

ח. בן-ארי בע"מ שמאות תכנון ויעוץ במקרקעין

050-5511482 אדריכל ושמאי מקרקעין חיים בן-ארי
09-7714840 פקס 09-7749600 טל. 4335238 רחוב השרון 72 רעננה, 4335238
דוא"ל: chbenari@gmail.com



למתן תוקף 31/1/2023
עדכון לפי החלטה בהתנגדויות 8/11/2021
להפקדה 6/4/2020
Doc.38329/10490

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

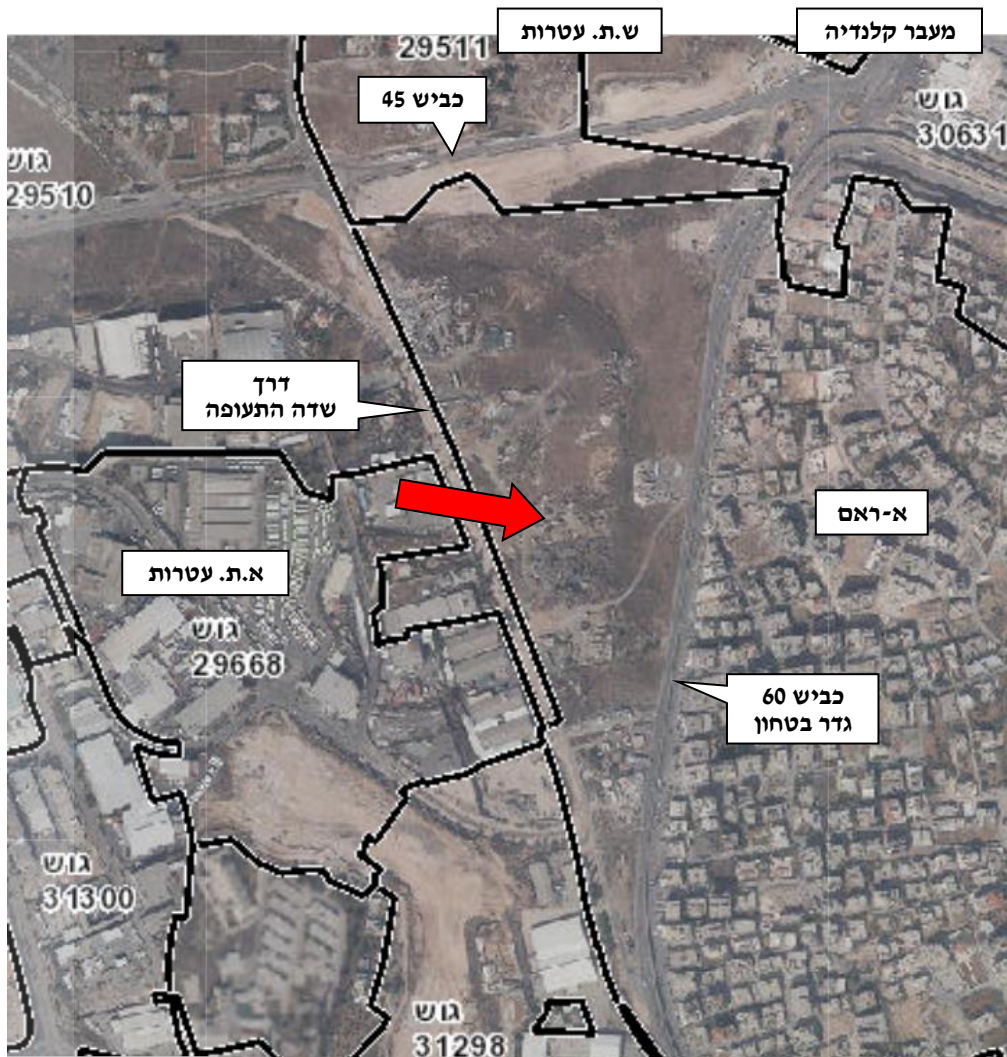
ג.א.נכ.,



הנדון: נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון

לאיחוד וחלוקה תכנונית בתכנית מס' 101-0202655 משולש עטרות

גוש 30601 (לא מוסדר) חלקות וחלקי חלקות שונות, א.ת. עטרות – ירושלים



1. רקע כללי



טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות וחלקי חלקות בגוש 30601 (בהסדר) ביעוד אזור תעשייה ושטחי ציבור בתכנית 101-0202655. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה לרבות הקצאת מגרשי תעשייה לבעלי זכויות עפ"י חלקם היחסי בשטח הכלול בתכנית, והקצאת שטחי ציבור לעיריית ירושלים.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי הייחסי בטבלת ההקצאה והאיזון נכון גם למועד עריכת חו"ד זו.

3. מועד הביקור במקום וזהות המבקר



ביקור במקום נערך בתאריכים 3/2/2019 ו- 26/7/2019 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין

גוש (בהסדר) : 30601

חלקות : 18-15, 21-20, 52-48, 171-170 (בשלמות)

5-, 6-, 7-8, 13-14, 19, 22-23, 45-47, 55, 57-59, 68-72, 81-89, 133 (בחלקן)

ישוב : ירושלים

שכונה : אזור תעשייה עטרות

ועדת תכנון : ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים, מחוז ירושלים

5. תאור המקרקעין



תכנית 101-0202655 משתרעת בחטיבת קרקע בשטח 113,026 מ"ר. לחטיבת הקרקע צורת משולש בלתי רגולרי. היא נמצאת ממזרח לאזור תעשייה עטרות ומדרום לנ.ת. עטרות שבצפון ירושלים. התכנית תחומה כדלקמן :

בצד מערב - דרך נמל התעופה עטרות ומעברה א.ת. עטרות.

בצד מזרח - כביש 60 (דרך רמאללה) ומעברה מחנה הפליטים א-ראם.

בצד צפון - קווי חשמל מתח גבוה שמדרום לכביש 45, בין מעבר קלנדיה לבין כביש 404 (דרך בגין).



חלק מחטיבת הקרקע ריקה, פנויה ובלתי מפותחת ובחלק ממנה פועלים מגרשים למסחר וטיפול בכלי רכב מגרשים למסחר בחומרי בניה. בחלקה 30601/21 בנוי בית מגורים חד-קומתי חד-משפחתי.

בתכנית מס' 4572, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5150 מיום 23/1/2003, חטיבת הקרקע יועדה לאזור תעשייה ולשטחי ציבור. בתכנית 4572 נקבע, כי התרי בניה יתנו לאחר אישור תכנית מפורטת שתכלול הוראות של איחוד וחלוקה מחדש התואמת לעקרונות שנקבעו בתכנית 4572. לפני תכנית 4572 חטיבת הקרקע הייתה בלתי מתוכננת.

תכנית 101-0102655 מחלקת את חטיבת הקרקע למגרשי תעשייה בגדלים שונים ומגרש למבנים ומוסדות ציבור, מתווה דרכים פנימיות וקובעת רצועת קרקע מקיפה ביעוד דרך או טיפול נופי. כן נקבעו הוראות להפקעת שטחים מיועדים לצרכי ציבור ע"י הועדה המקומית ורישום ע"ש הרשות המקומית.





על המקרקעין חלות תכניות בנין עיר שונות. להלן פרטים מהתכניות הרלבנטיות לחוו"ד זו:

(א) תכנית מס' 4572 (י.פ. 5150 מיום 23/1/2003)

התכנית משתרעת בחטיבת קרקע בלתי מתוכננת בשטח של כ- 117 דונם. תכנית 4572 מייעדת בה שטחים לתעשייה, שטח לתכנון בעתיד, דרכים ושצ"פ ומרחיבה את אזור תעשייה עטרות שממערב לה. בשטח המיועד לתעשייה, תכנון בעתיד, רצועות שצ"פ ודרך חדשה התכנית הוראות להכנת תכנית מפורטת שתכלול הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

(ב) תכניות מס' 5166 (י.פ. 5264 מיום 15/1/2004) ו- תכנית מס' 5166 ב' (י.פ. 6052 מיום 21/1/2010)

התכניות קובעות הוראות לתקן חניה ביעודים השונים הכלולים בתחום התכנון של ירושלים.



(ג) תכנית מס' 101-0202655 – התכנית נשואת טבלת ההקצאה והאיזון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. 7537 מיום 4/7/2017.

התכנית מהווה השלמה תכנונית לתכנית 4572 וכוללת: הוראות (תקנון), תשריט מצב מוצע ו- 9 נספחים.

להלן פרטים רלוונטיים מהוראות התכנית:

כללי:

תכנית 101-0202655 (להלן תכנית משולש עטרות; משולש עטרות) הינה תכנית להרחבת אזור התעשייה עטרות בתחום שממזרח לאזור התעשייה הקיים עפ"י תכנית 4572 שאושרה בשנת 2000. התכנית ממוקמת ממזרח לאזור התעשייה עטרות. מדרום לדרך 45, ממזרח לדרך נמל התעופה וממערב לדרך רמאללה היא דרך 60.

מגרשים לתעשייה

התכנית כוללת 13 מגרשים לתעשייה בגדלים שבין כ-1 עד כ-11 דונם. השטח הכולל לתעשייה הינו כ-69 דונם. זכויות מרביות במגרשי התעשייה יהיו 340% וסך הבניה המרבית יעמוד על כ-235,000 מ"ר. גובה הבניה יעמוד על 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. התכנית מאפשרת גם מסחר במגרשים עבור חנויות מפעל ועבור שירותים לעובדים ולמשתמשי אזור התעשייה בשטח שלא יעלה על 5% משטח כל מגרש.

תו מונה

מלבד מגרשים לתעשייה מייעדת התכנית מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לצרכים עירוניים שונים, שטח למערכת דרכים פנימית וכן רצועות להרחבת דרך או עיצוב נופי בסמוך לדרך נמל התעופה ודרך רמאללה. על המגרשים בתחום התכנית חלות מגבלות בניה על פי הנחיות משרד הביטחון כמסומן בתשריט וכמפורט להלן בפרק 4 להוראות התכנית.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

משטח ציבורי פתוח לדרך ו/או טיפול נופי.

משטח לדרך מאושרת לדרך ו/או טיפול נופי.

משטח לתעשייה לדרך חדשה ולדרך ו/או טיפול נופי.

משטח לתעשייה לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת קווי בניין חדשים.

3. קביעת שטחי בניה מירביים לתעשייה, מסחר ולמבנים ומוסדות ציבור

4. קביעת מספר קומות מרבי, לשלוש קומות מעל הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת.

5. קביעת הוראות בגין מגבלות בניה.

6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

7. קביעת שלבי ביצוע להקמת אזור התעשייה.

8. קביעת הוראות בינוי, קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ולקבלת תופס 4.

9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור העתקה ועקירה.

10. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

11. קביעת הוראות הפקעה

12. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה תיכנוניים בקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.



תס מונה ו





4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה לסוגיה, מתקנים הנדסיים, בתי מלאכה, מוסכים, נריות, רפדות, מסגרות, אלומיניום, ייצור רוקחות וקוסמטיקה, בתי קירור, ייצור מיון ואחסנת מזון וחומרי גלם, חרסיות, ייצור ועיבוד אבני חן, ייצור טקסטיל, מתפרות, ייצור הנעלה, מאפייה, מכוניים ומעבדות מחקר לפיתוח טכנולוגי, סדנאות לאומנות, שריפת קירמיקה וזכוכית, מעבדות שונות לרבות כימיה, וכו'. מלאכה קלה וסדנאות. למעט עסקים המשתמשים בחומרים מסוכנים או מפיקים פסולת נוזלית, מחסני חומרים, עסקים המייצרים אבק או כל מפגע סביבתי שלא ניתן למנוע באמצעים פיסיים מקובלים.</p> <p>ב. מסחר נלווה לאזור תעשייה התומך בבאי המקום: חנויות מפעל, שירותי בנק ודואר, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ג. מפעלי בטון, תחנות מעבר ומיון לפסולת</p> <p>ד. תחנת תדלוק</p> <p>ה. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהם ומתקני תשתית לשירות המגרש ולאזורים הסמוכים, כולל צנרת גז טבעי.</p> <p>ו. מתקן פריקת לחץ לגז טבעי.</p> <p>ז. תחנת כיבוי אש</p> <p>ח. תחנות מעבר לפסולת</p> <p>ט. תחנות טרנספורמציה.</p> <p>י. חוות שרתי מחשבים</p> <p>יא. הפקת אנרגיה מוגז או דלקים נקיים במיוחד</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2	3	60	21156	2489	7467	933	10267	6223	1	תעשייה
2	3	60	35360	4160	12480	1560	17160	10400	2	תעשייה
2	3	60	38591	4540	13620	1703	18728	11350	3	תעשייה
2	3	60	23460	2760	8280	1035	11385	6900	4	תעשייה
2	3	60	11424	1344	4032	504	5544	3360	5	תעשייה
2	3	60	20913	2460	7381	923	10149	6151	6	תעשייה
2	3	60	15640	1840	5520	690	7590	4600	7	תעשייה
2	3	60	15300	1800	5400	675	7425	4500	8	תעשייה
2	3	60	3959	466	1397	175	1921	1165	9	תעשייה
2	3	60	10880	1280	3840	480	5280	3200	10	תעשייה
2	3	60	9860	1160	3480	435	4785	2900	11	תעשייה
2	3	60	12512	1472	4416	552	6072	3680	12	תעשייה
2	3	60	16151	1900	5700	713	7838	4750	13	תעשייה
2	3	50	5048	379	883	379	3407	2524	18	מבנים ומסודות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5. כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנת התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לרישיות התקן, לא כולל שטחי חניה.
- תותר תוספת שטח עבור חניה לרכב תפעולי מקורה מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשטח של 80 מ"ר עבור כל מקום חניה הנדרש לשם עמידה בתקן החנייה התקף ובאישור מהנדס הועדה.
- תותר תוספת שטח עבור חניה לרכב פרטי בקומות מתחת לכניסה הקובעת בשטח של 35 מ"ר עבור כל מקום חניה הנדרש לשם עמידה בתקן החנייה התקף ובאישור מהנדס הועדה.
- תותר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה תת-קרקעית לשם עמידה בתקן החנייה התקף ובאישור מהנדס הועדה.
- בתאי שטח 1-13 ניתן למוש שטחים למסחר, עד 5% משטח כל מגרש. שטח המסחר יבוא במניין השטח העיקרי המותר במגרש. לא יותר ניוד שטחים למסחר בין המגרשים.
- לענין גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת - ראה סעיף 6.3 (22).



