

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

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

DOC.27196/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7159 א'

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

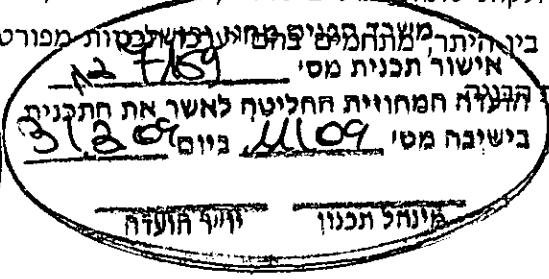
תכנית מס' 7159 א' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 27.8 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30615. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.060-636.790 / 221.530-221.100. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7159 א' מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18/07/1991) ותכנית מס' במ/3457 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 4400 מיום 18/04/1996). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה בחטיבת קרקע בשטח של כ- 27.216 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 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/3457 א' משתרעת בשטח של כ- 1,247 דונם המהווה את הקטע המרכזי של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות שונות בנושאים 30548, 30609-30611, 30614-30615, 30555-30559, 30616-30615. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה בחטיבת קרקע בשטח של כ- 27.216 דונם, כפי שנקבע בתכניות האמורות שקדמו לה, וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7159 א' קובעת תאי שטח באזור מגורים 2, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 2 לבעלים פרטיים בחלקות על פי טבלת הקצאה ואיזון במסגרת איחוד וחלוקה חדשה, וקובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים. בשטח שאינו כלול באיחוד וחלוקה חדשה התכנית קובעת ומקצה מגרש לאזור מגורים 2.

באזור מגורים 2 קובעת תכנית מס' 7159 א', בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 112.5% משטח תא שטח נטו.
- שטחי שירות : א. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות 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 : א. 8 יח"ד לדונם מגורים נטו.
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים למגרש 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' 7159 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 לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
 2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7159 א' מהווה סיום 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 7159 א' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7159 א' זו.
 3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו החלקות שבחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7159 א' 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 החלקה ו/או תא השטח, שיטח, ממדיהם, צורתם, אפשרויות הנגישות אליהם, מבני מגורים שהוקמו בהיתר, חלק החלקות שהיה ביעוד לשטח נוף פתוח 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/3457 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7159 א', תאי שטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7159 א' זו.



אדריכל ושנאי מקרקעין

29/11/2005

07/08/2007

27/11/2009

27/12/2010 – למתן תוקף

תוכנית מס' 7159 א' - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - 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.

שם הבעלים	מצב קיים			מצב חדש			איזון מקבל	איזון נותן		
	נוש	חלקה	שטח רישום מ"ר	שטח בתוכנית מ"ר	שוי יחסי	שטח תא שטח			מס' תא שטח	שוי יחסי
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 112	13,675	4,933	19.70%	1,138	112 א	19.70%		
						905	112 ב			
						1,108	112 ג			
לא ידוע	30615	163	1,348	1,348	5.44%	868	163 א	5.44%		
לא ידוע	30615	165	1,996	1,996	8.05%	1,286	165 א	8.05%		
בעלות פרטית בהסדר	30615	166	1,847	1,847	7.23%	1,177	166 א	7.23%		
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 167	31,232	14,808	56.23%	1,196	167 א	56.23%		
						553	167 ב			
						701	167 ג			
						801	167 ד			
						651	167 ה			
						545	167 ו			
						461	167 ז			
						779	167 ח			
						616	167 ט			
						544	167 י			
						791	167 יא			
						418	167 יב			
						1,107	167 יג			
						545	168 א	3.35%		
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 168	13,052	847	3.35%	545	168 א	3.35%		
סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה דרכים					100.00%	16,190		100.00%		
						1,100	1100	258		
						1,100	1101	722	1001	30615
						482	1200	239	1002	30615
						1,380	1201	56	1003	30615
						716	1205	162	1004	30615
						230	1206		1007	30615
						230	1207			
						4,731	1300			
						94	1301			
						24	1302			
						379	1303			
						211	1304			
						52	1305			
						156	1306			
141	1307									
					11,026			1,437		
					27,216			27,216		
בעלות פרטית בהסדר	30615	162	399	399		399	162			
בעלות פרטית בהסדר	30615	311	185	185		185	311			
סה"כ שטח לא כלול באיחוד וחלוקה תכנונית			584	584		584				
סה"כ שטח המתחם			27,800	27,800		27,800				

22/09/2006

עדכון - 07/08/2009

עדכון - 27/11/2009

עדכון - 27/12/10 למען תוקף

חיים בן-ארי
 אדריכל ושטאי מקרקעין

