

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.23557

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7465

בית חנינא - צפון ירושלים

א. כללי

תכנית מס' 7465 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 61.168 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30605 ו- 30607. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 638.400-638.900 / 221.100-221.400. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7465, 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 בחטיבת קרקע בשטח 58.039 דונם, 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' 7465 קובעת מגרשים באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטחים לבניני ציבורי, שטח ציבורי פתוח, מעברים להולכי רגל 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 1 מיוחד קובעת תכנית מס' 7465, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מרבי לבניה : 75% משטח המגרש נטו.
- 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. 6 יח"ד לדונם מגורים נטו.
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים למגרש ששטחו מעל דונם.
- מגרש גדול מ- 2 דונם : במגרש ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבנין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 4 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניינים, לרבות המרפסות.
- גובה מירבי לבניה : 3 קומות.
- גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה. השטח בחלל גג הרעפים שגבהו 1.8 מ' ומעלה ייחשב במניין אחוזי הבניה.

על תכנית מס' 7465 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 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' 7465 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 7465 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7465 ז.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7465, 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 7465, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7465 ז.



חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין

למתן תוקף - 5/9/2006

טבלת איזון לתוכנית מס' 7465, בית חניא - צמון ירושלים
טבלת איזון - נספח מס' 1

מקבל	איזון	נתן	מצב חדש		מצב קיים						שם הבעלים		
			שווי יחסי	יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש	שווי יחסי	שווי אקו' כמ"ר	שטח בתוכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר		חלקה	נוש
0	0	0	2.27%	אזור מגורים 1 מיוחד	792	13	2.27%	1,144	1,267	16,105	138	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	42.21%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,061	14	42.21%	21,239	23,771	23,771	65	30607	בעלות פרטית בהסדר
				אזור מגורים 1 מיוחד	7,353	114							
				אזור מגורים 1 מיוחד	2,652	114							
				אזור מגורים 1 מיוחד	1,471	114							
				אזור מגורים 1 מיוחד	1,398	114							
				אזור מגורים 1 מיוחד	1,099	114							
0	0	0	8.53%	אזור מגורים 1 מיוחד	901	15	8.53%	4,292	4,754	13,165	80	30607	בעלות פרטית בהסדר
				אזור מגורים 1 מיוחד	921	15							
				אזור מגורים 1 מיוחד	534	15							
				אזור מגורים 1 מיוחד	662	15							
0	0	0	4.03%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,431	21	4.03%	2,026	2,198	2,198	84	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	8.31%	אזור מגורים 1 מיוחד	544	17	8.31%	4,183	4,585	5,945	86	30607	בעלות פרטית בהסדר
				אזור מגורים 1 מיוחד	420	17							
				אזור מגורים 1 מיוחד	541	17							
				אזור מגורים 1 מיוחד	1,402	17							
0	0	0	2.14%	אזור מגורים 1 מיוחד	754	18	2.14%	1,078	1,135	1,135	89	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	18.33%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,309	24	18.33%	9,222	10,315	13,815	90	30607	בעלות פרטית בהסדר
				אזור מגורים 1 מיוחד	1,032	24							
				אזור מגורים 1 מיוחד	4,265	24							
0	0	0	1.58%	אזור מגורים 1 מיוחד	561	19	1.58%	794	836	836	125	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	1.57%	אזור מגורים 1 מיוחד	541	22	1.57%	789	831	831	126	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	1.60%	אזור מגורים 1 מיוחד	543	23	1.60%	805	847	847	127	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	1.50%	אזור מגורים 1 מיוחד	523	28	1.50%	755	795	795	131	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	1.61%	אזור מגורים 1 מיוחד	571	27	1.61%	809	860	860	140	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	2.99%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,033	25	2.99%	1,507	1,586	1,586	142	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	1.46%	אזור מגורים 1 מיוחד	513	26	1.46%	734	780	1,751	143	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	1.87%	אזור מגורים 1 מיוחד	643	20	1.87%	939	988	988	148	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0	100.00%		35,510		100.00%	50,316	55,548				סה"כ שטח פרטי לאיחוד והחלוקה
				דרך	8,602	1			2,491			30607	ללא מספר
				דרך	1,071	2							
				דרך	1,025	3							
				דרך	1,022	4							
				דרך	120	3							
				דרך	1,030	5							
				דרך	465	6							
				שטח בניני ציבור	2,704	7							
				מעבר להולכי רגל	334	8							
				שטח ציבורי מתוח	2,008	9							
				שטח בניני ציבור	1,095	10							
				דרך	286	11							
				מעבר להולכי רגל	315	12							
				שטח ציבורי מתוח	500	29							
				שטח ציבורי מתוח	1,710	30							
				שטח ציבורי מתוח	82	31							
				שטח ציבורי מתוח	160	32							
					22,529				2,491				סה"כ דרכים
0	0	0			58,039			58,039					סה"כ כולל למתחם

חיים בן-ארי
אדריכל ושטאי מקרקעין

למתן תוקף - 5/9/2006

