

עיריית אשדוד
אגף תכנון - דש"ו ופקוח
30-10-2005
נתקבל

לשכת תכנון תשתיות
משרד הפנים - מחוז הדרום
03.11.2005
נתקבל

עדכון 20/06/05

מ ב ו א לתכנית מס' 13/109/03/3

התכנית מוצעת ברובע ז' באשדוד, המאופיין באוכלוסיה חרדית. בתחום התכנית ממוקם מגרש המיועד להקמת מבנה משולב של בית-אבות ומסחר, ובסמוך לו, מגרש המיועד למגורים ב' עם 6 יח"ד ומגרש המיועד למגורים ג' בו נבנו 48 יח"ד. בבדיקות שנערכו בתחום הנדל"ן במשך זמן רב, נמצא כי הקמת בית-אבות, במתכונת המותרת בתב"ע החלה על המקום אינה רלוונטית לציבור המתגורר ברובע. היזם מבקש להקים אזור משולב מגורים מיוחד ומוסדות ובנוסף אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר שיכלול שטחים פתוחים בהתאם לצרכים האופייניים של הציבור המיועד.

כמו כן, התכנית מסדירה תחום מגרש מגורים ג' מס' 101, והכל ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

אי לכך, בתכנית זו מוצע מתחם הכולל:

1- אזור מגורים מיוחד ומוסדות:

א - 125 יח"ד של בניה רוויה למגורים ב-6 מבנים.

ב - מוסדות ציבור פרטיים בסך של 1400 מ"ר

2 - אזור מגורים מיוחד ומסחר:

א - 50 דירות להשכרה ו/או מקבץ דיור, המנהלות ומתוחזקות ע"י חברת אחזקה וניהול,

מעל שטח מסחרי.

ב - שטח מסחרי בסך 3200 מ"ר.

3- אזור מגורים ג': 48 יח"ד קיימות.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 13/109/03/3
הרשדה המחוזית להבטח ולבניה החליטה
ביום 05/10/05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13/109/03/3
נדרשה בילקוט הפרסומים מס' 5475
מיום 05/10/05

עיריית אשדוד
אגף תכנון - דש"ו ופקוח
16-10-2005
נתקבל

עיריית אשדוד
הוועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה
החליטה בישיבה מס' 200410 מיום 16/10/04
לאשר את הבקשה 51/109/03/3
תוכנית זו תיקרא 13/109/03/3
תאריך 31/10/05 יו"ר ועדת בנין ערים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

דף 1 מתוך 10



מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס' 13/109/03/3 ותכנית איחוד וחלוקת מגרשים
ללא הסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/109/03/3 ו- 109/03/3

רובע ז' אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 13/109/03/3 ותכנית איחוד וחלוקה מגרשים ללא הסכמת בעלים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/109/03/3 ו- 109/03/3 (להלן: "התכנית").

2. **מקום התכנית:** מחוז- הדרום

נפה - אשקלון

מקום - אשדוד - רובע ז' - רח' רבי יהודה הנשיא מס' 8 - 14

גוש: 472

חלק מחלקות: 16-17-18

גוש: 2023

חלק מחלקה: 22

3. **ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") ובנוסף טבלת איזון

ערוכה ע"י שמאי מקרקעין.

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה לתכנית מס' 13/109/03/3 ומחייב מבחינת העמדת

המבנים, מספר הקומות ועקרונות הפיתוח - ערוך בקנ"מ 1:500.

ד. נספח תנועה וחניה מנחה לתכנית מס' 13/109/03/3 ומחייב מבחינת כניסות

ויציאות מהמגרש, כמות מקומות חניה ומיקום שטחי אבן דשא עבור חלק מהחניות ופיתוח -

ערוך בקנ"מ 1:250.

5. **שטח התכנית:** 16.820 ד'

א. רשות הפיתוח - מדינת ישראל

6. **בעלי הקרקע:**

ב. עיריית אשדוד - רח' הגדוד העברי 10 - אשדוד טל. 08-8545318



7. **חמיש:** בונייך לבנייה לעמי בע"מ - רח' רב"א 7 - אשדוד
טל. 08-8658256 / 2 פקס 08-8658250.

8. **עורכי התכנית:** אדר' וולטר שיינקמן- העצמאות 56 - משרד 33- ככר הסיטי אשדוד
ת.ד. 14327 אשדוד 77711
טל. 08-8650022 פקס 08-8650023
דוד ברין אדריכלות - יצחק שדה 34 - קומה ב' - חדר 208 תל אביב
טל. 03-6882480 פקס 03-6882486

9. **מטרת התכנית:**

- א - הקמת "אזור משולב מגורים מיוחד ומוסדות" ו"אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר", ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים ע"י שינוי יעודי הקרקע.
- ב - קביעת מס' יחידות ל - 125 דירות מגורים בבניה רוויה ו - 50 דירות להשכרה ו/או מקבץ דיור
- ג- קביעת שטחי בניה מירביים למוסדות 1400 מ"ר מתוכם 1100 מ"ר עיקריים .
- ד - קביעת שטחי בניה מירביים למסחר 3200 מ"ר מתוכם 2200 מ"ר עיקריים .
- ה - התאמת שטחים עיקריים ושטחי שירות להיתר הבניה אשר הוצא במסגרת הקלות מותרות באזור מגורים ג' ללא הגדלת בסה"כ יח"ד.
- ו - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז - קביעת מגבלות בדבר העמדת בניינים, מס' קומות, ועקרונות הפיתוח בנספח בינוי מנחה.
- ח - קביעת מגבלות בדבר כניסות ויציאות מהמגרש, כמות מקומות חניה ופיתוח בנספח תנועה וחניה מנחה.
- ט- קביעת גובה מירבי למבנים.
- י - קביעת קווי בנין מירביים לבינוי המוצע לרבות קווי בנין 0.

10. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית משנה את תכנית מס' 8/109/03/3 ו-109/03/3 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.

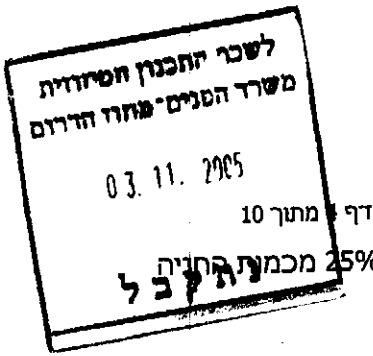
11. **תכליות ושימושים:**

11.1 **אזור משולב מגורים מיוחד ומוסדות - מגרש 102.**

11.1.1 **מגורים:** תותר בנייה של עד 6 בניינים, סה"כ 125 יח"ד.

המבנים יהיו בני קומת קרקע חלקית עם דירות גן ו/או 3 גני ילדים עם הצמדת של חצרות פרטיים לרווחת הילדים ו/או מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר ו/או חניה + 4 קומות טיפוסיות+ קומת דירות דופלקסים בני 2 קומות כשהקומה העליונה היא חלקית ובנסיגה + מתקנים טכניים על הגג בהתאם לנספח בינוי.

///...



///...

חלק מסך החניות המוצעות במגרש יהיו מאבן-דשא ומספרן לא יפחת מ-25% מכמת החניה הנדרשת עפ"י סימון בנספח תנועה וחניה.

11.1.2 מוסדות ציבור פרטיים: יוקם מבנה המיועד ל-4 כיתות לימוד עם חדר מנהלה בקומת הקרקע ועד 2 ביה"כ הכוללים עזרת-נשים בקומה העליונה. גובהו המקסימלי כולל מעקה ומתקנים לא יעלה על 10 מ' ממפלס ה-0.00 המבנה ימוקם במרכז המתחם ושולב בתוך שטחי פיתוח המתוכננים לרווחת הציבור.

11.2 אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר - מגרש 103

11.2.1 דירות להשכרה ו/או מקבץ דיור: מבנין עבור 50 דירות להשכרה ע"י גורם אחד ו/או למקבץ דיור, על פי התקשרות עם גורם ממשלתי או מי מטעמו (להלן "המבנין") ובתנאים הבאים שיחולו הן על הדירות להשכרה והן על מקבץ דיור:
א - המבנין יוקם מעל השטח המסחרי ויכלול סה"כ 50 דירות להשכרה ו/או למקבץ דיור בגודל מירבי של כ-124 מ"ר לכל יח"ד ב - 2 מבנים, כל אחד מהם בן 6 קומות.
ב- המבנין ינוהל ויתוחזק ע"י גורם אחד והזכויות במבנין תהיינה של אישיות משפטית אחת בלבד.
ג - המבנין יחובר למונה חשמל אחד ולמד מים אחד בלבד.
ד - המבנין והיחידות בו לא ירשמו כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה כיחידות עצמאיות לרבות בדרך של מכירת מניות.
ה - העברת הזכויות במבנין תתאפשר רק אם יועברו כל הזכויות במבנין לגורם אחד וליעד הקבוע בתכנית.

11.2.2 מסחר: שטח עם חזית מסחרית בקו בניין 0- לכיוון הרחוב. תותר בניית שטחי מסחר בקומת קרקע ובקומת מרתף בשילוב עם אחסנה ומתקנים טכניים. גובה המבנה המסחרי עד 4.5 מ' בלבד בקומת הקרקע. שימושים מותרים עפ"י תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה לרבות מרפאות ושירותים רפואיים ובריאות למיניהן.

בקומת הקרקע תשולב גישה אל מבואת המבנה עבור דירות להשכרה ו/או מקבץ דיור שייבנה מעל השטח המסחרי, ותובטח כניסה ומעליות נפרדות לחלוטין מהכניסה לשטחים המסחריים.

11.3 אזור מגורים ג' - מגרש מס' 101: התאמת זכויות בניה עפ"י היתר בניה מס' 9633 שניתן ע"י הועדה המקומית בישיבתה מס' 97006 מתאריך 13.03.97 המתירה הקלה של 6% בשטחים העיקריים והוספת יציאה לגג באמצעות העברת זכויות, ובנוסף תוספת שטחים עיקריים של 25% עפ"י תיקון לתכנית המתאר מס' 20/101/03/3. תותר בניית בתים בני 4 קומות מעל קומת עמודים וחדרים על הגג בגודל 25 מ"ר.

11.4 דרכים: תואי הדרכים כפי שמסומן בתשריט ישמשו למעבר וחניות כלי רכב, להולכי רגל וכן למעבר תשתיות עליות, תאורת דרכים, תמרור וגינן.



11.5 **זכות מעבר:** במגרשים 102 ו-103 תובטח זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב.
 זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

12. טבלת זכויות בנייה:

12.1 מצב קיים - לפי תכנית מס' 8/109/03/3

מס' יחיד	מס' קו-מות	קווי בניין	תכנית מירבית %	סה"כ %	זכויות בנייה למגרש				שטח המגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
					שטח עיקרי %		שטח שרות %				
6	3	לפי המסומן בתשריט לפי המסומן בתשריט	40%	95%	80%		15%		1867	7	מגורים ב'
--	6+	לפי המסומן בתשריט	50%	מסחר				9775	מ.מ. 11.	אזור משולב למוסד ומסחר	
				מלך מתחת לקרקע	מלך מתחת לקרקע	מלך מתחת לקרקע	מלך מתחת לקרקע				מלך מתחת לקרקע
					251.3%	85%	12.3%	154%			

* קווי בנין תת קרקעיים יהיו עד לגבולות המגרש.
 ** מרבית שטח השירות מיועד לחניה

12.2 מצב קיים - לפי תכנית מס' 109/03/3

הערות	קווי בניין			גובה הבניין	שטח בנייה מקסימלי ב - % בקומה	שטח מינימלי של מגרש ב-מ"ר	האזור
	אחור	צד	חזית				
גובה הבניה בהתאם למסי היחידות בתשריט המצורף	4	4 ולא פחות מ- 1/3 גובה הבניין	כפי שמסומן בתשריט המצורף	בתים 3 ק' מעל קומת עמודים 1 - 4 ק' מעל קומת עמודים (2)	30% (1)	2620	מגורים ג'

