



חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

מועד עדכון: 14/01/2020

סימוכין: 6623



## נספח עקרונות

איחוד וחלוקה תכנונית לתכנית מספר 101-0314369

מתחם קמניץ, נוה יעקב, ירושלים

האיחוד וחלוקה נערך לצורך תיקון גבולות לחלקות 3 ו-15 בלבד בהתאם למצב בפועל



התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.  
החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.  
רישום הזכויות בתאי השטח יעשה רק לאחר השלמת הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

### 1. רקע כללי

תכנית להסדרת המצב הקיים של בנייני המגורים, מבני הציבור, הדרכים, השבילים, והשצ"פים וחלוקתם למגרשים ע"י איחוד וחלוקה תכנונית בהתאם לבניוי הקיים בשטח, האיחוד וחלוקה התכנונית מתייחס לחלקות 3 ו-15 בלבד, לצורך תיקון גבולות והתאמה למצב בשטח, ברחובות כפר עברי

והרב משה שאולי כהן בשכונת נווה יעקב, ירושלים.



### 2. המועד הקובע

חודש 3/2017





חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

## מאיר פינקלשטיין שמאי מקרקעין ומשפטן (L.L.B)

### 3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקורים בנכס נערכו במהלך חודש 3/2017 ע"י הח"מ.

### 4. פרטי המקרקעין

פרטי הרישום של המקרקעין הנכללים בתחום האיחוד והחלוקה התכנונית החדשה:



בעלות	פנקס רישום	שטח רשום	חלקה	גוש
מדינת ישראל + פרטיים	בית משותף	1,804	3	30647
מדינת ישראל	שטוחות - לא מוסדר	2,432	15	30647



מקום : נווה יעקב, ירושלים  
 רחוב : כפר עברי והרב משה שאולי כהן  
 ועדת תכנון : ירושלים







חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

# מאיר פינקלשטיין

שמאי מקרקעין ומשפטן (L.L.B)

## 6. רקע תכנוני

פירוט עיקרי תכניות תקפות החלות במקרקעין הנדון:

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/06/2016	7666	7281	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0059154 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0059154
13/01/2014	3103	6734	תכנית זו משנה את תכנית 101-0066811 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0066811 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0066811
13/04/1972	1457	1816	תכנית זו משנה את תכנית 1542 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1542 ממשיכות לחול.	שינוי	1542
08/08/1991	3325	3909	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3907. הוראות תכנית 3907 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3907
17/05/1998		4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/3907/א. הוראות תכנית מק/3907/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/3907/א
01/12/1977	11	2390	תכנית זו משנה את תכנית 1978/א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1978/א ממשיכות לחול.	שינוי	1978/א
21/06/1979	1686	2545	תכנית זו משנה את תכנית 2051/ב בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2051/ב ממשיכות לחול.	שינוי	2051/ב



# מאיר פינקלשטיין

שמאי מקרקעין ומשפטן (L.L.B)

תכנית 101-0314369 : הסדרת יעודי קרקע ואו"ח במתחם קמיניץ, נוה יעקב

מטרת תכנית זו הינה הסדרת המצב הקיים של בנייני המגורים, מבני ציבור, הדרכים, השבילים והשצפ"ים וחלוקתם למגרשים לרבות קביעת הוראות של איחוד וחלוקה תכנונית, האיחוד וחלוקה מתייחס לחלקות 3 ו-15 בלבד, לצורך תיקון גבולות והתאמה למצב בשטח בהתאם לבניוי הקיים בשטח, בחלק משטח התכנית.



במסגרת התכנון מוצע גם תכנון מפורט לרחוב הרב משה שאולי כהן. הרחוב סלול רק בחלקו הדרומי ובחלקו הצפוני מתפצל לחלקים סלולים ודרך אפר.

במסגרת התכנית מוצע מגרש מגורים אחד ותוספת זכויות ושימושים למגרשים למבני ציבור.

במסגרת תוכנית זו מבוצעת הפקעה מחלקה מס' 3 בשטח של 58 מ"ר לצורך שביל מעבר ציבורי, השביל מסומן בתוכנית איחוד וחלוקה התכנוני כתא שטח מס' A 71

כאמור תוכנית האיחוד וחלוקה התכנונית הינה ביחס לחלקות 3 ו-15.

## 7. המצב המשפטי



### 7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק נסחי רישום שהופקו מאתר משרד המשפטים בחודשים 2015/8-6, רשומות הזכויות במקרקעין כמפורט:

גוש	חלקה	שטח רשום	פנקס רישום	בעלות	חכירה	הערות	כמות חלקות משנה
30647	3	1,804	בית משותף	מדינת ישראל + פרטיים	לא רשומות חכירות	בית משותף	43
30647	15	2,432	שטרות לא מוסדר	מדינת ישראל	לא רשומות חכירות	זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב וזכות חניה חופשית לטובת חלקות 14,4,3,2 בגוש 30647	



### הערה:

ככל ויימצא וישנן התקשרויות מול רמ"י יכול ויחולו כללים בהם שינוי ייעוד וניצול.





# מאיר פינקלשטיין שמאי מקרקעין ומשפטן (L.L.B)

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

## 7.2 זכויות רשומות ברשות מקרקעי ישראל

עפ"י הסכם פיתוח שיכונים ציבוריים רוויים מיום 5.6.1978, הקצה ממ"י את מגרשים 65-69 לפי תכנית א/2051, ל: קריית קמיניץ בע"מ

קיבולת הבניה: 252 יח"ד במסגרת אחוזי הבניה המותרים עפ"י תב"ע א/2051.

נתוני המקרקעין:

<b>ה ר ש י ה</b>	
המקום	ירושלים, נווה-יעקב
השמה	33520 ממ"ר בערך
גוש רשום	30586 חלקה 118, 120, 122, 126
	חלק מחלקה 128
	30586
גוש שומה	30603 חלקות 1-2 (חלקים) שום ב-
	ספר דף
	בית חנינה
מגרש מספר	65-69 לפי ת.ב.ע. א/2051
	גוש כני"ל חלקה כני"ל
לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה.	
ולראיה באו הצדדים על החתום:	
קרית קמיניץ בע"מ א. וינקס היוזם	מינהל מקרקעי ישראל המינהל ירושלים





