

נחום פרמינגר

מהנדס בניין
 שמאי מקרקעין טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 20.10.2014
נתקבל

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
 מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי - אשקלון
שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' 165/101/02/4
"פארק הייטק ומתנ"ח אשקלון"
נספח ח' - טבלת הקצאה ואיזון
נספח מחייב

חתימה:	03-5372251 03-5372232	טל: פקס:	רח' בית עובד 8, תל-אביב 67211 ת.ד. 57447 תל- אביב 61573	מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון באמצעות חברת מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ	יוזם התכנית
חתימה:	02-5318800	טל:	שדי יפו 216, ירושלים	רשות הפיתוח, מדינת ישראל	בעלי הקרע
חתימה:	08-6770111	טל:	רח' הגבורה 7, אשקלון	עיריית אשקלון	
חתימות:	03-5613303	טל:	רח' המסגר 20 תל- אביב	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ אגושי"ח 570017574	חוכרי קרע רשומים
חתימות:		טל:		דנקר השקעות בע"מ	
חתימות:		טל:		שקום פועלי בניין	
חתימות:		טל:		חברת יכין חקל בע"מ	חוכרי קרע לא רשומים
חתימות:		טל:		מקורות חברת מים בע"מ	
חתימות:		טל:		כחלון עמוס	
חתימה:	02-5619221	טל:	רח' אבן שפרוט 16, ירושלים	יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים בשיתוף רות חן אדריכלית	עורך התכנית
חתימה:	04-8644124 04-8671579	טל: פקס:	רח' גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528	נחום פרמינגר - שמאי מקרקעין	עורך הנספח

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
 התוכנית אישורה על ידי מנהל התכנון
 מנהל מנהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 20.10.14
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 29/10/14
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

מהנדס בנין
שמי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

תאריך	מהות	מהדורה
30.5.2010	לדיון במינהל	1
20.8.2010	לאישור המינהל	2
16.11.2010	תיקון שמות החוכרים	3
15.8.2011	תיקון לפני הפקדה	4
1.9.2011	תיקון לפי ועדה מחוזית	5
9.1.2013	תיקונים לפני מתן תוקף	6
14.2.2013	תיקונים לאור הערות ועדה מחוזית	7
16.07.2013	תיקון למסוס למתן תוקף	8
15.10.2013	תיקון לקראת מתן תוקף	9
20.08.2014	תיקון לקראת מתן תוקף	10

תעודת הערכה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' 165/101/02/4

"פארק הייטק ומתנ"ח אשקלון"

נספח ח' - טבלת הקצאה ואיזון

נספח מחייב

חיפה, 20 באוגוסט 2014

מהנדס בנין
 שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

חיפה, 20 באוגוסט 2014

שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' 165/101/02/4
"פארק הייטק ומתנ"ח אשקלון"

רקע כללי:

הערכה זו נעשית לפי חברת מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ, לחלקות הכלולות בתחום איחוד וחלוקה שבתכנית, תכנית מס' 165/101/02/4 "פארק הייטק ומתנ"ח אשקלון". להערכה זו מצורפות טבלאות הקצאה ואיזון אשר הערכים בהן נקובים בשקל חדש.
 יצוין כי איחוד וחלוקה נדרשים רק לקטעים בתכנית שתוכננו ברמה מפורטת ששטחם הכולל הוא 601,328 מ"ר מתוך כלל שטח התכנית של 1,327,271 מ"ר.

המועד הקובע:

התוכנית 165/101/02/4 אושרה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המחוזית ופורסמה להפקדה בי"פ 6377 מיום 15/2/2012, ואושרה למתן תוקף על ידי הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2013006 מיום 6.5.2013, אולם טרם פורסמה למתן תוקף ולפיכך ההערכה נעשית למועד של היום.

ביקור במקום:

ביקור במקום נערך ביום 29.6.2011 (ע"י נ. פרמינגר).

מהנדס בנין
שמיא מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

פרטי המקרקעין:

1222	1221	1198	1197	1194	398	367	גוש
					,30-44		
					,69,66		
		,48-51			,99,90		
,70,68,4	25-29	55-,53	,94,77	46	,12,128	63,64,69	חלקה
73-75		,61,57	101		,149,9		
		64-75			,153,151		
					,161,155		
					163		

ישוב : אשקלון
ועדת תכנון : מקומית- אשקלון, מהווית-מחוז הדרום

תאור המקרקעין:

השטח הכלול בתכנית המוצעת 165/101/02/4 נמצא בחלק הצפון-מזרחי של אזור התעשייה הצפוני באשקלון בסמוך למחלף סילבר שעל כביש 4 וממנו מסתעף מזרחה כביש 3 המוביל לירושלים.

חוצה את השטח לכל אורכו מסילת הרכבת מתל-אביב לאשקלון. בדרומו של השטח קיימים מרכז מסחרי גדול, מתחם תעשייה, (מפעל יכין לשעבר) ותחנת הרכבת. בחלקו הצפוני של השטח קיימים פרדסים ושטח חולי פנוי.

במצבו הנוכחי, עיקרו של השטח אשר נידון בהערכה זו, נטוע בפרדסים מזני הדרים שונים.

בנטיעות אלו ינהגו עפ"י הוראות מנהל מקרקעי ישראל הרלוונטיות. לא נמצאו מחוברים בעלי ערך כלכלי בתחום האיחוד וחלוקה.

המצב התכנוני של השטח:

תכנון קיים:

במתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה חדשה חלות כיום התכניות הבאות:

מיום	פרסום למתן תוקף	מס' התכנית	סוג התכנית
4.7.1974	י"פ 2023	101/02/4	תכנית מתאר אשקלון
	?	243/02/6	שינוי לתכנית המתאר
12.12.1991	לא רלוונטי	3/בת/4	
3.5.2005	י"פ 5395	24/234/02/6	
25.1.2000	י"פ 4846	א'24/234/02/6	
29.3.2005	י"פ 5384	282/02/6ד	
16.2.1978	י"פ 2413	8/101/02/4	
27.11.2007	י"פ 5744	166/101/02/4	
19.8.1965	י"פ 1205	4/106/03/4	תכניות מפורטות
	?	7/106/03/4	
	?	8/106/03/4	
15.8.1991	י"פ 3912	31/106/03/4	
	?	1/118/03/4	
24.10.1996	י"פ 4451	2004/מק/4	תכנית מקומית

ולפיהן יעודי הקרקע הם כדלקמן:

לפי תכנית 31/106/03/4

תעשייה – במתחם א' –

40% לקומה סה"כ 2 קומות
 ועוד 10% לבניני עזר בקומה אחת.

