

ארי-גולד בע"מ חברה ליעוץ, שמאות ותכנון במקרקעין

חיים בן-ארי
 יוסף גולדקלנג
 רחוב ביאליק 164, רמת-גן 52523 טל. 03-6135027 פקס. 03-6135036
 - אדריכל ושמאי מקרקעין
 - מהנדס בנין

DOC.23554

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7469בית חנינא - צפון ירושליםא. כללי

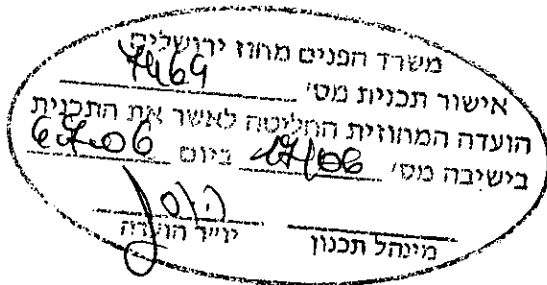
תכנית מס' 7469 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 41.891 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30610-30611. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.890-637.625 / 221.500-221.250. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7469 מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3904 מיום 18/7/91 ותכנית מס' במ/3458 א' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4605 מיום 11/1/98. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה בחטיבת קרקע בשטח 36.178 דונם, כפי שנקבע בתוכניות האמורות שקדמו לה, וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה.

לפני אישור התוכניות האמורות, חטיבת הקרקע הייתה כלולה באזור בלתי מתוכנן.

תכנית מתאר מס' 3000 ב' מבטאת מגמות תכנוניות לחטיבת קרקע המשתרעת על שטח של כ- 8000 דונם בצפון ירושלים, וקובעת, בין היתר, ייעודי קרקע ובכלל זאת תוספת 7,500 יחידות דיור, שימושי קרקע, שטחי ציבור, מתחמים לתכנון מפורט, הוראות למתן התרי בניה (המותנים באישור תוכניות מפורטות הכוללות הוראות לאיחוד חלוקה חדשה). התכנית אינה קובעת זכויות בניה והוראות בניה.

תכנית מס' במ/3458 א' משתרעת על שטח של כ- 1,930 דונם המהווה את הקטע הצפוני של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות שונות בגושים 30604, 30605, 30607, 30609 - 30611. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7469 קובעת מגרשים באזור מגורים 2 מיוחד, וכן שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטחים לבניני ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

התכנית מקצה את המגרשים באזור מגורים 2 מיוחד לבעלים הפרטיים בחלקות על פי טבלת הקצאה ואיזון במסגרת איחוד וחלוקה חדשה, וקובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים.

באזור מגורים 2 מיוחד קובעת תכנית מס' 7469, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מרבי לבניה : 112.5% משטח המגרש נטו, לרבות מרפסות מקורות ושטח בחלל גג רעפים שגובהו עולה על 1.8 מ'.
שטחי שירות : א. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב - עד 8% משטח הבניה המרבי.
ב. שטח חדר מדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
ג. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
ד. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
צפיפות מגורים : א. 8 יח"ד לדונם מגורים נטו.
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים לדונם.
מגרש גדול מ- 2 דונם : במגרש ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבנין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 12 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניינים, לרבות המרפסות.
גובה מירבי לבניה : 4 קומות.
גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.

על תכנית מס' 7469 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה.



ב. עקרונות מנחים להקצאה ולהערכת שווי זכויות בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה:

1. בהקצאה הכלולה ב"חלוקה חדשה", הובא בחשבון סעיף 122 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 בו נקבע כדלקמן:

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מקבל הקצאה.

ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7469 מהווה סיום תכנוני לתוכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3458 א' שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7469 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7469 ז.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7469, באזור בלתי מתוכנן שרישום הבעלויות בו טרם הוסדר.

4. שווי החלקות במצב קודם (להלן: "ערך נכנס") ובמצב חדש (להלן: "ערך יוצא") נקבע בערך אקוויוולנטי של קרקע. שווי הקרקע נגזר משטח החלקות (במצב קודם) ומשטח המגרשים (במצב חדש) תוך התייחסות אל הפרמטרים המפורטים להלן.

5. בהערכת "ערך נכנס" ו"ערך יוצא" של חלקה או מגרש, הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יעוד הקרקע, מיקום החלקה ו/או המגרש, שיטחה, ממדיה, צורתה, אפשרויות הנגישות אליה וכיו"ב.

6. במצב קודם היו כל החלקות כלולות באזור בלתי מתוכנן ולכן הוערכו באופן זהה בהתייחס לפרמטר תכנוני זה.

במצב חדש, מאחר ולא ניתן היה לממש בניה בהתאם לתכניות מס' 3000 ב' ו- במ/3458 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7469, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתניהם בתכנית 7469 ז.



חיים בן ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין

למתן תוקף - 5/9/2006

תוכנית מס' 7469 - בית חנינה, ארון ירושלים
טבלת איזון - נספח מס' 1

מקבל	איזון	שיווי יחס	יעד	מצב הישג			שיווי יחס	מצב קיים			שם העלים	
				שטח מגורש	מס' מגורש	מס' מגורש		שטח מגורש	מס' מגורש	שטח מגורש		
0	0	8.47%	אזור מגורים 2 מניח	1,887	27	27	8.47%	2,974	3,036	54	30611	בעלות פרטית בהסדר
0	0	23.23%	אזור מגורים 2 מניח	5,177	23	23	23.23%	8,326	8,484	55	30611	בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.27%	אזור מגורים 2 מניח	922	21	21	4.27%	1,468	1,468	78	30611	בעלות פרטית בהסדר
0	0	5.78%	אזור מגורים 2 מניח	1,288	26	26	5.78%	1,990	1,990	79	30611	בעלות פרטית בהסדר
0	0	7.77%	אזור מגורים 2 מניח	611	24	24	7.77%	2,687	2,687	80	30611	בעלות פרטית בהסדר
0	0	8.52%	אזור מגורים 2 מניח	1,214	20	20	8.52%	2,961	2,961	81	30611	בעלות פרטית בהסדר
0	0	7.34%	אזור מגורים 2 מניח	670	22	22	7.34%	2,538	2,538	82	30611	בעלות פרטית בהסדר
0	0	30.51%	אזור מגורים 2 מניח	5,535	19	19	30.51%	11,046	46,552	83	30611	בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.11%	אזור מגורים 2 מניח	1,456	19	19	4.11%	1,443	1,443	175	30611	בעלות פרטית בהסדר
0	0	100.00%		22,392	18	18	100%	35,433	1,443	175	30611	בעלות פרטית בהסדר
			ד"ר	2,172	1	1		745				דרכים
			ד"ר	3,961	2	2						ללא מספר
			ד"ר	966	3	3						
			ד"ר	531	4	4						
			ד"ר	464	5	5						
			שטח לבנייני ציבור	1,640	8	8						
			שטח לבנייני ציבור	2,468	9	9						
			שטח פתוח ציבורי	1,278	13	13						
			שטח מעבר להולכי רגל	306	17	17						
0	0			13,786				745				סה"כ שטחי ציבור
0	0			36,178				36,178				סה"כ שטח לאיתור וחלוקה

חיים בן - ארי
אדריכל ושמואל מקרקעין

