחה.

4.2 בהערכה התחשבת, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- שטח חטיבת הקרקע הנרחב והחלוקה למאות חלקות קטנות ברובן.
- יעוד הקרקע וזכויות הבניה כמפורט לעיל בשני מצבי התכנון.
- זכויות הקניין של מאות בעלים במאות חלקות בגושים רבים.
- היעדר פיתוח בחטיבת הקרקע.
- איתור חטיבת הקרקע בדרום העיר ובקצה התחום המוניציפלי.
- מחירי שוק המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע כמפורט בנספח המצורף.

4.3 בהתאם לאמור לעיל, מוערכת ההשבחה בגין אישור **תכנית ח/500 לתאריך הקובע 25.1.2018**

כדלקמן:

### 4.3.1 שווי המצב התכנוני החדש:

שווי המצב התכנוני החדש מתייחס ליעוד חטיבת הקרקע בתכנית ח/500 ליעודים מפורטים הכוללים: אזורי מגורים, מסחר, תעסוקה ויעודים ציבוריים והנחיות לחלוקה למתחמים המיועדים לתכניות מפורטות ומתחמי איחוד וחלוקה תוך הגדרת זכויות הבניה המותרות, קביעת מגרשים ביעודים השונים והתאמת התכנון לתכנית המתאר המחוזית תממ/5.

שווי הזכויות מוערך בהתחשב בדחייה הנדרשת עד להכנה ואישור של **תכניות מפורטות למתחמים נפרדים הכוללות איחוד וחלוקה חדשה** ובהתחשב בהנחיה כי יש לראות את תכנית ח/500 והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

בהתאם לאמור לעיל מוערך שווי זכויות הבניה בתכנית ח/500 ע"פ היעודים השונים כדלקמן:

### א. אזור מגורים א' - מגרשים מס' 100-118 :

מגרשים 100-118 ביעוד אזור מגורים א' נחלקים לשני מתחמים נפרדים מצפון ומדרום לפארק החולות בשטח קרקע כולל של 314,637 מ"ר מתקבל יח"ד ממוצעת באזור מגורים א' בשטח קרקע של 242 מ"ר קרקע ליח"ד בשטח בנוי עיקרי ממוצע של 180 מ"ר בתוספת חדר בגג או עליית גג ע"פ תיקון ח/23/1 ומרתף ע"פ תיקון ח/15/1 ושטחי שירות ובבנוי של 3 קומות וגג + קומת מרתף.

שווי הזכויות ליח"ד ביעוד אזור מגורים א' מוערך במוצע ללא פיתוח לפי כ- 2,000,000 ש"ח

ולזכויות של 1,300 יח"ד, סך של 2,600,000,000 ש"ח

### ב. אזור מגורים ג' - מגרשים מס' 119-121, 150-165 ו-172-175 :

מגרשים 119-121, 150-165 ו-172-175 ביעוד אזור מגורים ג' נחלקים לחמישה מתחמים נפרדים, שני מתחמים מדרום לפארק החולות, שני מתחמים במערב התכנית ומתחם נוסף במרכז התכנית בשטח קרקע כולל של 362,835 מ"ר. זכויות הבניה כוללות 8,600 יח"ד בשטח עיקרי של 930,000 מ"ר בבנוי של 20 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

שווי הזכויות ליח"ד ביעוד אזור מגורים ג' בשטח עיקרי ממוצע של 108 מ"ר בתוספת שטחי שירות מוערך במוצע ללא פיתוח לפי כ- 800,000 ש"ח ליח"ד

ולזכויות של 8,600 יח"ד, סך של 6,880,000,000 ש"ח



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### ג. אזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - מגרשים מס' 250-250 :

מגרשים 250-255 ביעוד אזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מרוכזים בפניה הדרום מזרחית של חטיבת הקרקע בשטח קרקע כולל של 75,562 מ"ר.  
זכויות הבניה כוללות ס"ה 1,700 יח"ד בשטח בניה כולל של 216,500 מ"ר (178,500 מ"ר למגורים) בבינוי של 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

שווי הזכויות במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מוערך כדלקמן :

שווי הזכויות למגורים ליח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 105 מ"ר בתוספת שטחי שירות מוערך ללא פיתוח בממוצע (בהתחשב במיקום מעל מסחר) לפי **750,000 ש"ח ליח"ד**  
ולזכויות של 1,700 יח"ד, סך של **1,275,000,000 ש"ח**

שווי הזכויות למסחר ומשרדים בשטח עיקרי כולל של כ- 19,000 מ"ר (בהנחה של חלוקה שווה בין שטחי המסחר ומוסדות הציבור ס"ה 38,000 מ"ר) המגלם שטחי שירות וללא פיתוח מוערך בממוצע לפי **4,000 ש"ח למ"ר עיקרי**  
ולזכויות של 19,000 מ"ר, סך של **76,000,000 ש"ח**  
ס"ה **1,351,000,000 ש"ח**

הערה: ההערכה בהנחה שמבני ומוסדות הציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

### ד. אזור מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור - מגרש מס' 1100 :

מגרש 1100 ביעוד אזור מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור מתוכנן בדרום חטיבת הקרקע מדרום ובצמוד לפארק החולות בשטח קרקע כולל של 128,813 מ"ר.  
זכויות הבניה כוללות ס"ה 900 יח"ד בשטח בניה כולל של 99,550 מ"ר (94,550 מ"ר למגורים) בבינוי של 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

