

4. תיאור סביבת הנכס:

שכונת עין כרם היא שכונת פסטורלית ציורית בעלת אופי כפרי, הממוקמת בדרום מערב העיר ירושלים, צפונית לחורשה הרומאית ולכביש 396, מערבית לשכונת קריית היובל ומזרחית למרכז הרפואי "הדסה עין כרם". השכונה נחשבת כמקום מקודש לנצרות ואתר צליינות ומהווה מוקד משיכה תיירותי למבקרים רבים מהארץ ומהעולם.

מרבית השכונה מתאפיינת בבינוי צמוד קרקע ערבי מסורתי וותיק, לצד כנסיות, מנזרים ושטחי מסחר תיירותי הכוללים מסעדות, בתי קפה, צימרים וכו'.

הנכס הנישום ממוקם ברחוב דרך האילנות 5, רחוב שכונתי צר ללא מוצא ההולך מדרום לצפון.

הבתים הינם בתים פרטיים בני קומה אחת עד 3 קומות, המאופייין בשמירת הבתים המקוריים כולל תוספות בניה שנעשו לאורך הזמן.

הבתים המקוריים של השכונה נבנו לפני יותר מ-100 שנה.

האוכלוסייה מאופיינת כבעלת חתך סוציו אקונומי גבוה.

הפיתוח הסביבתי טוב, מותאם לאופי השכונה הכפרי וברמה סבירה.

השכונה וכפי שעולה ממספר סיורים שערכנו בה נראה, כי קיימת הטרוגניות גדולה בין נכס לנכס המתבטאת בין היתר: בזכויות בניה שונות⁴, ברמת החשיפה לנוף, בנגישות המוטורית והרגלית למגרש, בגודל וצורת המגרש, בסגנון וסטנדרט הבניה המשלב בנייה מודרנית ובנייה ערבית ותיקה (קירות עבים, קשתות 12 וקימורים, (הכוללת לרוב הנחיות שימור וכיוצ"ב.

בנוסף לאמור, רובם של המגרשים בשכונת עין כרם לא עברו פרצלציה והסדרה ולכן לא ניתן לאתרם בוודאות ע"י זיהוי של גוש וחלקה ו/או מספר מגרש.

⁴ בהתאם לתכנית המתאר לשכונה זכויות הבניה הם 190 מ"ר במגרשים ריקים ו-230-250 מ"ר במגרשים מבונים (נכון ליום אישור התב"ע). כמו כן קיימות תב"עות נקודתיות המקנות זכויות בנייה שונות.

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

איתור מיקום הנכס הנישום על רקע מפת הסביבה



5. תיאור החלקה:

הנכס הנישום ידוע כחלק מחלקה 8 בגוש 30351.
שטחה של החלקה הנו כ- 5800 מ"ר, חלקו של הנכס הנישום בחלקה הינו 700 מ"ר.
טופוגראפית פני הקרקע עם שיפוע מדרוני הררי יורד ממזרח למערב
החלקה בצורת משולש לא סמטרי.

גבולות החלקה:

מערב : רחוב עמק התימנים.
ממזרח : רחוב דרך האילנות.
מצפון : חורשה נטועה עץ,
מדרום : רחוב מדרגות גן עדן.

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

להלן איתור החלקה והבניין ע"ג תרשים סביבה ומפת גו"ח ממערכת GIS עיריית ירושלים



6. תיאור הנכס הנישום:

הנכס הנישום, מהווה בית פרטי, הבנוי בשלוש מפלסים מדורגים ומשמש ל 2 יח"ד. המפלס הראשון (יח"ד מס' 1) נמצא מתחת לרחוב דרך האילנות, ירידה של כ- 15 מדרגות. המפלס השני והשלישי (יח"ד מס' 2) נמצא מתחת לרחוב דרך האילנות, ירידה של כ- 25 מדרגות. הנכס בנוי על חלקה ששטחה 700 מ"ר⁵ (בהתאם לאישור הזכויות). הנכס בחלקו הינו בית פרטי ותיק עם קירות חיצוניים עבים (80-40 ס"מ), ובחלקו האחר תוספות שנעשו לאורך השנים. הבניין מחופה אבן טבעית⁶ ישנה עם גג שטוח בחלקו, וגג בולט (כיפה) המאפיינת בנייה ערבית ישנה. במדידה שנעשתה על ידי בנכס הנישום, עולה כי שטחו של הנכס הינו בגבולות של: 35 מ"ר שטח עיקרי נטו (כ-40 מ"ר ברוטו), במפלס הראשון + כ-12 מ"ר מרפסת פתוחה.

