



16

פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
דורית פריאל - אדריכלית ושמאית מקרקעין

לכבוד

מ.מ.י. מחוז מרכז
לידי - דוד אמגדי
דרך פ"ח 88
תל - א ב י ב

18.10.98

3618.97/ה'

א.נ.

הנדון :- תכנית לה/מק/320/א/6 - טבלאת איזון
- ר מ ל ה -

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
אישור תכנית מסי לה/מק/320/א/6
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 96001 ביום 26.6.96
מהנדס תכנון יו"ר הועדה

1. פרטי המקרקעין

- גוש - 4378
- חלקות - 8, 10-14, 23, 24
- חלקי חלקות - 6, 9, 16, 17, 18, 27, 36, 40, 44, 49
- סה"כ שטח התכנית - 81,000 מ"ר.
- שטח בתחום הרפרצלציה - מגרש ב' - 64,328 מ"ר.

2. מקום המקרקעין

המקרקעין מהווים חלק מחטיבת קרקע המשתרעת בשוליה המזרחיים של רמלה מדרום לצומת רמלוד. בסביבה - מספר מבני תעשייה וחלקות ריקות. הפתוח ברמה נמוכה יחסית לאזורי תעשייה. האזור ידוע כאזור תעשייה ב' ברמלה. הגישה אליו מדרך המסתעפת מזרחה מצומת הכביש לירושלים וכביש נחשון. השטח הנדון הכולל כ-64 דונם ממוקם בין הכביש הארצי לבין כביש פנימי, שבחלקו סלול. מדרום לשטח - כביש צר, סלול. באגפו הצפוני - מספר מבני תעשייה קיימים.



פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
דורית פריאל - אדריכלית ושמאית מקרקעין

- 2 -

3. הזכויות במקרקעין

3.1. בהתאם לנסח מקרקעין מיום 11.1.96 רשומות החלקות כדלקמן :-

חלקה בתכנית	שטח רשום של החלקה במ"ר	שטח בתחום הרפרצלציה (מדידה גרפית)	בעלות
6	4,624	-	רשות הפתוח
8	1,440	1,440	רשות הפתוח
9	32,347	13,950	רשות הפתוח
10	9,629	8,650	רשות הפתוח
11	404	404	רשות הפתוח
12	217	217	רשות הפתוח
13	412	412	רשות הפתוח
14	7,359	7,359	רשות הפתוח
16	3,913	2,600	רשות הפתוח
17	318	120	רשות הפתוח
18	9,837	1,093	רשות הפתוח
24	293	293	רשות הפתוח
27	4,978	1,000	רשות הפתוח
32	7,613	7,613	רשות הפתוח
36	58,859	8,950	רשות הפתוח
37	7,026	-	רשות הפתוח
38	8,196	-	רשות הפתוח
39	2,748	-	רשות הפתוח
40	6,803	4,500	אביעד תעשיות בטון
41	2,846	-	מדינת ישראל
42	3,920	-	נתיב ההצלחה בע"מ
44	17,739	3,400	רשות הפתוח
49	4,748	1,800	מדינת ישראל

3.2. החכירות במקרקעין

- בהתאם למידע שקבלתי מ.מ.מ.י. -
- א. מגרש בשטח 3,138 מ"ר - נמכר לשוטר (שלומי שמורים).
- ב. מגרש בשטח 2,215 מ"ר - נמכר למר"ע השקעות.
- ג. שני מגרשים אלה מהווים את מגרש 10 ג' ששטחו 5,353 מ"ר.
- ד. מגרש 10 א' ששטחו 29,250 מ"ר נמכר ע"י מ.מ.מ.י. לחברת הבורג.



פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
דורית פריאל - אדריכלית ושמאית מקרקעין

- 4 -

4. המצב התכנוני

א. תכנית לה/320-א-1 מסווגת כל השטח (המסומן כמגרש ב') לתעשייה. בדרום השטח - כביש מתוכנן עד חלקה 40 בגוש 4378. התכנית אושרה ב 12.7.72 ע"י הועדה המחוזית.

