

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@netvision.net.il](mailto:chbenari@netvision.net.il)

DOC.33570/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7158 ב'

בית חנינא - צפון ירושלים - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא 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' 7158 ב' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 94.874 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30615. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 637.000-637.400 / 220.750-221.300. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7158 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 במתחם בשטח 90.911 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, 30555-30559, 30615-30616. התכנית קובעת, בין היתר, מונחמים בהם ייעודי תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 7158 ב'  
הועדה המחוזית התליטה לאחר את התכנית  
בישיבה מס' 235  
ביום 23.11.2009  
אדריכל  
חיים בן-ארי  
רשות מס' 235

בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7158 ב' קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים עם או ללא זכות מעבר ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 1 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 מגורים 1 מיוחד קובעת תכנית מס' 7158 ב', 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 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 לתא שטח ששטחו מעל דונם.
- תא שטח גדול מ- 2 דונם : בתא שטח 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 ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה. השטח בחלל גג הרעפים שגבהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במניין אחוזי הבניה.

על תכנית מס' 7158 ב' חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה.



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

1. בהקצאה הכלולה ב"חלוקה חדשה", הובא 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' 7158 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 7158 ב' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי ייעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7158 ב' זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו יועדו החלקות בתכנית 7158 ב' לאזור 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 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 7158 ב', מגרשי התמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7158 ב' זו.



אדריכל ושמאי מקרקעין

19/10/2005

20/06/2007 - להפקדה

27/12/2007

15/07/2010 - למתן תוקף

11/11/2011 - למתן תוקף

**טבלת איזון - נספח מס' 1**

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא 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.

| שם הבעלים                           | גוש   | חלקה      | מצב קיים |        |         |         | שטח פרטית  | שטח רשום   | שטח בתכנית | איזון |      |
|-------------------------------------|-------|-----------|----------|--------|---------|---------|--|--|------------|-------|------|
|                                     |       |           | מ"ר      | מ"ר    | מ"ר     | מ"ר     |  |  |            | מקבל  | נתון |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 59        | 849      | 849    | 1.00%   | 1.00%   | 533  | מ59  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 61        | 1,772    | 1,772  | 2.13%   | 2.13%   | 573  | מ61  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 62        | 2,695    | 2,695  | 3.22%   | 3.22%   | 1,716  | מ62  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 63        | 8,460    | 8,460  | 9.84%   | 9.84%   | 1,008<br>1,204<br>494<br>905<br>1,575                    | מ63<br>מ63<br>מ63<br>מ63<br>מ63                      | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 64        | 3,394    | 3,394  | 3.91%   | 3.91%   | 1,401<br>685   | מ64<br>מ64   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 65        | 1,597    | 1,597  | 1.86%   | 1.86%   | 1,002  | מ65  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 66        | 3,219    | 3,219  | 3.71%   | 3.71%   | 485<br>485<br>485<br>484                                 | מ66<br>מ66<br>מ66<br>מ66                             | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 67        | 1,597    | 1,597  | 1.84%   | 1.84%   | 962  | מ67  |            |       |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 69*       | 3,119    | 3,119  |         |         |  |  |            |       |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 71*       | 5,640    | 5,640  |         |         |  |  |            |       |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 81        | 1,600    | 1,600  | 1.92%   | 1.92%   | 1,056  | מ81  |            |       |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 83        | 1,447    | 1,447  | 1.70%   | 1.70%   | 889  | מ83  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 84        | 10,693   | 10,693 | 12.32%  | 12.32%  | 491<br>811<br>1,273<br>1,383<br>829<br>574<br>574<br>676 | מ84<br>מ84<br>מ84<br>מ84<br>מ84<br>מ84<br>מ84<br>מ84 | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | חלק 85    | 8,572    | 8,572  | 4.40%   | 4.40%   | 2,325  | מ85  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | חלק 86    | 5,839    | 5,839  | 2.15%   | 2.15%   | 1,123  | מ86  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | חלק 87    | 6,999    | 6,999  | 1.77%   | 1.77%   | 924  | מ87  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | חלק 88    | 9,995    | 9,995  | 1.74%   | 1.74%   | 910  | מ88  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 89        | 7,335    | 7,335  | 8.28%   | 8.28%   | 1,330<br>2,078<br>550<br>550                             | מ89<br>מ89<br>מ89<br>מ89                             | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 90        | 4,342    | 4,342  | 5.11%   | 5.11%   | 614<br>1,136<br>935                                      | מ90<br>מ90<br>מ90                                    | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | חלק 98    | 5,290    | 5,290  | 1.61%   | 1.61%   | 840  | מ98  | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | **חלק 103 | 1,946    | 1,946  | 2.21%   | 2.21%   | 1,167  | מ103   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 104       | 1,272    | 1,272  | 1.48%   | 1.48%   | 774  | מ104   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 105       | 1,173    | 1,173  | 1.38%   | 1.38%   | 721  | מ105   | 0          | 0     |      |
| לא ידוע                             | 30615 | 106       | 1,248    | 1,248  | 1.47%   | 1.47%   | 767  | מ106   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 107       | 8,872    | 8,872  | 10.22%  | 10.22%  | 2,389<br>2,255<br>928                                    | מ107<br>מ107<br>מ107                                 | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 110       | 2,496    | 2,496  | 2.91%   | 2.91%   | 1,550  | מ110   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 111       | 2,745    | 2,745  | 3.13%   | 3.13%   | 1,687  | מ111   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 286       | 1,048    | 1,048  | 1.30%   | 1.30%   | 678  | מ286   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 287       | 1,148    | 1,148  | 1.35%   | 1.35%   | 705  | מ287   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 288       | 1,098    | 1,098  | 1.29%   | 1.29%   | 675  | מ288   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 295       | 1,996    | 1,996  | 2.35%   | 2.35%   | 1,227  | מ295   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 306       | 796      | 796    | 0.94%   | 0.94%   | 489  | מ306   | 0          | 0     |      |
| בעלות פרטית בהסדר                   | 30615 | 319       | 1,262    | 1,262  | 1.48%   | 1.48%   | 776  | מ319   | 0          | 0     |      |
| סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה תכנונית |       |           | 86,411   | 86,411 | 100.00% | 100.00% | 53,228   |  | 97.58%     | 0     |      |

חיים בן - ארי  
 אדריכל ושמואי מקרקעין



תוכנית מס' 7158 ב' - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

|  |  |  |        |         |  |        |       |          |       |  |
|--|--|--|--------|---------|--|--------|-------|----------|-------|--|
|  |  |  | 7,060  | 1100    |  | 2,380  |       | ללא מספר | 30615 | חלקת זרד ללא מספר                              |
|  |  |  | 4,300  | 1101    |  | 1,080  |       | ללא מספר | 30615 | חלקת זרד ללא מספר                              |
|  |  |  | 1,509  | 1200    |  | 177    |       | ללא מספר | 30615 | חלקת זרד ללא מספר                              |
|  |  |  | 721    | 1201    |  | 634    |       | ללא מספר | 30615 | חלקת זרד ללא מספר                              |
|  |  |  | 218    | 1202    |  | 229    |       | ללא מספר | 30615 | חלקת זרד ללא מספר                              |
|  |  |  | 666    | 1203    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 535    | 1204    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 111    | 1205    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 911    | 1210    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 479    | 1211    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 803    | 1212*** |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 126    | 1213    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 317    | 1214    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 778    | 1215*** |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 52     | 1216*** |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 16,435 | 1300    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 28     | 1301    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 201    | 1302*** |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 1,843  | 1303    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 30     | 1304    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 15     | 1305    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 545    | 1306    |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 37,683 |         |  | 4,500  |       |          |       | סה"כ שטח ציבור                                 |
|  |  |  | 90,911 |         |  | 90,911 |       |          |       | סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה תכנונית                 |
|  |  |  | 995    | 82      |  | 1,073  | 1,073 | 82       | 30615 | בעלות פרטית בהסדר                              |
|  |  |  | 78     | 1215*** |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 809    | 91      |  | 809    | 809   | 91       | 30615 | בעלות פרטית בהסדר                              |
|  |  |  | 929    | 281     |  | 1,033  | 1,033 | 281      | 30615 | בעלות פרטית בהסדר                              |
|  |  |  | 19     | 1302*** |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 85     | 1216*** |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 983    | 285     |  | 1,048  | 1,048 | 285      | 30615 | בעלות פרטית בהסדר                              |
|  |  |  | 65     | 1212*** |  |        |       |          |       |  |
|  |  |  | 3,963  |         |  | 3,963  |       |          |       | סה"כ שטח פרטי שאינו כלול באיחוד וחלוקה תכנונית |
|  |  |  | 94,874 |         |  | 94,874 |       |          |       | סה"כ שטח התכנית                                |

• שטח השלמה - התמורה לבעלים בגין שטח זה תוקצתה בתוכנית 7158 א'  
 \*\* חלקה המקבלת הקצאה בגין מלוא שיטחה (יותרת השטח כלול בתכנית 7158 א' ללא הקצאה)  
 \*\*\* שטח מגרש לצרכי ציבור מורכב משטח מופרש באיחוד וחלוקה ושטח מופקע מחלקה שאינה כלולה באיחוד וחלוקה חדשה

למתן תוקף - 11/11/2011

חיים בן - ארי  
 אדריכל ושמואי מקרקעין

