

15/03/99 (2)

MORDECHAI BEN-YAIR
REAL ESTATE APPRAISER & FINANCIAL CONSULTANT
20 Givati St. Ashqelon 78471. Phone 08/6732229, 6730222 טלפון Fax 08 /6716176 פקס

מרדכי בן-יאיר
שמאי מקרקעין ויועץ פיננסי
רחוב גבעתי 20, אשקלון 78471.

כ"א אדר תשס"ט
17 מרץ 2009
מס' - 1215 י

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון - תוכנית מפורטת 32/126/03/4

עקרונות גורמים ושיקולים

התוכנית המפורטת הנ"ל משתרעת על שטח של 16,440 מ"ר הממוקם בצדו המערבי של רחוב ההסתדרות מול רחוב חובבי ציון אשקלון.
התוכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 1998 ו-3019.
מטרת התוכנית הינה הסדרת מצב קיים (שטח מסחרי) קניון לב אשקלון, ע"י שינוי ייעודי קרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה וע"י איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים.

עקרונות מנחים

1. בהקצאה במסגרת "חלוקה חדשה", הובא בחשבון סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ח 1965, הקובע:

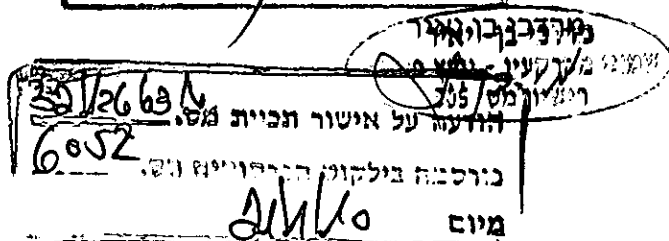
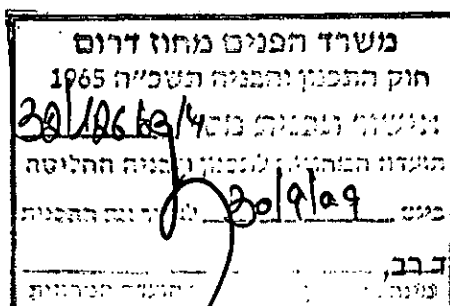
א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה, ככל האפשר שוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים.

2. בנוסף לעקרונות הקבועים בחוק, הנחו אותי העקרונות השמאיים הבאים:

א. העקרון הבסיסי הוא שזכויותיו של כל פרט תישמרנה וההקצאות תיעשנה בהתאם.
ב. זכויות כל אחד מהבעלים, המפוזרות בחלקות אי רגולריות רוכזו ככל האפשר במגרשים רגולריים.
ג. לא הובאו בחשבון ערכי שווי לדרכים ושטחי ציבור פתוחים הן במצב הקיים והן במצב החדש.

ד. דרכים וחניות ציבוריות ירשמו על שם עיריית אשקלון.

3. זכויות החוכר במגרש יקבעו ע"י נהלי ממ"י.



פרטי החלוקות הקיימות בחלוקות הכלולות

שוי מוחלט	שוי יחסי	יעוד החלוקה ושטחה		שם בעלים	שטח החלוקה	שטח החלוקה	חלוקה/מגרש	גוש	מס' סידורי
		שטח	יעוד	רשום	שטח החלוקה הכלול בחלוקה המדושה במ"ר	שטח החלוקה במ"ר			
3,507,979.8	2,570 9,524	2,570	מסחרי	רשות הפיתוח	6,396	16,050	81	1998	1
1,330,848.4	975 9,524	975	מסחרי	מדינת ישראל	1,226	4,065	84	"	2
6,624,212.5	4,853 9,524	4,853	מסחרי	רשות הפיתוח	6,242	8,965	86	"	3
1,354,052.9	992 9,524	992	מסחרי	מדינת ישראל	1,185	1,037	87	"	4
182,906.3	134 9,524	134	מסחרי	מדינת ישראל	654	672	88	"	5
13,000,000.0	9,524	9,524	סה"כ						סכום ביניים
		2,391	שטח ציבורי	רשות הפיתוח	6,396	16,050	81	1998	6
		1,392	דרך *	רשות הפיתוח	6,396	16,050	81	"	7
		504	שטח ציבורי	רשות הפיתוח	504	1,796	83	"	8
		297	שטח ציבורי	מדינת ישראל	1,226	4,065	84	"	9
		72	שטח ציבורי	מדינת ישראל	72	72	85	"	10
		1,388	דרך *	רשות הפיתוח	6,242	8,965	86	"	11
		31	שטח ציבורי	מדינת ישראל	1,185	103	87	"	12
		161	דרך *	מדינת ישראל	1,185	1,037	87	"	13
		523	שטח ציבורי	מדינת ישראל	654	672	88	"	14
		41	שטח ציבורי	רשות הפיתוח	41	79	89	"	15
		116	דרך מואעת	עיריית אשקלון	116	2,385	46	3019	16
		16440							סה"כ

* הופקע על פי סעיף 19 טרם נרשמה בעלות

מיון 12-12-2011
מיון 12-12-2011
מיון 12-12-2011

טבלת הקצאה ואיזון

פרטי המגרשים המוקצים									
תשלומי איזון									
מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם בעלים רשום	שטח המגרש במ"ר	חלקים בשבר פשוט	יעוד	שווי מוחלט	משלם
מקבל									
1	1998	1		רשות הפיתוח ומדינת ישראל	8,372	8,372	איזור מסחרי	13,000,000.0	אין איזון
תשלומי									
						16,440			

מדינת ישראל
משרד הביטחון
מחלקת תכנון
מס' 1998-12-12
מס' 1998-12-12

מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם בעלים רשום	שטח המגרש במ"ר	חלקים בשבר פשוט	יעוד	שווי מוחלט	משלם
מקבל									
2	"	דרר קיימת		עיריית אשקלון	2,876	2,876	דרר קיימת	2,876	16,440
3	"	דרר מוצעת		עיריית אשקלון	1,342	1,342	דרר מוצעת	1,342	16,440
4	"	2		עיריית אשקלון	1,260	1,260	חניה	1,260	16,440
5	1998	3		עיריית אשקלון	2,590	2,590	חניה	2,590	16,440
	סה"כ				16,440				