

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.33605/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7621

בית 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' 7621 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 9.696 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30546. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 635.025-634.900 / 221.800-222.000. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7621 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 במתחם בשטח של 9.587 דונם, 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 דור, 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 30544-30542, 30552-30546, 30559-30555, 30616-30615. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד חלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7621 קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח 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' 7621, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 75% משטח תא שטח 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 יח"ד לדונם מגורים נטו.
- 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' 7621 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה.



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' 7621 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 7621 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7621 זו.
 3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7621, 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 ו/או תאי השטח, שיטחם, ממדיהם, צורתם, אפשרויות הנגישות אליהם, 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 7621, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתונייהם בתכנית 7621 זו.

חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין



11/04/2005 - להפקדה

03/01/2008 - למתן תוקף

12/01/2010 - למתן תוקף

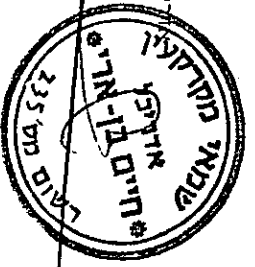
תוכנית מס' 7621 - בית חנינא, אפון ירושלים

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

טבלת איזון - נספח מס' 1

איזון		מצב חדש						מצב קיימים				שטח		מס' תח' שטח		מס' תח' שטח		מס' תח' שטח		מס' תח' שטח	
מקבל	נתון	שווי יחסי	שטח תח' שטח	מס' תח' שטח	שווי יחסי	שטח בתוכנית	מס' תח' שטח	שטח רשום	מס' תח' שטח	חלוקה	גוש	שטח	מס' תח' שטח	שטח	מס' תח' שטח	שטח	מס' תח' שטח	שטח	מס' תח' שטח	שטח	מס' תח' שטח
0	0	6.76%	468	3 א	6.76%	669	3	3	30546	חלק 3		30546									
0	0	21.90%	1,009	5 א	21.90%	1,411	5	5	30546	חלק 5		30546									
0	0	71.33%	821	26 א	71.33%	7,273	26	26	30546	חלק 26		30546									
			817	26 ב																	
			1,225	26 ג																	
			511	26 ד																	
			502	26 ה																	
			454	26 ו																	
			572	26 ז																	
0	0	100.00%	6,379		100.00%	9,353															
			1,556	101		234				ללא מספר		30546									
			542	102																	
			1,030	201																	
			80	301																	
			3,208			234															
			9,587			9,587															
			109	103		109				חלק 27		30546									
			109			109															
			9,696			9,696															

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לחלוקה לאשר את הח'
 בישיבה מס' 101
 ביום 12/01/2010
 מינהל תכנון
 יו"ר הוועדה



חיים בן ארי
 יו"ר ועמאי מקרקעין

להפקדה - 11/04/2005
 למתן תוקף - 12/01/2010