(1) עפ"י היתר מס' 9633 שניתן ע"י הוועדה המקומית אשר אישרה בישיבתה מס' 97006 מתאריך 13.03.97 הקלות כדלקמן:

א - תוספת שטח עיקרי בשיעור של 6% ותוספת 25% משטח עיקרי בגין תיקון 20/101/02/3
 ב - תוספת שטחי שירות מתיקון 20/101/02/3.

(2) תוספת קומה וציאות לגג עבור חדרים על הגג לדירות העליונות.

מס' יחיד	מס' קומות	קווי בתי	תכסית קרקע %	שטח שירות		שטח שירות		שטח שטח-גורם	מס' מגורים	יחיד
				שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות			
125 יחיד	מגורים ק"ק מגורים גוי ילדים, חניה, ואחסנה+4 ק"ט-פסיזו+ קומת דו-פלקסים בני 2 ק"ז- מתקנים טכניים על הגג העליון	לפי תכנון- מתן שירות	40%	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	8369	102	אזור משולב מגורים מיוחד ומסודר
				24400	---	6300	4800 (2)			
50 דירות	דינור למשקנות ו/או משפרי דור ק"בניסה ממקמת בקומות ומסודר 6+ קומות+ מתקנים טכניים על הגג העליון	לפי תכנון- מתן שירות	40%	מסודר	מסודר	מסודר	מסודר	3111	103	אזור משולב מגורים מיוחד ומסודר
				9900	1300	2800	דינור לחשברה ו/או מקבץ דור 1800 (2)			
48 יחיד	4 קומות מעל קומת עמודים וחידים לגג הגג	לפי תכנון- מתן שירות	40%	מסודר	מסודר	מסודר	מסודר	2794	101	אזור משולב מגורים מיוחד ומסודר
				7233	---	2733	---			

משרד הפנים- פרוז הדרום
לשכת יחבזון הפסודית
03.11.2005

- (1) מתקנים ומערכות טכניים ואחסנה, מבואות וחדר מדרגות.
- (2) מתקנים ומערכות טכניים, מבואות וחדר מדרגות, אחסנה.
- (3) מתקנים ומערכות טכניים, מבואות וחדר מדרגות, אחסנה.
- (4) קומה גבוהה: הסללת עזרת נשים בתוך החלל

עדינית אשדוד



13. הנחיות כלליות לתשתיות: כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכו' תהינך תת- קרקעיות, מחוברות לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל: אספקת חשמל ותקשורת: אספקת חשמל מרשת חברת החשמל לישראל כפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל.

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

הקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

תשתיות מים וביוב:

א - **ביוב:** תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

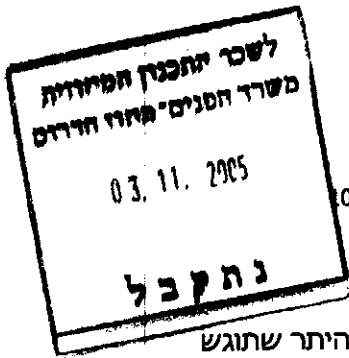
ב- **מים:** תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים לשתייה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.

פינוי וסילוק פסולת: תובטח הפרדה והתפלגות של סוגי פסולת בהתאם לתכליות המוצעות כגון מסחר, מגורים, מוסדות וכו'.

14. חנייה ופיתוח: החנייה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן חנייה של תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה.

במגרשים 102 ו-103 תתוכנן חניה משותפת עפ"י טבלת "שימוש חניה בחפיפה" כפי שמסומן בנספח תנועה וחניה. הפתרון המשותף יתאפשר ע"י זיקת הנאה בין 2 המגרשים כמסומן בתשריט ובנספח תנועה וחניה.

