

חוק הליכי תכנון ובנייה (הודאות שעה) התש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3603 א'

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3603

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3603 א', שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3603 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 14 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות התכנית). נליון אחד של תשריט הערוך בקב"מ 1:1250 (להלן: התשריש). וכן 7 נליונות של נספחים במפורט להלן:
 - (א) נליון אחד של תכנית שינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) נליון אחד של תכנית נכות בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
 - (ג) 4 נליונות של חתכים רערוכיים בק.מ. 1:250 (להלן: נספחים מס' 3, 4, 5, 6, 7).
 - (ד) נליון אחד של תכנית חלוקה למגרשים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 5).
 כל מסמך ממסמכי התכנית. מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. כבולות התכנית: הקו הכחול בתשריש הוא כבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-387 דונם.
5. מקום התכנית: צפון ירושלים, בדרום מזרח לעסנת-זאב, על שולי השלוחה המזרחית של רכס עומר, בין קואורדינטות רוחב 136900-136200 לבין קואורדינטות אורך 174600-173600.

נוש: 30591 חלקות: 6, 7, 29

נוש: 30590 חלקות: 142, 158, 156, 161, 176, 163, 178, 181

חלקי חלקות: 19, 22, 27, 28, 31, 58, 46, 122, 124, 126, 125.

130, 143, 151, 154, 155, 160, 162, 166, 177, 179, 150.

נוש: 30592 חלקי חלקות 3,282
 מחמשים 605,62,61,60 וחלק מ-606.604 שעל פי חכנית
 3144 ומגרשים 1027 ו-1043 שעל פי חכנית מס' 3601.
 הכל על פי הנבילות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מנורים ומדרך לשטח שתוח
 ציבורי לשימור האתר הארכיאולוגי הקיים בשטח.
 (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מנורים ומדרך לשטח לבנין
 ציבורי.
 (ג) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח שתוח
 ציבורי ולאזור מנורים.
 (ד) שינוי יעוד שטח מאזור מנורים לדרך.
 (ה) שינוי יעוד שטח משטח שתוח ציבורי לאזור מנורים.
 (ו) שינוי מערך השטחים לבניני ציבור.
 (ז) ביטול מגרשי חניה ציבורית במגרשים P5 ו-P6
 שבתכנית 3603 ושינוי מערך החניה לאורך הדרכים.
 (ח) איחוד וחלוקת מגרשי בניה.
 (ט) הנדלת מספר הקומות המירבי במגרשים 1221, 1217,
 1225 ו-1230 ל-4 קומות.
 (י) קביעת בינוי, איתוח, הוראות בניה עקרוניות כניה
 וחגאים למתן היתר בניה במגרשי הבניה החדשים.
 (יא) קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי
 ומספר יחידות דיור מירבי בכל מגרש חדש.
 (יב) שינוי תואי דרך מס' A על ידי ביטול חלק מהדרך
 והתווית דרך חדשה. הרחבת דרך מס' B.
 (יג) תיקון סעיף 5 בתקנין 3603 על ידי תיקון רשימת
 הנושים והחלקות כמפורט בסעיף 5 לעיל.
 (יד) אחוד וחלוקה חדשה.

6. מטרות התכנית:

7. כפופות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר
 המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המיתאר) לרבות
 השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות
 שבתכניות מס' 3601 ו-3603, וההוראות שבתכנית מס'
 3603א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות ככל האמור ומכל הטעוין
 הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי
 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט כאם אינם
 מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן
 עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה ההוראות המנבילות

השטח הצבוע בתשריט בזבוע צהוב הוא אזור מגורים וחלופי על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3603 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות:

(א) היקף שטח הבניה המירבני בכל מגרש וכן מספר יחידות הדיור המירבני וכן מספר הקומות המירבני יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבטעיה 9 (ח) להלן.
מודגש בזאת שבכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח"ד תחול ההוראה המנובילה יותר.

(ב) הזדגרי ההסתוות יהיו בהתאם למסחים מס' 1-7
כאשר הועדה המקומית גי'תן יתיה להתיר שינויים כלתי מהותיים, בתנאי שלא תהיה חריגה ממספר הקומות, מלוגה הבניה וממספר יחידות הדיור המירבני בכל מגרש שעל פי תכנית זו.

(ג) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי 0.00 + (מפלס תחתון של מגורים, כניסה לבתים) וכן שינויים במפלסי קרקע סופית ונובחי קירות תמך וכדרות כשעור שלא יעלה על 1.50 מ' מהמבויך בנספח מס' 1.

(ד) קרי הבנין יהיו במסומן בתשריט בקו נקודה כגוש אדום. במקרים בהם אין סימון של קרי בנין יהיו קרי הבנין כמפורט להלן:

- קו בנין קדמי כמבויך בתשריט.
- קו בנין אחורי 4 מטר.
- קו בנין צדדי 3 מטר.

