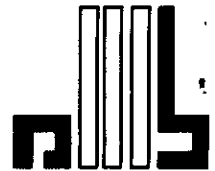




דובל שלמה (סס)

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



לשכת ססאי
המקרקעין בישראל

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A.*** יניב אסולין - חשבונאי ושמאי מקרקעין מוסמך

טי"ז תמוז, תשע"א

18 יולי, 2011

סימוכין: 11781 תיק: 1592

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית - מתחם המקשר - יולי 2011¹

רקע כללי:

מדובר במתחם להתחדשות עירונית (פינוי לשם בינוי) אשר קיבל את המלצת הוועדה הבין - משרדית להתחדשות עירונית מיום 10 באוקטובר 2005.

תכנית מס' 11195 הנה תכנית להתחדשות עירונית הבאה לפנות מבנים קיימים במתחם המכונה "המקשר" בשכונת קריית משה ובמקומם לבנות 2 מבני מגורים חדשים ומבנה המשלב מגורים, בית כנסת וגני ילדים.

המבנים מוקפים בשטח ציבורי פתוח גדול ושטח פרטי פתוח גדול, המיועד לשימוש השכונה ובכללה הדיירים בבניינים המתוכננים.

מטרתו של פרויקט ההתחדשות העירונית לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור באזורים מבונים, באמצעות תוספת זכויות בנייה באזורים אלה. על מנת לקדם יעד זה החליטה הממשלה על הפעלת שני מסלולים: מסלול "פינוי ובינוי" ומסלול "עיבוי". שני המסלולים נועדו לאפשר תוספת זכויות בנייה באזורים מבונים, כאשר ההבדל המהותי ביניהם הוא שבמסלול "עיבוי" אין צורך לנקוט בפעולות של פינוי.

במסגרת חלק מתחום התכנית מתוכנן מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים (נשוא טבלת ההקצאה והאיזון). שטח התכנית בשלמותו 14,780 מ"ר ובמסגרתו שטח האיחוד וחלוקה 10,175 מ"ר. בתכנית זו 12 חלקות רשומות בבעלות פרטית של מס' בעלים.

במתחם לאיחוד וחלוקה מתוכננות, בין היתר, 220 יח"ד (עם גמישות תכנונית).

המועד הקובע:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
ביום _____
מינהל תכנון _____
יו"ר הועדה _____

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו _____

¹נספח זה נערך על בסיס הטבלה ממועד מרץ 2009 שהופקדה ועודכנה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 5.5.2010.

מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ע"י שמואל המקרקעין מר רובל שלמה (סס) ומר יניב אסולין מספר פעמים, הביקור האחרון נערך בתאריך 16 באוגוסט 2010.

פרטי המקרקעין:

גוש : 30153
חלקות : 120-112, 49-47
מיקום : שיכון "המקשר", שכונת קריית משה, ירושלים
ועדות תכנון : מקומית - ירושלים, מחוזית - ירושלים

מיקום התכנית:

התכנית ממוקמת במתחם הידוע כשיכון "המקשר" בשכונת קריית משה, ירושלים. התכנית מתוחמת ברחובות שדרות הרצל ממזרח, רח' קריית משה מצפון ורח' פיק חיים ממערב.

שכונת קריית משה הוקמה בשנות ה-20 של המאה ה-20 ותוכננה כשכונת גנים. השכונה ממוקמת במערב ירושלים, בסמוך לכניסה הראשית לעיר. השכונה גובלת מצפון מערב בשכונת גבעת שאול ואזור התעשייה, מסחר ותעסוקה המתפתח גבעת שאול.

השכונה בעלת אופי דתי לאומי, אך בשדרות הרצל האוכלוסייה מעורבת. סביבת המתחם מאופיינת בבנייה רוויה לצד מיעוט בתים צמודי קרקע בבנייה ישנה. הבנייה הרוויה מרביתה מיושנת - בנייני שפריץ ואבן בני 2-4 קומות וקיים מס' מועט של בניינים חדשים גבוהים יותר (עד 7 קומות).

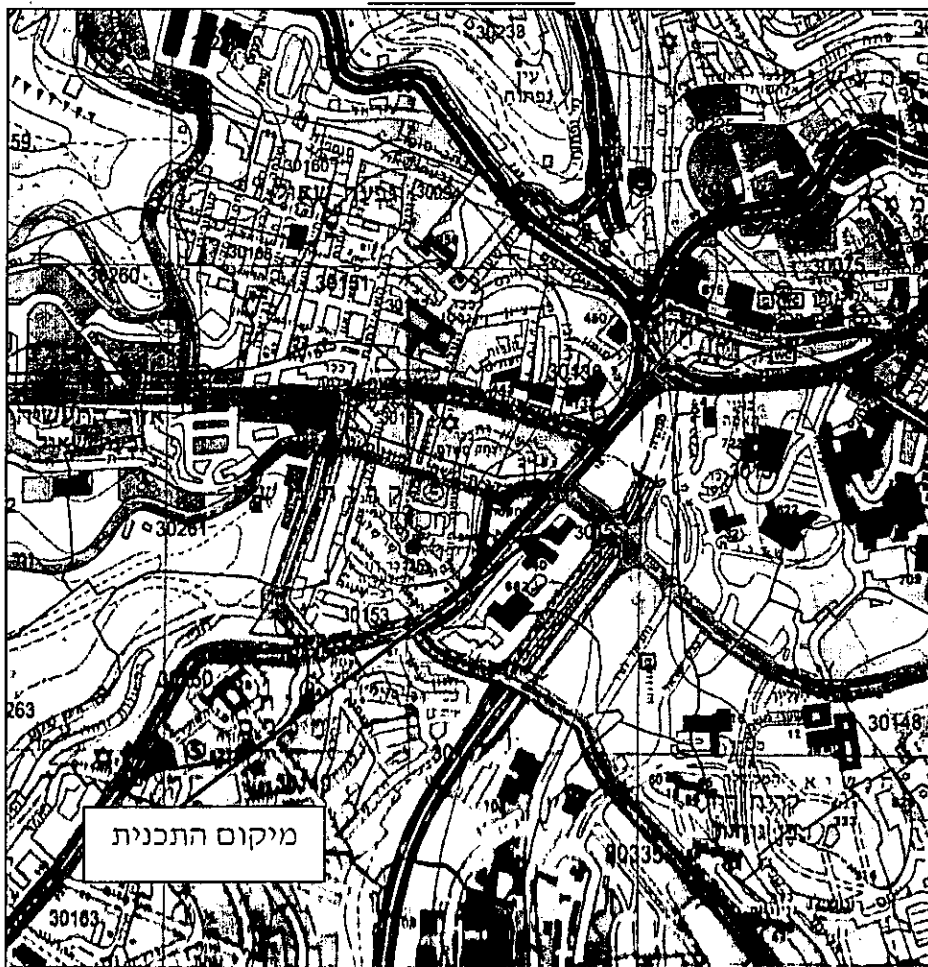
שיכון המקשר ע"ש קואופרטיב האוטובוסים בעיר "המקשר" (נרכש לימים ע"י חברת אגד), הוקם בשנת 1950 כחלק משיכון עובדים קריית משה. מתחם המקשר מצוי בכניסה המזרחית של שכונת קריית משה. חברי הקואופרטיב רכשו בשנות ה-30 את הקרקעות במתחם, שנמצא מול המקום שבו שכן בעבר המוסד המרכזי של הקואופרטיב, לשם הקמת שיכונים לעצמם.

