

1039712-56

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

חיים בן-ארי אדריכל ושמאי מקרקעין רחוב השרון 72 רעננה, 4335238 טל. 09-7749600 פקס. 09-7714840 דוא"ל: [chbenari@gmail.com](mailto:chbenari@gmail.com)

DOC.37028/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

**הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7613  
שועפט - 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' 7613 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 84.346 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30557 - 30559. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת שועפט, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 635.250-635.625 / 221.625-222.000. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית מס' 7613 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). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה במתחם מס' 19 כפי שנקבע בתכנית מס' במ/3456 א' שקדמה לה, וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה.

לפני אישור התכנית 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 30542-30544, 30546-30552, 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' 7613 קובעת תאי שטח באזור מגורים 2, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.



מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 9.3.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
11.7.17  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

התכנית מקצה את תאי השטח באזור 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 2 קובעת תכנית מס' 7613, 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 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 שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.

על תכנית מס' 7613 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' 3456/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 לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7613 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 מס' 7613 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית מס' 7613 ז.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית מס' 7613, 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.
- במצב חדש, מאחר ולא ניתן היה לממש בניה בהתאם לתכניות מס' 3000 ב' ו- במ/3456 א' אלא רק לאחר אישור תכנית מס' 7613 ז', תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית מס' 7613 ז'.
7. שווי ההקצאה לבעלים בחלקות 66, 67 ו-83 בגוש 30557 ובחלקות 1-3 ו-25 בגוש 30558 נעשה בהתעלם מהחלוקה הפנימית בתאי השטח שהוקצו לבעלים אלה.



26/6/17

חיים בן - ארי  
אדרכל ושמיא מקרקעין

22/1/2007 - להפקדה

05/01/2010

04/07/2016

13/06/2017 תיקון עמ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 09/03/2017.

26/06/2017 למתן תוקף

תוכנית מס' 7613 - שועמט, צמון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה, התשס"ח - 1965.  
 החלוקה לותאי שטח המבנה מוכח התכנית היא חלוקה חנונית בלבד.  
 רישום חוביות בתאי חשטה ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

שם העלים	גוש	חלקה	שטח רשום		שטח בתכנית		מבצעים		מבצעים		איזון
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מס' תא שטח	שטח תא שטח	יחסי	יחסי	
מלכות פריטת בהסדר	30557	46	1,359	1,359	1,359	1,359	2.82%	אזור מגורים 2 מיוחד	876	46 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	47	1,861	1,861	1,861	1,861	2.55%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,223	47 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	48	5,408	5,408	5,408	5,408	7.19%	אזור מגורים 2 מיוחד	3,554	48 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	63	991	991	991	991	1.33%	אזור מגורים 2 מיוחד	645	63 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	64	900	900	900	900	1.21%	אזור מגורים 2 מיוחד	586	64 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	65	1,060	1,060	1,060	1,060	1.42%	אזור מגורים 2 מיוחד	683	65 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	66	2,693	2,693	2,693	2,693	3.63%	אזור מגורים 2 מיוחד	870	17/א66	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	67	1,929	1,929	1,929	1,929	2.62%	אזור מגורים 2 מיוחד	965	27/א66	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	68	770	770	770	770	1.03%	אזור מגורים 2 מיוחד	824	17/א67	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	70	1,612	1,612	1,612	1,612	2.19%	אזור מגורים 2 מיוחד	444	27/א67	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	78	1,482	1,482	1,482	1,482	1.99%	אזור מגורים 2 מיוחד	501	68 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	79	1,497	1,497	1,497	1,497	2.03%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,059	70 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	80	1,890	1,890	1,890	1,890	2.54%	אזור מגורים 2 מיוחד	964	78 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	81	1,016	1,016	1,016	1,016	1.34%	אזור מגורים 2 מיוחד	683	79 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	82	2,936	2,936	2,936	2,936	3.98%	אזור מגורים 2 מיוחד	984	79 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	83	1,854	1,854	1,854	1,854	2.51%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,353	80 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	90	701	701	701	701	0.94%	אזור מגורים 2 מיוחד	648	81 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30557	96	1,195	1,195	1,195	1,195	1.64%	אזור מגורים 2 מיוחד	860	82 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30558	1	1,549	1,549	1,549	1,549	4.17%	אזור מגורים 2 מיוחד	1,059	82 ב	0
מלכות פריטת בהסדר	30558	2	1,541	1,541	1,541	1,541	4.17%	אזור מגורים 2 מיוחד	843	17/א83	0
מלכות פריטת בהסדר	30558	3	1,599	1,599	1,599	1,599	2.17%	אזור מגורים 2 מיוחד	400	27/א83	0
מלכות פריטת בהסדר	30558	19	896	896	896	896	1.20%	אזור מגורים 2 מיוחד	456	90 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30558	20	900	900	900	900	1.21%	אזור מגורים 2 מיוחד	793	96 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30558	21	1,008	1,008	1,008	1,008	1.37%	אזור מגורים 2 מיוחד	500	17/א	0
מלכות פריטת בהסדר	30558	22	894	894	894	894	1.20%	אזור מגורים 2 מיוחד	672	27/א1	0
מלכות פריטת בהסדר	30558	25	3,838	3,838	3,838	3,838	5.05%	אזור מגורים 2 מיוחד	839	37/א1	0
מלכות פריטת בהסדר	30558	27	892	892	892	892	1.21%	אזור מגורים 2 מיוחד	520	17/א3	0
מלכות פריטת בהסדר	30559	3	1,958	1,958	1,958	1,958	2.66%	אזור מגורים 2 מיוחד	520	27/א3	0
מלכות פריטת בהסדר	30559	4	1,466	1,466	1,466	1,466	1.87%	אזור מגורים 2 מיוחד	595	19 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30559	5	4,146	4,146	4,146	4,146	5.57%	אזור מגורים 2 מיוחד	616	20 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30559	6	15,203	15,203	15,203	15,203	20.00%	אזור מגורים 2 מיוחד	662	21 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30559	47	1,575	1,575	1,575	1,575	2.11%	אזור מגורים 2 מיוחד	582	22 א	0
מלכות פריטת בהסדר	30559	91	3,757	3,757	3,757	3,757	4.99%	אזור מגורים 2 מיוחד	536	17/א25	0
מלכות פריטת בהסדר	30559	92	1,751	1,751	1,751	1,751	2.37%	אזור מגורים 2 מיוחד	948	27/א25	0
מלכות פריטת בהסדר	30559	93	660	660	660	660	0.90%	אזור מגורים 2 מיוחד	988	37/א25	0
סה"כ שטח רשום לאיחוד וחלוקה			74,787	74,787	74,787	74,787	100.00%		48,965		0
חלקת דרן	30557	ללא מספר	785					דרן	4,263	101	
חלקת דרן	30557	ללא מספר	158					דרן	499	102	
חלקת דרן	30557	ללא מספר	502					דרן	2,482	103	
חלקת דרן	30557	ללא מספר	1,198					דרן	3,232	104	
חלקת דרן	30558	ללא מספר	1,042					דרן	510	105	
חלקת דרן	30558	ללא מספר	713					דרן	2,225	106	
חלקת דרן	30558	ללא מספר	1,412					דרן	2,266	107	
חלקת דרן	30559	ללא מספר	2,089					דרן	2,717	108	
חלקת דרן	30559	ללא מספר	1,418					דרן	1,625	109	
חלקת דרן	30559	ללא מספר	224					דרן	1,033	110	
חלקת דרן								דרן	555	111	
חלקת דרן								דרן	149	112	
								שטח לבנין ציבורי	13,280	201	
								שטח פתוח ציבורי	624	301	
								שטח פתוח ציבורי	923	302	
סה"כ דרימים			9,541						35,363		
סה"כ שטח התכנית			84,328						84,328		

חיים בן ארי  
 אדריכל ושטחי מקרקעין



22/01/2007  
 04/07/2016  
 13/06/2017  
 26/06/2017  
 חשבוני שטח התכנית להעלות לבעלים בחלקות 66, 67 ו-83 בגוש 30557 ובחלקות 1-3 ו-25 בגוש 30558  
 נעשה בהתאם לחלוקה המוצגת בתאי חשטה שחוקצו לבעלים אלה