

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

DOC.23545

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 7462

בית חנינא - צפון ירושלים

א. כללי

תכנית מס' 7462 משתרעת על חטיבת קרקע בלתי מוסדרת בשטח של כ- 4.893 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 30605. חטיבת הקרקע נמצאת בשכונת בית חנינא, שבצפון ירושלים ומתוחמת בין קואורדינטות 639.420-631.550 / 221.280-221.430. גבולות החלקות והגושים המסומנים בתכנית הועלו באופן גרפי ממפות גוש הנמצאות בהליך "לוח תביעות".

תכנית 7462, מהווה סיום תכנוני לתכנית מתאר מס' 3000 ב' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 3904 מיום 18/7/91) ותכנית מס' במ/ 3458 א' (הודעה בדבר אישורה פורסם ב.פ. 4605 מיום 11/1/98). התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה 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 תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, וכן הביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה.



הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 0806 ביום 16.5.06  
מינהל תכנון יו"ר הועדה

בתחום חטיבת הקרקע שבנדון, תכנית מס' 7462 קובעת מגרשים באזור מגורים 2 מיוחד וכן דרכים כשטחים לצרכי ציבור.

התכנית מקצה את המגרשים 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 2 מיוחד קובעת תכנית מס' 7462, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח מירבי לבניה : 112.5% משטח המגרש 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 המירבי!  
ב. שטח חדר מדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכנון ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.  
ג. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.  
ד. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.  
צפיפות מגורים : א. 8 יח"ד לדונם מגורים נטו.  
ב. תותר תוספת של 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים לדונם.  
מגרש גדול מ- 2 דונם : במגרש ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבנין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא תהיינה יותר מ- 12 יח"ד וישמר מרווח של 6 מ' לפחות בין הבנינים, לרבות המרפסות.  
גובה מירבי לבניה : 4 קומות.  
גגות רעפים : תותר בניית גג רעפים בתנאי ששפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.

על תכנית מס' 7462 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. 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' 7462 מהווה סיום תכנוני לתכניות מס' 3000 ב' שהגדירה מגמות תכנוניות, ולתכנית במס' 3458/א' שקבעה מתחמי תכנון בהם תערכנה תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. מאחר והתכניות האמורות מהוות רצף תכנוני שנתגבש בתכנית 7462 שבנדון, שווי הקרקע במצב קודם מוערך על פי יעודו ערב אישור תכנית מס' 3000 ב' ובמצב חדש על פי יעוד המגרשים בתכנית 7462 ז.

3. הובא בחשבון כי במצב קודם היו כל החלקות בחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית 7462, 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 ואו 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- במס' 3458/א' אלא רק לאחר אישור תכנית 7462, מגרשי התמורה מוערכים על פי נתונייהם בתכנית 7462 ז.



חיים בן - ארי  
אדריכל ושמאי מקרקעין

14/02/2005

25/06/2006 למתן תוקף

תוכנית מס' 7462 - בית חנינא, צפון ירושלים

טבלת איזון - נספח מס' 1

איזון		מצב חדש				מצב קיים				שם הבעלים	
מקבל	נותן	שווי יחסי	יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש	שווי יחסי	שטח בתוכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה		גוש
0	0	85.73%	אזור מגורים 2 מיוחד	2,882	24	85.73%	3,560	5,884	חלק 2	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	14.27%	אזור מגורים 2 מיוחד	475	25	14.27%	611	17,702	חלק 122	30605	בעלות פרטית בהסדר
0	0	100.00%		3,357		100.00%	4,171				סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה
			דרך	1,123	13		722				דרכים
			דרך	413	4						
				1,536			722				סה"כ דרכים
0	0			4,893			4,893				שטח התכנית

חיים בן - ארי  
אדריכל ושמאי מקרקעין

14/02/2005  
למתן תוקף 25/6/2006



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7462  
שינוי מס' 13/01 לתכנית מס' במ/3458 א'  
ושינוי מס' 3/01 לתכנית מס' במ/3000 ב'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7462 שינוי מס' 13/01 לתכנית מס' במ/3458 א' ושינוי מס' 3/01 לתכנית מס' במ/3000 ב' 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  
5,677 מ"ר
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת בית חנינא, שטח ממערב לדרך רמאללה.  
גוש 30605  
חלק מחלקות: 2, 112, 122, 173,  
וקטעי דרכים ומעברים ללא מספר  
שטח בין קואורדינטות אורך 221280-221430  
שטח בין קואורדינטות רוחב 639420-639550  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
(א) שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
  1. מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.
  2. משטח לדרך לאזור מגורים 2 מיוחד.
  3. משטח נוף פתוח לדרך חדשה ולאזור מגורים 2 מיוחד.(ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 2 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3458 א'.  
(ג) קביעת אחוזי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין המירביים במגרשים שבתחום אזור מגורים 2 מיוחד.  
(ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.  
(ה) 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 7462 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) והן בנספח מס' 1.  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2. מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות בתכנית במ/3458/א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנייני מגורים חדשים, בהתאם להוראות המפורטות להלן.

(ב) אחוזי הבנייה:

אחוזי הבנייה המירביים בכל מגרש חדש כאמור, יהיו 112.5% משטח המגרש נטו.  
לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב.  
אחוזי הבניין כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן:

1. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכד', עד 8% משטח הבנייה המירבי.

2. שטחי חדרי מדרגות משותפים (בהתאם לתקנות התכנון והבנייה חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים – התשנ"ב 1992)

3. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישות התקן לעת מתן היתר הבנייה.

4. מקלט/ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

(ג) מס' יחידות הדיור המירבי:

1. מס' יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.

2. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים, למגרש ששטחו מעל דונם. בניינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם:

במגרש ששטחו שני דונם ויותר, תותר בנית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ-12 יחידות דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.

(ד) מס' הקומות:

מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות.

(ה) קווי הבניין:

קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ו) גנות רעפים:

תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ייחשב במניין זכויות הבנייה, כאמור לעיל.

(ז) הוראות בנייה כלליות:

1. אופיו של מרווח קדמי:

בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחנית מכוניות.

2. בנייה באבן:

כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו ויצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

3. גידור מגרשי בניה-מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.2 מ'. לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'. תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה.

(ח) תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

2. תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל מגרש.

3. תיאום עם רשות העתיקות.

4. תנאי למתן היתר בניה ראשון לכל מגרש בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 14-15 להלן.

5. ראה סעיף 11 להלן.

10. חנייה פרטית  
 (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.  
 (ב) החניות תתוכננה בתחומי המגרשים.
11. עצים לעקירה  
 העצים המתוחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
12. דרכים  
 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
 (ב) הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים אדומים היא דרך לביטול ויעודה יהיה כמפורט בתשריט.  
 (ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
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.  
 ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדש, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.  
 ד. מייד עם אישורה של תכנית מס' 7462 זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הועדה המקומית.  
 ה. במידה ולא תוגש התצ"ר תוך שלושה חדשים, 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 לצרכי 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 בניינים 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.  
 בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (בלי דודים)  
 (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

אשר/ עוסד מניו

אריאל ראשי

הממונה על תכנון יזום

טל:

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן  
 סוקולוב 17, ירושלים

זאב ברן - אדריכל  
 סוקולוב 17, ירושלים 92004  
 טל. 02-5665845, פקס. 5665790

טל: 02-5665845 02-5665790

תאריך: 2.7.2006

