

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

חיים בן-ארי אדריכל ושמאי מקרקעין 050-5511482
רחוב ביאליק 164, רמת-גן 52323 טל. 03-6005113 פקס. 03-6005114
דוא"ל: chbenari@walla.com

DOC.36467/3343

1000384271-56

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

..נ.א

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7610 א'

שועפת - 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 נכוחה התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.
רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

א. כללי

תכנית מס' 7610 א' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 10.137 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30551. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת שועפת, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 635.505-635.375 / 222.245-222.385. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7610 א' מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' במ/3456 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 4795 מיום 16/8/99). לפני אישור התכניות האמורות, חטיבת הקרקע הייתה ביעוד לאזור מגורים (C) בתכנית קנדל משנת 1938. אולם, לאחר מלחמת שש הימים בשנת 1967, לא ניתנו התרי בניה עפ"י תכנית קנדל זו, ולא היה תכנון ישראלי תקף לפיו ניתן היה לתת התרי בניה.

תכנית 7610 א' משתרעת בתחום מתחם 15 שבתכנית מס' במ/3456 א' וקובעת בו שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה. התכנית כוללת 9,852 מ"ר לאיחוד וחלוקה תכנונית והיא נוצרה מפיצול תכנית 7610, שהשתרעה בתחום מתחמים 14 - 15, וזאת לפי החלטת הועדה המחוזית מיום 16/6/2014.

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 וחלוקה חדשה). תכנית מס' 3000 ב' אינה קובעת זכויות בניה והוראות בניה.



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.2.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' במ/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 30542-30544, 30546-30552, 30559-30555, 30615-30616. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.

בתחום השטח לאיחוד וחלוקה מחדש, תכנית מס' 7610 א' קובעת תאי שטח באזור מגורים 2 בחלוקה תכנונית, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבורי, דרכים ומעבר ציבורי עם גישה לרכב.

התכנית מקצה את תאי השטח לבעלים הפרטיים בחלקות על פי טבלת הקצאה ואיוון במסגרת איחוד וחלוקה תכנונית, וקובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים.

באזור מגורים 2 תכנית מס' 7610 א' קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מרבי לבניה : 112.5% משטח תא השטח נטו. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטח בחלל גג רעפים שגובהו עולה על 1.8 מ'.
- שטחי שירות : א. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונית 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 : 8 יח"ד לדונם מגורים נטו.
גובה מירבי לבניה : 4 קומות.
גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.

בתכנית נקבעו הוראות המאפשרות לועדה המקומית להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

על תכנית מס' 7610 א' 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 חדשה:

1. בהקצאה הכלולה בחלוקה התכנונית 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' 7610 א' מהווה סיום תכנוני לתכנית מס' 3000 ב', שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3456 א', שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לחלוקה תכנונית. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7610 א' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7610 א' זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם כל החלקות שבחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7610 א' היו ביעוד לאזור מגורים C בתכנית קנדל משנת 1938. הובא גם בחשבון כי החל משנת 1967 לא ניתנו התרי בניה עפ"י תכנית קנדל זו.

4. שווי החלקות במצב קודם (להלן: "ערך נכנס") ובמצב חדש (להלן: "ערך יוצא) נקבע בערך אקוויוולנטי של קרקע. שווי הקרקע נגזר כושטח 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, בין היתר, בחשבון הפרמטרים הבאים: יעוד הקרקע, מיקום החלקה ו/או ונא השטח, שיטחם, ממדיהם, צורתם, אפשרויות הנגישות אליהם, וכיו"ב.

6. במצב קודם כל החלקות היו כלולות ביעוד לאיזור מגורים C בתכנית קנדל משנת 1938 לכן, החלקות הוערכו באופן זהה בפרמטר תכנוני זה וכן בהתייחס לאמור בסעיף 3 לעיל.

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

חיים בן-ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין



5/5/2016 למתן תוקף

תוכנית מס' 7610 א' - שועפת, צמון ירושלים

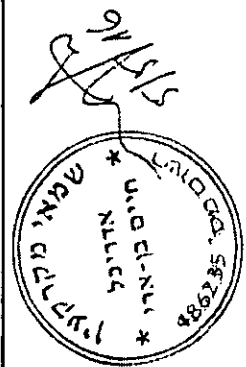
טבלת איזון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי דרך ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

החלוקה לתאי שטח המנוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.

רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

המקרה	איזון	מצב חדש			מצב קיים			שם הנעלים
		שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	שטח תכנית	שטח רשום	שטח רשום	
38.212%	0	1/1	784	28 א	1/1	2,540	28	נעלות פרטית בלתי מוסדרת
39.448%	0	1/1	785	28 א	1/1	1,302	32	נעלות פרטית בלתי מוסדרת
38.212%	0	1/1	405	33 א	1/1	656	33	נעלות פרטית בלתי מוסדרת
36.951%	0	1/1	409	34 ב	1/1	648	34	נעלות פרטית בלתי מוסדרת
38.212%	0	1/1	428	35 ב	1/1	693	35	נעלות פרטית בלתי מוסדרת
37.886%	0	1/1	690	39 ג	1/1	1,504	39	נעלות פרטית בלתי מוסדרת
38.212%	0	1/1	550	40 נ	1/1	890	40	נעלות פרטית בלתי מוסדרת
	0		5,084			8,233		סה"כ שטח פרטי וחלוקה תכנונית
		1/1	1,127	102	1/1	1,072	1000	חלקת דרך ללא מספר רשום
		1/1	689	103	1/1	434	1001	חלקת דרך ללא מספר רשום
		1/1	92	104	1/1	113	1004	חלקת דרך ללא מספר רשום
		1/1	2,772	201				
		1/1	88	401				
			4,768			1,619		סה"כ דרכים
	0		9,852			9,852		סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית



חיים בן אורי
מדריכל ושמאי מקרקעין

15/10/16

מתן חוקף - 5/5/2016

חלקת דרך ללא מספר

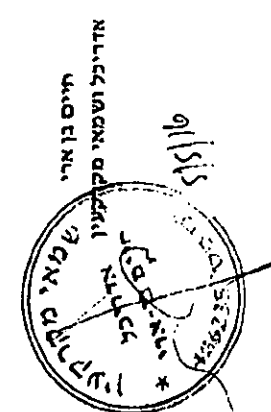
תוכנית מס' 7610 א' - שועפת, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1 (1/2)

הטבלה אינה טבלה לאיזון וחלוקה שלא בהשכמה לפי פרק ג' סימוני לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
 החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.

רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליון הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

שוי ירסי	שוי אקוי במ"ר	כופל	בניה קיימת	גידל	צורה	דרך פינה	הסדר מנרש	החלק בחלקה	מב קיים		שטח רשום מ"ר	שטח חכמית מ"ר	חלקה	גוש	שם העלים
									החלק בחלקה	שטח חכמית מ"ר					
30.95%	2,413	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1/1	2,540	2,540	2,540	28	30551	בעלות פרטית בלתי מוסדרת	
15.55%	1,212	0.93	1.00	1.00	0.98	0.95	0.95	1/1	1,302	1,302	1,302	32	30551	בעלות פרטית בלתי מוסדרת	
7.99%	623	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1/1	656	656	656	33	30551	בעלות פרטית בלתי מוסדרת	
7.90%	616	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1/1	648	648	648	34	30551	בעלות פרטית בלתי מוסדרת	
8.44%	658	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1/1	693	693	693	35	30551	בעלות פרטית בלתי מוסדרת	
18.33%	1,429	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1/1	1,504	1,504	1,504	39	30551	בעלות פרטית בלתי מוסדרת	
10.84%	846	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1/1	890	890	890	40	30551	בעלות פרטית בלתי מוסדרת	
100.00%	7,797								8,233	8,233				סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית	
									1,072	1,072		1000 *	30551	חלקת דרך ללא מספר רשום	
									434	434		1001 *	30551	חלקת דרך ללא מספר רשום	
									113	113		1004 *	30551	חלקת דרך ללא מספר רשום	
									1,619	1,619				סה"כ דרכים	
									9,852	9,852				סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית	



תוכנית מס' 7610 א' - שועפת. צמון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1 (2/2)

הטבלה אינה טבלה לאיחוד ולחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
 החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תבנונית בלבד.

רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליון הסדר המקדימין ובכפוף לו.

המקעה	איזון		מצב חדש																מס' תא שטח	שטח תא שטח
	נזק	נזק	שווי יחס	שווי יחס	שווי יחס	שווי יחס	כופל	קנימת	גודל	צורה/ עומק	דרג/ מינה	הסדר: מנרש	החלק	החלק	יעוד	שטח תא שטח				
38.212%	0	0	30.95%	15.46%	744.73	16.27%	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1/1	1/1	אזור מגורים 2	784	281A			
39.448%	0	0	15.49%	15.49%	746.22	16.31%	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1/1	1/1	אזור מגורים 2	785	282A			
38.212%	0	0	15.55%	15.55%	748.97	16.37%	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1/1	1/1	אזור מגורים 2	788	32 A			
36.951%	0	0	7.99%	7.99%	355.06	8.41%	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1/1	1/1	אזור מגורים 2	405	33 A			
38.212%	0	0	7.90%	7.90%	380.37	8.48%	0.93	1.00	1.00	1.00	0.98	0.95	1/1	1/1	אזור מגורים 2	409	34 B			
37.886%	0	0	8.44%	8.44%	406.78	8.89%	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1/1	1/1	אזור מגורים 2	428	35 B			
38.212%	0	0	18.33%	13.60%	655.06	14.31%	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1/1	1/1	אזור מגורים 2	690	39 B			
	0	0	4.73%	4.73%	227.77	5.08%	0.93	1.00	1.00	0.98	1.00	0.95	1/1	1/1	אזור מגורים 2	245	39 ג			
38.212%	0	0	10.84%	10.84%	522.42	11.42%	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1/1	1/1	אזור מגורים 2	550	40 A			
	0	0	100.00%	100.00%	4,817	105.53%										5,084				
														1/1	דרך	1,127	102			
														1/1	דרך	689	103			
														1/1	דרך	92	104			
													1/1	שטח לבנין ציבורי	2,772	201				
													1/1	מעבר ציבורי	88	401				
	0	0														4,768				
																9,852				

חיים כווארי
 אדריכל ושטחי מקרקעין
 9/15/16
