

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.33419/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7155 א'

בית חנינא - צפון ירושלים - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא 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' 7155 א' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 22.345 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30609 ו- 30614. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.000-637.300 / 221.900-222.130. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7155 א' מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 3904 מיום 18/07/1991) ותכנית מס' 3457 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 4400 מיום 18/04/1996). 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' 3457 א' משתרעת על שטח של כ- 1,247 דונם המהווה את הקטע המרכזי של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות שונות בגושים 30548, 30609-30611, 30614-30615, 30555-30616. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה בתכנית מס' 3457 א'.



הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
בישיבה מס' 1069
ביום 10.08.09

בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7155 א' קובעת תאי שטח באזור מגורים 2 מיוחד, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 2 מיוחד 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 מיוחד קובעת תכנית מס' 7155 א', בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 112.5% משטח תא שטח נטו.
- שטחי שירות : 1. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב - עד 8% משטח הבניה המרבי.
2. שטח חדר מדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
3. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- צפיפות מגורים : 1. 8 יח"ד לדונם מגורים נטו.
2. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים לתא שטח ששטחו מעל דונם.
- גובה מירבי לבניה : 4 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' 7155 א' 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 חדשה", הובא 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' 7155 א' מהווה סיוס תכנוני לתכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3457 א' שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7155 א' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7155 א' זו.

3. 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.

4. בהערכת "ערך נכנס" ו"ערך יוצא" של חלקה או תא שטח, הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יעוד הקרקע, מיקום החלקה ו/או תא השטח, שיטחם, ממדיהם, צורתם, אפשרויות הנגישות אליהם, מבני מגורים שהוקמו בהיתר וכיו"ב.

5. 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/3457 א' אלא רק לאתר אישור תכנית 7155 א', מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7155 א' זו.



אדריכל ושמי מקרקעין

24/07/2005

18/02/2007

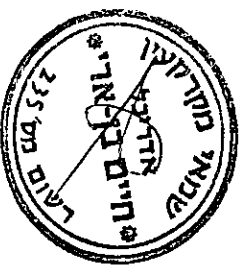
07/18/2007

04/10/2009 למתן תוקף

תכנית מס' 7155 א' - בית הניגא, צפון ירושלים
 תכולת איזון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשי"ח - 1965.
 החלוקה לחצי שטח המבוצעת מנחת התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.
 רישום הזכויות בנתי השטח ייעשה רק לאחר השלמת תליז הסדר המקרקעי ונכפוף לו.

מקבל	איזון	שטח יחסי	מצב חדש				מצב קיים				שם התעלים
			יעוד	שטח	מ"ר	מ"ר	שטח בתכנית מ"ר	שטח רישום מ"ר	תלקה	גוש	
0	0	6.39%	אזור מגורים 2 מיוחד	711	2000	1,148	1,148	75	30609	מגלות פרטיות בהסדר	
0	0	18.24%	אזור מגורים 2 מיוחד	792	2001	3,346	3,346	82	30609	לא רישום	
			אזור מגורים 2 מיוחד	1,260	2002					בעלות פרטיות בהסדר	
0	0	3.84%	אזור מגורים 2 מיוחד	428	2003	250	4,083	** 86	30609	מגלות פרטיות בהסדר	
0	0	4.58%	אזור מגורים 2 מיוחד	510	2004	698	698	* 76	30614	לא ידוע	
0	0	8.10%	אזור מגורים 2 מיוחד	902	2005	848	3,914	82	30614	בעלות פרטיות בהסדר	
0	0	9.58%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,067	2006	1,363	1,496	* 83	30614	בעלות פרטיות בהסדר	
0	0	5.67%	אזור מגורים 2 מיוחד	631	2007	1,775	3,790	86	30614	בעלות פרטיות בהסדר	
0	0	11.82%	אזור מגורים 2 מיוחד	736	2008	1,045	2,518	87	30614	בעלות פרטיות בהסדר	
0	0	10.85%	אזור מגורים 2 מיוחד	587	2009	2,191	3,939	88	30614	בעלות פרטיות בהסדר	
0	0	11.93%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,383	2011	1,970	1,970	89	30614	בעלות פרטיות בהסדר	
0	0	5.10%	אזור מגורים 2 מיוחד	568	2012	34	2,144	** 77	30614	לא ידוע	
0	0	3.91%	אזור מגורים 2 מיוחד	435	2013	2,144	922	90	30614	בעלות פרטיות בהסדר	
0	0	100.00%	שטח לבניני ציבור	11,219	2100	18,384	2,593	223	30614	בעלות פרטיות בהסדר	
			שטח לבניני ציבור	1,250	2100	3,179		ללא מספר	30614		
			שטח לבניני ציבור	1,200	2101	463		ללא מספר	30614		
			שטח לבניני ציבור	1,100	2102	91		ללא מספר	30614		
			שטח ציבורי פתוח	374	2200	228		4	30609		
			שטח ציבורי פתוח	61	2201						
			שטח ציבורי פתוח	320	2202						
			מעבר ציבורי לחולכי רגל	80	2203						
			מעבר ציבורי לחולכי רגל	25	2204						
			ד"ר	1,470	2300						
			ד"ר	1,877	2301						
			ד"ר	1,456	2302						
			ד"ר	304	2303						
			ד"ר	1,389	2304						
0	0	100.00%		11,126		3,961				סה"כ דולבים	
0	0	100.00%		22,345		22,345				סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה	



חיים כר-ארי
 אדריכל ושטחי מקרקעין

תעודת:
 * חלקה אשר מקבלת פיצוי מלא במסגרת תכנית זו
 ** חלקה 86 בנוש 30609 מקבלת פיצוי מלא במסגרת תוכנית 7155 א'.
 *** חלקה 77 בנוש 30614 מקבלת פיצוי מלא במסגרת תוכנית 7155 ב'.

29/06/2007 - להפקדה
 07/08/2007 - עידכון
 04/10/2009 - למתן תוקף