



אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין

EHUD HAMEIRI & CO. ECONOMISTS & REAL ESTATE APPRAISERS

הערכות שווי, ערך בנכסי תכנון ובניה ומיסוי נדל"ן - איחוד וחלוקה, היטל השבחה, הפקעות, ירידת ערך, מס שבח, ארונה

Ehud Hameiri, Lic. Real Estate Appraiser
Master of Business Administration (M.B.A.)
Economics & Society Sciences (B.A.)

Gilad Hameiri, Lic. Real Estate Appraiser
Law (LL.M.)
Economics & Business Administration (B.A.)
Environment (Dip.)

Haim Galfon, Lic. Real Estate Appraiser
Geography (B.A.)

Adi Shichrur, Lic. Real Estate Appraiser
Insurance (B.A.)

David Cohen, Lic. Real Estate Appraiser
Economics & Administration (B.A.)

Michael Axelrod
Economics & Administration (B.A.)

Michael Segal, Municipal Rate Department Manager
Technology Management & Marketing (B.A.)

Jamal Kitaney, Lic. Surveyor
Geomatic Engineer (B.Sc.)

Hagit Perelrot, Adv. Legal Advisor
Law (LL.B., LL.M.)
Lic. Real Estate Appraiser (Dip.)

לשכר זמכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
09.12.2007
נתקבל

אהוד המאירי, שמאי מקרקעין
מוסמך במתמטיקה (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גילעד המאירי, שמאי מקרקעין
מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומתמטיקה (B.A.)
איכות הסביבה (Dip.)

חיים גלפון, שמאי מקרקעין
גאוגרפיה (B.A.)

עדי שחרור, שמאי מקרקעין
ביטוח (B.A.)

דוד כהן, שמאי מקרקעין
כלכלה ומדעי (B.A.)

מיכאל אקסלרוד
כלכלה ומדעי (B.A.)

מיכאל סגל, מנהל מחלקת ארונה
ניהול תחומים טכנולוגיים (B.A.)

ז'מאל כיתאני, מודד ומודד מוסמך
תחומים גאודטיים (B.Sc.)

הגית פרלרוט, יועצת משפטית
מוסמכת במשפטים (LL.M.)
שמאית מקרקעין (Dip.)

תל-אביב, ז' אייר תשס"ז
25 אפריל 2007
מספרנו: 1942

לכבוד
התנחה המקומית לתכנון ובניה
אשקלון

כננית מתאר מס' 4 / 02 / 101 / 175

טבלת איחוד וחלוקה

"קרית האקדמיה" אשקלון

Handwritten signatures and dates:
16/7/2007
1942

מושרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 1942
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
ביום 19/7/07
מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס.
מס' 1942
מס' 5769
23/7/08



"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65, ת"א 67443 טל': 03-6243770 פקס: 03-6243660
"TOYOTA TOWERS", 65 YIGAL ALLON ST., TEL-AVIV 67443
TEL: 972-3-6243770 FAX: 972-3-6243660 E-MAIL: hameiri@hameiri.com

A.A.I ISRAEL
האקדמיה לחינוך וייעוץ
תחומים טכנולוגיים

1. מטרת חוות הדעת

במסגרת תכנית מתאר מס' 4 / 02 / 101 / 175 (להלן : " התכנית הנדונה ") המהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, התבקשו לערוך טבלת איוון והקצאה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התוייב התשכ"ה 1965.

כפי שיפורט בהמשך, התכנית הנדונה חלה על חלקי חלקות 167, 86, 89, 165 בגוש 1942.

2. פרטי המקרקעין – מצב משפטי רישומי

בהתאם להעסקי רישום מפנקס הזכויות, לשכת רישום מקרקעין רחובות¹, להלן הנתונים הרלבנטיים של החלקות הנכללות בתכנית הנדונה:

| שטח הנכלל בתכנית | בעלות | שטח חלקה רשום | חלקה |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| 23,788 מ"ר | א.כ.א. מיליונים בניה והשקעות בע"מ (20168/107662) אפרידר חברה לשכון ופתוח אשקלון בע"מ (87494/107662) | 107,662 מ"ר | 167 |
| 1,262 מ"ר | רשות הפיתוח | 5,344 מ"ר | 165 |
| 1,980 מ"ר | עיריית אשקלון | 15,536 מ"ר | 89 |
| 3,585 מ"ר | עיריית אשקלון | 8,572 | 86 |
| 30,615 מ"ר | | | סה"כ שטח בתכנית |

* השטח הנכלל בתכנית נמסר לנו ע"י אבנר סיאון, מודד מוסמך, בהמשך לתכניות מדידה שביצע במיתחם נשוא חוות הדעת.

