

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

היים 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.34294/3433

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7154

בית חנינא - צפון ירושלים - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה 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' 7154 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 19.508 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30614 ו- 30548. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 636.460-636.300 / 222.110-221.840. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7154 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 במתחם בשטח של כ- 17,805 מ"ר, 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 הכלולות הוראות לאיחוד חלוקה חדשה). התכנית אינה קובעת זכויות בניה והוראות בניה.

תכנית מס' במ/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 30611-30609, 30548, 30615-30614, 30555-30559, 30616-30615. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.



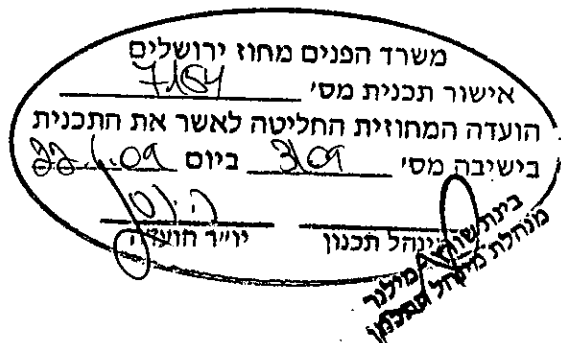
בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7154 קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטח לבנייני ציבורי, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 1 מיוחד לבעלים הפרטיים בחלקות על פי טבלת הקצאה ואיזון במסגרת איחוד וחלוקה תכנונית חדשה, וקובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים. בשטח שאינו כלול באיחוד וחלוקה חדשה התכנית קובעת ומקצה מגרש לאזור מגורים 1 מיוחד ומגרשים לצרכי ציבור המיועדים להפקעה.

באזור מגורים 1 מיוחד קובעת תכנית מס' 7154, 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 להוראות בתכנית מס' 4213.
ג. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
ד. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- צפיפות מגורים : א. 6 יח"ד לדונם מגורים נטו.
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים לתא שטח ששטחו מעל דונם.
- 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' 7154 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' 7154 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 7154 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7154 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 החלקות ו/או תאי השטח, שיטחם, ממדיהם, צורתם, אפשרויות הנגישות אליהם, מבני מגורים שהוקמו בהיתר, חלק החלקות שהיה ביעוד לשטח נוף פתוח 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 לאחר אישור תכנית 7154, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7154 זו.

חיים בן - ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין



26/1/2006

30/4/2008 להפקדה

31/05/2009 למתן תוקף

10/06/2010

19/8/2010 למתן תוקף

תוכנית מסי 7154 - בית חנינא, ארון ירושלים
טבלת איוון - נספח מסי 1

הטבלה אינה טבלת לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה/ התשי"ה - 1965.
 החלוקה לזאת שטח המנוצעת מונה התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.
 רישום הזכויות בתחיל השטח ייעשה רק לאחר השלמת הלד היסוד המקרקעי ובמפורק לו.

איוון	מקבל	שטח יומסי	מצב חדש		שטח		מ"ר	מ"ר	שטח בתוכנית	שטח יומסי	מצב קיים		שטח יומסי	מ"ר	שטח יומסי	מ"ר	חלקה	נוט	שם הבעלים
			יעוד	שטח	מ"ר	מ"ר					שטח בתוכנית	מ"ר							
0	0	6.87%	אזור מגורים 1 מיוחד	679	1001	6.87%	1,097	1,097	1097	213	30614	נעלות פרטית בהסדר							
0	0	22.67%	אזור מגורים 1 מיוחד	762	1002 א	22.67%	3,690	3,690	3,690	215	30614	נעלות פרטית בהסדר							
0	0	20.05%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,524	1002 ב	20.05%	3,198	3,198	3,291	218	30614	נעלות פרטית בהסדר							
0	0	6.85%	אזור מגורים 1 מיוחד	2,001	1003	6.85%	1,071	1,396	698	220	30614	נעלות פרטית בהסדר							
0	0	4.42%	אזור מגורים 1 מיוחד	691	1005	4.42%	698	698	220	221	30614	נעלות פרטית בהסדר							
0	0	13.52%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,323	1006	13.52%	2,114	2,114	221	325	30614	נעלות פרטית בהסדר							
0	0	17.06%	אזור מגורים 1 מיוחד	831	1007 א	17.06%	2,668	2,668	325	30614	נעלות פרטית בהסדר								
0	0	15.44%	אזור מגורים 1 מיוחד	831	1007 ב	15.44%	2,463	2,463	34	חלק 34	30548	נעלות פרטית בהסדר							
0	0	100.00%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,557	1008	100.00%	16,999	16,999	34	חלק 34	30548	נעלות פרטית בהסדר							
0	0	100.00%	שטח לבניני ציבור	10,631	1100 א	100.00%	46	46	ללא מספר	ללא מספר	30548	נעלות פרטית בהסדר							
			שטח לבניני ציבור	1,550	1100 א		46	46	ללא מספר	ללא מספר	30548	נעלות פרטית בהסדר							
			שטח לבניני ציבור	500	1100 א		165	165	ללא מספר	ללא מספר	30614	נעלות פרטית בהסדר							
			שטח לבניני ציבור	468	1200 ..		132	132	ללא מספר	ללא מספר	30614	נעלות פרטית בהסדר							
			שטח לבניני ציבור	107	1202		82	82	ללא מספר	ללא מספר	30614	נעלות פרטית בהסדר							
			שטח לבניני ציבור	285	1202		226	226	ללא מספר	ללא מספר	30614	נעלות פרטית בהסדר							
			שטח לבניני ציבור	110	1203		155	155	ללא מספר	ללא מספר	30614	נעלות פרטית בהסדר							
			שטח לבניני ציבור	46	1205..		806	806											
			שטח לבניני ציבור	171	1206..		11	11											
			שטח לבניני ציבור	3,937	1300 ..		157	157											
			שטח לבניני ציבור	7,174	17,805		212	212											
			שטח לבניני ציבור	17,805	17,805		214	214											
			שטח לבניני ציבור	11	1200 ..		43	43											
			שטח לבניני ציבור	140	1200 ..		5269	5269											
			שטח לבניני ציבור	17	1300 ..		217	217											
			שטח לבניני ציבור	4	1200 ..		30614	30614											
			שטח לבניני ציבור	208	1300 ..		30614	30614											
			שטח לבניני ציבור	43	1206 ..		30614	30614											
			שטח לבניני ציבור	1,171	217		30614	30614											
			שטח לבניני ציבור	105	1205 ..		30614	30614											
			שטח לבניני ציבור	4	1300 ..		30614	30614											
0	0			1,703			1,703												
0	0			19,508			19,508												

סה"כ שטח שאינו כולל האיוון
 סה"כ שטח הממתם

סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית
 סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית



חיים בן-ארי
 אדריכל ושטחי מקרקעין

למתן תוקף 14/09/2010