

תכנית אב מתאר קטמונים ח-ט וועדה מקומית 11.02.15

צוות היגוי:

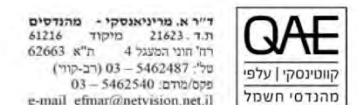
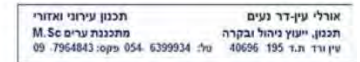
- משרד השיכון: עינת גנון, איילת קראוס, בנימין וייל, אסתי כהן-ליס.
- רשות מקרקעי ישראל: עמליה אברמוביץ.
- עיריית ירושלים: שלמה אשכול, עופר גריינר, אמי ארבל, שי אדרעי. מיכל כרמלי-כהן, שירה אבני, שמואל מהלה, עופר אהרון, אפי זלצמן, חגי רגב, עמית פוני.
- ועדה מחוזית: אילנה רודשבסקי, נחמה מונסנגר, גלית רונן.
- מנהל קהילתי ונציגות תושבים: קרן כהן-גת, יוסי סעידוב, אלונה נבו, אופיר אלגרבל, יובל אבוטבול, דודו גולן.
- יועצים: **אדריכלות** - רוזנפלד ארנס אדריכלים. **אדריכלות נוף** - רחל וינר. **תנועה** - רולי פלד. **חברה ופרוגרמה** - אורית ברוך בן דוד ואור' לי עין-דר נעים. **שמאות** - דוברת אולפניר גרינברג. **שיתוף ציבור** - "מודוס" אמיתי הר לב. **מורד** - שריג מיפיו. **מים וביוב** - אפרים מרינאנסקי. **חשמל ותשתיות** - קוומינסקי/עלפי-לירון. **ניהול פרויקטים** - "יעדים" גדעון הוכפלד, שרון אופנר.

צוות עבודה:

- משרד השיכון: איילת קראוס.
- עיריית ירושלים: שי אדרעי.
- מנהל קהילתי ונציגות תושבים: אלונה נבו, אופיר אלגרבל.
- יועצים: **אדריכלות** - רוזנפלד ארנס אדריכלים. **אדריכלות נוף** - רחל וינר. **תנועה** - רולי פלד. **חברה ופרוגרמה** - אורית ברוך בן דוד ואורלי עין-דר נעים. **שמאות** - דוברת אולפניר גרינברג. **שיתוף ציבור** - "מודוס" אמיתי הר לב. **ניהול פרויקטים** - "יעדים" גדעון הוכפלד, שרון אופנר.

צוות תכנון:

- **אדריכלות** - רוזנפלד ארנס אדריכלים. **אדריכלות נוף** - רחל וינר. **תנועה** - רולי פלד. **חברה ופרוגרמה** - אורית ברוך בן דוד ואורלי עין-דר נעים.
- **שמאות** - דוברת אולפניר גרינברג. **שיתוף ציבור** - "מודוס" אמיתי הר לב. **מורד** - שריג מיפיו. **מים וביוב** - אפרים מרינאנסקי.
- **חשמל ותשתיות** - קוומינסקי/עלפי-לירון. **ניהול פרויקטים** - "יעדים" גדעון הוכפלד, שרון אופנר.





הנכס האנושי





אוכלוסייה וחברה

בשכונה כ-6000 יח"ד

רוב תושבי השכונה ילידי הארץ.

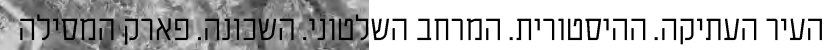
קטמונים ח' מאופיינת בעיקר בתושבים ילידי הארץ ויוצאי צפון אפריקה שהם מוותיקי השכונה בקטמונים ט' מתגורר חלק העיקרי של אוכלוסיית העולים מאתיופיה ומחבר העמים.

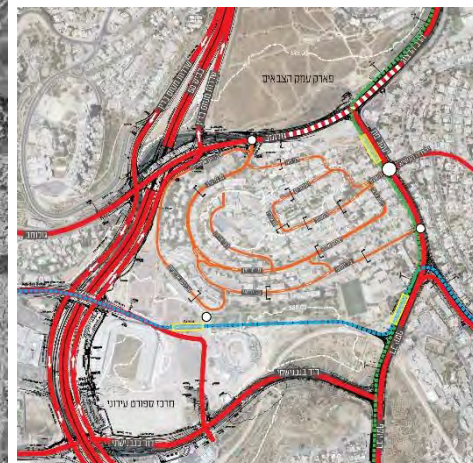
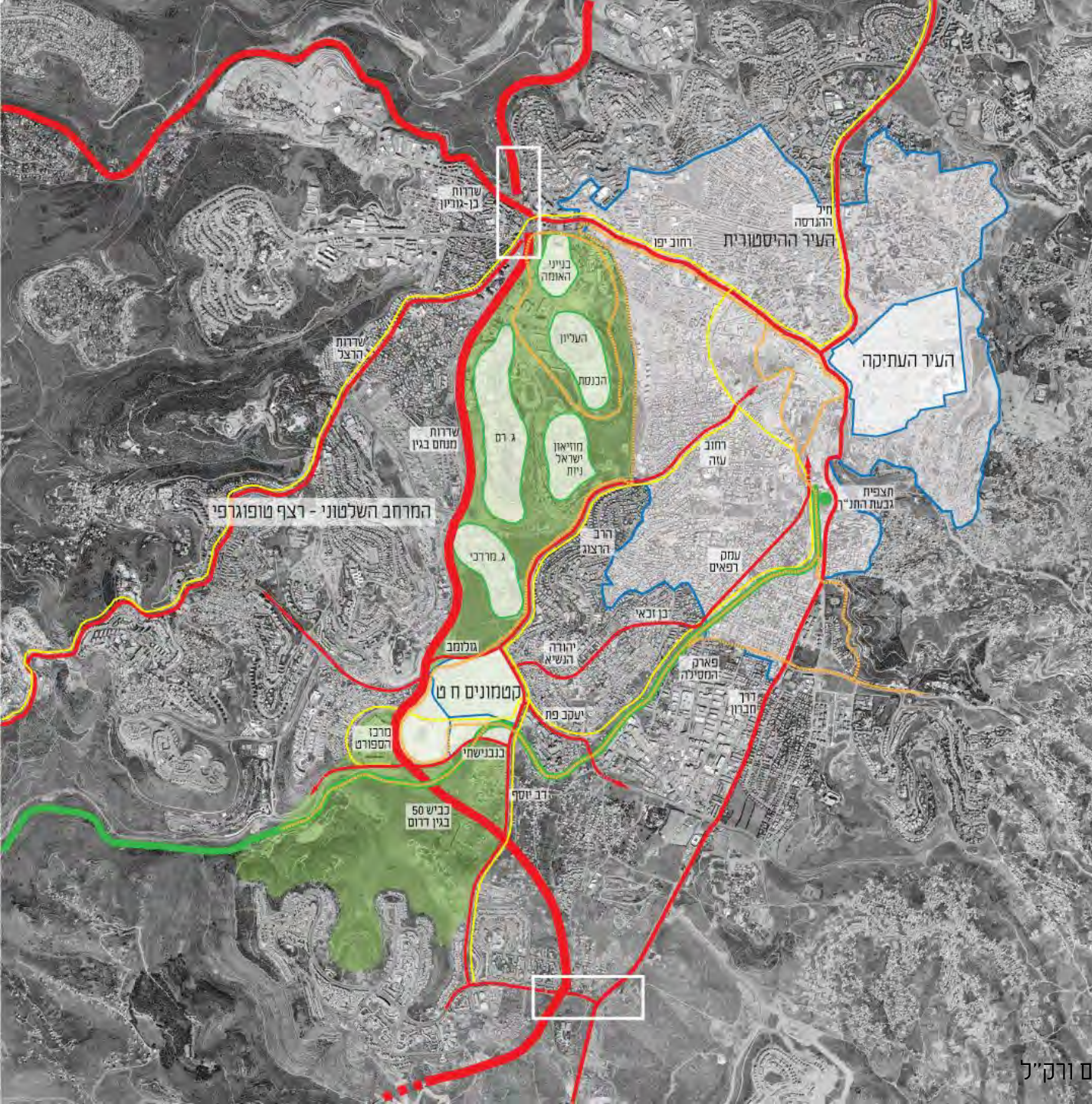
התפלגות הדירות בשכונה

2290	סה"כ יח"ד בקטמונים ח-ט
1236	דירות בבעלות
939	דירות בהשכרה
114 (5%)	דיור ציבורי

הנכסים הפיזיים







מערכת התחבורה. כבישים. שבילי אופניים ורק"ל



620 דונם מרחב התכנון הקוגניטיבי

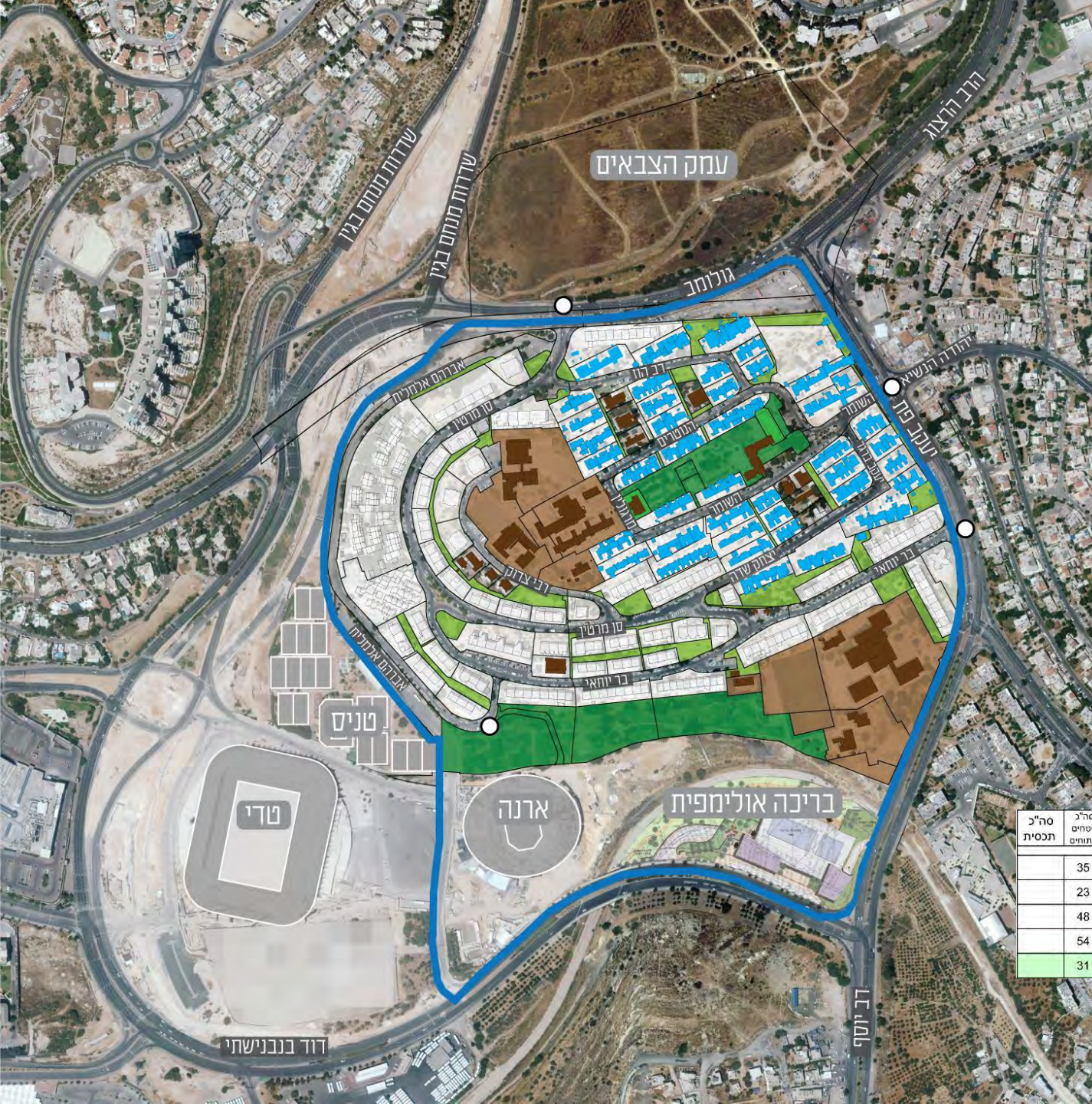


דוד בננישתי



תא שטח	שטח בדונם	% תכנית בדונם	שפ"פ בדונם	% שטחים פתוחים	סה"כ תכנית
שצ"פ עיקרי	35	11%			35
שצ"פ משני	23	7%			23
שב"צ	62	20%	48	78%	48
כבישים	54	17%			54

