

1039596-4

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@walla.com

DOC.35588/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7155 ב'

בית חנינא - 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' 7155 ב' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 59.845 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30614. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.150-636.770 / 222.230-221.800. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7155 ב' מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18/07/1991) ותכנית מס' במ/3457 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.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 דיוור, 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 בשטח של כ- 1,247 דונם המהווה את הקטע המרכזי של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית חלה בחלקות וחלקי חלקות בגושים 30548, 30609-30611, 30614-30615, 30559-30555, 30615-30616. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7155 ב' קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצרכי ציבור הכוללים: שטח לבנייני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים עם או ללא זכות מעבר ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 1 מיוחד לבעלים הפרטיים שבחלקות על פי טבלת הקצאה ואיזון במסגרת איחוד וחלוקה חדשה, וקובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים.

באזור מגורים 1 מיוחד קובעת תכנית מס' 7155 ב', בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מרבי 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 : א. 6 יח"ד לדונם מגורים נטו.
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים למגרש ששטחו מעל דונם.
- תא שטח גדול מ- 2 דונם : במגרש ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 6 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניינים, לרבות בין 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 ייחשב במניין אחוזי הבניה.

על תכנית מס' 7155 ב' 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", הובא בחשבון 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, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7155 ב' מהווה סיום תכנוני לתכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3457 א' שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7155 ב' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי ייעוד המגרשים בתכנית 7155 ב' זו.

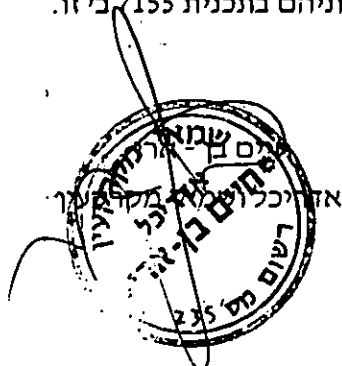
3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו החלקות שבחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7155 ב' באזור בלתי מתוכנן, וחלק מחלקה 148 באזור שיועד לשטח נוף פתוח.

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 המגרשים (במצב חדש) תוך התייחסות אל הפרמטרים המפורטים להלן.

5. בהערכת "ערך נכנס" ו"ערך יוצא" של חלקה או תא שטח, הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: ייעוד הקרקע, מיקום החלקה ו/או תא השטח, שיטחם, ממדיהם, צורתם, אפשרויות הנגישות אליהם, 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 ב' ו- במ/3457 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7155 ב', מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7155 ב' זו.



19/10/2005

07/08/2007

24/04/2013

11/08/2013

תכנית מס' 7155 ב' - בית הניגא, צמון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ו' 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.

שם העלים	גוש	חלקה	שטח רשום		שטח בתכנית		שווי יחסי		מבצ חדש		איזון	
			במ"ר	במ"ר	במ"ר	ב-%	תא שטח	מס' תא שטח	שווי יחסי	מקבל	נתן	
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 75	3,590	2,233	3.93%	א75	1,427	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	3.93%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 77 **	3,141	3,093	5.44%	א77	1,997	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	5.44%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	78	5,248	5,248	8.78%	א78	3,288	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	8.78%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	79	2,743	2,743	4.64%	א79	670	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	4.64%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	80	3,491	3,491	6.02%	א80	2,232	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	6.02%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	81	2,792	2,792	4.77%	א81	710	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	4.77%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 82	3,914	3,066	5.13%	א82	1,408	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	5.13%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 83 *	1,496	133								
בעלות פרטית בהסדר	30614	84	798	798	1.39%	א84	505	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	1.39%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	85	1,022	1,022	1.75%	א85	660	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	1.75%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 86	3,790	2,015	3.44%	א86	1,250	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	3.44%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 87	2,518	1,473	2.46%	א87	900	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	2.46%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 88	3,939	1,748	2.93%	א88	1,106	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	2.93%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	92	947	947	1.65%	א92	605	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	1.65%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 91 *	922	56								
בעלות פרטית בהסדר	30614	93	1,745	1,745	3.01%	א93	1,115	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	3.01%	
בעלות פרטית בהסדר	3064	107	2,792	2,792	8.60%	א107	892	אורז מגורים 1 מיוחד			8.60%	
						א107	553	אורז מגורים 1 מיוחד				
						א107	339	אורז מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30614	108	1,324	1,324	2.31%	א108	900	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	2.31%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	109	1,321	1,321	2.32%	א109	505	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	2.32%	
						א109	362	אורז מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30614	110	1,995	1,995	3.48%	א110	1,314	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	3.48%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	117	1,695	1,695	2.87%	א117	1,062	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	2.87%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 118 ***	7,567	5,291	8.84%	א118	2,130	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	8.84%	
						א118	1,270	אורז מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30614	חלק 148	5,984	4,005	6.44%	א148	915	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	6.44%	
						א148	1,576	אורז מגורים 1 מיוחד				
בעלות פרטית בהסדר	30614	167	1,097	1,097	1.87%	א167	684	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	1.87%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	168	2,767	2,767	4.68%	א168	1,698	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	4.68%	
בעלות פרטית בהסדר	30614	321	1,895	1,895	3.27%	א321	1,236	אורז מגורים 1 מיוחד	0	0	3.27%	
סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית			56,785		100.00%		35,907		0	0	100.00%	
דרכים	30614	לא מספר		90			7,700	שטח בנין ציבורי				
	30614	לא מספר		224			610	שטח ציבורי פתוח				
	30614	לא מספר		61			116	שטח ציבורי פתוח				
	30614	לא מספר		2,478			158	שטח ציבורי פתוח				
	30614	לא מספר		136			2,070	שטח ציבורי פתוח				
	30614	לא מספר		73			360	מעבר ציבורי לחולכי רגל				
							933	מעבר ציבורי לחולכי רגל				
							158	מעבר ציבורי לחולכי רגל				
							403	מעבר ציבורי לחולכי רגל				
							9,320	דרך				
							439	דרך				
							1,555	דרך				
							116	דרך				
סה"כ דרכים				3,060			23,938					
סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית				59,845			59,845					

* שטח השלמה - החקאה לבעלים בנין שטח זה ניתנה בתכנית 7155 א'
 ** החקאה לחלק 77 בגוש 30614 מרושבת ע"י מלא שיטוח. יתרת החלקה (48 מ"ר) כוללה ללא חקאה בתכנית 7155 א'
 חלקה 118 בגוש 30614 מקבלת החקאה על 183 מ"ר שנכללו בתכנית 7156 א' ולא יקבלו שם חקאה בגינם.

חיים בן-ארי
 אדריכל ושטאי מקרקעין



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
2.5.14
 לאשר את התכנון

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

2.4.14
 תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

24/04/2013
 11/08/2013