

תת"ל/34
תחנת כח ישראל פאוור
טבלת הקצאה ואיזון

שלב: העברה למתן תוקף
תאריך: 12/03/2013

משרד הפנים
הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות
רוקן התכנון והבניה, התשס"ה - 1965
תכנית לתשתית לאומית מס' 34
המאושרת על ידי הממשלה לפי החלטה
מס' 480 מיום 20/6/2013
יחידומה בדי מוזכר הממשלה ובדי מוזכר הועדה
מוזכר הממשלה מוזכר הועדה
תאריך 2.7.13

משרד הפנים
הועדה הארצית לתכנון ולבניה
של תשתיות לאומיות
18.02.2013
תכנית מס' 34
הוחלט להעבירה לממשלה
(סעיף 76 ג (9) (ב) לחוק)

א.פי.אם באר-טוביה בע"מ



12/03/2013

הע- 1500001

נספח לטבלת הקצאה ואיזון תוכנית תת"ל 34 - "תחנת כח IPM".

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון נערכה לחלקות הנכללות בגוש 312 בתחום תוכנית תת"ל 34, בהתאם לדרישת הוועדה לתשתיות לאומיות (הות"ל) לצורך הפקדתה כחלק מהתוכנית.

תת"ל 34 הינה תוכנית תשתית לאומית שמטרתה לאפשר הקמתה של תחנת כוח מופעלת בגז טבעי באזור התעשייה באר טוביה, על חלק מחלקה 4 בגוש 312, ולאפשר את חיבורה למערכת הולכת הגז הטבעי ולמערכת הולכת החשמל במתח גבוה. שטח הכולל של התוכנית כ- 249 דונם.

בתוכנית מסומן מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח של 71,462 מ"ר. שטח זה מיועד על פי התכניות התקפות לתעשייה, דרכים ושצ"פ. תת"ל 34 מייעדת את מתחם האיחוד וחלוקה למתקן הנדסי, דרכים ושצ"פ.

2. ביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 13/02/2012 ע"י עמית סולברג שמאי מקרקעין.

3. פרטי הנכס

גוש	בשלמות/חלק	חלקות	בשלמות/ח"ח
312	חלק	4	חלק

מיקום:

אזור התעשייה באר טוביה.

ועדת תכנון:

ועדה ארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות.

4. תאור הנכס והסביבה

תאור הסביבה:

חלק מחלקה 4 המהווה את המתחם לאיחוד וחלוקה ממוקם במתחם הרחובות קציר במזרח והשיבולים מדרום וממערב, באזה"ת באר טוביה.
אזה"ת באר טוביה שוכן בין כביש 40 במזרח וכביש 3 במערב, סמוך ליישובים קריית מלאכי ובאר טוביה.



כביש 40 מהווה ציר תנועה ראשי המקשר בקטע הנדון בין צומת ראס בצפון לקריית גת והיישובים בסניבה בדרום. כביש 3 מהווה ציר תנועה ראשי המקשר בין אשקלון במערב לצומת קסטינה וצומת לטרון (לירושלים) במזרח.
אזור התעשייה מאופיין בעיקרו במבנים לתעשייה וכן במתחמים המשמשים כמרכזי לוגיסטיקה עבור חברות ארציות.
בחלקו הצפוני של אזה"ת קיים מתחם מסחרי – פאואר סנטר.

רחוב קציר המתחבר בצפון לרחוב תנובה ובדרום לרחוב שיבולים הינו ציר תנועה שקט יחסי הנמצא בחלקו המזרחי של אזה"ת ומאופיין, בצידו המערבי, במבני תעשייה, אחסנה פתוחה וסגורה ובמרכז לוגיסטי של חברת תנובה. ברחוב פיתוח מלא בצידו המערבי הכולל: מדרכות, תאורה, חניות במקביל למדרכות.
רחוב השיבולים הינו רחוב מעגלי מרחוב קציר בדרומו ועד למתחם המסחרי ביג מרכזי קניות בצפון.
רחוב השיבולים הינו רחוב צר, דו סטרי בעל נתיב אחד לכל כיוון והוא נמצא בסמיכות לכביש 40 במזרח. דרומית לרחוב שטחים פתוחים המיועדים לתעשייה כשצמוד להם מרכז הלוגיסטי. הרחוב סלול אספלט, עמודי תאורה, ללא מדרכות וחניות.

תיאור המתחם לאיחוד וחלוקה:

המתחם לאיחוד וחלוקה מהווה חלק מחלקה 4 בגוש 312. המתחם כולל מספר מגרשים בגדלים שונים. צורתה קרובה למלבן שחלקו הדרומי צר יותר ופינתו הדרום מזרחית קטומה ומעוגלת. חטיבת הקרקע בשטח המתחם לאיחוד וחלוקה, ריקה ופנויה עם צמחיה טבעית.
חטיבת הקרקע במפלס הרחובות קציר ושיבולים, ואולם קיימים הבדלי טופוגרפיה של עד כ- 2 מ' בחלקים מסוימים בשטח.
לחלקה חשיפה ונראות טובים לציר דרך מס' 40.

גבולות חטיבת בקרקע נשוא חוות הדעת:

מדרום וממזרח - רחוב שיבולים.

ממערב - רחוב קציר.

מצפון – מבנה מלבני מאורך בנוי בשתי קומות המשמש כמרכז לוגיסטי של "קרן בלבטניק למזון ורווחה".

5. מצב תכנוני

להלן התוכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד וחלוקה:

תכניות בניין עיר – מצב קיים

5.1 תכנית 8/בת/23, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11/07/1999.

התוכנית מיועדת להרחיב את שטחו של אזור התעשייה הקיים במועצה האזורית באר טוביה מדרום לצומת מלאכי.

מטרות התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
ע"פ התשריט, השטחים המהווים את חלק מחלקה 4 מסומנים ביעוד לאזור תעשייה.

תכליות מותרות:

תעשייה:

כל תעשייה שהיא למעט שימושי תעשייה כבדה, תעשייה בעלת מאפיינים מזהמים ותעשייה העוסקת בחומרים מסוכנים/ רעילים.

אזור תעשייה:

תותר הקמת מבני תעשייה ע"י ההגדרה דלעיל.

השימושים העיקריים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצורך המפעל.

שטחי השירות יכללו: שטחי מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לתניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים וכו',

תוכנית מאושרת 8 בת 23

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים	מספר יח"ד	גובה מבנה במ'	מספר קומות		קווי בניין		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה קובעת	קדמי	צדי	אחורי
תעשייה	1205 עד 1213	1,100	105%	10%			115%	ל"ר	12	3	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	

1. יותר גובה חריג מ 12 מ', במידה והועדה שוכנעה שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.



5.2. תכנית מס' 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף בעיתונות בתאריך 17/02/2012.

התכנית חלה על חלק משטח התוכנית 8/בת/23 החלה בתחום גוש מס' 312 חלקה מס' 4 ועל שטחים נוספים הנכללים בתוכניות 8/מק/2103 ו- 8/119/03/11 (אינן חלות על השטח נשוא חוות הדעת). תוכנית זו מתקנת את התוכניות הנ"ל בכך שהיא מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין, באמצעות טבלת איזון מצורפת ומאפשרת באמצעותה את רישום החלוקה בטאבו, ללא שינוי בייעודי הקרקע ו/או בזכויות הבניה המאושרות בתוכניות תקפות.

סוג האיחוד: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התוכנית.
 שטח התוכנית: 603.102 דונם.
 מטרת התוכנית: איחוד וחלוקת השטח ללא הסכמת הבעלים לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות של המגרשים ולצורך רישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.

טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

ייעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	101-113	
תעשייה קלה ומלאכה	200	
מסחר	300	
מבנים ומוסדות ציבור	400	
פרטי פתוח	500	
שטח ציבורי פתוח	600-610	610 מסדרון תשתיות
קרקע חקלאית	800,801	
חינוך	705	
דרך מאושרת	700-704, 706	

במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

ייעודי קרקע ושימושים:

יעוד תעשייה: תאי שטח 101, 102, 104, 106, 112, ייעוד שטח ציבורי פתוח:
 עבור תאי שטח 600-609 ויעוד דרך מאושרת: הכול כמפורט בתוכנית תקפה מס' 8/בת/23, 8/מק/2103.

טבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע:

תא שטח מס' 101-113: כל זכויות הבניה וההערות המשויכות לזכויות הבניה מתוכנית 8/בת/23 תחולנה על המגרשים הנ"ל.

תנאים למתן היתרי בניה בין היתר:

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י תכניות תקפות 8/בת/23, 8/02/101/46, 8/מק/2103, 8/03/119/11.
- הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י ועל חשבון הבעלים או היוזם, ואישורה ע"י הוועדה המקומית והתחייבות הבעלים / היוזם לרישום התכנית ועל חשבונם.



הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י ס' 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיית היועמ"ש לממשלה.

לתוכנית מצורפת טבלת הקצאה ואיזון מתאריך 04/12/2011.
עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון זכויות חברת גב ים וישפרו במגרשים המוקצים הנם זכויות במושע כשחלקו של כל אחד מהבעלים הינו 1/2 במגרש המוקצה. ייעוד המגרשים לתעשייה.
למועצה האזורית באר טוביה מוקצים בשלמות מגרשים בייעוד לש.צ.ב., ש.צ.פ. ודרכים.

שם בעלים	מס' מגרש מוקצה	ייעוד מגרש מוקצה	מס' חלקה ארעי מצב מוצע	שטח מגרש מוצע בדונם
חברת גב ים לקרקעות בע"מ ישפרו חברה ישראלית להשכרת	104	תעשייה	36	22.43
	107	תעשייה	39	11.148
	108	תעשייה	40	9.984
	109	תעשייה	41	8.05
	111	תעשייה	42	8.367
	112	תעשייה	43	8.919
	110	תעשייה	44	51.98
	200	תעשייה ומלאכה זעירה	45	7.515
	101	תעשייה	61	12.884
מועצה אזורית באר טוביה	400	ש.צ.ב.	48	3.981
	600	ש.צ.פ.	49	1.495
	605	ש.צ.פ.	50	9.849
	606	ש.צ.פ.	51	2.951
	604	ש.צ.פ.	53	4.182
	601	ש.צ.פ.	54	0.322
	602	ש.צ.פ.	57	3.403
	607	ש.צ.פ.	52	1.935
	603	ש.צ.פ.	55	3.048
	609	ש.צ.פ.	58	1.25
	700	דרך	59	1.855
	701	דרך	60	25.87
	608	ש.צ.פ.	63	0.93
	704	דרך	64	15.957
	610	ש.צ.פ.	138	14.813
	703	דרך	139	2.819

המגרשים המודגשים הינם המגרשים הנכללים בתוכנית איחוד וחלוקה בתת"ל 34.

6. תוכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון.

תכנית לתשתית לאומית מס' 34, תחנת כח - IPM.

דברי הסבר לתוכנית: חברת אי פי אם באר טוביה הוסמכה ע"י ממשלת ישראל להכין תוכנית לתשתית לאומית.

תחנת הכוח תוסק בגז טבעי ותכלול טורבינות גז במחזור משולב בהספק של כ-430 מגה וואט. תחנת הכוח תמוקם באזור התעשייה באר טוביה על קרקע ביעוד לתעשייה בבעלות חברת גב ים, ישפרו ואחרים.

התחנה תורכב מיחידת ייצור אחת במחזור משולב שיכלול: טורבינת גז, טורבינת קיטור וגנראטור משותף.

שטח התוכנית: 2,469 דונם.

סוג תוכנית: תוכנית לתשתיות לאומיות.

סוג איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית.

מטרת התוכנית: קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת בגז טבעי במחזור משולב, שתופעל בהספק של כ-430 מגה וואט ומערכות הולכה ולביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתה והפעלתה.

עיקרי הוראות התוכנית: ראה ס' 2.2 לתוכנית.

המתחם לאיחוד וחלוקה, הינו בשטח של 71,462 מ"ר והוא מהווה חלק משטחה של תת"ל 34. השטחים במתחם לאיחוד וחלוקה מיועדת על פי התכניות התקפות לתעשייה, דרכים ושצ"פ. תת"ל 34 מייעדת את הקרקע במתחם זה למתקן הנדסי, דרכים ושצ"פ.

טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

טבלת שטחים				
ייעוד	תאי שטח	הנחיות מיוחדות	איחוד וחלוקה	תאי שטח כפופים
מתקן הנדסי - תחנת כח	1		1	
מתקן הנדסי - חצר מיתוג	2		2	
מתקן הנדסי - תחנת הפחתת לחץ גז	3	3	3	
מתקן הנדסי - תחנת מיתוג	4			
דרך מאושרת	20,21		21	
דרך מוצעת	70		70	
שטח ציבורי פתוח	30,31,32,33		31,32,33	
יעוד עפ"י תוכנית מאושרת מגבלות בניה ופיתוח (מסדרון תשתית לצנרת גז)	40,41,42,43	43		
(מסדרון תשתית לקו חשמל)	53,54			
מגבלות בניה ופיתוח ב'	50,51,52	50		
	60-63			

מצב מוצע		
יעוד	דונמים	אחוזים
מתקנים הנדסיים	87.8	3.6%
שטח ציבורי פתוח	8.6	0.4%
דרך מאושרת	231.4	9.4%
דרך מוצעת	0.6	0.1%
יעוד עפ"י תוכנית מאושרת	48.9	2.0%
מגבלות בניה ופיתוח	730.3	29.5%
מגבלות בניה ופיתוח ב'	1,361.6	55.0%
סה"כ	2,469.2	100%

ייעודי קרקע ושימושים

מתקן הנדסי – תחנת כח – תא שטח 1, ראה סי' 4.1.1 ו- סי' 4.1.2 לתוכנית.
מתקן הנדסי – תחנת מיתוג – תא שטח 2, ראה סי' 4.2.1 ו- סי' 4.2.2 לתוכנית.
מתקן הנדסי – תחנת גז להפחתת לחץ – תא שטח 3, ראה סי' 4.3.1 ו- סי' 4.3.2 לתוכנית.
שטח ציבורי פתוח – תא שטח 30-33, ראה סי' 4.5.1 ו- סי' 4.5.2 לתוכנית.
דרכים – תאי שטח 20,21,70, ראה סי' 4.7.1 ו- סי' 4.7.2 לתוכנית.

טבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע

ייעוד	מס' תא שטח	מבנה / מתקן	שטחי בניה במ"ר/מ"ק/אחוזים				אחוזי בניה כוללים	תכנית (מ% משטח תא השטח)	גובה מבנה במ'	מספר קומות		קווי בניין מטר			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת**					מערב	מזרח	צפוני	דרומי		
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
מתקן הנדסי - תחנת כח	1	מבנים (מ"ר)	6,000	800		1,000	7,800	15.68%	5%	18	4	1	5	5	5
		מתקנים (מ"ק)	750,000		5,000			75%	30						
מתקן הנדסי - תחנת מיתוג	2	מבנים (מ"ר)	2,000	300		500	2,800	26.30%	6%	10	1	1	5	5	5
		מתקנים (מ"ק)	100,000		5,000			50%	30						
מתקן הנדסי - נחנות הפחתת לחץ גז	3	מתקנים (מ"ק)	13,000						70%	10			0	0	5
מתקן הנדסי - תחנת מיתוג	4	מבנים (מ"ר)	800	100		500	1,400	6%	4%	10	1	1	5	5	5

* גובה הארובות, הונט, מתקני חשמל נקודתיים, מגדלי קירור והדודים יהיה מעל גובה זה, וכמצוין בס' 4.1.2, 4.2.2 ו- 4.3.2.
** בהיתר הבניה תותר העברת שטחים ממפלסים תת קרקעיים אל מפלסים על קרקעיים.
*** קו הבניין בין תא שטח 1 לתא שטח 3 יהיה 0.



7. מצב משפטי
נסח רישום

על פי העתקים מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות שהופקו באמצעות האינטרנט בחודש נובמבר 2011 :

רישום	גוש	חלקות	שטח במ"ר	בעלים	חלק בנס	הערות	סוג המקרקעין
פנקס זכויות	312	4	490,565	גיבשטיין חנניה	22/75	הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת מאיה בניה וקבלות בנין בע"מ מיום 16/09/1999.	מיר
						הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת מרכז לגיטי בי רבוע נדל"ן בע"מ מיום 26/11/2007.	
						הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת הנק הפועלים בע"מ מיום 23/08/2010 ללא הגבלת סכום על הלוואה - מרכז לגיטי בי רבוע נדל"ן בע"מ.	
				גיבשטיין שלמה	11/75	הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת מאיה בניה וקבלות בנין בע"מ מיום 16/09/1999.	
						הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת מרכז לגיטי בי רבוע נדל"ן בע"מ מיום 26/11/2007.	
						הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת הנק הפועלים בע"מ מיום 23/08/2010 ללא הגבלת סכום על הלוואה - מרכז לגיטי בי רבוע נדל"ן בע"מ.	
						משכנתאות: מדרגה ראשונה מיום 06/03/2001 - הערה לפי פקודת הדרכים מיום 07/07/1986 על הנכס בשלמות.	
				מאיה בניה וקבלות בנין בע"מ	201000/4905650	מסכנתאות: מדרגה ראשונה מיום 06/03/2001 לטובת בנק לאומי לישראל ללא הגבלת סכום	
				חברת גב"מ לקרקעות בע"מ	636541/2452825	עפ"י שטר מס' 0266370001 מיום 03/08/2005 הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת חברת חשמל לישראל בע"מ מיום 03/08/2005.	
						עפ"י שטר מס' 0577230001 מיום 09/12/2010 הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת מרום יצחק נכסים והשקעות בע"מ מיום 09/12/2010.	
				ישפח חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ	636541/2452825	עפ"י שטר מס' 0201910001 מיום 04/05/2011 הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ מיום 04/05/2011.	
						ללא הגבלת סכום על הלוואה מרום יצחק נכסים והשקעות בע"מ.	
						עפ"י שטר מס' 0395360002 מיום 31/08/2011 הערת אזהרה עפ"י ס' 126 לטובת אי פי אם באר טוביה בע"מ מתאריך 31/08/2011	

שטחי חלק מהחלקה שנכללת בטבלת ההקצאה והאיזון נחלקים כדלקמן:
שטחי דרכים ושטחים ציבוריים שלרשות המקומית קיימת הזכות הקניינית לרשום על שמה מתוקף אישור תוכניות מאושרות.
זכויות בעלות רשומות בשטחים בלתי מסוימים בחלקה (מושע) של חברות גב ים לקרקעות בע"מ וישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.

חוצג בפנינו הסכם אופציה¹ וכן נספחים להסכם הכוללים: חוזי מכר, חוזי שיתוף ותשריטי שיתוף שמחם עולה כי, לחברת גב ים לקרקעות בע"מ וישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ יש בידי כ"א מהן 617754/2452825 (וביחד 1235508/2452825) חלקים בלתי מסוימים, יחד עם אחרים (במושע) במקרקעין, אשר מכוחם זכאית כ"א מהחברות, לרבות מכוח הסכמי שיתוף, לשימוש וחזקה בלעדיים במגרשי מתחם האיחוד וחלוקה.
המגרשים ידועים בהתאם לתוכנית 23/בת/8 כמגרשים: 1205 א', 1206 א', 1207, 1208, 1210 א', 1211 ו-1221 א'.

הסכם שיתוף²: ביום 21/12/1993 נחתם הסכם שיתוף שקובע הוראות בדבר חלוקת המקרקעין, השימוש, החזקה והניצול בהם בהתאם להסכם מכר בין החברות לצד ג'³. לחברות נתונה זכות השימוש והניצול היחידות והבלעדיות וכל זכות אחרת, עפ"י תשריט הסכם השיתוף.

בגין הסכם האופציה, רשומה בנסח הרישום הערת אזהרה מתאריך 31/08/2011 לטובת חברת אי פי אם באר טוביה בע"מ, עפ"י ס' 126 על זכויות חברת גב ים וישפרו.

¹הסכם אופציה מחודש יולי 2011 בין חברת אי פי אם וחברת טריפל מ לבין חברת גב ים וישפרו לרכישת זכויות החברות במקרקעין.
²הסכם השיתוף נרשם בלשכת רישום המקרקעין ברחובות ב-31/12/1993 על כל הבעלים. הסכם השיתוף מהווה זכות קניינית לחברת גב ים קרקעות בע"מ וישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
³הסכם מכר בין החברות וגבשטיין משנת '93

8. גורמים ושיקולים

בעריכת טבלת ההקצאות ולוח האיוון לתוכנית הנדונה, הובאו בחשבון בין השאר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 8.1. לוח ההקצאות וטבלת האיוון, נערכו עפ"י ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, המתייחסות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים (פרק ג', סימן ז') וכן בהתאם לתקן 15 – התקינה השמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיוון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.
- 8.2. החלוקה החדשה בוצעה על פי העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבניה סעיף 122 בכלל, ובהתאם לסעיפים כדלקמן:
 - 8.2.1. 122 (1) - "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
 - 8.2.2. 122 (2) - "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווי של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים".
 - 8.2.3. 122 (3) - "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".
- 8.3. בתוך המתחם לאיחוד וחלוקה מצויים שטחים המיועדים על פי התכניות התקפות לצרכי ציבור – דרכים ושצ"פ. סך השטחים לצרכי ציבור במגרשים המוקצים זהה לשטחם במצב הקיים. לפיכך, שטחים אלה לא משתתפים בתחשיבי האיוון ולא ניתן להם אומדני שווי.
- 8.4. בפרטי המגרשים המוקצים (להלן "המצב היוצא") בטבלת ההקצאות, אין ייחוד מגרשים מסוימים לבעלים שזכויותיהם במצב הנכנס הינם זכויות משותפות במושע. אותם בעלי הזכויות בשטחים לתעשייה על פי התכניות התקפות, יהיו גם הבעלים במושע של השטחים למתקן הנדסי על פי הייעוד המוצע בתכנית, באותם חלקים יחסיים של הזכויות כפי שהם רשומים כיום, ובאותו השטח כפי שהוא במצב הנכנס. על כן, השווי במצב הנכנס ובמצב היוצא אינו רלוונטי לצרכי טבלת ההקצאות.
- 8.5. עפ"י נסח הרישום, השטחים הציבוריים והדרכים הנכללים בתוכנית, אינם רשומים ע"ש הרשות המקומית ולא נתנה לגביהם הודעה לצורך הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943. יחד עם זאת, על פי סעיף 124 לחוק התכנון והבניה, תחילת תקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה. כמו כן, עפ"י ס' 189 לחוק התכנון והבניה - הוועדה המקומית רשאית בכל עת לאחר תחילת תקפה של התוכנית מתאר מקומית או מפורטת, במקרה דנן תוכנית 2114/מק/8, להפקיע מקרקעין בתחום התוכנית כשהפקעתם דרושה, לדעת הוועדה



- המחוזית, למטרה ציבורית שלה הם נועדו בתכנית האמורה. כמו כן, עפ"י תוכנית 8/מק/2114 לפני פרסום מתן תוקף, תנאי להוצאת היתרי בניה –הכנת תוכנית לצורכי רישום שבה ירשמו השטחים הציבוריים והדרכים ע"ש הרשות המקומית.
- 8.6. בהתאם לסעיף 8.5 לעיל ולתקן 15 לתקינה השמאית ס' 8.5(ב) - אושרה תכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה (תוכנית 8/מק/2114), יחושב המגרש במצב הנכנס כפי שמופיע בתכנית האמורה, בטבלת ההקצאות והאיזון במצב הנכנס, המגרשים המיועדים לדרכים וש.צ.פ מוקצים לטובת המועצה האזורית באר טוביה.
- 8.7. הזכויות הקנייניות במתחם האיחוד והחלוקה ללא שינוי. הבעלים הרשומים, והזכאים להירשם כבעלים (הרשות המקומית) נשארים זהים הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.
- 8.8. עפ"י נסח רישום, הסכם השיתוף הרישום ועפ"י תוכנית המדידה לשטח מתחם האיחוד וחלוקה בתשריט התת"ל, לחברת גב ים קרקעות בע"מ ולחברת ישפרו בע"מ זכויות בעלות במושע במתחם איחוד וחלוקה בשטח של 71,462 דונם בגוש 312, בחלק מחלקה 4.
- 8.9. שטחי המגרשים בטבלת ההקצאות והאיזון נקבעו בהתבסס על טבלת השטחים בתת"ל 34 בהתאם לטבלת השטחים כפי שמופיעים בתקנון ובתשריט תוכנית מאושרת מס' 8/מק/2114 שאושרה למתן תוקף.
- 8.10. הקצאת הזכויות במצב היוצא, בטבלת ההקצאות והאיזון, הינה לשטחי קרקע במ"ר בלבד, כפי שמצוינים בתוכנית.
- 8.11. המגרשים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים וש.צ.פ.) במצב היוצא, יירשמו על שם המועצה האזורית באר טוביה.
- 8.12. בטבלת ההקצאות והאיזון - אין תשלומי איזון בין בעלי הזכויות בתוכנית.

9. הצהרה

הנני מצהירה בזה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב תבנתי וידיעתי ואין לי כל עניין 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, ותקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.



בכבוד רב,
אורית שפט
שמאות מקרקעין



10/10/2012

פרטי החלקות הקיימות															
שני יחסי (באחוזים)	שני המגרש בש"ח	ש"ד המגרש	מס' זהות/ מס' תאגיד	שעמדם/ זכויות אחרות בחלקות	שם החוכר	חלק הבעלים הרשום בחלקה בשלמות	שם הבעלים הרשום	חלק הבעלים בתכנית במ"ח(3)	שטח המגרש הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	מס' בתכנית (2)	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר) (1)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס' סידורי
50.0%	לא רלוונטי	תעשייה	520001736	לא רלוונטי	לא רלוונטי	75/289	חברת גב' ישראלית לקרקעות בע"מ(5)	6,442	12,884	101	72,451	490,565	4	312	1
								11,215	22,430	104					
								5,574	11,148	107					
								4,992	9,984	108					
						4,025	8,050	109							
50.0%	לא רלוונטי	תעשייה	520029208	לא רלוונטי	לא רלוונטי	75/289	ישראלית להשקעות מבנים בע"מ(5)	6,442	12,884	101	72,451	490,565	4	312	2
								11,215	22,430	104					
								5,574	11,148	107					
								4,992	9,984	108					
						4,025	8,050	109							
		ש"פ					מועצה אזורית באר טוביה(5)	322	322	601	72,451	490,565	4	312	3
								3,403	3,403	602					
								3,048	3,048	603					
								1,182	1,182	701					
100 %	לא רלוונטי	-						72,451							

- (1) סבלת התקצצת והאזון נערכה לחלק מתחום התכנית בלבד בהתאם לחוראות התכנית.
- (2) המגורשים בהתאם להכנות מאושרות מס' 8 / מת' / 2114
- (3) עפ"י תשי"ט הסכם שיתוף שגורשם לזכרות רישום המקרקעין מיום 10/07/1994 על כל הבעלים - השטחים מוקדמים לבעלים הרישומים כאמור. בחלקים מסוימים בקרקע הממונים את שטח תוכנית איחוד והחלפת
- (4) בתת"צ 34
- (5) השטחים המיוחסים לבעלים במצב הנוכחי ובמציב הנמצא הנמצאים מישורם מישורם עפ"י חלקם של כל אחד מתוך מקדם המשוואה במצבו הנוכחי
- (6) השטחים המיוחסים לבעלים ע"י בעלים פרטיים ולא פורסמו להבדלה מ' 7.45 לפקודת המקרקעות. למעשה האזורית באר טוביה זכורה לרישום את השטחים המיוחסים היעבריים על שמה מתוקף תוכנית מס' 8 מת' 2114 מאושרת

שם שמואל המקראי
עמית סלברג
אלחנן

חתימת השמאי

318
584
no. 111

תאריך
07/11/2012