

101288

ת. בן-ארז בע"מ שמאות תכנון וייעוץ במקרקעין

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

DOC.27192/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7157

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' 7157 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 12.554 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30615. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.100-637.200 / 221.300-221.600. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו כאופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7157 מהווה סיום תכנוני-לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 3904 מיום 18/07/1991) ותכנית מס' במ/3457 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.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 על שטח של כ- 1,247 דונם המתווה את הקטע המרכזי של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות שונות בגושים 30548, 30609-30611, 30614-30615, 30555-30559, 30615-30616. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.



כתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7157 קובעת תאי שטח באזור מגורים 2, וכן שטחים לצורכי ציבור ומועילים: שטח לבנייני ציבורי, שטחים ציבוריים פתוח ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 2 לבעלים הפרטיים בחלקות על פי טבלת הקצאה ואיזון במסגרת חלוקה תכנונית חדשה, וקובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים.

באזור מגורים 2 קובעת תכנית מס' 7157, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 112.5% משטח תא שטח נטו.
- שטחי שירות : א. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב - עד 8% משטח הבניה המרבי.  
ב. שטח חוזר מדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכנון ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.  
ג. חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן.  
ד. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- צפיפות מגורים : א. 8 יח"ד לדונם מגורים נטו.  
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים למגרש ששטחו מעל דונם.

- גובה מירבי לבניה : 4 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' 7157 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה.



3. 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. שווי של המגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7157 מהווה סיוס תכנוני לתכניות מס' 3000 בי שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3457 אי שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7157 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 בי ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7157 זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7157 באזור בלתי מתוכנן, וחלק מחלקות 222, 223 ו-225 באזור-שיועד-לשטח-נוף-פתוח.

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 המגרשים (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, שיטחו, ממדיו, צורתו, אפשרויות הנגישות אליו, 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 בי ו- במ/3457 אי אלא רק לאחר אישור תכנית 7157, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7157 זו.



19/10/2005

למתן תוקף - 23/03/2011

תוכנית מס' 7157 - בית הניגא, צמון ירושלים

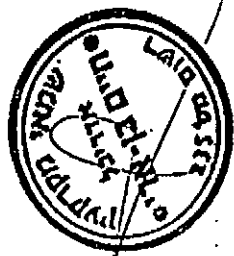
טבלת איוון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיתור וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן 4 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965.

החלוקה להאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.

רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הלך הדרך המקרקעין ובכפוף לו.

מקבל	מקנן	איוון		מצב חדש		מצב קיים		שטח רשום מ"ר	שטח תכנוני מ"ר	שטח חסי	הלקה	גוש	שם הנבלים
		שטח יחסי	שטח יחסי	שטח	תא שטח	מ"ר	מ"ר						
0	0	18.71%	1,394	אזור מגורים 2	1001	18.71%	2,246	26	30615	פעלות פרטיות בהסדר			
0	0	24.48%	1,156	אזור מגורים 2	1002 a	24.48%	3,244	27	30615	פעלות פרטיות בהסדר			
0	0	6.79%	496	אזור מגורים 2	1002 b	6.79%	799	28	30615	פעלות פרטיות בהסדר			
0	0	24.70%	433	אזור מגורים 2	1004 a	24.70%	2,995	29	30615	פעלות פרטיות בהסדר			
0	0	8.06%	1,413	אזור מגורים 2	1004 b	8.06%	948	292	30615	פעלות פרטיות בהסדר			
0	0	15.27%	600	אזור מגורים 2	1005	15.27%	1,797	304	30615	פעלות פרטיות בהסדר			
0	0	100.00%	1,127	אזור מגורים 2	1006	100.00%	1,797			סה"כ שטח פרטי לחלוקת תכנונית			
			7,449				12,029						
			824	שטח לבנוני ציבורי	1100		325	1000*	30615	דרכים			
			485	שטח ציבורי פתוח	1200								
			738	מעבר ציבורי לחולכי רגל	1201								
			137	שטח ציבורי פתוח	1202								
			45	דרך משולבת	1203								
			2,158	דרך	1300								
			613	דרך	1301								
			105	דרך	1302								
0	0		5,105				325			סה"כ שטח ציבורי			
0	0		12,554				12,554			סה"כ שטח תכנונית			



חיים בנארי  
אדריכל ושמואל מקרקעין

חלוקת דרך ללא מספר רשום  
 להפקדה - 19/10/05  
 עדכון לאחר החלטת ועדה מחוזית - 27/4/09  
 למתן תוקף - 23/3/2011