לפי תכנית 101/02/4

תעשייה – במתחם ז' –

50% לקומה ב- 1 קומות
 ועוד 10% סככות ובניני עזר

לפי תכנית 3/בת/4

מלאכה ותעשייה זעירה במתחם ב' ח' – 65% לקומה סה"כ 2 קומות
 סה"כ לבנין 100%

מהנדס בנין	טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579	גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528
שמיא מקרקעין		

חלוקת השטחים בסה"כ בתכנון הקיים היא כדלקמן:

17.31%	104,087 ממ"ר	תעשיה
40.46%	234,304 ממ"ר	חקלאי
10.98%	66,005 ממ"ר	חקלאי לפי 282/02/63
5.03%	30,262 ממ"ר	שצפ
2.13%	12,782 ממ"ר	שפפ
7.02%	42,209 ממ"ר	מלאכה ותעשיה זעירה
2.38%	14,296 ממ"ר	מסילת ברזל
7.26%	43,681 ממ"ר	דרך מוצעת
7.30%	43,918 ממ"ר	דרך קיימת
0.13%	784 ממ"ר	מעבר דו מפלסי

100.00%	601,328 ממ"ר	סך הכל

ראה פירוט לפי כל חלקה בנפרד :

פירוט השטח בכל יעוד קרקע						פרטי החלוקות הקיימות					
מסלול	מסלול ברזל	מלאכה ותעשיה זעירה	שפפ	שצפ	282 חקלאי	חקלאי	תעשיה	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (בממ"ר)	שטח החלקה הרשום (בממ"ר) או מס' חלק (N>)	חלקה	גוש
	2,065							3,950	18,144	29	1221
1,885							9,816	9,816	9,816	25	1221
							10,025	10,025	10,025	26	1221
				9,650				9,650	9,650	27	1221
				901				901	901	28	1221
	2,045		5,940	191				8,176	>8<	68	1222
	1,179			623	4,295			6,097	>10<	70	1222
			2,308	298	365			2,971	>12<	75	1222
	810	1,014				25,770		27,594	>191<	163	398
		1,212	11,146	904				13,262	13,262	73	1222
15	9,263	7,578	282			23,837		40,975	>21<	163	398
		6,072				5,296	6,191	17,559	>23<	149	398
769		2,490					526	3,785	>34<	128	398
		128						128	>63<	42	398
		385						385	>67<	43	398
		275					21	296	>68<	44	398
		2,660	2,512				34	5,206	>196<	74	1222
						5,407		5,407	>35<	128	398
						3,493	3,171	6,664	>37<	30	398
						3,273	1,959	5,232	>39<	31	398
						3,556	2,021	5,577	>42<	32	398
						1,155	625	1,780	>44<	33	398
						2,377	1,237	3,614	>47<	34	398
						3,803	1,863	5,666	>50<	35	398
						2,293	1,474	3,767	>53<	36	398
						2,892	800	3,692	>55<	38	398
						2,062	277	2,339	>57<	39	398
						4,612	35	4,647	>59<	40	398

המשך דף הבא:

מהנדס בנין
שמואל מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

פירוט השטח בכל יעוד קרקע										פרטי החלקות הקיימות			
מספר ח-מפלי	דרך קיימת	דרך מצענת	מסילת ברזל	מלאכה ותעשייה זעירה	שפפ	שצפ	חקלאי 282	חקלאי	תעשייה	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (בממ"ר)	שטח החלקה הרשום (בממ"ר) או מס' חלק החלקה (>N<)	חלקה	גוש
		162					4,928	185		5,275	>61<	41	398
		336					1,155	163		1,654	>64<	42	398
		436					548	236		1,220	>66<	43	398
							674			674	>70<	66	398
		292	100					379		771	>72<	44	398
		1,170								1,170	>74<	129	398
								41		194	>75<	149	398
			153				333	3,653		5,759	>77<	149	398
			1,773				16,274	21,314		37,588	>79<	161	398
				2,543						2,543	>190<	63	367
											נכלל	64	367
											נכלל	69	367
							1,039	447		1,486	1,486	37	398
							835			835	835	69	398
		915								915	915	99	398
								2,301		2,301	>36<	30	398
								1,370		1,370	>38<	31	398
								1,911		1,911	>40<	32	398
								491		491	>43<	33	398
								776		776	>46<	34	398
								608		608	>49<	35	398
								39		39	>52<	36	398
								948		948	>71<	44	398
		1,230								1,230	>73<	129	398
								26,522		26,522	>78<	161	398
			2,004					45,643		47,647	>90<	149	398
								31,620		31,620	>92<	153	398
		1,594								1,594	>94<	155	398
								307		307	307	90	398
								364		364	364	151	398
		4,326	49				1,771	1,683		7,829	>99<	48	1198
		2,384					685	417		3,486	>101<	49	1198
		2,653					2,201	1,242		6,096	>103<	50	1198
							2,156	1,307	4,726	8,189	>105<	53	1198
		1,456					225	34		1,715	>107<	55	1198
		1,039					770	5,175	6,901	13,885	>109<	56	1198
										נכלל	>109<	58	1198
		2,568					1,025	397	1,754	5,744	>111<	61	1198
		2,411								2,411	>113<	64	1198
		2,681					1,074		5,133	8,888	>115<	67	1198
		2,755					987			3,742	>117<	69	1198
		499	175					17		691	>120<	72	1198
		902					77		747	1,726	>122<	73	1198
		415					166		4,880	5,461	>125<	74	1198
		128					50		2,439	2,617	>127<	75	1198
		2,122	1,082					566		3,770	>193<	77	1197
							2,444		2,920	5,364	>194<	94	1197
									845	845	>195<	46	1194
		8					188	9,559		9,755	9,755	51	1198
								490	13,461	13,951	13,951	57	1198
		412					1,123		12,414	13,949	13,949	65	1198
									9,892	9,892	9,892	68	1198
							109		8,989	9,098	9,098	70	1198
									9,145	9,145	9,145	71	1198
			300	3,805						4,105	>15<	4	1222
			3,202	20	22,815	10,553				36,590	>16<	68	1222
			767	5,134		213				6,114	>17<	74	1222
			6,039					13,258		19,297	>192<	163	398
784	43,918	43,681	14,296	42,209	12,782	30,262	66,005	243,304	104,087	601,328	סה"כ ביעוד בממ"ר		
0.13	7.30	7.26	2.38	7.02	2.13	5.03	10.98	40.46	17.31		%		

נחום פרמינגר

מנהלס בנין
 שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

תכנון מוצע:

ייעור הקרקע	מספרי התגשים	שטח המגרש בח"ר	תכנית בח"ר	מיקום ביחס ל=0.00	מספר קומות מרב	ק"י בנין			היקפי בניה מרביים למגרש ב%				
						שטח	גובה	זמן	למנוחה וילדיות	חניה	שטחי שירות	מח"ל וכיות בניה	
אזור ועשה נקה.	23, 11-19, 28-30, 26	5000 מ"ר	40%	תעל	6	0	0	0	0	-	העשה ת"ח - 15%	40%	230%
											תחנת	2	80%
אזור משולב מסחר ושירות ותעשייה נקה	1, 5, 13, 7א	5000 מ"ר	40%	תעל	6	6	0	0	0	-	מחר - 10%	40%	20%
											תחנת	2	70%
אזור משולב מסחר, משרדים, תעשיית מ"פ ומלונאות	4, 7	5000 מ"ר	35%	תעל	20	20	0	0	0	-	מסחר - 25%	60%	510%
											תחנת	4	75%
	5, 6	5000 מ"ר	35%	תעל	4	4	0	0	0	-	העשות ס"פ - 25%	20%	240%
											תחנת	2	50%
	32-37	5000 מ"ר	40%	תעל	6	6	0	0	0	-	העשות ס"פ - 20%	40%	270%
											תחנת	2	100%
חניה ציבורית	38, 39	11, 500 מ"ר	80%	תעל	3	3	0	0	0	-	מסחר - 10%	2500 מ"ר	101700
											תחנת	2	00%
ארץ המסחר לידני	40	9043 מ"ר	40%	תעל	3	3	0	0	0	-	מסחר - 1000	1000 מ"ר	7000 מ"ר
											תחנת	2	3000
	41	10786 מ"ר	40%	תעל	3	3	0	0	0	-	מסחר - 25%	1000 מ"ר	7000 מ"ר
											תחנת	2	1000
שטח לבנין צבור	31	5000 מ"ר	35%	תעל	6	6	0	0	0	-	מסחר - 15%	20%	270%
											תחנת	2	100%
שטח למתקנים המסיים	42, 43	150 מ"ר	40%	תעל	1	1	0	0	0	-	מסחר - 80%	80%	80%
											תחנת	-	0

חלוקת השטחים בסה"כ בתכנון המוצע היא כדלקמן:

18.85%	ממ"ר	113,378	אזור תעשיה נקיה
8.87%	ממ"ר	53,355	משולב מסחר משרדים ותעשיה נקיה
15.67%	ממ"ר	94,222	אזור משולב מסחר, משרדים מ"פ ומלונאות
17.41%	ממ"ר	104,692	שצפ
1.25%	ממ"ר	7,520	מעבר דו-מפלסי
22.09%	ממ"ר	132,857	דרך
1.91%	ממ"ר	11,483	שטח לבניני ציבור
2.85%	ממ"ר	17,139	שפפ
0.26%	ממ"ר	1,546	שטח למתקנים הנדסיים
6.01%	ממ"ר	36,125	חניה ציבורית
3.29%	ממ"ר	19,795	מרכז תחבורה עירוני
100.00%	ממ"ר	601,328	סך הכל

מהנדס בנין
 שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

המצב המשפטי:

להלן מידע אשר התקבל בהתאם לנסחי צפייה שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 17/12/2012, ואינם מהווים נסח רישום מאושר:

בעלות רשומה של רשות הפיתוח	
גוש	חלקה
376	63,64
398	30-37, 39-43, 66,69,90, 149, 151, 153, 161, 163
1198	48-51, 53, 55-58, 61, 64, 65, 67-71, 75
1221	25,26
1222	68, 70,73

בעלות רשומה של מדינת ישראל	
גוש	חלקה
376	69
398	44,99,128,129,155
1198	72-74
1222	4,74

בעלות רשומה של עיריית אשקלון	
גוש	חלקה
1221	27-29

מהנדס בנין	שמי מקרקעין	טל. 8344556 – 04-8644124	פקס: 04-8671579	גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528
------------	-------------	--------------------------	-----------------	------------------------------------

להלן רישומי חכירות רשומות בגושים הנדונים:

חפיה השומה של הדרי אשקלון-אגדה שיתופית תקלית בע"מ	
גוש	חלקה
376	63,64
1198	48-51,53,55- 58,61,64,65, 67-71

עקרונות, גורמים ושיקולים:

- טבלאות האיזון וההקצאה הוכנו רק למתחמים שתוכננו ברמה מפורטת. במתחמים אלו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בהתאם לתכנית זו. השטח הכללי של המתחמים האמורים הוא 601,328 מ"ר מתוך כלל שטח התכנית שהוא 1,327,271 מ"ר.
- להבדיל מהנאמר בהוראות תמ"א/18 תיקון מס' 2 בחלק מהמגרשים נאסרה הקמת תחנת תדלוק ובחלק הנותר הקמתן כפופה לאישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.
- חכירות, שעבודים או זכויות אחרות בחלקה, יועברו כפי הנאמר בטבלאות האיזון וההקצאה, מהחלקות הרשומות, וירשמו על המגרשים החדשים לפי החלטות המינהל הרלוונטיות.
- הוצאות הפיתוח של התכנית יחולקו בין כל בעלי המגרשים החדשים הכלולים בתכנית עפ"י חוקי העזר הרלוונטיים. לאור האמור לעיל, התעלמתי בהערכת זאת מהפיתוח החלקי הקיים בשטח.
- מקור שטחי המגרשים החדשים במצב היוצא הוא ממפות מדידה וחישובים מפורטים שערך המודד המוסמך מר שמעון ורזגר רשיון מספר 418 ביום 31.5.2010.
- לבקשת הועדה המחוזית הוכנו טבלאות אלו לפי תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית שליד אגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.
- צורפה גם טבלה מרכזת של המצב היוצא, כפי שנדרש בתיקון 1 לתקן 15.
- ההקצאה בוצעה כמעט ללא תשלומי איזון.
- סיכום טבלת האיזון מאזן פנימית את תשלומי האיזון שבין רשות הפיתוח ומדינת ישראל.

- בטבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית זו נכללו בחלק ניכר מהחלקות במצב הנכנס, רק חלקים מהחלקות. סע' 8.5 בתקן 15.0 (אפריל 2008) קובע: "לא יעשה שיהזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה או המגרש אשר יילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקובע במרשם למעט:

(א) חלקו או מגרשים המיועדים להפקעה בתוכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה. (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע).

(ב) אושרה תוכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי המופיע בתוכנית האמורה. השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון למוכר מרצון במצב הנכנס".

- מתעוררת השאלה כיצד להעריך את שווי השוק של חלקות או חלקי חלקות, בהן יש הפקעות עבר. ולפיכך חשובה כאן ההבחנה לענין סוג התכנית שבה סוגו לראשונה חלקים מהחלקות ליעוד ציבורי הניתן להפקעה. באם התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה, הרי לא ניתן לקבוע כי ההפקעה תבוצע דווקא מהחלקה הספציפית, והיא אמורה להכנס לטבלאות בשווי ממוצע כמו יתר החלקות הגובלות, אולם אם אין בתכנית הוראות לאיחוד וחלוקה, הרי עומדת בפני הבעלים האפשרות לתבוע את נזיקתם עפ"י סע' 197 לחוק, ומצבם ישווה ליחר בעלי החלקות הגובלות.

במקרה זה החלקה תכנס לטבלאות בשווי עפ"י יעודה. דהיינו באם חלק מהחלקה יועד לצורכי ציבור, אולם טרם הופקעה, יקבע שוויו של חלק זה עפ"י שווי היעוד הציבורי. באם החלק הופקע, הרי ינהגו כאמור בסע' 8.5 ולא יילקח בחשבון השטח שהופקע.

- באם נקבע גבול לתכנית איחוד וחלוקה, החוצה את גבולות החלקות, הרי האמור לעיל יתייחס רק לשטח שנכלל באיחוד ובחלוקה, והשטח שלא נכלל כלל אינו משפיע על האיזון. דהיינו מצבה של חלקה בשטח 5 דונם מהם נכללו 2 דונם בלבד באיחוד ובחלוקה, זהה למצבה של חלקה זהה בתכונותיה, בשטח 2 דונם שנכללה בשלמות.

- כידוע, לפי הוראות תקן 15.0 יש להתעלם מגורם המושע (ראה דוגמה לטבלה בתקן הקובעת זאת במפורש) וממילא השווי הנכנס של שני השטחים דלעיל הוא שווה. באם בקטע מחלקה שלא נכלל באיחוד ובחלוקה בוצעה הפקעת עבר, או שיועד שטח לצורכי ציבור, ממילא אין בכך כל השפעה על השווי הנכנס של הקטע מהחלקה שכן נכלל באיחוד ובחלוקה.

- בשולי האמור יודגש, כי כל ערכי השווי כפי שנכללים בטבלאות האיזון וההקצאה, הם ערכי הבעלות המלאה.
- בקרקות בניהול מנהל מקרקעי ישראל קובעות הוראות החוק והפסיקה, כי לא יבוצע פיצול בין הבעלים והחוכר.
- אולם גם בקרקות כאלו, בניהול מנהל מקרקעי ישראל, אשר הוחכרו לצורכי עיבוד חקלאי או מטעים, דהיינו נמסרו לחוכרים הפנים העליונות בלבד של הקרקע, הרי הקטנת שטח החלקות, למשל ביעוד חלק לצורכי ציבור, אינו צריך להשפיע על שווי זכויות החוכרים, הנובעות מהנאמר בהסכם החכירה ומתנאיו בלבד.
- באם בשלב השני יופקע חלק מהשטח המוחכר, ינהגו בו לפי החלטות המינהל הרלוונטיות.

מהנדס בנין	טל. 8344556 – 04-8644124	פקס: 04-8671579	גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528
------------	--------------------------	-----------------	------------------------------------

ערכי שווי בתחום התוכנית:

- היות והתוכנית קובעת ששטחים ציבוריים יוקצו לעירייה למטרה ציבורית וללא תמורה, מכאן אין אפשרות לשימוש ביניים, ולפיכך נקבע שווי של 0 ש"ח עבור שטחים אלו.
- כמו כן, עבור הייעודים: מסילת ברזל, דרך מוצעת וקיימת ומעבר זו מפלסי נקבע שווי 0, בדיוק מאותה הסיבה.

- להלן נתוני מכרזי מנהל מקרקעי ישראל בעיר אשקלון למגרשים בייעוד תעשייה:

גוש	חלקה	תאריך החלטה	מיקום	ייעוד	שטח במ"ר	סכום הזכייה בש"ח	שווי ש"ח למ"ר
2518	30	02/01/2009	אשקלון - א.ת. צפוני	תעשייה	1,212	245,500	203
1731	11, 12	05/11/2008	אשקלון	תעשייה	3,234	358,888	111

לאור הנתונים הללו נלקח בחשבון ערך שווי של - 150 ש"ח/מ"ר עבור ייעוד תעשייה.

- להלן נתוני עסקאות ממערכת מידע נדל"ן עבור ייעוד תעשייה זעירה:

גוש	חלקה	רחוב	יישוב	תאריך עסקה	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	שווי לש"ח במ"ר
2296	10	הציקה	אשדוד	21/07/2008	1,044	608,399	583
2297	20	החרושת	אשדוד	24/01/2004	1,094	650,002	594
2297	21	א.ת. צפוני	אשדוד	25/01/2005	4,343	2,422,750	558
2298	34	א.ת. צפוני	אשדוד	14/11/2006	839	493,120	588
							סה"כ שווי נ"ר קרקע ממוצע:
					7,320	3,524,269	481

שוויים של שטחים לתעשייה ומלאכה זעירה אמור להיות גבוה יותר מאלו של תעשייה שהוערכו - 150 ש"ח/מ"ר.

בהשוואה לעסקאות באשדוד, בוצעה הפחתה של כ-55% בגין העובדה כי המגרשים הנידונים ממוקמים באשקלון, ולפיכך נלקח שווי של - 200 ש"ח/מ"ר עבור ייעוד מלאכה ותעשייה זעירה.

- שטחי השפ"פ צמודים במיקומם לשטחי תעשייה ומלאכה זעירה ולכן נלקח מקדם של 10% כמקובל, ונקבע לשטחים אלו שווי של - 20 ש"ח/מ"ר.

- לעניין שטחים למסחר ומשרדים, במכרז מנהל מקרקעי ישראל מיום 22.6.2005 גוש 1207 חלקה 212, ייעוד: מסחר ו/או משרדים- יעוד מפורט: אזור מסחרי, תב"ע 101/2/4 בשכונת גבעת ציון אשקלון, נמכר שטח של 94 מ"ר במחיר של 51,500 ש"ח וכ-548 ש"ח/ממ"ר.

יש לציין כי השטח הינו קטן וממוקם במיקום מרכזי יותר. בהתאם לשומת IFRS שהוערכה ליום קובע ה-31/12/11 עבור מפעל "אשות" אשר נמצא באזור התעשייה הצפוני של העיר אשקלון, גוש 1216 חלקות: 105-111,115-117, 119 וגוש 1217 חלקות: 90-93. זכויות הבנייה 40% ב-2 קומות+ 10% מבני עזר וזאת בהתאם לתב"ע 31/106/30/4, חלק מהשטחים בעלות וחלק חכירה, סה"כ 102.7 דונם- נלקח שווי של -400 ש"ח/ממ"ר. מיקום המפעל הינו טוב יותר ממיקום המגרשים הנידונים.

לאור הנתונים לעיל, לשטחים גדולים ומרוחקים מפיתוח קיים, כמו המגרשים הנידונים בשומה זו, מוצדק להערכתנו לבצע הפחתה מסוימת והערכתנו -350 ש"ח/ממ"ר.

בהתאם להחלטה 1222 של מועצת מנהל מקרקעי ישראל בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה למטרת מגורים, יפוצה החקלאי ב-12.7 אש"ח על דונם מעובד בגידולי שלחין, וב-30.8 אש"ח לדונם הנטוע מטעים. נוסף לכך, חקלאי ששייב את הקרקע תוך 60 יום מדרישת המנהל, זכאי יהיה גם לפיצוי נוסף בערך של 50% מהפיצוי לדונם. דהיינו, פרדסן יקבל כ-46 אש"ח לכל דונם שהם 46 ש"ח/ממ"ר.

ממערכת מידע נדל"ן עולים נתוני העסקאות הבאות:

גוש	חלקה	רחוב	יישוב	תאריך עסקה	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	שווי לש"ח במ"ר
3988	125	א.ת צפוני	אשקלון	06/09/2007	242,000	6,366,000	26

לאור הנתונים הללו נלקח בחשבון שווי של -40 ש"ח/ממ"ר.

- להלן סיכום ערכי שווי אשר נלקחו בתחום התוכנית:

150 ש"ח / ממ"ר :	ייעוד תעשייה
40 ש"ח / ממ"ר :	ייעוד חקלאי
0 ש"ח / ממ"ר :	שצ"פ
20 ש"ח / ממ"ר :	שפ"פ
200 ש"ח / ממ"ר :	מלאכה זעירה ותעשייה זעירה
0 ש"ח / ממ"ר :	מסילת ברזל
0 ש"ח / ממ"ר :	דרך מוצעת
0 ש"ח / ממ"ר :	דרך קיימת
0 ש"ח / ממ"ר :	מעבר דו מפלסי
350 ש"ח / ממ"ר :	אזור משולב מסחר ומשרדים מו"פ ומלונאות

מהנדס בנין
 שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

20.08.2014	181		נחום פרמינגר
-----	-----	-----	-----
תאריך	מספר רישיון	חתימת השמאי	שם שמאי המקרקעין

רצ"ב:

טבלת איזון והקצאה – 9 עמודים
 טבלה מרכזת של המצב היוצא – 13 עמודים

אשקלון/מתנה אשקלון/מתנה 20.08.2014

התחום א

165/101/02/4

תשלומי איזון		מצב נכנס													נתוני המקרקעין													
הבעלים יקבל (בש"ח)	הבעלים ישלם (בש"ח)	שווי יחסי	שווי מצב יוצא (בש"ח)	החלק במגרש	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה	חכירה לא רשומה	חכירה רשומה	ירשם על שם	שטח המגרש	יעוד מגרש התמורה	גוש מקור	חלקת מקור	מגרש תמורה ארעי	מגרש תמורה תכ"ע	שווי יחסי (אחוזים)	שווי מצב נכנס (בש"ח)	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה	החוכר שלא רשום	החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח כתבנית	שטח רשום או מס' החלק >N<	חלקה	גוש	מס' סחרי
0		100.00	6,906,900	1				רשות הפיתוח	19,734	אזור משולב מסחר-משרדים ותעשייה נקיה	1221	חלק 26 חלק 25	101	1	49.47 50.53	1,472,400 1,503,750	תעשייה תעשייה	1 1	הערת 1: הערת 1:	אין אין	אין אין	רשות הפיתוח רשות הפיתוח	9,816 10,025	9,816 10,025	25 26	1221 1221	1	
	0	0.00	0	1			לרשום חכירה לעיריית אשקלון	עיריית אשקלון	160	שטח ציבור פתוח	1221	חלק 27	102	200	0.00	0	שצפ	1	הערת 1:	אין	אין	עיריית אשקלון	9,650	9,650	27	1221	2	
			0	1			לרשום חכירה לעיריית אשקלון	עיריית אשקלון	1,147	שטח ציבור פתוח	1221	חלק 27	103	201	0.00	0	שצפ	1	הערת 1:	אין	אין	עיריית אשקלון	901	901	28	1221		
			0	1			לרשום חכירה לעיריית אשקלון	עיריית אשקלון	5,639	מעבר דו-מפלסי בניצב למסילת הברזל	1221	חלק 27	104	300	0.00	0	דרך	1	מקרקעי יעוד	אין	אין	עיריית אשקלון	3,950	18,144	29	1221		
			0	1			לרשום חכירה לעיריית אשקלון	עיריית אשקלון	3,942	דרך	1221	חלק 29	105	310														
			0	1			לרשום חכירה לעיריית אשקלון	עיריית אשקלון	3,720	דרך	1221	חלק 28	106	313														
0	0	100.00	6,906,900						34,342						100.00	2,976,150							34,342					סך הכל

מחזור

טבלת המאזן היוצא לתכנית מס' 165/101/02/4

תשלומי איזון		מצב נכנס													נתוני המקרקעין													
הכעלים יקבל (בש"ח)	הכעלים ישלם (בש"ח)	שוי יחסי	שוי מצב יוצא (בש"ח)	החלק במגרש	שעבודים או זכויות ראשונים על החלקה	חכירה רשומה על שם	חכירה לא רשומה על שם	ירשם על שם	שטח המגרש	יעוד מגרש התמורה	גוש מקור	חלקת מקור	מגרש תמורה ארעי	מצב יוצא	שוי יחסי (אחוזים)	שוי מצב נכנס (בש"ח)	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שעבודים או זכויות ראשונים על החלקה	שם חוכר לא רשום	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח בתכנית	שטח רשום או מס' החלק >N<	חלקה	גוש	מס' סדור
0	0	100.00	1,999,200	1				רשות הפיתוח	5,712	אזור משולב מסחר, משרדים ותעשייה נקיה	1222	חלק 68	501	5	24,0776	1,191,820	1 מלאכה ותעשייה זעירה, דרך, שפס	1,2,3,4	הערחת: 1,2,3,4	אין	אין	רשות הפיתוח	8,176	>8<	68	1222	1	
			4,868,850	1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3 + הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 8			רשות הפיתוח	13,911	אזור משולב מסחר, משרדים ותעשייה נקיה	1222	חלק 73	502	7	0.25172	12,460	1 דרך, שצפ, שפס	3,4,1,8	הערחת: 3,4,1,8	אין	אין	רשות הפיתוח	6,097	>10<	70	1222		
			4,899,300	1	הערות אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ		רשות הפיתוח	13,998	אזור משולב מסחר, משרדים ותעשייה נקיה	398	חלק 163	503	10	45.4003	2,247,280	1 מלאכה ותעשייה זעירה, דרך, שפס	3,1	הערחת: 3,1	אין	אין	רשות הפיתוח	13,262	13,262	73	1222		
			0	1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3 + הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 8			רשות הפיתוח	6,495	שטח ציבורי פתוח	1222	חלק 73	504	202	20.8246	1,030,800	1 ווקלא, דרך	6,3,1	הערחת: 6,3,1	אין	דנקר השקעות בע"מ	רשות הפיתוח	27,594	>191<	163	398		
			0	1	הערות אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ		רשות הפיתוח	12,214		398	חלק 163	505	203														
			0	1	הערות אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	דנקר השקעות בע"מ		רשות הפיתוח	1,416		1222	חלק 75	506	332														
			0	1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2			רשות הפיתוח	2,952		1222	חלק 75	507	336														
			0	1				רשות הפיתוח	17		1222	חלק 70	508	338														
			0	1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2 + הערה מס' 8			רשות הפיתוח	1,385		1222	חלק 70	509	345														
0	0	100.00	11,767,350						58,100						100.00	4,949,920							58,100					סך הכל

559,718	559,718	100.00	9,976,640											0.37	15,160	1	חקלאי, דרך	מקרקעי יעוד	1	הערות:	שקום פעולי בנין	מדינת ישראל	אין	771	>72<	44	398			
														100.00	4,125,280									108,469						סך הכל

מגרש תמורה תב"ע	מגרש תמורה ארעי	חלקת מקור	גוש מקור	יעוד מגרש התמורה	שטח המגרש	ירשם על שם	חכירה רשומה	חכירה לא רשומה	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה	החלק במגרש
1	101	חלק 26 חלק 25	1221	אזור משולב מסחר, משרדים ותעשייה נקיה	19,734	רשות הפיתוח				1
200	102	חלק 27	1221	שטח ציבורי פתוח	160	עיריית אשקלון	לרשום חכירה לעיריית אשקלון			1
201	103	חלק 27	1221	שטח ציבורי פתוח	1,147	עיריית אשקלון	לרשום חכירה לעיריית אשקלון			1
300	104	חלק 27	1221	מעבר דו-מפלסי בניצב למסילת הברזל	5,639	עיריית אשקלון				1
310	105	חלק 29	1221	דרך	3,942	עיריית אשקלון	לרשום חכירה לעיריית אשקלון			1
313	106	חלק 28	1221	דרך	3,720	עיריית אשקלון	לרשום חכירה לעיריית אשקלון			1

1				רשות הפיתוח	5,712	אזור משולב מסחר, משרדים ותעשייה נקיה	1222	חלק 68	501	א5
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3 + הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 8			רשות הפיתוח	13,911	אזור משולב מסחר, משרדים ותעשייה נקיה	1222	חלק 73	502	א7
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ		רשות הפיתוח	13,998	אזור משולב מסחר, משרדים ותעשייה נקיה	398	חלק 163	503	10
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3 + הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 8		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	6,495	שטח ציבורי פתוח	1222	חלק 73	504	202
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	12,214	דרך	398	חלק 163	505	203
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	דנקר השקעות בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	1,416	דרך	1222	חלק 75	506	332
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	2,952	דרך	1222	חלק 75	507	336
1			לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	17	דרך	1222	חלק 70	508	338
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2 + הערה מס' 8		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	1,385	דרך	1222	חלק 70	509	345

4	401	חלק 163	398	אזור משולב מסחר משרדים מ"פ ומלונאות	8,185	רשות הפיתוח	רנקר השקעות בע"מ	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	1
5	402	חלק 163	398	אזור משולב מסחר משרדים מ"פ ומלונאות	8,200	רשות הפיתוח	דנקר השקעות בע"מ	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	1
6	403	חלק 163	398	אזור משולב מסחר משרדים מ"פ ומלונאות	7,852	רשות הפיתוח	דנקר השקעות בע"מ	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	1
7	404	חלק 149	398	אזור משולב מסחר משרדים מ"פ ומלונאות	8,588	רשות הפיתוח	שקום פועלי בנין	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	1
209	406	חלק 43 חלק 42	398	שטח ציבורי פתוח	3,224	רשות הפיתוח	שקום פועלי בנין	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	1
211	407	חלק 149	398	שטח ציבורי פתוח	217	רשות הפיתוח	שקום פועלי בנין	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2	1
214	408	חלק 149	398	שטח ציבורי פתוח	269	רשות הפיתוח	שקום פועלי בנין	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	1
207	409	חלק 163	398	שטח ציבורי פתוח	290	רשות הפיתוח	דנקר השקעות בע"מ	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות + הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	1
333	410	חלק 163	398	דרך	6,901	רשות הפיתוח	דנקר השקעות בע"מ	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות + הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	1
314	411	חלק 163	398	דרך	9,663	רשות הפיתוח	דנקר השקעות בע"מ	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות + הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	1

1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות + הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3 + הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2	דנקר השקעות בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	10,654	דרך	398	חלק 163 חלק 149	412	334
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי פקודה 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3			מדינת ישראל	326	מעבר דו-מפלסי בניצב למסילת הברזל	398 398 1222	חלק 128 חלק 44 חלק 4	413	302
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי פקודה 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3			מדינת ישראל	217	מעבר דו-מפלסי בניצב למסילת הברזל	398	חלק 128	414	303
1	הודעה לפי סע' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 7			מדינת ישראל	758	מעבר דו-מפלסי בניצב למסילת הברזל	398	חלק 128	415	301
1	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	מדינת ישראל	2,990	שטח ציבורי פתוח	1222	חלק 74	405	208

1	זיקת הנאה(החלקה הכפופה)מעבר לאורך הגבול הצפוני לטובת חלקה 398/66 + הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2	כחלון עמוס		רשות הפיתוח	13,620	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 37 חלק 38 חלק 39 חלק 40 חלק 34 חלק 35 חלק 36	201	23
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות	דנקר השקעות בע"מ		רשות הפיתוח	7,671	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 161	202	24
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות	דנקר השקעות בע"מ		רשות הפיתוח	8,966	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 161	203	25
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות	דנקר השקעות בע"מ		רשות הפיתוח	8,183	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 161	204	26
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	כחלון עמוס + שקום פועלי בנין		רשות הפיתוח	11,483	שטח לבניני ציבור	398	חלק 41 חלק 42 חלק 43 חלק 149	205	א31
1	זיקת הנאה (החלקה הנהנית) מזכות מעבר לאורך הגבול הצפוני על פני חלקה 398/37 + הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2	כחלון עמוס		רשות הפיתוח	6,819	שטח פרטי פתוח	398	חלק 33 חלק 32	206	א23
1		כחלון עמוס		רשות הפיתוח	6,109	שטח פרטי פתוח	398	חלק 41	207	א24
1	זיקת הנאה (החלקה הנהנית) מזכות מעבר לאורך הגבול הצפוני על פני חלקה 398/37	מקורות, חברת מים בע"מ		רשות הפיתוח	1,061	שטח למתקנים הנדסיים	398	חלק 66	208	42
1		שקום פועלי בנין	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	313	שטח ציבורי פתוח	398	חלק 149	209	325
1		דנקר השקעות בע"מ + כחלון עמוס	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	18,997	שטח ציבורי פתוח	367	חלק 64 חלק 63	210	210

1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2			רשות הפיתוח	250	מעבר דו-מפלסי בניצב למסילת הברזל	398	חלק 69	211	318
1			לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	72	דרך	398	חלק 69	212	215
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	7,340	דרך	398	חלק 30	214	321
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2 + הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	שקום פועלי בנין	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	2,989	דרך	398	חלק 31	215	339
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2		הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	330	מעבר דו-מפלסי בניצב למסילת הברזל	398	חלק 69	216	360
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2	כחלון עמוס + שקום פועלי בנין	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	2,815	דרך	398	חלק 31	217	356
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2	כחלון עמוס	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	מדינת ישראל	11,451	חניה ציבורית	367 398 398 398 398	חלק 69 חלק 99 חלק 128 חלק 129 חלק 44	213	50

1	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	שקום פועלי בנין	רשות הפיתוח	7,057	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 149	301	11
1	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	שקום פועלי בנין	רשות הפיתוח	6,365	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 149	302	12
1	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	שקום פועלי בנין	רשות הפיתוח	7,133	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 149	303	13
1		חברת יכין חקל בע"מ	רשות הפיתוח	11,872	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 153	304	14
1		חברת יכין חקל בע"מ	רשות הפיתוח	10,370	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 153	305	15
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ	רשות הפיתוח	9,930	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 161	306	16
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ	רשות הפיתוח	9,948	אזור תעשייה נקיה	398	חלק 161	307	17
1	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	שקום פועלי בנין	רשות הפיתוח	6,431	אזור תעשייה נקיה + חזית מסחרית	398	חלק 149	308	18
1	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	שקום פועלי בנין	רשות הפיתוח	5,832	אזור תעשייה נקיה + חזית מסחרית	398	חלק 149	309	19
1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ	רשות הפיתוח	435	שטח למתקנים הנדסיים	398	חלק 36	310	43
1	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות - הערה מס' 3		רשות הפיתוח	450	שטח ציבורי פתוח	398	חלק 151	313	220
1	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות - הערה מס' 3	שקום פועלי בנין	רשות הפיתוח	252	שטח ציבורי פתוח	398	חלק 90	314	213
1			רשות הפיתוח	298	דרך	398	חלק 35	315	312
1			רשות הפיתוח	345	דרך	398	חלק 34	316	317
1			רשות הפיתוח	307	דרך	398	חלק 33	317	316
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2		רשות הפיתוח	2,050	דרך	398	חלק 32	318	340
1	הודעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	שקום פועלי בנין	רשות הפיתוח	7,215	דרך	398	חלק 32	319	355
1		חברת יכין חקל בע"מ	רשות הפיתוח	7,072	דרך	398	חלק 31	320	358

1	הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	5,934	דרך	398	חלק 30	321	327
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3 + הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2	שקום פועלי בנין	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	6,589	דרך	398	חלק 30	322	357
1		דנקר השקעות בע"מ + חברת יכין חקל בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	מדינת ישראל	5,066	שטח ציבורי פתוח	398	חלק 44	311	217
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3 + הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2	שקום פועלי בנין + סחלון עמוס	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	מדינת ישראל	6,717	שטח ציבורי פתוח	398	חלק 155 חלק 129	312	215

27.60%	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 7		הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	9,130	אזור משולב מסחר משרדים מו"פ ומלונאות	1198	חלק 71	701	32
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 7+ הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 9 + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 12		הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	7,423	אזור משולב מסחר משרדים מו"פ ומלונאות	1198	חלק 68	702	33
1	הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 14+ הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 12		הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	6,239	אזור משולב מסחר משרדים מו"פ ומלונאות	1198	חלק 65	703	34
1	הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 14+ הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 12		הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	7,257	אזור משולב מסחר משרדים מו"פ ומלונאות	1198 1198	חלק 56 חלק 58	704	35
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 7 +הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 9 + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות-הערה מס' 11+ הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 12		הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	13,083	אזור משולב מסחר משרדים מו"פ ומלונאות	1198 1198	חלק 51 חלק 57	705	36

1	הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +9 הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +11 הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 12		הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	18,265	אזור משולב מסחר משרדים מו"פ ומלונאות	1198 1197	חלק 53 חלק 94	706	37
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +7 הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +12 הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 14	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	3,042	שטח ציבורי פתוח	1198	חלק 69	707	218
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +7 הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +9 הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +12 הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 14	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	17,220	שטח ציבורי פתוח	1198 1198	חלק 67 חלק 70	708	219
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +7 הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 9 הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +11 הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' +12 הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 14	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	22,829	שטח ציבורי פתוח	1198 1198 1198 1198	חלק 48 חלק 50 חלק 49 חלק 56	709	221
1		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	1,528	שטח ציבורי פתוח	1198 1198	חלק 46 חלק 65	710	222

1	הערה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 7 + הערה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 9 + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 11 + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 12	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	4,189	דרך	1198	חלק 75	711	309
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 7 + הערה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 9 + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 12 + הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 14	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	23,074	דרך	1198	חלק 61	712	315
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 12 + הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 14	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	11,197	דרך	1198	חלק 77	713	319
1		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	3,188	דרך	1198	חלק 64	714	326
1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 7 + הודעה לפי סעי' 5+7 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 9 + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 12	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	רשות הפיתוח	585	דרך	1198	חלק 55	715	371
72.40%	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 7		הדרי אשקלון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	מדינת ישראל	9,130	אזור משולב מסחר משרדים מו"פ ומלונאות	1198 1198 1198	חלק 72 חלק 73 חלק 74	701	32

1	הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	הפקעה לטובת הרכבת (מ"ר) 5,315		רשות הפיתוח	9,244	מרכז תחבורה עירוני	1222	חלק 68	603	40
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	הפקעה לטובת הרכבת (מ"ר) 5,315		רשות הפיתוח	10,551	מרכז תחבורה עירוני	1222	חלק 68	604	41
1	הערת אזהרה לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	395	שטח ציבורי פתוח	398	חלק 163	605	204
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	235	שטח ציבורי פתוח	1222	חלק 68	607	206
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3			רשות הפיתוח	4,211	שטח פרטי פתוח	1222	חלק 68	608	230
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3			רשות הפיתוח	3,275	שטח פרטי פתוח	1222	68	608A	231
1	הערה אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	דנקר השקעות בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	10,266	דרך	398	163	609	335
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	2,019	דרך	1222	68	610	342
1	הערה אזהרה על כל הבעלים לטובת דנקר השקעות בע"מ + הודעה לפי סעי' 19 לפקודת הקרקעות- הערה מס' 3	דנקר השקעות בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	רשות הפיתוח	902	דרך	398	חלק 163	611	337
1	הערת אזהרה לטובת דנקר השקעות בע"מ	דנקר השקעות בע"מ	לרשום חכירה לעיריית אשקלון	מדינת ישראל	11,836	חניה ציבורית	1222	חלק 4	601	38

1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי סע'19 לפקודת הקרקעות- הערה מס'3		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	מדינת ישראל	12,838	חניה ציבורית	1222	חלק 74	602	39
1	הודעה לפי פקודת הדרכים- הערה מס' 2+ הודעה לפי סע'19 לפקודת הקרקעות- הערה מס'3		לרשום חכירה לעיריית אשקלון	מדינת ישראל	334	שטח ציבורי פתוח	1222	חלק 74	606	205