



אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין



מגי נוימן
שמאית מקרקעין
שני אהרון
שמאי מקרקעין
אופיר ברין
שמאית מקרקעין, כלכלנית
לייה לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית
יעל חזנברג
שמאית מקרקעין
נועם שלום
שמאי מקרקעין
אסתי עמר-מצגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית



רביד מזרחי
שמאית מקרקעין, כלכלנית
ניא אימבר
שמאי מקרקעין
רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן
ויקטוריה פולק
שמאית מקרקעין, כלכלנית
מאור נובוגרוצקי
שמאי מקרקעין, כלכלן



ניב חנג
שמאי מקרקעין, כלכלן
דור פריזט
שמאי מקרקעין, כלכלן
בן סורפין
שמאי מקרקעין, כלכלן
סתיו גולדברג-דוקר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
דור בר-און
שמאי מקרקעין, כלכלן
רועי שלו
שמאי מקרקעין, כלכלן



מסמך עקרונות לטבלת הקצאה לאיזון

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית מס' 101-0657593

דרך חברון, ירושלים



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



תאריך: 31.7.2024

מספרנו: 14450-5

לכבוד

פרויקט הפסגה תלפיות החדשה בע"מ

מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית מס' 101-0657593

דרך חברון, ירושלים

1. רקע כללי

במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מס' 101-0657593 סטריף דרך חברון, ירושלים - מתחם שימושים מעורבים על ציר רק"ל (להלן: "התכנית המוצעת") בחטיבת קרקע בשטח של כ- 119 דונם בדרך חברון בעיר ירושלים הכוללת חלקות שונות בגושים שונים (להלן: "המתחם"), מזמין חו"ד החל בהכנת התכנית המוצעת במסגרתה המתחם יחולק לשלושה תתי מתחמים¹ עצמאיים ומתפקדים (A,B,C) אשר יאפשרו את מימושה במספר שלבים.

התכנית מציעה עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן, דיור להשכרה, ושימושים ציבוריים, וכן קובעת התכנית שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור. בסה"כ התכנית מציעה 3,500 יחידות דיור, מתוכן 30% מיועדות להשכרה ו-20% מהן דירות קטנות. בנוסף, התכנית מציעה 1,300 חדרי מלון.

התכנית מגדירה אזור עתיקות לשימור בתאום עם רשות העתיקות, תוך שילוב אזור העתיקות עם הבנייה החדשה.

התכנית מציעה הסדרה של מערך התנועה ויצירת דרכי גישה לתאי השטח בתכנית, וכן חניונים תת קרקעיים לצורך השימושים השונים, תוך חיזוק הקישוריות לשכונות מסביב לאזור הסטריף ולמרכז העיר בירושלים.

¹ כל מתחם כולל מגרשים שונים כמפורט בפרק התכנית המוצעת.





2. תשריט המתחם²

להלן מקטע מתשריט מוצע של התכנית:

מסחר	[Symbol]
עירוני מעורב	[Symbol]
מבנים ומוסדות ציבור	[Symbol]
שטח ציבורי פתוח	[Symbol]
שטח פרטי פתוח	[Symbol]
דרך מאושרת	[Symbol]
דרך מוצעת	[Symbol]
דרך ולא טיפול טפי	[Symbol]
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	[Symbol]
מסחר ומבנים ומוסדות צבור	[Symbol]
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור	[Symbol]
גבול מגבלות בניה	[Symbol]
גשלת/מעבר עילי	[Symbol]
דרך/מסילה לביטול	[Symbol]
זכות מעבר למעבר ברכב	[Symbol]
זכות מעבר למעבר רגלי	[Symbol]
אתר עתיקות מוכרז	[Symbol]
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	[Symbol]
קו בנין עילי	[Symbol]
קו בנין תחתית/קרקעי	[Symbol]
חזית מסחרית	[Symbol]
להריסה	[Symbol]
עלעצים לשימור	[Symbol]
עלעצים להעתקה	[Symbol]
עלעצים לכריתה	[Symbol]
אתר ארכיאולוגי לשימור	[Symbol]
מתקן הנדסי	[Symbol]



להלן מקטע מתשריט כולל פירוט המתחמים בתכנית:



² תשריט מונה תדפיס 44 מתאריך 28.7.2024 בהתאם למסמכי התכנית המוצעת.





3. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת מסמך עקרונות נלווה לטבלת הקצאה ואיזון למתחם במסגרת התכנית המוצעת.

4. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד עריכת חוות הדעת.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור חיצוני במתחם ובסביבתו נערך ע"י אריה קמיל שמאי מקרקעין בתאריך 25.7.2024.

6. פרטי זיהוי

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	בעלים
30288	2	43,960	הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית בירושלים
31987	1	16,825	הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית בירושלים
ספר בית צפפה (ח.מ.) מס' 1045 דף 739		87,806	פטריארכיה אורתודוקסית יוונית של ירושלים
30288	8	2,009	עיריית ירושלים
30288	10	848	עיריית ירושלים

הערות הח"מ:

1. שטחי החלקות הינם בהתאם לנסחי רישום והעתק מפנקס השטרות למעט חלקה 1 בגוש 31987 שהינה בהליכי רישום וטרם נרשמה ונקבעה הבעלות בחלקה זו (ופירוט הבעלים הינו כפי שנמסר לנו ע"י מזמין חו"ד).

2. בתקנון התכנית המוצעת ובמפת המדידה מפורטות 2 חלקות בגושים שונים אשר אינן מוסדרות כמפורט בפרק התכנית המוצעת בחו"ד זו.

יוער כי פרטי הזיהוי לחלקות כפי שמפורט לעיל הינם בהתאם לנסחי הרישום³.

3. שטח התכנית מהווה 119.304 דונם המבוסס על מפת מדידה חתומה ע"י מוסמך מתאריך 9.7.2024.



³ למעט גו"ח 31987/1 כמפורט בהערה 1.





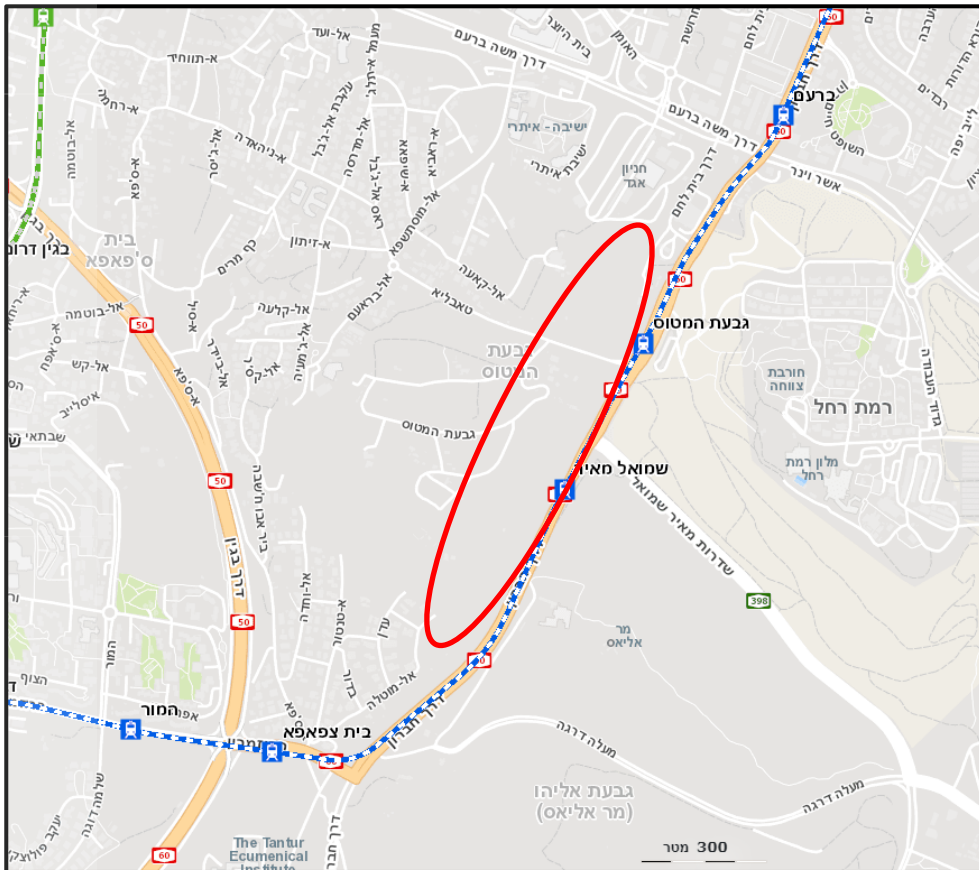
7. תיאור הנכס הסביבה

7.1. תיאור הסביבה

נשוא חו"ד מצוי בשכונת גבעת המטוס בדרום העיר ירושלים, מצפון אזור התעשייה תלפיות, מדרום צומת גילה, ממזרח דרך חברון ומעבר לו קיבוץ רמת רחל וממערב שכונת בית ספאפא. מזרחית לנשוא חו"ד עובר ציר דרך חברון (כביש 60), מהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר לכל אורכה מגילה מדרום ועד אזור התעשייה עטרות שבצפון.

חלק מהשכונות הגובלות עם נשוא חו"ד נמצאות בשלבי פיתוח ותנופת בניה. על ציר דרך חברון עתיד לעבור ציר הרק"ל "הקו הכחול" והתחנות הסמוכות הינן תחנת "גבעת המטוס ותחנת "שמואל מאיר".

להלן מפה הסביבה⁴ (נשוא חו"ד סומן באדום להמחשה בלבד):



⁴ מאתר חצב של משרד התחבורה.





7.2. תיאור המתחם והחלקות

המתחם כולל חלקות שונות בשטח כולל של כ- 117 דונם המהוות חטיבת קרקע אי רגולרית בעלת טופוגרפיה הררית.

חלקה 2 בגוש 30288 - החלקה מהווה קרקע ריקה ברובה ולצד דרום מערב בנויים מבנים ותיקים.

חלקה 1 בגוש 31987 - החלקה מהווה קרקע ריקה ופנויה.

חלקה 8 בגוש 30288 - החלקה מהווה רצועה של קרקע ריקה ופנויה.

חלקה 10 בגוש 30288 - החלקה מהווה רצועה המהווה ממזרח חלק מכביש, שטח ריק ומבנים ותיקים לצד מערב.

דף 739 מפנקס השטרות - החלקה מהווה קרקע ריקה ופנויה.

גבולות המתחם:

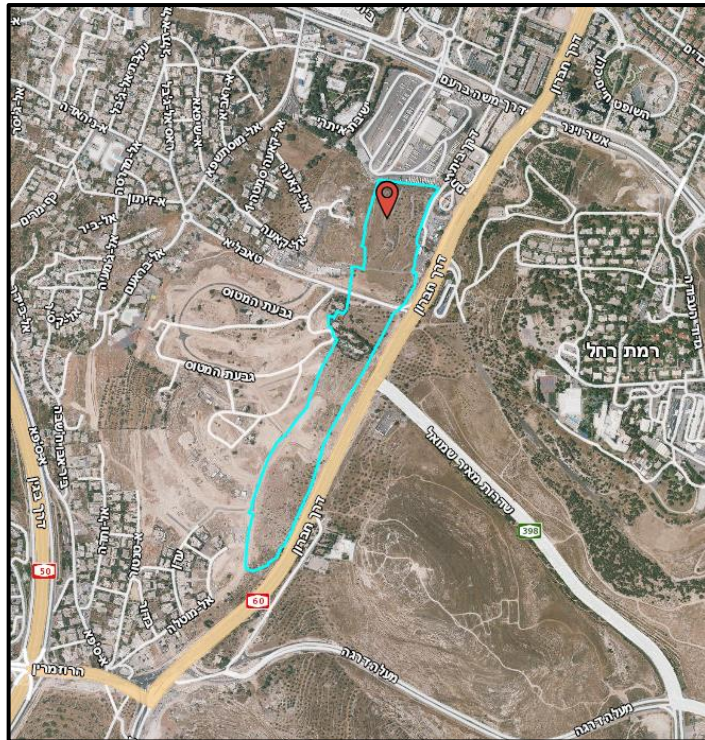
מזרח - חזית חלקית לדרך חברון מעברה קיבוץ רמת רחל.

צפון - צלע ל"מוסך אגד - תלפיות" מעברו אזור תעשייה תלפיות.

מערב - חלקות הנמצאות בשלבי פיתוח הקרקע.

דרום - צומת גילה.

להלן תצ"א⁵ (המתחם סומן בתכלת להמחשה בלבד):



⁵ כולל סימון גבול התכנית המוצעת מאתר XPLAN של מנהל התכנון.





8. מצב משפטי

להלן תמצית מידע מפנקסי הזכויות ומפנקס השטרות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין ירושלים אשר הופקו מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מתאריכים 21.5.2024, 27.4.2024, 17.4.2024, 15.4.2024 :

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	בעלים	שטח קרקע רשום במ"ר	סוג רישום	חלקה	גוש
כמפורט בנספח שעבודים	הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית בירושלים	43,960	מוסדר	2	30288
	עיריית ירושלים	2,009	מוסדר	8	
	עיריית ירושלים	848	מוסדר	10	
	הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית בירושלים	16,825	בהסדר	1	31987
	הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית בירושלים	87,806	רישום פנקס השטרות	ספר בית צפפה (ח.מ.) מס' 1045 דף 739	

הערת הח"מ:

בהתאם למידע שנמסר לנו ע"י עו"ד של מזמין חו"ד חלקה 1 בגוש 31987 הינה בשלבי הסדר לבעלות הפטריארכיה על סמך תזכיר תביעה בשלבי ההסדר בהתבסס על רישום ישן לפי ספר ודף - בעלות סופית תיקבע לאחר סיום תהליך הסדר המקרקעין.
 שטח החלקה ופירוט הבעלים נמסר ע"י מזמין חו"ד.



9. מצב תכנוני

מהות	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ.	מס' תכנית
תכנית מתאר לעיר ירושלים.	16.07.1959	687	62
תכנית מתאר מקומית - "דרך חברון - שער הדרום" מטרת התכנית: שינוי יעודים, קביעת הוראות ובינוי, קביעת ההיקף הכלול של שטחי הבנייה, עיצוב שער הכניסה הדרומי לעיר ואיחוד וחלוקה חדשה.	01.05.1986	3326	3485
תכנית מפורטת שמטרתה התוויית המשך דרך חברון משכונת תלפיות עד לגבול העירוני בדרום ליד קבר רחל רוחב הדרך יהא 65 מ' משני צידי הדרך.	19.8.1971	1747	1544
תכנית מתאר "בית צפפא". מבין מטרות התכנית: קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית, קביעת מערכת דרכים, קביעת מתחמי תכנון, קביעת אתרים ארכאולוגיים ושינויים לתכנית מאושרות.	27.12.1990	3828	2317
מבין מטרות התכנית לשנות ייעודים, קביעת בינוי, קביעת שטחי בנייה, קביעת שימושים מותרים, התוויית דרכים וחלוקה מחדש של חלקה 10 בגוש 30288.	3.11.1994	4258	3485/א
שינוי לתכנית המתאר המקומית של מרחב התכנון ירושלים. מבין מטרות התכנית: שינוי במערך יעודי הקרקע, שינוי ייעודים, קביעת ייעודי קרקע חדשים, קביעת הוראות ובינוי, קביעת שימושים, קביעת תנאים למתן היתר בניה וקביעת הוראות.	03.11.2011	6314	5834/א
התכנית משנה את מערך יעודי הקרקע הקיימים על מנת להסדיר את האתר הארכאולוגי "כנסיית קטיסמה".	09.02.2012	6374	א9142
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מבין מטרות התכנית: שינוי במערך יעודי הקרקע, שינוי ייעודים, קביעת ייעודי קרקע חדשים, קביעת הוראות ובינוי, קביעת שימושים, קביעת תנאים למתן היתר בניה וקביעת הוראות.	21.07.2016	7907	5834/ב
תכנית מתאר מקומית רכבת קלה ירושלים - "הקו הכחול". מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להתוויית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים.	09.08.2018	7908	101-0178129





10. תכנית מס' 101-0657593 סטריפ דרך חברון, ירושלים - מתחם שימושים מעורבים על ציר רק"ל -

התכנית המוצעת

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בשטח של כ- 119 דונם.

