

20-14116A

ת.ד. 3011 בית הכרם, ירושלים
נייד : 054- 8444935 ; דוא"ל

אריק לב
שמאי מקרקעין מוסמך
levarik@walla.com
בס"ד כ"ח טבת תשע"ג

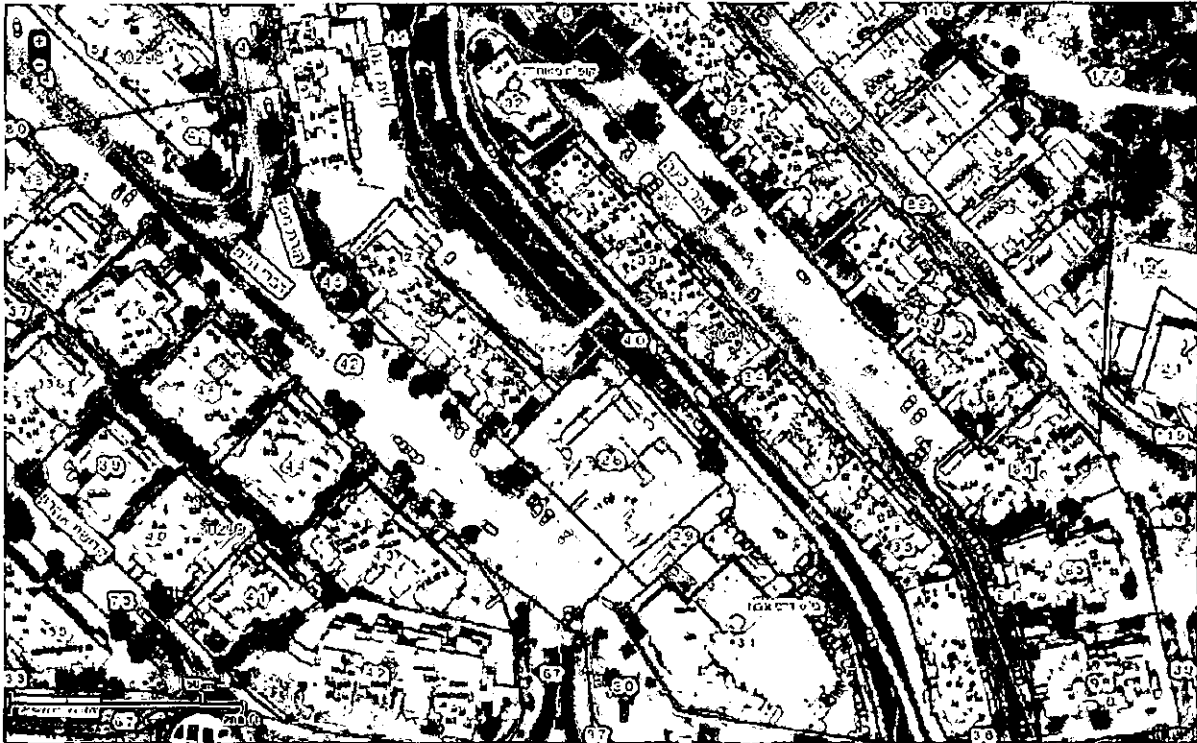
10 בינואר 2013, ירושלים

טבלת איזון לתכנית מק/13355
(גספח מס' 3)

ועדה מקומית ירושלים
אישור תכנית מס' 13355
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 16/01/13
כפ"מ
מסלול הענין

איחוד וחלוקה
ת.ב.ע 13355

גוש 30240 חלקות 27 - 28
רחוב זית רענן
ק. צאנז, ירושלים



לכבוד
מר מאיר פישמן
ירושלים
א.מ.נ.

הנדון: טבלת איחוד וחלוקה הכוללת טבלת איזון בין חלקות 27 ו- 28 בגוש 30240
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה, לתכנית 13355, י - ם

מטרת החוות דעת:

נתבקשתי ע"י אדריכל תכנית מס' 13355 מר יצחק פנט וע"י מר פישמן מגיש התכנית,
לערוך טבלת איזון בין 2 החלקות המשתתפות בתכנית.

לצורך חוות דעת זו ביקרתי ביקור בנכס נשוא השומה ועיינתי בתכניות הרלוונטיות לנכס
נשוא השומה בעיריית ירושלים.