שווי הזכויות במגרש ביעוד מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור מוערך כדלקמן :

שווי הזכויות למגורים ליח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 105 מ"ר בתוספת שטחי שירות מוערך ללא פיתוח לפי **780,000 ש"ח ליח"ד**  
ולזכויות של 900 יח"ד, סך של **702,000,000 ש"ח**

הערה: ההערכה בהנחה שמבני ומוסדות הציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### ה. אזור מגורים ומסחר - מגרשים מס' 204-200, 206 :

מגרשים 200-204 ו-206 ביעוד אזור מגורים ומסחר מסומנים בחלק הדרומי והמרכזי של חטיבת הקרקע בשטח קרקע כולל של 53,424 מ"ר.  
זכויות הבניה כוללות ס"ה 1,200 יח"ד בשטח בניה כולל של 156,500 מ"ר (126,000 מ"ר למגורים) בבינוי של 20 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

שווי הזכויות במגרשים ביעוד מגורים ומסחר מוערך כדלקמן :

שווי הזכויות למגורים ליח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 105 מ"ר בתוספת שטחי שירות מוערך ללא פיתוח בממוצע (בהתחשב במיקום מעל מסחר) לפי **750,000 ש"ח ליח"ד**  
ולזכויות של 1,200 יח"ד, סך של **900,000,000 ש"ח**

שווי הזכויות למסחר ושירותי בריאות בשטח עיקרי כולל של כ- 30,000 מ"ר המגלם שטחי שירות וללא פיתוח מוערך לפי **5,000 ש"ח למ"ר עיקרי**  
ולזכויות של 30,000 מ"ר, סך של **150,000,000 ש"ח**  
ס"ה **1,050,000,000 ש"ח**

### ו. אזור מסחר ותעסוקה - מגרשים מס' 459-450 :

מגרשים 450-459 ביעוד אזור מסחר ותעסוקה מרוכזים בשלושה מתחמים במערב חטיבת הקרקע סמוך לכביש 20 ולתחנת הרכבת, במזרח חטיבת הקרקע סמוך לכביש 4 ובמרכז חטיבת הקרקע בשטח קרקע כולל של 193,240 מ"ר.  
זכויות הבניה כוללות שטח בניה עיקרי כולל של כ- 515,000 מ"ר בבינוי של 20 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

שווי הזכויות במגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה מוערך כדלקמן :

שווי הזכויות למסחר בשטח עיקרי כולל באומדן של כ- 50,000 מ"ר (כמחצית מהתכנית המותרת 50%) המגלם שטחי שירות וללא פיתוח מוערך לפי **5,000 ש"ח למ"ר עיקרי**  
ולזכויות של 50,000 מ"ר, סך של **250,000,000 ש"ח**





## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

שווי הזכויות לתעסוקה ומשרדים בשטח עיקרי של כ- 465,000 מ"ר  
המגלם שטחי שירות וללא פיתוח מוערך לפי 2,000 ש"ח למ"ר עיקרי  
ולזכויות של 465,000 מ"ר, סך של 930,000,000 ש"ח  
ס"ה 1,180,000,000 ש"ח

### ז. אזור מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור - מגרש מס' 370 :

מגרש 370 ביעוד אזור מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור מסומן בפינה הצפון מזרחית של חטיבת הקרקע סמוך למרכזי הספורט הקיים בשטח קרקע של 57,367 מ"ר.  
זכויות הבניה כוללות שטח בניה עיקרי כולל של כ- 30,000 מ"ר בבינוי ע"פ תכנית מפורטת (כמות חדרי המלון תקבע בתכנית מפורטת)  
בהיעדר פירוט, שווי זכויות הבניה מוערך ע"פ שווי ממוצע בין מסחר ותעסוקה  
המגלם שטחי שירות וללא פיתוח לפי 3,000 ש"ח למ"ר עיקרי  
ולזכויות של 30,000 מ"ר, סך של 90,000,000 ש"ח

הערה: ההערכה בהנחה שמבני ומוסדות הציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

### ח. אזור תעסוקה - מגרשים מס' 400-403 :

מגרשים 400-403 ביעוד אזור תעסוקה מרוכזים בפינה הצפון מזרחית של חטיבת הקרקע סמוך לכביש 4 בשטח קרקע כולל של 168,079 מ"ר.  
זכויות הבניה כוללות שטח בניה עיקרי כולל של כ- 300,000 מ"ר בבינוי שיקבע בתכנית מפורטת.