המתחם ממוקם בקרבת עורקי תנועה חשובים ובהם כביש מס' 1 (ירושלים - ת"א), כביש בגין, שדרות יצחק רבין, שדרות שז"ר ושדרות הרצל. שדרות הרצל חוצה את העיר מצפון מזרח (כניסה לעיר) לדרום מערב (הר הרצל) ומתחברת בהמשך למס' רחובות אשר סופס בביה"ח הדסה. בשדרות הרצל מתבצעת בימים אלו בניית התשתית של הרכבת הקלה.

בסמוך למתחם "גשר המיתרים" (קלאטרווה) אשר נחנך לאחרונה, שדרת בתי מלון, מתחם בנייני האומה, התחנה המרכזית החדשה, מוסדות ציבור בעלי אופי דתי לאומי ועוד. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

עמוד 2 מתוך 25

תרשים הסביבה



המתחם הבנוי כולל שטח של מעל 10 דונם בצורת משולש והנו מוקף ברחובות – שדרות הרצל, רח' קריית משה ורח' חיים פיק אשר הנו רחוב ללא מוצא. המתחם גובל ממזרח ודרום בשדרות הרצל, ממערב וצפון בבנייני מגורים ומצפון מזרח במבנה מסחרי חד קומתי (פינת שדרות הרצל וקריית משה).

במתחם קיימים היום 15 בנייני מגורים בני 2-3 קומות חלקם עם גגות רעפים. בין הבניינים שבילי הליכה, מדרגות ועצים וותיקים. לתוך המתחם הבנוי קיימת גישה רגלית מרח' קריית משה, חיים פיק ושדרות הרצל. המבנים הקיימים לא הוסיפו בנייה מעבר לבנייה המקורית ולא ניצלו את כל זכויות הבנייה המאושרות (ראה פרק מצב תכנוני), למעט בנייה של תוספת בחלקה 49 ותוספת בנייה חלקית של קומה בבניין הממוקם בחלקה מסי 119.

הטופוגרפיה במתחם משופעת באופן מתון מכיוון צפון מערב לדרום מזרח.

עמוד 3 מתוך 25

להלן טבלה מסכמת של החלקות הנכללות בתכנית, שיעור הבינוי ושטח הבנייה הקיים:

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' כניסות קיים	מס' קומות קיים	מס' יח"ד קיים	סה"כ בנוי במ"ר	זכויות בנייה לפי תכנית 62 במ"ר	אחוזי הבנייה הקיימים	אחוז ניצול הבנייה בפועל	יתרת זכויות בנייה לפי תכנית 62 במ"ר
30153	47 (א)	1,584	1	3	6	1,140	1,900	119.9%	60.0%	760
	47 (ב)		1	3	6					
30153	48	915	1	2	4	249	851	93.0%	29.3%	602
30153	49 (א)	2,950	1	3	6	1,307	3,540	120.0%	36.9%	2,233
	49 (ב)		1	3	6					
	49 (ג)		2	2	2					
30153	112	470	1	2	4	258	526	111.9%	49.0%	268
30153	113	465	1	2	4	251	520	111.8%	48.3%	269
30153	114	476	1	2	4	258	520	109.2%	49.6%	262
30153	115	484	1	2	4	268	520	107.4%	51.5%	252
30153	116	535	1	2	4	252	600	112.1%	42.0%	348
30153	117	479	1	2	4	272	520	108.6%	52.3%	248
30153	118	666	1	2	4	251	630	94.6%	39.8%	379
30153	119	826	1	2	4	258	820	99.3%	31.5%	562
30153	120	712	1	2	4	241	640	89.9%	37.7%	399
סה"כ		10,562				5,005	11,587			6,582



A.A.I. ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
פמאות ומקרקעין בישראל

רובל שלמה (סם)

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



לשכת סמאי
המקרקעין בישראל

רובל שלמה (סם) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A. ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך וחשבונאי

תצלום אוויר של סביבת המתחם



תמונות המתחם:

מבט משדרות הרצל לכיוון דרום מערב



מבט משדרות הרצל לכיוון צפון מזרח



עמוד 5 מתוך 25



A.A.I ISRAEL
 האקדמיה למחקר ויישום
 פסאודות ומקרקעין בישראל והיי

דובל שלמה (סס)

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



לשכת שסאי
 המוקרקעין בישראל

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושסאי מקרקעין M.B.A. ♦♦ יניב אסולין - שסאי מקרקעין מוסמך וחשבונאי

קצה רח' חיים פיק (בסמוך לשד' הרצל)



הכניסה לרח' חיים פיק מרח' קריית משה



שביל בתוך המתחם



מבט מרח' קריית משה לכיוון שד' הרצל



שביל במתחם



תוספת בנייה חדשה בחלקה 119



עמוד 6 מתוך 25



A.A.I ISRAEL
 האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות ומקרקעין בישראל וע"י

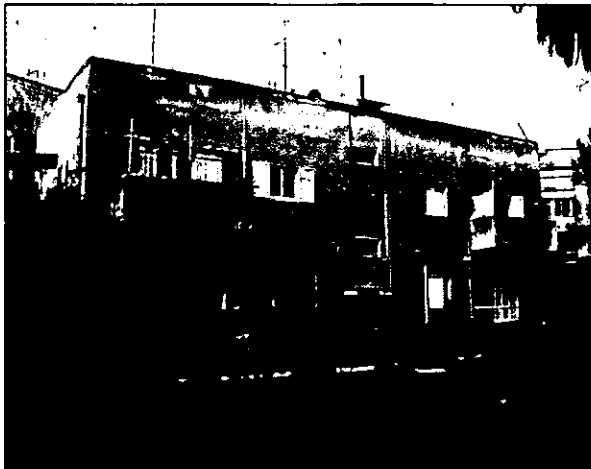
דובל שלמה (סס)