⁵ לא התבצע מדידה של השטח בפועל על ידי , איני מודד והשטח מתבסס על אישור הזכויות מאת מנהל מקרקעי ישראל , יודגש כי עדין לא הוסדרו הקרקעות בחלקה

⁶ בחלקו המקורי

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

90 מ"ר שטח עיקרי נטו (כ- 105 ברוטו), במפלס השני +מרפסת שהציאה עליה מתוך הדירה דרך חלון וסולם, 25 מ"ר שטח עיקרי נטו (כ- 29 מ"ר ברוטו), במפלס השלישי.
יתר החלקה משמש כגינה בשני מפלסים (2 טרסות).

יחיד מס' 1-

הדירה כוללת חדר שינה, חדר מגורים + מזווה קטן, חדר רחצה ושירותים, מרפסת פתוחה.
חדר השינה בשטח 9 מ"ר, חדר רחצה והול בשטח 7.8 מ"ר, אשר בנויים במבנה שנראה כתוספת מאוחרת על המבנה המקורי -ההיסטורי (קיימים בתוך הבית אלמנטים מקוריים), ואולם המבנה מחופה טיח ולא אבן.
חדר מגורים + מזווה קטן בשטח 17.5 מ"ר, חלק שבנוי על מרפסת המבנה ההיסטורי וכיום סגור בגג רעפים ונסגר בבניה קלה (עץ).

כ- 12 מ"ר הינו שטח המרפסת הפתוחה אשר ממוקמת על הגג של המבנה במפלס השני.
הגובה של החלק המקורי הינו בגבולות של 2.55 מ', תוספת הבניה כוללת גג משופע בגבהים שבין 2.4-2.8 מ'.
דלת הכניסה ליחידה עשויה עץ וכך גם הדלתות והחלונות.
סה"כ שטח היחידה כ- 35 מ"ר נטו (כ- 40 מ"ר ברוטו).

יחיד מס' 2-

הדירה בנויה בשני מפלסים וכוללת, 2 חדרי שינה, חדר מגורים + מזווה ומחסן, 2 חדרי רחצה ושירותים ומרפסת פתוחה.

מפלס 1- כולל: חדר שינה בשטח, הבנוי מקירות בעובי של כ- 80 ס"מ ותקרת כיפה (בניה ערבית ישנה).
חדר מגורים מזווה ומחסן, חדר רחצה ושירותים, קירות בעובי 40 ס"מ.
בנוסף בקיר המשותף עם חדר הרחצה ממוקם חדר שירות.
בצמוד לכניסה לנכס מצד ימין ובסמוך לחדר השירות קיימת מעיין "מערה" טבעית.
יציאה למרפסת פתוחה דרך ארבעה מדרגות מעל חדר המגורים ושטחה 30 מ"ר.

המפלס השלישי (השני ביחידה זו):

הגישה למפלס זה, הינה דרך 7 מדרגות מקונסטרוקציה ברזל היורדת ממפלס מס' 1 של יחידה זו.
המפלס כולל את השטחים הבאים: חדר שינה בשטח 10 מ"ר, חדר ארונות בשטח 3.5 מ"ר, חדר רחצה כולל הול מסדרון בשטח 8.5 מ"ר, סה"כ 22 מ"ר נטו שהינן כ- 25 מ"ר ברוטו.
סה"כ שטח היחידה כ- 125 מ"ר ברוטו.

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

בללי-

ליחידת הדיור מס' 2 יש יציאה לגינה / חצר המחולקת ל-2 מפלסים /טרסות , החצר אינה מטופחת.
הגישה לחצר זו דרך היחידה הינה דרך 7 מדרגות אבן חיצוניות היורדת מיחידה מס' 2.
המזווה והמטבח הפתוח לחדר המגורים מופרד ע"י מחיצה.
הטבח כולל כיור רחצה אחד וארונות תחתונים בלבד.
חדר הרחצה במפלס מס' 1 מרוצף ומחופה קרמיקה, כולל אמבטיה, מקלחון, אסלה וכיור מסוג סטנדרט.
חדר המגורים מרוצף אבן טבעית (לדברי בעל הזכויות מאבנים מרחבת הכותל המערבי), עם חיפוי אבן טבעית בקיר המקשר עם חדר השינה וחדר הרחצה.
ריצוף המזווה וחדר השינה מסוג טרצ'ו.
ביחידה מס' 2 מפלס היחידה אינו אחיד וקיימות מדרגות ומפלסים בתוך היחידה בגובה של מדרגה אחת בין המפלסים, בכניסה לבית ירידה של 2 מדרגות מצד ימין של הכניסה "מעין מערה".
נבנתה ברצפה תעלה לניקוז מים היורדים בחורף במורד ההר.
סה"כ ברוטו בנוי בגבולות של 165 מ"ר.