¹ נסחי הרישום הינם מחדשים אפריל – מאי 2006.

3. ביקור בנכס

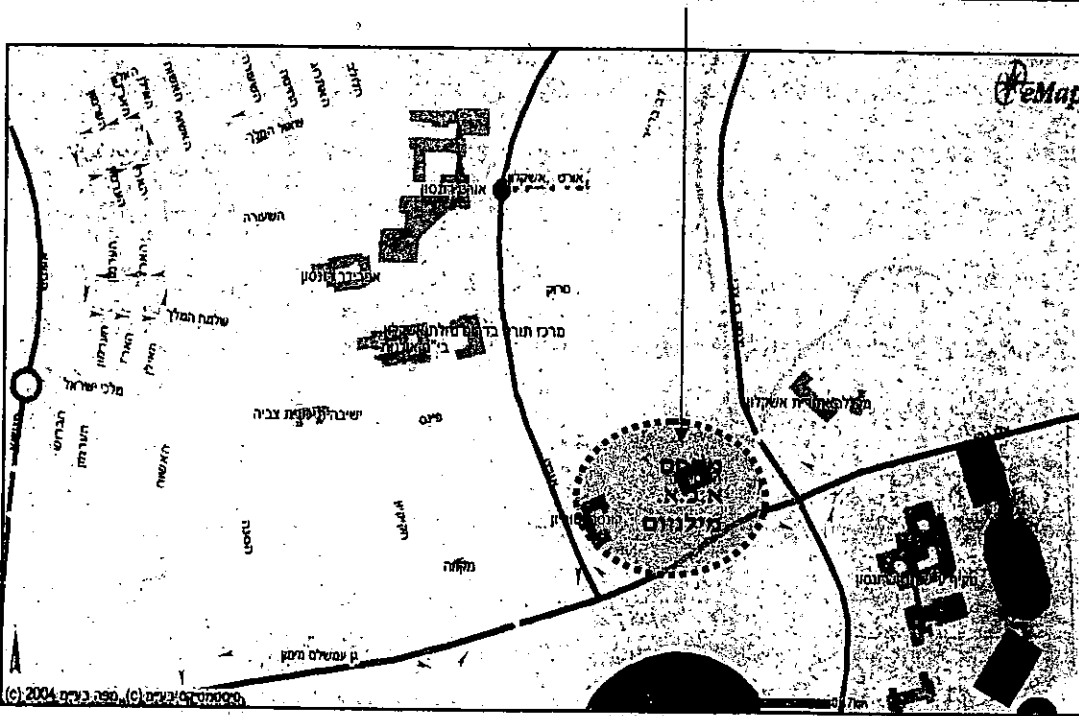
נערך ביקור בנכס במהלך חודש ינואר 2006 ע"י חיים כלפון בהנחיית אהוד המאירי.

4. תאור הנכס והסביבה

4.1 המתחם נשוא חוות הדעת מהווה את מתחם א.כ.א. מיליניום הממוקם על ציר אלי כהן בין הרחובות בן צבי ורחוב אורט. המתחם הנדון ממוקם במרכז המרחב האורבני של העיר אשקלון ובסמיכות למרכז העסקים הראשי של העיר.

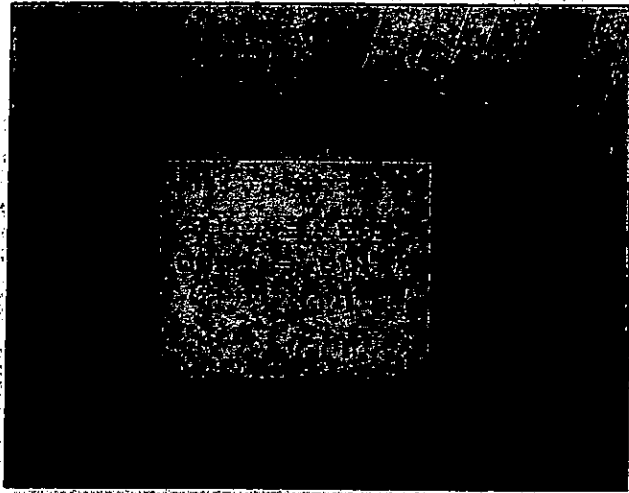
4.2 המתחם הנדון מהווה חלק מחלקות 89,86, 167 בגוש 1942, שטח המתחם כ- 31 דונם, ברוטו (פרטי זיהוי המתחם ושטחו נלקחו מתוך הת.ב.ע. החדשה שבהכנה). המתחם ידוע כ"מתחם האקדמיה".

