

ח. בן-ארי בע"מ שמאוח תכנון ייעוץ במקרקעין

חיים בן-ארי אדריכל ושמאי מקרקעין רחוב ביאליק 164, רמת-גן 52523 טל. 03-6005113 פקס. 03-6005114
דוא"ל: chbenari@walla.com

DOC.33607/3343

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושליםהנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7622בית חנינא - צפון ירושלים - נספח מס' 1

האינה 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' 7622 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 159.272 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 30546, 30555-30558. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 635.100-635.875 / 221.675-212.200. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7622 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 7622 קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה בחטיבת קרקע בשטח 157.746 דונם בתחום מתחמים 10 ו-20, כפי שנקבע בתכנית מס' במ/3456 א', וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה.

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.



3/3/2014

בתחום השטח לאיחוד וחלוקה תכנונית חדשה, תכנית מס' 7622 קובעת תאי שטח באזור מגורים 1 מיוחד, וכן שטחים לצורכי ציבור הכוללים: שטחים לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

התכנית מקצה את תאי השטח באזור מגורים 1 מיוחד לבעלים הפרטיים בחלקות על פי טבלת הקצאה ואיזון במסגרת איחוד וחלוקה חדשה, וקובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים.

באזור מגורים 1 מיוחד קובעת תכנית מס' 7622, 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 : 6 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יח"ד אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש ששיטחו מעל דונם אחד.
- תא שטח גדול מ-2 דונם : בתא שטח ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד בתא שטח, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 12 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבניינים, לרבות המרפסות.
- 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.

על תכנית מס' 7622 חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה.



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. שווי 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' 7622 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 7622 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד תאי השטח בתכנית 7622 זו.

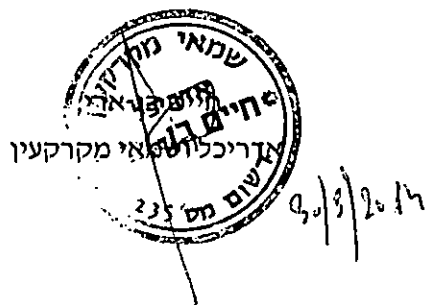
3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7622, באזור בלתי מתוכנן.

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, מבני מגורים שהוקמו בהיתר 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 7622, תאי השטח שהוקצו בתמורה מוערכים על פי נתוניהם בתכנית 7622 זו.



01/07/2007 - להפקדה
06/01/2010 - למתן תוקף
30/03/2014 - למתן תוקף

טבלת איזון - נספח מס' 1

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשס"ח - 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	שטח רשום		שטח בתוכנית		מצב קיים		מצב חדש		איזון
			מ"ר	שטח רשום	מ"ר	שטח בתוכנית	מס' תא שטח	מס' תא שטח	שווי יחסי	שווי יחסי	
בעלות פרטית בהסדר	30546	חלק 25	4385	4385	1,341	1,341	א 25	א 25	אזור מגורים 1 מיוחד	0.95%	0
בעלות פרטית בהסדר	30555	21	4385	4385	4,385	4,385	ב 21	ב 21	אזור מגורים 1 מיוחד	3.16%	0
בעלות פרטית בהסדר	30555	70	567	567	567	567	א 70	א 70	אזור מגורים 1 מיוחד	0.40%	0
בעלות פרטית בהסדר	30555	71	565	565	565	565	א 71	א 71	אזור מגורים 1 מיוחד	0.41%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	חלק 2	4,318	4,318	4,318	4,318	א 2	א 2	אזור מגורים 1 מיוחד	2.90%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	3	1,790	1,790	1,790	1,790	א 3	א 3	אזור מגורים 1 מיוחד	1.28%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	4	4,687	4,687	4,687	4,687	א 4	א 4	אזור מגורים 1 מיוחד	3.31%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	חלק 5	4,343	4,343	4,343	4,343	א 5	א 5	אזור מגורים 1 מיוחד	3.04%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	6	1,683	1,683	1,683	1,683	א 6	א 6	אזור מגורים 1 מיוחד	1.23%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	7	1,755	1,755	1,755	1,755	א 7	א 7	אזור מגורים 1 מיוחד	1.27%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	חלק 8	2,137	2,137	2,137	2,137	א 8	א 8	אזור מגורים 1 מיוחד	1.54%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	18	2,950	2,950	2,950	2,950	א 18	א 18	אזור מגורים 1 מיוחד	2.11%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	19	2,670	2,670	2,670	2,670	א 19	א 19	אזור מגורים 1 מיוחד	1.93%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	20	961	961	961	961	א 20	א 20	אזור מגורים 1 מיוחד	0.69%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	21	1,400	1,400	1,400	1,400	א 21	א 21	אזור מגורים 1 מיוחד	1.01%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	25	2,592	2,592	2,592	2,592	ב 25	ב 25	אזור מגורים 1 מיוחד	1.85%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	26	2,295	2,295	2,295	2,295	א 26	א 26	אזור מגורים 1 מיוחד	1.59%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	31	939	939	939	939	א 31	א 31	אזור מגורים 1 מיוחד	0.68%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	32	887	887	887	887	א 32	א 32	אזור מגורים 1 מיוחד	0.64%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	34	5,521	5,521	5,521	5,521	א 34	א 34	אזור מגורים 1 מיוחד	3.90%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	35	2,318	2,318	2,318	2,318	א 35	א 35	אזור מגורים 1 מיוחד	1.67%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	36	5,090	5,090	5,090	5,090	א 36	א 36	אזור מגורים 1 מיוחד	3.60%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	37	2,515	2,515	2,515	2,515	א 37	א 37	אזור מגורים 1 מיוחד	1.81%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	38	2,260	2,260	2,260	2,260	א 38	א 38	אזור מגורים 1 מיוחד	1.61%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	39	510	510	510	510	ב 39	ב 39	אזור מגורים 1 מיוחד	0.37%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	40	710	710	710	710	א 40	א 40	אזור מגורים 1 מיוחד	0.51%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	44	222	222	222	222	א 44	א 44	אזור מגורים 1 מיוחד	0.16%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	45	350	350	350	350	א 45	א 45	אזור מגורים 1 מיוחד	0.25%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	51	619	619	619	619	א 51	א 51	אזור מגורים 1 מיוחד	0.44%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	53	1,197	1,197	1,197	1,197	א 53	א 53	אזור מגורים 1 מיוחד	0.85%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	54	405	405	405	405	א 54	א 54	אזור מגורים 1 מיוחד	0.28%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	56	2,204	2,204	2,204	2,204	א 56	א 56	אזור מגורים 1 מיוחד	1.59%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	57	355	355	355	355	א 57	א 57	אזור מגורים 1 מיוחד	0.23%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	58	412	412	412	412	א 58	א 58	אזור מגורים 1 מיוחד	0.29%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	59	371	371	371	371	א 59	א 59	אזור מגורים 1 מיוחד	0.26%	0
בעלות פרטית בהסדר	30556	60	1,301	1,301	1,301	1,301	א 60	א 60	אזור מגורים 1 מיוחד	0.94%	0
בעלות פרטית בהסדר	30557	56	932	932	932	932	א 56	א 56	אזור מגורים 1 מיוחד	0.67%	0
בעלות פרטית בהסדר	30557	84	4,020	4,020	4,020	4,020	א 84	א 84	אזור מגורים 1 מיוחד	2.87%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	4	8,635	8,635	8,635	8,635	ב 4	ב 4	אזור מגורים 1 מיוחד	6.13%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	5	1,299	1,299	1,299	1,299	ב 5	ב 5	אזור מגורים 1 מיוחד	1.01%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	6	1,423	1,423	1,423	1,423	ב 6	ב 6	אזור מגורים 1 מיוחד	1.04%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	7	1,196	1,196	1,196	1,196	ב 7	ב 7	אזור מגורים 1 מיוחד	0.87%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	8	1,063	1,063	1,063	1,063	ב 8	ב 8	אזור מגורים 1 מיוחד	0.77%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	10	811	811	811	811	א 10	א 10	אזור מגורים 1 מיוחד	0.58%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	11	1,517	1,517	1,517	1,517	א 11	א 11	אזור מגורים 1 מיוחד	1.09%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	12	4,367	4,367	4,367	4,367	א 12	א 12	אזור מגורים 1 מיוחד	3.09%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	13	815	815	815	815	א 13	א 13	אזור מגורים 1 מיוחד	0.59%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	14	1,508	1,508	1,508	1,508	א 14	א 14	אזור מגורים 1 מיוחד	1.08%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	15	1,044	1,044	1,044	1,044	א 15	א 15	אזור מגורים 1 מיוחד	0.75%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	16	1,275	1,275	1,275	1,275	א 16	א 16	אזור מגורים 1 מיוחד	0.93%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	17	4,440	4,440	4,440	4,440	א 17	א 17	אזור מגורים 1 מיוחד	3.20%	0
בעלות פרטית בהסדר	30558	18	1,051	1,051	1,051	1,051	ב 18	ב 18	אזור מגורים 1 מיוחד	0.77%	0