תובטח הפרדת חניות בין אזורי המגורים לאזורי המסחר ע"י הצבת מחסומים עפ"י המסומן בנספח תנועה וחניה.



דף 8 מתוך 10

15. תנאים למתן היתר בנייה:

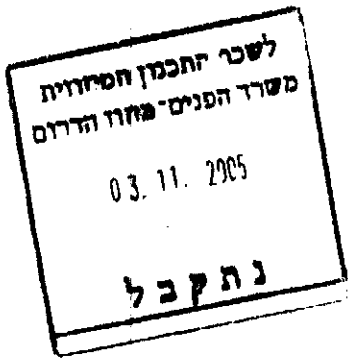
- 15.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר שתוגש לאישור הוועדה המקומית .
- 15.2 לא ינתנו היתרי בניה למגורים עפ"י תכנית זו בטרם הוצאת היתר בניה אחד לבניינים 4 ו-5 ביחד עם גני הילדים שבבניינים אלה או הוצאת היתר לבניין 5 הכולל גני ילדים .
- 15.3 לא ינתן היתר בניה לבנין מס' 2 (בנין בו אין גן ילדים) אלא לאחר השלמת בניה וקבלת טופס 4 לבנין מס' 5 (הכולל גן ילדים).
- 15.4 לא ינתן היתר בניה לבנין מס' 3 אלא לאחר הוצאת היתר בניה ל- 4 כיתות לימוד ובתי-כנסת.
- 15.5 לא ינתן היתר בניה לבניינים מס' 1 ו- 6 אלא בכפוף להוצאת היתר בניה לגני הילדים המתוכננים בהם.
- 15.6 לא ינתן טופס 4 לבניינים 2 – 1 ו-6 אלא לאחר גמר הבניה והוצאת טופס 4 ל-4 כיתות לימוד ובתי-כנסת.
- 15.7 היתר בניה להקמת מקבץ דיור ינתן רק לאחר הוכחת התקשרות עם גורם ממשלתי.
- 15.8 היתר בניה להקמת דירות להשכרה ינתן רק לאחר הוכחת התקשרות עם גורם אחד שינהל ויתחזק את המבנה.
- 15.9 היתרי בניה לאזור משולב מגורים מיוחד ומוסדות – מגרש 102 עבור מוסדות ציבור פרטיים, מגורים משולב עם גני ילדים יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- 15.10 היתרי בניה לאזור משולב מגורים מיוחד ומסחר – מגרש 103 עבור מסחר ומגורים יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

* כל שינוי או סטיה מהוראות סעיף 15 על סעיפיו הקטנים תחשב כסטיה ניכרת.

16. עיצוב אדריכלי:

- 16.1 חזיתות המבנים: יצופו בפסיפס קרמי בשילוב אבן נסורה מסוג חברוני או ש"ע – כמצוין בבניוי - בתיאום עם מחלקת תכנון עיר בעיריית אשדוד ובאישור מהנדס העיר. יותקנו מעקות שקופים ממתכת מגולוונת. המוסדות הפרטיים יצופו באבן נסורה או ש"ע, בתיאום מחלקת תכנון עיר בעיריית אשדוד ובאישור מהנדס העיר.
- 16.2 מסתורי כביסה: יבוצעו מחומרים קשיחים כגון: GRC או ש"ע או אלומיניום.
- 16.3 מערכות מיזוג אוויר: יש להבטיח הסתרת מערכות מיזוג אוויר בחזיתות הבניינים והטמנת צנרת מתחת לריצוף המבנים כתנאי להיתרי הבניה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד



דף 9 מתוך 10

17. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" של חוק התכנון והבנייה, התשנ"ה 1965.

18. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה ויוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, כפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

19. שלבי ביצוע התכנית: תוך 10 שנים מתאריך מתן תוקף.

