

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

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

DOC.23556

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.ג.ג.,

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7828

בית חנינא - צפון ירושלים

א. כללי

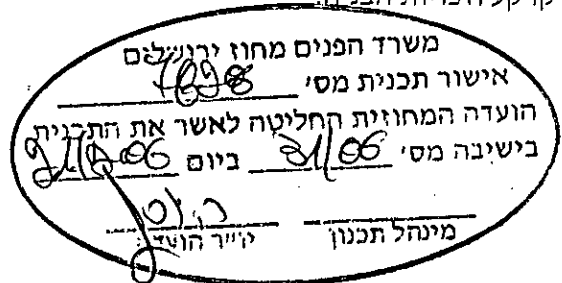
תכנית מס' 7828 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 59.306 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30607 ו-30610. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.950-638.400 / 221.300-221.700. גבולות החלקות והגוש המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7828 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, 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 30605, 30604, 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' 7828 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' 7828, בין היתר, את ההוראות הבאות:

שטח מרבי לבניה : 112.5% 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 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. 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 מרבי לבניה : 4 קומות.

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

על תכנית מס' 7828 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, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7828 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 7828 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7828 זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7828, 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 בגוש 30610 חלקות 146 ו-290 (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 7828, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7828 זו.



חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקע

24/07/2005

03/06/2007 - למתן תוקף

טבלת איזון - נספח מס' 1

איזון	נוהג	שוי יחסי	מצב חדש		מצב קיים		שטח רשום מ"ר	שטח בנוכחית מ"ר	חלקה	גוש	שם הבעלים
			יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש	שוי יחסי					
0	0	5.03%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,057	A22	5.03%	2,741	8,632	94	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	2.26%	אזור מגורים 2 מיוחד	810	23	2.26%	1,234	1,234	100	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.01%	אזור מגורים 2 מיוחד	488	A24	4.01%	2,143	2,143	132	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	5.25%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,877	25	5.25%	2,832	2,832	133	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	6.90%	אזור מגורים 2 מיוחד	2,494	26	6.90%	3,727	3,727	134	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.79%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,731	27	4.79%	2,559	2,559	135	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	5.02%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,797	28	5.02%	2,683	2,683	136	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	1.72%	אזור מגורים 2 מיוחד	615	29	1.72%	919	919	137	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	3.54%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,267	30	3.54%	1,951	2,832	138	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	9.06%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,240	31	9.06%	1,838	1,838	146	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	2.60%	אזור מגורים 2 מיוחד	950	32	2.60%	1,391	1,391	147	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.00%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,403	33	4.00%	2,137	2,137	148	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	9.45%	אזור מגורים 2 מיוחד	3,384	34	9.45%	5,156	5,156	149	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	2.23%	אזור מגורים 2 מיוחד	721	35	2.23%	1,193	1,193	150	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	5.11%	אזור מגורים 2 מיוחד	861	A36	5.11%	2,758	2,758	152	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	5.30%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,957	37	5.30%	2,921	4,013	153	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	1.28%	אזור מגורים 2 מיוחד	458	38	1.28%	684	3,354	154	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.00%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,460	39	4.00%	2,137	2,137	193	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.11%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,532	41	4.11%	2,286	2,286	241	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	2.56%	אזור מגורים 2 מיוחד	453	A42	2.56%	1,366	1,366	246	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	0.85%	אזור מגורים 2 מיוחד	306	43	0.85%	457	457	267	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	1.49%	אזור מגורים 2 מיוחד	534	44	1.49%	798	798	270	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	1.75%	אזור מגורים 2 מיוחד	633	45	1.75%	935	935	271	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.17%	אזור מגורים 2 מיוחד	601	46	4.17%	892	892	290	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	1.66%	אזור מגורים 2 מיוחד	594	47	1.66%	887	887	291	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	1.86%	אזור מגורים 2 מיוחד	680	48	1.86%	996	996	293	30610	בעלות פרטית בהסדר
0	0	100.00%		33,092		100%	49,621				סה"כ שטח פרטי כאיחוד וחלוקה
			דרך	6,372	1		232			30607	ללא מספר
			דרך	209	2		3,124			30610	ללא מספר
			דרך	4,960	3						
			דרך	243	4						
			דרך	1,535	5						
			דרך	121	6						
			דרך	125	7						
			דרך	1,270	8						
			דרך	233	9						
			דרך	181	10						
			דרך	222	11						
			שטח לבניני ציבור	1,127	12						
			שטח ציבורי פתוח	156	13						
			דרך משולבת	650	14						
			דרך משולבת	82	15						
			דרך משולבת	97	16						
			דרך משולבת	515	17						
			שטח ציבורי פתוח	998	18						
			שטח ציבורי פתוח	690	19						
			דרך משולבת	98	20						
				19,885			3,354				סה"כ דרכים
0	0			52,977			52,977				סה"כ שטח התכנית

חיים בן-ארי
אדריכל ושטחי מקרקעין



11/07/2005
להפקדה 26/07/2005
למזו תוקף 3/6/07