שווי הזכויות במגרשים ביעוד תעסוקה מוערך כדלקמן :

שווי הזכויות לתעסוקה

(תעשייה עתירת ידע, משרדים, מבני מסחר ואולמות תצוגה, אחסנה ועוד.)  
בשטח עיקרי כולל של כ- 300,000 מ"ר הכולל שטחי שירות וללא פיתוח  
מוערך בממוצע לפי 2,500 ש"ח למ"ר עיקרי

750,000,000 ש"ח

ולזכויות של 300,000 מ"ר, סך של



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

## ריכוז שווי הזכויות ע"פ היעודים השונים במצב התכנוני החדש

מס'	היעוד	מס' מגרשים	שווי מוערך בש"ח
1	אזור מגורים א'	100-118	2,600,000,000
2.	אזור מגורים ג'	150-, 119-121 172-175, 165	6,880,000,000
3	אזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	250-255	1,351,000,000
4	אזור מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור	1100	702,000,000
5	אזור מגורים ומסחר	206, 200-204	1,050,000,000
6	אזור מסחר ותעסוקה	450-459	1,180,000,000
7	אזור מסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור	370	90,000,000
8	אזור תעסוקה	400-403	750,000,000
		<b>ס"ה שווי חדש</b>	<b>14,603,000,000</b>

### הערות:

1. בחישוב הזכויות לא נכללו יעודים למבנים ומוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים ופארק החולות שירשמו ע"ש הרשות המקומית ולא ישתתפו בשווי היוצא באיחוד וחלוקה.
2. לא נכללו מגרשים למתקנים הנדסיים הנכללים גם במצב הקודם למטרות ציבוריות.
3. לא נכלל מגרש 950 ביעוד תחנת דלק בהתאם לתכנית ח/329 המהווה תחנת דלק בנויה ופעילה בהנחה שלא תשתתף באיחוד וחלוקה חדשה.
4. הזכויות ל- 800 יח"ד המיועדות לסילוק מטרדים ופינוי פולשים (אתר סילוק הפסולת הקיים, פינוי בית המטבחים ופינוי שכונת מולדת ע"פ סעיף 6.4 להוראות התכנית) מגולמות בזכויות הבניה המוערכות וזאת בהתחשב שמטרדים אלו קיימים שנים רבות ומגולמים גם בשווי המצב התכנוני הנכנס. לפיכך סעיף זה לא קוזז משווי המצב החדש וגם לא קוזז משווי המצב הנכנס.



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

## 4.3.2 שווי המצב התכנוני הקודם

במצב התכנוני הקודם חל על מרבית שטח חטיבת הקרקע (המיועדת להיכלל במסגרת תכניות איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה) **תיקון מס' 3** המייעד את מרבית השטח ל**רהפרצלציה שלב ב'** וליעודים הכוללים – אזורי מגורים בבניה רוויה ס"ה 4,921 יח"ד ולמתחמים ביעוד תעשייה ואחסנה בזכויות של 120% בניה, אזור תעשייה עתירת ידע בזכויות של 100% בניה, שטחים פרטיים פתוחים ושטחי ציבור.

"סל הזכויות" ע"פ תיקון מס' 3 כמפורט בסעיף 2.2 לעיל, כולל ומוערך כדלקמן:

### א. מתחמי המגורים מ-12, מ-13, ומ-14:

מתחמי המגורים מיועדים ס"ה ל- 4,218 יח"ד בשטח רצפות של 95 מ"ר ו- 703 יח"ד לזוגות צעירים.

**שווי הזכויות ליח"ד בשטח רצפות של 95 מ"ר מוערך בתוספת שטחי שירות בממוצע ללא פיתוח (כ- 105-108 מ"ר עיקרי) לפי כ- 800,000 ש"ח ליח"ד ול- 4,218 יח"ד, סך של 3,374,400,000 ש"ח**

**ושווי הזכויות ליח"ד לזוגות צעירים (השטח לא הוגדר) מוערך בתוספת שטחי שירות ללא פיתוח לאומדן של כ- 700,000 ש"ח ליח"ד ול- 703 יח"ד, סך של 492,100,000 ש"ח**

**שווי הזכויות לשטח עיקרי למסחר באזורי המגורים המגלם שטחי שירות וללא פיתוח מוערך לפי 10,000 ש"ח למ"ר ולזכויות של 11,318 מ"ר (4,921 יח"ד X 2.3 מ"ר), סך של 113,180,000 ש"ח**  
**ס"ה 3,979,680,000 ש"ח**

### ב. אזור תעשייה בשטח קרקע של 806 דונם:

מתחם התעשייה מסומן בתיקון 3 כמתחם אחד רציף ולפיכך ראויה הפחתה משטח זה עבור הקצאת דרכים ושטחי ציבור באומדן של כ- 25% מהשטח והיתרה בשטח כ- 600 דונם.

שווי דונם לתעשייה בזכויות בניה של 120% בתוספת שטחי שירות וללא פיתוח

מוערך לאומדן של כ- 3,000,000 ש"ח לדונם

**ולשטח של כ- 600 דונם, סך של 1,800,000,000 ש"ח**



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### ג. אזור אחסנה בשטח קרקע של 72.3 דונם :

מתחם האחסנה מסומן בתיקון 3 כמתחם אחד רציף ולפיכך ראויה הפחתה משטח זה עבור הקצאת דרכים ושטחי ציבור באומדן של כ- 15% מהשטח והיתרה בשטח כ- 60 דונם. שווי דונם לאחסנה בזכויות בניה של 120% בתוספת שטחי שירות וללא פיתוח מוערך בהפחתה לעומת אזור תעשייה בגין מגבלת שימוש לאומדן של כ- 2,500,000 ש"ח לדונם ולשטח של כ- 60 דונם, סך של 150,000,000 ש"ח

