

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

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

DOC.23552

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7466

בית חנינא - צפון ירושלים

א. כללי

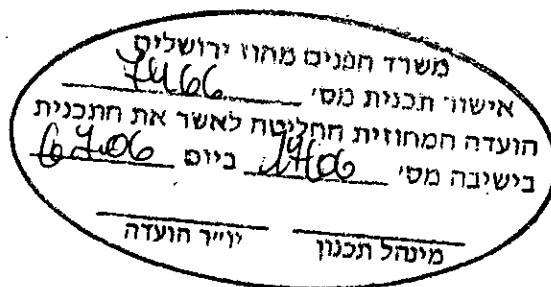
תכנית מס' 7466 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 38.36 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30607. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 638.280-638.600 / 221.650-221.850. גבולות החלקות והגוש המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7466 מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3904 מיום 18/7/91 ותכנית מס' במ/3458 א' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4605 מיום 11/1/98. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה בחטיבת קרקע בשטח של כ- 35.917 דונם, כפי שנקבע בתוכניות האמורות שקדמו לה, וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה.

לפני אישור התוכניות 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 תוכניות 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 תוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7466 קובעת מגרשים באזור מגורים 2 מיוחד, וכן שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטחים לבניני ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

התכנית מקצה את המגרשים באזור מגורים 2 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 2 מיוחד קובעת תכנית מס' 7466, בין היתר, את ההוראות הבאות:

שטח מירבי לבניה : 112% משטח המגרש נטו, לרבות מרפסות מקורות ושטח בחלל גג רעפים שגובהו עולה על 1.8 מ'.

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. 8 יח"ד לדונם מגורים נטו.

ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים לדונם.

מגרש גדול מ- 2 דונם : במגרש ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבנין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 12 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבנינים, לרבות המרפסות.

גובה מירבי לבניה : 4 קומות.

גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.

על תכנית מס' 7466 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' 7466 מהווה סיום תכנוני לתוכניות 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 7466 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7466 זו.
 3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7466, באזור בלתי מתוכנן שרישום הבעלויות בו טרם הוסדר.
 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, מבנה מגורים שהוקם בהיתר בחלקה 30607/110 (יתר המבנים הוקמו ללא היתר) 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 7466, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7466 זו.



חיים בן - ארי
אדריכל ושמיא מקרקעין

28/12/2006

תוכנית מס' 7466 - בית חנינא, צפון ירושלים
טבלת איזון - נספח מס' 1

איזון		מצב חדש				מצב קיים				שם המעלים	
מקבל	נותן	שווי יחסי	יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש	שווי יחסי	שטח בתוכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש	
0	0	17.61%	אזור מגורים 2 מיוחד	4,220	9	17.61%	6,407	6,407	14	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	23.49%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,463	10	23.49%	8,547	11,267	חלק 15	30607	בעלות פרטית בהסדר
			אזור מגורים 2 מיוחד	1,157	10						
			אזור מגורים 2 מיוחד	2,826	10						
0	0	25.66%	אזור מגורים 2 מיוחד	2,943	11	25.66%	9,337	12,091	חלק 17	30607	בעלות פרטית בהסדר
			אזור מגורים 2 מיוחד	1,058	11						
			אזור מגורים 2 מיוחד	451	11						
			אזור מגורים 2 מיוחד	831	11						
			אזור מגורים 2 מיוחד	671	11						
0	0	7.28%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,719	13	7.28%	2,598	2,598	19	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	5.18%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,211	14	5.18%	1,849	1,849	23	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	5.77%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,362	15	5.77%	2,058	2,058	25	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	5.75%	אזור מגורים 2 מיוחד	834	16	5.75%	2,049	2,049	26	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	9.27%	אזור מגורים 2 מיוחד	512	16						
0	0	9.27%	אזור מגורים 2 מיוחד	933	17	9.27%	1,399	1,399	110	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	100.00%		22,191		100.00%	34,244				סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה
			ד"ר	4,539	11		1,673				דרכים
			ד"ר	820	11						
			ד"ר	440	12						
			ד"ר	680	13						
			ד"ר	83	4						
			שטח לבניני ציבור	6,760	6						
			ד"ר	79	16						
			מעבר להולכי רגל	117	18						
			מעבר להולכי רגל	88	18						
			מעבר להולכי רגל	120	18						
				13,726			1,673				סה"כ שטח ציבור לאיחוד וחלוקה
0	0			35,917			35,917				סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה

חיים בן-ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין



למתן תוקף 28/12/2006