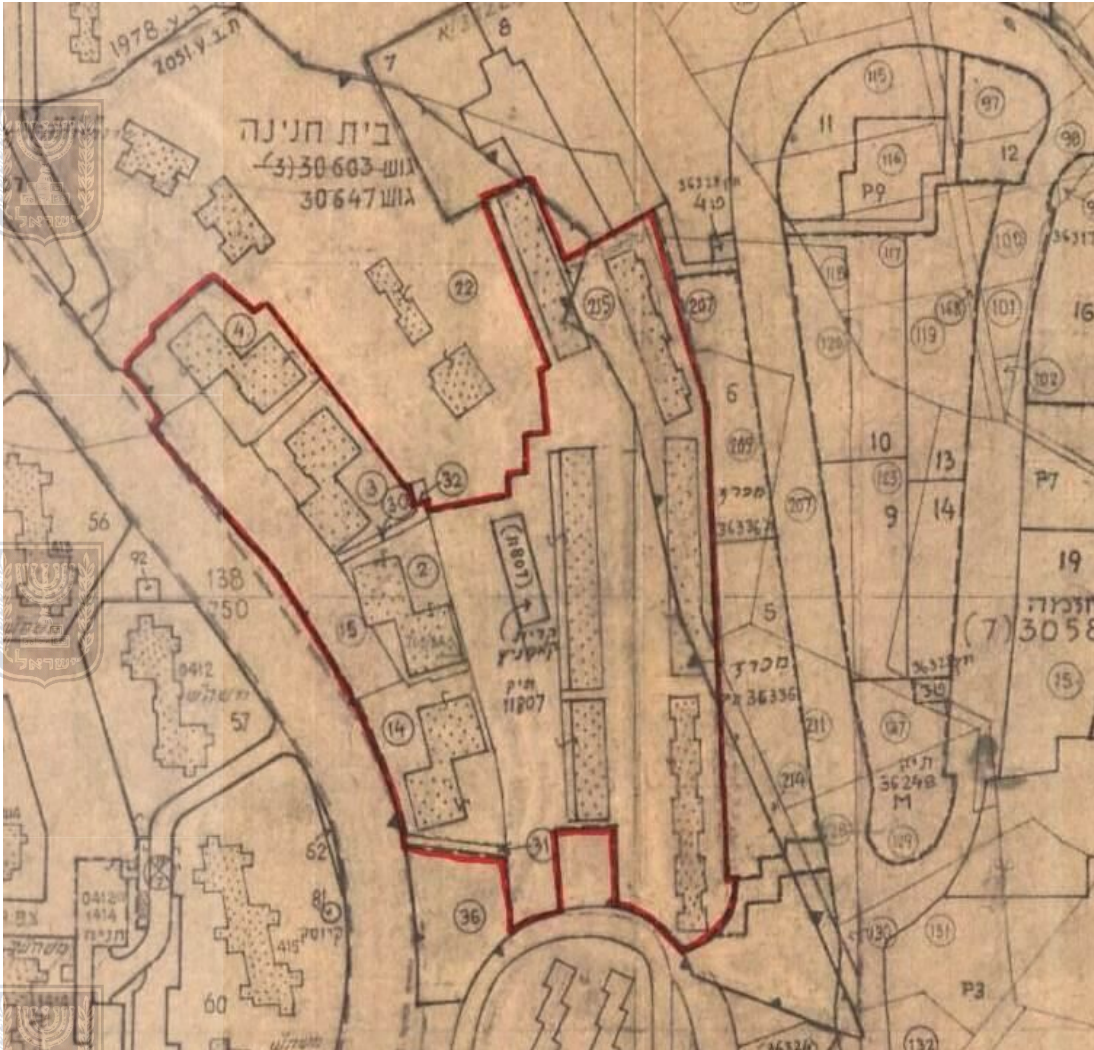


חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

# מאיר פינקלשטיין

שמאי מקרקעין ומשפטן (L.L.B)

## תשריט החכירה





חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

## מאיר פינקלשטיין שמאי מקרקעין ומשפטן (L.L.B)

### 8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בעריכת החלוקה התכנונית הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים כמפורט:

#### 8.1 חלוקה תכנונית:



התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח יעשה רק לאחר השלמת הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתתייחס לתאי השטח התכנוניים ותוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, לאחר השלמת הסדר המקרקעין ובכפוף לו לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.



#### 8.2 מצב תכנוני:

הובא בחשבון המצב התכנוני המאושר החל על המקרקעין לצורך עריכת החלוקה התכנונית.

#### 8.3 הקצאת זכויות:

התכנית מהווה חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח יעשה רק לאחר השלמת הסדר המקרקעין ובכפוף לו.



#### 8.4 התאמה לתקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית (הוראות מקצועיות):

התכנית מהווה חלוקה תכנונית בלבד ואינה כפופה לתקן 15.

#### 8.5 הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתא שטח A71 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ובכפוף לכל דין.







חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

## מאיר פינקלשטיין שמאי מקרקעין ומשפטן (L.L.B)

9. הצהרה:

הנני מצהיר בזאת, כי אין לי עניין אישי ו/או חלק בנכס הנדון, וכי טבלה זו נערכה ע"פ מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.



תאריך  
14/01/20

מס' רישיון  
1478

חתימת השמאי

מאיר פינקלשטיין  
שמאי מקרקעין

