

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@gmail.com

DOC.34075/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7461 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' 7461 א' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 14.62 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30605. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 639.330-639.150 / 221.500-221.200. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח זכויות".

תכנית 7461 א', מהווה טיוטת תכנון לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' במ/3458 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 4605 מיום 11/1/98). 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 היתה כלולה באזור בלתי מהוכן.

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/3458 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 תכנון מפורטות לאיחוד חלוקה חדשה, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה.



אישור תכנית מס' חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.5.98 לאשר את התכנית [X] התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר [] התכנית נקבעה טעונה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7461 א' קובעת תאי שטח באזור מגורים 2 מיוחד, וכן שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטחים לבניני ציבורי ודרכים.

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

באזור מגורים 2 קובעת תכנית מס' 7461 א', בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 112% משטח תא שטח נטו, לרבות מרפסות מקורות ושטח בחלל גג רעפים שגובהו עולה על 1.8 מ'.
שטחי שירות : א. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב - עד 8% משטח הבניה המירבי.
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. 8 יח"ד לדונם מגורים נטו.
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים לדונם.
גובה מירבי לבניה : 4 קומות.
גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.

על תכנית מס' 7461 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, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7461 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 7461 א' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7461 א' זו.



3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7461 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 תא שטח, הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יעוד הקרקע, מיקום החלקה ו/או תאי השטח, 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 7461 א', תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7461 א' זו.

7. לאחר הפקדת תכנית 7461 א' שבנדון, רכשו הבעלים בחלקה 23 את זכויות הבעלות בחלק חלקה 127 הכלול בתכנית. לאור זאת, בהקצאת תאי שטח 10-א-10 ב לבעלי זכויות בחלקה 23 ותאי שטח 11-א-11 ב לבעלי זכויות בחלק חלקה 127 הכלול בתכנית, הובאה בחשבון החלטת הועדה המחוזית מיום 20/5/2014 בדבר חלוקת השטח הכללי של תאי השטח האמורים לתאי שטח בגודל מוסכם ע"י הבעלים.



חיים בן-ארי
אדרכל ושמאי מקרקעין

14/02/2005

11/01/2010

11/08/2015

תוכנית מס' 7461 א' - 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.

איזון		מצב חדש				מצב קיים				שם הבעלים	
מקבל	נותן	שווי יחסי	יעוד	שטח תא שטח	מס' תא שטח	שווי יחסי	שטח בתוכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה		גוש
0	0	14.60%	אזור מגורים 2	1,377	9	14.60%	2,019	2,019	22	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	49.65%	אזור מגורים 2	1,360	10א*	49.65%	4,825	4,825	23	30605	בעלות פרטית בהסדר *
			אזור מגורים 2	1,640	10ב*						
			אזור מגורים 2	870	11א*						
			אזור מגורים 2	846	11ב*						
0	0	11.81%	אזור מגורים 2	1,114	12	11.81%	1,649	2,593	חלק 128	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	13.11%	אזור מגורים 2	1,237	13	13.11%	1,795	1,795	172	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	10.82%	אזור מגורים 2	1,021	14	10.82%	1,496	1,496	25	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	100.00%		9,465		100.00%	13,893				סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית
			דרך	70	15		727		ללא מספר	30605	דרכים
			דרך	1,126	16						
			דרך	749	17						
			דרך	325	18						
			שטח לבניני ציבור	2,885	19						
				5,155			727				סה"כ שטחי ציבור
				14,620			14,620				סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית

הקצאת תאי השטח לבעלי הזכויות נעשתה לפי החלטת הועדה המחוזית מיום 20/05/2014 *

להפקדה 14/02/2005

למתן תוקף 11/08/2015



חיים בן-ארי
אדריכל ושמי מקרקעין