

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](mailto:chbenari@walla.com)

DOC.34057/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7828 א'

בית חנינא - צפון ירושלים

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' 7828 א' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 77 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30610, 30607, 30611 ו- 30611. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.950-638.500 / 221.100-221.400. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח זכויות".

תכנית 7828 א', מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' 3458/מ א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 4605 מיום 11/1/98). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה בחטיבת קרקע בשטח של כ- 76.771 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' 3458/מ א' משתרעת על שטח של כ- 1,930 דונם המהווה את הקטע הצפוני של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות שונות בגושים 30604, 30605, 30607, 30609 - 30611. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7828 א' קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטחים לבניני 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' 7828 א', בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מרבי לבניה : 75% משטח המגרש 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 בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.  
ג. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.  
ד. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- צפיפות מגורים : א. 4 יח"ד לדונם מגורים נטו.  
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים למגרש ששטחו מעל דונם.
- תא שטח גדול מ-2 דונם : בתא שטח ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבנין אחד בתא שטח, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 4 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבנינים, לרבות המרפסות.
- גובה מרבי 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 במנין אחוזי הבניה.

על תכנית מס' 7828 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 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' 7828 א' מהווה סיום תכנוני לתכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3458 א' שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7828 א' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7828 א' זו.
  3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7828 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 מגרש, הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יעוד הקרקע, מיקום החלקות ו/או המגרשים, שיטחם, 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/3458 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7828 א', תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתונייהם בתכנית 7828 א' זו.

חיים בן - ארי  
אדריכל ושמאי מקרקעין



04/08/2005

10/06/2010

11/12/2011

05/01/2012 - למתן תוקף

