



# רובל שלמה (סס)

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ

M.B.A (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין



כ"ז תשרי, תשע"ב  
25 אוקטובר, 2011  
סימוכין: 11281 תיק: 2317

## מסמך רקע לטבלאות איזון - תכנית מס' 4811 א' (ע"פ הוראות חוק התכנון ובניה סעיף 122: תכניות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים)

### נספח מס' 3

### מטרת חוות הדעת

חוות דעת זו מהווה מסמך רקע לטבלאות איזון על פי הוראות חוק התכנון והבנייה סעיף 122 - חלוקה שלא בהסכמה המהוות נספח לתב"ע מס' 4811 א' (להלן- התכנית החדשה) בטבלאות האיזון נאמד השווי היחסי של זכויות הבעלים עפ"י מצב תכנוני תקף ביחס לכלל שווי המתחם, בהשוואה לשווי היחסי של זכויותיהם בהתאם למגרשי תמורה עפ"י התכנית החדשה. על פי החוק אם ישנם הפרשי שווי בין הבעלים במצב החדש לבין הבעלים במצב הישן קיים צורך בתשלומי איזון בין בעלי הזכויות.

### זיהוי השטחים הכלולים בתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש

ירושלים, שכונת נחלת שמעון, שטח בין הרחובות חיל ההנדסה, פיקוד מרכז ונעמי קיס.

גוש : 30059

חלקות : 149, 156, 158-166, 169, 170, 178, 196-198

### ביקור במתחם :

נערכו מס' ביקורים במתחם ע"י השמאים רובל שלמה (סס) ומזרחי רונן כאשר הביקור האחרון נערך ביולי 2007.

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס'  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבת מס'  
מנהל העיר  
רובל שלמה  
4/7



**A.A.I. ISRAEL**  
האקדמיה למחקר ויישום  
טכנולוגיה ומקרקעין בישראל

# דובל שלמה (סס)

כלכלה ושמות מקרקעין בע"מ



דובל שלמה (סס) - כלכלן ושמי מקרקעין M.B.A ♦♦♦ יוני אסולין - שמי מקרקעין מוסמך ♦♦♦ אפרים בורנשטיין - שמי מקרקעין מוסמך

## מיקום התכנית:

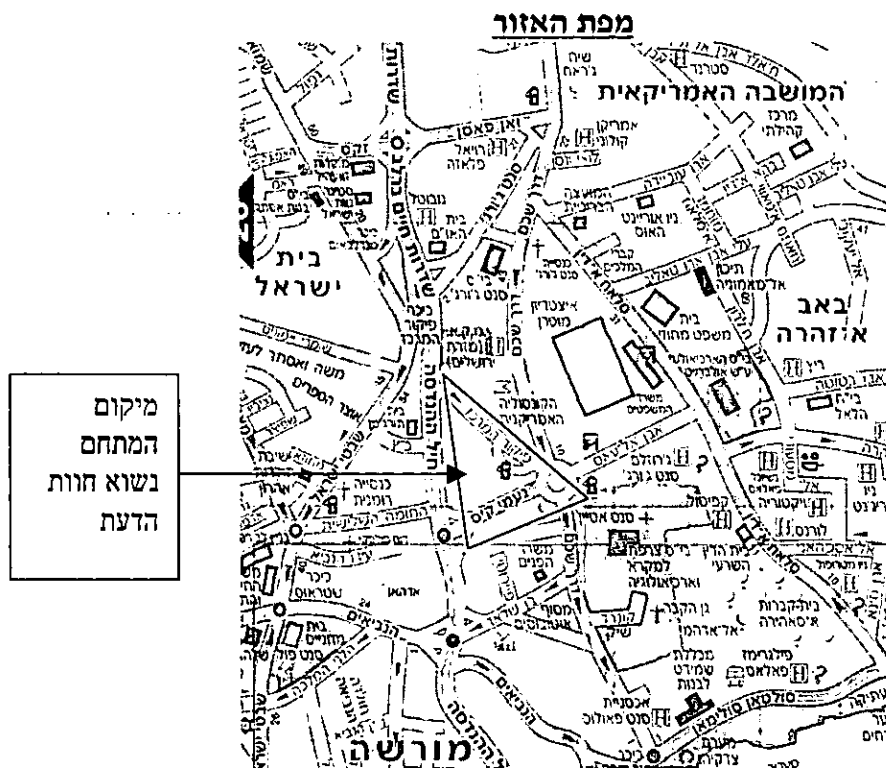
התכנית הנדונה ממוקמת בירושלים בתפר שבין היעיר המזרחית ליעיר המערבית. אזור זה מכונה "שער מנדלבאום" על שם מעבר הגבול בין ישראל לירדן שהיה ממוקם בסמוך לפני איחוד העיר בשנת 1967.

התכנית ממוקמת בסמוך ממזרח לרח' חיל ההנדסה הידוע ככביש מס' 1 שהנו אחד הצירים המרכזיים בעיר המוביל ממרכז העיר לכיוון השכונות הצפוניות.

ממערב למתחם ממוקמות שכונות מורשה (מוסררה) ובית ישראל וממזרח השכונות שיח ג'ראח, המושבה האמריקאית ובאב א-זהרה.

בצמוד למתחם מצפון ממוקמת הקונסוליה האמריקאית, כמו כן במרחק של כמה מאות מטרים שוכנים המלונות נובוטל ועץ הזית שהוקמו לאחרונה ומלון אמריקן קולוני הידוע.

באזור ממוקמים מס' מבנים ציבוריים ומוסדות כדוגמת משרד הפנים, בית המשפט המחוזי, כנסיות, מסגדים ועוד.



סה"כ שטח התכנית כ- 13.5 דונם.