### ד. אזור תעשייה עתירת ידע בשטח קרקע של 224.2 דונם :

המתחם לתעשייה עתירת ידע מסומן בתיקון 3 כמתחם אחד רציף ולפיכך ראויה הפחתה משטח זה עבור הקצאת דרכים ושטחי ציבור באומדן של כ- 20% מהשטח והיתרה בשטח כ- 180 דונם. זכויות הבניה נקבעו ל-3 קומות X 33% בניה וס"ה 100% בניה שהם כ- 180,000 מ"ר מבונה. שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעשייה עתירת ידע המגלם שטחי שירות וללא פיתוח מוערך לפי כ- 2,000 ש"ח למ"ר ולזכויות של 180,000 מ"ר, סך של 360,000,000 ש"ח

### ה. אזור חקלאי בשטח קרקע של 411 דונם :

המתחם המיועד לאזור חקלאי מסומן בתיקון 3 בקצה המזרחי של חטיבת הקרקע ברובו ממזרח לכביש ארצי מס' 4. שווי הקרקע לאזור חקלאי מוערך כשווי ספקולטיבי של קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד לפי כ- 1,000 ש"ח למ"ר קרקע (כמפורט בנספח התחשיבים) ולשטח של 411 דונם, סך של 411,000,000 ש"ח

### ו. אזור שייעודו טרם נקבע בשטח קרקע של 201.4 דונם :

המתחם המיועד לאזור שייעודו טרם נקבע מסומן בתיקון 3 בקצה המזרחי של חטיבת הקרקע בצמוד לאזורי התעשייה. שווי הקרקע לאזור שייעודו טרם נקבע מוערך כשווי ספקולטיבי בדומה לשווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד לפי כ- 1,000 ש"ח למ"ר קרקע ולשטח של 201.4 דונם, סך של 201,400,000 ש"ח



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### ז. שטח פרטי פתוח מיוחד בשטח קרקע של 78.8 דונם :

המתחם המיועד לשטח פרטי פתוח מסומן בתיקון 3 בקצה הדרומי של חטיבת הקרקע התכליות המותרות נקבעו ל- א. גנים לרבים, שדרה. ב. כיכרות ורחבות להתקהליות לרבים. ג. קיוסקים ובניינים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים ובניינים לצרכי ציבור. ד. מועדונים לנופש והבראה. בהתאם לאמור לעיל ובהתחשב בהיעדר פירוט שטחי השימושים המותרים, שווי הזכויות בש.פ.פ המיוחד מוערך ע"פ שווי ש.צ.פ. "משופר" לשיעור של כ- 25% משווי קרקע בסביבה המוערכת בממוצע לפי כ- 4.625 מיליון ש"ח (ראה נספח) לפי כ- 1,150 ש"ח למ"ר קרקע ולשטח של 78.8 דונם, סך של 90,620,000 ש"ח

### ח. חניוני משאיות ואוטובוסים לפי תכנית ח/276 בשטח קרקע כולל של 129.641 דונם :

חניוני המשאיות והאוטובוסים לפי תכנית ח/276 מסומנים במתחם היובל בסמוך לכביש ארצי מס' 20 ולתחנת הרכבת. שווי הזכויות לחניונים מוערך (כמפורט כנספח) בממוצע לפי 900 ש"ח למ"ר קרקע ולשטח קרקע של 129.641 דונם, סך של 116,677,000 ש"ח



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### ריכוז שווי הזכויות ע"פ היעודים השונים במצב התכנוני הקודם

מס'	היעוד	שווי מוערך בש"ח
1	מתחמי מגורים	3,979,680,000
2.	אזור תעשייה	1,800,000,000
3	אזור אחסנה	150,000,000
4	אזור תעשייה עתירת ידע	360,000,000
5	אזור חקלאי	411,000,000
6	אזור שייעודו טרם נקבע	201,400,000
7	ש.פ.פ מיוחד	90,620,000
8	חניוני משאיות ואוטובוסים	116,677,000
	ס"ה שווי קודם	7,109,377,000



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

## שטח הקרקע המיועד להיכלל באיחוד וחלוקה בשני מצבי התכנון מחושב כדלקמן:

שטח כלל תכנית ח/500 מהווה כאמור שטח של 4,081.2 דונם.

### שטחי הקרקע שלא הובאו בחשבון בחישוב שטח הקרקע המיועד להיכלל באיחוד וחלוקה

בשני מצבי התכנון כוללים את השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולרישום ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה ואינם נכללים בתיקון 3 (קרקעות ביעוד שטחי ציבור פתוחים, מבני ציבור ודרכים, אזור ספורט הנכלל בתכנית ח/163 ויעודים ציבוריים הנכללים בתכנית ח/276 למעט חניוני משאיות ואוטובוסים) כמו כן לא נכללו בחישוב: חצרות בניינים קיימים, תחנת דלק פעילה ומתקנים הנדסיים, להם מוקצים שטחים במסגרת תכנית ח/500 כמפורט בטבלה דלהלן:

מס'	היעוד	שטח הקרקע במ"ר
1	אזור מגורים לפי 3/40/25	7,000
2.	אזור מגורים ד' לפי בי/369	2,000
3	תחום תכניות ח/276, ח/276 א' וח/329 <b>למעט חניוני האוטובוסים והמשאיות</b> <b>בשטח כולל של 129,641 מ"ר</b> (המחושבים בנפרד)	389,800
4	תחום תכנית ח/163 ב' לספורט וחניה	184,050
5	דרך ו/או שטח לעיצוב נוף דרך מהירה - תכנית ח/237-א-בי/352	38,792
6	תחום תכנית תדמת 2001	13,153
	ס"ה	<b>634,795</b>