שטחים לצרכי ציבור



תא שטח	שטח בדונם	%	תכנית בדונם	%	שפ"פ בדונם	%	סה"כ תכנית
שצ"פ עיקרי	35	11%					35
שצ"פ משני	23	7%					23
שב"צ	62	20%	14	22%	48	78%	48
כבישים	54	17%					54
מגורים א	56	17.5%	25	45%	31	55%	31

תכונות היסוד כבסיס לחזון

סביבה

המרחב הטופוגרפי

טופוגרפיית השכונה

השטחים הירוקים מסביב

מיידיות לשטחי הספורט

מערכת התנועה וכניסות לשכונה

השכונה

כבישים על קווי הגובה שבילים בניצב

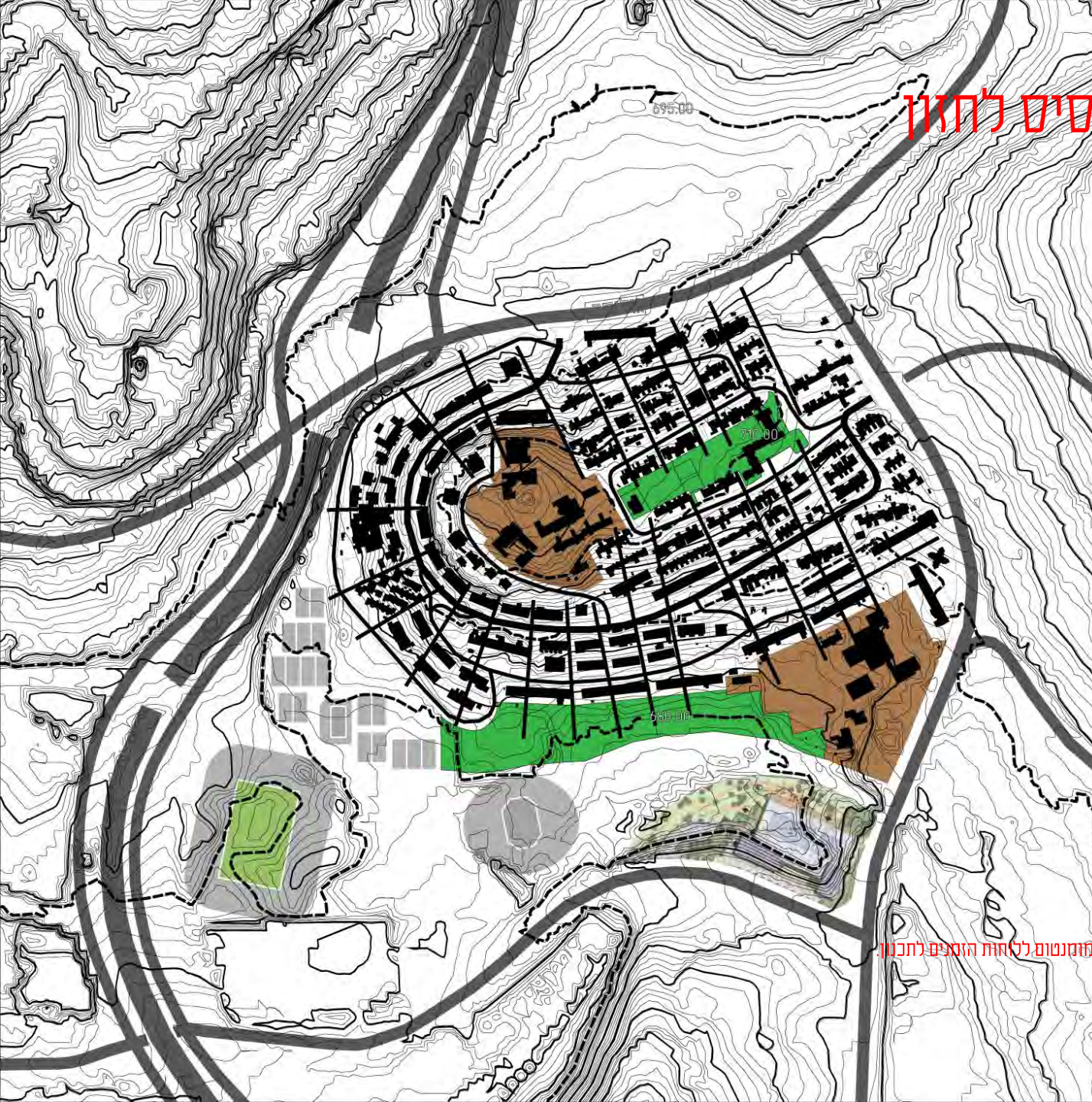
המערכות הציבוריות הראשיות של שצ"פ

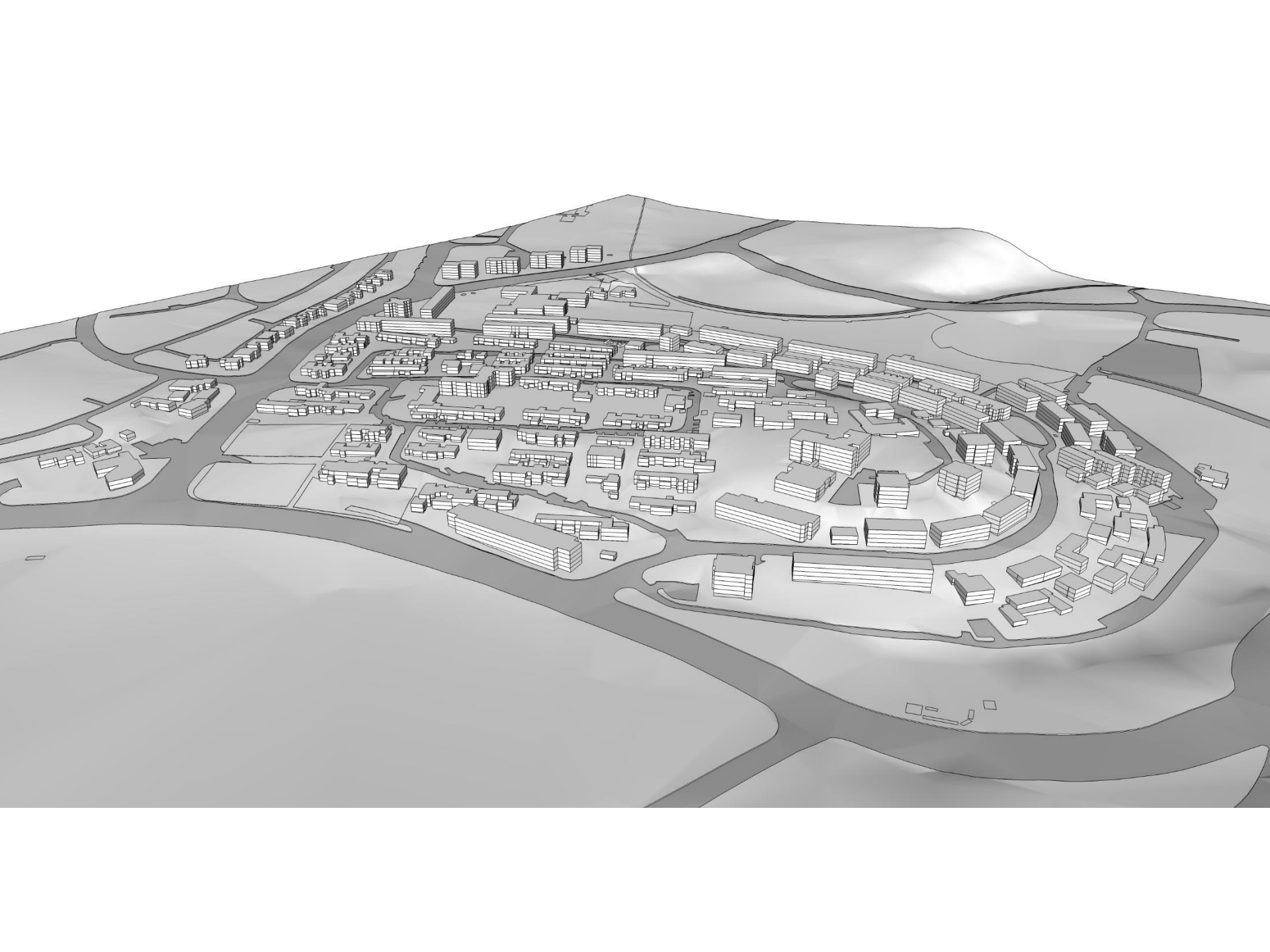
ומבני הציבור

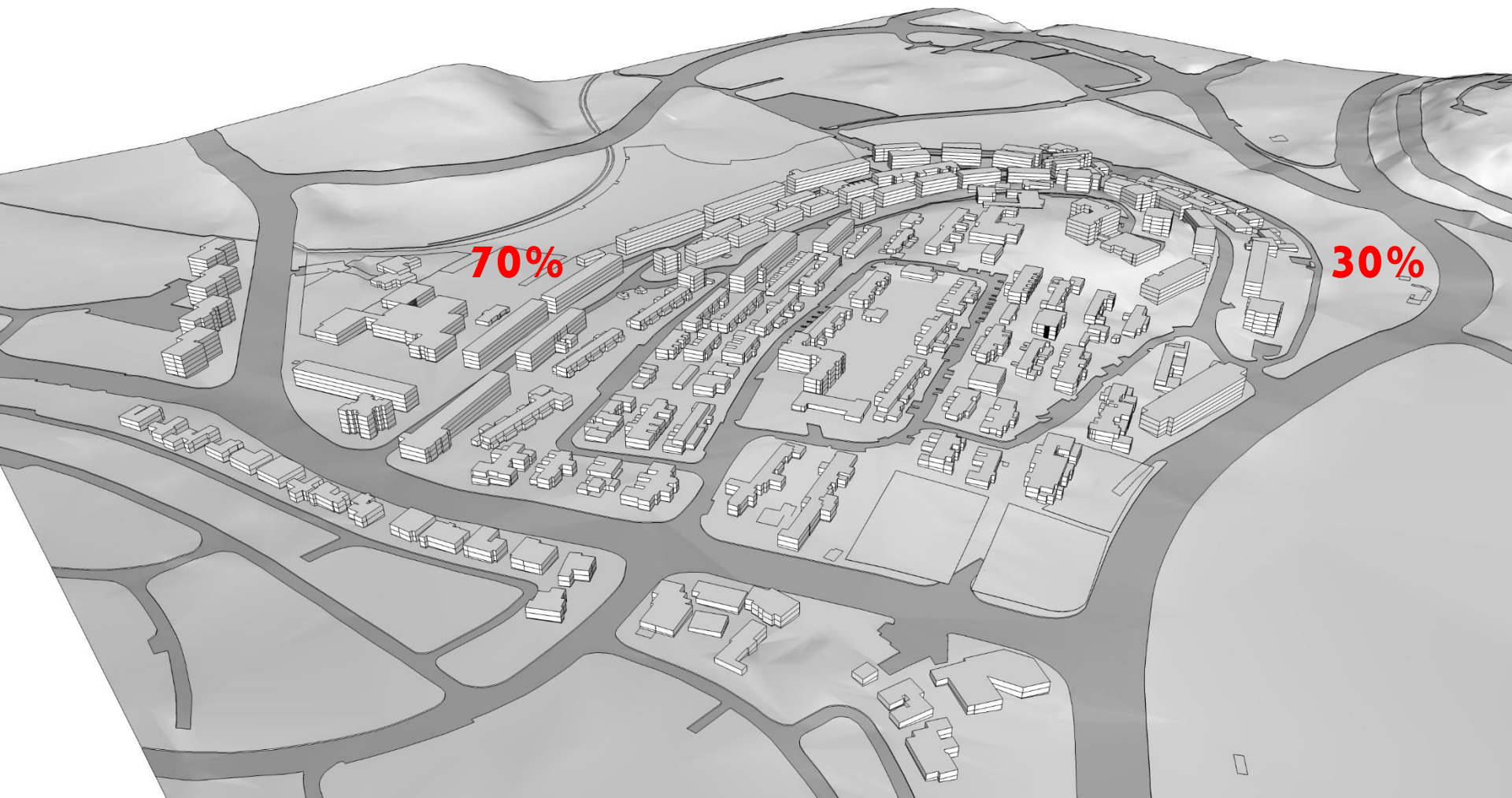
מערכות הבינוי והתשתית בקריסה

חברתי

התושבים מעוניינים בשינוי מהותי ורצוי לשמר את המזמנמום ולאחות הזמנים לתכנון







תמ"א 38 ופינוי בינוי ביחס של 1:?



ולמרות זאת, לא עומדים בתור..



הצעה לפינוי בינוי ברחוב בר יוחאי



הצעה לפינוי בינוי ברחוב בר יוחאי



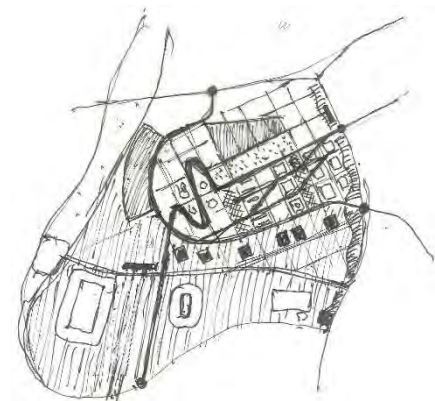
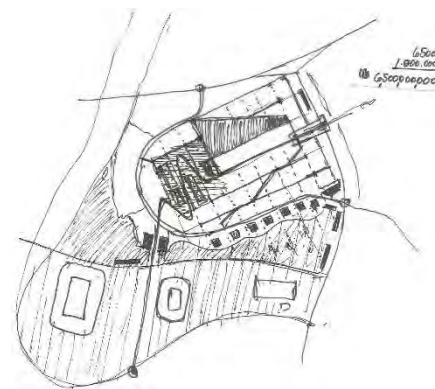
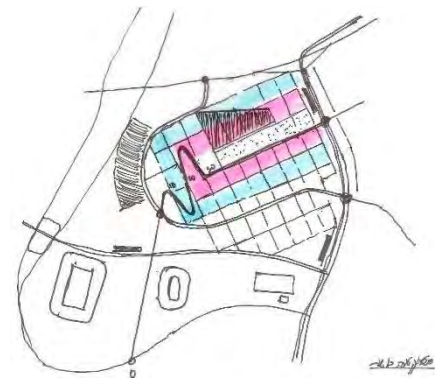








תכנית מוצעת



סטרוקטורה שכונתית.

יחסי פיננסי ביננו 1:2.2 וסיוע ממשלתי ועירוני



דונם	63
יח"ד קיימות	700
יח"ד תוספת	1350
יח"ד סה"כ	2050
יח"ד לדונם	33
בנייה	320%

מכפיל ממוצע 2.92

תניה 1 ליח"ד
מע"מ "ס"

מקרא

4.6

14

34

יח"ד

שטח

קיים

מתחם

המתחם

פינוי בינוי. פיילוט משרד השיכון. יזמות פרטית

קטמונים ח-ט טבלת נתונים בינוי למתחמי פינוי (צהובים)

[illegible]



דונם 50
 יח"ד קיימות 1040
 יח"ד תוספת 700
יח"ד סה"כ 1740

יח"ד לדונם 35
 בנייה 320%
 מכפיל ממוצע 1.67

50 מ"ר שטח דירה ממוצע
 85 מ"ר שטח דירת פיצוי (ברוטו)
 105 מ"ר שטח דירה חדשה (ברוטו)

חניה 1 ליח"ד
 מע"מ "ס"
 מענק פינוי בינוי 80,000 ש"ח ליח"ד

מקרא

4.6

14

34

יח"ד מס' שטח
 קיים מתחם המתחם

פינוי בינוי. בר יוחאי. סן מרטין

קטמונים ח-ט טבלת נתונים בינוי למתחמי פינוי בינוי (וורודים)

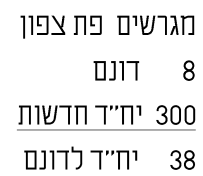
מתחם	יח"ד קיימות	שטח המגרש	גדלי דירות	יח"ד חדשות	שטח לבינוי	אחוזי בניה	מכפיל יח"ד	יח"ד לדונם	בקרת אחוזים	גרעון במיליון ש"ח	גרעון כשיעור מסך העלויות
1	88	4680	85 105 סה"כ	88 71 159	7480 7496 14976	160% 160% 320%	1.81	34	320%	-13	-10%
2	144	7710	85 105 סה"כ	144 118 262	12240 12432 24672	159% 161% 320%	1.82	34	320%	-20	-10%
3	160	7620	85 105 סה"כ	160 103 263	13600 10784 24384	178% 142% 320%	1.64	34	320%	-43	-21%
4	168	7050	85 105 סה"כ	168 79 247	14280 8280 22560	203% 117% 320%	1.47	35	320%	-68	-35%
5	168	8890	85 105 סה"כ	168 135 303	14280 14168 28448	161% 159% 320%	1.80	34	320%	-25	-11%
6	64	3030	85 105 סה"כ	64 41 105	5440 4256 9696	180% 140% 320%	1.63	34	320%	-18	-21%
7	64	2900	85 105 סה"כ	64 37 101	5440 3840 9280	188% 132% 320%	1.57	35	320%	-21	-26%
8	64	3100	85 105 סה"כ	64 43 107	5440 4480 9920	175% 145% 320%	1.67	34	320%	-16	-19%
9	118	5500	85 105 סה"כ	118 72 190	10030 7570 17600	182% 138% 320%	1.61	35	320%	-35	-24%

מס' יחידות נדרשות ל-15% רווח
208
340
377
396
396
154
154
154
279

הפרש יחידות נדרשות ל-15% רווח	מכפיל ל-15% רווח
49	2.36
78	2.36
114	2.36
149	2.36
93	2.36
49	2.41
53	2.41
47	2.41
89	2.36

722

סה"כ	1038	50480	1736
------	------	-------	------



מגרשים פת דרום בשלושה מגדלים
7.5 דונם
300 יח"ד חדשות
53 יח"ד לדונם

סה"כ 660 יח"ד חדשות

בינוי חדש תומך פינוי בינוי

תיאור	קיים	תוספת	סה"כ
כתום	עיבוי וך	600	240
צהוב	פינוי בינוי עצמאי	700	1350
וורוד	פינוי בינוי ומגרשים משלימים	1040	700
כחול	כהה מגרש משלים	0	300
כחול בהיר	פיילוט משהב"ש	0	300
סה"כ		2340	2890
			5230

מחסור של כ-400 יח"ד ובתנאי שהמגרשים המשלימים מיועדים למתחמים הוורודים



22 דונם	גבעת גונן
9 דונם	אורט-קדמה
6 דונם	שב"צ אלמליח
6 דונם	אחרים
43 דונם	סה"כ חוצע

חוסר בחטיבה עליונה 30 כיתות מוצע

יתרת השטחים הציבוריים להשלמת הפרוגרמה בבלוק הפתוח.

שטחים לצורכי ציבור



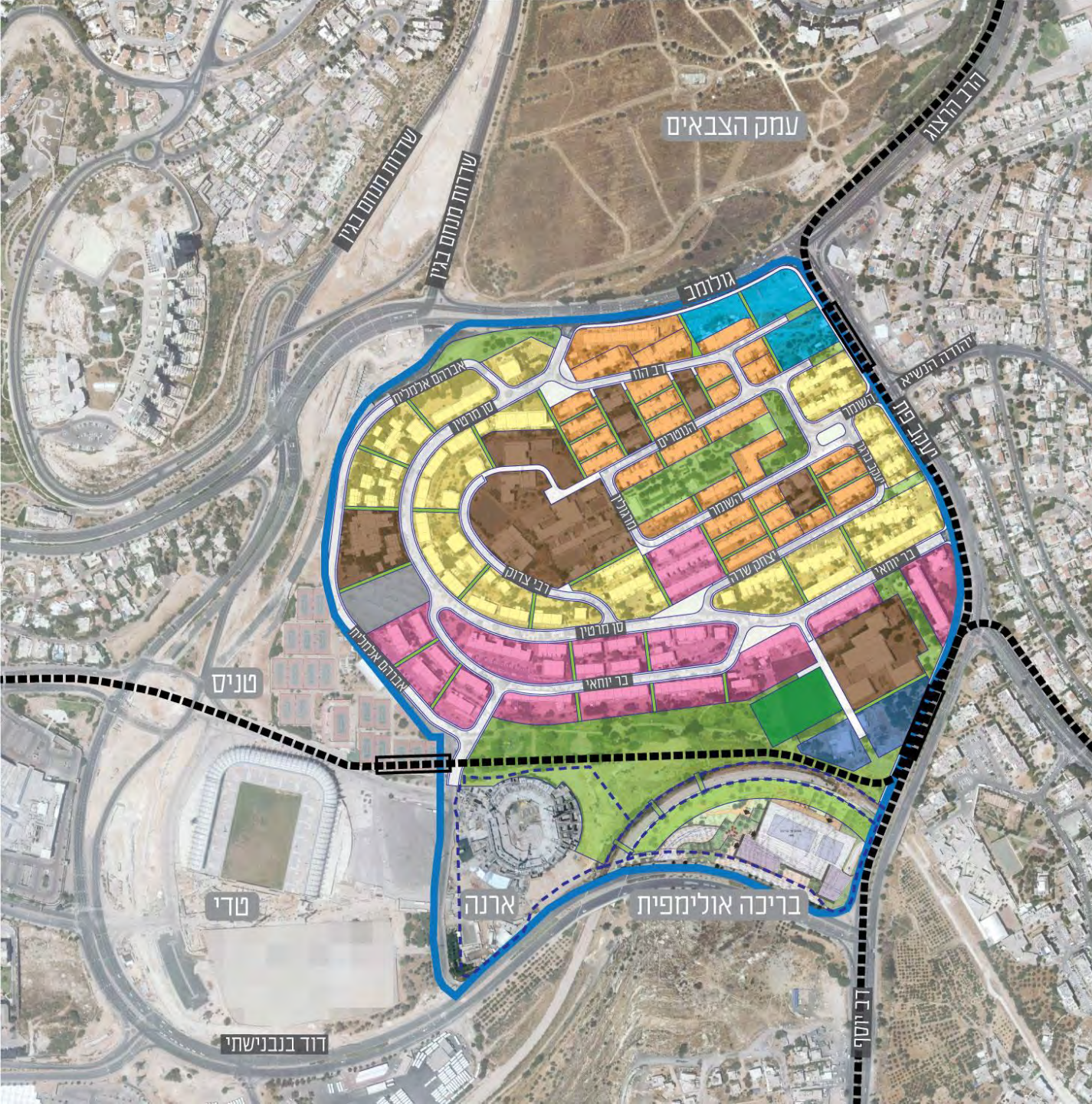
גינות שכונתיות 63 דונם

גינות פנים שכונתיות 42 דונם

סה"כ מוצע 84 דונם

לפי פרוגרמה נדרש 105 דונם
יתרת השטח בעמק הצבאים ובמוסדות
הספורט מסביב

שטחים ציבוריים פתוחים



*שטח בדונם

שטח קו כחול 420

ארנה ובריכת שחייה 70

שטח לתכנון 352

עיבוי רך (כתום) 11.9% 42

פינוי בינוי (צהוב) 17.8% 63

פינוי בינוי (וורוד) 14.5% 50

בינוי תומך פינוי בינוי (כחול) 4.3% 15

שב"צ (חום) 12.7% 45

שצ"פ (ירוק) 24% 84

כבישים 15.0% 53

שטח לתכנון 100% 352

51% הפקעות לצורכי ציבור

