

ח. בן-ארז בע"מ שמאות תכנון ויעוץ במקרקעין

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

DOC.36245/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

,א.נ.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7610 (מתחם 1)

שועפט - צפון ירושלים - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה 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' 7610 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 17.204 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30550 ו-30551. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת שועפט, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 635.625-635.375 / 222.370-222.500. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7610 מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' במ/3456 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 4795 מיום 16/8/99).

תכנית 7610 המופקדת קבעה, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה במתחמים 14 ו-15 כפי שנקבע בתכנית מס' במ/3456 א' וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה. התכנית קובעת שני מתחמי תכנון: מתחם 1 בשטח כ-17 דונם ומתחם 2 בשטח כ-10 דונם. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 16.6.14 הוחלט להפריד תכנית 7610 לשתי תכניות נפרדות, מתחם 1 (מגורים 1 מיוחד) בתכנית 7610 ומתחם 2 (מגורים 2) בתכנית חדשה 7610/א.

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, וזכויות תכנון ותבנית, התשכ"ה-1965. הוראות למתן התרי בניה (המותנים באישור תכניות מפורטות הכלולות בהצגות לאחוז וירושלים חדשה). התכנית אינה קובעת זכויות בניה והוראות בניה. הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

ג'יתר 2010
 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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

בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7610 קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

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 שבמתחם 1, תכנית מס' 7610 קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 75% משטח תא שטח 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 בתכנון ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
- ג. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
- ד. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- צפיפות מגורים : 6 יח"ד לדונם מגורים נטו.
- 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 יחשב במניין אחוזי הבניה.

על תכנית מס' 7610 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' 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 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' 7610 מהווה סיום תכנוני לתכניות מס' 3000 בי שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3456 אי שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7610 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 בי ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7610 זו.

3. 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.

4. 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 כל החלקות היו כלולות באזור בלתי מתוכנן לכן, החלקות הוערכו באופן זהה בפרמטר תכנוני זה.

במצב חדש, מאחר ולא ניתן היה לממש בניה בהתאם לתכניות מס' 3000 בי ו- במ/3456 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7610, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתניהם בתכנית 7610 זו.



אדריכל ושמאי מקרקעין

24/04/2007 - למתן תוקף

22/10/2008 - למתן תוקף

06/05/2009 - למתן תוקף

05/01/2010 - למתן תוקף

01/07/2013 - למתן תוקף – טיוטה

05/03/2015 - מתן תוקף

01/06/2015 – מתן תוקף

תוכנית מס' 7610 מתחם 1- שועפת, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלת לאיחוד וחלוקה 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	מקבל	מצב חדש				מצב קיים				שם הבעלים	
		שוי יחסי	יעוד	שטח תא שטח	מס' תא שטח	שוי יחסי	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה		גוש
0	0	6.60%	אזור מגורים 1 מיוחד	736	א 40	6.60%	1,030	1,030	40	30550	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	5.13%	אזור מגורים 1 מיוחד	573	א 34	5.13%	801	801	34	30550	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	6.53%	אזור מגורים 1 מיוחד	736	א 35	6.53%	1,009	1,009	35	30550	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	16.55%	אזור מגורים 1 מיוחד	807	א1 36	16.55%	2,558	2,558	36	30550	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
			אזור מגורים 1 מיוחד	614	א2 36						
			אזור מגורים 1 מיוחד	411	ב 36						
0	0	20.76%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,669	א 37	20.76%	3,274	3,274	37	30550	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
			אזור מגורים 1 מיוחד	666	ב 37						
0	0	9.91%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,153	א 38	9.91%	1,579	1,579	38	30550	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	5.16%	אזור מגורים 1 מיוחד	588	א 39	5.16%	814	814	39	30550	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	5.25%	אזור מגורים 1 מיוחד	586	א 78	5.25%	820	820	78	30550	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
0	0	13.86%	אזור מגורים 1 מיוחד	910	א 41	13.86%	2,143	2,143	41	30551	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
			אזור מגורים 1 מיוחד	638	ב 41						
0	0	10.25%	אזור מגורים 1 מיוחד	407	א1/א 44	10.25%	1,585	1,585	44	30551	בעלות פרטית בלתי מוסדרת
			אזור מגורים 1 מיוחד	218	א2/א 44						
			אזור מגורים 1 מיוחד	519	ב 44						
0	0	100.00%		11,231		100.00%	15,613				סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית
			דרך	964	101		587		1002 *	30550	חלקת דרך ללא מספר רשום
			דרך	781	102		136		1003 *	30550	חלקת דרך ללא מספר רשום
			דרך	352	107		508		1005 *	30550	חלקת דרך ללא מספר רשום
			דרך	1,123	108		360		1000A*	30551	חלקת דרך ללא מספר רשום
			שטח פתוח ציבורי	2,513	301						
			מעבר להולכי רגל	240	401						
				5,973			1,591				סה"כ דרכים
				17,204			17,204				סה"כ שטח מתחם 1

* חלקת דרך ללא מספר *

24/04/2007

06/05/2009

01/07/2013

12/02/2015

03/03/2015

מתן תוקף - 01/06/2015

חיים בן ארי
 אדריכל ושמואי מקרקעין