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ

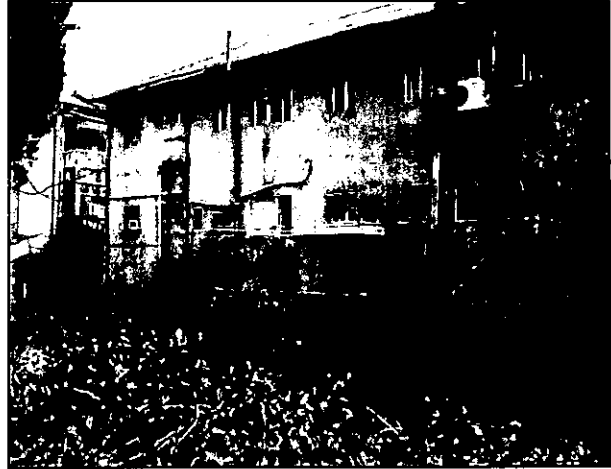


דובל שלמה (סס) - כלכלן ושומאי מקרקעין M.B.A. ♦♦♦ יניב אסולין - שומאי מקרקעין מוסמך וחשבונאי

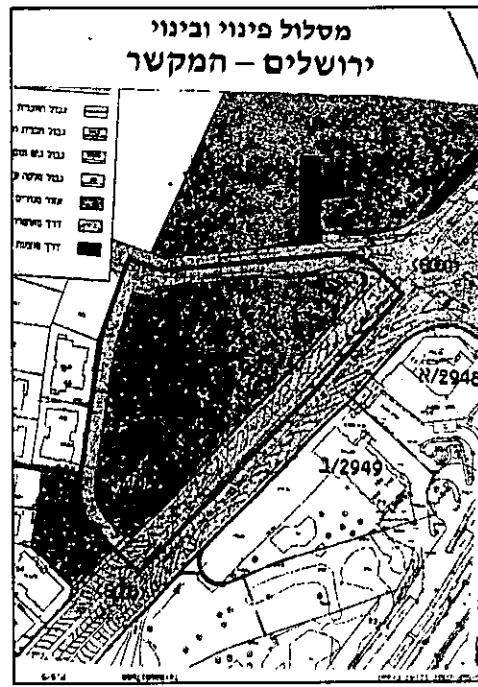
הבניין בחלקה 48



הבניין הדרומי בחלקה 47



מפת המתחם בהתאם להחלטת הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית



עמוד 7 מתוך 25

מצב תכנוני:



על המתחם נשוא חוות הדעת חלות התכנוניות
 הבאות:

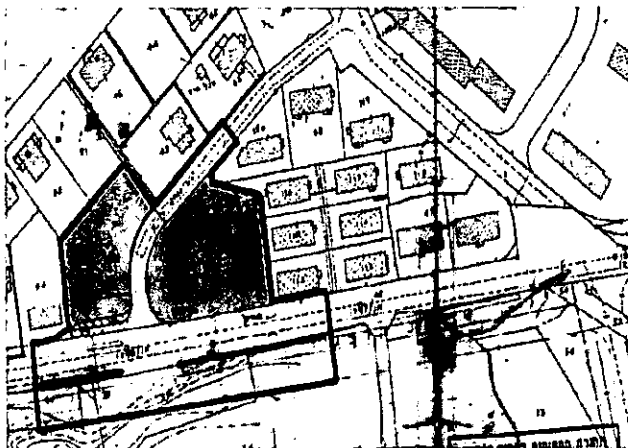
- תכנית מס' 62 משנת 1959.
- תכנית מס' 1085 א משנת 1968.
- תכנית מס' 2855 משנת 1995.
- תכנית 8000 משנת 2004.

תכנית מס' 62:

על המקרקעין הנדונים חלה תכנית המתאר לירושלים מס' 62 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 687 בתאריך 16 ביולי 1959. התכנית מסמנת את המתחם כ"אזור מגורים 2".

עפ"י הוראות התכנית, אחוזי הבנייה ייגזרו משטח המגרש נטו ובמקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים, ייחשבו אחוזי הבנייה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה (ברוטו) בתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרחוב המוגדל של הדרך.

תכנית מס' 1085 א':

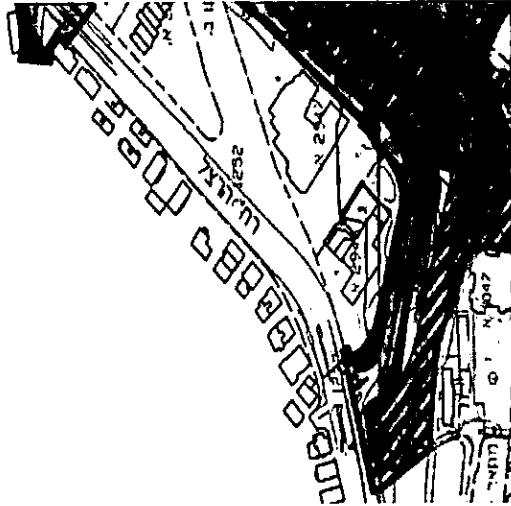


על חלק מסוים של המתחם חלה תכנית מס' 1085 א' אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1481 בתאריך 24 באוקטובר 1968.

התכנית חלה, בין היתר, על חלק מסוים מהמקרקעין הנדונים - גוש 30153, חלקה 49.

מטרות התכנית הן בטול דרך מאושרת (חניה ציבורית) וסימון השטחים המיועדים לדרכים ולהרחבת דרכים כמיועדים להפקעה. התכנית אינה משנה את ייעוד השטח המסומן בתכנית 62 כאזור מגורים 2.

תכנית מס' 2855:



על חלק מסוים של המתחם חלה תכנית 2855 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4279 בתאריך 29 בינואר 1995.

התכנית חלה, בין היתר, על חלק מסוים מהמקרקעין הנדונים - גוש 30153, חלק מחלקה 47.

התכנית מסמנת את המקרקעין הנדונים כדרך חדשה או הרחבת דרך. התכנית אינה משנה את ייעוד השטח המסומן בתכנית 62 כאזור מגורים 2.

תכנית 8000 ("הסעת המונים"):



על חלק מסוים של המתחם חלה תכנית 8000 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5286, ע' 2476 בתאריך 29 במרץ 2004.

התכנית חלה, בין היתר, על חלק מסוים מהמקרקעין הנדונים - גוש 30153 חלקי חלקות 47, 49, 112-113, 118.

התכנית מסמנת את המקרקעין הנדונים כרצועת המסילה (הרכבת הקלה). התכנית אינה משנה את ייעוד השטח המסומן בתכנית 62 כאזור מגורים 2.

