

109873

20

ח. בן-ארי בע"מ שמאות תכנון ויעוץ במקרקעין

050-5511482 אדריכל ושמאי מקרקעין חיים בן-ארי
רחוב ביאליק 164, רמת-גן 52523 טל. 03-6005113 פקס. 03-6005114
דוא"ל: chbenari@walla.com

DOC.25170

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 8866

שועפט - צפון ירושלים - נספח מס' 1

א. כללי

תכנית מס' 8866 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 4.859 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30546. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת שועפט, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 221.875-221.765 / 635.060-634.960. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 8866 מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' במ/3456 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 4795 מיום 16/8/99). 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 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/3456 א' משתרעת על שטח של כ- 2,070 דונם המהווה את הקטע הצפוני של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות שונות בגושים 30542-30544, 30546-30552, 30555-30615. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכנונות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה יור תכנית מס' 8866.



הועדה ומחוזיות חולטח לאשר את התכנית
בישיבה מס' 21/06 ביום 21/06
מינהל תכנון
יו"ר הועדה

בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 8866 קובעת מגרשים באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני 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' 8866, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מרבי לבניה : 75% 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 : 6 יח"ד לדונם מגורים נטו.
גובה מירבי לבניה : 3 קומות.
מגרש גדול מ- 2 דונם : במגרש ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 12 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניינים, לרבות המרפסות.
גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.

על תכנית מס' 8866 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' במ/3456 א'.



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' 8866 מהווה סיום תכנוני לתכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3456 א' שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 8866 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 8866 זו.
 3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 8866, 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, מבני מגורים שהוקמו בהיתר 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/3456 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 8866, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 8866 זו.

חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין



11/04/2005 - להפקדה

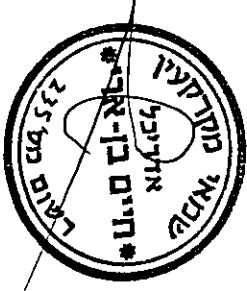
3/10/2007 - למתן תוקף

תכנית מים/ 8866 - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

איזון	מצב חדש				מצב קיים				שם התעלים		
	נתון	שויי יחסי	יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש	שויי יחסי	שטח בתכנית מגרש	שטח רשום מגרש		חלקה	גוש
מקבל	0	40.59%	אזור מגורים 1 מיוחד	765	8 א	40.59%	961	961	8	30546	בעלות פרטית בהסדר
	0	59.41%	אזור מגורים 1 מיוחד	2,774	16 א	59.41%	3668	3,668	16	30546	בעלות פרטית בהסדר
	0	100.00%		3,539		100.00%	4,629				סה"כ שטח פרטי לא יחיד וחלוקה
			דרך	1,087	101		120		ללא מספר	30546	סה"כ שטחי ציבור
			דרך	233	103		110		ללא מספר	30546	סה"כ שטח לא יחיד וחלוקה
				1,320			230				
				4,859			4,859				

חיים בן ארי
אדריכל ושטחי מקרקעין



לחפדתה - 11/04/2005
למתן תוקף - 3/10/2007