תותר חריגה מעבר לקו הבנין הקדמי במדרי מדרגות, חדרי כניסה ולמקלטים תת קרקעיים.

(ה) בכל מגרש יותרו לכל היותר שני בניני מגורים. מספר יחידות הדיור המירבני במגרש לא יעלה על 36 יחידות דיור. כמידה ויהיו יותר משני בניני מגורים או יותר מ-36 יחידות דיור במגרש תחויב חלוקת משנה של המגרש לעת הכנת תכנית לצרכי דיור.

כבנין מגורים תחשבנה כל הדירות הקטורות כחדר מדרגות אחד ובניסה אחת.

(ו) חישוב זכויות הבניה לכני חדרי מדרגות יעשה כדלקמן:

1. בקומה של מפלס הקרקע, אם סמור למפלס זה,

מפלסל השטחים של חדר המדרגות ייחשבן זכויות

(1) חישוב זכויות הבניה לכבי חרדי מדרגות יעשה

כדלקמן:

1. בקומה של מפלס הקרקע, או סמוך למפלס זה, מכלול המטחים של חדר המדרגות ייחשבו בזכויות הבניה.

2. בכל המפלסים בקומות האחרות בבנין, מכלול המטחים של הכניסה לדירות והמטחים המשמשים מעבר אל הדירות יחושבו במסגרת זכויות הבניה, ואולם שטחי המדרגות, הייצוג השטח האופקי של מכלול המדרגות בבנין לא יחושבו בזכויות הבניה.

(2) יותר לבנות מחסנים תת קרקעיים בשטח שאינו עולה על 7 מ"ר למחסן ובתנאי שמספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיוור בבנין וכל מחסן יוצמד לריפה אחת.

(ח) טבלת היקף הבניה למבזורים

הערות	מיקום חניה *	מס' חתר קובץ ע"ש נספחים 6,5,4,3	מס' קומות מירבני במגרש	שטח בניה מירבני במגרש במ"ר	מס' יחידות דורך מירבני במגרש	מספר בניינים במגרש ***	מס' מגרש
תנאי הבניה יהיו לפי הוראות תת"ע 3601							1027
תנאי הבניה יהיו לפי הוראות תת"ע 3601							1034
קר בנין 1.0 מ' עם מגרש 1613 ו-2.0 מ' במסומן בתשריט	רח' A רח' B	4/7 4/7	4 ברח' A 3 ברח' B	3280	36	3	1201
קר בנין 1.0 מ' עם מגרש 1604/1613	רח' A רח' B	4/7 4/7	4 ברח' A 3 ברח' B	3280	39	3	1202
קר בנין כמסומן בתשריט	רח' A רח' B	4/7 4/7	4 ברח' A 3 ברח' B	2690	32	2	1203
קר בנין 4.0 עם מגרש 1602 ו-2.0 מ' במסומן בתשריט	רח' A	4/7 4/11	4 ברח' A	2050	24	2	1204
קר בנין על פי התשריט	במגרש	4/13 4/13 4/12	4- מול שטח עתיקות 3- ברח' 12 4- במעבר	4284	51	4	1205
קר בנין על פי התשריט	במגרש	4/13 4/12	4 מול שטח עתיקות 4 במעבר	3025	36	2	1206
חזית מסחרית **	P4	4/ט	4	400+1515	18	1	1207
	P4	4/11	3	1935	24	3	1208
	רח' 14	6/10	3	1350	14	2	1213
	רח' 14 רח' A	4/13 3/ג	3	3230	40	5	1214

כל מקומות החניה התפרים על פי החקו יסומנו במגרש בשטח החזית המסחרית יותר שימוש לתחנה לאם ולילד כחלק משטחי הבניה המירבניים. כמסוף לאמור בסעיף 19(ה) לצ"ל.