בהתאם לכך ס"ה שטח הקרקע המיועד להיכלל במסגרת תכניות אחוד וחלוקה חדשה

**כולל שטח של (4,081.2 דונם – 634.795 דונם) 3,446,405 מ"ר**

בתוספת קרקע לחניוני משאיות ואוטובוסים 129,641 מ"ר שאינה נכללת בתחום תיקון מס' 3 ומוערכת (כמפורט בנספח) לפי מקדם אקוויולנטי 0.17 לשטח קרקע אקו' של 22,039 מ"ר אק'

לאור האמור לעיל, ס"ה שטח הקרקע המיועד להיכלל במסגרת תכניות אחוד וחלוקה חדשה

מהווה שטח של (3,446,405 מ"ר + 22,039 מ"ר אק') **3,468,444 מ"ר אק'**



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### 4.3.3 חישוב ההשבחה

#### שווי מ"ר קרקע במצב התכנוני החדש:

שווי מ"ר קרקע במצב התכנוני החדש מוערך כדלקמן:

ס"ה שווי זכויות הבניה במצב התכנוני החדש מוערך לסך של 14,603,000,000 ש"ח  
המבטאים לשטח קרקע המיועד להיכלל באיחוד וחלוקה (3,468,444 מ"ר אק')

שווי מ"ר קרקע בסך של 4,210 ש"ח

ראויה הפחתה בגין דחיה עד להכנה ואישור של תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה (כ- 5 שנים  
בשיעור היוון של 6%) והפחתה עבור סילוק מטרדים (כאמור ס' 6.4 להוראות התכנית)  
באומדן כולל של כ- 30%

שווי לאחר דחיה בשיעור כ- 30% מוערך לסך של 2,950 ש"ח למ"ר קרקע (במעוגל)

#### שווי מ"ר קרקע במצב התכנוני הקודם:

שווי מ"ר קרקע במצב התכנוני הקודם מוערך כדלקמן:

ס"ה שווי זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם מוערך לסך של 7,109,377,000 ש"ח  
המבטאים לשטח קרקע המיועד להיכלל באיחוד וחלוקה (3,468,444 מ"ר אק')

שווי מ"ר קרקע בסך של 2,050 ש"ח

ראויה הפחתה בגין דחיה עד להכנה ואישור של תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה (כ- 5 שנים  
בשיעור היוון של 6%) והפחתה עבור סילוק מטרדים (כאמור ס' 6.4 להוראות התכנית)  
באומדן כולל של כ- 30%

שווי לאחר דחיה בשיעור כ- 30% מוערך לסך של 1,450 ש"ח למ"ר קרקע (במעוגל)





## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### 5. הערכה :

לאור התיאור, הנתונים והשיקולים שפורטו לעיל, מוערכת ההשבחה בחטיבת הקרקע הנדונה הנובעת מאישור תכנית ח/500 לתאריך הקובע 25.1.2018 כדלקמן :

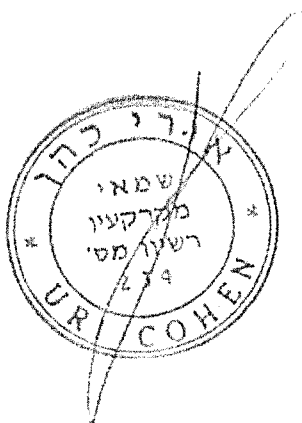
2,950 ש"ח למ"ר קרקע רשום  
1,450 ש"ח למ"ר קרקע רשום  
1,500 ש"ח למ"ר קרקע רשום  
750 ש"ח למ"ר קרקע רשום

שווי המצב התכנוני החדש מוערך לסך של בגבולות  
שווי המצב התכנוני הקודם מוערך לסך של בגבולות  
ההשבחה מוערכת לסך של  
והיטל השבחה בשיעור של 50% , סך של

אני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין במקרקעין שבנדון  
וחוות דעתי נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי

ועל זאת באתי על החתום,

אורי כהן  
שמאי מקרקעין





## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### נספח : נתוני השוואה ותחשיבים

#### נתונים מחוזי מכר בגושים שונים לאחר מתן תוקף לתכנית ח/500

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע במ"ר	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	החבות בהיטל השבחה
6.5.2018	6762	26	295	693,250	2,350	על הקונה
14.2.2018	6045	412	670	1,390,000	2,075	על הקונה
15.3.2018	6048	240	351.5	1,107,000	3,149	על המוכר
4.2.2018	6735	46	362	710,000	1,961	על הקונה
8.3.2018	6745	214	178.5	517,650	2,900	על הקונה
25.4.2018	6751	94	338	811,200	2,400	על הקונה
26.3.2018	6761	61	260	674,700	2,595	על הקונה
25.4.2018	6160	170	335	837,500	2,500	על המוכר
19.6.2018	6762	52	526	1,052,000	2,000	על הקונה
14.6.2018	6751	437	137	340,000	2,481	על המוכר

הממוצע המתקבל מחוזי המכר הינו 2,441 ש"ח למ"ר קרקע ואולם במרבית החוזים

היטל השבחה בין תכנית ח/500 מוטל על הקונה



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### נתוני עסקאות מכר קרקע ממס שבח בגושים שונים לאחר מתן תוקף לתכנית ח/500