זכויות במקרקעין:

גוש	חלקה	שטח חלקה	שטח בתוכנית	שמות הבעלים	חלק בחלקה
30240	27	4,572	4,572	מינהל מקרקעי ישראל עבור חוכרים	1/1
30240	28	1,654	1,654	מינהל מקרקעי ישראל עבור מוסדות חסידי צאנז	1/1

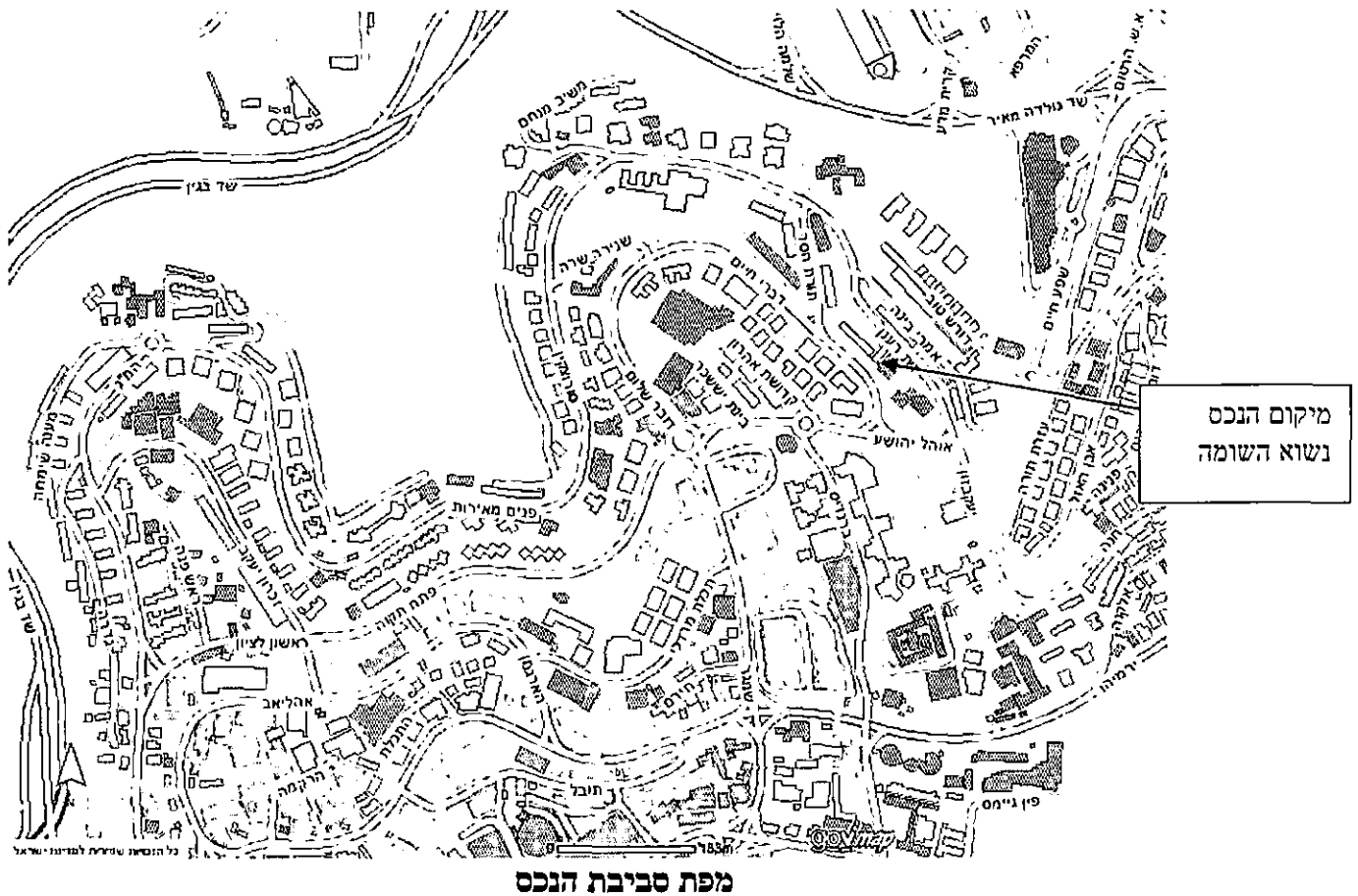
ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 8.01.13 על ידי שמאי המקרקעין אריק לב .