עמוד 2 מתוך 17

באופן כללי ניתן לחלק את המתחם לשניים, חלק צפוני בצורת משולש התחום ברח' חיל ההנדסה ממערב, רח' פיקוד המרכז מצפון מזרח ורח' נעמי קיס מדרום וחלק דרומי הממוקם מדרום לרח' נעמי קיס שצורתו מעין משולש עם מגרעת בשני בסיסיו. בחלק הצפוני שוכנת תחנת דלק של חב' פז שבה מבנה המשמש לשירותי רכב, בסמוך לתחנה בנויים מס' מבנים ארעיים נוספים שאף הם משמשים לשירותי רכב שונים אם כי אינם מתופעלים ע"י התחנה, בחלק זה שטחים רבים שאינם מבוניים ומשמשים כמגרש חניה ארעי כמו כן ממוקם בחלק זה של המתחם (מדרום תחנת הדלק) גן ציבורי הידוע כ"גן החומה השלישית" ובו שרידים ארכיאולוגיים.

בחלק הדרומי של המתחם קיים שטח בלתי מבונה המשמש כמגרש חניה פתוח, השטח מגודר בחלקו בגדר אבן ובחלקו בגדר קלה, כיום הגישה לחלק זה של המתחם הנה באמצעות דרך היוצאת מרח' דרך שכס, בצמוד לשטח זה ממזרח ומדרום בנויים מבנים שונים שביניהם מסגד.

הטופוגרפיה של השטח מישורית.

### תצלומי המתחם



תחנת הדלק

עמוד 3 מתוך 17



**A.A.I ISRAEL**

האקדמיה למחקר ויישום  
שמאי דרקוריביני ישראל

# דובל שלמה (סס)

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



לשכת סמאי  
המקרקעין בישראל

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך ♦♦♦ אפרים בורנשטיין - שמאי מקרקעין מוסמך



עמוד 4 מתוך 17

## המצב הקנייני:

להלן פרוט החלוקה לבעלויות בהתאם לפלטי מידע של החלקות הכלולות בתכנית החדשה, פלטי המידע הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 27/6/07 ובהם מידע מפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, כל החלקות בגוש 30059.

שטח מדוד	הערה	שטח רשום	חלקה	הבעלים
825 מ"ר		825 מ"ר	158	אחמד בדווי סלים אל כלדי, עאלב מחמוד אל נששיבי ומחמד מוסא בקיר מותוולים על ווקף אחמד הידוע כימנלי שיהאב א- דין
272 מ"ר		338 מ"ר	159	
3,929 מ"ר	קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19	4,343 מ"ר	170	
5,026 מ"ר		5,506 מ"ר	סה"כ	
1,987 מ"ר		1,987 מ"ר	160	מדינת ישראל
583 מ"ר		583 מ"ר	161	
144 מ"ר		144 מ"ר	162	
32 מ"ר		32 מ"ר	163	
860 מ"ר		860 מ"ר	164	
47 מ"ר	מקרקעי יעוד- דרך	47 מ"ר	165	
438 מ"ר	מקרקעי יעוד- דרך	451 מ"ר	166	
879 מ"ר	קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19	719 מ"ר	169	
4,970 מ"ר		4,823 מ"ר	סה"כ	
749 מ"ר		729 מ"ר	197	רשות הפיתוח
616 מ"ר		644 מ"ר	198	
1,365 מ"ר		1,373 מ"ר	סה"כ	
983 מ"ר		1,002 מ"ר	149	עיריית ירושלים
773 מ"ר		728 מ"ר	196	
1,756 מ"ר		1,730 מ"ר	סה"כ	
63 מ"ר			156	לא ידוע/ אין נסח
297 מ"ר			178	
360 מ"ר				
13,477 מ"ר				סה"כ כללי

עמוד 5 מתוך 17

### הערות לטבלה

- כל החלקות נכנסות לתכנית בשלמות.
- החלקות שבעלות עיריית ירושלים הועברו אליה כתוצאה מהפקעה ע"פ סעיף 19, בהתאם לנסחים היסטוריים שהוצאנו הבעלים הקודם של חלקות אלו היה רשות הפיתוח.
- נתוני השטחים של החלקות להן אין נסח מבוססים על טבלת שטחים מהמודד.
- חב' פז היא החוכרת של חלק מחלקות 160 ו-164, שטח החכירה הכולל הנו כ- 1,370 מ"ר.
- כפי שנמסר לנו לחב' פז קיימת הרשאה לתכנון מאת מינהל מקרקעי ישראל.
- אין בידי מידע לגבי החוכרים האחרים (באם קיימים) בשטחי המדינה / רשות הפיתוח.
- בטבלת איזון זו יוקצו לכל אחד מהבעלים הרשום שטחים חדשים תוך הנחה שהיחסים בין החוכרים (ככל שקיימים) לבין המינהל יוסדרו לאחר אישור התכנית.

### הערה בנוגע לשטחים :

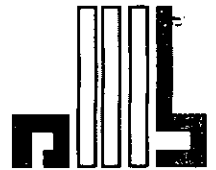
קיים פער בין השטח הרשום לבין השטח בפועל כפי שנמדד ע"י המודד, מקרה שכזה איננו נדיר במקרקעין שאינם מוסדרים. בהתאם להנחיה משפטית שקיבלנו יש להתייחס בטבלת האיזון לשטח המדוד ולא לשטח הרשום שכן במקרה של בניה על השטח נדרשת הכנת תכנית לצרכי רישום, במסגרתה היה נמדד השטח וזכויות הבניה היו נגזרות משטח המדוד ולא מהשטח הרשום.



