

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

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

DOC.23547

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7463

בית חנינא - צפון ירושלים

א. כללי

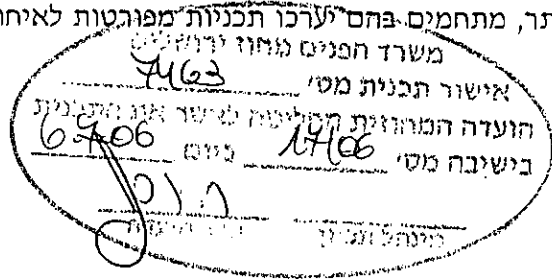
תכנית מס' 7463 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 16.445 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30605. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 638.800-638.625 / 221.500-221.700. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7463 מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' במ/3458 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 4605 מיום 11/1/98). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה כפי שנקבע בתכניות האמורות שקדמו לה, וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה.

לפני אישור התכניות 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 תכניות 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 תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7463 קובעת מגרשים באזור מגורים 2 מיוחד, וכן שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטחים לבניני ציבורי ודרכים.

התכנית מקצה את המגרשים באזור מגורים 1 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' 7463, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי 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. חנייה 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 מרבי לבניה : 4 קומות.
גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.

על תכנית מס' 7463 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. שווי של המגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7463 מהווה סיום תכנוני לתכניות 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 7463 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7463 זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7463 באזור בלתי מתוכנן.

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 7463, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7463 זו.



חיים בן-ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין

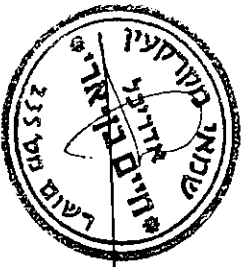
למתן תוקף - 5/9/2006

תוכנית מס' 7463 - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

מקבל	איוון	שוי יחסי	מגזר חיש			מגזר קיים						שם המעלים
			יעד	שטח מגרש	מס' מגרש	שטח בתוכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש	שטח פרטית בהסדר	שטח פרטית בהסדר	
0	0	20.63%	אזור מגורים 2 מיוחד	2,062	17	3,300	44,179	106	30605	תלקן 32	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	26.11%	אזור מגורים 2 מיוחד	2,661	16	4,047	4,047	32	30607		30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	25.78%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,288	N15	3,997	3,997	33	30607		30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	27.47%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,288	N15	3,997	3,997	33	30607		30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	27.47%	אזור מגורים 2 מיוחד	2,718	14	4,259	4,259	34	30607		30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	100.00%		10,017		15,603						סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה
			זרך	1,566	2	842						דרכים
			זרך	655	3							
			זרך	270	4							
			זרך	435	N5							
			שטח לבניני ציבור	1,145	10							
			שטח לבניני ציבור	2,357	N11							
				6,428		842						סה"כ שטחי ציבור
0	0			16,445		16,445						שטח התכנית

חיים בן-ארז
אדריכל ושמואל מקדוקעין



למתן תוקף - 5/9/2006