

23 101549

אודלס & קינן כהן

שמאות מקרקעין | ייזום | יעוץ | ניהול נכסים

קינן סער 6 במדעי הסדינה, שמאית מקרקעין סוסמכת
אודלס עפר 8.4 בניהול וסוציולוגיה, שמאי מקרקעין סוסמך
כהן יעקב יחוצ סס ושמאי מקרקעין סוסמך

תאריך: 25 בספטמבר, 2011

סימוכין: 7900710

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תוכנית מפורטת מק/6251 א'

נספח 3

רחוב הרקמה 9

שכונת רוממה

ירושלים

ועדה מקומית
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה אשר את התכנית
בישיבת מס' 1950 ביום 13/9/11
תאריך: 13/9/11
יו"ר הועדה
מתנדב

25/09/2011

לכבוד
עיריית ירושלים

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת מק/6251 א' רחוב הרקמה 9, שכונת רוממה

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מק/6251 א', לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.
בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 2 חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ-2,305 מ"ר. שטח זה מהווה את כל שטח התכנית.
בטבלת האיזון וההקצאה 3 בעלי זכויות (שני בעלים רשומים + עיריית ירושלים)

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי הנו מועד הביקור בנכס - 11/7/2010.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

הביקור בנכסים נערך ע"י השמאי יעקב כהן ביום 11 ליוני, 2010

4. פרטי המקרקעין

גוש	30235
חלקות	224,225
כתובת	רחוב הרקמה 9, שכונת רוממה, ירושלים
ועדת תכנון	מקומית - ירושלים

5. תאור המקרקעין

5.1 תאור הסביבה

תכנית מק/6251 א' מתוכננת לחול על מתחם קרקע הכולל שתי חלקות צמודות ברחוב הרקמה 9, שכונת רוממה, ירושלים.

רוממה היא שכונה וותיקה הממוקמת במערב ירושלים, בסמוך לכניסה לעיר.

גבולותיה של השכונה כדלקמן:

מצפון	-	שכונת "רוממה עילית" ו"מטרסדוף"
ממערב	-	שדרות מנחם בגין ומעברו "עמק ליפתא"
ממזרח	-	"קריית בעלזא" ומנחת יצחק
מדרום	-	רחוב יפו

רוממה נבנתה במקור כשכונת פאר יהודית בלב אזור ערבי ונהוג לראות בה כשכונה הראשונה שנבנתה בירושלים בתקופת המנדט וכשכונה הראשונה שתוכננה באופן מסודר כחלק מתוכנית אב לבינוי העיר.

בתי רוממה המקוריים נבלעים כיום ב"רוממה המורחבת" ובאזור התעשייה רוממה, שהחלו להתפתח בשנות ה-50 של המאה העשרים.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה וותיקה, חלקם בבניה נמוכה של קומה עד שתי קומות, לצד בנייני שיכון בשילוב בניה רוויה של עד 5 קומות וזאת לצד אזור תעשייה וותיק, הממוקם בחלק הדרומי של השכונה.

השכונה מהווה את אחת השכונות הצפוניות בעיר ומאוכלסת בציבור חרדי.