להלן סיכום שטחים בנויים וזכויות בנייה מאושרות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 62 המהווה את ה"מצב הקודם":

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' כניסות קיים	מס' קומות קיים	מס' יח"ד קיים	סה"כ בנוי במ"ר	זכויות בנייה לפי תכנית 62 במ"ר	אחוזי הבנייה הקיימים	אחוז ניצול הבנייה בפועל	יתרת זכויות בנייה לפי תכנית 62 במ"ר
30153	47 (א)	1,584	1	3	6	1,140	1,900	119.9%	60.0%	760
	47 (ב)		1	3	6					
30153	48	915	1	2	4	249	851	93.0%	29.3%	602
30153	49 (א)	2,950	1	3	6	1,307	3,540	120.0%	36.9%	2,233
	49 (ב)		1	3	6					
	49 (ג)		2	2	2					
30153	112	470	1	2	4	258	526	111.9%	49.0%	268
30153	113	465	1	2	4	251	520	111.8%	48.3%	269
30153	114	476	1	2	4	258	520	109.2%	49.6%	262
30153	115	484	1	2	4	268	520	107.4%	51.5%	252
30153	116	535	1	2	4	252	600	112.1%	42.0%	348
30153	117	479	1	2	4	272	520	108.6%	52.3%	248
30153	118	666	1	2	4	251	630	94.6%	39.8%	379
30153	119	826	1	2	4	258	820	99.3%	31.5%	562
30153	120	712	1	2	4	241	640	89.9%	37.7%	399
סה"כ		10,562				5,005	11,587			6,582

הערות לטבלת זכויות הבנייה במצב נכס:

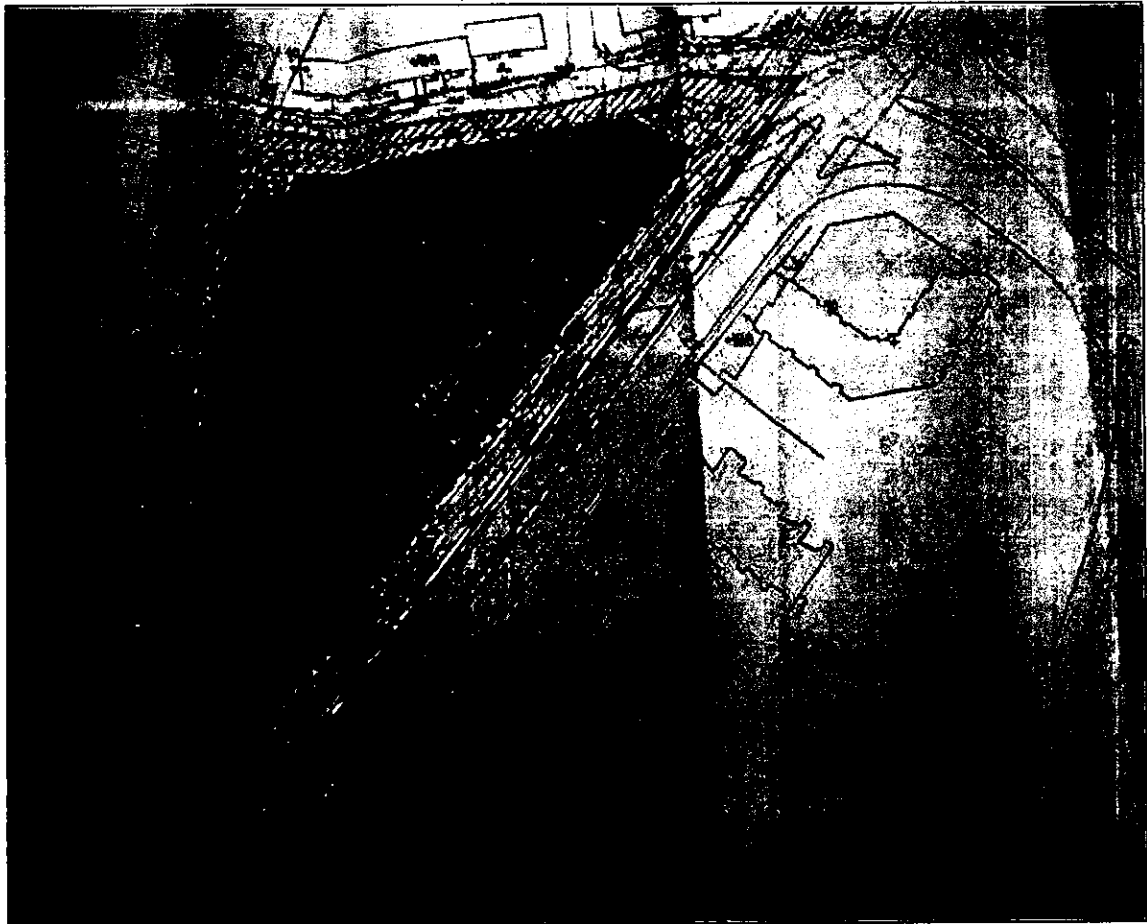
- טבלה זו מתבססת על חוות דעת שהוכנה ע"י אדריכל ארי כהן בתאריך 24 באוגוסט 2005.
- על חלק מחלקה 49 בשטח של כ - 387 מ"ר קיימת דרך שטרם נרשמה, דהיינו, שטח החלקה לאחר ההפרשה לדרך מסתכם ל - 2,563 מ"ר.
- סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה מסתכם ל - 10,175 מ"ר.
- זכויות הבנייה נגזרו משטח החלקות טרם ההפרדה לדרך מחלקה 49.

עמוד 10 מתוך 25

התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, מס' 11195:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות 62, 1085 א' ו- 8000.

תשריט מצב מוצע



מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית הוא הועדה המחוזית (לפי סעיף 62 א לחוק התכ"ב).

מדובר בתכנית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית:

פינוי המתחם הידוע כ"מתחם המקשר" ותכנון מחודש של השטח להקמת שכונה הכוללת 220 יח"ד למגורים לרבות גן ילדים, בית כנסת ושטחים ציבוריים פתוחים.

עמוד 11 מתוך 25

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד', לאזור המשלב מגורים ומבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח ולדרך מוצעת.
- קביעת הוראות לבניית בנייני מגורים בני 24 קומות. קביעת הוראות לבניית בנייני ציבור בני 2 קומות.
- קביעת היקף הוראות יח"ד על סך 220 יח"ד מינימום (גמישות תכנונית).
- קביעת שטחי הבנייה בשטח ל - 45,900 מ"ר למגורים (מתוכם 25,400 מ"ר שטחים עיקריים ו - 20,500 שטחי שירות), ו - 882 מ"ר עיקרי ו - 160 מ"ר לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת קווי בניין מירביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- קביעת הוראות בניין וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת עבודות הבנייה, כאמור.