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	סוג גוש	גוש
1		לא מוסדר	30808
999		לא מוסדר	30983
2,10	8	מוסדר	30288

מטרת התכנית:

הקמת מתחם לשימושים מעורבים לאורך ציר הרק"ל ועפ"י מדיניות, שיכלול: מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, הפרשות ציבוריות בנויות, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרכים ליעודים הבאים: דרך ו/או טיפול נופי, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, עירוני מעורב, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת מספר יחידות מגורים 3,500.
- קביעת גובה ומספר קומות עד 50 קומות.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות לשימור עתיקות.
- קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה ותעודת גמר.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
- קביעת הוראות לרישום תלת ממדי.
- קביעת שלבי ביצוע.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



ייעודי קרקע ושימושים – מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

- א. מגורים ושימושים נלווים כגון מועדון דיירים, בריכות שחיה, שטחים לרווחת הדיירים וכדו'.
- ב. מסחר ושימושים נלווים.
- ג. תעסוקה ושימושים נלווים.
- ד. שימושים לצרכי ציבור, עבור חינוך, תרבות, דת, ספורט, בריאות, ספורט, קהילה ורווחה, אתר ארכיאולוגי, משרדים עירוניים וכד' בבעלות ציבורית.
- ה. חניון ושטחי שירות.
- ו. שטחי חניה ומעברים תת קרקעיים.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

שימושים לצורכי חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, דת, משרדים עירוניים, אתר ארכיאולוגי, חניון ושטחי שירות ומתקן הנדסי.

מסחר:

מסחר ושירותים נלווים, תעסוקה ושימושים נלווים, חניון ושטחי שירות.

מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

מסחר ושירותים נלווים, תעסוקה ושימושים נלווים, חניון ושטחי שירות, שימושים ציבוריים לצורכי חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, דת, בריאות ורווחה, אתר ארכיאולוגי בבעלות ציבורית או פרטית.

עירוני מעורב:

- א. מגורים ושימושים נלווים כגון מועדון דיירים, בריכות שחיה, שטחים לרווחת הדיירים וכדו'.
- ב. שימושים ציבוריים עבור חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, דת, בריאות ורווחה, אתר ארכיאולוגי בבעלות ציבורית.
- ג. מסחר ושירותים נלווים.
- ד. תעסוקה ושימושים נלווים.
- ה. דיור מוגן.
- ו. מלונאות ושימושים נלווים כגון אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה ספא וכדו'.
- ז. חניון ושטחי שירות.

שטח ציבורי פתוח:

אתר ארכיאולוגי בתאי שטח 12, 24, 33. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, מתקני חניה לאופניים, שירותים ציבוריים, מעבר תשתיות תת קרקעיות, בריכות נוי, נטיעות, גינות, בתא שטח 13 יותר אזור ישיבה מוצלל עבור תא 15, במבנים ההיסטוריים בתא שטח 12 יותרו שימושים בעלי אופי מסחרי-ציבורי, שטחים לתרבות, ספורט בילוי, פנאי וכיוצ"ב, מעברים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.