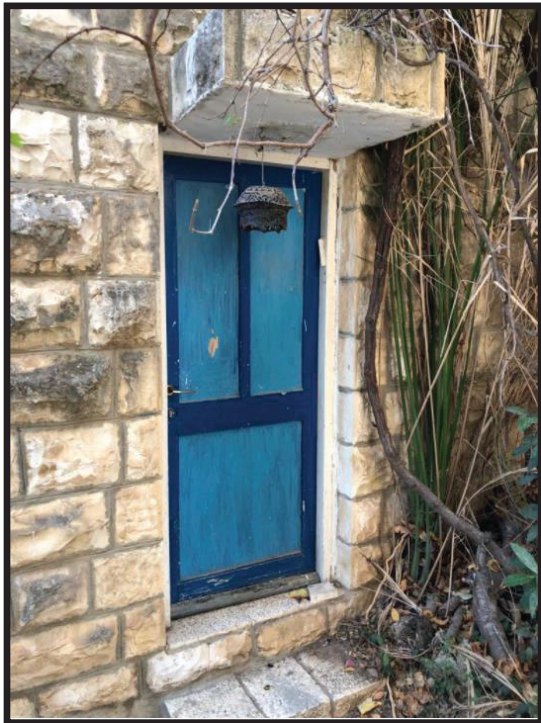
בללי:

קירור וחימום : אין מזגנים עיליים, ביח"ד מס' 2 יש תנור חימום (לא נבדקה תקינות המערכת).
מערכות מים חמים : קיים דוד שמש.
דלתות : ליח"ד מס' 1 דלתות פנים וכן דלת הכניסה והיציאה למרפסת עשויים עץ.
ליח"ד מס' 2 דלתות פנים עשויות מעץ ודלת הכניסה עשוי מברזל.
חלונות הנכס : החלונות עשויים מעץ ובסגנון ערבי.
כיווני אויר : לנכס 3 כיווני אויר (צפון, דרום, מערב).
חניה : לנכס לא מוצמדת חניה, ניתן לחנות ברחוב האילנות מעל הנכס הנישום.
גינה : בחזית הנכס לכיוון צפון קיימת גינה לא מטופחת בשטח של כ- 500 מ"ר.
קיימת דרך גישה נוספת לנכס דרך כביש עפר המסתעף מרחוב עמק התימנים, דרך זו מגיע למפלס התחתון של החצר של הנכס הנישום.

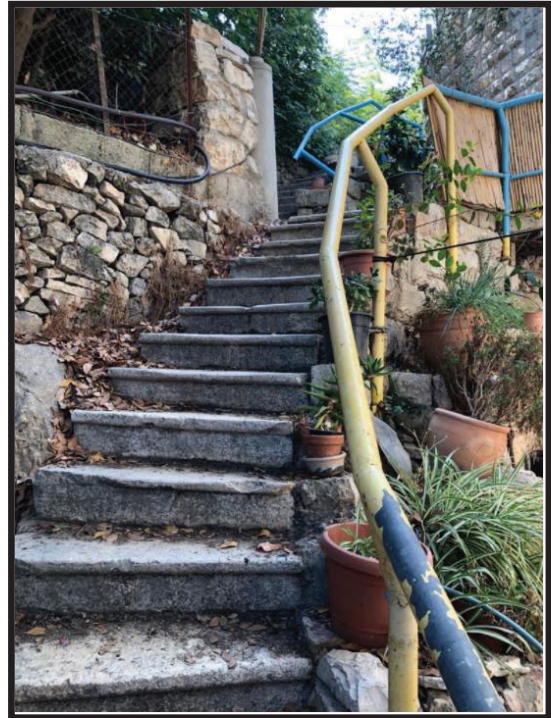
עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

