



**Jacob Cohen Real Estate Appraiser**  
Economic Cost Benefit Analysis  
Accounting Standards Reports  
Real Estate Consulting

Jacobcohen1010@gmail.com | 054-7270991 | 073-2639750

תאריך: 18/09/2022

לכבוד יו"ר הוועדה המחוזית

עו"ד אורי ימין

## הנדון : מסמך בנוגע להעדר פגיעה בבעלי הזכויות

על ידי תכנית מפורטת מס' 101-1114131

גוש 30643 חלקות 13,16

רחוב מעגלות הרב פרדס 4, שכונת נווה יעקב, ירושלים

בהמשך לנספח לטבלת הקצאה ואיזון שהוכן על ידי מיום 11/07/2022 ולבקשתך, להלן התייחסותי לבחינת הפגיעה בבעלי זכויות בקרקע הכלולה בתחום תכנית 101-1114131 (להלן "התכנית המוצעת"), כנדרש לפי סעיף 61א (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (תיקון מס' 101 תשע"ד - 2014).

להלן הוראות סעיף 61א (ב) לחוק:

2. להלן הוראות סעיף 61א (ב) לחוק:

- (ב) לעניין סעיף קטן (ב), יראו כמי שיש לו עניין בקרקע גם אחד מאלה, ובלבד שהיועץ המשפטי של מוסד התכנון חיווה את דעתו בכתב כי מתקיימים לגביו התנאים המנויים בפסקאות (1) או (2), לפי העניין:
- (1) מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר ואין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע הנכללת בתכנית, שהוא אינו בעל זכות בה (בפסקה זו - קרקע של בעל זכות אחר); לעניין פסקה זו, "פגיעה" - אם על פני הדברים לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מאלה:
- (א) פגיעה כמשמעותה בפרק ט' בקרקע של בעל זכות אחר, או שהקרקע של בעל הזכות האחר מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח';
- (ב) העלייה בשווייה של הקרקע של בעל הזכות האחר היא בשיעור נמוך באופן משמעותי מהעלייה בשווייה של הקרקע של מי שמבקש להגיש את התכנית, והכול באופן יחסי לשווי זכותם בקרקע לפי מצבה בעת הבקשה להגשת התכנית;



סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750

סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991

מייל jacobcohen1010@gmail.com



**Jacob Cohen Real Estate Appraiser**  
Economic Cost Benefit Analysis  
Accounting Standards Reports  
Real Estate Consulting

**יעקב כהן שמאי מקרקעין**  
חוות דעת כלכלית  
חוות דעת לתקינה חשבונאית  
ייעוץ בתחום המקרקעין

Jacobcohen1010@gmail.com | 054-7270991 | 073-2639750

### חלקות הכלולות בתחום התכנית

החלקות הכלולות בתחום התכנית המוצעת ידועות כחלקות 13,16.

#### חלקה 16

הזכויות בחלקה 16 אשר שטחה 32 מ"ר, רשומות ע"ש מדינת ישראל. בהתאם לתכניות החלות במקום ב"מצב נכנס", החלקה מסווגת למתקנים הנדסיים. על חלקה זו בנוי בשלב זה חדר טרנספורמציה. בהתאם לתקן 15, שטח ביעוד ציבורי לא יכלל בטבלת איזון.



לפיכך, לא קיימת פגיעה בזכויות בעלי הזכויות בחלקה 16 כתוצאה מאישור עתידי של התכנית המוצעת.

#### חלקה 13

זכויות הבעלות בחלקה 13, אשר שטחה 1,651 מ"ר, רשומות ע"ש נוף יעקב (2018) בע"מ- יוזמת התכנית. יעוד חלקה 13 הנו מסחר ושטח ציבורי פתוח. החלקה מסווגת בתכניות ב"מצב נכנס" כאזור מסחרי ושטח ציבורי פתוח. יודגש כי השטח המסומן כשטח ציבורי פתוח בתחום החלקה הנו בבעלות בעלי הזכויות בחלקה 13. לפיכך, לא קיימת פגיעה בבעלי הזכויות בחלקה כתוצאה מאישור עתידי של התכנית המוצעת.



#### לסיכום

לאור כל האמור, אין בתכנית המוצעת פגיעה בבעלי הזכויות בתחומה.

בברכה



יעקב כהן  
שמאי מקרקעין



סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750  
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991  
מייל jacobcohen1010@gmail.com