להלן טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית מת"מ (שטח)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש במ"ר	בניין / מקום	שטח תאי שטח	שימוש	יעוד
							שטח כ"כ שטחי בניה		מעל הכניסה						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
						120,696	120,696						מתחם A	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				50	1,616	198,468		59,540 (1)	138,928	22,543	מתחם A	2,3,4,5,7	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				2		1,914		574	1,340		מתחם A	2,3,4,5,7	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				4		32,650		9,795	22,855		מתחם A	2,3,4,5,7	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				6	320	3,968		1,190	2,778	1,240	מתחם A	8	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
						3,000		1,000	2,000	11,681		12	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח	
						98,390	98,390				מתחם B		חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				45	600	73,688		22,106 (1)	51,582	4,798	מתחם B	15,16	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				8		17,205		5,161	12,044		מתחם B	15,16	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
						5,073		1,522	3,551		מתחם B	15,16	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				45	684	84,005		25,201 (1)	58,804	4,586	מתחם B	22,23	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				7		3,180		954	2,226		מתחם B	22,23	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				2		1,024		307	717		מתחם B	22,23	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				5		9,740		2,922	6,818	592	מתחם B	28	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
						(2)				403	מתחם B	29	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
						206		62	144	534	מתחם C	30	מסחר	מסחר	
				40	600	112,648	112,648	22,106 (1)	51,582	23,824	מתחם C	33,36	מגורים	עירוני מעורב	
						73,688		3,003	7,007		מתחם C	33,36	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
				34	1,300	53,015		15,904	37,111		מתחם C	33,36	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב	
						60,000		17,000	43,000		מתחם C	33,36	מסחר	עירוני מעורב	
						(4) 22,051		7,616	14,435		מתחם C	33,36	תעסוקה	עירוני מעורב	





הוראות לטבלה 5:

- א. ניתן יהיה לנייד עד 10% שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ולהפך.
- ב. 20% מכלל יחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 55 מ"ר עיקרי.
- ג. ניתן להעביר שטחי בניה, יחידות דיור ויחידות מלונאיות בין מתחמים בכפוף לשמירה על מספר הקומות וקווי הבניין ובכפוף למתן מענה פרוגרמטי.
- ד. שטחי החניון בכל אחד מהמתחמים A, B, C ישמשו את כלל השימושים המותרים בכל אחד מהמתחמים.
ניתן יהיה להצמיד חניות ליח"ד ולמשרדים. סה"כ מספר חניות שניתן להצמיד למגורים לא יעלה על מספר החניות המיועדות למגורים בהתאם לטבלאות החניה בנספח התנועה. לא ניתן יהיה להצמיד את חניות האורחים. סה"כ מספר חניות שניתן להצמיד למשרדים לא יעלה על מספר החניות המיועדות למשרדים בהתאם לטבלאות החניה בנספח תנועה.
- ה. תותר הקמת קומת גלריה בקומות המסחר, קומות הגלריה והשטחים בה לא יכללו במניין הקומות והזכויות.
- ו. תותר התקנת מצללות שיסומנו בבקשה להיתר עד גבול המגרש שטח ההיטל של המצללה יהיה בנוסף לשטחי הבניה שבטבלה.
- ז. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ח. שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליח"ד להקמת ממ"ד. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי השירות שנועדו לממ"ד לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד.



