

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 8784  
תכנית מפורטת  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8784 (שינוי תכנית מתאר מקומית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, ערוך בק.מ. 1:100 (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- 500 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת המושבה הגרמנית, רח' עמק רפאים 51. גוש: 30003, חלקה 29 בין קואורדינאטות אורך 220650 ל-220724 ובין קואורדינאטות רוחב 629850 ל-629925 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
  - (ב) קביעת הוראות בנוי להקמת בנין חדש בתחום חלקה 29 בגוש 30003, בהתאם לנספח בנוי (נספח מס' 1).
  - (ג) הגדלת מספר הקומות המירבי לארבע קומות מעל קומת חניה וקומת מחסנים תת-קרקעיות.
  - (ד) תוספת 1041.0 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל-1500.0 מ"ר, מתוכם 800.0 מ"ר שטחים עיקריים.
  - (ה) קביעת קווי בנין.
  - (ו) קביעת מס' יח"ד מירבי ל-9.
  - (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - (ח) קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
  - (ט) קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
  - (י) קביעת הוראות בגין בנין קיים לפירוק והרכבה מחדש.

- (יא) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.  
 (י"ב) קביעת הוראות לאופן בניית רמפת כניסה לחניה תת"ק.  
 (י"ג) קביעת הוראות בגין בנין לשימור.  
 (י"ד) קביעת הוראות לסטייה ניכרת.

**7. כפיפות התכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 8784 זו. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות שבתכנית הנ"ל, הוראותיה של תכנית זו עדיפות על האחרות.

**8. הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח מס' 1 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות הוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

- 9. אזור מגורים 1 מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים שחורים יהווה אזור מגורים 1 מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- (א) בשטח חלקה 29 בגוש 30003 תותר הקמת בנין חדש כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות תכנית מס' 8784 זו.
- (ב) מס' הקומות המירבי לבנין החדש כאמור יהא 4 קומות מעל 2 קומות תת-קרקעיות לחניה ומחסנים. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1. לעת מתן היתר בניה תותר סטייה של עד 0.50 ± מ' במפלסים המפורטים.
- (ג) השימושים המותרים לבנין כאמור יהיו חניה ומחסנים בקומות התת-קרקעיות, בקומות הקרקע שימוש למסחר (בית קפה, מסעדה, בנק, חנויות וכדו'), ומגורים בשאר הקומות. במידה וקומת המסחר תשמש לחנויות שאינן בית קפה או מסעדה, לא יעלה שטח חנות על 80 מ"ר, ללא אפשרות לאיחודן.
- (ד) מספר יחידות הדיור המירבי המותר למגורים יהא 9.

(ה) שטחי הבניה המירביים באזור המגורים 1 מיוחד שבתחום חלקה 29  
יהא כמפורט בטבלה להלן:

שטחים במ"ר			שטחי שרת במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר			
סה"כ	תוספת זכויות מוצעות	זכויות קיימות	סה"כ	תוספת זכויות מוצעות	זכויות קיימות	סה"כ	תוספת זכויות מוצעות	זכויות קיימות	
969.0	510.0	459.0	169.0	169.0	-	800.0	341.0	459.0	שטחים מעל למפלס ה-0.00
531.0	531.0	-	531.0	531.0	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1500.0	1041.0	459.0	700.0	700.0	0	800.0	341.0	459.0	סה"כ

הערות לטבלה:

\* שטחי הבניה מחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה  
(חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (ו) קווי הבנין המירביים להקמת הבנין החדש יהיו כמפורט להלן:  
קווי הבנין המירביים לבניה על-קרקעית, יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
קווי הבנין המירביים לבניה התת-קרקעית יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה תיעוד מלא של הבנין הקיים בשטח התכנית בתיאום עם מהנדס העיר.
- (ח) הוראות בניה נוספות:
- הוראות הבינוי יהיו ע"פ תב"ע 2878 ובתאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
  - ראה סעיף 11 (בנין לשימור).
  - כל בניה חדשה בשטח התכנית, להוציא החזיתות הקדמיות והצדדיות בקומת הקרקע, תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לפרטים שיתואמו עם מהנדס העיר ויהוו חלק מהיתר הבניה.
  - לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותתת.
  - פינות הבנין, להוציא החזיתות הקדמיות והצדדיות בקומת הקרקע, יבנו באבן פינה שאורך צלעו הקצרה 15 ס"מ לפחות.
  - גדרות ומעקות יבנו בצפוי אבן כנ"ל משני צדיהם.

