

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

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

DOC.23542

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.ג.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7460

בית חנינא - צפון ירושלים - נספח מס' 1

א. כללי

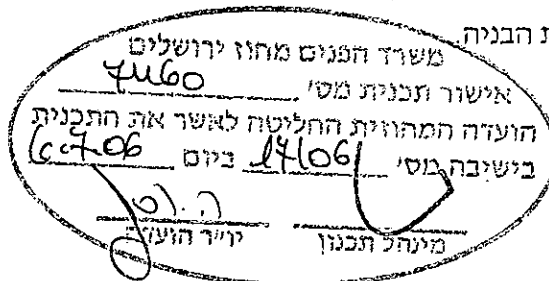
תכנית מס' 7460 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 28.863 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30604, 30605 ו- 30607. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 639.250-639.750 / 221.850-221.650. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7460, מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' במ/3458 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.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 היתה 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 הבניה



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7460 קובעת מגרשים באזור מסחרי מיוחד ודרכים.

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

באזור מסחרי מיוחד שבתחום השטח לאיחוד וחלוקה חדשה, נקבעו בתכנית מס' 7460, בין היתר, ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 100% משטח המגרש נטו, לרבות מרפסות מקורות.
- שטחי שירות : 1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב - עד 8% משטח הבניה המירבי עבור השטחים למגורים ו- 20% עבור השטחים המסחריים.
2. שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
3. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
5. תוספת שטחי בניה מעל 100% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- א. במגרשים בהם קיימים בנינים המיועדים בתשריט להריסה, תינתן תוספת אחוזי בניה עבור פינוי והריסת הבנין הקיים, בשטח השווה לשטח הבנין שיהרס.
- ב. במגרשים בהם תבנה חניה תת-קרקעית, בהתאם לתקן החניה המחויבת, תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו.
- ג. למרות האמור לעיל, אחוזי הבנייה המרביים במגרש לא יעלו על שיעור מרבי של 150% משטח המגרש נטו.
- גובה מרבי לבניה : 4 קומות, למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי בניה של 120% ומעלה, שבהם תותר תוספת קומה חמישית, בתנאי שחזית קומה זו תבנה בנסיגה של 2 מ'. שימושים מותרים : בקומת מרתף - מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב. בקומת קרקע - מסחר קימעונאי וסיטונאי. מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבנין ולאזור. מסעדות, בתי קפה, מזנונים. מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבנין ולאזור. בקומה שמעל קומת קרקע - שימוש מעורב למשרדים ולמגורים בתנאי כניסות למסחר ולמשרדים נפרדות מן המגורים.
- בקומות שלישית ורביעית - בתי מלון
- משרדים
- מגורים



על תכנית מס' 7460 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' 7460 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 7460 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7460 ז.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7460, 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 7460, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7460 ז.



חיים בן-ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין

למתן תוקף - 5/9/2006