מפת סביבת הנכס (מיקום הנכס להמחשה)



-4-

4.4 צורת המתחם הנדון הינו דמוית טרפז, להלן מידות המתחם :



- חזית דרומית לאורך רחוב אלי כהן באורך של כ- 170 מטר.
- חזית מערבית לאורך רחוב אורט באורך של כ- 150 מטר.
- חזית מזרחית לאורך רחוב בן צבי באורך של כ- 130 מטר.

4.5 בעבר על המתחם הנדון היו קיימים מבנים ומתקנים שונים שחלקם הוחזקו ע"י עיריית אשקלון וחלקם היו בחזקת עמותת אנוש מטעמה של עיריית אשקלון. כיום המתחם מגודר ובעת הביקור לא ניתן היה להיכנס לפנים המגרש, נראה כי המתחם כיום ריק ופנוי.

4.6 להלן גבולות המתחם הנדון והשימושים בסביבתו :

מצפון קיים שביל הולכי רגל ומעברו בנייני מגורים חדשים בני 7 קומות לצד בנייני מגורים ותיקים יותר בני 4 קומות. מעבר לבנייני המגורים רחוב הרב נורוק.

מדרום רחוב אלי כהן המהווה ציר תנועה ראשי ומעברו איצטדיון הכדורגל של אשקלון.

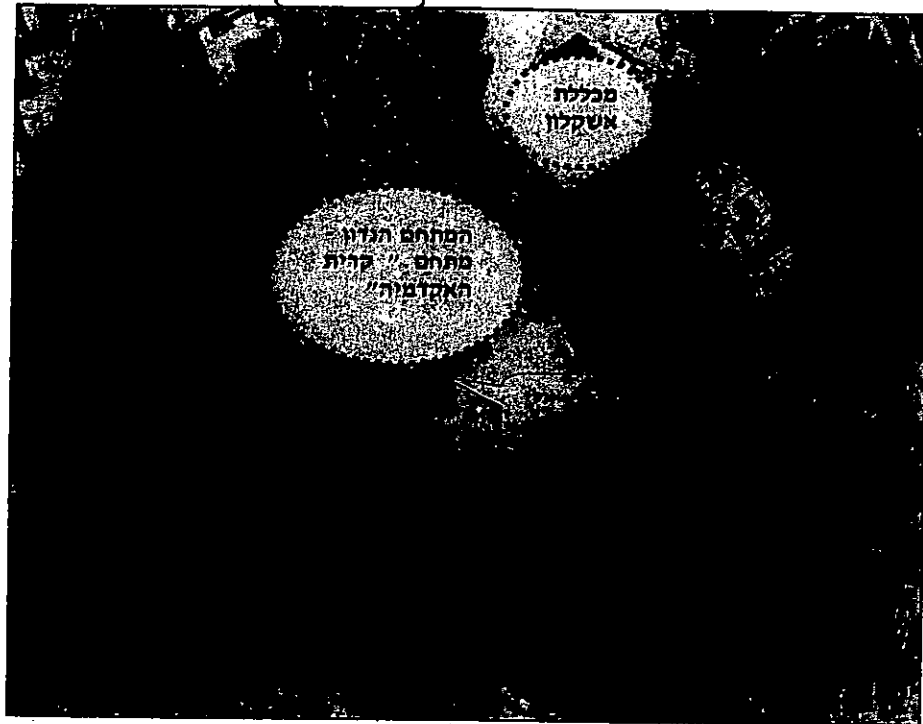
ממערב רחוב אורט ומעברו בנייני מגורים בני 8-9 קומות.

ממזרח רחוב בן צבי ומעברו מכללת אשקלון.

בסביבת הנכס מצויים קרית החינוך (מכללת אשקלון), משרדי חברת חשמל, קניון גירון ומרכז שכונת אפריר, בית משפט השלום והתחנה המרכזית.

להלן תצלום אוויר של המתחם (תצלום האוויר אינו מעודכן והינו להמחשת גבולות המתחם והקרבה לשימושים בסביבת הנכס בלבד).