**A.A.I. ISRAEL**  
האקדמיה למחקר ויישום  
שמאות ומקרקעין בישראל

# רובל שלמה (סס)

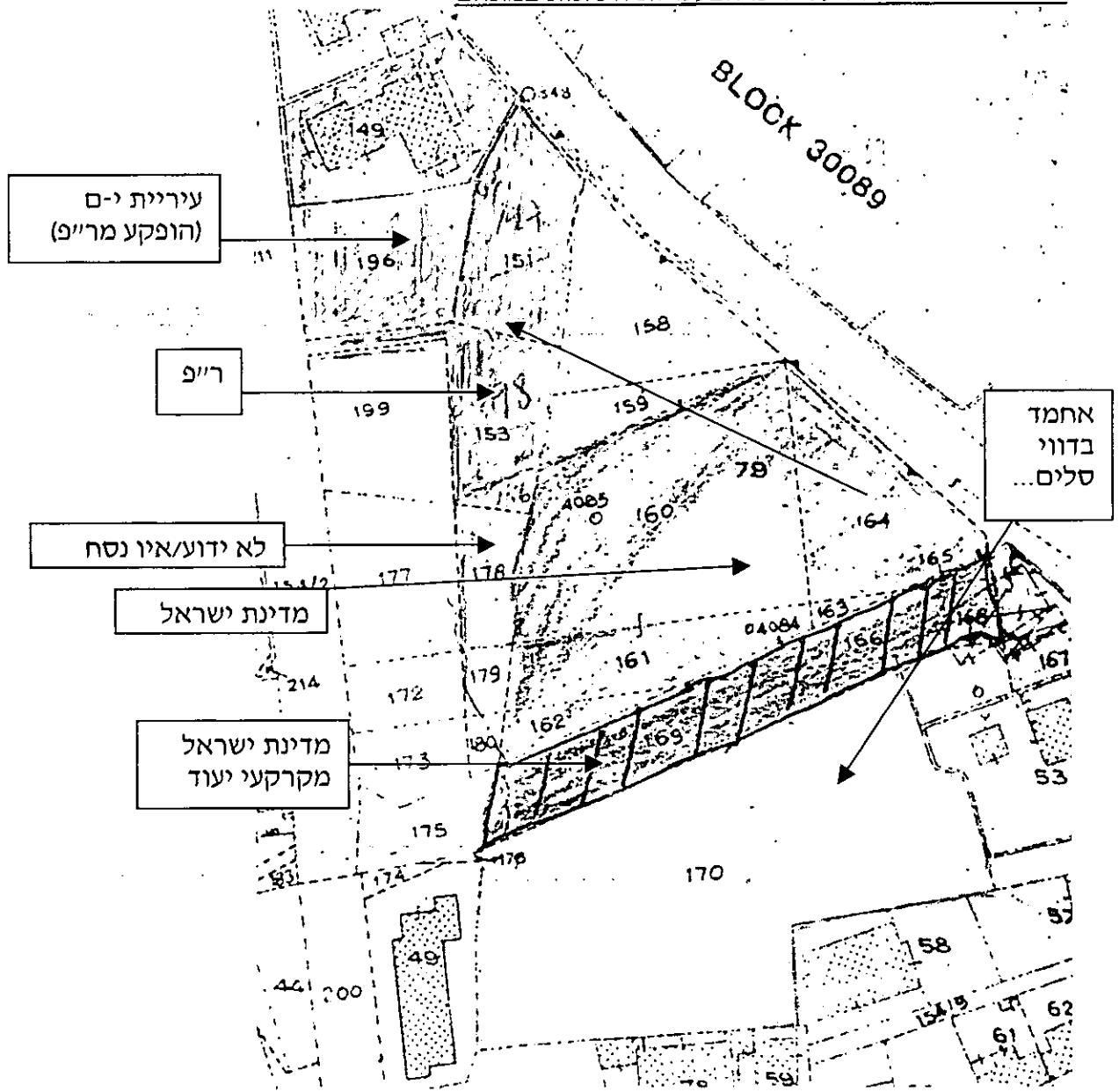
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



לשכת ססאי  
המקרקעין בישראל

רובל שלמה (סס) - כלכלה ושמאי מקרקעין M.B.A. ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך ♦♦♦ אפרים בורנשטיין - שמאי מקרקעין מוסמך

## בתשריט הבא סומנו על ידינו הבעלויות השונות במתחם



עמוד 7 מתוך 17

### מצב תכנוני

#### להלן סקירת המצב התכנוני במתחם נשוא חוות הדעת:

המתחם נשוא חוות הדעת איננו כלול בתחום תכנית המתאר לירושלים מס' 62.

התכנית המפורטת הראשונה שאושרה לחלק מהמתחם הנה **תכנית 1533**. תכנית מס' 1533 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 2/9/71 בי.פ. 1753 חלה על חלקות 163 ו-164 בשלמות ועל חלקי חלקות 160, 161, 165, 166, 169.

מטרות התכנית:

- ייעוד שטח להקמת תחנת דלק וקביעת קווי הבניין.
- הרחבת דרך ציבורית וקביעת שטח פתוח ציבורי.

בתכנית מסומן מגרש המיועד לשטח להקמת תחנת דלק עליו חלות בין היתר ההוראות הבאות:

- לא תורשה כל בניה אלא בהתאם לתכניות בניה מפורטות באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית תרשה הקמת מבנה שיתאים לרחצה וסיכה, אולם גובה הבנין שיוקם בשטח הן למטרת התחנה והן למטרת הרחצה והסיכה לא יעלה על קומה אחת.
- לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה חיצונית.
- הכנסיות והיציאות לשטח התחנה תהיינה בריחוק של לפחות 20 מ' מהצומת.
- הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם כן שוכנעה כי הוקצו מקומות לחניה פרטית בשטח המיועד לתחנת דלק, כמס' הדרוש לפי תקן החניה המאושר.

בתכנית מסומנים גבולות החלקות הקיימות כגבול חלקה לביטול.

בתכנית מסומן מגרש המיועד לשטח פתוח ציבורי (באזור גן החומה השלישית הקיים כיום) כמו כן מסומן שטח לדרך.

בתכנית נקבע כי כל השטחים המיועדים לדרכים ולשטח פתוח ציבורי יופקעו ע"י הועדה המקומית.

### תכנית 2969

תכנית 2969 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 30/1/89 בי.פ. 3616 כוללת בין היתר את המתחם נשוא חוות דעת זו.

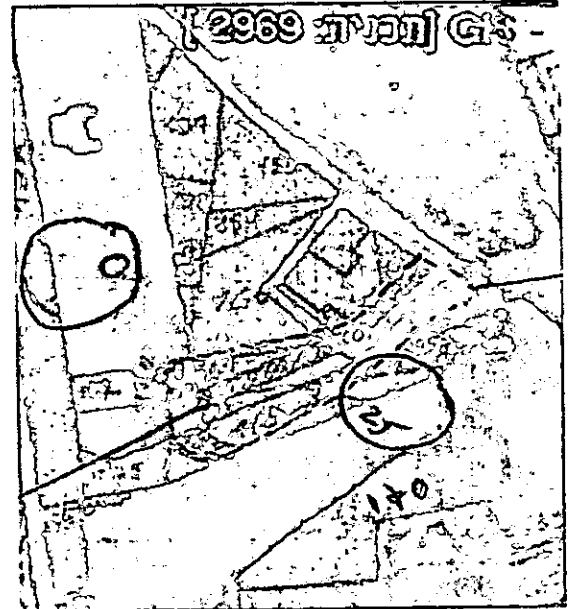
במסגרת תכנית זו נכללים במסגרת התכנית הייעודים הבאים:

- דרכים קיימות וחדשות
- תחנת דלק
- שצ"פ
- שטחי מסחר

עמוד 8 מתוך 17



## תשריט תכנית 2969



התכנית הרחיבה דרכים קיימות ויצרה את כביש מס' 1 המצוי במערב המתחם כאשר כביש זה הוגדר כדרך עורקית.

במסגרת התכנית הורחבו שטחי הדרכים הידועות כיום כרח' פיקוד מרכז ורח' נעמי קיס.

גבולות השצ"פ הידוע כיום כ"גן החומה השלישית" שונו במעט לעומת המאושר בתכנית 1533 הנ"ל.

בתכנית נקבע כי תחנת הדלק בגוש 30059 חלקות 163, 164 היא תחנת דלק קיימת וחלות עליה הוראות תב"ע מס' 1533.

ייתרת שטח המתחם יועדה בתכנית זו לשטח מסחרי כאשר בתכנית נקבע כי על שטחים אלו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, כמו כן נקבע כי בגוש 30059 חלקות מס' 149, 156, 158, 159, 160, 161, 162, 166, 169,

170, 178, 197, 198 לא תותר כל בניה אלא לאחר שתופקד ותאושר תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש, נספח בינוי והוראות לשימור תוואי "החומה השלישית" תוך תאום עם אגף העתיקות.

בתכנית מסומן קו בנין "אפס" בין כביש מס' 1 והשטחים ביעוד מסחרי.

בתכנית מסומן שטח לעתיקות ובו תוואי "החומה השלישית".

בתכנית נקבע כי השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

עמוד 9 מתוך 17

### תכנית 3544

תכנית 3544 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 6/10/1991 ב.פ. 3926 קובעת את התוואי הסופי של כביש מס' 1 בהמשך לתכנית מס' 2969. באזור המתחם נשוא חוות הדעת השינויים בתוואי הכביש לעומת תכנית 2969 הנם מזעריים. גם בתכנית זו נקבע שהשטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

### תכנית 4811

תכנית 4811 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 15/1/04 ב.פ. 5264 כוללת את המתחם נשוא חוות הדעת.

מטרות התכנית:

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כדלהלן:

1. שינוי יעוד משטח לדרך לשצ"פ, לאזור מסחרי מיוחד ולאזור מסחרי.
2. שינוי יעוד משטח לתחנת דלק לאזור מסחרי מיוחד ולשצ"פ.
3. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
4. שינוי יעוד משצ"פ לאזור מסחרי מיוחד.

- ב. קביעת הוראות בדבר מתחמים לתכנון מפורט (מתחמים 1 עד 4).
- ג. קביעת מגרשים חדשים בשטח מתחם 4.
- ד. קביעת השימושים המותרים בשטחים המיועדים לבניה בתחום התכנית.
- ה. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה בתחום התכנית.
- ו. קביעת קו בנין של 103 מ' במקום 120 מ' מציר מסילת הברזל הכפולה המתוכננת וכן את ההקלה מרדיוס מפגש מסילת הברזל עם כביש מס' 1 ל-110 מ' במקום 300 מ'.
- ז. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה, לרבות הוראה בדבר אישור ומתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית, כתנאי למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות לשימור עתיקות בגין תוואי "החומה השלישית".
- ט. קביעת הוראות בגין גדרות, מבנים ומדרגות להריסה.
- י. ביטול חלק מדרכים מאושרות.

התכנית מגדירה 4 מתחמי תכנון עליהם חלות בין היתר ההוראות הבאות:

במתחמים מס' 1-3 מיועדים חלק מהשטחים לאזור מסחרי בהם מותרים השימושים בהתאם לתכנית המתאר לירושלים לרבות השימושים הבאים: חנויות, מכוני רפואיים, מכוני בריאות, מזנונים, מסעדות, משרדי אלקטרוניקה ותוכנה, משרדים וכדומה.