גבול התכנית. קטמונים ח-ט. 420 דונם

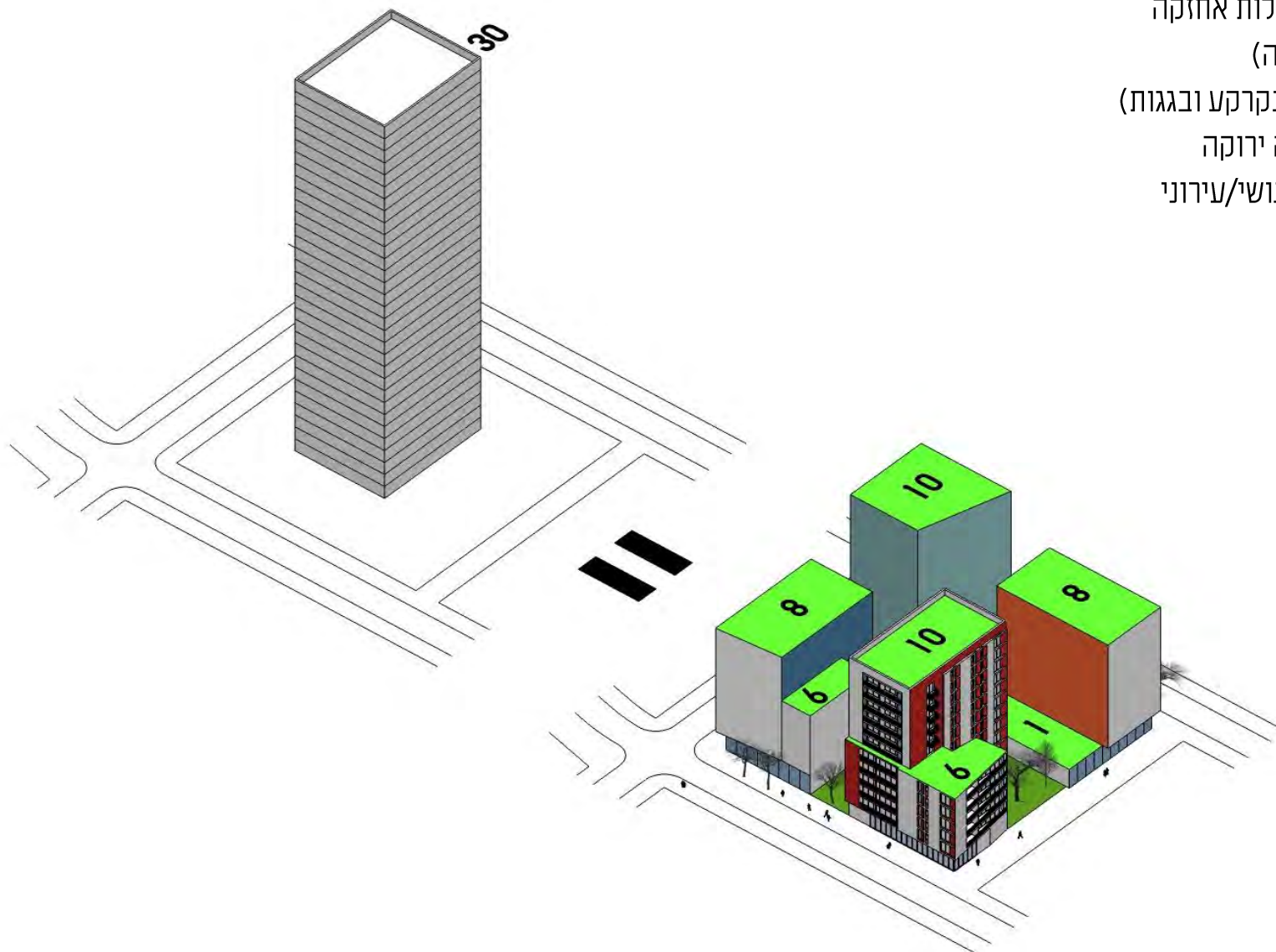


חלופה ב' ציפוף מוסדות הציבור בשכונה לפי 75% מיחוש

תכניות מפורטות 1:500

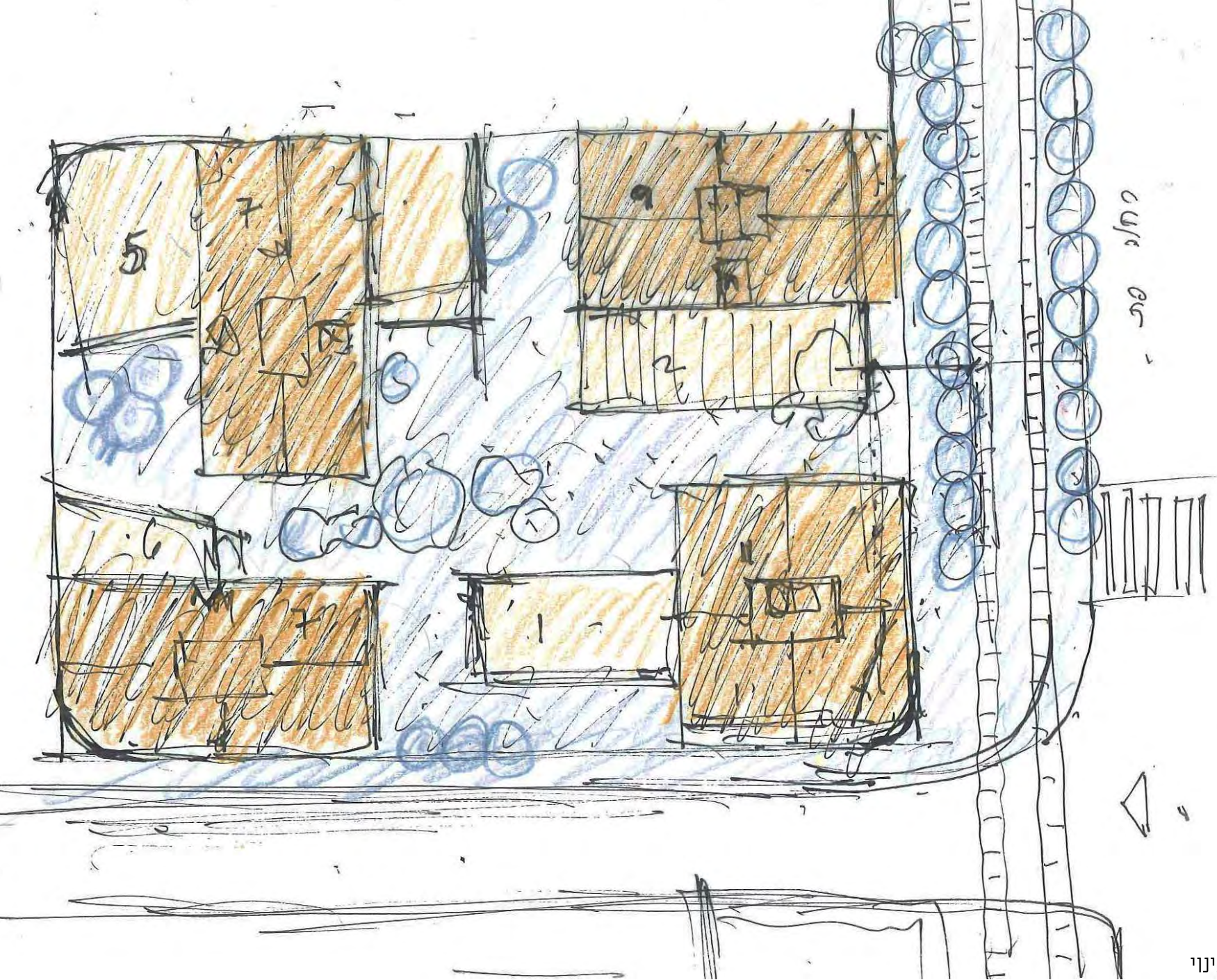
בינוי

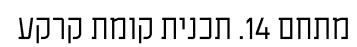
כלכליות בניה ועלות אחזקה
זמינות (בר-השגה)
שטחים ירוקים (בקרע ובגאות)
בר קיימא - בניה ירוקה
עיצוב בקנ"מ אנושי/עירוני



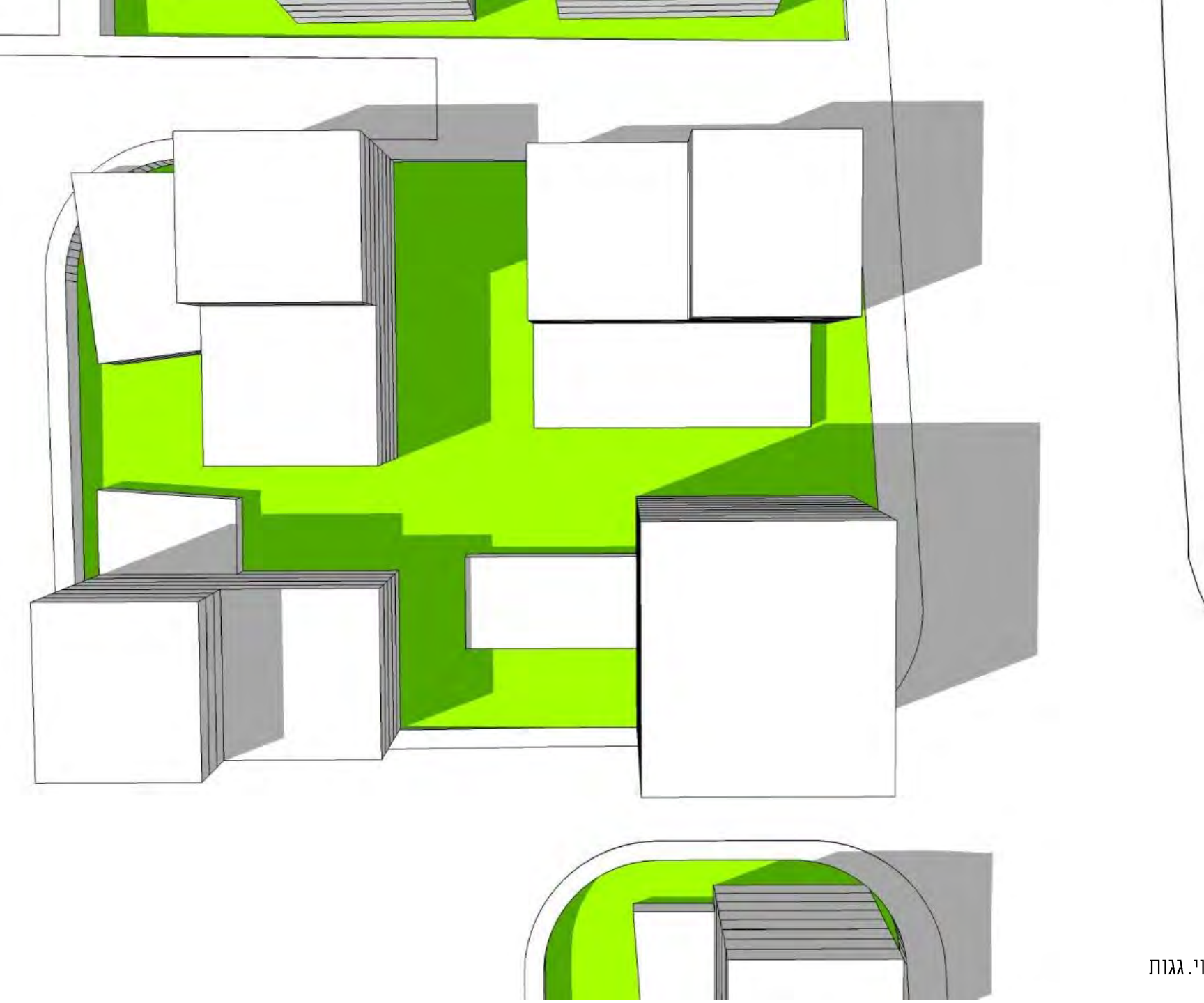
מתחם	יח"ד קיימות	שטח המגרש	גדלי דירות	יח"ד חדשות	שטח לבינוי	אחוזי בניה	מכפיל יח"ד	יח"ד לדונם	בקרת אחוזים	רווח לעלות, במעוגל	רווח ב- מ' ש"ח
14	34	4610	85 105 סה"כ	34 113 147	2890 11862 14752	63% 257% 320%	4.32	32	320%	48%	58











מתחם	יח"ד קיימות	שטח המגרש	גדלי דירות	יח"ד חדשות	שטח לבינוי	אחוזי בניה	מכפיל יח"ד	מכפיל יח"ד	יח"ד לדונם	בקרת אחוזים	גרעון במיליון ₪	גרעון כשיעור מסך העלויות	מס' יחידות ל- נדרשות	מס' יחידות ל- נדרשות	פרש יחידות ל- נדרשות	פרש יחידות ל- נדרשות	מכפיל ל- 15% רווח
3	160	7620	85	160	13600	178%	1.64	34	320%	320%	-43	-21%	320	377	57	114	2.36
			105	103	10784	142%											
			סה"כ	263	24384	320%											