רחוב בן צבי



5. תכנון

להלן יוצגו עיקרי פרטי התכנון הרלבנטיים הנוגעים למתחם נשוא חוות הדעת. פרטי התכנון לוקטו מתוך מידע מהוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון, על בסיס ביקור במשרדי הוועדה, דף מידע מהוועדה המקומית לתכנון ובניה וחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שאול לב.

5.1 תכנית 147 / 03 / 4 (ד' 370 "שיכונני אפריר - אשקלון)

5.1.1 תכנית זו פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1062 מיום 9.1.1964.

5.1.2 בהתאם לתכנית הנדונה סומן המתחם הנדון כמגרש מס' XXX ויועד כשטח לבניני ציבור.

5.1.3 רשימת התכליות באזור לבניני ציבור:

- מקומות לפולחן דתי.
- מוסדות תרבות, גלריות לאומנות, אולמות להצגות ובתי קולנוע.
- מוסדות מינהל לשירות הציבור.
- מקומות חניה בשכר.
- בתי קפה, מזנונים, בתי אוכל ושעשועים, תנויות פרחים.

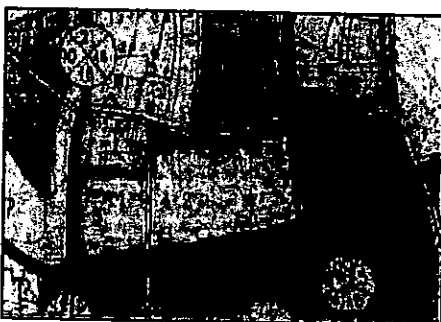
5.1.4 זכויות הבניה לבניני ציבור יהיו על פי תכנית מפורטת או תכנית בינוי. במוסדות חינוך תורשה בניה של עד 3 קומות.

5.2 תכנית המתאר 101 / 02 / 4

5.2.1 תכנית זו פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2023 מיום 4.7.74.

5.2.2 בהתאם להוראות התכנית נקבע כי באזור לבניני ציבור יותרו התכליות הבאות:

- בתי ספר ממלכתיים.
- בתי ספר ממלכתיים - דתיים.
- בתי ספר מקיפים או מקצועיים.
- בתי חולים.



5.2.3 זכויות הבניה יקבעו על פי אישור הוועדה המקומית.

-7-

5.3 תכנית 45 / 147 / 03 / 4

5.3.1 תכנית זו פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2453 מיום 10.7.78

5.3.2 התכנית מסמנת את מגרש מועדון הנוער כמגרש מס' N שיעודו אזור לבניני ציבור.

5.3.3 בהתאם להוראות נקבעו הזכויות כדלקמן:

| | | |
|-------------------|---|---------|
| מס' קומות | : | 2 קומות |
| אחוזי הבניה לקומה | : | 44% |
| סה"כ אחוזי בניה | : | 88% |

5.4 תכנית 25 / 101 / 02 / 4

5.4.1 תכנית זו פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2797 מיום 25.3.1982

5.4.2 מטרת התכנית (בין היתר) תיקון לתכנית המתאר בנושא תכליות.

5.4.3 בהתאם להוראות התכנית נקבע כי באזור לבניני ציבור יותרו התכליות הבאות :

- מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגר (לרבות פרטיים)
- בתי תרבות ומוסדות קהילתיים
- מוסדות סעד לרבות בתי אבות.
- משרדי ממשלה ומוסדות ציבור אחרים.
- ספריות, מוזיאונים, אולמי תצוגה, גלריות לאומנות וכו'.
- מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט

5.4.4 בהתאם להוראות התכנית נקבעו הזכויות כדלקמן:

| | | |
|-------------------|---|---------|
| מס' קומות | : | 4 קומות |
| אחוזי הבניה לקומה | : | 40% |
| סה"כ אחוזי בניה | : | 160% |

5.5 תכנית 115 / 101 / 02 / 4

5.5.1 תכנית זו פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4570 מיום 19.9.97.