#### גושים 6742-6745

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע במ"ר	מחיר מוצהר בש"ח	מחיר מוערך בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
23.1.2018	6745	123	345	776,250	776,250	2,243
22.1.2018	6742	204	171	411,600	411,600	2,407
8.3.2018	6745	214	119	345,100	345,100	2,900
8.3.2018	6745	214	60	172,549	172,549	2,866

#### גושים 6751-6752, 6048

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע במ"ר	מחיר מוצהר בש"ח	מחיר מוערך בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
15.3.2018	6048	240	351	1,107,000	1,107,000	3,153
23.1.2018	6048	417	656	1,377,180	1,377,180	2,100
9.1.2018	6752	141	36	101,000	101,000	2,805
21.3.2018	6752	221	335	857,600	857,600	2,560
22.1.2018	6751	17	246	591,600	591,600	2,404

מנתוני מס שבח לא ניתן ללמוד על מי מוטלת החבות בהיטל ההשבחה בגין תכנית ח/500.

מסקנה: שווי מ"ר קרקע במצב התכנוני החדש מוערך במוצע לסך של בגבולות 3,000 ש"ח



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

## נתוני עסקאות מכר קרקע לבניה רוויה בתחום תכנית ח/4370 הסמוכה לחטיבת הקרקע

תאריך	גוש	חלקה	מס' מגרש	זכויות ליח"ד	מחיר בש"ח	שווי קרקע ליח"ד	הערות
21.11.2017	6874	15	210	3.943	3,666,990	930,000	חוזה מכר
14.8.2017	6874	27	204	1	960,000	960,000	חוזה מכר
28.3.2018	6874	27	204	1	960,000	800,000	חוזה מכר
21.3.2018	6874	33		1.79	1,977,950	1,105,000	חוזה מכר
26.3.2018	6874	11	213	0.96	880,940	917,646	מס שבח
14.3.2018	6874	36	218	0.78	750,000	961,538	מס שבח
8.1.2018	6874	23	209	16	15,000,000	937,500	מס שבח
28.8.2017	6874	27	204	1	960,000	960,000	מס שבח

120 מ"ר עיקרי ליח"ד בבינוי של 6-12 קומות

מסקנה: שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח של כ- 120 מ"ר עיקרי כ- 946,000 מ"ר כולל פיתוח

## נתוני עסקאות מכר קרקע לצמודי קרקע בתחום תכנית ח/4370 מחוזי מכר וממס שבח

תאריך	גוש	חלקה	מס' מגרש	זכויות ליח"ד	מחיר בש"ח	שווי קרקע ליח"ד	הערות
27.3.2018	6874	74	334	1	1,968,336	1,968,336	חוזה מכר
27.3.2018	6874		335	+ 1 14 מ"ר	2,070,398	1,968,336	חוזה מכר
27.3.2018	6874		338	0.446	911,267	2,043,200	חוזה מכר
12.4.2018	6874	75	341	1	2,490,000	2,490,000	מס שבח
29.5.2017	6874	75	340	1	2,000,000	2,000,000	מס שבח

160 מ"ר עיקרי + גג ליח"ד בבינוי של 2 קומות ומרתף במגרש בשטח 270-280 מ"ר.

מסקנה: שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח כ- 160 מ"ר עיקרי ומגרש 275 מ"ר = 2,094,000 ש"ח כולל פיתוח



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

## נתוני עסקאות מכר קרקע לתעסוקה וחזית מסחרית בתחום תכנית ח/3/152 מחוזי מכר וממס שבח

תאריך	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	חלק נמכר	מחיר בש"ח	שווי מ"ר עיקרי בש"ח	הערות
28.3.2018	6802	16	117	1,835	3,946	259/1835	1,700,000	3,052	חזרה מכר
2.1.2018	6802	6	107	1,820	3,787	154/1820	578,000	1,803	חזרה מכר
13.7.2016	6802	11	112	1,748	3,637	1/1	13,540,000	3,723	חזרה מכר
26.3.2018	6802	118	148	3,428	9,023	1/1	15,426,555	1,709	מס שבח
28.1.2018	6801	11	124	2,606	7,152	1/1	24,011,000	3,357	מס שבח
8.1.2018	6803	32	164	1,746	3,671	93/100	11,450,000	3,353	מס שבח

בהנחה שקומת הקרקע מהווה 20% מהשטח העיקרי ושוויה מוערך למקדם 2.0  
מתקבל שווי אק' ממוצע בקומות העליונות 2,360 ש"ח למ"ר עיקרי ולקומת קרקע 4,721 ש"ח

## נתוני עסקאות מכר קרקע ביעוד תעשייה באזור התעשייה חולון - ממס שבח

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע במ"ר	מחיר בש"ח	שווי דונם בש"ח
15.3.2016	6785/7	המלאכה 45	2,689	10,400,000	3,867,608
22.1.2015	6782/41	הסדן	620	2,170,000	3,500,000
8.10.2013	6777/8	תמנע	2,376	8,500,000	3,577,441
12.6.2012	6780/13	הגביש	504	1,500,000	2,976,190

נתוני ההשוואה אלו מתייחסים למגרשים ביעוד אזור תעשייה ע"פ תכנית ח/499/א בזכויות בניה הכוללות:  
שטח עיקרי- 170% ושטח שירות 60%, בארבע קומות מעל קרקע ומתירה שימושי מסחר ומשרדים  
בשיעור של 25% מסך אחוזי הבניה המותרים.

