

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 13 ספטמבר, 2018
מספרנו: 23826/2018

19/2/19
העתק משרדי



לכבוד:
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז דרום

הנדון: בחינת זכויות העירייה

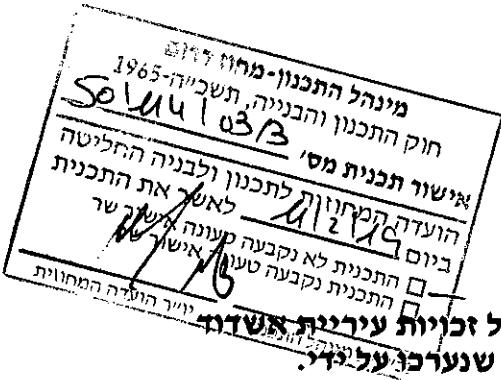
בגין אישורה של תוכנית 50/114/03/3

גוש: 2062 חלקה: 23 (חלק)

גוש: 2065 חלקה: 31 (חלק)

גוש: 2077 חלקה: 163 (חלק)

שד' הרצל, אשדוד



התבקשתי לבחון את את השפעת אישורה של תוכנית 50/114/03/3 על זכויות עיריית אשדוד הנכנסות והמתקבלות בתוכנית במסגרת טבלת ההקצאה ולוח האיזון שנערך על ידי:

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
24/3/19 8/66
מיום

1. כללי

- 1.1 תכנית 50/114/03 חלה על על חלקי החלקות כמצוין לעיל על חלקן בנוי ומופעל מרכז מסחרי מסוג "פאואר סנטר" הידוע כסטאר סנטר בעיר אשדוד.
- 1.2 שטחה הכולל של התוכנית כ - 136 דונם, מרבית שטח התוכנית ביעוד מסחרי וחלקו דרך מאושרת ושטח ציבורי פתוח.
- 1.3 התוכניות החלות במצב מאושר הינן:
תוכנית 3/מק/2163 אשר קבעה את מגרשים 1א ו 2א ביעוד למסחר ומסחר ות. דלק.
תוכנית 3/101/02/63 אשר קבעה את מגרש 3 ב ביעוד למסחר
תוכנית 3/מק/2056 אשר קבעה את מגרש מס' 3 ביעוד שצ"פ.
- 1.4 התכנית החדשה נערכה ביוזמת חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ וסגול ב.ר. השקעות בע"מ.
- 1.5 מטרת התוכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת פרוייקט מגורים הכולל 4 מגדלי מגורים מעל קומות חניה תת קרקעית, קומת מסחר, קומות חניה עילית, משרדים וקומת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ((אשר תוקצה לעיריית אשדוד)).

1.6. בין הוראות התוכנית שינוי יעוד וניוד שטחים קיימים ממסחר למגורים (650 יח"ד), מסחר ומבנים למוסדות ציבור.

1.7. טבלת ההקצאה ולוח האיזון נערכה לחלק מן ממקרקעי התכנונית לשטח כולל של 115,047 מ"ר.

1.8. להלן טבלת שטחי התכנונית בצב מאושר ובמצב מוצע :

3.2 טבלת שטחים					
מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
7.6	10,367	מגורים, מסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור	77.4	105,661	מסחר
67.8	92,428	מסחר	6.9	9,386	שטח ציבורי פתוח
2.0	2,769	מסחר ותחבורה			
3.8	5,227	שטח ציבורי פתוח	15.7	21,367	דרך טאוורט
15.7	21,367	דרך טאוורט			
3.1	4,256	דרך כובעת			
100.0	136,414	סה"כ	100.0	136,414	סה"כ

כאמור, טבלת האיחוד והחלוקה נערכה לשטחים ללא "דרך מאושרת" - לסך שטח כולל של 115,047 מ"ר.