7. תמונות הנכס

יח"ד מס' 1



כניסה ליח"ד מס' 1



הירידה במדרגות מהרחוב לחלקה

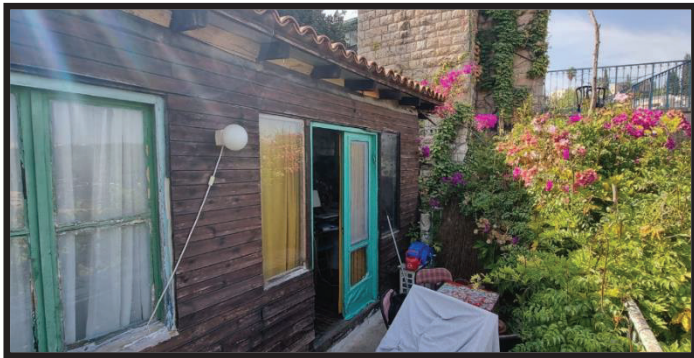


חדר שינה



חדר מגורים

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך



מרפסת פתוחה



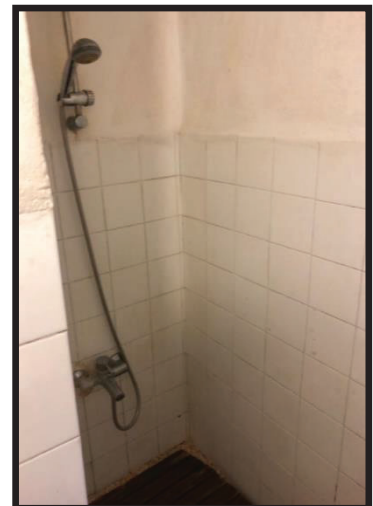
מזווה צמוד לחדר מגורים



כיור



אסלה



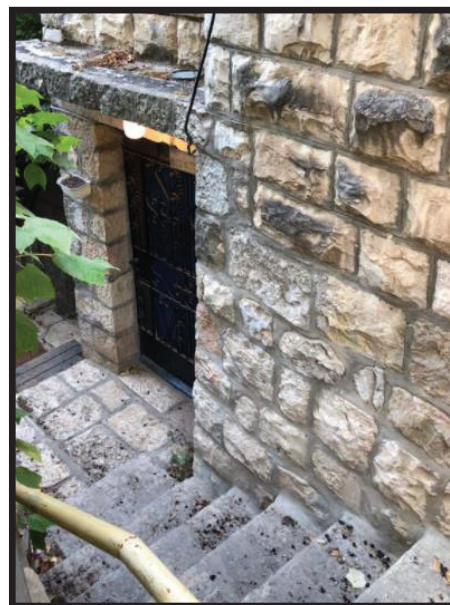
מקלחון

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

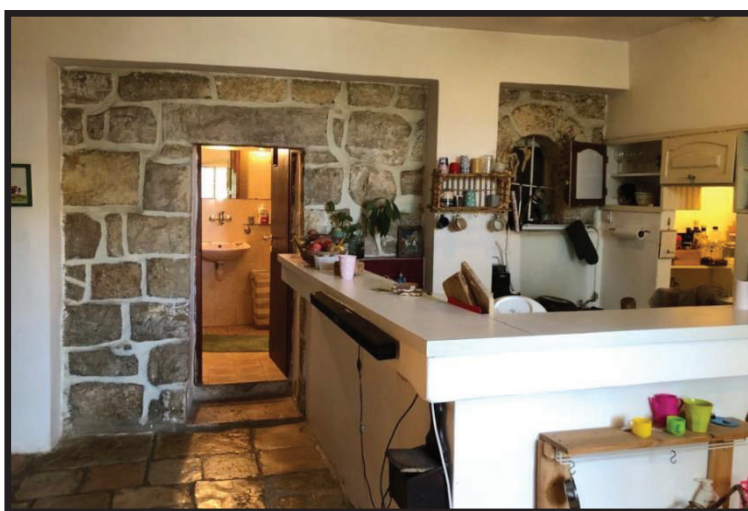
יח"ד מס' 2



חדר מגורים

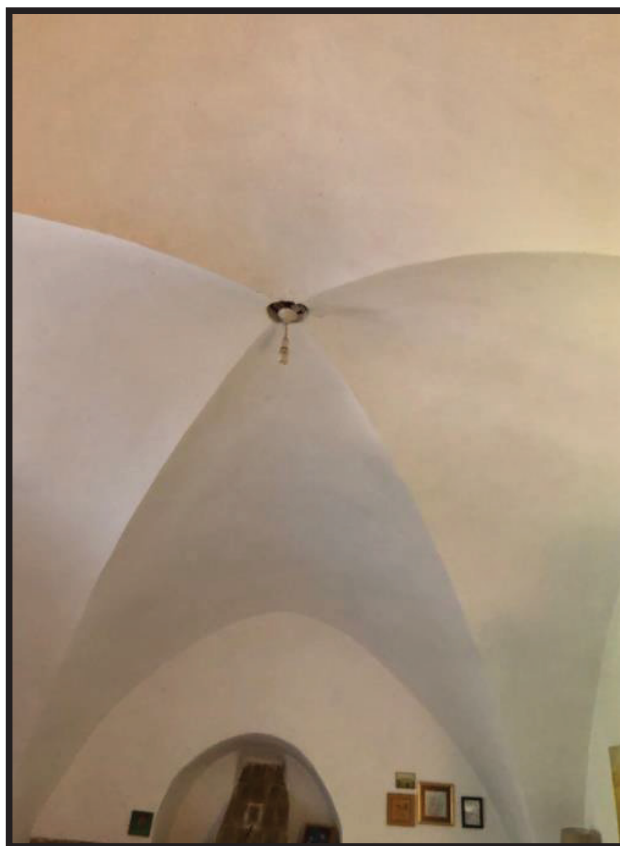


כניסה ליח"ד מס' 2



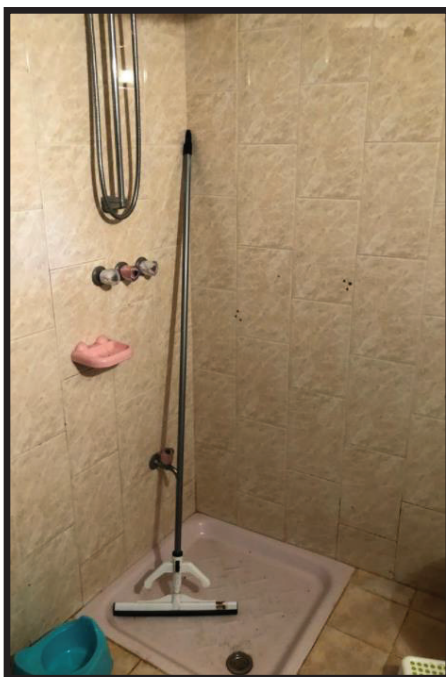
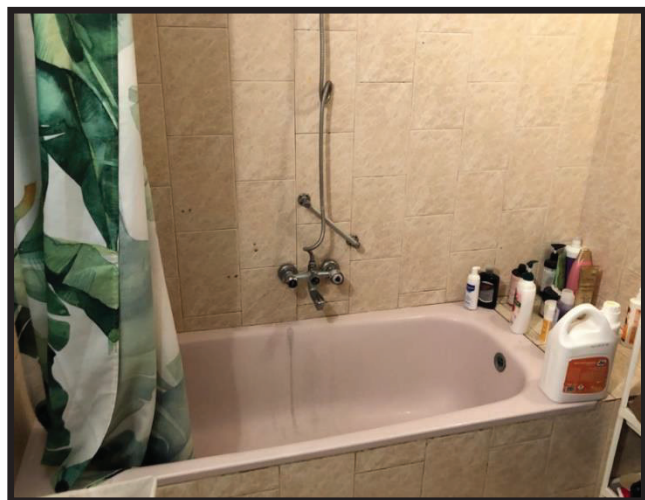
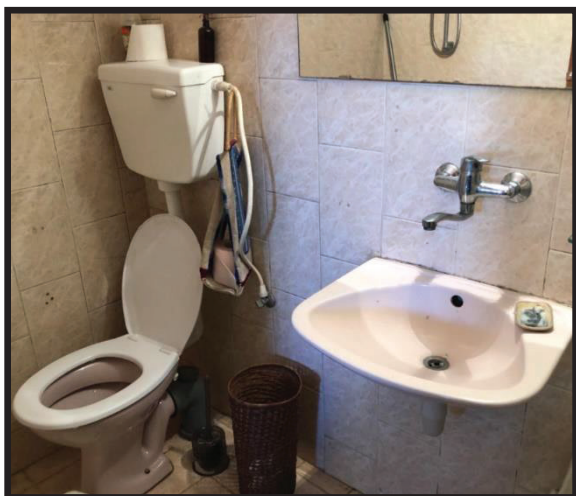
מזווה, חדר אחסנה, וכניסה לחדר רחצה

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך



חדר שינה במפלס מס' 1

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך



חדר רחצה ושירותים

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך



מרפסת פתוחה



עליה למרפסת דרך חדר מגורים



חדר אחסנה

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

מפלס מס' 2



מדרגות



פתח ירידה מחדר מגורים



חדר ארונות



חדר שינה

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך



חדר רחצה ושירותים

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

תמונות כלליות



נוף ממרפסת פתוחה יח"ד מס' 1



תוספת בנויה מעץ עם גג רעפים ביח"ד מס' 1 (משמש למזווה וחדר מגורים)

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך



גג חדר שינה ביח"ד מס' 2 (בניה בצורת "כיפה")

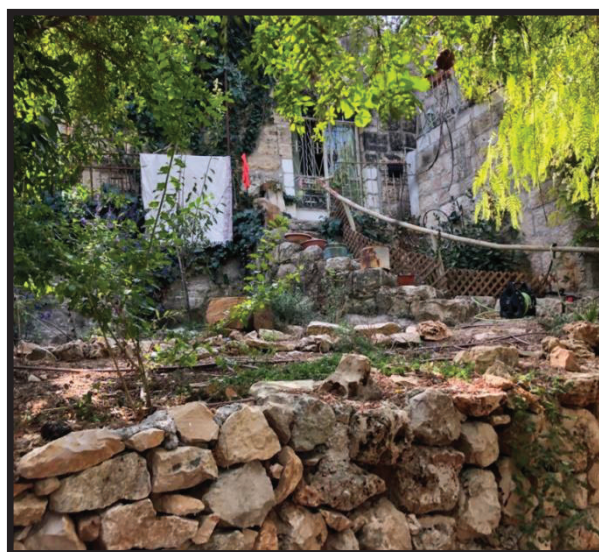


מבט לגינה

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך



מבט מזרחה לגינה



מבט לבניין מהגינה



מחסן בגינה

8. משפטי- מצב הזכויות בנכס :