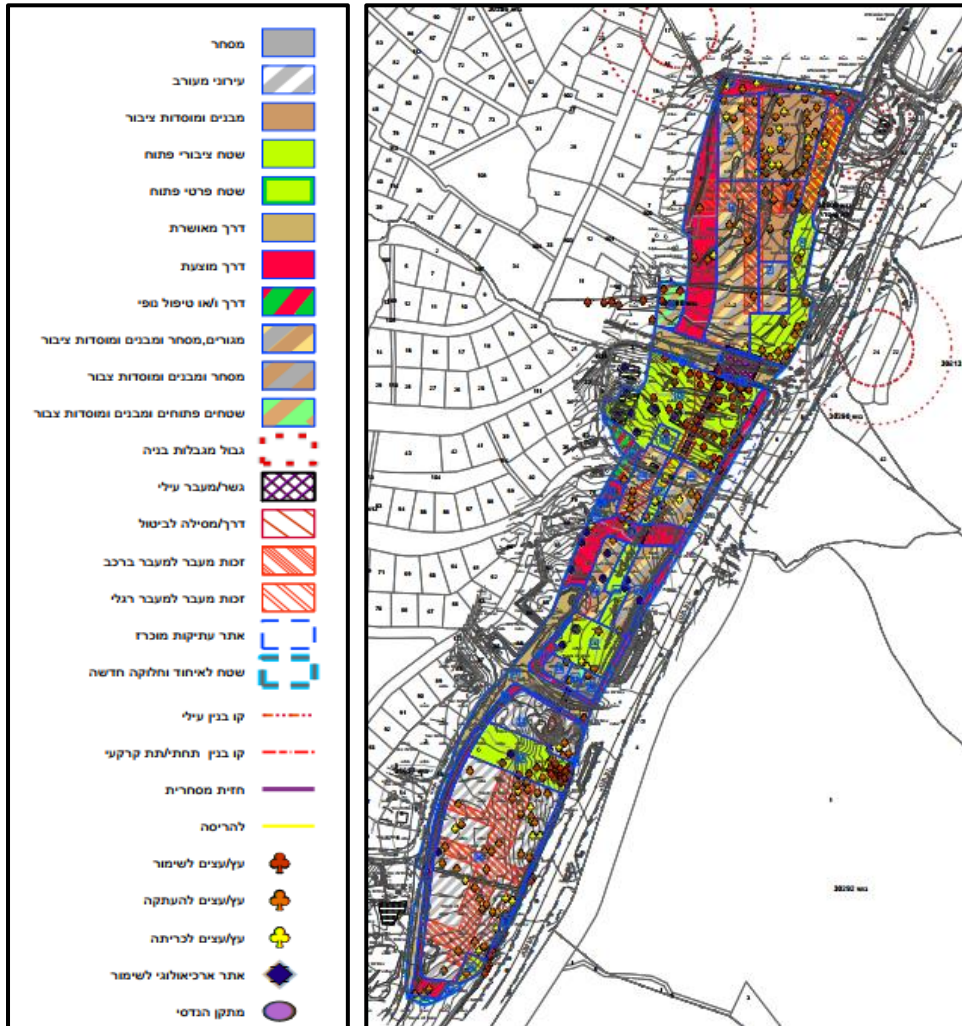
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות.
- (2) מתוך שטח מבני ציבור בתא שטח 28.
- (3) יחידות אכסון מלונאית.
- (4) יותר ניוד של שטחי תעסוקה בין המתחמים.

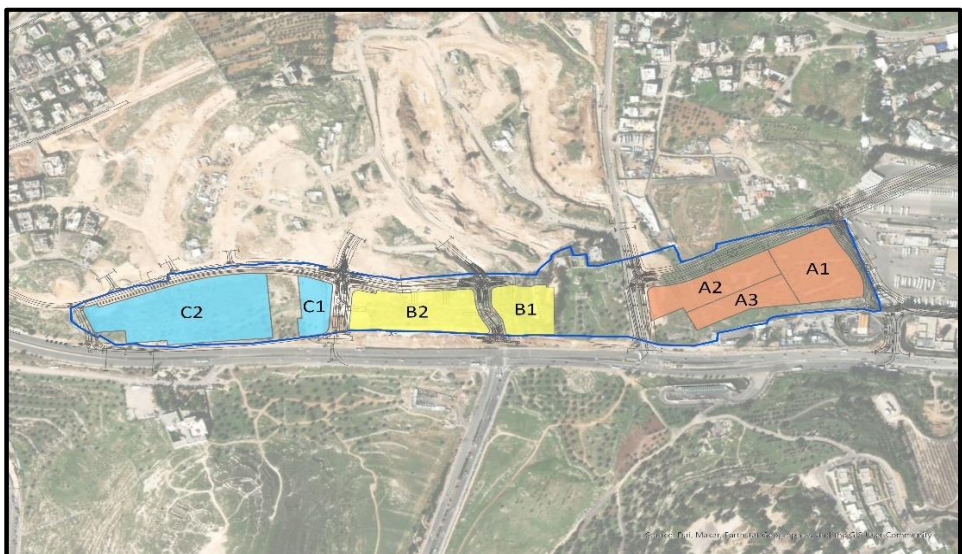




להלן מקטע מתשריט המוצע של התכנית:



להלן מקטע מתשריט כולל פירוט המתחמים בתכנית:





11. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך טבלת הקצאה והאיזון ללא הסכמת הבעלים, הבאנו בחשבון, בין היתר את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקום נשוא חו"ד המצוי בדרך חברון בירושלים.