2. תוכנית 50/114/03/3

מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבן הכולל 4 מגדלי מגורים, מתוכם 3 מגדלים בני 27 קומות ומגדל רביעי בן 28 קומות, מעל 3 קומות חניה תת"ק, קומת מסחר במפלס הרחוב, 2 קומות חניה עלית ומשרדים, קומת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, וקומת לובי תוך שינוי יעוד ממסחר למגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור. תוכנית זו מנצלת חלק מזכויות הבניה העודפות בתאי שטח מס' 200 ו- 201 ומעבירה אותן לתא שטח מס' 100.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד ממסחר למגורים (650 יח"ד), מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעוד משצ"פ לדרך מוצעת.
- קביעת הוראות וזכויות בניה עבור היעודים השונים.
- הגדרת השימושים המותרים.
- יצירת זיקת הנאה.
- הסדרת מערך התנועה באתר וחיבורו למערכת התחבורתית העירונית.
- שינוי קווי בנין.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק משטח התכנית.
- העברת חלק מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מתאי שטח 200,201 לתא שטח 100.
- יצירת תא שטח נפרד מס' 600 ביעוד משולב "מסחר ותחבורה".
- שינוי מס' הקומות מ- 4 קומות מסחר ל- 31-32 קומות למגורים, מסחר ומשרדים.
- תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת מ- 2 ל- 3 קומות.
- ניוד זכויות ממסחר למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה.
- קביעת זכויות ממסחר למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה.
- תוספת שימושים לרווחת הציבור - גן ילדים 4 כיתות, מעון יום 2 כיתות ובית כנסת.

5. טבלאות זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, ושימושים

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע																5.1						
אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד (ב)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד						
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לכניסה הקובעת							תת קרקעי					על קרקעי					
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי				
0	כמסומן בתשריט (משתנה)	6	5	3	32 לבנין 4, 31 לבניינים 1,2,3 ובנוסף קומה טכנית בגג	102	85	62.7	650 (ב)	1538.8	159,531	31,101	-	76,931 (א)	42,999	2,000	4,000	500 (ג)	2,000 (ג)	10,367	100	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	4		55	-	-	240.47	102,220	59,000	-	9,297	33,923	42,508	200	מסחר				
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	4		55	-	-	200.1	99,891	58,650	-	4,244	36,997	49,920	201	מסחר				
	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	-	1		55	-	-	31.06	860	-	-	-	860 (ד)	2,769	600	מסחר תחבורה				

- (א) מתוכם 7800 מ"ר שטחים עיקריים וקצו לשטחי מרפסות.
 (ב) מתוכם 24 יחידות סטודיו בשטח של עד 55 מ"ר ו-106 יחידות של 3 חדרים בשטח של עד 80 מ"ר.
 (ג) השטחים למבנים ומוסדות ציבור מיועדים ל-4 כיתות גני ילדים, 2 כיתות מעון יום ובית כנסת.
 (ד) מתוכם 510 מ"ר עבור תחנת התדלוק, כולל 400 מ"ר לקירוי אוור המשאבות ובנוסף 350 מ"ר למסחר.

3. השטחים המיועדים להרשם על שם עיריית אשדוד :

3.1 בהתאם להוראות התוכנית ולטבלת ההקצאה ולוח האיזון עיריית אשדוד "נכנסת" לתוכנית עם שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח של 9,386 מ"ר.

3.2 על פי הוראות התוכנית ולוח וטבלת ההקצאה ולוח האיזון לעיריית אשדוד מיועדים השטחים הבאים :

שצ"פ -	5,227 מ"ר
דרך -	4,159 מ"ר
דרך -	97 מ"ר
סה"כ	9,483 מ"ר

מלבד שטחי הציבור המיועדים לשצ"פ ולדרכים, יוקצה לעיריית אשדוד במגרש 100 המיועד למגורים, מסחר ומבנים ומסודות ציבור שטח המיועד למוסדות ציבור בשטח של 2,500 מ"ר (עיקרי - 2,000 מ"ר - שירות 500 מ"ר). השטח שיוקצה לעיריית אשדוד ירשם ע"ש העירייה בחלקים היחסיים מתוך השטח העיקרי 2000/849311, זכויות אלו ירשמו ע"ש עיריית אשדוד מתחת לקו.