בהתחשב בהתאמות למיקום, מועד וגודל מתקבל שווי הקרקע לתעשייה 120% בניה  
לסך של בגבולות כ- 3,000,000 ש"ח לדונם ללא פיתוח.



### נתוני השוואה מדו"חות כספיים של חברות ציבוריות

ע"פ שומה של השמאית רלי טרייטסמן אגמי לדוח"ות הכספיים של חברת כלכלית ירושלים  
מיום 27.8.2017 עולים הנתונים הבאים:

- הנכס הנישום – מתחם מסחרי חדש (פאוור סנטר) בשלבי בניה סופיים בחלקה 4 בגוש 6778 רחוב הפלד 9 פינת רחוב האופן, המתחם הצפוני בחלקה בשלבי סיום בניה – שטח לשיווק 12,259 מ"ר בד"ש ממוצעים של 72 ש"ח למ"ר.

#### נתוני השוואה למסחר

1. מבנה מסחר ומשרדים ברחוב הפלד 14 – ד"ש למסחר 80 ש"ח למ"ר ולמשרדים 50 ש"ח למ"ר מקום חניה – 350 ש"ח למ"ר.
2. רחוב האורגים פינת המלאכה – מרכז מסחרי ד"ש מוצעים 125 ש"ח למ"ר.
3. מרכז "גב ים" – ד"ש ל"קפה ג'ו" ולמסעדה – 130 ש"ח למ"ר.
4. "פרופיט סנטר" – בפינת הרחובות הכישור המרכבה והאורגים – בתי קפה וחנויות אופנה 130 ש"ח למ"ר, חנויות מעל 500 מ"ר = 95-100 ש"ח למ"ר וחנויות עתירות שטח – 80 ש"ח למ"ר.
5. מרכז מסחרי במרכז חולון מוקם ע"י נתנאל גרופ – ד"ש בקומת הקרקע 260-380 ש"ח למ"ר.

#### נתוני השוואה לתעשייה

1. ע"פ דו"ח נת"מ - סקר שוק מבני תעשייה חציון 2017 – שווי דונם לתעשייה / לוגיסטיקה בא.ת. חולון 4,500,000-5,000,000 ש"ח.
2. ע"פ פרסום מ-4/2017 קבוצת רכישה רכשה 16 דונם בא.ת. חולון לפי 4,375 ש"ח למ"ר קרקע מתוך שטח זה 25% למסחר ומשרדים. מתקבל שווי קרקע תעשייה – 3.5 מיליון ש"ח לדונם.
3. ע"פ פרסום מ-5/2016 – חברת "גב ים" רכשה את מתחם תדיראן קשר ברחוב הפלד פינת המלאכה - 29 דונם ב- 92 מיליון ש"ח – שהם 3,170,000 ש"ח לדונם.
4. עסקת לודג'יה מיום 2.3.2016 – שטח קרקע 51,314 מ"ר – 270% בניה שטח עיקרי נמכרו ב- 280 מיליון ש"ח מתקבל 5,456 ש"ח לדונם, או כ- 2,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

ע"פ שומה של השמאי יוסף רייטן למרכז מסחרי בבניה בחלקה 16 בגוש 6867 רחוב גולדה מאיר פינת רחוב חנקין מתחם ח/501 מחודש שמרץ 2015 עבור חברת נתנאל גרופ לדוח"ות הכספיים עולים הנתונים הבאים:

מדובר במרכז מסחרי במיקום מרכזי ביותר סמוך לקניון חולון:

- ד"ש בקומת הקרקע למסחר נעים בין 260-380 ש"ח למ"ר למסעדות, בתי קפה ובנק.
- ד"ש בקומה א' נעים בין 120-145 ש"ח למרפאות וכו.

נתוני שכירות ממרכז מסחרי המרגנית ברחוב המרגנית 2 בתכנית ח/300

- ד"ש בקומת הקרקע למסחר בגבולות כ- 300 ש"ח למ"ר
- ד"ש בקומה א' למסחר בגבולות 160 ש"ח למ"ר.
- ד"ש למרתף עליון - 110 ש"ח למ"ר

דמי השכירות בקניון חולון – בממוצע 250 ש"ח למ"ר לשנת 2014.

### ניתוח הנתונים העולים מהדו"חות הכספיים:

#### שווי קרקע למסחר

ד"ש למסחר נעים בין 80-130 ש"ח בקומת הקרקע ובמקומות מובחרים 250-300 ש"ח למ"ר. שווי הקרקע מוערך לפי היוון בשיעור של 8% הפחתת רווח יזמי 20% ועלות בניה כ- 6,000 ש"ח למ"ר לסך של בגבולות 4,000 ש"ח – 10,000 ש"ח למ"ר ובמקומות מובחרים 25,000 ש"ח – 30,000 ש"ח למ"ר.