- אבני קדקד למעקות וגדרות יהיו מאבן כני"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
  - הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
  - שימוש בחמרים אחרים בשילוב עם אבן - כגון מתכת, עץ, בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר.
  - תותר הקמת פרגולה בשטח החצר הדרומית, בקו בנין "0".
  - תכסית הבניה התת-קרקעית לא תעלה על 75% משטח המגרש, ע"מ לאפשר חדירת מי-נגר עיליים.
  - הירידה לחניה תת"ק תהא מרוצפת בלבנים משתלבות חלולות ללא יציקת משטח בטון מתחת, ע"מ לאפשר הלחול מי נגר.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה :

1. ביצוע האמור בסעיף 14 להלן.
  2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  3. תאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי מים ואביזרים עקב ביצוע הבניה בשטח, ביצוע העתקה כאמור יהא בתאום עם מח' המים, במימון מגישי התכנית.
  4. ראה סעיף 9(ח) לעיל.
  5. ראה סעיף 11(א) ו-1(ב) להלן.
  6. ראה סעיף 17(ב) להלן.
- (י) העצים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להענתקה ויוענקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאחר תשלום אגרה כמקובל.

#### 10. חניה :

- (א) הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה למגורים שבבנין שיוקם בשטח.
- (ב) הועדה המחוזית פוטרת את קומת המסחר מתחניה.
- (ג) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור המגורים בבנין שיוקם במגרש ברח' עמק רפאים מס' 51 (גוש 30003 חלקה 29), יוכשרו ויוענקו בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

#### 11. בנין לשימור :

- הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הינו בנין לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות :
- (א) יותר פירוק הבנין הקיים בתנאים הבאים :
- (1) החזית הקדמית לכיוון רח' עמק רפאים תפורק ותורכב מחדש באופן זהה, כחלק מהבנין החדש.

- (2) הקמרון בחזית שתורכב מחדש יהיה בקו בנין אפס לדרך. לא תותר בניה מעליו.
- (3) אבני הבנין בחזיתות הצידיים ובחזית האחורית יפורקו ויורכבו מחדש בקומת הקרקע בחזיתות הצידיים של הבנין החדש, בתיאום עם ועדת השימור העירונית כתנאי למתן היתר בניה.
- (ב) ייערך תיעוד של הבנין הקיים בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה /הריסה ראשון בתחום התכנית.
- (ג) יותקן תיעוד היסטורי על גבי המבנה החדש כתנאי למתן טופס 4 (איכלוס).

**12. מבנה וגדר להריסה:** המבנים והגדר המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים לפירוק ואו להריסה ויפורקו ואו יהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר הבניה בשטחת וכמפורט בסעיף 11 לעיל.

**13. סטייה ניכרת:** נקבע בזאת כי:

- (א) העיצוב האדריכלי של הבנין הינו מחייב, וכל שינוי שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (ב) מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (ג) גובה הבניה המירבי (בכפוף לנאמר בסעיף 9(ב) לעיל), כמצויין בנספח מסי 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (ד) קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (ה) השימושים המותרים והיקפם (בכפוף לסעיף 9(ג) לעיל) הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (ו) מסי הקומות המירבי כמצויין בסעיף 9(ב) לעיל הינו מחייב, וכל תוספת עליו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. העתקה ונטיעת עצים: (א) עצים המסומנים בתשריט בעיגול צהוב יועתקו למקום אחר בשטח התכנית.

(ב) עצים בוגרים ינטעו בחזיתות המערבית והמזרחית של הבנין, בהתאם למופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

16. קולטי שמש על הגג: (א) תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי, שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות 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 (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 מגישי התכנית ומגישי כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל עבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

19. חתימות:

ט.א.ף.ג.י.  
עדה פיננשל גרופ'  
בית השקעות בע"מ  
ח.פ.ד 25409351

בעל הקרקע ומגיש התכנית:

ט.א.ף.ג.י. בית השקעות בע"מ  
עמק רפאים 48, ירושלים 93142  
טל': 02-5665088, פקס': 02-5669029

אמציה אהרנסון  
אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון ת"ז 051587590  
בית הטיילת, ביתר 2, ירושלים 93386  
טל': 02-6734494, פקס': 02-6734493  
מס' רשיון 29632

5/2/06

תאריך:

פברואר 2004

עדכון: יולי 2004

עדכון להפקדה: 1.11.04, 2.12.04,

עדכון ע"פ החלטת וע' משנה להתנגדויות: 12.10.2005, 8.1.06

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 8464  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 12605 ביום 22.6.05  
מנהל תכנון  
יו"ר הוועדה