5.5.2 מטרת התכנית הוספת חניונים תת קרקעיים בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

5.5.3 בהתאם להוראות התכנית נקבע כי תותר הקמת חניה תת קרקעית לכל יעודי הקרקע למעט אזורים מגורים א' ו- ב'. הזכויות המועונקות על פי תכנית זו הינן בנוסף לזכויות הקיימות. תכנית החניות התת קרקעיות יהיה בגבולות המגרש (קו בנין "אפס"). שטח מקומות החניה , ומספר הקומות יהיה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

5.7 תכנית מס' 4 / מק' / 2033

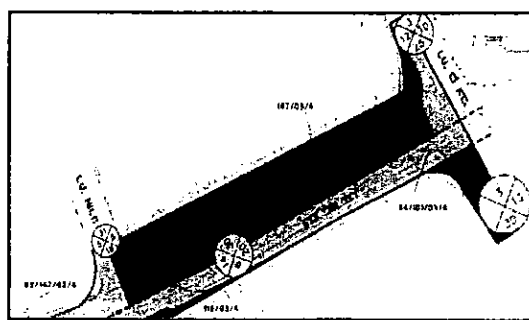
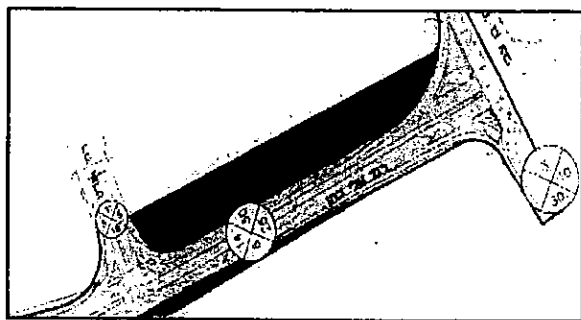
5.7.1 תכנית זו פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4937 מיום 18.1.2001

5.7.2 תכנית זו הינה במסגרת הרחבת כבישים עירוניים ובאה לאפשר הרחבה ופיתוח כביש עירוני (אלי כהן) על חשבון שצ"פ בהתאם לרוחב הקטע המזרחי של הכביש – הפקעות לטובת הרחבת הרחוב.

להלן תשריטי התכנית הנוגעים למקרקעין הנדונים :

מצב מוצע – הרחבת רחוב אלי כהן ע"ח השצ"פ

מצב קיים



-9-

5.8 תכנית מס' 4/ מק/ 2139

5.8.1 תכנית זו פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5263 מיום 8.1.2004

5.8.2 תכנית זו באה לשנות ולהסדיר קווי בנין במגרש המיועד למבני ציבור, ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות.

5.9 סיכום מצב תכנוני קיים (מצב נכנס) ללא התייחסות לתכנית הנדונה (4 / 02 / 101 / 175)

מעד המתחם – בניני ציבוררשימת התכליות:

- מוסדות חינוך על מותקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגר (לרבות פרטיים)
- בתי תרבות ומוסדות קהילתיים
- מוסדות סעד לרבות בתי אבות.
- משרדי ממשלה ומוסדות ציבור אחרים.
- ספריות, מוזיאונים, אולמי תצוגה, גלריות לאומנות וכו'.
- מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט

זכויות הבניה :

| | | |
|-------------------|---|---------|
| מס' קומות | : | 4 קומות |
| אחוזי הבניה לקומה | : | 40% |
| סה"כ אחוזי בניה | : | 160% |

-10-

5.10 תכנית מתאר מס' 4 / 02 / 101 / 175 (מצב יוצא)

התכנית במתכונתה הנוכחית נדונה בוועדה המקומית וביום 11.10.2005 הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית.

התכנית הנדונה בעיקרה מהווה שינוי יעוד המתחם הנדון משטח המיועד לבניני ציבור לשטח המיועד לבניני מגורים המשולבים עם שטחי מסחר ומשרדים ושטחים נילוויים לשימושים העיקריים.

להלן עיקרי התכנית הנדונה:

מיקום הפרוייקט

מתחם "קרית האקדמיה" ממוקם לאורך רח' אלי כהן במפגשו עם רח' בן-צבי במרכז העיר אשקלון ובסמיכות למרכז העירוני האזרחי. התכנון המוצע מתחשב בצרכי האזור ויחליף את התכנית הקיימת שאינה מתאימה עוד. בצפון ובמערב, נמצא המתחם בסמוך למבני מגורים. כלפי דרום פונה המתחם לרחוב אלי כהן - ציר התנועה והמסחר הראשי של אשקלון. מעבר לרחוב אלי כהן משתרע אזור פתוח שבמרכזו האצטדיון העירוני של אשקלון. במזרח מעבר לרח' בן צבי ממוקמת מכללת אשקלון ובהמשך הרחוב קרית החינוך של העיר אשקלון.