הנכס אינו רשום בלשכת רישום מקרקעין- ירושלים.
הנכס רשום במנהל מקרקעי ישראל - אישור זכויות
בשנת 2017 הייתה תחילתו של הליך פרצלציה לכל אזור 8 (שנאמר למזמינת חוות הדעת ע"י מנהל מקרקעי ישראל
כי הנכס ממוקם בתחום אזור זה⁷) המכיל כ 5,000 מ"ר, אבל לצורך השלמת הרישום כל בעלי הבתים נדרשים לפנות
לרשות מקרקעי ישראל, עד אז נחשבים כל בעלי הבתים כולם כבית משותף.

תאריכים- (המידע נמסר מאת מנהל מקרקעי ישראל).

- בתאריך 14/06/1971 נרכש הנכס מאת חברת עמידר.
בתאריך 29.04.1984 נחתם חוזה חכירה מאת מנהל מקרקעי ישראל, ע"י בהיר אלימלך ת.ז. 0925043.⁸
בתאריך 31/12/1996 נעשה היוון (תקופה שניה), מחדש לנכס הנישום והחכירה הוארכה עד ליום 16/02/2082.
להלן חלקים מהותיים מחוזה החכירה עבור הנכס הנישום :
1. מס' המגרש הינו – 92.
 2. מס' התב"ע החלה נכון למועד חתימת החוזה הינו- 2848⁹.
 3. שטח המגרש הינו כ- 700 מ"ר.
 4. זכויות בניה המעוגנות בחוזה חכירה וניתנות לניצול הן עד 190 מ"ר מבונה.
 5. כל בקשה לתוספת בניה מעל 190 מ"ר דורשת תשלום נוסף לרשות מקרקעי ישראל.
 6. במכירה הנכס (במצבו זכויות חכירה ולא בעלות), לא נדרש תשלום נוסף למנהל מקרקעי ישראל.

⁷ דעתי כי חלה טעות במידה ומדובר על אזור מס' 6

⁸ האבא המנוח של היורשים

⁹ התכנית לא קיימת, מה שחל בפועל הינו תכנית מס' 2610.

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

קטעים רלוונטיים מחוזה החכירה

חוזה חכירה

שנערך ונחתם ביום 29 לחודש 4 שנת 4000
ביום לחודש שנת

בין

מנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר")

לכין

נהיר אלימלך ח.ז. 0925043

(שיקראו להלן "החוכר") מצד שני.

הואיל והמחכיר הוא הבעל של המקרקעין המתוארים ביתר פירוט "ברשימה" אחרי סעיפי החוזה הזה (להלן "המגרש");

הואיל ובהתאם להסכם פטנת בעמם **שכירות עם "עמידה" מיום 14.6.51** (להלן "ההסכם-הפיתוח") נמסר המגרש לחוכר

כבר-רשות בלבד על-מנת שיקים עליו **בית מגורים עד 190 מ"ר מכונה**

מסמך זה חתום והוכרע בארבעה עותקים שכל אחד מהם יהיה בעל תוקף מלא. חתימתו של רשות מקרקעי ישראל והתקן מחוזה חתום למסמך זה חתום על ידי שירות מקרקעי ישראל.

4. תקופת החכירה היא תקופה מוחלטת של 49 שנים החל מיום 17 בחודש 2 שנת 1984 וכלה ביום 16 בחודש 2 שנת 2033 (להלן "תקופת החכירה").

5. מטרת החכירה המוחכר מוכר לחוכר לחקופת החכירה למטרת **מגורים** המוחכר ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.

ה ר ש י מ ה

המקום עין כרם השטח 700 מ"ר כערך

גוש רשות חלקות

גוש שומה חלקות רשות ב ספר דף

מגרש מספר 92 לפי ת.ב.ע. 2848 גוש עין כרם חלקה

לפי תרשימים המצורף והמחזור חלק בלתי נפרד של החוזה הזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

משה טל

מנהל מקרקעי ישראל

(7) החוכרים מתחייבים כי אם ישונו גבולות המגרש בחוכנית הסופית המאושרת יקבלו את הגבולות החדשים ללא ערעור ואם ידרשו לשלם הפרשי מחיר עקב כך יעשו זאת מידית עם דרישת המינהל וכי אם יקטן שטח המגרש יפנו כל שטח אחר שיהיה מוחזק על-ידם מידית.