עמוד 10 מתוך 17



**A.A.I. ISRAEL**  
האקדמיה למחקר ויישום  
טכנולוגיות בנייה בישראל

# דובל שלמה (סס)

כלכלה ושמות מקרקעין בע"מ



לשכת ססא  
המקרקעין בישראל

דובל שלמה (סס) - כלכלה ושמות מקרקעין M.B.A. ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך ♦♦♦ אפרים ברושטיין - שמאי מקרקעין מוסמך

שטחי הבניה המרביים ומסי הקומות המרביים במתחמים 1-3 יהיו בהתאם טבלה הבאה:

שטח אזור מסחרי במ"ר	מסי קומות	סה"כ מ"ר	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			מסי מתחם
			סה"כ	מתחת 0.00	מעל 0.00	סה"כ	מתחת 0.00	מעל 0.00	
1,416	4	5,529	3,405	2,830	575	2,124	-	2,124	1
991	4	3,851	2,365	1,980	385	1,486	-	1,486	2
1,605	4	6,414	4,006	3,380	626	2,408	-	2,408	3
		<b>15,794</b>	<b>9,776</b>	<b>8,190</b>	<b>1,586</b>	<b>6,018</b>	-	<b>6,018</b>	<b>סה"כ</b>

מתחם מסי 4 חולק לארבעה מגרשים.

מגרש מסי 1 מיועד לאזור מסחרי מיוחד בו מותרים השימושים בהתאם לתכנית המתאר לירושלים לרבות השימושים הבאים: חנויות, מכונים רפואיים, מכוני בריאות, מזנונים, מסעדות, משרדי אלקטרוניקה ותוכנה, משרדים וכדומה, כמו כן השימושים המותרים יכללו גם תחנת דלק קיימת בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי מסי 2.

שטחי הבניה המרביים ומסי הקומות המרביים במתחם 4 יהיו בהתאם טבלה הבאה:

שטח אזור מסחרי מיוחד במ"ר	מסי קומות	סה"כ מ"ר	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
			סה"כ	מתחת 0.00	מעל 0.00	סה"כ	מתחת 0.00	מעל 0.00	
3,760		273	17	-	17	256	-	256	תחנת דלק
	4	15,284	9,900	8,500	1,400	5,384	-	5,384	משרדים ומסחר
		<b>15,557</b>	<b>9,917</b>	<b>8,190</b>	<b>1,417</b>	<b>5,640</b>	-	<b>5,640</b>	<b>סה"כ</b>

השטחים הנ"ל אינם כוללים את גגון תחנת הדלק.

בנספח מסי 3 של התכנית קיים פירוט של זכויות הבניה למתחמים השונים עם חלוקה לקומות אם כי נאמר שהעברת שטחי בניה מקומה לקומה לפי תכנון מפורט, ללא הגדלת סך כל השטחים, לא תהווה חריגה מהתכנית.

עמוד 11 מתוך 17



**A.A.I. ISRAEL**  
האקדמיה למחקר ויישום  
טכנולוגיות נשואים

# רובל שלמה (סס)

כלכלה ושמות מקרקעין בע"מ



לשכת שםאי  
המקרקעין בישראל

רובל שלמה (סס) - כלכלה ושמות מקרקעין M.B.A. ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך ♦♦♦ אפרים בורנשטיין - שמאי מקרקעין מוסמך

התכנית קובעת מס' תנאים למתן היתר בניה שביניהם:

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא אישור ומתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה מחדש לכל שטח התכנית, בהתאם לגבולות מתחם איחוד וחלוקה מחדש שנקבע בתכנית מס' 2969, לרבות טבלאות הקצאה ו/או איזון כנדרש.
- הוראות האיחוד והחלוקה מחדש במתחמים לתכנון מפורט מס' 1, 2, 3 יתייחסו לייעוד המקרקעין שנועדו לצורכי ציבור ולהליכי ההפקעה שבוצעו ביחס אליהם.
- החלוקה למגרשים ולמתחמים לתכנון מפורט, שנקבעה בתכנית 4811, תהיה ניתנת לשינוי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש כאמור.
- לאחר מתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה, תתאפשר הוצאת היתר בניה לכל אחד מן המתחמים לתכנון מפורט בנפרד.
- תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמתחמים לתכנון מפורט, יהא הגשת תכנית בינוי מפורטת.
- תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא: העברת השטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לתכנית האיחוד וחלוקה מחדש, לבעלות עיריית ירושלים.
- תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא הריסת המבנים והגדרות המיועדים להריסה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- התכנית נמצאת בתוך אתר עתיקות מוכרז העיר העתיקה סביבתה (י.פ. 1390 מיום 30/8/67), תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית הוא ביצוע חפירות הצלה ארכיאולוגיות מקיפות בכל השטח המיועד לפיתוח על חשבון מגישי התכנית לפני חפירת היסודות, לא יינתן היתר הריסה, חפירה ובניה בשטח אלא לאחר קבלת אישור בכתב מרשות העתיקות.
- אישור רשות העתיקות לחציבת המרתפים יינתן בהתאם לתוצאות חפירת הצלה. יתכן שימור הממצא במקומו, דבר שעלול לגרום לשינוי התכנית או ביטול של חלקים ממנה.

דרישות החניה בשטח התכנית:

- מסחר: מקום חניה לרכב פרטי לכל 25 מ"ר בנוי, מקום חניה לרכב תפעולי לכל 500 מ"ר בנוי.
- משרדים: מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 20 מ"ר בנוי.

החניה תהיה תת קרקעית.

ותור זיקת הנאה לציבור למעבר לקומת החניה התחתונה של מתחמים 1 ו- 2 ממגרש 1.

## תכנית 8000

- תכנית 8000 (תכנית הרכבת הקלה) פורסמה למתן תוקף בתאריך 29/3/04 בי.פ. 5286.
- בתכנית זו סומן במערב המתחם שטח למסילה כפולה וכן תחנת שבטי ישראל, בתמ"א 23 נקבע כי קו הבנין ממסילה כפולה הנו 120 מ', הוראה זו בוטלה בתכנית קודמת 4811.
- בתכנית זו שונה יעוד שטח של כ- 50 מ"ר במתחם מס' 3 משטח מסחרי לדרך חדשה.

עמוד 12 מתוך 17

## תכנית 4811 א' (תכנית בהכנה שטבלת איזון זו מהווה חלק ממסמכיה)

תכנית 4811 א' הנה תכנית איחוד וחלוקה מחדש המיישמת את ההוראות שנקבעו בתכנית 4811. להלן זכויות הבניה המוצעות בכל אחד מהמתחמים בהתאם לתכנית 4811 א' המוצעת:

מס' קומות	סה"כ	שטח בניה במ"ר				ייעוד	שטח מגרש	מס' מגרש	מס' מתחם
		מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	6,778	3,470	-	718	2,590	מסחר	1,365	6	I
5	4,769	2,440	-	499	1,830	מסחר	948	7	II
4	6,414	3,380	-	626	2,408	מסחר	1,628	10	III
4	273	-	-	17	256	מסחר	3,843	1	IV
	13,117	7,300	-	1,243	4,574	תעסוקה ותחבורה			
					<b>11,658</b>	<b>סה"כ</b>	<b>7,784</b>		

בתכנית קיימים מגרשים לצורכי ציבור כדלהלן:

שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש
571	שצ"פ	2
438	דרך	3
478	דרך	4
1,756	דרך	5
149	דרך	8
2,301	דרך	9
<b>5,693</b>	<b>סה"כ</b>	

המגרשים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית ירושלים.

### עקרונות ושיקולים בעריכת חוות הדעת

באמידת השווי היחסי של הקרקע הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

#### מצב נכנס:

במקרה הנדון מדובר במתחם קרקעי שהתכנון המפורט הראשון (למעט מגרש תחנת הדלק) שחל עליו הנו תכנית 2969 שהגדירה אותו כמתחם לאיחוד וחלוקה מחדש.

לאחר אישור תכנית 2969 אושרה תכנית נוספת שאף היא התנתה את הבינוי במתחם באישור של תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה מחדש.

הנחת היסוד שעומדת בבסיס חוות דעת זו היא שהמצב הקודם לצורך טבלאות האיזון הנו המצב התכנוני שקדם לאישור תכנית 2969 דהיינו כקרקע המצויה בלב ישוב עירוני אך לגביה אין תכנון מפורט, זאת למעט נושא שטחי ההפקעות.

בתחום התכנית קיימים שטחים בייעוד דרך, שהופקעו בפועל, כאשר שיעורי ההפקעה מהחלקות השונות אינם אחידים ואף קיימות חלקות מהן לא הופקע כלל, על מנת להביא את כלל השטחים במתחם לבסיס שווי זהה ההתייחסות תהיה כדלהלן: חלקות מהן הופקעו שטחים בהיקף העולה על 40% יובאו בחשבון בהתאם לשווי "נטו" (מקדם 100%), חלקות מהן הופרשו שטחים בהיקף נמוך מ- 40% או לא הופרשו שטחים כלל יובאו במקדם שווי של 60% כאשר בסיס השטח לתחשיב יהיה שטח המדוד "ברוטו" (לפני כל הפקעה).

מאחר וקיים פער (לעתים משמעותי) בין השטח הרשום של החלקות לבין השטח שנמסר לנו ממודד התכנית, תיערך טבלת האיזון בהתאם לשטח המדוד שהנו השטח בפועל של כל אחת מהחלקות.

ע"פ נתוני הרישום מתחלקת הבעלות במתחם לארבעה גורמים עיקריים: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, בעלים פרטיים ועיריית ירושלים שהשטחים שבבעלותה הועברו אליה מכח הפקעה כאשר הבעלים הקודם היה רשות הפיתוח, כמו כן קיים במתחם שטח שאין בידנו את נסחי הרישום שלו, יצויין כי לכל אחד מהבעלים קיים רצף קרקעי המורכב ממס' חלקות לאור זאת ההתייחסות תהיה לכל מתחם בעל רצף קרקעי ולא תהיה התייחסות פרטנית לכל חלקה.

אין הבדלים מהותיים בטופוגרפיה ומיקום של כל אחד מהמתחמים שברשות הבעלים אך קיים הבדל קל בצורת המתחמים לאור זאת יינתן במצב הנכנס מקדם התאמה רק בגין צורת המתחם.

במצב נכנס קיימות בתחום התכנית חלקות הרשומות על שם מדינת ישראל כמקרקעי ייעוד - דרך, חלק מחלקות אלו משנה ייעוד בתכנון החדש לייעוד סחיר וחלק נשאר בייעוד דרך, אותו חלק מהחלקות שמשנה ייעוד יובא בחשבון במצב הנכנס במקדם שווי מתאים ואילו חלק החלקות שלא משנה ייעוד יובא בחשבון כ"שטחים מתחת לקו", התייחסות דומה תהיה לשטחי דרך שהופקעו ונרשמו ע"ש העירייה בשלמות כלומר שטחים שאינם ייעוד לייעוד סחיר יובא בחשבון כ"שטחים מתחת לקו" ושטחים שמשנים ייעוד לייעוד סחיר יובא בחשבון במקדם שווי מתאים.

