

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
דוא"ל: chbenari@walla.com

DOC.36070/3343

1039831-4

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7623

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' 7623 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 2.401 דונם וכוללת חלקות וחלק דרך בגוש 30544. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 221.625-221.750 / 636.375-636.315. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7623 מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' 3456/במ א' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.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 בניה (המותנים באישור תכניות מפורטות הכוללות הוראות לאיחוד חלוקה חדשה). התכנית אינה קובעת זכויות בניה והוראות בניה.

תכנית מס' 3456/במ א' משתרעת על שטח של כ- 2,070 דונם המהווה את הקטע הצפוני של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30542-30544, 30546-30552, 30555-30559, 30616-30615. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.

בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7623 קובעת תאי שטח באזור מסחרי מיוחד ודפוסים מס' 225 וציבור.



התכנית מקצה את תאי השטח באזור מסחרי 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 מסחרי מיוחד שבתחום השטח לאיחוד וחלוקה חדשה, נקבעו בתכנית מס' 7623, בין היתר, ההוראות הבאות:

אחוזי בניה : 270% מעל קומת חניה תת-קרקעית, משטח תא השטח נטו, כולל כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין, לרבות מרפסות מקורות ושטחי השרות המפורטים להלן (למעט שטחי שרות תת-קרקעיים):

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב - עד 8% משטח הבניה המרבי.
2. שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
3. חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
5. קולונדה - בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

גובה מרבי לבניה : 5 קומות מלאות וקומה שישית חלקית מעל קומת חניה תת-קרקעית.

שימושים מותרים : בקומת מרתף - מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב.
בקומת קרקע - מסחר קמעונאי וסיטונאי.

מלאכה בתנאי שאין בה מטרה לבנין ולאזור.

מסעדות, בתי קפה, מזנונים.

מועדונים בתנאי שאין בהם מטרה לבנין ולאזור.

בקומה שמעל קומת קרקע - שימוש מעורב למסחר, משרדים ומגורים בתנאי כניסות למסחר ולמשרדים נפרדות מן המגורים.

ביתר הקומות העליונות - בתי מלון, משרדים, מגורים

אם ייבנו דירות מגורים בבניינים באזור מסחרי מיוחד, לא

יעלה סה"כ השטח שישמש למגורים בקומה שנייה, שלישית

ורביעית על 70% משטח קומות אלה.

למרות האמור לעיל, בתא שטח 45 א יותר שימוש למגורים

בלכד ובתנאי שבהיתר הבנייה יוצגו מגורים מעל קומת מסחר

וארקדה בהתאם להוראות התכנית.

על תכנית מס' 7623 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן

ההוראות שבתכנית מס' במ/3456 א'.



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 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' 7623 מהווה סיוס תכנוני לתכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3456 א' שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7623 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7623 זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7623, 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, 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/3456 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7623, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתונייהם בתכנית 7623 זו.



חיים בן-ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין

18/2/2007

27/11/2009

06/01/2010 - למתן תוקף

08/09/2014

29/10/2014 - למתן תוקף