זכויות הבניה באזור תעשייה:-

אתוזי בניה מקסימליים בקומה - 50% כולל בנית עזר.
שטח מגרש מינימלי - 1500 מ"ר.

ב. תכנית לה/320-א-2 אשר הועדה המחוזית החליטה לתת לה תוקף ב-27.8.86 משנה תוואי דרך ליד חלקה 40 בגוש 4378 במטרה למנוע פצול החלקה. הוראות הבניה בהתאם לתכנית לה/320-א-1.

ג. התכנית החדשה - לה/320/א/6

התכנית המוצעת שהינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, לפי ס' 62 א' (א') 1 לחוק התכנון והבניה כוללת חטיבת קרקע לאחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

הוראות הבניה לאזור תעשייה :-

- 120% שטח עיקרי + 15% שטחי שרות על קרקעים, סה"כ - 135%.
- תכסית מירבית - 50%.
- מס' קומות - 3, 15 מ' גובה.

תותר הקמת 2 קומות מרתף בהיקף המגרש עבור מתקנים טכניים ומרתפי חניה והן יחשבו כשטחי שרות.



פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
דורית פריאל - אדריכלית ושמאית מקרקעין

- 5 -

להלן שטחי המגרשים הנכללים ברפרצלציה -

מגרש	שטח (במ"ר)
ב-1	6,200
ב-2	3,500
ב-3	5,100
ב-4	21,235
ב-5	4,398
ב-6	2,732
ב-7	3,600
ב-8	6,764
ב-9	2,850
ב-10	2,200
ב-12	2,488
ב-11	2,583*
מגרש נוסף	678 (הרחבת דרך מס' 3)
סה"כ שטח לרפרצלציה	64,328 מ"ר

* מגרש ב-11 יירשם ע"ש מינהל מקרקעי ישראל וישמש כשטח לחניה ומעבר למגרשים הגובלים.

לתכנית נלוות הוראות איכות הסביבה.



פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
דורית פריאל - אדריכלית ושמאית מקרקעין

- 6 -

5. עקרונות חוות הדעת

א. בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והכניה, תשכ"ה-1965 (להלן-החוק), נקבעו העקרונות להכנתה ואישורה של תכנית הכוללת גם "חלוקה חדשה". ב"חלוקה חדשה" - שלא הושגה לגביה הסכמתם של כל הבעלים - יחולו הוראות מיוחדות - המפורטות בסעיף 122 לחוק, ובתקנות בכנין ערים (מחוז המרכז) (תכנית לחלוקה חדשה או לאחוד מגרשים) תשכ"ט - 1958 (להלן - ההוראות) :-

פרוט ההוראות

- (1) בתמורה לכל מגרש במצב התכנוני הקודם (להלן - מגרש מקורי) יוקצה מגרש במצב התכנוני החדש (להלן - מגרש חדש).
- (2) כל מגרש חדש - שיוקצה בתמורה למגרש מקורי, יוקצה קרוב ככל האפשר, למקום המגרש המקורי.
- (3) יש להכין טבלה ובה מפורטים שוויו היחסי של כל מגרש מקורי ושוויו החסי של כל מגרש חדש. סך שווים של כל המגרשים החדשים הכלולים ב"חלוקה חדשה" מהווה שוויה של התכנית בקטע הנכלל לאחוד וחלוקה חדשה.
- (4) השווי היחסי של המגרשים החדשים, יהיה קרוב ככל האפשר לשווי היחסי של החלקות המקוריות.
- (5) לא היתה אפשרות לשמור על השווי היחסי כאמור - ייקבעו בטבלת איזון תקבולי/תשלומי איזון - על פיהם המקבל מגרש חדש ששוויו היחסי גבוה משוויו היחסי של חלקותיו המקוריות - ישלם תשלומי איזון למקבל מגרש חדש - ששוויו היחסי נמוך משווי חלקותיו המקוריות.

