

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.33602/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7618

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

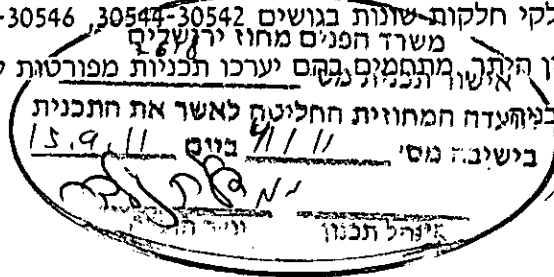
תכנית מס' 7618 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 47.873 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30549. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 636.125-635.725 / 221.875-222.225. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7618 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). לפני אישור התכניות האמורות, חטיבת הקרקע הייתה כלולה באזור בלתי מתוכנן.

תכנית 7618 קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה במתחמים 6 ו-8 כפי שנקבע בתכנית מס' במ/3456 א' וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה. התכנית קובעת שני מתחמי תכנון: מתחם 1 בשטח כללי של 29.243 דונם מתוכם 27.475 דונם כלולים באיחוד וחלוקה תכנונית חדשה ומתחם 2 בשטח כללי של 18.630 דונם מתוכם 15.898 דונם כלולים באיחוד וחלוקה תכנונית חדשה. יתרת שטח המתחמים אינו כלול באיחוד וחלוקה תכנונית חדשה.

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 שגושים 30542, 30544, 30552-30546, 30559-30555, התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה חדשה, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה המוזות החליטה לאשר את התכנית



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7618 קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד ובאזור מגורים 2 וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבורי, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 1 מיוחד ובאזור מגורים 2 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' 7618, 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 בתכנון 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.
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.

באזור מגורים 2 קובעת תכנית מס' 7618, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מרבי לבניה : 112.5% משטח תא שטח נטו, לרבות מרפסות מקורות ושטח בחלל גג רעפים שגובהו עולה על 1.8 מ'.
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 בתכנון 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.

על תכנית מס' 7618 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' במ/3456 א'.



ג. עקרונות מנחים להקצאה ולהערכת שווי זכויות בשטח לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה:

1. בהקצאה הכלולה ב"חלוקה 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' 7618 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 7618 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7618 זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7618, 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 המגרשים, 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.

במצב חדש, מאחר ולא ניתן היה לממש בניה בהתאם לתכניות מס' 3000 ב' ו- במ/3456 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7618, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7618 זו.

חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין



23/04/2007

17/01/2010

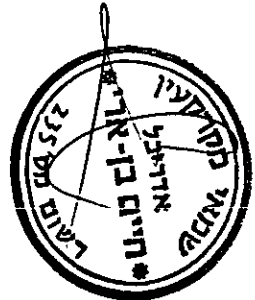
05/10/2011

תכנית מס' תכנית מס' 7618 מתחם 1 - בית חנינא, אזור ירושלים

הטבלה אינה טבלה לאיחוד והולקה שלא בהתאמה לפרק 19 סעיף 2 לחוק התכנון והבניה, התשע"ח - 1965.
 החלוקה לתאי שטח המבוצעת מטה התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.
 רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר תשלום תלוי חסדי המקרקעין ובמסוף על.

טבלת איזון - נוספת מס' 1

איזון				מבצעים				מבצעים				שם המבנים			
מקבל	נתון	שווי יחסי	יעד	שטח	מס' חת"ש	שטח	מס' חת"ש	שטח בתוכנית	מס' חת"ש	שטח רשום	מס' חת"ש	חלקה	גוש	שם המבנים	
0	0	21.13%	אזור מגורים 1 מיווחד	923	7 א	21.13%	4,930	1,147	1,147	8	7	חלקה 7	30549	בעלות פרטית בהסדר	
			אזור מגורים 1 מיווחד	2,173	7 ב			5,771	5,771	9			30549	בעלות פרטית בהסדר	
			אזור מגורים 1 מיווחד	631	7 ג										
0	0	4.92%	אזור מגורים 1 מיווחד	828	8 א	4.92%	1,147	1,147	1,147	8			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	24.25%	אזור מגורים 1 מיווחד	1,825	9 א	24.25%	5,771	5,771	5,771	9			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0		אזור מגורים 1 מיווחד	2,301	9 ב										
0	0	7.48%	אזור מגורים 1 מיווחד	1,274	10 א	7.48%	1,711	1,711	1,711	10			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	3.99%	אזור מגורים 1 מיווחד	679	11 א	3.99%	912	912	912	11			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	3.54%	אזור מגורים 1 מיווחד	609	16 א	3.54%	810	810	810	16			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	9.19%	אזור מגורים 1 מיווחד	782	17 א	9.19%	2,100	2,100	2,100	17			30549	בעלות פרטית בהסדר	
			אזור מגורים 1 מיווחד	774	17 ב										
0	0	6.68%	אזור מגורים 1 מיווחד	1,173	18 א	6.68%	1,559	1,559	1,559	18			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	4.52%	אזור מגורים 1 מיווחד	809	19 א	4.52%	1,033	1,033	1,033	19			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	4.51%	אזור מגורים 1 מיווחד	792	23 א	4.51%	1,032	1,032	1,032	23			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	3.60%	אזור מגורים 1 מיווחד	613	54 א	3.60%	824	824	824	54			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	2.75%	אזור מגורים 1 מיווחד	472	55 א	2.75%	628	628	628	55			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	3.43%	אזור מגורים 1 מיווחד	584	119 א	3.43%	785	785	785	119			30549	בעלות פרטית בהסדר	
0	0	100.00%		17,242		100.00%	23,242	23,242	23,242					סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית	
			ד"ר	3,362	101		70			1006 *			30548	ד"לים	
			ד"ר	1,783	102		3,650			1000 *			30549		
			ד"ר	362	103		77			1004 *			30549		
			ד"ר	773	105		275			1007 *			30549		
			ד"ר	70	110		161			1003B *			30549		
			שטח לבנין ציבורי	119	201										
			שטח פתוח ציבורי	3,103	301										
			מעבר ציבורי לחולכי רגל	162	401										
			מעבר ציבורי לחולכי רגל	99	402										
			מעבר ציבורי לחולכי רגל	142	405										
			מעבר ציבורי לחולכי רגל	258	407										
				10,233			4,233							סה"כ שטחי ציבור	
				27,475			27,475							סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית	
			ד"ר	712	112 **		650			54			30548	בעלות פרטית בהסדר	
			ד"ר	73	113 **		135			55			30548	בעלות פרטית בהסדר	
			אזור מגורים 1 מיווחד	853	22 א		983			22			30549	בעלות פרטית בהסדר	
			ד"ר	130	119 **										
				1,768			1,768							סה"כ שטח שאינו כולו באיחוד וחלוקה תכנונית	
				29,243			29,243							סה"כ שטח התכנית	



אזור ירושלים
 אזור ירושלים
 אזור ירושלים

* חלקת ד"ר לא רשומה *
 ** חלקת לר"ב ציבור **
 23/04/2007
 17/01/2010
 05/10/2011

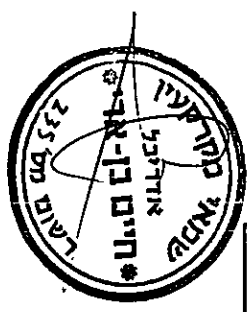
תוכנית מסי' 7618 - מתחם 2 ביה חניא, אפון וירושלים

הטבלה אינה טבלה לאיחוד והחלוקה שלא בהתאמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשנ"ב - 1965.
 החלוקה לוחא שטח המוצעת מוכח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.
 רישום הזכויות במאזי תשט"ח ייעשה רק לאחר השלמת חליד הסדד המקרקעין ובמפורז לו.

טבלת איזון - נספת מסי' 1

מקבל	איזון	שורי יחסיו	מאז חדיש				מאז קיימ				שם התכלים
			יעד	שטח	מסי' חתא שטח	מסי' חתא שטח	שטח בוכוכינת	שטח רשום	חלקה	גוש	
0	0	23.47%	אזור מנגורים 2 מניוחד	2,546	14 א	23.47%	3822	3822	14	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	12.77%	אזור מנגורים 2 מניוחד	95	*** 100 א	12.77%	2029	2029	15	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	5.44%	אזור מנגורים 2 מניוחד	1,505	15 א	5.44%	855	855	53	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	19.81%	אזור מנגורים 2 מניוחד	599	53 א	19.81%	1429	1429	59	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	15.65%	אזור מנגורים 2 מניוחד	696	*** 2/59 א	10.72%	1686	1686	97	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	15.65%	אזור מנגורים 2 מניוחד	797	*** 97 א	7.21%	1123	1123	96	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	15.65%	אזור מנגורים 2 מניוחד	565	*** 96 א	8.43%	1339	1339	98	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	2.55%	אזור מנגורים 2 מניוחד	565	*** 2/98 א	2.55%	445	445	100	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	4.48%	אזור מנגורים 2 מניוחד	296	*** 100 א	4.48%	705	705	111	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	5.59%	אזור מנגורים 2 מניוחד	494	111 א	5.59%	870	870	115	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	5.85%	אזור מנגורים 2 מניוחד	616	115 א	5.85%	911	911	116	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	4.39%	אזור מנגורים 2 מניוחד	645	116 א	4.39%	684	684	118	30549	בעלות פרטית בוסדד
0	0	100.00%	אזור מנגורים 2 מניוחד	488	118 א	100.00%	15,898	15,898	1001C *	30549	דרכים
			דוד	470	104		2,010				
			דוד	1,960	106		150				
			דוד	359	107		143				
			דוד	884	108		61				
			דוד	226	111						
			שטח לבנין צבורי	2,115	202						
			שטח פתוח צבורי	768	302						
			מעבר ציבורי לחולכי רגל	81	403						
			מעבר ציבורי לחולכי רגל	153	404						
			מעבר ציבורי לחולכי רגל	53	406						
				7,069			2,364				
				18,262			18,262				
			דוד	368	109 **		180		58 חלק	30549	שטח שאינו כלול באיחוד והחלוקה תכנונית
				368			188		106 חלק	30549	שטח שאינו כלול באיחוד והחלוקה תכנונית
				18,630			18,630				שטח שטח התכנית

* חלקת דוד לא רשומה *
 ** תפקעת לפרכי צבור **
 *** תא שטח במקטעה במושע ***



חיים בן ארי
 אדריכל ומסאי מקרקעין