להלן נתונים כמותיים עיקריים:

שטח התכנית - 14.780 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתכנית מפורטת/מתארי	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	25,400	+12,075	13,325	מ"ר	מגורים
* מצב קיים בשטח	220	+151	*69	מס' יח"ד	
	882	+882	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

עמוד 12 מתוך 25

ריכוז תאי שטח לפי ייעוד		
אחוז	שטח במ"ר	ייעוד
24.6%	3,629	מגורים ד
6.0%	885	מגורים מבנים ומוסדות
14.7%	2,173	שטח פרטי פתוח
15.6%	2,313	שטח ציבורי פתוח
7.9%	1,175	דרך מוצעת
31.2%	4,605	ייעוד ע"פ תכנית מאושרת
100%	14,780	סה"כ

טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

טבלת זכויות הבניה											
מספר קומות		מספר יחיד	שטח בניה					גודל מגרש מזערי / מרבי במ"ר	מס' תא שטח	ייעוד	
מתחת	מעל		סה"כ שטחי בניה במ"ר	מתחת כניסה קובעת במ"ר			מעל כניסה קובעת במ"ר				
				חניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	24	110	19,678.5	3,643	215.5	350	3,120	12,350	1,809	001	מגורים ד
3	24	110	19,725.5	3,690	215.5	350	3,120	12,350	1,820	002	
1	2	-	2,688	1,646	-	-	160	882	885	003	מבנים ומוסדות ציבור
		-	3,210	3,210	-	-	-	-	2,171	-004 008	שפ"פ
		-	1,604	1,604					2,313	-009 010	שצ"פ

הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה מקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.

בעת החלוקה והרישום השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

הריסה: גדר/מבנה המסומנים להריסה בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה / חפירה ראשון בתחום התכנית, כל תא שטח בנפרד, ע"י מגישי הבקשה להיתר / ע"י בעלי הזכויות בחלק מהמבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"י העירייה במועד המוקדם בניהם.

עמוד 13 מתוך 25

שלבי ביצוע -

עם השלמת כל עבודות הפיננסי וההריסה הנדרשות, היזם יבצע על חשבונו את הקמת החניון ועבודות הפיתוח מעליו, תוך חיבורו למערכת הכבישים. יתאפשר ביצוע החניון בשלבים. היזם יתכנן ויבצע את הבנייה והפיתוח בשטחים הציבוריים ובשטח למבני ציבור. הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות במבנים האחרים בתכנית. וללא תלות בפינוי הדיירים בשטח אותם מבנים.

מימוש התכנית: תחילת עבודות הבנייה תהא תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בהם:

מגורים ד': השימושים המותרים הם מגורים, חניה, מחסנים וחדרים טכניים. הקמת 2 בנייני מגורים, הבניינים בני 24 קומות מעל 0.00 כמו כן, ייבנו קומות מחסנים וחניה מתחת לקומות העיקריות. תותר חניה במגרש בהתאם לנספח הבינוי ותקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, שטחי הבנייה העיקריים כ - 25,400 מ"ר.

גמישות: תתאפשר גמישות לעניין תוספת יח"ד בתחום התכנית והכל במסגרת הסמכות הנתונה בידי הוועדה המקומית על פי חוק.

220 יח"ד כפי שנקבעו בתכנית זו מהווים סף מינימום למימוש.

מבנים ומוסדות: השימושים המותרים הם, מוסדות ומבני ציבור, גני ילדים, בתי כנסת, שלוחת מינהל קהילתי, מחסנים וחדרים טכניים, חניה.

שפ"פ (שטח פרטי פתוח): השימושים המותרים הם ספסלי ושולחנות גן, מתקני תשתיות לרבות מערכות תת קרקעיות, מתקני משחק וספורט, שטחי גינון מקלט ציבורי. ביצוע השפ"פ יהא ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

הקמת החניון התת קרקעי מתחת לשפ"פ תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר שיחתם בין עיריית ירושלים לבין יזם התכנית, לפיו לא יהיו ליזמי התכנית כל תביעה לעיריית ירושלים בגין נזילה / דליפה מהשטח הציבורי הפתוח לחניון.

שצ"פ (שטח ציבורי פתוח): השימושים המותרים הם נטיעות, גינון, שבילי הליכה, ספסלי ושולחנות גן, תאורה, גנים, מתקני משחק, ספורט ובילוי, חנייה במפלס תת קרקעי. לא תותר הקמת חניון תת קרקעי, פרט לחלק המצומצם המסומן בנספח. ביצוע השצ"פ יהא ע"י היזם.

דרכים: השימושים המותרים הם כבישים, דרכים ומדרכות, גינון, פיתוח נופי ותשתיות.

המצב המשפטי:

עפ"י נסח רישום, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק בלשכת רישום מקרקעין ירושלים בתאריך 31 באוקטובר 2010, רשומות הזכויות בחלקות הנדונות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' תת חלקות (כולל רכוש משותף)
30153	47	1,584	9
	48	915	5
	49	2,950	18
	112	470	5
	113	465	5
	114	476	5
	115	484	5
	116	535	5
	117	474	5
	118	666	5
	119	826	5
	120	712	5

הערות:

- שטח חלקה 49 הינו לפני הפרשה לדרך בשטח של כ - 387 מ"ר, דהיינו שטח החלקה בפועל 2,563 מ"ר.
- רשומות הערות בנוגע לחלק מחלקה 47 כדלקמן:
 1. סעיפים 5 ו-7 בי.פ. 4690, תכנית 2855 - התכנית מסמנת חלק מהחלקה כדרך חדשה או הרחבת דרך.
 2. סעיף 19 בי.פ. 5212, תכנית 2855 - פרסום העברת קניינית של חלק מהחלקה לטובת עיריית ירושלים.
 3. סעיפים 5 ו-7 בי.פ. 5359 תכנית 8000 - התכנית מסמנת חלק מהחלקה כדרך חדשה או הרחבת דרך.
- רשומה הערה בנוגע לתכנית 8000 ("הסעת המונים" - הרכבת הקלה) - חל על חלק מחלקות 47, 49, 112, 113, 118 - התכנית מסמנת חלק מהחלקות כרצועת המסילה.
- 4. רשומה הערה בנוגע לפרסום סעיפים 5 ו-7 בי.פ. 5359 תכנית 8000 - התכנית מסמנת חלק מחלקה 118 כדרך חדשה או הרחבת דרך.

בעלות/חכירה:

בחלקה 49 רשומה חכירה בשלמות לטובת בית חינוך עיוורים לבני ישראל לתקופה של 999 שנים.

עמוד 15 מתוך 25

להלן טבלה המרכזת את נתוני רישום חלקות המשנה בחלקות הנדונות:

חלקה	חלקת משנה	בעלות	החלק בנכס	שטח במ"ר	קומה	הצמדות	חלק ברכוש המשותף	
47	1	נאות המקשר בע"מ	בשלמות	165	קרקע	חלק מהחצר - 559.4 מ"ר	165\1007	
	2	נאות המקשר בע"מ	בשלמות	168	ראשונה	חלק מהחצר - 559.4 מ"ר	168\1007	
	3	נאות המקשר בע"מ	בשלמות	172	שניה	חלק מהחצר - 559.4 מ"ר	172\1007	
	4	גולדקס אופנה בע"מ (חברה 511116766)	בשלמות	170	קרקע		170\1007	
	5		חנסוב אליס ת.ז. (69456747)	1\2	83	ראשונה	שטח מהחצר - 621 מ"ר	83\1007
			חנסוב שושנה ת.ז. (69456754)	1\2				
	6		צייחי יאיר (ת.ז. 27429828)	4/16	83	ראשונה	שטח מהחצר - 621 מ"ר	83\1007
			צייחי יואל (ת.ז. 32424921)	4/16				
		וולהנדלר אשרת (ת.ז. 032783375)	4/16					
		לוי לאה (ת.ז. 040639957)	4/16					
7	בן אברהם יוסף (ת.ז. 32617)	בשלמות	83	שניה	שטח מהחצר - 621 מ"ר	83\1007		
8	ששון מרים (ת.ז. 11713)	בשלמות	83	שניה	שטח מהחצר - 621 מ"ר	83\1007		
48	1	נאות המקשר בע"מ	בשלמות	58.3	תחתונה		1\4	
	2		1\2	58.3	תחתונה		1\4	
			1\2					
	3	שויקי גל (ת.ז. 5872508)	בשלמות	58.3	תחתונה		1\4	
4	בן אליהו שונמית (ת.ז. 98368)	בשלמות	58.3	עליונה		1\4		

עמוד 16 מתוך 25

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושםאי מקרקעין M.B.A. ♦♦♦ יניב אסולין - שםאי מקרקעין מוסמך וחשבונאי

83\1158	חלק מהחצר - 57 מ"ר	קרקע	83	1\2	איילון אליעזר (ת.ז. 187777)	1
				1\2	איילון רבקה (ת.ז. 195186)	
83\1158	חלק מהחצר - 75 מ"ר	קרקע	83	1\2	בן יוסף אילנה (ת.ז. 1464693)	2
				1\2	בן יוסף בנימין (ת.ז. 1464692)	
83\1158	חלק מהחצר - 60 מ"ר	ראשונה	83	בשלמות	נאות המקשר בע"מ	3
83\1158	חלק מהחצר - 52 מ"ר	ראשונה	83	1\2	גולדנברג יהודית (ת.ז. 96012)	4
				1\2	גולדנברג יהודית (ת.ז. 96012)	
83\1158	חלק מהחצר - 64 מ"ר	שניה	83	בשלמות	דיין רחמים (ת.ז. 192034)	5
83\1158	חלק מהחצר - 56 מ"ר	שניה	83	בשלמות	דיין שבתאי (ת.ז. 0549830101)	6
46\1158	חלק מהחצר - 106 מ"ר	קרקע	46	בשלמות	נאות המקשר בע"מ	7
46\1158	חלק מהחצר - 103 מ"ר	קרקע	46	1\2	ציחי יוסף (ת.ז. 03018561)	8
				1\2	ציחי אמילי (ת.ז. 67293217)	
35\1158	חלק מהחצר - 106 מ"ר	ראשונה	35	בשלמות	נאות המקשר בע"מ	9
35\1158	חלק מהחצר - 103 מ"ר	ראשונה	35	1\2	ציחי אמילי (ת.ז. 67293217)	10
				1\2	ציחי אמילי (ת.ז. 67293217)	
83\1158	חלק מהחצר - 77 מ"ר	קרקע	83	בשלמות	פלדהנדר דוד (ת.ז. 0102738)	11
46\1158	חלק בחצר - 37 מ"ר	קרקע	46	בשלמות	דיין ניסים (ת.ז. 5216369)	12
37\1158	חלק בחצר - 96 מ"ר	קרקע	37	1\2	תורגימן מאיר (ת.ז. 5327035)	13
				1\2	תורגימן יעל (ת.ז. 5607514)	
83\1158	חלק בחצר - 70 מ"ר	ראשונה	83	1\2	זלקר גויה (ת.ז. 109185)	14
				1\2	זלקר גויה (ת.ז. 109185)	
83\1158	חלק בחצר - 56 מ"ר	ראשונה	83	בשלמות	נאות המקשר בע"מ	15
83\1158	חלק בחצר - 72 מ"ר	שניה	83	בשלמות	מלול ז'ירארד (דרכון 95104)	16
83\1158	חלק בחצר - 65 מ"ר	שניה	83	בשלמות	נאות המקשר בע"מ	17

49

עמוד 17 מתוך 25

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושםאי מקרקעין M.B.A ♦♦♦ יניב אסולין - שםאי מקרקעין מוסמך וחשבונאי

1\4	תחתונה	58	1\2	דיין יעקב (ת.ז. 6760893)	1	112	
			1\2	דיין אלברט (ת.ז. 6760895)			
1\4	תחתונה	58	1\2	כהן פרידה (ת.ז. 1962)	2		
			1\2	כהן פרידה (ת.ז. 1962)			
1\4	עליונה	58	בשלמות	קפלן אמציה (ת.ז. 10996577)	3		
1\4	עליונה	58	1\4	נווה שלום (ת.ז. 98322)	4		
			1\2	נווה שלום (ת.ז. 98322)			
			1\4	נווה שלום (ת.ז. 98322)			
1\4	תחתונה	58	1\3	בק נחמה (ת.ז. 73546)	1		113
			1\3	בק נחום (ת.ז. 79595)			
			1\3	לכני גיטה (ת.ז. 689405)			
1\4	תחתונה	58	בשלמות	חומסקי יורם (ת.ז. 98316)	2		
1\4	עליונה	58	בשלמות	נאות המקשר בע"מ	3		
1\4	עליונה	58	85\100	ארגמן דוד (ת.ז. 968271)	4		
			15\100	ארגמן דוד (ת.ז. 968271)			
1\4	תחתונה	58	בשלמות	נוב חנה (ת.ז. 000927202)	1	114	
1\4	תחתונה	58	1\2	זמיר אמנון (ת.ז. 004920278)	2		
			1\2	זמיר אביבה (ת.ז. 365296)			
1\4	עליונה	58	בשלמות	זהבי ישראל יהודה (ת.ז. 984971)	3		
1\4	עליונה	58	1\2	טל יואל (ת.ז. 46565768)	4		
			1\2	טל עדינה (ת.ז. 985051)			
1\4	תחתונה	58	בשלמות	ברנשטיין מרים (ת.ז. 64906100)	1	115	
1\4	תחתונה	58	1\2	איירס מרטין (ת.ז. 015643455)	2		
			1\2	איירס יהודית רוז (ת.ז. 012009924)			
1\4	עליונה	58	1\3	מצד (שלוסברג) גדעון (ת.ז. 989049)	3		
			2\3	מצד (שלוסברג) גדעון (ת.ז. 989049)			
1\4	עליונה	58	1\3	לחובסקי איתן (ת.ז. 985127)	4		
			1\3	לחובסקי בלה (ת.ז. 985135)			
			1\3	בר טל (לחובסקי) נאוה (ת.ז. 168757)			

עמוד 18 מתוך 25

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושמי מקרקעין M.B.A. ♦♦♦ יניב אמולין - שמי מקרקעין מוסמך וחשובאי

1\4		תחתונה	58	בשלמות	שויקי אהובה (ת.ז. 151854)	1	116
1\4		תחתונה	58	בשלמות	בן זאב אלישבע (ת.ז. 92843)	2	
1\4		עליונה	58	1\2	מורנו יצחק (ת.ז. 2403995)	3	
				1\2	מורנו ליוה (ת.ז. 2414358)		
1\4		עליונה	58	1\2	לוטוק יונדב (ת.ז. 05875719)	4	
				1\2	לוטוק חגית (ת.ז. 059734897)		
1\4		תחתונה	58	1/2	משיח אהרון אליעזר (ת.ז. 050471440)	1	117
1\4		תחתונה	58	1/2	כהן אביבה בת שבע (ת.ז. 000692178)	2	
1\4		עליונה	58	1\2	ליכטמן אהרון (ת.ז. 1876556)	3	
				1\2	ליכטמן משה (ת.ז. 984583)		
1\4		עליונה	58	1\2	מרגלית יעקב (ת.ז. 5171763)	4	
				1\2	מרגלית יונה (ת.ז. 5341179)		
1\4		עליונה	58	1\2	לינד אריה (ת.ז. 45380)	1	
				1\2	נשיב עדנה (ת.ז. 45379)		
1\4		תחתונה	58.3	1\2	דהן אברהם (ת.ז. 6845585)	2	
				1\2	דהן רבקה (ת.ז. 5392834)		
1\4		תחתונה	58	בשלמות	נאות המקשר בע"מ	3	118
1\4		עליונה	58	1\3	גורן דרור (ת.ז. 98462)		
				1\3	גורן דרור (ת.ז. 98462)		
				1\3	גורן דרור (ת.ז. 98462)		
1\4		עליונה	58	1\2	פוגל ישעיהו (ת.ז. 5420896)	4	
				1\2	פוגל רחל (ת.ז. 5559015)		
1\4		תחתונה	58	בשלמות	נאות המקשר בע"מ	1	119
1\4		תחתונה	58	בשלמות	אלישע יהודה (ת.ז. 98405)	2	
1\4		עליונה	58	1\2	לעסרי אברהם (ת.ז. 11813060)	3	
				1\2	לעסרי יסכה (ת.ז. 15745524)		
1\4		עליונה	58	בשלמות	כהן שמעון (ת.ז. 00191731)	4	
58\246		תחתונה	58	בשלמות	אליעזרי ישראל (ת.ז. 0102325)	1	120
65\246		תחתונה	64.1	בשלמות	מורנו אפרים (ת.ז. 040915639)	2	
58\246		עליונה	58	בשלמות	שתיל ערבה (ת.ז. 037367299)	3	
65\246		עליונה	64.1	בשלמות	מורנו מנשה (ת.ז. 040915647)	4	

עמוד 19 מתוך 25

עקרונות ושיקולים בשומה:

עקרונות:

ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכ"ב 1965 לעניין חלוקה שלא בהסכמה ובהתאם לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

בהתאם לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית במקרה בו המחוברים תורמים לשווי המקרקעין ב"מצב נכנס" יש לשום את זכויות הבנייה במצב חדש ואת המחוברים לחוד, האחוז בו יכנסו בעלי החלקות "במצב נכנס" יהיה חלקם היחסי של זכויות הבנייה מסך זכויות הבנייה הכוללות.

את שווי המחוברים שנישמו ב"מצב נכנס" יש להפחית משווי המקרקעין ב"מצב מוצע" ולייחס את האחוז של כל חלקה כפי שנכנסה לטבלה ולאחר מכן יש להוסיף את תרומת המחוברים השייכים לכל חלקה ב"מצב מוצע".

לצורך קביעת טבלת ההקצאה והאיזון, בוצעו הפעולות הבאות:

1. ההשוואה בין המגרשים השונים התבססה על חישובי שטחים אקוויוולנטיים במצב הנכנס ובמצב היוצא, תוך בחינת החלק היחסי ושימוש במקדמי התאמה אשר יפורטו בהמשך.
2. נבדק ונאמד שוויין היחסי של החלקות ביחס לשווי הכללי של השטח במונחי שטח אקוויוולנטי מבונה בהתאם למצב התכנוני המאושר - תכנית מתאר 62.
3. נבדק ונאמד שוויים של מגרשי התמורה (המגרשים החדשים) ושוויים היחסי ביחס לשווי הכולל של השטח במונחי שטח אקוויוולנטי מבונה עפ"י המצב התכנוני המוצע בתכנית החדשה - מס' 11195.
4. לא נדרשו תשלומי איזון בגין החלוקה החדשה מאחר והפערים, אשר התקבלו בשווי היחסי בין המצב הנכנס למצב היוצא, זניחים. בגין המחוברים אין תשלומי איזון.
5. נלקח בחשבון שווי פיזי של המחוברים במצב הנכנס.
6. המגרשים המיועדים לצורכי ציבור בתחום התכנית - דרכים, שצ"פ (שטח ציבורי פתוח), שטח לבנייני ציבור, שטח לנופש וספורט ושטח לחנייה ציבורית לא ישתתפו בתחשיבי האיזון ויופיעו בסוף טבלת האיזון "מתחת לקו".

עמוד 20 מתוך 25

גורמים ושיקולים:

1. מיקום התכנית במתחם הידוע כמתחם "המקשר" הממוקם בין רחובות שדרות הרצל, רח' קריית משה ורח' פיק חיים בשכונת קריית משה, ירושלים.
2. הובא בחשבון דרך הגישה למתחם נשוא טבלת ההקצאה והאיזון.
3. זכויות הבנייה נקבעו לפי שטח החלקות הרשום (ברוטו) לרבות שטח חלקה 49 שבפועל שטחה קטן מהרשום בשטח ב- 387 מ"ר, דהיינו שטח בנוי של כ- 5,005 מ"ר בנוי + יתרת זכויות בנייה של 6,582 מ"ר עיקרי.
4. הובא בחשבון שטח המתחם לאיחוד וחלוקה 10,175 מ"ר, צורתו והטופוגרפיה בו.
5. הובא בחשבון שעלויות הפיתוח יתחלקו בין הבעלים השונים בתחום התכנית בהתאם לחלקם היחסי במצב היוצא.
6. לעניין המגרשים המיועדים בייעוד שפ"פ הובא בחשבון ששווי המגורים גולם בתוכו את מרכיב שווי השפ"פ, דהיינו, שווי מחיר יח"ד שנקבע מגלם את העובדה שיש מסביב למגדלי המגורים שטחים פתוחים.
- עובדה המחזקת את שנקבע לעיל הינה רישום זיקות ההנאה לציבור על שטחים אלו.
7. הובא בחשבון המצב התכנוני.
8. הובא בחשבון שוק המקרקעין בסביבת המתחם.