שם העלים		מצב קיים			מצב חדש			איון	
גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שטח בתוכנית מ"ר	שווי יחסי	מס' תא שטח	שטח תא שטח	יעד	שווי יחסי	טווח מקבל
30558	34	6993	4,993	4.94%	12 א	700.5	אזור מגורים 1 מיוחד	4.94%	0
					23	700.5	אזור מגורים 1 מיוחד		
					33	700.5	אזור מגורים 1 מיוחד		
					43	700.5	אזור מגורים 1 מיוחד		
					53	700.5	אזור מגורים 1 מיוחד		
					63	700.5	אזור מגורים 1 מיוחד		
30558	35	2238	2,238	1.61%	35 ב	1,386	אזור מגורים 1 מיוחד	1.61%	0
30558	36	2835	2,835	2.02%	36 ג	1,756	אזור מגורים 1 מיוחד	2.02%	0
30558	37 חלק	4,988	4,988	3.49%	13 א	619	אזור מגורים 1 מיוחד	3.49%	0
					21	750	אזור מגורים 1 מיוחד		
					33	750	אזור מגורים 1 מיוחד		
					7 ד	881	אזור מגורים 1 מיוחד		
30558	38	1826	1,826	1.29%	38 ג	1,097	אזור מגורים 1 מיוחד	1.29%	0
30558	39	5472	5,472	3.99%	39 א	3,355	אזור מגורים 1 מיוחד	3.99%	0
30558	48	1688	1,688	1.22%	48 א	1,025	אזור מגורים 1 מיוחד	1.22%	0
30558	60 חלק	2,110	2,110	1.52%	60 1/2	640	אזור מגורים 1 מיוחד	1.52%	0
					60 2/2	641			
30558	61 חלק	1,915	1,915	1.35%	61 א	1,174	אזור מגורים 1 מיוחד	1.35%	0
30558	62	1503	1,503	1.08%	62 א	921	אזור מגורים 1 מיוחד	1.08%	0
30558	63	2317	2,317	1.67%	63 א	1,420	אזור מגורים 1 מיוחד	1.67%	0
30558	64	984	984	0.68%	64 א	591	אזור מגורים 1 מיוחד	0.68%	0
30558	65 חלק	1,292	1,292	0.93%	65 א	834	אזור מגורים 1 מיוחד	0.93%	0
						86,779		100.00%	0
						20,524	דרך		
						314	דרך		
						1,541	דרך		
						470	דרך		
						3,971	דרך		
						722	דרך		
						264	דרך		
						4,617	דרך		
						432	דרך		
						268	דרך		
						845	דרך		
						1,667	דרך		
						1,564	דרך		
						3,474	דרך		
						1,958	דרך		
						858	דרך		
						2,389	דרך		
						21	דרך		
						346	דרך		
						33	דרך		
						1,146	שטח לבנין ציבורי		
						15,048	שטח לבנין ציבורי		
						1,749	שטח לבנין ציבורי		
						241	שטח מתוח ציבורי		
						822	שטח מתוח ציבורי		
						532	שטח מתוח ציבורי		
						369	שטח מתוח ציבורי		
						1,707	שטח מתוח ציבורי		
						374	שטח מתוח ציבורי		
						384	שטח מתוח ציבורי		
						1,293	שטח מתוח ציבורי		
						290	מעבר ציבורי להולכי רגל		
						98	מעבר ציבורי להולכי רגל		
						90	מעבר ציבורי להולכי רגל		
						7	מעבר ציבורי להולכי רגל		
						339	מעבר ציבורי להולכי רגל		
						70,967			
						157,746			
						470	אזור מגורים 5 מיוחד		
						11	דרך		
						425	אזור מגורים 5 מיוחד		
						43	דרך		
						62	מעבר ציבורי להולכי רגל		
						415	אזור מגורים 2 מיוחד		
						100	דרך		
						1,526			
						159,272			

חוק הונכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המתווה היינטיק גוים:

תא שטחי הקצאה בעלות משותפת *
 המקשה **

- למקדה - 01/07/2007
- 30/07/2012
- 02/09/2012
- 02/07/2013
- למתן תוקף - 24/10/2013
- למתן תוקף - 12/12/2013
- למתן תוקף - 30/04/2014

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר



3-13/2014
 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך