

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.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 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 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' 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 בהגשים 30605, 30607, 30609, 30611. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו מפורטות לאיחוד וחלוקה חדשה, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה.

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7469 א' קובעת מגרשים באזור מגורים 1 מיוחד, וכן 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 מכוונות 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- 6 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 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' 7469 א' 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 7469 א' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד 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: 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 7469 א', מגרשי התמורה מוערכים על פי נתניהם בתכנית 7469 א' זו.



חיים בן - ארי

אדריכל ושמיא מקרקעין

למתן תוקף - 5/9/2006

5/5/2014

הערה: בתכנית שקבלה תוקף נערך שינוי בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 22/4/2013. השינוי אינו פוגע באיזונים שנערכו ביום 5/9/2006 וצורפו לתכנית שקבלה תוקף.

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

טבלת איזון - נספח מס' 1

דף 1/2

שם הנעלים	גוש	חלקה	שטח רשום		שטח בתוכנית מ"ר	מצב קיים		מצב חדש		איזון	
			מ"ר	מ"ר		שטח מגרש	מס' מגרש	שטח מגרש	יעד	שווי יחסי	נותן
בעלות פרטית בהסדר	30611	43	3,458	3,458	3,458	28	3.92%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	3.92%
בעלות פרטית בהסדר	30611	44	1,543	1,543	1,543	29	1.84%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	1.84%
בעלות פרטית בהסדר (מגרש השלמה)	30611	חלק 54	62	3,036	62						
בעלות פרטית בהסדר (מגרש השלמה)	30611	חלק 55	158	8,484	158						
בעלות פרטית בהסדר	30611	56	7,028	7,028	7,028	30	8.04%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	8.04%
						330		אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30611	57	2,239	2,239	2,239	31	2.61%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	2.61%
בעלות פרטית בהסדר	30611	58	1,568	1,568	1,568	32	1.85%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	1.85%
בעלות פרטית בהסדר	30611	59	647	647	647	33	0.79%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	0.79%
בעלות פרטית בהסדר	30611	60	2,836	2,836	2,836	34	3.31%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	3.31%
						334		אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30611	69	1,493	1,493	1,493	35	1.76%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	1.76%
בעלות פרטית בהסדר	30611	70	1,294	1,294	1,294	36	1.57%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	1.57%
בעלות פרטית בהסדר	30611	71	846	846	846	37	1.01%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	1.01%
בעלות פרטית בהסדר	30611	72	896	896	896	38	1.08%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	1.08%
בעלות פרטית בהסדר	30611	73	1,692	1,692	1,692	39	2.04%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	2.04%
בעלות פרטית בהסדר	30611	74	811	811	811	40	0.99%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	0.99%
בעלות פרטית בהסדר	30611	75	2,812	2,812	2,812	41	3.42%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	3.42%
						41		אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30611	76	1,990	1,990	1,990	42	2.37%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	2.37%
בעלות פרטית בהסדר	30611	77	6,718	6,718	6,718	43	7.84%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	7.84%
						43		אזור מגורים 1 מיוחד			
						43		אזור מגורים 1 מיוחד			
						74		אזור מגורים 1 מיוחד			
						43		אזור מגורים 1 מיוחד			
						43		אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30611	חלק 83	35,506	46,552	35,506	44	38.58%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	38.58%
						44		אזור מגורים 1 מיוחד			
						44		אזור מגורים 1 מיוחד			
						74		אזור מגורים 1 מיוחד			
						44		אזור מגורים 1 מיוחד			
						44		אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30611	113	6,581	6,581	6,581	45	7.61%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	7.61%
						45		אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30611	114	3,906	3,906	3,906	46	4.42%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	4.42%
בעלות פרטית בהסדר	30611	115	3,508	3,508	3,508	47	4.01%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	4.01%
בעלות פרטית בהסדר	30611	186	793	793	793	48	0.95%	אזור מגורים 1 מיוחד	0	0	0.95%
סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה			88,385		88,385		100.00%	56,719	0	0	100.00%



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

טבלת איזון - נספח מס' 1

דף 2/2

איזון		מצב חדש				מצב קיים				שם הבעלים		
מקבל	נותן	שווי יחסי	יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש	שווי יחסי	שטח בתוכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה		גוש	
			דרך	1,839	כ 2		4,047		ללא מספר	30611	דרכים	
			דרך	990	ב 3							
			דרך	3,870	ג 3							
			דרך	1,844	ד 4							
			דרך	4,153	ה 5							
			דרך	1,799	ו 6							
			דרך	1,877	ז 7							
			ביניני ציבור	8,080	ח 10							
			ביניני ציבור	967	ט 11							
			ביניני ציבור	1,987	י 12							
			ביניני ציבור	1,721	יא 13							
			שטח פתוח ציבורי	1,675	יב 14							
			שטח פתוח ציבורי	1,425	יג 15							
			שטח פתוח ציבורי	2,163	יד 16							
			שטח פתוח ציבורי	512	יז 17							
			שטח פתוח ציבורי	210	יח 18							
			מעבר הולכי רגל	171	יט 19							
			מעבר הולכי רגל	169	כ 20							
			מעבר הולכי רגל	261	כא 21							
				35,713			4,047					סה"כ שטחי ציבור
0	0			92,432			92,432					סה"כ שטח התכנית

למתן תוקף - 5/9/2006

05/05/2014

הערה: בתכנית שקבלה תוקף נערך שינוי בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 22/4/2013. השינוי אינו פוגע באיזונים שנערכו ביום 5/9/2006 וצורפו לתכנית שקבלה תוקף.

חיים בן - ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין

