

**SHAUL LEV**

REAL ESTATE APPRAISER &amp; TOWN PLANNER (M.A.)

**שאול לב**

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER &amp; TOWN PLANNER (M.A.)

שאול לב - שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.Sc. AGR.)

אלי אריאלי - שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי

SHLOMO MARCOVICH - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.A.)

שלמה מרקוביץ - שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

ZIV GOLDBASSER - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.A.)

זיו גולדווסר - שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

27 בינואר 2005

מ.ת. 290-03

021-05

2133/4	הודעה על אישור תוכנית מס'
20.6.04	פירסמה בעיתון
20.6.04	ובעיתון
1.7.05	ובעיתון מהומי
31.7.05	ובילקוט פרסומים מס'
3658	2133/4

**עקרונות לטבלת איזון והקצאה****לתכנית מפורטת מס' 4 / מק / 2133**

בעריכת טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית הנ"ל הבאתי בחשבון את העקרונות והמרכיבים הבאים:

- טבלה זו נערכה בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתו"ב אשקלון בישיבה מס' 222004 מיום 28.12.04 לאשר את התכנית עם השינויים כפי שהוצגו ע"י מה"ע.
- שם התכנית:  
תכנית מפורטת מס' 4 / מק / 2133 הינה שינוי לתכניות מתאר מס' 30/101/02/4, 101/02/4 ולתכניות מפורטות מס' 131/03/4 (תרש"צ 5/45/17), 6/131/03/4, 4 / במ / 26.
- שטח התכנית: כ- 12.709 דונם.  
התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 1656 ו- 1467 כמפורט בטבלת האיזון וההקצאה המצ"ב.  
בעלי הקרקע:  
חלקות בבעלות רשות הפיתוח ומדינת ישראל המנוהלות ע"י ממ"י.  
חלקה 65 בגוש 1656 הינה בבעלות עיריית אשקלון (מכר לפי סעיף 5 לחוק ש. ציבוריים).  
בחלקה 86 מבוצעת הפקעה למבני ציבור ושצ"פ עפ"י תכנית 6/131/03/4.

**SHAUL LEV**

REAL ESTATE APPRAISER &amp; TOWN PLANNER (M.A.)

**שאול לב**

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER &amp; TOWN PLANNER (M.A.)

שאול לב - שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (U.S. &amp; AGR.)

אלי אריאלי - שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי

SHLOMO MARCOVICH - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.A.)

שלמה מרקוביץ - שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

ZIV GOLDWASSER - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.A.)

זיו גולדווסר - שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

4. התכנית באח להרחיב את רחוב התחיה ולחברו עם דרך מס' 3 בשכונות הדרומיות. דרך רחוב התחיה בחלקה קיימת עפ"י תכנית מתאר ובחלקה קיימת בפועל.

לאחר ההרחבה תהווה הדרך את אחד מכבישי הטבעת העיקריים של אשקלון.

5. מטרת התכנית:

א. הרחבת דרך עפ"י סעיף מס' 62 א, א (2) בתיקון מס' 43 לחוק התו"ב.

ב. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים עפ"י סעיף מס' 62 א, א (א)

(1) בתיקון מס' 43 לחוב התו"ב.

ג. הגדלת שטח שנקבע בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור (דרכים) עפ"י סעיף 62

א, א (3) בתיקון מס' 43 לחוק התו"ב.

ד. שינוי בקוי בנין במגרשים מס': 178,454,29,30 עפ"י המסומן בתשריט לפי

סעיף 62 א, א (4) תיקון מס' 43 לחוק התו"ב.

6. הוראות התכנית:

כל ההנחיות של התכניות הקודמות לגבי מגרשים 30,29,954,178 נשארות

בתוקף פרט למופיע בתכנית זו.

אין שינוי בחיקפי בניה.

7. הפקעות לצרכי ציבור:

"מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק

התכנון והבניה יוחברו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או

שרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת

הועדה המחוזית.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו

עפ"י חוק התכנון והבניה.