92


מנהל מקרקעי ישראל
1950

תעודת היוון

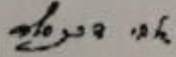
לכבוד
נהיר אלימלך

מינהל מקרקעי ישראל מתכבד להודיעכם בזאת כי:

זכות החכירה בנכס הידוע כ-
גוש חלקה חלקה תת חלקה
בכתובת עין כרם ב 92
בישוב ירושלים 95744

הינה מהוונת בעקבות תשלום דמי היוון עד סוף
תקופת החכירה הנוכחית ולחקופת חכירה נוספת של 49 שנים
(ובלבד שסך התקופה לא יעלה על 98 שנה).

זכות חכירה מהוונת זו פוטרת מתשלום דמי חכירה שנתיים וכן מדמי הסכמה
בגין העברת זכויות.
יתר תנאי החכירה בהסכם הקיים ישארו בתוקף בהתאם לשינויים המחויבים.

בכבוד רב,

עוזר אבי דרכסלר
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

9. נתוני תכנון:

על פי מידע שהתקבל מהוועדה המקומית לתכנון ירושלים, עולה כי על החלקה בה ממוקם הנכס נושא השומה חלה תכנית מס' 2610 (להלן הובאו עיקרי התוכנית בלבד).
תכנית הינה שינוי מס' 93/79 לתכנית המתאר המקומית ירושלים.
התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 3202 מיום 23/05/1985.

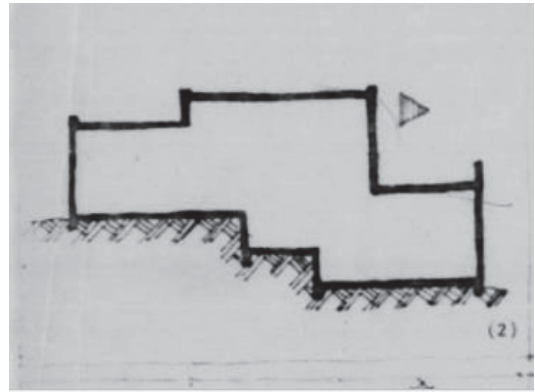
מטרת התכנית:

- א. שינוי תכנית המתאר לירושלים ע"י שינוי ייעוד החלקה משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים.
- ב. קביעת ייעודי המקרקעין למגורים, מוסדות, שטחי קייט ונופש, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. שמירה על אופי האזור ע"י קביעת הוראות ארכיטקטוניות.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת אזורי תכנון וקיבולת בניה מקסימאליים.

הוראות כלליות:

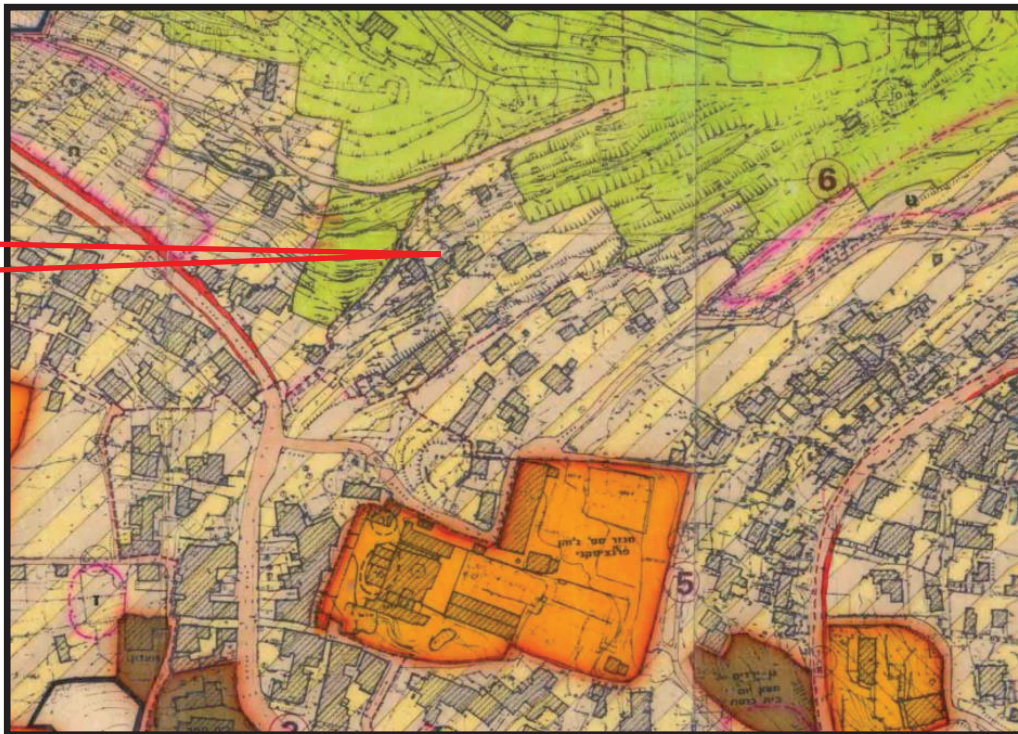
- ו. ע"פ הוראות התכנית החלקה מסומנת כאזור תכנון 6, בשטח כולל של 81.71 דונם, 16 יח"ד קיימות ואפשרות לעוד 17 יח"ד נוספות.
- ז. ייעוד המגרש הינו אזור מגורים לבניה כפרית, בו תותר בנית בניינים בני קומה אחת עד שתיים, כפי שיפורט בתכניות מפורטות.
- ח. שטח רצפה מרבי לכל יחידת דיור קיימת יהיה בין 230-250 מ"ר בתנאי שגודל יחידת המגורים יהיה בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח הכולל אפשרויות בניה, בהתחשב בערכי הנוף, מגבלות גובה, שלא תהיה פגיעה ברווח הדיור של השכנים ובתנאי שאין בתוספת הבניה משום הגדלה במס' יחידות דיור במגרש.
- ט. סה"כ השטח המרבי לבניה, כאמור לעיל, כולל כל בניה שבתחום קווי הבנייה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדרגות מחושים בכל קומה וקומה בנפרד וכיו"ב).
- י. בחישוב שטח הרצפות לבניה בבניינים קיימים, יחשב עובי קירות חיצוניים קיימים ב 40 ס"מ בלבד.
- יא. לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לאזורי התכנון למעט תוספות בניה למבני מגורים קיימים.
- יב. תנאי למתן היתר לבניה הוא תכנית מדידה לצרכי רישום.
- יג. חומר הבניה בכל קירות החיצוניות יהיו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- יד. חזיתות הפונות למורד לא תותר שבירת קו חזית יותר מאשר 3 פעמים בשתי קומות.

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך



- ו. קווי הבניין אינו קבועות בתכנית לחלקה הנישומה ויסומנו בעת הגשת התכניות המפורטות שתוגש לרישום.
- ז. גובה בניין מקסימלי יהיה 7 מ' מעל ה 0.00 במבנה בו 2 קומות, ו- 4 מ' מעלה ה 0.00 לבניין בן קומה 1.
- ח. גגות : גגות יהיו שטוחים או כיפתיים וירוצפו באבן טבעית או חצץ.
- בניינים עם גגות רעפים שהיו קיימות לעת הפקדת התכנית יוכלו להמשיך בתנאי שלא ישנה רכס הגג ולא ישונה שיפועו.
- ט. לתכנית יש נספחי בניה נוספים המפרטים איך צריכים להיות המפתחים בבניה, צורת מרפסת הזיז, חומר הבניה של הטרסות וקירות תמך ועוד.

החלקה בה ממוקם הנכס הנישום על רקע תשריט תוכנית 2610



החלקה
הנישומה

עומר קלינמן שמאי מקרקעין מוסמך

טבלת שטחים ויחידות דיור				
אזור תכנון	שטח בדונם	מס' יחידות דיור קיימות	מס' יחידות דיור חדשות	סה"כ מס' יחידות דיור מירבי
1	145.31	40	21	61
2	54.68	71	11	82
3	81.25	68	37	107
4	85.62	46	19	65
5	95.31	76	22	99
6	81.71	16	17	34
7	40.62	26	3	29
8	225.86	-	-	-
9	185.07	3	-	3
סה"כ	995.43	346	130	480

10. היתרי בניה :

בארכיב מחלקת הרישוי לא אותרו היתרים/בקשות בניה.

לסיכום-

ע"פ הוראות תכנית 2610 דלעיל, הוצאת היתר מותנית בהכנת תכנית רישום כוללת לשכונה.

לאחר ביקור בנכס ומעיון בהוראות התכנית וחווה החכירה, על החלקה ניתן לבנות עד 190 מ"ר לפי חווה החכירה

ובין 230-250 מ"ר בכפוף ולפי הוראות תכנית מס' 2610.

בפועל בנוי כיום – כ- 165 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות) לפי הפירוט כדלקמן :

יח"ד מס' 1 – 40 מ"ר שטח עיקרי ברוטו מתוכן 17.5 מ"ר שטח מקורה בגג רעפים + מרפסת פתוחה.

יח"ד מס' 2 - 125 מ"ר שטח עיקרי ברוטו בשני המפלסים, כ- 30 מ"ר שטח מרפסת פתוחה.