

ארי-גולד בע"מ חברה ליעוץ, שמאות ותכנון במקרקעין

חיים בן-ארי
יוסף גולדקלנג
רחוב ביאליק 164, רמת-גן 52523 טל. 03-6135027 פקס. 03-6135036
- אדריכל ושמאי מקרקעין
- מהנדס בנין

למתן תוקף 07/12/2004

DOC.23550

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

,א.ג.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 7464 א'

בית חנינא - צפון ירושלים - נספח מס' 1

א. כללי

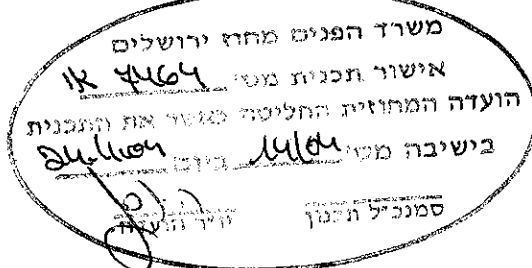
תכנית מס' 7464 א' משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 6.904 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30607. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 638.500-638.300 / 221.500-221.650. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7464 א', מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' במ/ 3458 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 4605 מיום 11/1/98). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה במתחם בשטח של 4.026 דונם, כפי שנקבע בתכניות האמורות שקדמו לה, וכן שינויים במערך ייעודי הקרקע וחלוקתה.

לפני אישור התכניות האמורות, חטיבת הקרקע היתה 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/ 3458 א' משתרעת על שטח של כ- 1,930 דונם המהווה את הקטע הצפוני של תכנית מס' 3000 ב'. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות שונות בגושים 30605, 30604, 30607, 30609 - 30611. התכנית קובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכנון מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן קביעת ייעודי קרקע וזכויות הבניה.



בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7464 א' קובעת מגרשים באזור מסחרי מיוחד ודרכים.

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

באזור מסחרי מיוחד שבתחום השטח לאיחוד וחלוקה חדשה, נקבעו בתכנית מס' 7464 א', בין היתר, ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 100% משטח המגרש נטו, לרבות מרפסות מקורות.
- שטחי שירות : 1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב - עד 8% משטח הבניה המירבי עבור השטחים למגורים ו- 20% עבור השטחים המסחריים.
2. שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
3. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
5. תוספת שטחי בניה מעל 100% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- א. במגרשים בהם קיימים בנינים נמיועדים בתשריט להריסה, תינתן תוספת אחוזי בניה עבור פינוי והריסת הבנין הקיים, בשטח השווה לשטח הבנין שיהרס.
- ב. במגרשים בהם תבנה חניה תת-קרקעית, בהתאם לתקן החניה המחויבת, תנתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו.
- ג. למרות האמור לעיל, אחוזי הבנייה המירביים במגרש לא יעלו על שיעור מירבי של 150% משטח המגרש נטו.
- גובה מירבי לבניה : 4 קומות, למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי בניה של 120% ומעלה, שבהם תותר תוספת קומה חמישית, בתנאי שחזית קומה זו תבנה בנסיגה של 2 מ'. שימושים מותרים : בקומת מרתף - מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב. בקומת קרקע - מסחר קימעונאי וסיטונאי. מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבנין ולאזור. מסעדות, בתי קפה, מזנונים. מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבנין ולאזור. בקומה שמעל קומת קרקע - שמוש מעורב למשרדים ולמגורים בתנאי כניסות למסחר ולמשרדים נפרדות מן המגורים. בקומות שלישית ורביעית - בתי מלון - משרדים - מגורים

על תכנית מס' 7464 א' חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה.



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

1. בהקצאה הכלולה ב"חלוקה חדשה", הובא בחשבון 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 לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

2. הובא בחשבון כי תכנית מס' 7464 א' מהווה סיום תכנוני לתכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במ/3458 א' שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7464 א' שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7464 א' זו.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7464 א', 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 המגרשים (במצב חדש) תוך התייחסות אל הפרמטרים המפורטים להלן.

5. בהערכת "ערך נכנס" ו"ערך יוצא" של חלקה או מגרש, הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יעוד הקרקע, מיקום החלקה ו/או המגרש, שיטחה, ממדיה, צורתה, אפשרויות הנגישות אליה 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/3458 א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7464 א', מגרשי התמורה מוערכים על פי נתונייהם בתכנית 7464 א' זו.



חיים בן - ארי

אדריכל ושמאי מקרקעין

תוכנית מס' 7464 א' - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

איזון		מצב חדש				מצב קיים				שם הבעלים	
מקבל	נותן	שווי יחסי	יעוד	שטח מ"ר	מס' מגרש	שווי יחסי	שטח בתוכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה		גוש
0	0	27.78%	אזור מסחרי מיוחד	695	21	27.78%	1,057	9,541	חלק 47	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	72.22%	אזור מסחרי מיוחד	1,808	22	72.22%	2,748	2,748	49	30607	בעלות פרטית בהסדר
0	0	100.00%		2,503		100.00%	3,805				סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה
			דרך	1,000	1		221				דרכים
			דרך	361	2 ב						
			דרך	162	3 ב						
				1,523			221				סה"כ דרכים
0	0			4,026			4,026				סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה

חיים בן - ארי
אדריכל ושמאי מקרקעין

למתן תוקף 07/12/2004



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7464 א'
שינוי מס' 01/26 לתכנית מס' במ/3458 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7464 א'
שינוי מס' 01/26 לתכנית מס' במ/3458 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט)
וגיליון אחד של טבלת הקצאות/איזון (להלן: נספח מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית
כ-6,904 מ"ר.
5. מקום התכנית
ירושלים, שכונת בית חנינא שטח ממערב לדרך רמאללה.
גוש 30607 חלקה 49
חלק מחלקות: 47
וקטעי דרכים ומעברים ללא מספר.
שטח בין קואורדינטות אורך 221500-221650
שטח בין קואורדינטות רוחב 638300-638500
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
(א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 5 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3458 א'.
(ב) קביעת אחוזי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין המירביים בכל אחד מהאזורים המיועדים לבנייה.
(ג) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
(ד) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
7. כפיפות לתכנית
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/3458 א' וההוראות שבתכנית 7464 א' זו.

8.

הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9.

אזור מסחרי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בגוון שחור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

אחוזי בניה :

אחוזי בניה המירביים הם 100% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן :

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' - עד 8% משטח הבניה המירבי.
2. שטח חדר המדרגות - בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
3. חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
5. תוספת שטחי בניה מעל ל-120% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים להלן :
 - א. במגרשים בהם קיימים בנינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בניה, עבור פינוי והריסת הבניין הקיים בשטח, השווה לשטח הבניין שיהרס.
 - ב. במגרשים בהם תיבנה חניה תת-קרקעית, בהתאם לתקן החניה המחויבת, (לאורך דרך רמאללה) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו. שטח החניה התת-קרקעית בהתאם לתקן לא ימנה במניין אחוזי הבניה.
 - ג. למרות האמור לעיל, אחוזי הבניה המירביים במגרש לא יעלו על שיעור מירבי של 150% משטח המגרש נטו.

מספר קומות מירבי :

מספר הקומות המירבי לא יעלה על ארבע קומות, למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי בניה של 120% ומעלה, שבהם תותר תוספת קומה חמישית בתנאי שחזית קומה זו תיבנה בנסיגה של 2.0 מ' לפחות.

קוי בניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

שימושים מותרים :

1. בקומת המרתף : מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב.
2. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותבנה במפלס המדרכה. השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן :
 - מסחר קמעונאי וסיטונאי.
 - מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבניין ולאזור.
 - מסעדות, בתי קפה, מזנונים.
 - מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבניין ולאזור.
3. בקומה שמעל קומת קרקע יותר שימוש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתיבנה כניסות למסחר ולמשרדים הנפרדות מן המגורים.
4. בקומות שלישית ורביעית :
 - בתי מלון
 - משרדים
 - מגורים.

אם ייבנו דירות מגורים בבנינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שימש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.

הוראות בניה לארקדה :

1. בקומת הקרקע תיבנה ארקדה, המעבר המקורה שבשטח הארקדה יהווה שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כל שהיא ותרשם לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
2. עומק הארקדה מחזית הבניין ועד חזית התנויות לא יפחת מ-3.6 מ'. גובה הארקדה לא יפחת מ-3.0 מ'.
3. רוחב הפתח בין עמודי הארקדה בחזית הפונה לדרך רמאללה לא יפחת מ-2.6 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'. בכל מקרה, לא תעלה מידת רוחב פתח בין העמודים על מידת גובהו. עמודי הארקדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הארקדה אשר אינן חלונות ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבניין. המזנונות והמשקופים של פתחי הארקדה יהיו עשויים אבן.

- (ו) שילוט:
 כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי, מידותיו, אופיו, ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן:
 1. בחזית הארקדה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התשי"מ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הארקדה.
 2. בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.
- (ז) תנאים למתן היתר בנייה:
 1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החנייה הנדרש בשטח לכל מגרש.
 3. תאום עם מחלקת הדרכים בדבר הסדרת הגישה למגרשים
 4. הביצוע יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
10. דרכים:
 תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
11. עצים לעקירה:
 העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
12. חניה פרטית:
 (א) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיים פתרון חניה פרטית, הדרוש לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח.
 (ב) החניה תבוצע בתחומי המגרשים בלבד.
13. הפקעה:
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
14. ביצוע התכנית לצרכי רישום:
 א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום גבול החלוקה מחדש המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור, בהתאם לנספח מס' 1.
 ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
 ד. מייד עם אישורה של תכנית מס' 7464 א' זו, תוכן ע"י בעלי זכויות המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הועדה המקומית.
 ה. במידה ולא תוגש התצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את התצ"ר בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תיגבנה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין
 א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (תצ"ר), על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
 ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
16. גבית הוצאות התכנית:
 (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבנייה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של שטח מגרש הבנייה לשטח הכללי של התכנית.
 (ב) בעלי הזכויות במגרשים שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצורכי רישום).

17. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
20. היטל השבחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. תשתית
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגישי התכנית:

עיריית ירושלים
משרד מהנדס העיר-אגף תכנון העיר
ככר ספרא 1

אדריכל עומר מניר
טאדריכל ראשי
הממונה על תכנון יזום

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4464
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4464
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן
סוקולוב 17, ירושלים
טל: 02-5665790 02-5665845
זאב ברן
סוקולוב 17, ירושלים 92144
טל: 02-5665845, פקס: 02-5665790

תאריך: 26-12-2004