לשכת התכנון הסדרות
משרד הפנים - מחוז הדרום
03.11.2005
נתקבל

דף 10 מתוך 10

20. חתימות:

בנונין לבניה לעמני בע"מ
ח.פ. 513982448

המגיש:

בעלי הקרקע:

וולטר סיניקמן
אדריכל
רישיון 36832

הוועדה המקומית:

עורך התכנית:

הוועדה המחוזית:

תאריכים: אפריל 2004 / יולי 2004 / אוגוסט 2004 / ספטמבר 2004 / אוקטובר 2004 / נובמבר 2004 -
מרץ 2005 / מאי 2005 / יוני 2005

קבצים: המסמכים שלי / ת.ב.ע./תקנון מתוקן אחר הפקדה +טבלה מתקנת אחר הפקדה

יחידה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז הדרום

מסילתי חיים - מרכז לשמאות וניהול מקרקעין



MESILATY HAIM - CENTER FOR REAL ESTATE APPRAISAL & ECONOMIC

שמאות מקרקעין * ניהול נכסים * ייעוץ כלכלי והנדסי * גישור

HAIM MESILATY
Real estate appraiser & Economist

חיים מסילתי
שמואל מקרקעין וכלכלן

YOSSY WEIDENFELD
Real estate appraiser, Civil Engineer &
Master in Business Administration (MBA)

יוסי וידנפלד
שמואל מקרקעין, מהנדס בנין
ומוסמך במינהל עסקים (MBA)

SHIRA KASHI
Real estate appraiser & Economist

שירה קשי
שמאית מקרקעין וכלכלנית

NOAM BENJAMINI
Real estate appraiser & Economist

נועם בנימיני
שמואל מקרקעין וכלכלן

GERY YAAKOV
Civil Engineer

מהנדס אזרחי
גרי יעקב

ITZHAK OVED
Property Manager

יצחק עובד
מנהל נכסים



20 ביוני, 2005
סימוכין: 2004336.01 סופי

לוחות איזון והקצאה לתכנית מס' 13/109/03/3
למגרשי תמורה מס' מ.מ. 11, 7, 85
גוש 472, חלק מחלקות 18 - 17 - 16
גוש 2023, חלק מחלקה 22
רובע ז'
אשדוד

עמוד 1 מתוך 3

רח' חובבי ציון 46 (קניון "לב העיר"), פתח תקווה. טל': 9347468 - 03. פקס: 704846 - 056. עיריית מלאכי. טל': 8583523 - 08. נייד: 704846 - 056.
www.amshor.com





20 ביוני, 2005

סימוכין: 2004336.01 סופי

לוחות איזון והקצאה לתכנית 13/109/03/3

למגרשי תמורה מס' מ.מ. 11, 7, 85

גוש 472, חלק מחלקות 18 - 17 - 16

גוש 2023, חלק מחלקה 22

רובע ז'

אשדוד



לכבוד

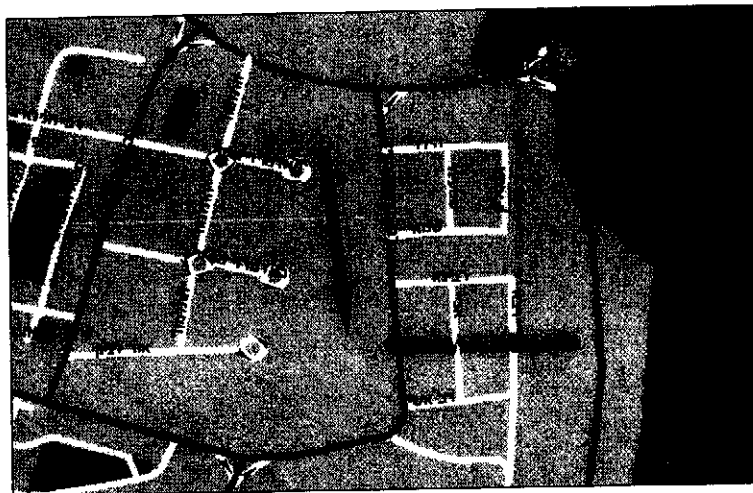
חברת "בניין לבניה לעמי בע"מ"

רח' רבא 7

אשדוד

זו השאלה

נתבקשתי על ידי מר שלמה פונפדר להכין "לוחות הקצאה וטבלת איזון" למגרשי תמורה שבנדון כפי שהוגדרו בתכנית מס' 13/109/03/3 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 8 / 109 / 03 / 3 ומס' 109/03/3 זאת בהתאם החוק ועל פי הגדרת תכנית ללא הסכמת בעלים.



