

100978

20

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

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

DOC.23555

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

,א.נ.

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7469 א'

בית חנינא - צפון ירושלים

א. כללי

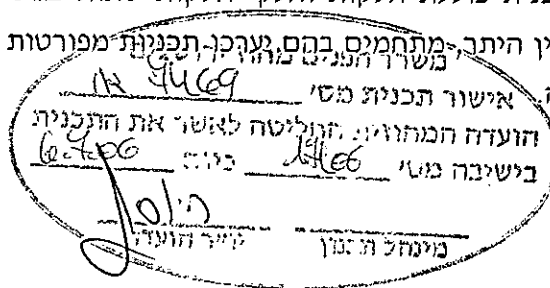
תכנית מס' 7469 א' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 100.005 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30611. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.550-638.000 / 221.380-220.900. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7469 א', מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' 3458/במ א' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 4605 מיום 11/1/98). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה בחטיבת קרקע בשטח של כ- 92.432 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' 3458/במ 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' 7469 א' קובעת מגרשים באזור מגורים 1 מיוחד, וכך שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטחים לבניני ציבור, 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' 7469 א', 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 מזרקות 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 מרבי 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' 7469 א' 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, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
 2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7469 א' מהווה סיוס 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 7469 א' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי ייעוד המגרשים בתכנית 7469 א' זו.
 3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7469 א', 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: ייעוד 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 א', מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7469 א' זו.



חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין

למתן תוקף - 5/9/2006

תוכנית מס' 7469 א' - בית חניטה, צפון ירושלים

טבלת איוון - נספח מס' 1

שם הבעלים	גוש	חלקה	שטח רשום		שטח בתוכנית		מצב חדש			איוון	נוהן	מקבל
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד			
בעלות פרטית בהסדר	30611	43	3,458	3,458	3,458	28	2,204	אזור מגורים 1 מיוחד	3.92%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	44	1,543	1,543	1,543	29	1,004	אזור מגורים 1 מיוחד	1.84%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר (מגרש השלמה)	30611	54	3,036	62								
בעלות פרטית בהסדר (מגרש השלמה)	30611	55	8,484	158								
בעלות פרטית בהסדר	30611	56	7,028	7,028	7,028	30	2,572	אזור מגורים 1 מיוחד	8.04%	0	0	
						30	1,863	אזור מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30611	57	2,239	2,239	2,239	31	1,457	אזור מגורים 1 מיוחד	2.61%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	58	1,568	1,568	1,568	32	1,041	אזור מגורים 1 מיוחד	1.85%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	59	647	647	647	33	429	אזור מגורים 1 מיוחד	0.79%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	60	2,836	2,836	2,836	34	1,000	אזור מגורים 1 מיוחד	3.31%	0	0	
						34	864	אזור מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30611	69	1,493	1,493	1,493	35	991	אזור מגורים 1 מיוחד	1.76%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	70	1,294	1,294	1,294	36	877	אזור מגורים 1 מיוחד	1.57%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	71	846	846	846	37	556	אזור מגורים 1 מיוחד	1.01%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	72	896	896	896	38	589	אזור מגורים 1 מיוחד	1.08%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	73	1,692	1,692	1,692	39	1,112	אזור מגורים 1 מיוחד	2.04%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	74	811	811	811	40	538	אזור מגורים 1 מיוחד	0.99%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	75	2,812	2,812	2,812	41	579	אזור מגורים 1 מיוחד	3.42%	0	0	
						41	1,303	אזור מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30611	76	1,990	1,990	1,990	42	1,335	אזור מגורים 1 מיוחד	2.37%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	77	6,718	6,718	6,718	43	471	אזור מגורים 1 מיוחד	7.84%	0	0	
						43	428	אזור מגורים 1 מיוחד				
						43	471	אזור מגורים 1 מיוחד				
						43	1,125	אזור מגורים 1 מיוחד				
						43	606	אזור מגורים 1 מיוחד				
						43	1,200	אזור מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30611	חלק 83	46,552	35,506	38.58%	44	3,290	אזור מגורים 1 מיוחד	38.58%	0	0	
						44	3,103	אזור מגורים 1 מיוחד				
						44	6,886	אזור מגורים 1 מיוחד				
						44	5,603	אזור מגורים 1 מיוחד				
						44	2,524	אזור מגורים 1 מיוחד				
						44	1,183	אזור מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30611	113	6,581	6,581	7.61%	45	2,285	אזור מגורים 1 מיוחד	7.61%	0	0	
						45	1,927	אזור מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30611	114	3,906	3,906	4.42%	46	2,568	אזור מגורים 1 מיוחד	4.42%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	115	3,508	3,508	4.01%	47	2,214	אזור מגורים 1 מיוחד	4.01%	0	0	
בעלות פרטית בהסדר	30611	186	793	793	0.95%	48	521	אזור מגורים 1 מיוחד	0.95%	0	0	
סה"כ שטח פתח לאיחוד וחלוקה			88,385	100.00%			56,719		100.00%	0	0	
דרכים	30611	ללא מספר	4,047									
							1,839	דרך				
							990	דרך				
							3,870	דרך				
							1,844	דרך				
							4,153	דרך				
							1,799	דרך				
							1,877	דרך				
							8,080	בינייני ציבור				
							967	בינייני ציבור				
							1,987	בינייני ציבור				
							1,762	בינייני ציבור				
							1,675	שטח פתוח ציבורי				
							1,425	שטח פתוח ציבורי				
							2,163	שטח פתוח ציבורי				
							512	שטח פתוח ציבורי				
							210	שטח פתוח ציבורי				
							171	מעבר הולכי רגל				
							128	מעבר הולכי רגל				
							261	מעבר הולכי רגל				
							35,713					
							92,432					
סה"כ שטחי ציבור			4,047									
סה"כ שטח התכנית			92,432									

חיים בן - ארי
אדריכל ושטחי מקרקעין

למתן תוקף - 5/9/2006

