

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 8063.  
שינוי מס' 1/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1006  
ושינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3349  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 8063  
שינוי מס' 1/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1006  
ושינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3349  
(להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית :  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית),  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט),  
וגליון אחד של נספח בינוי הערוך 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- 191 מ"ר.
5. מקום התכנית :  
ירושלים, שכי' בית יעקב, רח' הדקל 5, גוש 30073 חלקות 45 ו-46, הכל ע"פ הגבולות המסומנים  
בתכנית בקו כחול.
6. מטרות התכנית :  
א. קביעת בינוי לתוספת קומה לבנין קיים בחלקה 46, בהתאם לנספח מס' 1.  
ב. קביעת קווי בנין להקמת התוספת כאמור, חלקם בקו בנין אפס.  
ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לבניה בחלקה ל-315 מ"ר, מתוכם 254 מ"ר שטח עקרי.  
ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.  
ה. קביעת מספר הקומות בבנין לארבע קומות.  
ו. קביעת מס' יחידות הדיור ל-4 במקום 3 יח"ד הקיימות.  
ז. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים משולב מסחרי.
7. כפיפות לתכנית :  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן :  
תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית  
מס' 1006, בתכנית מס' 3349, וההוראות שבתכנית מס' 8063 זו.
8. הוראות התכנית :  
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב,  
הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם  
מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל,  
חלות ההוראות שבתכנית מס' 8063 זו, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים משולב מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים משולב מסחרי, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:  
 א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם למבנה הקיים בשטח.  
 ב. שטחי הבניה המירביים לבניה בשטח חלקה 46 יהיו 315 מ"ר. השטחים האמורים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992.

סה"כ מ"ר	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
253.5	-	-	-	253.5	64.5	189	מעל מפלס 0.00+
61	61	-	61	-	-	-	מתחת מפלס 0.00+
314.5	61	-	61	253.5	64.5	189	סה"כ

- ד. מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות כמצויין בנספח מס' 1.  
 ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 4 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
 ו. תנאים למתן היתר בניה:  
 1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח כתנאי למתן היתר בניה.  
 2. תיאום עם מחלקת התברואה כתנאי למתן היתר בניה.  
 3. תנאי למתן טופס 4 הוא הכשרת מקומות החניה המסומנים בפועל.  
 ז. הוראות בניה:  
 1. כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו חייבת להיעשות בהתאמה לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה וברחוב ובהתאם לנספחי הבינוי.  
 2. למימוש הוראה זו יש לצרף לכל בקשה להיתר בניה תכנית מדידה מצבית של החלקה אשר תכלול את כל המבנים הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע של הגדרות ושל הבתים הגובלים בחלקה נשוא הבקשה מכל צד וצד וגדרותיהם בחזית הרחוב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכניות הקומות, חזיתות וחתיכים בק.מ. 1:100. תכנית הבינוי תאפשר ביצוע בו זמני של הבניה המוצעת כולל גמר נאות של מעטפת הבנין.  
 3. הבניה תבוצע בהינף אחד.  
 4. הוראות לבניה באבן:  
 (א) תוספות בניה לבנינים קיימים ובניה חדשה וכל קיר אחר הגובל בשטח המיועד לצרכי ציבור יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן הבנין המקורי.  
 (ב) סיתות האבן יהיה דומה לקיים (טובה, תלטיש, תמי או מוטבה).  
 (ג) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.  
 (ד) הצלע הקצרה באבני הפינה תהיה באורך של 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.  
 (ה) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.  
 (ו) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או באבני משקוף אנכיות או בקשת במספר אבנים.  
 (ז) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.  
 (ח) גדרות וקירות תמך יבנו באבן דוגמת הגדרות וקירות התמך הקיימים באתר.  
 (ט) אבן הקדקד בגדרות (קופינג) תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות בסיתות זהה לסיתות הגדר או בסיתות מוטבה.  
 (י) קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם יצופו באבן טבעית מרובעת מסותתת.

5) גדרות ומעקות :  
גדרות חדשות תיבנה מאבן, ברזל, עץ או גדרות חיות. יאסר השימוש בגדרות רשת, תייל, בטון חשוף, בלוקים חשופים או אבן פראית.

6) פתחים ושערים :  
(א) קמרונות דלתות, חלונות ושערים אופייניים הינם לשימור.  
(ב) הסורגים יבוצעו מברזל ויהיו דומים בעיצובם לסורגים האופייניים לשכונה.  
(ג) הדלתות והמעקות יבוצעו מעץ או ברזל בלבד. החלונות יבוצעו מעץ, ברזל או מאלומיניום צבוע. יאסר השימוש באלומיניום טבעי או מעולגן.  
7) מרזבים וצינורות ניקוז מי גשם ניתן להתקין בתוך הקירות או בחוץ בצמוד לחזיתות הצדדיות של הבנין ובתנאי שהמרזבים והצינורות יהיו לכל אורך קיר המבנה עד למפלס פני הקרקע. המרזבים והצינורות יהיו מפח מגולוון, מפח אבץ או מפח נחושת..

10. חניה פרטית :  
החניה הפרטית בחלקה 46 תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי בתכנית מפלס 2.53.-.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו :  
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

12. קולטי שמש על הגג :  
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. היטל השבחה :  
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. 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 ע"י מהנדס העיר.  
מגישי הבקשה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע:

(חלקה 46)

כהן יחזקאל, ת.ז. 42879247  
ברהום מאיר, ת.ז. 00767772  
כהן יוסף, ת.ז. 00219667  
יצחקוב כוכבה, ת.ז. 50628064

(חלקה 45)

ביטון שמעון ולאח, ת.ז. 6135784  
לוי יעקב, ת.ז. 4280574  
צמח מדלן, ת.ז. 7346512  
כהן יחזקאל, ת.ז. 4289247  
ברהום מאיר, ת.ז. 00767772  
ישרים משה, ת.ז. 69362200  
זרזר דוד ולבנה, ת.ז. 0056559  
עבדי יעקב, ת.ז. 55479422

סל 10

רח' מסילת ישרים 10, ירושלים, מיקוד 94584, טל. 02-6232452

חתימת מגישי התכנית:

סל 10

כהן יחזקאל, ת.ז. 42879247  
רח' מסילת ישרים 10, ירושלים, מיקוד 94584, טל. 02-6232452

חתימת המתכנן:

אדרי' יובל תאודור, ת.ז. 5237918, מ.ר. 34327,  
רח' שתר 11, ירושלים, מיקוד 96263, טל. 6525459, פקס. 6522245

משרד התכנון והערים  
אדריכל מועדון ערים  
מ.ר. 34327  
ירושלים, טל. 6525459

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 8663  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 96/08 ביום 18.08  
סמנכ"ל תכנון יורי הועדה