

20 1011312

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

DOC.27198/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

,נ.א.

**הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7160 א'**

**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' 7160 א' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 32.345 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30615. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 636.450-636.800 / 221.620-222.400. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7160 א' מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 3904 מיום 18/07/1991) ותכנית מס' במ/3457 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 4400 מיום 18/04/1996). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה במתחם בשטח 30.398 דונם 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/3457 א' משתרעת על שטח של כ- 1,247 דונם המהווה את הקטע המרכזי של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות שונות בגושים 30548, 30609-30611, 30614-30615, 30559-30615. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה במתחם בשטח 30.398 דונם כפי שנקבע בתכניות האמורות שקדמו לה, וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה.

שמאי מקרקעין  
אדריכל  
חיים בן-ארי  
רשום מס' 235

משרד הפנים  
הגדרת תכנית מס'  
הועדה המחוזית לחליטה לאשר את התכנית  
בשייבה מס' \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
מינהל תכנון

תוכנית מס' 7160 א' - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא תואצטא לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והתבונה, התשפ"ה - 1965.  
 החלוקה לתאי שטח המבוצעת מנחה התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.  
 רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת תליד הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

שם התכלים	מפצ קיים						מפצ חדש						איזון
	גוש	חלקה	שטח רישום מ"ר	שטח בתכנון מ"ר	שווי יחסי	מס' תא שטח	שטח תא שטח	יערך	שווי יחסי	מקבל	נותן		
בעלות פרטית בהסדר **	30615	188	2645	2645	9.11%	N188	1,704	אזור מגורים 2	9.11%	0	0		
	30615	190	3,094	3,094	10.45%	N190	1,953	אזור מגורים 2	10.45%	0	0		
בעלות פרטית בהסדר	30615	193	1,422	1,422	4.90%	N193	934	אזור מגורים 2	4.90%	0	0		
	30615	208	10,619	8,109	27.11%	N208	2,546	אזור מגורים 2	27.11%	0	0		
בעלות פרטית בהסדר **	30615	219	2,146	2,146	7.39%	N219	1,410	אזור מגורים 2	7.39%	0	0		
	30615	221	3,444	3,444	11.87%	N221	1,132	אזור מגורים 2	11.87%	0	0		
בעלות פרטית בהסדר	30615	222	8,247	2,711	9.15%	N222	1,729	אזור מגורים 2	9.15%	0	0		
	30615	225	33,215	5,927	20.01%	N225	3,857	אזור מגורים 2	20.01%	0	0		
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית				29,498	100.00%		18,970	שטח בניני ציבור	100.00%	0	0		
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית	30615	1000ב		400			4,482	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית	30615	1003ב		500			1,560	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							274	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							64	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							621	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							2,394	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							1,180	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							181	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							264	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							302	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							106	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית				900			11,428	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית				30,398			30,398	שטח ציבורי פתוח					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית	30615	218	1,947	1,947			1,596	אזור מגורים 2					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							333	שטח בניני ציבור					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							18	שטח בניני ציבור					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							1,947	שטח בניני ציבור					
שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית							32,345	שטח בניני ציבור					

שטח המגורש לציבור מורכב משטח מפרש באיחוד וחלוקה תכנונית ומשטח מופקע מחלקה שאינה כלולה באיחוד וחלוקה תכנונית.

חיים בן-ארי  
 אדריכל ושטחי מקרקעין

