

1011654/20

ח. בן-ארי בע"מ שמאות תכנה יעוץ במקרקעין

חיים בן-ארי
רחוב ביאליק 164, רמת-גן 52523 טל. 03-6005113 פקס. 03-6005114
דוא"ל: chbenari@walla.com
אדריכל ושמאי במקרקעין
050-5511482

DOC.34361/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.

**הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7159 ב'
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 ב' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 89.084 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30615. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 636.700-637.050 / 220.830-221.430. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7159 ב' 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 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 שונים בגושים 30548, 30609-30611, 30614-30615, 30555-30559, 30616-30615. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.

שמאי במקרקעין
אדריכל ושמאי במקרקעין
חיים בן-ארי
לשם מס' 235

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7159
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1169 ביום 26.2.09

מינהל תכנון
יו"ר הועדה

בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7159 ב' קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים עם או ללא זכות מעבר ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 1 מיוחד לבעלים הפרטיים שבחלקות 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' 7159 ב', בין היתר, את ההוראות הבאות:

שטח מירבי לבניה	75% משטח תא השטח 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. 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' 7159 ב' חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה.



ב. עקרונות מנחים להקצאה ולהערכת שווי זכויות בשטח לאיחוד וחלוקה 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' 7159 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 7159 ב' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7159 ב' זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו החלקות שבחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7159 ב' 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. הערכת "ערך נכנס" 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 7159 ב', תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7159 ב' זו.

חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין

05/12/2005

07/08/2007

15/07/2010

25/12/2011 - למתן תוקף



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

טבלת איזון - 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.

שם הבעלים	גוש	חלקה	שטח רשום		שטח בתוכנית		מצב קיים		מצב חדש		איזון
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מס' תא שטח	שטח תא שטח	יעוד	שווי יחסי	
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 99	6,638	860	1.00%	99 א	542	אזור מגורים 1 מיוחד	1.00%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 112	13,675	8,742	10.04%	112 א	1,347	אזור מגורים 1 מיוחד	10.04%	0	
						112 ב	820	אזור מגורים 1 מיוחד			
						112 ג	1,443	אזור מגורים 1 מיוחד			
						112 ד	571	אזור מגורים 1 מיוחד			
						112 ה	1,087	אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30615	113	9,483	9,483	10.89%	113 א	1,006	אזור מגורים 1 מיוחד	10.89%	0	
						113 ב	391	אזור מגורים 1 מיוחד			
						113 ג	922	אזור מגורים 1 מיוחד			
						113 ד	1,205	אזור מגורים 1 מיוחד			
						113 ה	896	אזור מגורים 1 מיוחד			
						113 ו	1,420	אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30615	114	5,352	5,352	6.08%	114 א	3,270	אזור מגורים 1 מיוחד	6.08%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	115	2,046	2,046	2.42%	115 א	1,276	אזור מגורים 1 מיוחד	2.42%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	116	2,845	2,845	3.37%	116 א	1,810	אזור מגורים 1 מיוחד	3.37%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	117	3,045	3,045	3.64%	117 א	534	אזור מגורים 1 מיוחד	3.64%	0	
						117 ב	1,383	אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 118	2,795	1,831	2.17%	118 א	1,141	אזור מגורים 1 מיוחד	2.17%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 119	2,371	2,245	2.60%	119 א	1,372	אזור מגורים 1 מיוחד	2.60%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 120	5,602	1,694	2.00%	120 א	1,056	אזור מגורים 1 מיוחד	2.00%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 167	31,232	16,424	18.86%	167 יד	490	אזור מגורים 1 מיוחד	18.86%	0	
						167 טו	1,004	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 טז	654	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 יז	738	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 יח	1,601	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 יט	933	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 כ	734	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 כא	721	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 כב	749	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 כג	536	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 כד	1,434	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 כה	611	אזור מגורים 1 מיוחד			
						167 כו					
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 168	13,052	12,205	13.88%	168 א	6,283	אזור מגורים 1 מיוחד	13.88%	0	
						168 ב	1,275	אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 169	16,296	13,418	14.80%	169 א	1,670	אזור מגורים 1 מיוחד	14.80%	0	
						169 ב	2,425	אזור מגורים 1 מיוחד			
						169 ג	611	אזור מגורים 1 מיוחד			
						169 ד	2,226	אזור מגורים 1 מיוחד			
						169 ה	974	אזור מגורים 1 מיוחד			
בעלות פרטית בהסדר	30615	חלק 171	13,126	826	0.95%	171 א	510	אזור מגורים 1 מיוחד	0.95%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	172	2,496	2,496	2.95%	172 א	1,556	אזור מגורים 1 מיוחד	2.95%	0	
בעלות פרטית בהסדר	30615	194	948	948	1.12%	194 א	591	אזור מגורים 1 מיוחד	1.12%	0	
						195 א	519	אזור מגורים 1 מיוחד	0.98%	0	
לא ידוע	30615	196	898	898	1.06%	196 א	577	אזור מגורים 1 מיוחד	1.06%	0	
לא ידוע	30615	197	998	998	1.18%	197 א	622	אזור מגורים 1 מיוחד	1.18%	0	
סה"כ שטח פוטי לאיחוד וחלוקה תכנונית				87,180	100.00%		53,536		100.00%	0	
דרכים	30615	ללא מספר		395			9,000	שטח בניני ציבור			
	30615	ללא מספר		1,355			2,600	שטח בניני ציבור			
	30615	ללא מספר		128			1,945	שטח ציבורי פתוח			
	30615	ללא מספר		26			775	שטח ציבורי פתוח			
							335	שטח ציבורי פתוח			
							594	שטח ציבורי פתוח			
							309	מעבר ציבורי להולכי רגל			
							609	מעבר ציבורי להולכי רגל			
							326	מעבר ציבורי להולכי רגל			
							178	מעבר ציבורי להולכי רגל			
							136	מעבר ציבורי להולכי רגל			
							18,081	דרך			
							45	דרך			
							35	דרך			
							580	דרך			
סה"כ שטחי ציבור				1,904			35,548				
סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית				89,084			89,084			0	

למתן תוקף - 16/01/2012
 25/12/2011
 15/07/2010
 02/03/2007
 22/09/2006
 04/09/2005

חיים בן-ארי
 אדריכל ושמואל מקרקעין