ערכי שווי בתחום התכנית:

1. שווי של דירות מגורים ישנות בסביבת הנכס מוערכות בטווח המחירים הנע בגבולות 14,000 ₪ ~ 16,000 ₪ למ"ר ברוטו בנוי.
2. שווי מרכיב זכויות בנייה מוערך בטווח המחירים הנע בגבולות 8,000 ₪ ~ 9,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
3. שווי מרכיב הבנוי הקיים (ללא מרכיב הקרקע) מוערך בגבולות 2,600 ₪ ~ 3,000 ₪.
4. שווי של דירות מגורים חדשות בסביבת הנכס מוערכות בטווח המחירים הנע בגבולות 20,000 ₪ ~ 22,000 ₪ למ"ר ברוטו בנוי.

כמו כן, הובאו בחשבון במצב הנכנס והיוצא מקדמי התאמה כדלקמן:

מצב נכנס:

ניתנו מקדמי התאמה לחלקות הנדונות "במצב נכס" לצורך קביעת השווי היחסי כדלקמן:

1. מיקום החלקה וצורתה – ביחס לרחובות התוחמים את גבול האיחוד והחלוקה, רחוב שד' הרצל, רחוב קריית משה ורחוב פיק ומרכז המתחם ללא גישה מוטורית.
2. היקפי הבינוי וצפופות הדיור – הובא בחשבון צפיפות הבינוי הקיימת בניצול מרבי של זכויות הבנייה בכל חלקה.
3. הובא בחשבון מקדם ריבוי בעלים בחלקות 47 ו- 49 כאשר מדובר על חלקות בהם יש 2 בניינים ו- 3 בניינים בהתאמה.

מצב יוצא:

לא ניתנו מקדמי שווי ונקבע ב" מצב יוצא " שווי אחד לכלל הזכויות.

עמוד 21 מתוך 25

להלן סיכום טבלת האיזון:

א. מצב נכנס

שוי יחסי במונחי שטח אקוויוולנטי	שטח בנייה אקוויוולנטי במ"ר	שטח החלקה במתחם איחוד וחלוקה במ"ר	חלקה מספר	גוש
16.3%	1,676	1,584	47	30153
8.3%	851	915	48	
27.4%	2,814	2,568	49	
4.6%	473	470	112	
4.6%	468	465	113	
5.0%	510	476	114	
5.0%	510	484	115	
5.3%	541	535	116	
5.0%	510	474	117	
5.9%	605	666	118	
7.1%	724	826	119	
5.7%	589	712	120	
100.0%		10,175		

הערה: שטח חלקה 49 הינה בניכוי שטח לדרך שטרם נרשמה.

ב. מצב יוצא

שוי יחסי	שטח עיקרי אקוויוולנטי	שטח המגרש במ"ר	ייעוד	מגרש מס'
50.0%	12,700	1,809	מגורים ד	1
50.0%	12,700	1,820	מגורים ד	2
		885	מבנים ומוסדות ציבור	3
		2,173	שפ"פ	4~8
		2,313	שצ"פ	9~10
		1,175	דרך מוצעת	11~12
100.0%	25,400	10,175	סה"כ	

עמוד 22 מתוך 25

סיכום:

תשלומי איזון	מצב מוצע				מצב קיים			
	שווי יחסי	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'	שווי יחסי	שווי אקוו'	שטח החלקה	חלקות בגוש 30153
אין	50.00%	מגורים ד	1,809	1	16.3%	1,676	1,584	47
					8.3%	851	915	48
					4.6%	473	470	112
					4.6%	468	465	113
					5.0%	510	476	114
					5.3%	541	535	116
					5.9%	605	666	118
	50.0%				50.0%			
אין	50.0%	מגורים ד	1,820	2	5.7%	589	712	120
					27.4%	2,814	2,568	49
					7.1%	724	826	119
					5.0%	510	484	115
					5.0%	414	474	117
	50.0%				50.0%			
-	ירשמו כהצמדה למגרשים 3-1	שפ"פ	2,173	4-8				
-	ירשמו על שם מבנים ומוסדות ציבור הרשות המקומית		885	3				
-	ירשמו על שם הרשות המקומית	שצ"פ	2,313	9-10				
-	ירשמו על שם הרשות המקומית	דרך מוצעת	1,175	11-12				
-	100%		10,175		100%		10,175	סה"כ

הערה: סה"כ השטח המבונה לחלוקה עבור זכויות הבנייה מסתכם ל - 23,900 מ"ר.

עמוד 23 מתוך 25

טבלת האיזון נערכה בהתאם לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית הקובע שיש להעריך את המחוברים התורמים לקרקע ב"מצב קיים", להפחיתם מהשווי הכולל ב"מצב מוצע" ולבצע את האיזון, ולאחר מכן יש להוסיף לכל חלקה את תרומת המחוברים לפי חלקה יחסי.

על כן, בנוסף לחלוקה שבטבלה לעיל לכל חלקה מגיעה שטח בגין המחוברים במצב נכנס במונחי מצב יוצא, להלן טבלת חלוקת יתרת זכויות הבנייה האקווי בהיקף של כ - 1,415 מ"ר עיקרי שנוצרו משטח הבינוי הקיים של 5,005 מ"ר (כאמור שתרומתם האקווי 1,415 מ"ר עיקרי) עפ"י השטח הבנוי היחסי ב"מצב נכנס":

חלקות בגוש 30153	חלק יחסי לקבל מתוך השטח לעיל של כ - 1,415 מ"ר
47	22.78%
48	4.98%
49	26.11%
112	5.15%
113	5.01%
114	5.15%
115	5.35%
116	5.03%
117	5.43%
118	5.01%
119	5.15%
120	4.82%
סה"כ	100%

להלן טבלה הקצאה מסכמת לרבות החלק במרכיב הבינוי:

חלק יחסי במגרש כולל ז"ב בגין המחברים במצב קיים	מס' מגרש	מס' חלקה
33.4%	1	47
16.2%		48
9.3%		112
9.2%		113
9.9%		114
10.0%		116
11.7%		118
100%		סה"כ למגרש מס' 1
11.4%	2	120
54.7%		49
10.5%		115
13.9%		119
10.0%		117
100%		סה"כ למגרש מס' 2

הערה:

היות ומדובר על פרווייקט פינוי בינוי, חלקם היחסי של הדיירים בתכנית המוצעת ניתן להמרה מחלקם היחסי בז"ב לשטח בנוי למגורים בפרוייקט וזאת לפי מפתח שיקבע בתיאום עם היזמים.

הצהרה

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין העבודה.

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

מצ"ב:

פירוט טבלאות ההקצאה והאיזון.

18/07/2011

153

רובל שלמה (סס)

תאריך

מספר רשיון

שם שמאי המקרקעין



עמוד 25 מתוך 25