

1011397 (20)

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

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

DOC.33592/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.ג.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7611

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

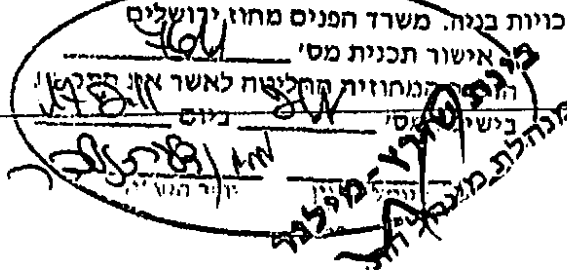
תכנית מס' 7611 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 18.474 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30543. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 636.075-635.675 / 222.350-222.175. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7611 מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' במ/3456 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 4795 מיום 16/8/99). 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 בנייה (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 תמהווה את הקטע הצפוני של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית חלה בחלקות וחלקי חלקות בגושים 30544-30542, 30552-30546, 30555-30559, 30616-30615. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יעבדו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה. משרד הפנים מחוז ירושלים



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7611 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 תכנונית חדשה, וקובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים.

באזור מגורים 1 מיוחד קובעת תכנית מס' 7611, 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 בתכנון 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.
- תא שטח גדול מ-2 דונם : בתא שטח ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד בתא שטח, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 12 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניינים, לרבות המרפסות.
- 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' 7611 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה.



ב. עקרונות מנחים לתקצאה 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 התקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7611 מהווה סיום תכנוני לתכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3456 אי שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7611 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7611 זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות שבחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7611, 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, שיטתם, ממדיהם, צורתם, אפשרויות הנגישות אליהם 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 אי אלא רק לאחר אישור תכנית 7611, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7611 זו.

חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין



18/02/2007 - להפקדה

05/01/2010

31/03/2011 - למתן תוקף

תוכנית מס' 7611 - בית חינוך, צמון 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 נחשית שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.

דיושום הזכויות בנתי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

מקבל	איזון	שטח		מבצעים		מבצעים		שטח רשום		חלקה	נוש	שם הבנינים
		שטח	ר"מ	שטח	ר"מ	שטח	ר"מ	שטח	ר"מ			
		שטח	ר"מ	שטח	ר"מ	שטח	ר"מ	שטח	ר"מ			
		תקד	תקד	תקד	תקד	תקד	תקד	תקד	תקד			
		שטח	ר"מ	שטח	ר"מ	שטח	ר"מ	שטח	ר"מ			
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	458	46 א	4.25%	726	46 חלק	1318	46 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	866	47 א	7.64%	1318	47 חלק	1714	47 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	1,099	48 א	10.09%	1724	48 חלק	2215	50 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	640	50 א	5.98%	1022	51 חלק	749	53 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	1,369	51 א	12.70%	2215	54 חלק	808	59 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	459	53 א	4.25%	749	59 חלק	1569	60 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	980	59 א	9.09%	1569	61 חלק	731	62 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	457	60 א	4.24%	731	71 חלק	1180	71 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	721	61 א	6.70%	1180	72 חלק	1024	72 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	652	62 א	6.05%	1024	72 חלק	2186	72 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	683	71 א/א	12.54%	2186	72 חלק	2,071	72 חלק	30543	מבנות פרטיות בחסדר	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	683	71 א/א	11.88%	2,071	72 חלק	17,323	ללא מספר	30543	סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית	
0	0	אזור מגורים 1 מיוחד	10,869	72 א/א	100.00%	17,323	ללא מספר	644	ללא מספר	30543	ורכבים	
		שטח לבנין ציבורי	1,200	201		644	ללא מספר	487	ללא מספר	30543		
		שטח פתוח ציבורי	2,861	202		487	ללא מספר					
		מעבר ציבורי קדומי רגל	204	203								
		דרך	393	305								
		דרך	2,947	306								
			7,605			1,151						
			18,474			18,474						

חיים בן ארי
 אדריכל ושטחי מקרקעין