בסעיף 4.1 ז נקבעו ההנחיות המיוחדות הבאות:

מונה	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. תחום איסור בניה מעל פני הקרקע:</p> <p>א. בשטח מגרשים 1,2,3,5,7,9,13 מצוי תחום איסור בניה במרחק 50 מ' מגדר הביטחון, בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. בשטח זה תותר בניה בתת הקרקע, בניה מעל פני הקרקע מותנת באישור משרד הביטחון בהתאם לקבוע בסעיף 6.3 (22).</p>
	<p>2. ביטחון:</p> <p>א. חזיתות מזרחיות אטומות - בבניינים בטווח 100 מטר מגדר הביטחון, תהיינה החזיתות המזרחיות חזיתות אטומות. ביתר הבניינים, החלונות בחזיתות המזרחיות יהיו ממוגני ירי, והכל בתיאום מול משרד הביטחון לעת הוצאת היתר.</p> <p>ב. מגבלת גובה בניה - הבניה בתחום התכנית לא תחרוג מגובה 9 מטר מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. לרבות מנופים ועגורנים. לכל בניה לגובה של מעל 9 מטר כאמור יידרש אישור משרד הביטחון, בהתאם לקבוע בסעיף 6.3 (22).</p>



כן כוללת התכנית הוראות נוספות לאיכות סביבה, חניה, עיצוב אדריכלי, קוי בנין, עריכת תכניות בינוי, תנאים למתן היתרי בניה, הגדרת סטיה ניכרת מהוראות התכנית וכיו"ב.

8. המצב משפטי

גוש : 30601 (בהסדר)

פרוט חלקות, שיטחן והבעלויות בהן : כמפורט במצב קודם בטבלת הקצאה ואיזון.

9. עקרונות מנחים להקצאה ולהערכת שווי זכויות בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה



9.1 התכנית מהווה איחוד וחלוקה תכנונית עפ"י הוראות "חלוקה חדשה" בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. איזון ההקצאות נערך עפ"י הוראות סעיף 122 (2) לפיו שווי תא שטח שהוקצה ביחס לשווי סך תאי השטח שנוצרו בתכנית, הינו כשווי היחסי של בעלות מקבלי ההקצאה בחלקות המקוריות.

9.2 מסמך זה נערך בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג-2013.

9.3 מסמך זה נערך בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מאפריל 2008 – "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה" (תקן 15 על תיקוניו).

9.4 שטחי החלקות במצב נכנס הובאו בחשבון, ככל הניתן, עפ"י המפורט בנסחי רישום להסדר.

9.5 הובא בחשבון כי התכנית מהווה השלמה תכנונית לתכנית 4572 ולפני כן הקרקע הייתה בלתי מתוכננת.





9.6 מאחר והקרקע נמצאת בהסדר, לא הובאו בחשבון בעלויות פרטיות ולכל החלקות ותאי השטח החדשים ניתן מקדם בעלות אחיד. חלקות בלתי ממוספרות המהוות דרכים פנימיות נרשמו במצב נכנס בבעלות עיריית ירושלים והקצאת תאי שטח בגינן נרשמה בבעלות מד"י.