11.2. הובא בחשבון עקרונות החלוקה בהתאם לסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקן

15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (2008) ותקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 כדלקמן:

11.2.1. שטח החלקות שנלקח בחשבון הינו בהתאם לשטח הרשום במרשם המקרקעין.

11.2.2. מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון.

11.2.3. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה.

11.2.4. הובא בחשבון הוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009 לעניין מבנה טבלת ההקצאה.

11.2.5. הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15 ובשינויים הנדרשים על פי אפיוני התכנון וההקצאות בהתאם לסעיף 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן ובתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה.

11.3. תכנוני

הובא בחשבון ייעודי החלקות בהתאם לתכניות מאושרות.

11.4. משפטי

11.4.1. שעבודים וזכויות אחרות הרשומים על החלקות כמפורט בנספח שעבודים.

11.4.2. שטחי החלקות הינם בהתאם לנסחי רישום והעתק מפנקס השטרות למעט חלקה 1 בגוש 31987 שהינה בהליכי רישום וטרם נרשמה ונקבעה הבעלות בחלקה זו (ופירוט הבעלים הינו כפי שנמסר לנו ע"י מזמין חו"ד).

11.5. שווי מצב נכנס בטבלה:

11.5.1. טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לעקרונות לפיה בוצעה הקצאה פרטנית לכל חלקה תוך התייחסות לשווי אקווי החלקה הנגזר משטח החלקה וייעודה ולחלק היחסי המתקבל.

11.5.2. הובא בחשבון ייעודי הקרקע במצב הנכנס לפי מקדמי שווי - שפ"פ מקדם 0.3, שצ"פ מקדם 0.2 ודרך מקדם 0.1.

11.5.3. הובאו בחשבון שטח התכנית, החלקות וייעודן במצב הנכנס בהתאם לטבלת שטחים ומפה חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 29.7.2024.





11.6. שווי מצב יוצא בטבלה:

11.6.1. הובא בחשבון כי התכנית המוצעת מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מס' 101-0657593 סטריפ דרך חברון - ירושלים.

בין מטרותיה - חלוקה לשלושה מתחמים עצמאיים הכוללת עירוב שימושים וכן קובעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.



11.6.2. הובא בחשבון תקנון לתכנית המוצעת מס' 101-0657593 מועד הפקה 31.7.2024 מונה תדפיס הוראות 46.

11.6.3. בהתאם למידע שנמסר לנו ע"י משרד האדריכלים שטחי המסחר (ככל וייבנו) במגרש 28 יוקצו לעירייה ולכן אינו מהווה שטח סחיר ואינו נכלל בשווי בטבלת ההקצאה.

11.6.4. בהתאם למידע שנמסר לנו ע"י משרד האדריכלים מגרשי השפ"פ 17 ו-24 מיוחסים למתחם B.

11.6.5. השטחים העיקריים בטבלה 5 בתקנון המוצע כוללים שטחי מרפסות, שטחים אלו הופחתו מתחשיב הזכויות ובהתאם למידע שנמסר לנו ע"י האדריכל שטח מרפסת לכל יחיד יהווה בין 6-8 מ"ר מרפסת.



הונח על ידנו הפחתה של 6 מ"ר לכל יחיד בתחשיב השווי בטבלת ההקצאה.

11.6.6. הובאו בחשבון שטחי מגרשי התמורה וייעודם בהתאם לטבלת שטחים ומפה חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 29.7.2024.

11.7. לא קיימים תשלומי איזון.

11.8. בחו"ד לא נבחנו השפעות על הימצאות עתיקות, זיהום קרקע, מי תהום באם קיימים.

11.9. המועד הקובע הינו מועד עריכת חו"ד.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



12. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), השתכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



באנו על החתום,

רביד מזרחי,

אריה קמיל,



נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון

נספח ב' - נספח שעבודים



עמוד 15 מתוך 15