#### שווי קרקע למשרדים

ד"ש למשרדים נעים בין 50-80 ש"ח למ"ר. שווי הקרקע מוערך לפי היוון בשיעור של 8% הפחתת רווח יזמי 20% ועלות בניה כ- 5,000 ש"ח למ"ר לסך של בגבולות 1,250 ש"ח – 4,000 ש"ח למ"ר



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

### שווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד

בתאריך הקובע לא ניתן למצוא בסביבה הקרובה קרקע חקלאית עם פוטנציאל ששוויה אינו מושפע מתכניות המתאר המחוזיות (אזור נופש, מטרופוליני, אזור פיתוח וכו.). לפיכך שווי הזכויות בקרקע חקלאית במצב התכנוני הקודם מחושב ומוערך כדלקמן:

שווי הזכויות בסביבה הקרובה לשימושים כלכליים של מגורים, תעשייה וכו. מוערך בממוצע בין שווי דונם למגורים 5,500,000 ש"ח (בדונם - 6 יח"ד X 800,000 ש"ח + 1 יח"ד X 700,000 ש"ח) לשווי דונם לשימושי התעשייה השונים 3,750,000 ש"ח (תעשייה - 3 מיליון ש"ח, אחסנה 2.5 מיליון ש"ח ותעשייה עתירת ידע 2.5 מיליון ש"ח) והממוצע 4,625,000 ש"ח בניכוי היטל השבחה באומדן של כ- 1/3 והיתרה = 3,083,000 ש"ח בניכוי הפרשות לצרכי ציבור 40% והיתרה = 1,850,000 ש"ח ולאחר הפחתה לדחיה באומדן של כ- 10 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.558) לסך של בגבולות 1,000 ש"ח למ"ר קרקע.

### שווי קרקע לחניוני משאיות ואוטובוסים

בהיעדר נתוני עסקאות לשימושים אלו, שווי קרקע לחניה של כלי רכב כבדים מוערך בשתי חלופות כדלקמן:

- שווי קרקע לחצר בתעשייה - שווי קרקע לתעשייה מוערך ללא פיתוח לפי 3,000 ש"ח למ"ר ושווי חצר כ- 25% לסך של 750 ש"ח למ"ר קרקע.
- שווי קרקע לחניה פתוחה - שווי קרקע לחניה פתוחה לרכב פרטי בשולי העיר מוערך לפי כ- 25,000 ש"ח למקום חניה בשטח ברוטו כ- 25 מ"ר שהם כ- 1,000 ש"ח למ"ר ולאחר הפחתה בגין מגבלת שימוש ופיתוח בשיעור כ- 15% לסך של בגבולות 850 ש"ח למ"ר.

בהתאם לאמור לעיל מוערך שווי הקרקע לחניוני אוטובוסים ומשאיות בממוצע לפי 800 ש"ח למ"ר שהם כ- 17% משווי קרקע ממוצעת למגורים ושימושי תעשייה בסביבה (4,625 ש"ח למ"ר).





# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

## נספח : גושים וחלקות הנכללים בתכנית ה/500

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6022	מוסדר	-	77,86
6043	מוסדר	691-693,698,814-816,845-860 877-889,904-957,2010,2023	2012
6045	מוסדר	32-547	-
6048	מוסדר	174,180-190,192-221,225-235 240,242-259,269,282-286,298, 295-355,396,410-418,424-459 462-465,467,468,477,485-487	493
6050	מוסדר	1-211	-
6051	מוסדר	1-330	-
6052	מוסדר	1-50,52-157, 179-184,197-238,242,243,246,247 250,251,254,255,260,291-294	158,159,174,175,177,178,185,186 188-189,192,239,240,241,244,245 248,249,252,253,256,259,261,264,265 268,269,272,273,276,290
6053	מוסדר	1-290,293-374,376,378	291,375,377,379
6734	מוסדר	1-369	-
6735	מוסדר	1-205,207-218,220,222,223 225-232,245	206,219,221,224,233-237,244,246
6737	מוסדר	7,9,10,12,14,16-22,24-36 43-46,50-64 71,73-86,93,95-108,117,119,121 123-130,146,148-151,154-227 229-233,383,385,387,391,393,395 397,399,401,403,405,407,409,411 413,415,417,428,430,432,434,436	23,120,122,140,142,144,145 147,153,228,381,389
6738	מוסדר	1-250	-
6739	מוסדר	50-97,99-100,103,104,105- 110,112,114,116	1-3,98,101,102,111,113,115,117,118 120,129,130,152,154,156
6742	מוסדר	1-295	-
6743	מוסדר	1-303	-
6744	מוסדר	1-238	-
6745	מוסדר	1-231	-
6747	מוסדר	100,163-167,202,203,205-218,221	222
6751	מוסדר	1-525	-
6752	מוסדר	1-348	-
6755	מוסדר	105-109,118-124,130-139,142-148 167-171,177-182,198,199 205,238,240,242,244,246,248,252 272,274,276,350,353,355, 358,361-363,372,374	172,173,266,290,389,390
6757	מוסדר	1-8,35-50,53-66,69-76,79-86 89-202,204,205,212,214 216,218,220,222,224,226,228,229	68
6759	מוסדר	-	240,291,323
6760	מוסדר	229,230,245	244
6761	מוסדר	4,7-15,17-168,170,172	16
6762	מוסדר	1-225	-
7124	מוסדר	-	242
7126	מוסדר	-	18,207,209
7127	מוסדר	-	156
7177	מוסדר	4,7,8,9,10	1-3,5
7178	מוסדר	60	-
7181	מוסדר	-	6,29
7182	מוסדר	-	34
7183	מוסדר	-	72
7301	מוסדר	-	8
7302	מוסדר	3	-