8. הבאתי בחשבון את הוראות חוק התכנון והבניה בפרק ג' סימן ז' בדבר חלוקה

חדשה.

**SHAUL LEV**

REAL ESTATE APPRAISER &amp; TOWN PLANNER (M.A.)

**שאול לב**

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER &amp; TOWN PLANNER (M.A.)

שאול לב - שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.Sc. &amp; AGR.)

אלי אריאלי - שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי

SHLOMO MARCOVICH - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.A.)

שלמה מרקוביץ - שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

ZIV GOLDWASSER - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.A.)

זיו גולדווסר - שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

9. זכויות הבעלות במגרשי התמורה הסחירים מס' 29 א', 30 א', 454 א' שיעודם מגורים ב' ובמגרש מס' 701 א' שיעודו מתקן הנדסי הוקצו במלואן לרשות הפיתוח ומדינת ישראל, שחינם כעלי הקרקע של כל המגרשים הסחירים במצב הנכנס.

כיוון שהזכויות בקרקעות אילו מנוהלות ע"י ממ"י לא נקבע על ידי יחס הבעלויות במגרשי התמורה הנ"ל בין רשות הפיתוח למדינת ישראל, ענין הנתון לשיקול דעת ממ"י וייקבע על ידי ממ"י בעת הרישום בפועל.

10. שמות החוכרים הרשומים בחלקות נכסות 29, ו-46 בגוש 1656, בהם קיימים מבנים, צוינו בטבלה במצב הנכנס ובחתימה במגרשי תמורה 29 א' ו-454 א', ללא שינוי היקף הזכויות של החוכרים, ענין הנתון לשיקולו הבלעדי של ממ"י.

11. הטבלה אוזנה עפ"י קרקע בלבד בהתעלם משווי המבנים הקיימים.

12. כיוון שכל מגרשי התמורה הסחירים הוקצו בשלמות לרשות הפיתוח ומדינת ישראל וכל החלקות המשתתפות במצב קיים (מעל לקו) הינן בבעלות רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל, חרי שאין צורך בקביעת משקלח היחסי של כל חלקה וחלקה במצב הנכנס שכן האיזון מתקיים ונשמר בכל מקרה.

13. זכויות הבעלות של העיריה בתחום הקו הכחול במצב הנכנס, הכוללות חלק מחלקה 65 בגוש 1656 ששטחו כ- 849 מ"ר ויעודו דרך, אוזנו ע"י הקצאת חלק תואם לעיריה מהבעלות במגרש תמורה מס' 200 ששטחו הכולל 7,759 מ"ר ויעודו דרך.

הבעלות ביתרת המגרש הוקצתח למדינת ישראל ורשות הפיתוח.

**SHAUL LEV**

REAL ESTATE APPRAISER &amp; TOWN PLANNER (M.A.)

**שאול לב**

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER &amp; TOWN PLANNER (M.A.)

שאול לב - שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.Sc. &amp; AGRI.)

אלי אריאלי - שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי

SHILOMO MARCOVITCH - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.A.)

שלמה מרקוביץ - שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

ZIV GOLDWASSER - REAL ESTATE APPRAISER &amp; ECONOMIST (B.A.)

זיו גולדווסר - שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

14. זכויות הבעלות במגרשי התמורה המוצעים שיעודס לצרכי ציבור (ש.צ.פ, דרך ו.ש.ב.צ) הוקצו במלואם, עפ"י סעיף 12 לתקנון, למדינת ישראל ורשות הפיתוח למעט חלק במושעא ממגרש תמורה מסי 200 שירשם בבעלות העירייה.

15. נתוני שטחי החלקות המשתתפות בתחום הקו הנחול ושטחי מגרשי התמורה מבוססים על מפת מדידה (לא לצרכי רישום), שנערכה ע"י מר אריה פישמן מודד מוסמך ואושרה ביום 28.12.04 ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה אשקלון.

16. הטבלה ערוכה לתאריך כתיבתה.

חריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס המוערך.

ולראיה באתי על החתום,

שאול לב  
שמאי מקרקעין

