

1009574 (20)

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

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

DOC.23543

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7461

בית חנינא - צפון ירושלים

א. כללי

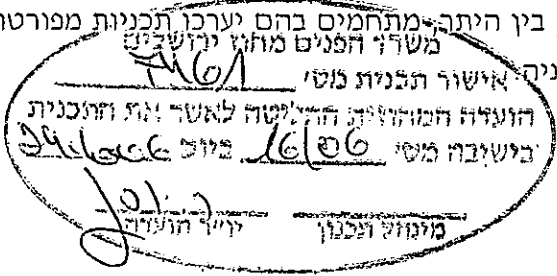
תכנית מס' 7461 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 39.73 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30605. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קוארדינטות 221.200-221.410 / 638.950-639.270. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7461, 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 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 קובעת ייעודי קרקע וזכויות בניה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7461 קובעת מגרשים באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטחים לבניני ציבורי, שטח ציבורי פתוח 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' 7461, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 75% משטח המגרש נטו.
- שטחי שירות : א. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב - עד 8% משטח הבניה המירבי.  
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. 4 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 הבנינים, לרבות המרפסות.
- גובה מירבי לבניה : 3 קומות.
- גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששפוע 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' 7461 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 שנקבעו 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' 7461 מהווה סיום תכנוני לתכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במס' 3458/א' שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7461 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7461 זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7461, 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- במס' 3458/א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7461, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתונייהם בתכנית 7461 זו.



חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין

14/02/2005

למתן תוקף – 29/11/2006

תוכנית מס' 7461 - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

מקבל	נתן	מזב חדש		מזב קיים		שם הבעלים					
		שוי יחסי	יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש		שוי יחסי	שטח בתוכנית	שטח רשום	הלקה	גוש
0	0	4.14%	אזור מגורים I מיוחד	959	16	30605	1,531	3,640	127	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	2.55%	אזור מגורים I מיוחד	591	17	30605	944	2,593	128	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	19.44%	אזור מגורים I מיוחד	4,598	19	30605	7,268	7,268	131	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	18.34%	אזור מגורים I מיוחד	2,242	15	30605	6,928	9,574	132	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	6.22%	אזור מגורים I מיוחד	2,053	15	30605					בעלות פרטית בהסדר
0	0	11.29%	אזור מגורים I מיוחד	1,456	20	30605	2,421	10,084	133	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	33.63%	אזור מגורים I מיוחד	1,757	22	30605	4,177	4,177	136	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	33.63%	אזור מגורים I מיוחד	832	22	30605					בעלות פרטית בהסדר
0	0	33.63%	אזור מגורים I מיוחד	2,677	21	30605	12,701	15,183	137	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	33.63%	אזור מגורים I מיוחד	3,587	21	30605					בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.39%	אזור מגורים I מיוחד	1,544	21	30605					בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.39%	אזור מגורים I מיוחד	1,028	23	30605	1,658	16,106	138	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	100.00%		23,324			37,628				סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה
			דרך	5,048	1		720			30605	דרכים
			דרך	1,716	2		385			30607	ללא מספר
			דרך	347	3						
			דרך	1,083	3						
			שטח לבניני ציבור	3,669	5						
			שטח פתוח ציבורי	3,546	6						
				15,409			1,105				סה"כ דרכים
				38,733			38,733				סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה

חיים בן-ארי  
אדריכל ושטחי מקרקעין

14/02/2005  
29/11/2006 - למתן תוקף