המועד הקובע לשומה:

תאריך הביקור בנכס.

תיאור סביבת הנכס:



הנכס נשוא השומה שוכן ברחוב זית רענן בשכונת קריית צאנז בירושלים..

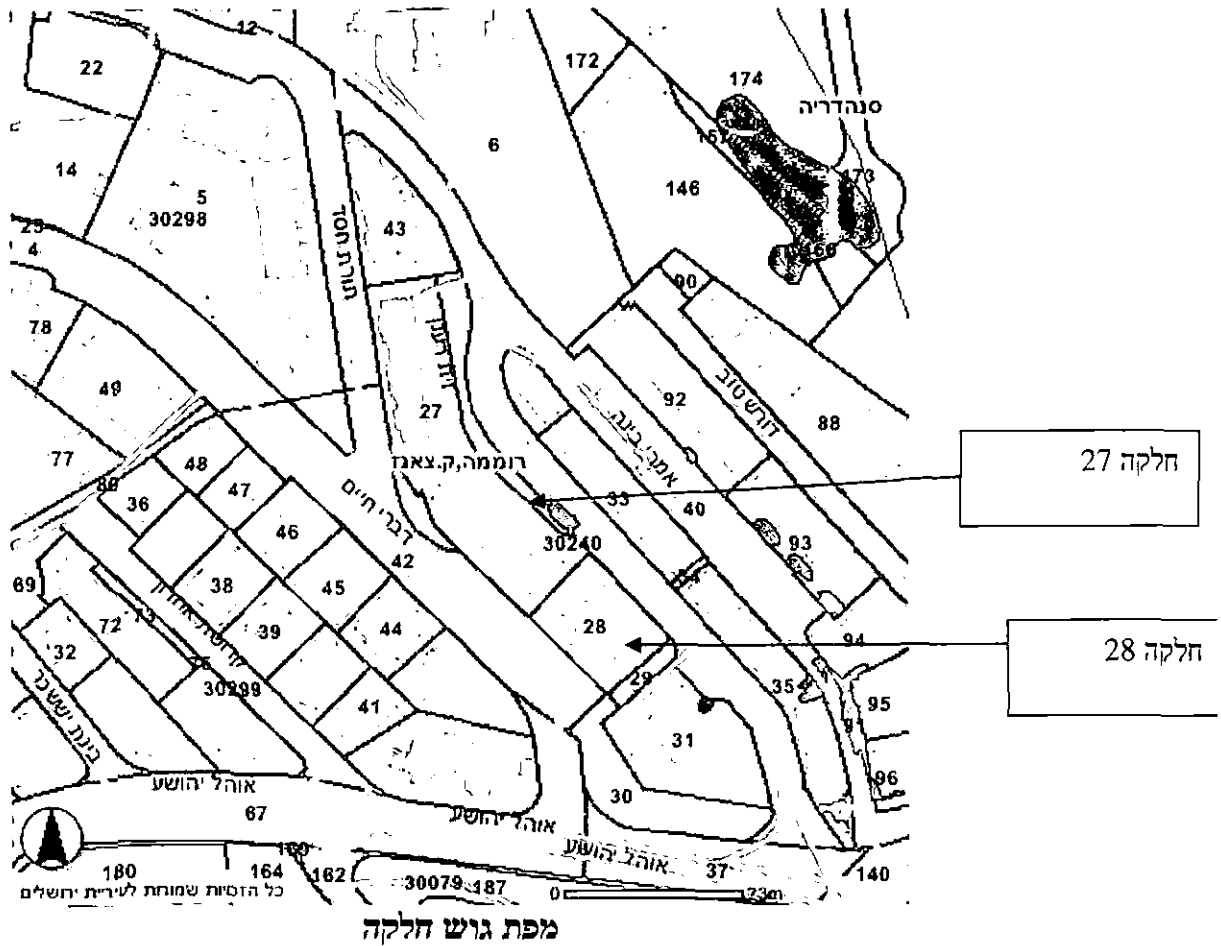
קריית צאנז הינה מהשכונות הצפוניות בירושלים הותיקה.
רחוב זית רענן הינו רחובה הראשי של השכונה.

הרכב האוכלוסייה הינו דתי חרדי.
בשכונה כל מוסדות הדת והחינוך הדרושים לאוכלוסייה זו.

