

2019/01/01

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

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

DOC.25162

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7620

בית חנינא - צפון ירושלים - נספח מס' 1

א. כללי

תכנית מס' 7620 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 18.648 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30546. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 635.000-635.200 / 221.625-221.825. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7620 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, 30552-30559, 30555, 30615-30616. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה



מערך הפניות מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7620
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2017 ביום 18.07
מינהל תכנון יו"ר הועדה

בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7620 קובעת מגרשים באזור מגורים 2, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

התכנית מקצה את המגרשים באזור מגורים 2 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 קובעת תכנית מס' 7620, 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 : 8 יח"ד לדונם מגורים נטו.
מגרש גדול מ- 2 דונם : במגרש ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 16 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניינים, לרבות המרפסות.
גובה מירבי לבניה : 4 קומות.
גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.

על תכנית מס' 7620 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 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' 7620 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 7620 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7620 ז.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7620, 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/3456 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7620, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7620 ז.

חיים בן - ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין

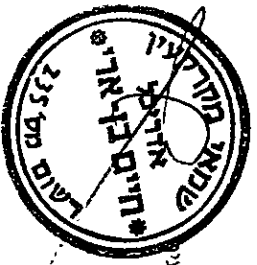


15/03/2005 - להפקדה
03/01/2008 - למתן תוקף

תוכנית מס' 7620 - בית חנינא, אפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

איזון		מבצע חדש				מבצע קיים				שם התעלים	
מקבל	נתון	שנוי יחסי	שטח מגרש	מס' מגרש	שנוי יחסי	שטח בתוכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש		
0	0	6.19%	706	12 א	6.19%	1,019	1,019	12	30546	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	5.28%	609	13 א	5.28%	870	870	13	30546	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	6.04%	740	14 א	6.04%	995	995	14	30546	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	7.38%	868	18 א	7.38%	1,241	4,103	18 חלקה	30546	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	8.11%	954	19 א	8.11%	1,350	1,350	19	30546	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	11.51%	1,354	20 א	11.51%	1,975	1,975	20 חלקה	30546	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	4.20%	484	21 א	4.20%	706		21 חלקה	30546	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	14.56%	592	49 א	14.56%	2,411	2,411	49	30558	בעלות פרטית בהסדר	
0	0		604	49 ב							
0	0		604	49 ג							
0	0	5.73%	661	50 א	5.73%	944	944	50	30558	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	12.81%	780	56 א	12.81%	2,143	2,143	56	30558	בעלות פרטית בהסדר	
0	0		799	56 ב							
0	0	5.97%	710	57 א	5.97%	1,004	1,004	57	30558	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	6.03%	696	68 א	6.03%	994	994	68	30558	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	6.17%	711	69 א	6.17%	1,017	1,017	69	30558	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	100.00%	11,872		100.00%	16,669				סה"כ שטח פארטי לאיחוד וחלוקה	
			965	101		57		ללא מספר	30546	דרכים	
			727	102		675		ללא מספר	30558		
			1,934	103		114		ללא מספר	30558		
			877	104		188		ללא מספר	30558		
			137	105		945		ללא מספר	30558		
			90	106							
			1,200	201							
			846	301							
			6,776			1,979				סה"כ שטחי ציבור	
			18,648			18,648				סה"כ שטח התכנית	



חיים בן ארי
אדריכל ושטחי מקרקעין

להפקדה 15/03/2005
למתן תוקף 03/01/2008