כל האמור והמפורט בסעיפים הנ"ל, מפרט את האמור בחוק ובתקנות, המחייבים לענין עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתכניות הכוללות גם "חלוקה חדשה".



פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
דורית פריאל - אדריכלית ושמאית מקרקעין

- 7 -

בנוסף - קימות הלכות מנחות, שנפסקו ע"י בית המשפט העליון, (האחרונה שבהן, הידועה בשם "הילכת אירני") והפרקטיקה הנהוגה. בפרקטיקה הנהוגה - מנסים מתכנן התכנית ושמאי המקרקעין - להקצות את המגרשים החדשים כך שלא ייווצרו תשלומי איזון בתכנית.

ב. טבלת ההקצאות והאיזון

(1) טבלת האיזון נערכה על בסיס שמות בעלי הזכויות בחלקות המקוריות, (כפי שנמסרו לי ע"י מנהל מקרקעי ישראל).

מאחר והמחזיקים בשטח - שלומי, מר"ע וחברת אביעד - מחזיקים שטחים גדולים יותר מהזכויות המקוריות שלהם, נתבקשתי להקצות להם השטחים התפוסים על ידם בפועל תמורת תשלומי איזון למינהל מקרקעי ישראל.

ההנחיות שנמסרו לי באשר להקצאה על רקע מצב זה הינם :-

- (א) להקצות את מגרש ב-1 בשטח 6200 מ"ר ל"שמורי שלומי".
- (ב) להקצות את מגרש ב-10 בשטח 2200 מ"ר ל"מר"ע.
- (ג) להקצות את מגרש ב-8 בשטח 6764 מ"ר ל"אביעד".
- (ד) להקצות את מגרש ב-4 (+ מגרשים נוספים לצורך איזון) ל"הבורג".

(2) הובאו בחשבון גורמי מיקום המגרשים, שטחם, קרבתם לכביש הראשי לאחר הפסולת וכיוצ"ב, וכן הוראות התכנית כולל הוראות בנושאי איכות הסביבה.

(3) כאמור - "שמורי שלומי", מר"ע וחב' אביעד - ישלמו תשלומי איזון למ.מ.י על פי המפורט בטבלא הרצ"ב.

רצ"ב - טבלת המגרשים וטבלת האיזון וההקצאות, הנכונה לתאריך 11.5.97.

ובאתי על החתום,

דורית פריאל,
אדריכלית ושמאית מקרקעין

תקבול בשח	תשלום בשח	שנוי בשווי יחסי	סהכ שווי יחסי	שווי יחסי	מגווש חדש	שווי יחסי	סהכ שווי יחסי	שווי יחסי	מגווש חדש	שווי יחסי	שטח	חלקות	בעל הזכויות
	2,065,000	0.04840	0.09542	0.09542	1-ב	0.09542	0.09542	0.047025326	3,138	9,10,14	ח	9,10,14	שלומי-בחקירה
	142,000	0.00334	0.03653	0.03653	10-ב	0.03653	0.03653	0.033193466	2,215	9,10,14	ח	9,10,14	מר"ע-בחקירה
	0	0.00000	0.43833	0.43833	4-ב 6-ב 12-ב	0.35175 0.04426 0.04232	0.43833	0.438333583	29,250	49,10-14	ח	49,10-14 36,32,16-18	הבורג
	2,031,000	0.04763	0.11506	0.11506	8-ב	0.11506	0.11506	0.067435936	4,500	40			אביעד
					2-ב 3-ב 5-ב 7-ב 9-ב	0.05387 0.08242 0.07125 0.05978 0.04733		0.414011689	27,627				מ.מ.י
4,239,000		-0.09936	0.31465	0.31465	11-ב	חניה ומעבר							מ.מ.י
4,239,000	4,238,000	0.00000	1	1				1			66,730		סה"כ