

6

1-2656

20

תב"ע 8067

טבלת איזון - נספח מספר 2

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8067
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה קבעה את התכנית
 בשינוי מס' 25308 של 25308
 סגן מנהל
 מנהל



רובל שלמה (סם), כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A.
צבי בית יוסף, שמאי מקרקעין M.B.A.
רמה מאור, שמאית מקרקעין
רון מזרחי, שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

כ"י אדר ב, תשס"ג
24 מרץ, 2003
מספרנו: 6410 (תיק: 1497)

לכבוד
דוד סלמן
ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת איזון - גוש 30044 ו- 30045 חלקות 234 ו- 238

לבקשתכם ערכנו טבלת איזון זכויות וזאת עקב הכנת תב"ע 8067 שינוי מס' 01 לתוכנית 3839.

זיהוי הנכס:

30045	גוש	1.
234	חלקה	
163.8	בשטח של	מ"ר
30044	גוש	2.
287	חלקה	
324	בשטח של	מ"ר

כתובת: רח' ניסים בכר 8-10, שכונת נחלת ציון, ירושלים

בין הרחובות אגריפס ובצלאל.

ביקור בנכס :

ביקור נערך בנכס במועד 5 לאפריל 2001.

תאור הנכס והסביבה :

נשוא השומה הינם חלקות רגולריות הממוקמות בחזית רחוב ניסים בכר שהינו רחוב ראשי המתבר בין רח' בצלאל ורחוב אגריפס.

החלקות ממוקמות בחלק המזרחי של הרחוב ועליהם 2 מבני מגורים, המבנה בחלקה 287 כולל גם חזית מסחרית כלפי הרחוב.

החלקות מבוטרות ע"י רחובות צרים וארוכים המשמשים להולכי רגל בגישה למבנים בעורף השכונה ממזרח לרחוב הראשי.

פירוט המבנים לפי החלקות :

חלקה 287 : בשטח 324 מ"ר.

חלקה 287 שצורתה מעין טרפז ממוקמת בחזית רחוב ניסים בכר בין סמטאות באר שבע מדרום וסמטת מעון מצפון. ולה בנוסף "זנב" קרקעי קטן מדרום לסמטת באר שבע בגודל 29.7 מ"ר על חזית רח' ניסים בכר.

בחלקה קיימים 2 מבנים :

א. מבנה דרומי ששטחו 377 מ"ר ב- 3 קומות עם חזית מסביב לרח' ניסים בכר.

ב. מבנה צפוני דו קומתי המשמש למגורים בשטח 115 מ"ר הצמוד בעורפו למבנה מגורים הנמצא בחלקה 234.

תלקה 234 : בשטח 163.8 מ"ר.

חלקה זו צורתה ריבועית והיא נמצאת בין הסמטאות דביר מצפון ומעון מדרום ואין לה חזית לרח' ניסים בכר. עליה קיים מבנה מגורים דו קומתי בשטח 134 מ"ר הצמוד למבנה דו קומתי שצוין לעיל בחלקה 287.

למבנה בחלקה זו הוצא היתר לבניה נוספת בעבר ל- 124 מ"ר על גג המבנה.

סה"כ שטחים בנויים בחלקות 287 ו- 234 כדלקמן:

-	חלקה 287 חלק דרומי מבנה תלת קומתי	כ- 377 מ"ר
-	חלקה 287 חלק צפוני מבנה דו קומתי	כ- 115 מ"ר
-	חלקה 234 חלק צפוני מזרחי מבנה דו קומתי	כ- 134 מ"ר
-	היתר לבניה נוספת	<u>124</u> מ"ר
-	סה"כ בניה + היתר לבניה נוספת	750 מ"ר

מצב תכנוני :

על החלקות חלה תוכנית 3839 שאושרה ב- 7 לספטמבר 1997 י.פ. 4566.

הוראות התב"ע קבעו כדלקמן:

1. הגדלת אחוזי הבניה מ- 90% המותרים ל- 140% ו- 160% לשטחי בניה עיקריים.
2. קביעת מסי הקומות המירבי והתרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
3. קביעת קוי בנין חדשים.
4. קביעת עקרונות עיצוב.

5. קביעת הוראות בגין מבנים, קירות ועצים לשימור ומבנים וגדרות להריסה.
6. קביעת דרכים וקביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל.
7. ביטול מגבלת גודל מגרש מינימלי.

אחוזי הבניה העיקריים מירביים יהיו 140% משטח המגרש.

בחלקות הגובלות ברחוב ניסים בכר דהיינו חלקות 121, 122, 126, 127, 234 ו- 287 אחוזי הבניה העיקריים המירביים כ- 160%.

לחלקות נשואות שומה זו גם אפשרות לחזית מסחרית.

תוכנית מוצעת 8067 :

הוראות התוכנית קובעות איחוד חלקות 287 בגוש 30044 וחלקה 234 בגוש 30045 ויצירת מגרשים חדשים 8 - 1.

מטרות התוכנית הגדלת שטחי הבניה המירביים במגרש חדש 5 וקביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

1.1 מגרש 5 :

מגרש 5 בשטח של 257 מ"ר עליו קיים מבנה מגורים הכולל כמה יחידות דיור.

בחזית מגרש 5 הפונה לרחוב ניסים בכר קיים בית מגורים דו קומתי חלקה זה הינו החלק הצפוני של חלקה 287.

בעורף המבנה החזיתי קיים מבנה מגורים מדורג הבנוי על חלקה 234.

סה"כ שטחי הבניה העיקריים במגרש חדש 5 יסתכמו כדלקמן :

- א. בחזית רח' ניסים בכר (חלקה 287) שטח בנוי קיים כ - 115 מ"ר
- ב. בעורף על חלקה 234 מבנה מדורג קיים 136 מ"ר
- ג. היתר בניה לתוספת בינוי בחלקה 234 (זכויות אלו טרם מומשו) 124 מ"ר
- ד. תוספת בניה (תוספת קומה) על פי תב"ע מוצעת 48 מ"ר
סה"כ 421 מ"ר

הערה :

בתקנון התביעה מצוין תוספת השטח העיקרי במגרש 5 הינה 59.91 מ"ר בעוד שבנספח הבינוי מצוין שתוספת השטח המוצעת למגורים הינה 48.01 מ"ר (כמצוין בשומה).

ההפרש בשטחים המצוינים לעיל נובע מכך ששטח בגודל כ-12 מ"ר המשמש מעבר מקורה מהמעלית לדירת המגורים (ואין הוא חלק מדירת המגורים) נכלל על פי התקנות לחישוב שטחים 1992 כשטח עיקרי (כמובן גם אינו תורם לשווי).

2. מגרש 6 :

מגרש זה בשטח של 129 מ"ר הינו החלק הדרומי של חלקה 287 עליה קיים מבנה מגורים תלת קומתי כולל חזית מסחרית בשטח 377 מ"ר.

תביעה 8067 לא משנה את הבינוי במגרש זה.

3. מגרשים 7 ו-8 בשטח כולל של 30 מ"ר מהווים שטחים פתוחים שהינם "פחת קרקע" בתוכנית החלוקה החדשה של החלקות.

4. יתרת שטח התוכנית מגרשים 1, 2, 3, 4 הינם מעברים ציבוריים בשטח כולל של 72 מ"ר.

5. קביעת הוראות בינוי כדלקמן :

א. תוספת מעלית בחזית המערבית של הבנין.

ב. תוספת בניה במפלס +0.00 לשם הרחבת יח"ד קיימת באותו מפלס.

ג. השלמת קומה במפלס +3.1 לשם תוספת יח"ד חדשה.

להלן טבלת שטחים מוצעת שטח קיים + מוצע:

סה"כ	שירות מוצע	סה"כ עיקרי	עיקרי מוצע	עיקרי קיים	מפלס	שטח במ"ר	מגרש
369 מ"ר	15	354 מ"ר	48 מ"ר	306 מ"ר	מעל כניסה קובעת	257	5
73 מ"ר	6 מ"ר	67 מ"ר	___ מ"ר	67 מ"ר	מתחת כניסה קובעת		
442 מ"ר	21 מ"ר	421 מ"ר	48 מ"ר	373 מ"ר	מעל כניסה קובעת	257	סה"כ מגרש 5 6
376 מ"ר		376 מ"ר	___	376 מ"ר		129	
818 מ"ר	21 מ"ר	797 מ"ר	48 מ"ר	749 מ"ר	שטחים פרטיים (פחת קרקע) מעברים ציבוריים	386	סה"כ מגרשים 6+5
						30	8+7
						416	סה"כ
						72	4+3+2+1
						488	סה"כ