השטחים המיועדים למוסדות ציבור ירשמו וימסרו לעיריית אשדוד כמעטפת בסיסית. יש לציין כי מימוש הפרוייקט מחייב בכל מקרה את הקמת קומת מבני הציבור שכן מעליה ייבנה פרויקט המגורים כולו. מרכיב חלק זה בשווי לעיריית אשדוד הינו שווי הקרקע ביעוד למבני ציבור ובתוספת עלות המעטפת הבסיסית למבנה הציבור.

3.3 מכאן, הרי שעיריית אשדוד נכנסת לתוכנית עם שטח המיועד לשצ"פ של 9,483 מ"ר והשטח המוקצה לה הינו במצב היוצא הינו 9,483 מ"ר ביעוד לשצ"פ ודרכי (תוספת של 97 מ"ר) ובנוסף שטח למוסדות ציבור של 2,500 מ"ר.

3.4 בהתאם לטבלת ההקצאות ולוח האיזון שטחי הציבור במצב הנכנס אינם כוללים ערך כספי. כמו כן בהתאם לתקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין הם אמורים להיות "מתחת לקו" הן במצב הנכנס והן במצב היוצא ואינם נמנים על טבלת האיזון. אולם יחד עם זאת במצב היוצא לעיריית אשדוד מוקצים שטחים נוספים בעלי ערך כלכלי רב שלא היו קודם לכן במצב הנכנס.

להלן טבלה מרכזת לחישוב הערך הכלכלי בשטחים המוקצים לעיריית אשדוד הן במצב נכנס והן במצב יוצא :

מצב נכנס - מערך כלכלי עיריית אשדוד				
יעוד	שטח	מקדם שצ"פ כחצר	סה"כ שווי	
שצ"פ	9,386 מר	0.2	11,263,200 ₪	6,000 ₪
			11,263,200 ₪	סה"כ

מצב יוצא - ערך כלכלי עיריית אשדוד				
יעוד	שטח	שווי בסיסי/עלות הקמה	מקדם שצ"פ/דרך/שב"צ	סה"כ שווי
שצ"פ	5,227 מר	6,000 ₪	0.2	6,272,400 ₪
דרך	4,159 מר	6,000 ₪	0.1	2,495,400 ₪
דרך	97 מר	6,000 ₪	0.1	58,200 ₪
קרקע לבנייני ציבור	2,500 מר	6,000 ₪	0.3	10,750,000 ₪
מעטפת בסיסית לבנייני ציבור	2,500 מר	2,500 ₪		
				19,576,000 ₪
				סה"כ
			1.74	יחס

הערך הכלכלי של עיריית אשדוד גדל ביחס של 1.74 בין המצב החדש למצב קודם.

3.5 ולהשוואה, הערך הכלכלי של בעלי הזכויות בתוכנית גדל ביחס של 1.062 בין המצב החדש למצב הקודם.

.4 סיכום

- 4.1 תוכנית מס' 50/114/03/3 יוצרת מסגרת תכנונית להקמת פרויקט מגורים של 650 יח"ד, במסגרת שינוי יעוד וניוד שטחים ממסחר למגורים, וכן שטחי מסחר ומשרדים ושטח למוסדות ציבור.
- 4.2 התוכנית כוללת טבלת הקצאה ולוח איזון לחלוקה בין בעלי הזכויות וכן הקצאה לצרכי ציבור לעיריית אשדוד.
- 4.3 השטחים המוקצים לעיריית אשדוד הינם שטח ציבורי פתוח, דרכים וכן שטח לבנייני ציבור של 2,500 מ"ר אשר ירשמו על שם עיריית אשדוד.
- 4.4 בטבלה המפורטת בסעיף 3.3 לעיל עולה כי הערך הכלכלי לשטחי ההקצאה לעיריית אשדוד במצב היוצא גדל ביחס של 1.74 מן הערך הכלכלי של השטחים במצב הנכנס. ולהשוואה הערך הכלכלי של בעלי הזכויות בתוכנית גדל ביחס של 1.062 בין המצב החדש למצב הקודם.

בכבוד רב,

שאל רוזנברג
שמאי מקרקעין



[Handwritten signature]