9.7 ערכי השווי במצב נכנס ובמצב יוצא מבוססים על מחירי קרקעות בסביבה, תוך התאמות נדרשות.

9.8 לא הובאה בחשבון הבניה הקיימת בתחנת התדלוק שבחלקות 133, 170 ו- 171 מאחר ומבנה המשאבות נמצא בתחום קו בנין לכביש 60 ויתר חלקי תחנת התדלוק אינם תואמים להיתר.

9.9 במצב נכנס הובא בחשבון :



- הוראות תכנית 4572 לאיחוד וחלוקה תכנונית.
- יעוד כל שטח תכנית 101-0202655 לשטח בלתי מתוכנן במצב תכנוני שקדם לתכנית 4572.
- שטח החלקות, צורתן, מיקומן והנגישות אליהן מהדרכים הקיימות הגובלות בתכנית ומהדרכים הפנימיות (הבלתי ממוספרות) שבין החלקות.
- ההערכה נעשתה בהנחה שהחלקות ריקות ופנויות ונקיות מכל חוב ושיעבוד.
- הובא בחשבון כי תכנית 101-0202655 מתירה המשך מגורים בחלקה 30601/21.
- התייחסות לפרמטרים הבאים :

חזית לדרך שדה התעופה תוספת 5%.

חזית לגדר הבטחון שלאורך כביש 60 ושכונת א-ראם הפחתה עד 5%.

מיקום במתחם הפחתה או תוספת עד 5%.

צורת חלקות הפחתה עד 20%.

מתרוקה הפחתה 20%.

- לא הובאו בחשבון פעילויות עסקיות ומסחריות קיימות ופועלות בתחום התכנית.

9.10 במצב יוצא הובא בחשבון :

- שווי תאי שטח בהתאם לזכויות בניה, שימושים ומגבלות בתכנית 101-0202655.

- אישור שימוש תחנת תדלוק בחלקות 113, 170 ו- 171.

- התייחסות לפרמטרים הבאים :

הקצאה משותפת הפחתה עד 5%.

לצורה הפחתה עד 20%.

חזית לגדר הבטחון שלאורך כביש 60 ושכונת א-ראם הפחתה לחזית אטומה עד 5%.

חזית לגדר הבטחון שלאורך כביש 60 ושכונת א-ראם הפחתה לתחום איסור בניה עד 50%.

חזית לדרך שדה התעופה תוספת עד 5%.

9.11 בכל תא שטח הוקצו במצב יוצא מלוא זכויות הבעלים בחלקה הכלולה במצב נכנס.

9.12 תשלומי איזון של עד כ- 0.05% משווי תא שטח מוקצה דינם להתבטל.





10. ערכי שווי בתחום התכנית

להלן נתוני עסקאות שנתקבלו מרשות המיסים בישראל:

10.1 שווי המקרקעין במצב נכנס - מועד קובע 23/1/2023

מחיר קרקע ש"ח/מ"ר	שטח נמכר	שטח חלקה	מחיר ש"ח	יום מכירה	מקום	חלקה	גוש
158	17,166	17,166	2,692,055	07/01/2018	א-ראם	36	30601
168	541	6,393	91,000	02/11/2016	בתכנית ובכביש 50	58	30601
96	712	6,393	68,000	02/11/2016	בתכנית וב-א-ראם	70	30601

בהתייחס למפורט לעיל שווי קרקע ריקה ופנויה בלתי מתוכננת בתחום התכנית שבנדון מוערך למועד הקובע בגבולות 140 ש"ח/מ"ר.

10.2 שווי תאי השטח במצב חדש - מועד קובע 23/1/2023

מחיר קרקע ש"ח/מ"ר	שטח נמכר	שטח חלקה	מחיר ש"ח	יום מכירה	מקום	חלקה	גוש
518	1,004	1,004	520,000	11/07/2015	א.ת. עטרות - היצירה	70	29510
507	1,145	1,145	580,000	11/07/2015	א.ת. עטרות - היצירה	71	29510
518	1,273	1,273	660,000	11/07/2015	א.ת. עטרות - היצירה	72	29510

בהתייחס למפורט לעיל ובהתאמה לחלקות שבנדון, שווי קרקע בלתי מפותחת, ריקה ופנויה ביעוד תעשייה בתחום התכנית שבנדון מוערך למועד הקובע בגבולות 400 ש"ח/מ"ר.

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא חו"ד זו, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

חוה"ד הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



31/1/2023

תאריך

486235

מספר רשיון



חתימת השמאי

חיים בן-ארי

שם שמאי המקרקעין



