

20 995 כ"ס

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

חיים בן-ארי ארריכל ושמאי מקרקעין 050-5511482  
רחוב ביאליק 164, רמת-גן 52523 טל. 03-6005113 פקס. 03-6005114  
דוא"ל: [chbenari@walla.com](mailto:chbenari@walla.com)

DOC.33596/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7615

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

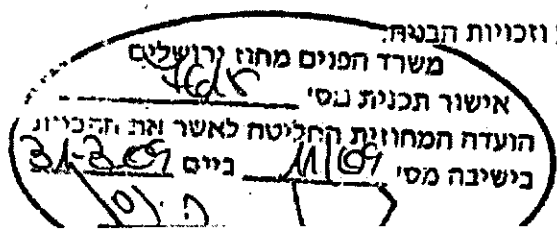
תכנית מס' 7615 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 5.116 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30559. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 635.875-636.050 / 221.700-221.800. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7615, 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). 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' 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 30544-30542, 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 חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7615 קובעת תאי שטח באזור מסחרי מיוחד ודרכים.

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' 7615, בין היתר, ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 100% משטח תא שטח נטו, לרבות מרפסות מקורות.  
שטחי שירות : 1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב - עד 8% משטח הבניה המירבי.  
2. שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.  
3. תניה תת קרקעית בהתאם לתקן.  
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.  
5. תוספת שטחי בניה מעל 100% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- א. במגרשים בהם קיימים בניינים המיועדים בתשריט להריסה, תינתן תוספת אחוזי בניה עבור פינוי והריסת הבניין הקיים, בשטח השווה לשטח הבניין שיהרס.  
ב. במגרשים בהם תבנה חניה תת-קרקעית, בהתאם לתקן החניה המחויבת, תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו.  
ג. למרות האמור לעיל, אחוזי הבנייה המרביים במגרש לא יעלו על שיעור מרבי של 150% משטח המגרש נטו.
- גובה מירבי לבניה : 5 קומות.  
שימושים מותרים : בקומת מרתף - מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב.  
בקומת קרקע - מסחר קמעונאי וסיטונאי.  
מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבנין ולאזור.  
מסעדות, בתי קפה, מזנונים.  
מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבנין ולאזור.  
בקומה שמעל קומת קרקע - שימוש מעורב למשרדים ולמגורים בתנאי כניסות למסחר ולמשרדים נפרדות מן המגורים.  
בקומות שלישית ורביעית - בתי מלון  
- משרדים  
- מגורים (בבניינים בהם ייבנו דירות מגורים בקומה שניה, שלישית ורביעית, סה"כ השטח שישמש למגורים לא יעלה על 70% משטח קומות אלה).

על תכנית מס' 7615 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' 3456/במ 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, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7615 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 7615 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7615 זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7615, 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.

כמצב חדש, מאחר ולא ניתן היה לממש בניה בהתאם לתכניות מס' 3000 ב' ו- במ/3456 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7615, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7615 זו.



18/2/2007 - להפקדה

13/01/2010 - למתן תוקף

תוכנית מס' 7615 - בית חינוך, צפון ירושלים

הטבלה אוגרת טבלה לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והתבונה, התשי"ח - 1965.  
 החלוקה לתארי שטח המנוצעת ממה התבנית היא חלוקה תכנונית בלבד.  
 רישום הזכויות בתארי השטח ונעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובסופו לו.

טבלת איזון - נספח מס' 1

| איזון |      | מצד ת"ש  |            |            |          | מצד ק"י         |              |          |       | שם התעלים                                  |  |
|-------|------|----------|------------|------------|----------|-----------------|--------------|----------|-------|--|--|
| נתון  | מקבל | שטח יחסי | שטח תא שטח | מס' תא שטח | שטח יחסי | שטח בתוכנית מ"ר | שטח רשום מ"ר | חלקה     | גוש   |  |  |
| 0%    | 0%   | 100.00%  | 1,467      | 30 א       | 100.00%  | 2,934           | 2,934        | 30       | 30549 | בעלות פרטית בהסדר                          |  |
| 0%    | 0%   | 100.00%  | 1,467      | 30 ב       | 100.00%  | 2,934           | 2,934        | 30       | 30549 | בעלות פרטית בהסדר                          |  |
| 0%    | 0%   | 100.00%  | 2,934      | 101        | 100.00%  | 2,934           | 2,934        | ללא מספר | 30549 | סה"כ נעלות פרטית במתחם דרומי               |  |
| 0%    | 0%   |          | 399        | 101        |          | 487             | 487          | ללא מספר |       | סה"כ נעלות פרטית במתחם דרומי               |  |
| 0%    | 0%   |          | 88         | 201        |          | 88              | 88           |          |       | דרכים                                      |  |
| 0%    | 0%   |          | 487        |            |          | 487             | 487          |          |       | סה"כ דרכים                                 |  |
| 0%    | 0%   |          | 3,021      |            |          | 3,021           | 3,021        |          |       | סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית במתחם דרומי |  |
| 0%    | 0%   | 100.00%  | 1,172      | 28 א       | 100.00%  | 1,172           | 1,172        | 28       | 30549 | בעלות פרטית בהסדר                          |  |
| 0%    | 0%   |          | 1,172      | 102        | 100.00%  | 1,172           | 1,172        | ללא מספר | 30549 | סה"כ נעלות פרטית במתחם צפוני               |  |
| 0%    | 0%   |          | 523        |            |          | 523             | 523          |          |       | דרכים                                      |  |
| 0%    | 0%   |          | 523        |            |          | 523             | 523          |          |       | סה"כ דרכים                                 |  |
| 0%    | 0%   |          | 1,695      |            |          | 1,695           | 1,695        |          |       | סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית במתחם צפוני |  |
| 0%    | 0%   |          | 5,116      |            |          | 5,116           | 5,116        |          |       | סה"כ שטח התכנית                            |  |

חיים בן ארי  
 אדריכל ושטחי מקרקעין



לרשומה - 18/2/2007  
 למתן חקוי - 13.1.2010