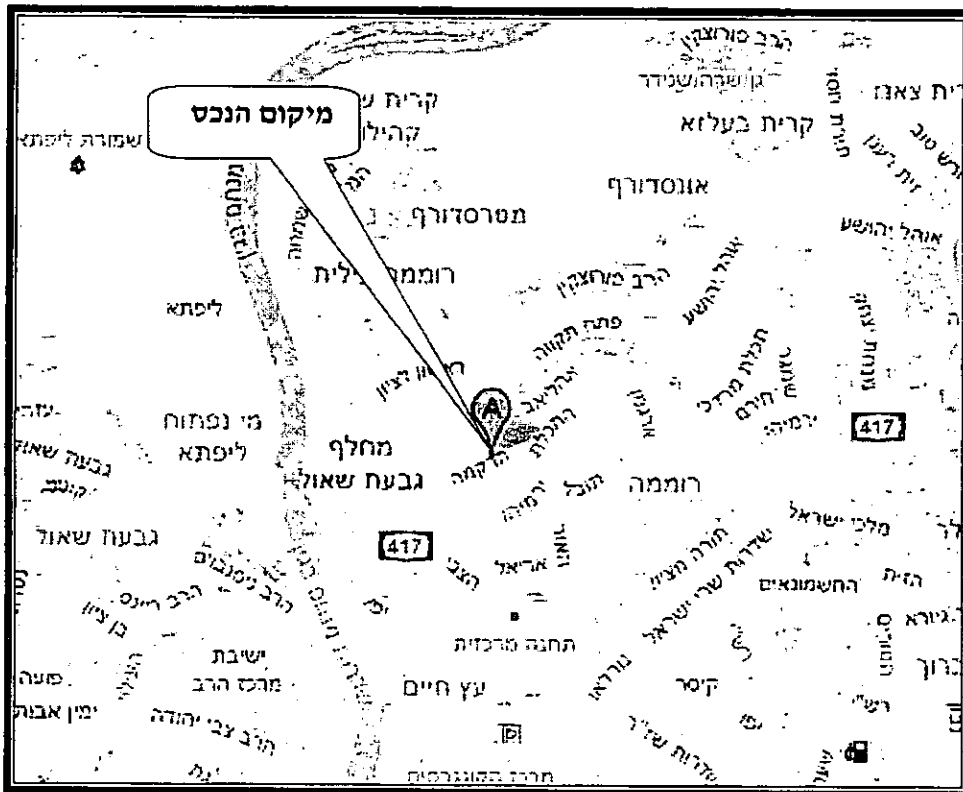
בשל הריבוי הטבעי הגבוה בציבור זה ובשל מחסור בפתרונות דיור נאותים, אושרו בשנים האחרונות במספר מגרשים באזור התעשייה תוכניות נקודתיות להסבת שטחי התעשייה למגורים ונבנו מספר בנייני מגורים בבניה גבוהה בעיקר על ציר רחוב ירמיהו וכן ברחובות פנימיים יותר.

לצורך מתן מענה הולם למחסור בפתרונות הדיור, הוכנה ע"י העירייה תוכנית מתאר לשכונה, שטרם אושרה אך נוהגים לפיה ובהתאם לתוכנית זו שונה ייעוד אזור התעשייה לבנייני מגורים, עם היקף בינוי של 300% משטח המגרש ובניכוי הפקעה לצורכי ציבור. תוכנית זו אמורה לאפשר גם בינוי של 2,500 יחידות דיור בבנייני מגורים גבוהים שיוקמו במקום מפעל תנובה ומבנה רשות השידור.

בנוסף לכך, בנויים בשכונה מספר בנייני משרדים ומסחר והבולטים שבהם הנם בנין התחנה המרכזית, בנין רשות השידור ובית יהב. כיום נמצא בשלבי בניה בנין משרדים חדש שישימש למשרדי ממשלה.

רחוב הרקמה הנו כביש פנימי ללא מוצא, שמוצאו בדרום מרחוב ירמיהו. הבינוי ברחוב מאופיין במבני תעשייה. בני 4 קומות בבניה וותיקה, לצד מוסכים ובתי מלאכה חד קומתיים בבניה וותיקה. יוצא שהסביבה המיידית למתחם הנישום ממוקם באזור המרוכז בעיקרו בשימושים תעשייתיים. לאתרונה החלו בצמוד למתחם הנישום בניית פרויקט מגורים חדש - גני רוממה. קיים בסביבה הקרובה פיתוח סביבתי וותיק וחלקי:

להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו:



5.2 תאור פרטני של החלקות המרכיבות את המתחם

להלן תאור פרטני של כל חלקה וחלקה:

חלקה 224 בגוש 30235¹

מדובר בחלקה בעלת צורה לא רגולארית, דמוית האות "ר", הממוקמת בקצה המזרחי של רח' הרקמה. שטח החלקה הרשום - 1,764 מ"ר. הגישה לחלקה מתאפשרת מהחזית המערבית הפונה לחלקה 226.

