

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.25149

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7607

בית חנינא - צפון ירושלים - נספח מס' 1

א. כללי

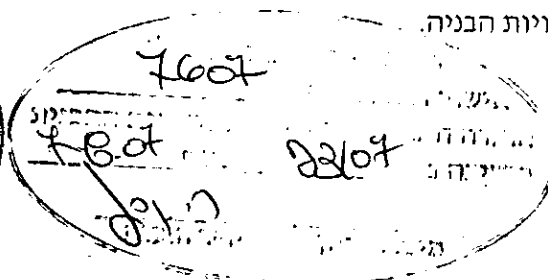
תכנית מס' 7607 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 8.3 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30559. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 635.200-635.055 / 222.070-221.960. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7607 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, 30616. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7607 קובעת מגרשים באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: מעבר ציבורי להולכי רגל, 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' 7607, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 75% משטח המגרש נטו.
- 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 יחיד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחיד אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש ששיטחו מעל דונם אחד.
- גובה מירבי לבניה : 3 קומות.
- גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששפוע 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' 7607 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' 7607 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 7607 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7607 זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7607, 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 7607, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתונייהם בתכנית 7607 זו.

חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין



11/04/2005 - להפקדה

03/01/2008 - למתן תוקף

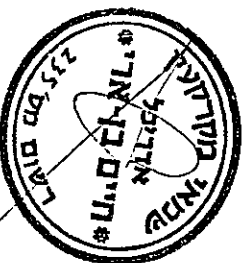
10/04/2008 - למתן תוקף

תוכנית מס' 7607 - בית הניגא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

איזון		מצג חדש				מצג קיים				שם הבעלים	
מקבל	נותן	שווי יחסי	יעוד	שטח מגורש	מס' מגורש	שווי יחסי	שטח בתוכנית מניר	שטח רישום מניר	חלקה	גוש	
0	0	19.31%	אזור מגורים 1 מניח	1,322	239	19.31%	1,815	2,004	39 חלק 39	30559	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	4.90%	אזור מגורים 1 מניח	342	440	4.90%	456		40 חלק 40	30559	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	35.23%	אזור מגורים 1 מניח	522	441	35.23%	3,345		41 חלק 41	30559	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
			אזור מגורים 1 מניח	538	441						
			אזור מגורים 1 מניח	600	241						
			אזור מגורים 1 מניח	801	741						
0	0	10.87%	אזור מגורים 1 מניח	736	270	10.87%	981	981	70	30559	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	29.68%	אזור מגורים 1 מניח	946	279	29.68%	1,080	1,080	79	30559	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	100.00%	מעבר ציבורי להולכי רגל שטח ציבורי פתוח	5,807		100.00%	7,677		ללא מספר	30559	סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה דורכים
			77	102		623					
			16	103							
			326	206							
			1,054	207							
			378	208							
			642	209							
			2,493			623					
			8,300			8,300					סה"כ שטח התכנית

תיים בן ארי
אדריכל ושמואי מקרקעין



11/04/2005 - לתפקוד
03/01/2008 - למתן תוקף
10/04/2008 - למתן תוקף