תכנית שאינה בהסכמת בעלים

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים ומטרתה לשנות תכנית קודמת שהומלצה בוועדה המקומית אך לא הסתיימו הליכי אישורה בוועדה המחוזית. כל זאת על מנת להשיג את עקרונות הבינוי שפורטו ולמנוע ריכוז כל זכויות הבניה במגרש אחד כפי שהוצא בתכנית הקודמת.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים וכן אזור משולב של מגורים מיוחד, משרדים ומסחר לשטחים ציבוריים, כבישים ושבילים ע"י שינוי ביעודי קרקע, בזכויות והנחיות בניה ואיחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים לפי הפירוט הבא:

- א. שינוי יעוד שטח ממבני ציבור וספורט לאזור משולב מסחר ומגורים או משרדים וכן לאזור מגורים, לאזור מגורים מיוחד, לדרכים ולשצ"פים.
- ב. קביעת היקפי בניה מרביים המותרים לכל יעוד.
- ג. קביעת קווי בנין מרביים לבינוי המוצע לרבות קווי בנין 0.
- ד. קביעת מספר הקומות המרבי.
- ה. קביעת מספר יח"ד מרבי באזורי המגורים השונים.
- ו. קביעת תנאים לפיתוח ותשתיות ותנאים למתן היתר.

תכליות ושימושים:**אזור משולב מגורים ומסחר במגרש 1**

מגרש 1 ישמש למגורים ולמסחר.

בשטח זה תותר בניית קומת מסחר אחת ראשית מתחת לכניסה הקובעת לבנין (1-) וקומה חלקית (2-) שהגישה אליה תהיה במדרגות היורדות ממפלס קומת המסחר הראשית. חזית קומה (1-) תהייה לאורך הרחובות אלי כהן ובן צבי. קומת המסחר תלווה בארקדה ברוחב מינימלי של 3 מ' ובהתאם לתשריט. מעל לקומה זו תהיה הכניסה הראשית הקובעת למבני מגורים בני 10 קומות.

מסחר:

חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי לסוגיו השונים לרבות בתי מרכול אולמי קולנוע וכינוסים, מסעדות, בתי אוכל, מזנונים ובתי קפה, סוכנויות וחנויות לשירותים אישיים וציבוריים וכיו"ב וכן: בנקים, סניפי דואר, מועדונים לרבות בריכות שחיה ומתקנים לספורט. כמו כן תותר בניית מערכות טכנולוגיות נלוות כגון: חצרות משק, חדרי אשפה, מרחבים מוגנים וחדרים טכניים כגון: חדרי שנאים, חדרי חשמל, בזק, גנראטור מזוג אוויר, מוסדות בריאות ומוסדות אחרים לשרות הציבור, מרפאות, בתי מרקחת ומסעדות. הפריקה והטעינה התפעולית לאזורי המסחר תהייה בחצרות משק מקורות. החזיתות המסחריות תפנינה לכיוון הרחובות בן צבי ואלי כהן.

אזור מסחרי - מגרש 2

ישמש למשרדים ולמסחר.

בשטח זה תותר בניית קומת מסחר אחת ראשית מתחת לכניסה הקובעת לבנין (1-) וקומה נוספת חלקית (2-). חזית קומה (1-) תהיה לאורך הרחובות אלי כהן ואורט.
קומת המסחר תלווה בארקדה ברוחב מינימלי של 3 מ' ובגובה נטו של 2.6 מ' לפחות ובהתאם לתשריט. מעל לקומה זו תהיה הכניסה הראשית הקובעת למבני מגורים או למבני משרדים בני 10 קומות.

מסחר:

חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי לסוגיו השונים לרבות בתי מרכול אולמי קולנוע וכינוסים, מסעדות, בתי אוכל, מזנונים ובתי קפה, סוכנויות וחנויות לשירותים אישיים וציבוריים וכיו"ב וכן: בנקים, סניפי דואר, מועדונים לרבות בריכות שחיה ומתקנים לספורט. כמו כן תותר בניית מערכות טכנולוגיות נלוות כגון: חצרות משק, חדרי אשפה, מרחבים מוגנים וחדרים טכניים כגון: חדרי שנאים, חדרי חשמל, בזק, גנראטור מזוג אויר, מוסדות בריאות ומוסדות אחרים לשרות הציבור, מרפאות, בתי מרקחת ומסעדות. הפריקה והטעינה התפעולית לאזורי המסחר תהייה בחצרות משק מקורות.
במקרה של בניית בנין משרדים מעל קומת מסחר תינתן אפשרות לבניית גלריות בחנויות. שטחן של הגלריות כלול בסה"כ זכויות הבניה.
החזיתות המסחריות תפנינה לכיוון הרחובות אלי כהן ורח' אורט.

משרדים

מבני משרדים ישמשו בין היתר למשרדי ממשלה, מוסדות חינוך ודת על מתקניהם, מועדונים לרבות בריכות שחיה ומתקני ספורט, מוסדות בריאות, מרפאות, מעבדות בתי מרקחת ומסעדות. כמו-כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ולנותני שירותים פרטיים /או עצמאיים וכיו"ב. תותר בניית מרחבים מוגנים, מבואות, מעברים מקורים, מחסנים, חדרי עזר, מרתפים, מתקנים טכניים, חדר טרפוי ובזק, חנויות וכו' וכל שימוש נלווה העשוי לשירות תכליות אלו.
תותר בניית מסעדות גם בקומת הכניסה לבנין המשרדים שמעל לקומת המסחר.

אזור מגורים מיוחד - מגרשים 3-4

בנייני מגורים לסוגיהם השונים.

תותר בניית דירות, בתי אבות, מעונות סטודנטים, מקבצי דיור וכו' אשר יוהלו כמקובל ע"י חברות ניהול ואחזקה.

תותר בנייה עד לגובה 15 קומות מגורים ממפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי וכן קומת גג, מבואות, מדרגות, מעליות, מרחבים מוגנים, חדרי טרפוי ומחסנים, חדרי מכוונות וחדרי עזר וכן מבנים לרווחת הדיירים כגון: מועדונים, חדרי כושר ובריאות, חדרים לוועד הבית, לעגלות וחדרי כביסה. במגרש 3 גובה הבנין למגורים הגובל ברחוב אורט יהיה עד 10 קומות והבנין הנוסף למגורים יהיה עד 15 קומות.

במגרש 4 גובה הבנין למגורים הגובל ברחוב בן צבי יהיה עד 10 קומות והבנין הנוסף למגורים יהיה עד 15 קומות.

ניתן לבנות במקום יח"ד לסטודנטים או דיור מוגן לפי מפתח של כל 1 יח"ד מגורים = 2 יח"ד מעונות או דיור מוגן.

במגרש 4 בבנין המזרחי בן 10 קומות ניתן יהיה לבנות 37 יח"ד או 52 יחידות למעונות.

שצ"פ – מגרשים 102 - 100

שטח המיועד לגינון וריצוף ומתקני רחוב ותאורה לצורכי ציבור.
ניתן להעביר תשתיות עירוניות וניתן לתסדיר גישה להולכי רגל למגרשים השונים דרך אזורי השצ"פ.
בשצ"פ 100 יותר שימוש להצבת כסאות ושולחנות לרווחת הציבור.
תותר כניסה להולכי רגל למגרשים השונים מתוך מגרשי השצ"פ.

טבלת שטחים וזכויות בניה

| ק"מ בנין (השטח 1/4) מ | שטח בנין ללא מטחי הגנה מבוצרת | הקפי"ג בניה מיושמת למגורים בת"ר (הערות 2,4) | | | | | | | | | | שטח מגורים הגורם במ"ר | מ"ר תנאי | יחיד מגורים הגורם מסל"ב מבוצרים | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|--------|-------|--------------------------|
| | | מסל"ב בניה ללא מטחי הגנה מבוצרת | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | | | | מסל"ב בניה מטחי הגנה מבוצרת | | | | |
| ק"מ בנין למתקנים מתקנים מבוצרים ת"ר ק"מ הבנין כמתן בתשרים | 14,880 | 8,000 | 200 | 100 | 450 | 550 | 2,100 | 2,240 | 2,500 | 10,000 | 75% | 2 | למס"ב מבוצר | 2 | למס"ב מבוצר | 78 | 7,050 | 1 | אזור מסל"ב מבוצרים |
| | | 8,000 | 200 | 100 | 1,100 | 250 | 2,000 | 1,700 | 500 | 6,345 | 75% | 2 | למס"ב מבוצר | 2 | למס"ב מבוצר | | 5,631 | 2 | אזור מבוצר |
| | | 3,000 | - | 100 | - | - | 315 | 3,100 | - | - | 9,050 | 90% | 2 | למס"ב מבוצר | 2 | למס"ב מבוצר | 94 | 3,766 | 3 |
| נתימן בתשרים | 14,000 | 3,000 | - | 100 | - | - | 3,250 | - | - | 10,850 | 90% | 2 | למס"ב מבוצר | 2 | למס"ב מבוצר | 94 | 3,258 | 4 | אזור מבוצרים |
| | 62800 | 22,000 | 200 | 300 | 1,550 | 800 | 4,100 | 8,580 | 3,000 | 6,348 | | | | | | 286 | 19,626 | | |

