

ח. בן-ארי בע"מ שמאות חכנון 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](mailto:chbenari@walla.com)

DOC.25166/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7624

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' 7624 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 38.391 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30615 ו- 30544. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 636.275-636.450 / 221.200-221.675. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7624 מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' 3456/במ/א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 4895 מיום 18/7/91) חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה כפי שנקבע בתכנית האמורה לעיל, וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה.  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  לפני אישור התכניות האמורות, חטיבת הקרקע הייתה כלולה באזור בלתי מתוכנן נקבעה טעונה אישור השר

תכנית מתאר מס' 3000 ב' מבטאת מגמות תכנוניות לחטיבת קרקע המשתרעת על שטח של כ- 8000 מ"ר החווית 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 שונות בגושים 30542-30544, 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' 7624 קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

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 קובעת תכנית מס' 7624, 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 בתכניות 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. תותר תוספת של יח"ד אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש ששיטחו מעל דונם אחד.
- תאי שטח גדול מ- 2 דונם : בתא שטח ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד בתא שטח, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 12 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניינים, לרבות המרפסות.
- 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' 7624 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. 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' 7624 מהווה סיום 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 7624 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7624 ז.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7624, באזור בלתי מתוכנן.

4. שווי החלקות במצב קודם (להלן: "ערך נכנס") ובמצב חדש (להלן: "ערך יוצא") נקבע בערך אקוויוולנטי של קרקע. שווי הקרקע נזר 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 תא השטח, שיטחם, ממדיהם, צורתם, אפשרויות הנגישות אליהם, מבני מגורים שהוקמו בהיתר 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 7624, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתונייהם בתכנית 7624 ז.

חיים בן - ארי  
אדריכל ושמאי מקרקעין



1/7/2007 - להפקדה

12/11/2011

01/07/2013

01/09/2013 - למתן תוקף

תוכנית מס' 7624 - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה למי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 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	12.42%	אזור מגורים 1 מיוחד	584	א 9	12.42%	4620	4620	9	30544	בעלות פרטית בהסדר
			אזור מגורים 1 מיוחד	2,307	ב 9						
0	0	4.81%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,108	א 225	4.81%	1789		חלק 225	30615	בעלות פרטית בהסדר
0	0	4.27%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,070	א 226	4.27%	1589		חלק 226	30615	בעלות פרטית בהסדר
0	0	12.05%	אזור מגורים 1 מיוחד	774	א/א 227	12.05%	4392	4392	227	30615	בעלות פרטית בהסדר
			אזור מגורים 1 מיוחד	1,071	א/א 227						
			אזור מגורים 1 מיוחד	960	א/א 227						
0	0	7.57%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,746	א 228	7.57%	2733		חלק 228	30615	בעלות פרטית בהסדר
0	0	6.22%	אזור מגורים 1 מיוחד	1,510	א 229	6.22%	2246	2246	229	30615	בעלות פרטית בהסדר
0	0	20.18%	אזור מגורים 1 מיוחד	864	א 230	20.18%	7436	7436	230	30615	בעלות פרטית בהסדר
			אזור מגורים 1 מיוחד	1,778	ב 230						
			אזור מגורים 1 מיוחד	1,000	ג 230						
			אזור מגורים 1 מיוחד	1,009	ד 230						
0	0	11.75%	אזור מגורים 1 מיוחד	912	א 231	11.75%	4242	4242	231	30615	בעלות פרטית בהסדר
			אזור מגורים 1 מיוחד	903	ב 231						
			אזור מגורים 1 מיוחד	951	ג 231						
0	0	20.73%	אזור מגורים 1 מיוחד	2,860	א 232	20.73%	7716		חלק 232	30615	בעלות פרטית בהסדר
			אזור מגורים 1 מיוחד	1,015	א/א 232						
			אזור מגורים 1 מיוחד	954	א/א 232						
0	0	100.00%		23,376		100.00%	36,763				סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית
			דרך	3,832	101		149		ללא מספר	30544	דרכים
			דרך	4,876	103		1,479		ללא מספר	30615	
			דרך	51	104						
			שטח לבנין ציבורי	3,851	201						
			שטח לבנין ציבורי	1,596	202						
			שטח פתוח ציבורי	611	301						
			מעבר ציבורי להולכי רגל	198	402						
				15,015			1,628				סה"כ שטחי ציבור
				38,391			38,391				סה"כ שטח התכנית



חיים בן-ארי  
 אדריכל ושמואי מקרקעין

26/02/2013  
 01/09/2013