עמוד 14 מתוך 17



**A.A.I ISRAEL**  
האקדמיה למחקר ויישום  
טכנולוגיות רפואיות בישראל

# רובל שלמה (סס)

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



לשכת סיסמא  
המקרקעין בישראל

רובל שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A. ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך ♦♦♦ אפרים בורנשטיין - שמאי מקרקעין מוסמך

טבלת האיזון תושנת על ערכי הקרקע ללא התחשבות במבנים, יצויין כי במתחם מסומנים מבנים להריסה, חלק ממבנים אלו בנויים על שטחי הבעלים הפרטיים וחלקם על שטחי המדינה, ההנחה היא כי המתזיקים בשטח יפנו את המבנים מיד עם הדרישה לכך.

בנסחי הרישום לא קיימים רישומים לגבי חכירות בשטחים המנוהלים ע"י המינהל (מדינה ור"פ), ע"פ אינפורמציה שבידינו, חב' פז חוכרת של חלק משטחי המינהל בחלקות 160 ו- 164 בשטח של כ- 1,370 מ"ר, אין בידי מידע באם קיימים חוכרים נוספים בתחום התכנית, מכל מקום, ההקצאות יהיו על בסיס הנתונים המופיעים בנסח כאשר ההנחה היא שההתחשבות בין החוכרים (ככל שקיימים) לבין המינהל תיערך באופן פרטני לאחר אישור טבלת האיזון.

## התייחסות לתחנת הדלק:

תחנת הדלק הנה מגרש עצמאי שנוצר בתכנית 1533, המגרש כולל את חלקות 163 ו- 164 בשלמות וכן חלקים מחלקות 160, 161, 165, 166, 169, בהוראות תכנית 2969 לא נכללו חלקות 163 ו- 164 במתחם המיועד לאיחוד וחלוקה כאשר הכוונה לדעתי לא לכלול את מגרש תחנת הדלק בתחום האיחוד והחלוקה.

בהוראות תכנית 4811 נכלל מגרש התחנה בהוראות האיחוד וחלוקה ואף מהווה חלק ממגרש חדש מס' 1 במתחם 4.

תחנת הדלק כעסק כלכלי לא הובאה בחשבון בשני מצבי התכנון הן הנכנס והן היוצא מאחר ואין שינוי בשוויה הכלכלי בשני מצבי התכנון אלא בהתאם לשטחה הקרקעי בלבד.

## מצב יוצא:

בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה נעשה ניסיון לשמור על קרבה מקסימלית בין מיקום החלקות במצב הנכנס לבין מיקום מגרשי התמורה במצב היוצא וזאת תוך המגבלות שיוצר התכנון המוצע.

החלוקה במצב היוצא נעשתה תוך מטרה להימנע מתשלומי איזון בין הבעלים השונים במתחם.

השוואה בין המגרשים במצב היוצא נעשתה על בסיס השטח העיקרי המותר לבניה בכל אחד מהמגרשים.

בחישוב השווי היחסי של המגרשים במצב היוצא הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים:

מיקום – הובא בחשבון מיקום כל אחד מהמגרשים במתחם וחיפיתו לצירים ראשיים.

צורת מגרש – הובאה בחשבון צורתו של כל אחד מהמגרשים ומגבלות התכנון הנובעות ממנה.

שטחי שרות וחניות – בדיקתנו העלתה ששטחי השרות העיליים והתת קרקעיים ביחס לשטחים העיקריים דומה בכל המגרשים ולכן אין מקום להתאמות בגין גורם זה.

עמוד 15 מתוך 17

זמינות – תכנית 4811 קובעת שמתחמים 1 - 3 יהיה צורך בתכנית בינוי מפורטת ההנחה היא שמדובר בתכנית בינוי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה ולא מדובר בתכנית מפורטת הדורשת הפקדה ואישור.

מושע- במצב היוצא נעשה ניסיון מקסימלי לא ליצור בעלויות משותפות, רק מגרש מס' 6 (במתחם I) הוקצה במושע לעיריית ירושלים, ר"פ ובלתי ידועים ובמגרש זה ניתנה הפחתה בגין גורם המושע.

אתר עתיקות – התכנית כולה מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז ולכן אין מקום לתת מקדם התאמה בגין גורם זה.

### אומדן השווי היחסי:

להלן אומדן השווי היחסי במצב הנכנס ובמצב היוצא וסיכום טבלאות האיזון:

#### א. מצב נכנס

שוי יחסי	חלקה	גוש	בעלים
43.1%	169,166-160	30059	מדינת ישראל
13.2%	198,197	30059	ר"פ
3.5%	178,156	30059	אין נסח
3.9%	196,149	30059	עיריית ירושלים
36.3%	170,159,158	30059	אחמד בדווי סלים אל כלדי, עאלב מחמוד אל נשיבי ומחמד מוסא בקיר מותוולים על ווקף אחמד הידוע כימנלי שיהאב א-דין
100.0%	סה"כ		

#### ב. מצב יוצא

שוי יחסי	מגרש	מתחם
20.7%	6	I
15.5%	7	II
20.9%	10	III
42.9%	1	IV
100.0%	סה"כ	

עמוד 16 מתוך 17



## סיכום טבלת האיזון:

מצב יוצא				מצב נכנס	
שווי יחסי	חלק במגרש	מגרש	מתחם	שווי יחסי	בעלים
3.9%	18.9%	6	I	3.9%	עיריית ירושלים
13.3%	64.2%			13.2%	ר"פ
3.5%	16.9%			3.5%	לא ידוע
<b>20.7%</b>	<b>100.0%</b>				
15.5%	100.0%	7	II	36.3%	אחמד בדווי סלים אל כלדי, עאלב מחמוד אל נשיבי ומחמד מוסא בקיר, מותוולים על ווקף אחמד הידוע כימנלי שיהאב א-דין
20.9%	100.0%	10	III		
<b>36.4%</b>	<b>סה"כ</b>				
42.9%	100.0%	1	IV	43.1%	מדינת ישראל
<b>100.0%</b>				<b>100.0%</b>	<b>סה"כ</b>

טבלת האיזון מאוזנת (למעט פערים זניחים) ואין צורך בתשלומי איזון

## הקצאות:

מגרש מס' 6 במתחם מס' I יוקצה לבעלים הרשום של חלקות 149 ו-196 (עיריית ירושלים) שחלקן במגרש 18.9%, לבעלים הרשום של חלקות 197 ו-198 (רשות הפיתוח) שחלקו במגרש 64.2% ולבעלים הרשום של חלקות 156 ו-178 (לא ידועים) שחלקו במגרש 16.9%.

מגרש מס' 7 במתחם II ומגרש מס' 10 במתחם III יוקצו בשלמות לבעלים הרשום של חלקות 158, 159 ו-170 (אחמד בדווי סלים אל כלדי, עאלב מחמוד אל נשיבי ומחמד מוסא בקיר, מותוולים על ווקף אחמד הידוע כימנלי שיהאב א-דין).

מגרש מס' 1 במתחם IV יוקצה בשלמות לבעל הרשום של חלקות 160-166 ו-169 (מדינת ישראל).

מגרשים מס' 2-5, 8 ו-9 המיועדים לצרכי ציבור (דרכים ושצ"פים) יירשמו על שם עיריית ירושלים.

## הצהרה

אני מצהיר בזה כי אין לי שום נגיעה בנכס וכי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב ידיעתי וניסיוני המקצועי.



עמוד 17 מתוך 17

**מצב יוצא - פרטי המגורשים המוקצים**

תשלומי איזון	שווי יחסי כולל של המגרש	שווי החלק היחסי במגרש	ייעוד	שטח נטל באיזון במ"ר	חלקים מוקצים במגרש	שטח המגרש במ"ר	שם חוכר רשום	מקבלי הזכויות	מס' מגרש ע"פ התכנית	מס' חלקה קודמת	מס' גוש	המגורשים מיועדים לצרכי ציבור (דרכים וש"ס)	
												שטח הפירות הנא	מס' חלקה קודמת
אין	20.7%	מסחר	מסחר	204.7	15.0%	1,365	לא רשום	מקבלי חלקה 149 בגוש 30059	6	149	30059	160	30059
												161	
												162	
												163	
												164	
												166	
אין	15.5%	מסחר	מסחר	948	100.0%	948	לא רשום	בעלי חלקה 158 בגוש 30059	7	158	30059	159	
												170	
												1628	30059
												1628	
												1628	
												1628	
1628													
אין	42.9%	מסחר ותעבורה	מסחר ותעבורה	3843	100.0%	3,843	לא רשום (ת"ל פז חוכרת של חלק מהשטח)	בעלי חלקה 160, 161, 162, 163, 164 בגוש 30059	1	160	30059	161	
												162	
												163	
												164	
												166	
												169	
												169	
												169	
												169	
												169	
169													
אין	100.0%			7,784	100.0%						13,477		

המגורשים מיועדים לצרכי ציבור (דרכים וש"ס) יירשמו על שם עוריות ירושלים לפי הפרוט הנא:

מס' מגרש	ייעוד	שטח במ"ר	מס' חלקה קודמת	מס' גוש
2	שטח	571		
3	דור	438		
4	דור	478		
5	דור	1,756		
8	דור	149		
9	דור	2,301		
	סה"כ	5,693		





שטח ייחסי	שטח אקונו	מקדם שטח בגין נטולברוטו	שטח בגין אורה /מיקומים/ע	שטח נכיל באיזון	ייעוד החלקה	החלק בבעלות	מס' זמורות/תאגיד	שם חוכר רשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה המדוד במ"ר	חלקה	גוש	מס' סל'
19.2%	1,192	60%	100%	1,987	אזור מסחרי ודרך	בשילמת	-	לא רשום (חב) פז חוכרת של חלק מהחלקה)	מדינת ישראל	1987	160	30059	10
5.6%	350	60%	100%	583	אזור מסחרי דרך וש"פ	בשילמת	-	לא רשום	מדינת ישראל	583	161	30059	11
1.4%	86	60%	100%	144	אזור מסחרי ודרך	בשילמת	-	לא רשום	מדינת ישראל	144	162	30059	12
0.3%	19	60%	100%	32	דרך וש"פ	בשילמת	-	לא רשום	מדינת ישראל	32	163	30059	13
8.3%	516	60%	100%	860	אזור מסחרי דרך וש"פ	בשילמת	-	לא רשום (חב) פז חוכרת של חלק מהחלקה)	מדינת ישראל	860	164	30059	14
0.6%	36	100%	80%	45	אזור מסחרי דרך וש"פ	בשילמת	-	לא רשום	מדינת ישראל	438	166	30059	15
7.7%	478	100%	80%	597	אזור מסחרי דרך וש"פ	בשילמת	-	לא רשום	מדינת ישראל	879	169	30059	16
43.1%	2,677			4,248	סה"כ מדינת ישראל								
100.0%	6,207			9,000	סיכום כללי								

שטחים "מתחת לקו" שלא נכללים באיזון (שטחי דרך שלא משנים ייעוד במצב החדש)

שטח "מתחת לקו"	שטח חלקה	גוש
744	149	30059
710	196	30059
0	156	30059
0	178	30059
0	197	30059
0	198	30059
0	158	30059
0	159	30059
0	170	30059
2,301	160	30059
0	161	30059
0	162	30059
0	163	30059
0	164	30059
47	165	30059
393	166	30059
282	169	30059
4,477	סה"כ	

סה"כ שטח התכנית 13,477