- הערות:
- ק"מ בנין למתקנים מתקנים מבוצרים ת"ר: "ב"ל המגורים תוך התחייבות למסל"ב 14.5.
 - המ"ר העברת זכויות בניה של 20% מנחמת הבניה ממגורים למגורים תוך התחייבות זכויות מסל"ב מבוצר.
 - במגורים 2 חתרי העברת שטח מסל"ב משטחי מסל"ב למסל"ב אחר תוך התחייבות זכויות מסל"ב מבוצר.
 - במגורים בתנאים מתקנים, תנאי בניה אחר שטח תנאי הקובעה לב"ב הנהלת גובה הבנין.

חומר הקמת המגורים מותר למכירת הקובעה לב"ב תוך התחייבות זכויות מסל"ב מבוצר.

הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בדבר חלוקה שלא בהסכמה

6.

א. להלן עיקרי הוראות החוק בנוגע לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 122 (פרק ג' סימן ז'):

"חלוקה 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 שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
- (3) לא היתה אפשרות לשמור את מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את הפרשו".

על פי הוראות סעיף 122 (2) נוצרת מעין הנוסחה כדלקמן:

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|
| שווי מגרש קודם | = | שווי המגרש החדש |
| ----- | | ----- |
| שווי של סך כל המגרשים הקיימים | | שוויים של סך כל המגרשים |
| הנכללים בתכנית | | החדשים בתכנית |

ב. שווים היחסי של המגרשים (במצב היוצא) חושב על פי זכויות הבניה שניתנו בתכנית מתאר מס' 4/02/101/175 (התכנית הנדונה).

שטחים המיועדים לדרכים ושטח ציבורי פתוח לא נכללו באומדן השווי היחסי והוכנסו כמקובל " מתחת לקו".

השטחים המופיעים בטבלת ההקצאה והאיזון נלקחו מתוך התכנית הנדונה ובהתאם למסמכים שהועברו לעיוננו מאת המודד אבנר סיאון.

מצורפת בזה טבלת הקצאה ואיזון של התכנית המפורטת.

טבלת איזון והקצאה – תכנית מתאר מס' 175 / 101 / 02 / 4

| מצב חדש | | | | מצב קודם | | | | | | | |
|-----------------|----------------|---------|-------------------------|-----------------------|------|------|-----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|
| שטח המגרש (מ"ר) | שטח שווי יחסי | מס מגרש | יעוד הקרקע | שטח נכלל בתכנית (מ"ר) | חלקה | גוש | שטח נכלל בתכנית (מ"ר) | יעוד הקרקע | שטח נכלל בתכנית (מ"ר) | שטח נכלל בתכנית (מ"ר) | |
| 7,060 | 34.85% | 1 | אזור משולב מסחר ומגורים | 20,185 | 167 | 1942 | 20,185 | בניי ציבור | אכא מילניום בניה והשקעות בע"מ אפרידר חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ | 20,185 | |
| 5,531 | 33.11% | 2 | אזור מסחר | | | | | | | | |
| 3,766 | 16.02% | 3 | אזור מגורים מיוחד | | | | | | | | |
| 3,268 | 16.02% | 4 | | | | | | | | | |
| 19,626 | 100.00% | | | 100.00% | | | 20,185 | | | | |
| 9,287 | | | דרכים | | | | | דרך קיימת | עירית אשקלון | 2,390 | 86 |
| | | | | | | | | | עירית אשקלון | 1,611 | 89 |
| | | | | | | | | | רשות הפיתוח | 1,262 | 165 |
| | | | | | | | | | אכא מילניום בניה והשקעות בע"מ אפרידר חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ | 51 | 167 |
| | | | | | | | | | עירית אשקלון | 369 | 89 |
| | | | | | | | | | אכא מילניום בניה והשקעות בע"מ אפרידר חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ | 585 | 167 |
| | | | | | | | | | עירית אשקלון | 1,195 | 86 |
| | | | | | | | | | אכא מילניום בניה והשקעות בע"מ אפרידר חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ | 2,967 | 167 |
| 1,703 | | | ש.צ.פ. | | | | | ש.צ.פ. | | | |
| 10,990 | | | | | | | 10,430 | | | סה"כ שטח דרכים + ש.צ.פ. | |
| 30,615 | | | | | | | 30,615 | | | סה"כ שטח תכנית | |