הבנייה ברחוב ברובה בנייה רוויה בניינים בני 3 – 6 קומות.

רמת הפיתוח והתשתיות בסביבת הנכס מלאה.

תיאור הנכס:



חלקות 27 ו- 28 בגוש 30240 הינם חלקות צמודות.

על חלקה 27 שני בנייני מגורים הידועים ככתובת העירונית זית רענן 3 וזית רענן 5. לבנייני המגורים נוספו בשנים האחרונות תוספת בנייה על פי תכנית 4123. הבנייה הינה לחזית רחוב זית רענן מלבד בחלק הדרומי של הבניין בו נעשתה הבניה בצמידות לחלקה 28 (בניגוד לתשריט ונספח הבינוי של תכנית 4123)

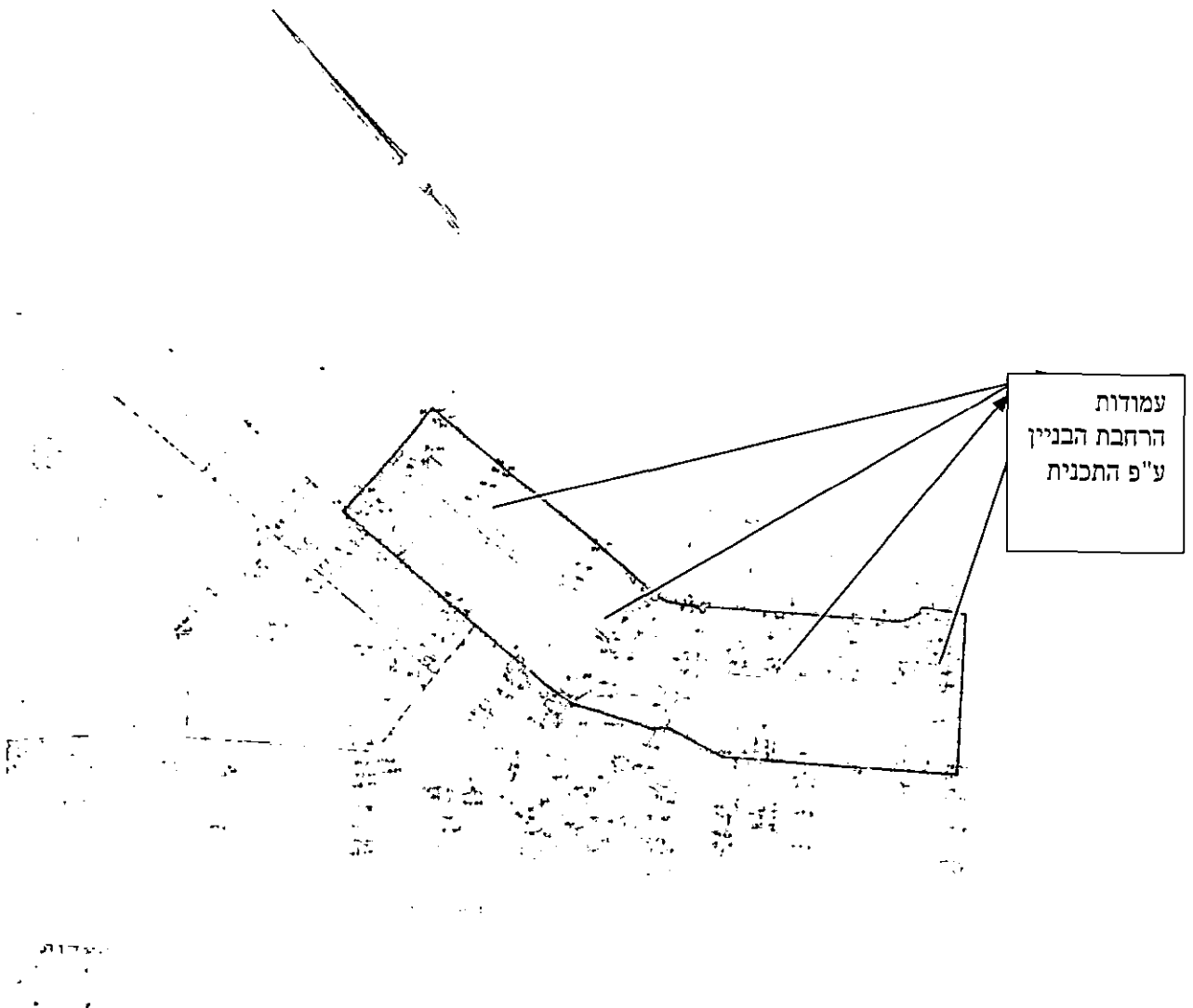
על חלקה 28 בנוי בניין מוסדי המשמש את חסידות צאנו.

מצב תכנוני:

תכנית מס' 4123 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.12.1991 .

עניינה של תכנית זו הינה תוספת בנייה לדירות המגורים של בנייני המגורים בחלקה
. 27

התכנית מוסיפה עמודות בנייה בחזית רחוב זית רענן.
לכל דירה בחזית הבניין נוסף שטח של כ - 36 מ"ר.
כל עמודה כוללת 181 מ"ר.



תשריט תכנית 4123

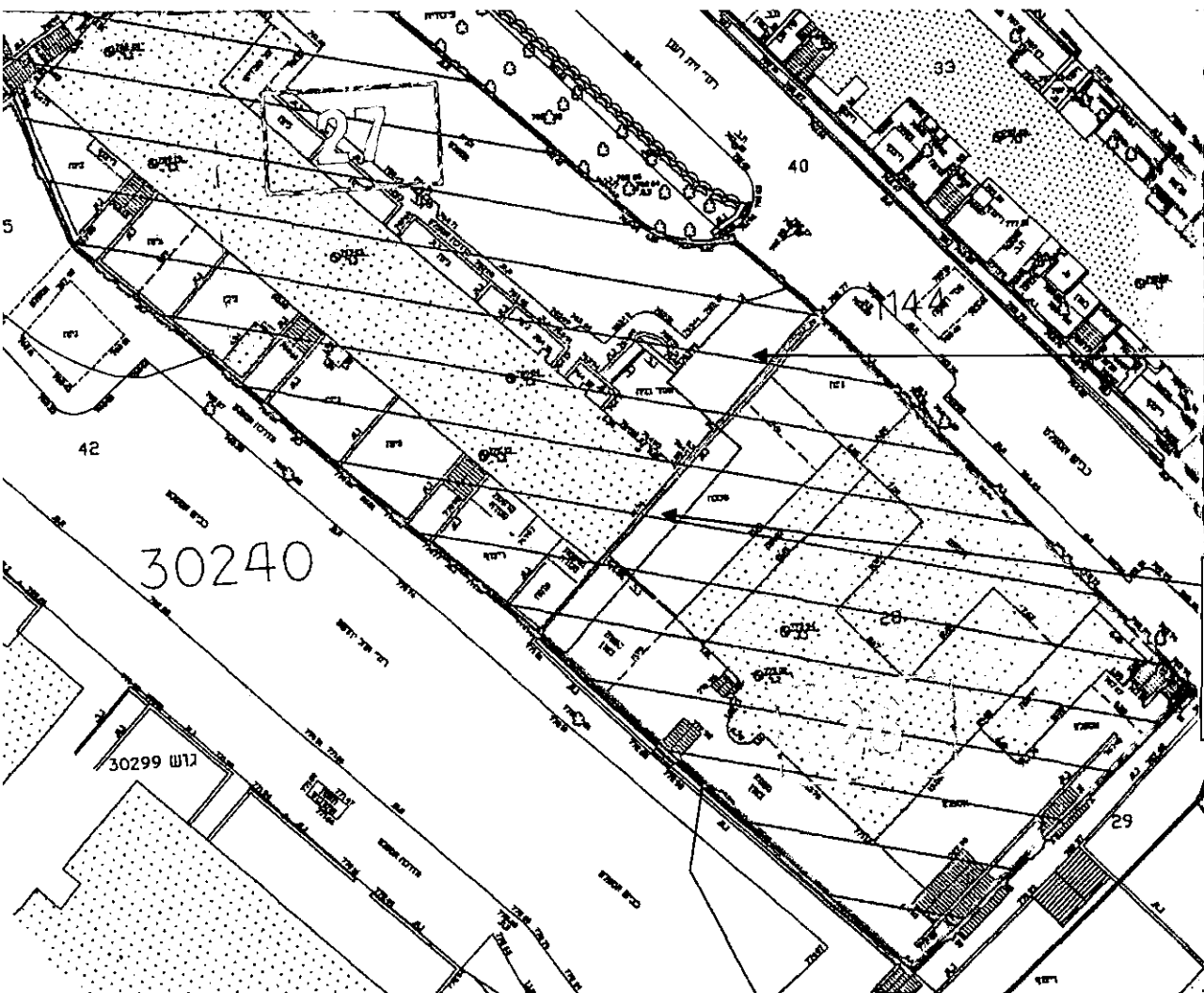
כמוזכר לעיל דיירי הכניסה הדרומית הסמוכה לחלקה 28 בנו את העמודה המרחיבה את דירתם שלא על פי תשריט ונספח הבינוי של התכנית אלא לכיוון גבול חלקה 28