איתור סביבת הנכס על גבי מפת העיר

הוצגו בפני חלק ממסמכי תכנית מפורטת (בהכנה) המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/109/03/3 וחלק ממסמכי תכנית מפורטת מס' 109/03/3 ומסמך "מצב זכויות" במגרש 85 בגוש 2023.

לא הוצגו בפני היתרי בניה כלשהם וגרמושקות כלשהן לעניין המבנים הבנויים בגבולות התכנית שבנדון. לאור זאת בעת קבלת החלטות לעניין הסוגיה שבנדון הנחתי כי השטחים הינם בהתאם לקונטור המבנים המפורט על גבי תשריט התכנית, כפי שהוצגה בפני¹.

¹ על מנת לערוך תחשיבים מדויקים יש לבחון את השטחים הבנויים בשטחי התכנית ברמה מדוקדקת על ידי מדידת מודד מוסמך ותוך עיון בגרמושקות מאושרות של מבנים אלו. כמו כן יש לעיין בנסחי טאבו מפורטים לכל אחת מהחלקות במתחם הנדון.

עמוד 2 מתוך 3



estate@nervision.net.il 03-7795001

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית אשדוד

רח' חובבי ציון 46 (קניון "לב העיר"), פתח תקווה. טל': 9347468 - 03. פקס: 7795001 - 03. נייד: 704846 - 056. טל': 8583523 - 08. קריית מלאכי. טל': 8583523 - 08. נייד: 704846 - 056.

מסילתי חיים - מרכז לשמאות וניהול מקרקעין



MIRSLATY HAIM - CENTER FOR REAL ESTATE APPRAISAL & ECONOMIC

לשכר חתונה ופיקדון
מסילתי חיים
תחזוק הדרום
03.11.2005

לאחר בדיקת הנתונים העולים מתוך מסמכי התכנית, נתוני שוק (כיקוש והיצע), והנחות באשר הנכס הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

טבלאות איחוד וחלוקה:

מגרש קיים	שטח במ"ר	הייעוד	שווי ב-\$	שוי יחס
11 מ.מ.	9,775	איזור משולב למוסד ולמסחר	\$4,040,000	51.21%
7	1,867	איזור מגורים ב'	\$842,500	10.68%
85	2,620	איזור מגורים ג'	\$3,006,500	38.11%
	14,262		\$7,889,000	100.00%

מגרש מוצע	שטח במ"ר	הייעוד	שווי ב-\$	שוי יחס
102	8,369	איזור משולב למגורים, מוסדות ומסחר.	\$6,400,000	61.35%
103	3,111	אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר.		
101	2,794		\$4,032,000	38.65%
	14,274		\$10,432,000	100.00%

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דיעה כי גובה תשלום האיזון אשר בעל "מגרש יוצא" מס' 101 צריך לשלם הנו בגבולות \$56,324 (חמישים ושישה אלף, שלוש מאות עשרים וארבעה דולר ארה"ב).

הסכום הנקוב לעיל כולל מע"מ.

מצ"ב הטבלה כמלואה (ראה התייחסותי לעניין סך השטחים ב"מצב נכנס" אל מול "מצב יוצא").

ולראיה באתי על החתום,

שמאי מקרקעין וכלכלן



עמוד 3 מתוך 3

רח' חובבי ציון 46 (קניון "לב העיר"), פתח תקווה. טל': 9347468 - 03. פקס: 7795001 - 03. estate@netvision.net.il
 שד' בר יהודה 63, קריית מלאכי. טל': 8583523 - 08. נייד: 704846 - 054. www.appraisal.org.il

הועדה המקומית לעיריית אשדוד
עיריית אשדוד



