

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@netvision.net.il

DOC.33570/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

,א.נ.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7158 ב'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' 7158 ב' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 94.874 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30615. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.400-637.000 / 221.300-220.750. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7158 ב' מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.ג. 3904 מיום 18/07/1991) ותכנית מס' במ/3457 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.ג. 4400 מיום 18/04/1996). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה במתחם בשטח 86,411 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 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.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7158 ב' קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים עם או ללא זכות מעבר 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.

באזור מגורים 1 מיוחד קובעת תכנית מס' 7158 ב', בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 75% 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. 6 יח"ד לדונם מגורים נטו.
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים לתא שטח ששטחו מעל דונם.
- תא שטח גדול מ- 2 דונם : בתא שטח ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 6 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניינים, לרבות בין המרפסות.
- גובה מירבי לבניה : 3 קומות.
גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע 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' 7158 ב' 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' 7158 ב' 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 7158 ב' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7158 ב' זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו יועדו החלקות בתכנית 7158 ב' לאזור בלתי מתוכנן.

4. שווי החלקות במצב קודם (להלן: "ערך נכס") 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 נכס" 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, 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 7158 ב', מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7158 ב' זו.



חיים בן ארי
אדריכל ושמואל מקרקעין

27/07/2014 - למתן תוקף

טבלת איזון - נשפח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 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 חבלים	גוש	חלקה	שטח רישום		שטח בתכנית		מזב קיים		מזב חדש		איזון	נוטן
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מס'	מס'	שטח יעד	שטח יחסי		
בעלות פרטית בהסדר	30615	59	849	849	1.00%	849	59	533	אזור מגורים 1 מיוחד	1.00%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	61	1,772	1,772	2.13%	1,772	573	572	אזור מגורים 1 מיוחד	2.13%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	62	2,695	2,695	3.22%	2,695	1,716	1,716	אזור מגורים 1 מיוחד	3.22%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	63	8,460	8,460	9.84%	8,460	1,008	1,204	אזור מגורים 1 מיוחד	9.84%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	64	3,394	3,394	3.91%	3,394	2,086	2,086	אזור מגורים 1 מיוחד	3.91%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	65	1,597	1,597	1.86%	1,597	1,002	1,002	אזור מגורים 1 מיוחד	1.86%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	66	3,219	3,219	3.71%	3,219	485	485	אזור מגורים 1 מיוחד	3.71%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	67	1,597	1,597	1.84%	1,597	962	962	אזור מגורים 1 מיוחד	1.84%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	69	3,119	3,119	3.68%	3,119	1,056	1,056	אזור מגורים 1 מיוחד	3.68%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	71	5,640	5,640	6.61%	5,640	889	889	אזור מגורים 1 מיוחד	6.61%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	81	1,600	1,600	1.92%	1,600	491	811	אזור מגורים 1 מיוחד	1.92%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	83	1,447	1,447	1.70%	1,447	811	1,273	אזור מגורים 1 מיוחד	1.70%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	84	10,693	10,693	12.32%	10,693	1,383	1,383	אזור מגורים 1 מיוחד	12.32%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	85	8,572	8,572	10.08%	8,572	829	574	אזור מגורים 1 מיוחד	10.08%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	86	5,839	5,839	6.88%	5,839	574	676	אזור מגורים 1 מיוחד	6.88%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	87	6,999	6,999	8.22%	6,999	2,325	1,123	אזור מגורים 1 מיוחד	8.22%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	88	9,595	9,595	11.27%	9,595	1,123	924	אזור מגורים 1 מיוחד	11.27%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	89	7,335	7,335	8.67%	7,335	910	1,330	אזור מגורים 1 מיוחד	8.67%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	90	4,342	4,342	5.11%	4,342	2,078	550	אזור מגורים 1 מיוחד	5.11%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	98	5,290	5,290	6.24%	5,290	550	550	אזור מגורים 1 מיוחד	6.24%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	103	1,946	1,946	2.29%	1,946	614	1,136	אזור מגורים 1 מיוחד	2.29%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	104	1,272	1,272	1.48%	1,272	1,136	935	אזור מגורים 1 מיוחד	1.48%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	105	1,173	1,173	1.38%	1,173	840	840	אזור מגורים 1 מיוחד	1.38%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	106	1,248	1,248	1.47%	1,248	1,167	1,167	אזור מגורים 1 מיוחד	1.47%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	107	8,872	8,872	10.44%	8,872	774	774	אזור מגורים 1 מיוחד	10.44%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	110	2,496	2,496	2.91%	2,496	721	721	אזור מגורים 1 מיוחד	2.91%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	111	2,745	2,745	3.23%	2,745	767	2,389	אזור מגורים 1 מיוחד	3.23%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	284	1,048	1,048	1.24%	1,048	2,255	2,255	אזור מגורים 1 מיוחד	1.24%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	287	1,148	1,148	1.35%	1,148	928	928	אזור מגורים 1 מיוחד	1.35%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	288	1,098	1,098	1.29%	1,098	1,550	1,550	אזור מגורים 1 מיוחד	1.29%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	295	1,996	1,996	2.35%	1,996	1,687	1,687	אזור מגורים 1 מיוחד	2.35%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	306	794	794	0.94%	794	678	678	אזור מגורים 1 מיוחד	0.94%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	319	1,262	1,262	1.48%	1,262	776	776	אזור מגורים 1 מיוחד	1.48%	0	
סך"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית			86,411	86,411	100.00%	86,411	53,228	53,228		97.58%	0	

חיים בן - ארי
 אדריכל ושמואי מקרקעין

למתן חוקף - 11/11/2011
 למתן חוקף - 09/09/2013
 למתן חוקף - 16/07/2014
 למתן חוקף - 27/07/2014