גבולותיה של החלקה כדלקמן:

מצפון	מבנה תעשייתי וותיק
ממזרח	מתחם תעשייתי הידוע כמתחם JERUSALEM POST
מדרום	פרויקט בשלבי בניה ראשוניים הידוע כ"גני רוממה"
ממערב	חלקה 225 ומצפון לה חלקה 226 המיועדת לדרך (המשך לרחוב הרקמה) ומבנה תעשייתי הנמצא במצב שלד

על החלקה בנויים שני מבנים צמודים, באופן שבחלק הדרום מזרחי של החלקה מבנה בן 3 קומות מעל מרתף המשמש כמבנה מלאכה ואילו ביתרת החלקה מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע המשמש כמוסד לילדים פגועי מוחין.

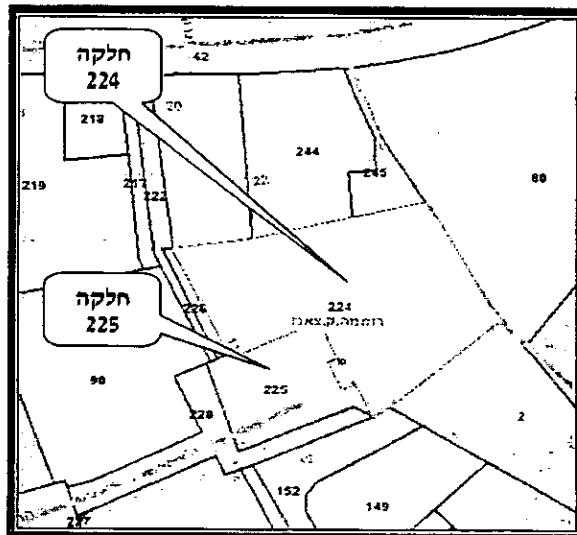
חלקה 225 בגוש 30235

חלקה דמוית מלבן הממוקמת בצמוד ממערב לחלקה 224.

שטח החלקה הרשום - 541 מ"ר

החלקה מהווה רחבה סלולה המשמשת בקצה הצפון מזרחי לחניה לבאי הבניין.

להלן תשריט החלקות:



¹ החלקה כללה בעבר שתי חלקות (94 וחלק מחלקה 146) שאוחדו במסגרת תוכנית 6251 שכללה גם הוראות איחוד וחלוקה

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות בתוקף

מס' תוכנית	מטרת התוכנית	תאריך למתן תוקף	ילקוט פרסומים
1194	תוכנית חלוקה	20/8/1964	1109
2267	הכנסת שימושי מגורים באזור תעשייה	21/6/1985	3214
6251	תוכנית נקודתית	10/7/2003	5202

להלן סיכום זכויות הבנייה עפ"י תוכנית 6251 :