בנייה זו נעשתה בתחומי החלקה אך מחוץ לקווי הבניין.

על מנת לתקן את המעוות תכנית חדשה 13355 מחליפה שטחים בין החלקות חלקה 28 "נותנת" לחלקה 27 רצועה ברוחב 3 מטר משטחה ועל ידי כך הבנייה בחלקה 27 "נכנסת" לתחום קווי הבניין.
בתמורה חלקה 27 מעניקה לחלקה 28 את אותו השטח מהפינה הצפון מזרחית של החלקה.

תכנית בהכנה מס' 13355 .

עניינה של התכנית הינו כאמור החלפת שטחים ושינוי בקווי הבניין בין 2 החלקות ללא כל תוספת בזכויות הבנייה.



שטח שעבר
זחלקה 27
זחלקה 28

שטח שעבר
מחלקה 28
לחלקה 27

תשריט תכנית 13355

התכנית משנה את מיקום תוספת הבנייה לבניין שבחלקה 27 מהחזית המזרחית לחזית הדרומית.

אין כל שינוי בזכויות הבנייה או בשטח החלקות במצב החדש לעומת המצב הקודם. השטחים המועברים מחלקה אחת לשנייה הינם באותו גודל כ – 72 מ"ר ומיקומם מחוץ לקווי הבניין בשני המצבים.

תכנית מס' 13355 נעשית בדרך של איחוד וחלוקה על פי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה. להלן טבלת האיחוד והחלוקה שבתכנית.

טבלת איחוד וחלוקה מחדש:

זו	מצב לפי הוראות תכנית מס' מקו\				מצב קיים		
	הערה	סח"כ	בשטח למגורים	בשטח מבנים ומסודות ציבור	ספר תא שטח	מס' חלקה	מס' גוש
		במ"ר	במ"ר	במ"ר			
	תא השטח המסומן במספר 27 ירשם ע"ש הבעלים של חלקה 27	4,572	4,572		(27)	4,572	27
	תא השטח המסומן במספר 28 ירשם ע"ש הבעלים של חלקה 28	1,654		1,654	(28)	1,654	28
		6,226	4,572	1,654		6,226	סה"כ

עקרונות ושיקולים בחוות הדעת:

בחוות הדעת הובאו השיקולים והגורמים הבאים:

1. השטחים המועברים בין החלקות זהים לא חל שינוי בגודל החלקה.
2. שטחי הבנייה בשתי החלקות נשארים כפי המצב המאושר בתכנית מס' 4123.
3. השטחים המועברים הינם מחוץ לקווי הבניין בשתי החלקות.
4. אין כל עדיפות לחלק המועבר מחלקה 27 לחלק המועבר מחלקה 28.
5. שתי העברות הינם ללא תמורה.

טבלת איזון

חלקה	שטח נכנס	יעוד	שווי	%	שטח יוצא	יעוד	שווי	%	תשלום איזון
27	72 מ"ר	חצר מגורים	144,000 ₪	55.6	72 מ"ר	חצר מגורים	144,000 ₪	55.6	-----
28	72 מ"ר	חצר מוסד	115,000 ₪	44.4	72 מ"ר	חצר מוסד	115,000 ₪	44.4	-----
סה"כ	144 מ"ר		259,000 ₪	100	144 מ"ר		259,000 ₪	100	

השומה :

לאור האמור לעיל אין כל תשלומי איזון בעקבות תכנית האיחוד והחלוקה, בין חלקות 27 ו- 28 בגוש 30240 .

הצהרה:

הנני מצהיר כי אין לי נגיעה אישית או עניין בנכס הנידון וכי שומה זו נערכה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולמיטב הבנתי.



מקרקעין