מצב משפטי :

א. על פי נסחי רישום מקרקעין שהופקו בלשכת רישום מקרקעין ירושלים במועד ספטמבר 2000 חלקה 234 בגוש 30045 רשומה בבעלויות הבאות :

51%	51/100	סלמן יואב	1.
<u>49%</u>	49/100	סלמן דוד	2.
100%			

ב. להלן פרוט בעלויות בחלקה 287 :

14.8%	סלמן יואב
9.5%	סלמן דוד
2.7%	סלמן דוד
<u>2.1%</u>	סלמן דוד
29.1%	
<u>70.9%</u>	אחרים
100%	סה"כ

עקרונות ושיקולים בשומה :

טבלת איזון זכויות במקרה הנדון באה לשקף את שווי יחסי של זכויות המשתתפים בתוכנית חדשה מוצעת לעומת שווי זכויותיהם במצב תכנוני קודם.

בשומה הובאו בחשבון השיקולים והעובדות הבאות :

1. זכויות בינוי זהות במצב תכנוני קים כ- 160% בחלקות המשתתפות.

2. שווי מ"ר מבונה קרקע זהה ב- 2 החלקות (ב- 2 מצבי התכנון).

3. זכויות הבעלים בתוכנית האיחוד והחלוקה על פי נסחי רישום בעלות.
4. הוראות חוק התכנון והבניה ביחס לטבלת איזון שלא בהסכמה.
5. ההתייחסות לערכי שווי הינם לשטחים סחירים בלבד.

שומה:

בשים לב לעובדות עקרוניות ושיקולים שהובאו לעיל להלן טבלת איזון זכויות:

מצב נכנס תב"ע 3834:

חלקה	שטח	בעלויות	שיעור בעלות	סה"כ במ"ר	שווי יחסי באחוזים
234	164 מ"ר	סלמן	100%	164 מ"ר	34%
287	324 מ"ר	סלמן	29%	94 מ"ר	<u>19%</u>
		סה"כ סלמן			53%
	_____	אחרים	71%	<u>230 מ"ר</u>	<u>47%</u>
סה"כ	488 מ"ר			488 מ"ר	100%

מצב יוצא תב"ע 8067 :

שוי יחסי באחוזים	בעלות	בניה (עיקרי)	שטח במ"ר	מגרש
53%	סלמן	421 מ"ר	257	5
47%	אחרים	376 מ"ר	129	6
			386	
זניח	סלמן ואחרים		2 מ"ר	7
זניח	סלמן ואחרים		28 מ"ר	8
—	עיריית ירושלים	—	72 מ"ר	4+3+2+1
100%		797 מ"ר	488 מ"ר	סה"כ

טבלת איזון מסכמת:

<u>מצב יוצא</u>				<u>מצב נכנס</u>		
שווי יחסי באחוזים	שטח לבניה	שטח מגרש	מגרש תמורה	באחוזים	בעלות	מס' חלקה
53%	423 מ"ר	257 מ"ר	5	53%	סלמן סלמן	234 (287 חלק)
47%	377 מ"ר	129 מ"ר	6	47%	אחרים	(287 חלק)
-	-	2 מ"ר	7	100%		
-	-	28 מ"ר	8			
		<u>72 מ"ר</u>	4+3+2+1			
100%	800 מ"ר	413 מ"ר				

רישום בעלויות:

מגרש חדש מס' 5 ירשם על שם סלמן.

מגרש חדש מס' 6 ירשם על שם אחרים.

מגרש חדש מס' 7 ירשם על שם סלמן ואחרים.

מגרש חדש מס' 8 ירשם על שם סלמן ואחרים.

מגרשים 4+3+2+1 ירשמו על שם עיריית ירושלים

מסקנות:

ממצאי טבלת האיזון הינם כי חלוקת הזכויות במצב חדש בתבי"ע מוצעת 8067 תואמת את שיעורי חלוקת זכויות במצב תכנוני קיים תבי"ע 3839 ואין מקום לתשלומי איזון.

הצהרה:

הריני מצהיר בזאת כי אין לי שום נגיעה אישית בנכס וכי שומה זו נערכה עפ"י מיטב ידיעתי ושיקולי המקצועי.