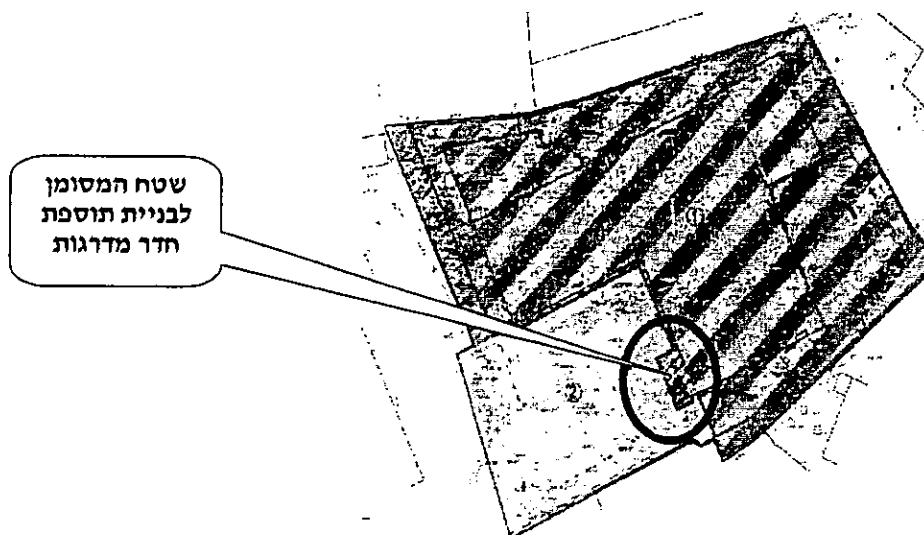
224 חלקה

ייעוד החלקה מסומנת כמגרש מס' 1 ביעוד לשטח משולב למוסד ולמלאכה זעירה
שטח המגרש 1,740.7 מ"ר²
שימושים מלאכה זעירה במבנה בחלק הדרום מזרחי מוסד לילדים פגועי מוחין ומלאכה זעירה במפלס 0.00 בחלק הצפון מערבי של הבניין הקיים, מוסד בשאר תוספת הבניה.
שטחים שטחי הבניה המרביים לשטח למוסד ומלאכה זעירה הם : 5,102.4 מ"ר, מתוכם 270 מ"ר בקומת 0.00 מיועדים למלאכה זעירה.
 שטחי הבנייה המרביים לשטח למלאכה זעירה הם : 814.9 מ"ר.
 תותר תוספת חדר מדרגות בחזית המערבית.

225 חלקה

ייעוד החלקה מסומנת כמגרש מס' 2 ביעוד לדרך קיימת או מאושרת.

להלן תשריט תכנית 6251 :



² בהתאם לרישום בטאבו המבוסס על תוכנית זו שטחה הרשום של החלקה 1,764 מ"ר

6.2 תכנית בהכנה - נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

התכנית נשוא טבלת האיזון וההקצאה היא תכנית מתאר מקומית מק/6251 א' המצויה בהליכי הכנה (טרם הפקדה).

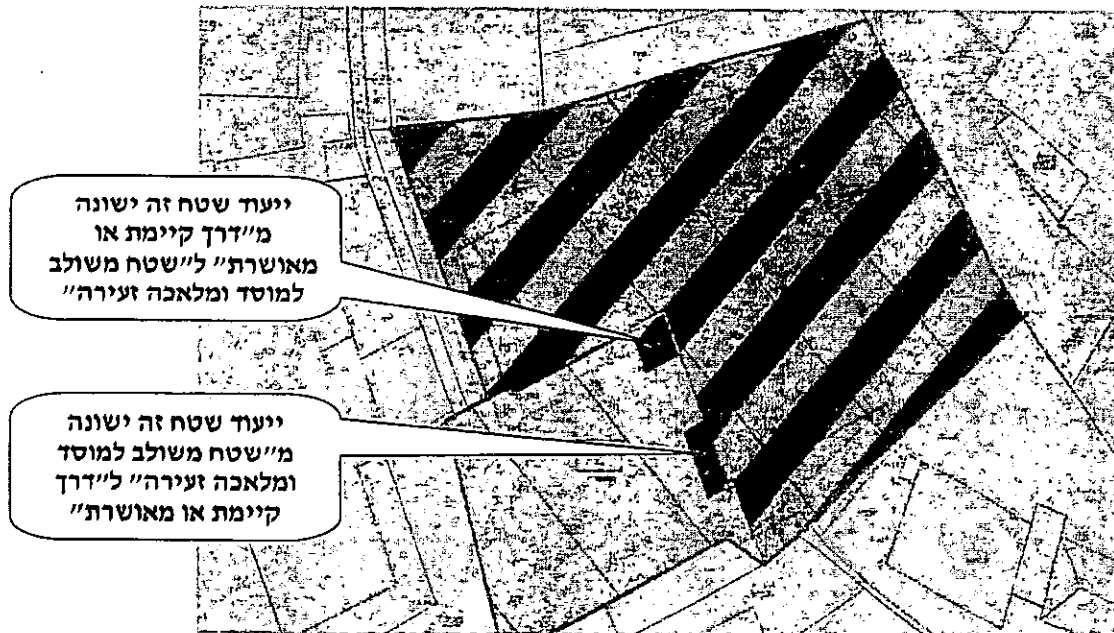
מטרות התכנית:

- שינוי גבולות המגרשים ללא שינוי בשטחו הכולל של כל מגרש השינוי נובע מהרצון לשנות את מיקום חדר המדרגות בצידו המערבי של המגרש/בניין.
- הגבהת קומות פוטנציאליות בתכנית המאושרת תוך חריגה במידת מה מהגבהים הנקובים בנספח תוכנית 6251 המאושרת.
- העברת שטחים משימוש למוסד לשימוש למלאכה זעירה ללא שינוי בסך הכולל של שטחי הבניה שהותרו בתכנית 6251 המאושרת.

במסגרת העברת השטחים, יועברו 107 מ"ר משימוש למוסד לשימוש למלאכה זעירה

מימוש הזכויות כפוף לתשלום היטל השבחה.

להלן תשריט מצב מוצע:



6.3 סיכום ומסקנות

תוכנית 6251 א' אינה משנה את שטחו של כל אחד מהמגרשים ואינה משנה את היקף הבינוי המותר על מגרש מס' 1.

7. המצב המשפטי

חלקה 224

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק מאינטרנט מיום 14/7/2010 עולים הפרטים הבאים:

גוש 30235
 חלקה 224
 שטח החלקה 1,764 מ"ר
 תת חלקות להלן טבלה עם פרוט תת חלקות:

תת חלקה	בעלות	חלק יחסי ברכוש משותף	הערות
1	מרמורשטיין יהודה, החלק בנכס - 8/25 הסעות אהבת ישראל בע"מ 17/25	114/500	חכירה לטובת ציון חברה לטקסטיל בע"מ ל-99 שנה. הערת אזהרה לטובת אפריקה אינווסמנט
2	אפריקה אינווסמנט	106/500	
3	גולאין יעקב וגוליאן רחל בחלקים שווים	55/500	
4	אפריקה אינווסמנט	225/500	

רשומה על יחידות 1,2,4 משכנתא לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ קיימות הצמדות שונות (חצרות וגגות) ליחידות 1,2,4

חלקה 225

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק מאינטרנט מיום 14/7/2010 עולים הפרטים הבאים:

גוש 30235
 חלקה 225
 שטח החלקה 541 מ"ר
 בעלות עיריית ירושלים

8. עקרונות גורמים ושיקולים

- 8.1 מטרת חוות דעת זו הנה הכנת טבלאות הקצאה ואיזון.
- 8.2 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- 8.3 במצב נכנס הובאו בחשבון העקרונות הבאים:
- 8.3.1 מיקום החלקות תוך התייחסות לעובדה שמגרש מס' 1 מיועד לשטח משולב למוסד ולמלאכה זעירה ומגרש מס' 2 מסומן כדרך.
- 8.3.2 שטח המגרשים בהתאם לתוכנית ולרישום בטאבו.
- 8.3.3 המצב התכנוני התקף ביחס למגרשים והעובדה שעל המגרשים חלות אותן התכניות.
- 8.4 במצב יוצא הובאו בחשבון העקרונות הבאים:
- 8.4.1 מדובר בשינוי גבולות המגרשים ללא שינוי בשטחו של כל אחד מהמגרשים. שינוי הגבולות נובע מהרצון לשנות את מיקום חדר המדרגות בבניין.
- 8.4.2 שטח המגרשים נלמד מתקנון התכנית ונספחים המצורפים לו.
- 8.4.3 סך היקף הבינוי במצב המוצע זהה לזה שבמצב המאושר. זכויות הבניה המתוכננות נלמדו מנספחים שהועברו לעיונו ועתידיים להוות חלק ממסמכי התוכנית.
- 8.4.4 מבוקשת העברת שטח של 107 מ"ר משימוש למוסד לשימוש למלאכה זעירה. העברת השטחים אינה משפיעה על האיזון בין המגרשים 1,2 בשני מצבי התכנון.
- 8.4.5 מבוקשת הגבהת הקומות במידת מה. אין לכך השפעה על האיזון בשני מצבי התכנון.
- 8.4.6 החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במצב היוצא זהה לחלקו היחסי במצב הנכנס ולכן אין צורך בתשלומי איזון.

9. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה חשבונאית.



25/09/2011

תאריך

551

מספר רישיון

חתימת שמאי המקרקעין

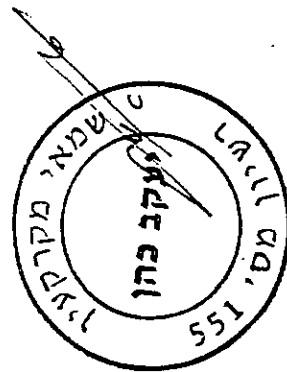
יעקב כהן

שם שמאי המקרקעין

אודלס & קינן כהן

שמות מקרקעין וייזום | יעוץ ניהול נכסים

קינן סער א.א. במדעי המדינה, שמאית מקרקעין מוסמכת
 אודלס עפר א.א. בנייה וסוציולוגיה, שמאי מקרקעין מוסמך
 כהן יעקב יועץ מס ושמאי מקרקעין מוסמך



25/09/2011

תכנית מתאר מקומית א' - 6251 - רחוב הרקמה 8, דומתי, ירושלים
 סבלת הקצאה ואיזון / אחוז וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

תשלומי איזון	מצב יוצא		מצב נכנס		מקדמים אקוויולנטי משוקלל לחלקה	יעוד	שטח המגרש (1)	מגרש התמורה	שטח החלק במגרש	שטח המגרש (1)	שטח יחסי	שטח משולב למוסד	יעוד	מס' או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום (3)	שטח החלקה	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מספר סידורי
	שטח יחסי	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד																
אין	7.30%	128.71/1764	128.70	7.30%	1.000	שטח משולב למוסד	1	1764.00	128.71/1764	1764.00	7.30%	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד	5493781	מרמורשטיי יהודה	1,764	1,764	224	30235	1
	15.50%	273.49/1764	273.49	15.50%		שטח משולב למוסד			273.49/1764		15.50%	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד	511211260	הסעות אהבת ישראל					2
	21.20%	373.97/1764	373.97	21.20%		שטח משולב למוסד			373.97/1764		21.20%	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד	560013856	אפריקה אונוסמנט					3
	45.00%	793.81/1764	793.80	45.00%		שטח משולב למוסד			793.81/1764		45.00%	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד	560013856	אפריקה אונוסמנט					4
	5.50%	97.02/1764	97.02	5.50%		שטח משולב למוסד			97.02/1764		5.50%	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד	7554753	גולאין יעקב					5
	5.50%	97.02/1764	97.02	5.50%		שטח משולב למוסד			97.02/1764		5.50%	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד	106382	גולאין רחל					6
אין	0.00%			0.00%		שטח משולב למוסד	2	541			0.00%	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד		עיריית ירושלים	541	541	225	30235	7
סה"כ	100%	1764/1764	1764.00	100.00%		שטח משולב למוסד			1764/1764		100.00%	שטח משולב למוסד	שטח משולב למוסד			2305.00				סה"כ

1 שטח המגרש בהתאם לתקנו התכנית ועפ"י מדידה גראפית מתשרי התכנית
 2 חלקה 224 - רשות משכונות לטובת בנק דיסקונט למשכונות בע"מ
 3 רשומה חכרה לטובתה של ציון חברה למקסטי, בע"מ על העלות של מרמורשטיי והסעות אהבת ישראל, לתקופה של 99 שנים