

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.33394/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

,א.נ.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7608בית חנינא - צפון ירושלים - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
 החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.
 רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

א. כללי

תכנית מס' 7608 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 4.005 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30550. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 635.500-635.625 / 222.125-222.250. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7608 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 תכנונית 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' 7608 קובעת תאי שטח באזור מגורים 2, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 2 לבעלים הפרטיים בחלקות על פי טבלת הקצאה ואיזון במסגרת איחוד וחלוקה תכנונית חדשה, וקובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים.

באזור מגורים 2 קובעת תכנית מס' 7608, בין היתר, את ההוראות הבאות:

שטח מרבי לבניה : 112.5% משטח תא שטח 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.

תא שטח גדול מ- 2 דונם : בתא שטח ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד בתא שטח, 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' 7608 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 תכנונית חדשה:

1. בהקצאה הכלולה ב"חלוקה תכנונית חדשה", הובאו בחשבון עקרונות 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' 7608 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 7608 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7608 ז.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7608, 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 תאי השטח (במצב חדש) תוך התייחסות אל הפרמטרים המפורטים להלן.

5. בהערכת "ערך נכנס" ו"ערך יוצא" של חלקה או תא שטח, הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יעוד הקרקע, מיקום החלקות ואו תאי השטח, שיטחם, ממדיהם, צורתם, אפשרויות הנגישות אליהם, הבניה הקיימת בחלקה 30550/80 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 7608, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7608 ז.



11/04/2005 - להפקדה

12/1/2010 - למתן תוקף

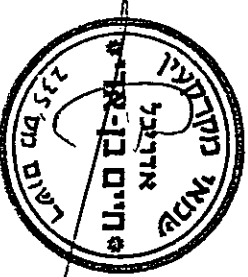
תוכנית מס' 7608 - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשי"ח - 1965.
 החלוקה לתאי שטח המנוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.
 רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת חליף הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

איזון	מאב חדש	מאב קיימים										
		שטח	מס' תא שטח	שטח בתוכנית	שטח רשום	חלוקה	גוש					
מקבל	נרתן	שטח יחסית	יעוד	שטח תא שטח	מס' תא שטח	שטח יחסית	מס' תא שטח	שטח בתוכנית	שטח רשום	חלוקה	גוש	מס' תא שטח
0	0	18.59%	אזור מגורים 2	763	23 א	18.59%	842	842	23	30550	בגלות פרטית בהסדר	0
0	0	21.09%	אזור מגורים 2	866	79 א	21.09%	955	955	79	30550	בגלות פרטית בהסדר	0
0	0	60.32%	אזור מגורים 2	1,021	80 א	60.32%	1,059	1,059	80	30550	בגלות פרטית בהסדר	0
0	0	100.00%		2,650		100.00%	2,856	2,856			סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית	0
			שטח פתוח ציבורי	387	101		679		ללא מספר	30550	דרך	
			דרך	410	203		470		63	30551	דרך	
			דרך	558	202							
				1,355			1,149				סה"כ שטחי ציבור	
				4,005			4,005				סה"כ שטח התכנית	

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 7608
 הועדה המחוזית לחלוקה לאשר את חכמת
 בישיבה מס' 3109 ביום 10.10.10
 מימחל תכנון וזו"ר חלוקה



חיים בן-ארי
 אדריכל ושטחי מקרקעין

להפקדה - 11/04/2005
 למתן תוקף - 12/1/2010