הערות	מיקום חניה *	מס' החך קובע ע"ס גספחים 6,5,4,3	מס' קומות מירבי במגרש	שטח בניה מירבי במגרש כמ"ר	מס' יחידות דיור מירבי במגרש	מספר בנינים במגרש ***	מס' מגרש
קו בנין 2.0 מ' בחזית קדמית כמסומן בתשריט	רח' A רח' 14	3/2 6/9	3	100 + 8050 מסחרי לרבות שטחי מחסנים	94	12	1215
	רח' 14	5/5 5/5 5/5	4 ב-3 בנינים 3 ב-4 בנינים 2 בית אחד בקצה המזרחי	4800	59	8	1217
קו בנין 6.0 כמסומן בתשריט	רח' 14	6/2	2	720	7	2	1218
	A4, A3	3/1	3	8798	83	11	1219
קו בנין 1.0- עם מגרש 1708 ו-2.0 מ' בחזית הקדמית כמסומן בתשריט	14, A, A4	5/3 6/9, 3/ב	4 ב-3 בנינים צמוד לרח' A4 3 ב-8 בנינים	90+6600 מסחרי לרבות שטחי מחסנים	72	11	1221
קו בנין 6.0 מ' כמסומן בתשריט	רח' 14	5/6 6/2	2	3120	24	6	1223
קו בנין 2 מ' לכיוון מגרשים 1301/1701 ו-1.0 מ' ב-1611	רח' C	6/4	3	1350	16	2	1224
קו בנין 1.0 מ' לכיוון מגרש P1-1612-1611	רח' C, B	3/ח	3	3780	45	6	1225
קו בנין 1.0 עם מגרש 1615-P2 1612-P1	רח' C, B	3/1	3	2520	30	4	1226
קו בנין 1.0 מ' עם מגרש 1604-1615-P2	רח' C, B	3/1	3	3190	38	5	1227
	רח' C רח' 14	5/א	4 ב-4 בנינים 3 ב-4 בנינים	5712	68	8	1228
	רח' 14/C רח' C	3/ח 5/א	3 ב-8 בנינים 4 ב-3 בנינים	7476	89	11	1230

הערות	מיקום חניה *	מס' חתך קובע ע"ס נספחים 6,5,4,3	מס' קומות מירבי במגרש	שטח בניה מירבי במגרש במ"ר	מס' יחידות מירבי במגרש	מספר בנינים ***	מס' מגרש
	רח' C רח' D	6/5,3/7	3	2520	30	4	1232
קו בנין 0 ב-1604 כוון קו .1227 בנין 1.0 מ' ב-P3	רח' C	6/6	3	2520	32	4	1233
	רח' C	6/7	3	1260	16	2	1234
	רח' C	6/7	3	1845	21	3	1235
	רח' D	6/8	3	2020	27	3	1236
	רח' D רח' 14	3/2	3	3110	37	5	1237
קו בנין 2.0 מ' בחזית קדמית כמסומן בתשריט	רח' D רח' 14	6/9 3/2	3	120+3565 מסחרי לרבות שטחי מחסנים	40	7	1238
קו בנין 2.0 מ' בחזית קדמית כמסומן בתשריט	רח' C רח' 14	6/9 3/2	3	120+885 מסחרי לרבות שטחי מחסנים	10	3	1239
	רח' C רח' 14	3/2 3/2	3	5700	60	7	1240
קו בנין 6.0 מ' כמסומן בתשריט	רח' 14	6/2	2	400	4	1	1241
קו בנין 6.0 מ' כמסומן בתשריט	רח' 14	6/2	2	400	4	1	1242
קו בנין 0 מ' עם מגרש 621	רח' 14	5/ע	2	1200	12	3	1243
קו בנין קדמי 3.0 מ'. קו בנין אחורי 1.0 מ'	רח' 14	6/1, 5/ס	2	1200	12	3	1244
				830+109380 מסחרי לרבות שטח מחסנים	1244	סה"כ ****	

* כל מקומות החניה החסרים על פי התקן יומטקו במגרש
 *** בכמוף לאמור בטעיף 9(ה) לע"ל.
 **** לא כוללים מגרשים 1027, 1034.

(ט) הכנינים המסומנים כנספח מס' 2 ומסומנים כאות "ר" יבנו עם נגד דעשים. שיפוע נגד הדעשים לא יעלה על 30 מעלות כמישור שני התקרה העליונה. ושיפוע הנג יתחיל בנוכח התקרה העליונה כמפורט בנספחים 3-7.

הכנינים המסומנים כנספח מס' 2 ומסומנים כאות "ש" יחיו בצלי ננות שטוחים.

בכנינים כמנדשים המסומנים כאות "מ" יבנו ננות דעשים חלקיים בשטח שלא יפחת מ- 25% מנג הבנין ולא יעלה על 50% משטח הנג. בכמות להוראות של צ"ל. שיפוע נגד הדעשים לא יעלה על 30 מעלות למישור שני התקרה העליונה ושיפוע הנג יתחיל בנוכח התקרה העליונה כמפורט בנספחים 3-7.

(י) תותר תוספת חדרים על הנג בתנאים שלהלן:

- חדר על הנג לא יהשב כקומה במנין הקומות המבויין בטבלה של צ"ל.
- שטח חדר על הנג לא יעלה על 30 מ"ר כולל מדרגות. במקרה של נג משופע תוספת חדר כאמור תהיה בחלל הנג המשופע בכפוף להוראות סעיף (ט) לצ"ל. ובתנאי שכל שטח שנוכחו עולה על 2.20 מטר יכלול במנין שטח החדרים כאמור לצ"ל. שטח זה יתווסף לשטח הבניה המירבי המבויין בטבלה של צ"ל.
- מודגש בזאת כי החדר על הנג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו מטום הגדלת מספר יחידות הדיוור בבנין.
- הוראות חכנית המתאר בדבר השלמת דירה כקומת הנג לא תלות על שטח זה.
- אסורה התקנת קולטנים ודודי שמש על נג חדרים אלה.
- בכנינים מדורכים החדר על הנג יהיה בנסיכה בהתאמה לדרוג בבנין.

(יא) מנדשים חדשים מס' 1251 עד 1263 מיוצרים לבניה

עצמית במתכונת "בנה בתך".

לא ינתן היתר בניה כמנדשים אלה אלא לאחר אישורה

של חכנית משורטת המוללת נספחי בינוני. שיתוח

וחלוקה חדשה.

(יב) לא תותר בניה קירות תומכים בגובה העולה על 3.50 מ' מגובה הקרקע הסופית. במקרה בו הפרש גובה הקרקע הסופית בין מגרשים או בין מגוש בניה ודרך עולה על 3.50 מ' יבנו קירות תומכים בדיור ובתנאי שחמהק בין שני קירות לא יקטן מ-1.50 מ' גטו, ובתנאי שלא יבנו יותר משני קירות שגובהם הכולל 7.00 מ'.

(יג) לא ינתן חיתוך בניה לביצוע עבודות חפירה ז/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי החיתוך יהיו אחראים לסילוק עודמי אדמה ופסולת הבניה לאחר, שאושר ע"י הועדה המחוזית, ושתינתן על כך ערבות כספית מתאימה לחנחת דעת מהנדס העיר. (יד) תנאי לאיכלוס חדירות הוא השלמה ותפעול של מערכת ביוב כוללת לרבות מתקני טיהור.

10. מעון עולים:

השטח הצבוע בהשריט בפסים אלכסוניים בצבע כהה וצחוב לסירוגין הוא שטח למעון עולים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
(א) סה"כ שטחי הבניה בשטח זה הם 6000 מ"ר.
(ב) מספר יחידות הדיור המירבי הוא 105 יחידות דיור.
(ג) מספר הקומות המירבי הוא 6 קומות.
(ד) הבינוי והסיתוח יהיו בהתאם לנטפחים מס' 4,2,1. ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום.
(ה) תותר בגית מרפסות זיזיות מעבר לקוי הבנין ובהתאם להוראות תכנית המתאר.
(ו) קו הבנין יהיה כמסומן בהשריט

11. שטחים לבניני

ציבור:

השטחים הצבועים בהשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות עליהם הוראות של תכנית מיתאר ובהתאם למפורט בטבלה שלהלן.
(א) שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי בכל בנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה.
שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי.
(ב) קוי הבנין יחיו כמבויין בהשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ג) חיתוך הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

(ד) טבלת היקף הבניה לבנייני ביכור

הערות	מספר קומות מירבני	שטח בניה מירבני במ"ר	שימושים מותרים	שטח מנרש (במ"ר)	כס' מנרש
	2	600	גן ילדים	1152.5	1701
	2	250	בית כנסת	560.9	1702
	2	750	גן ילדים	2055.0	1703
שטח הבניה ונובה הבניה יקבעו בהיתר בניה			בית ספר יסודי, 2 גני ילדים ומרכז קהילתי	13989.2	1706
	2	700	מעון יום	1515.8	1707
	2	600	גן ילדים	1152.6	1708
	2	500	בית כנסת	1007.5	1709
	2	250	בית כנסת	569.4	1710
	2	250	בית כנסת	507.0	1711
	2	250	בית כנסת	504.2	1712
שטח הבניה ונובה הבניה יקבעו בהיתר בניה			בית ספר מקיף	27558.7	1713
	2	250	בית כנסת	455.1	1714
	2	600	גן ילדים	1711.0	1715

12. חזית מסחרית:

החזית המסומנת כחטריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לבני חזית מסחרית וההוראות הבאות:

(א) שטחי הבניה המירבניים יהיו בהתאם למצוין בטבלה שבסעיף 9 (ח) לעיל.

(ב) השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לנרדם מטרד לדירות המגורים וכפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה ועל פי רשימת העסקים המותרים באזור מגורים בתכנית המתאר.

(ג) במכרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תרשם הערת אזהרה בדבר זיקת הנאה לציבור לאבטחת ניהול חוששית לציבור ובהתאם למסומן כתשריט בקיום אלכסוניים ברקע.

13. שטח פתוח ציבורי: (א) השטח הנבוע בתשריט כצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
(ב) שיתוח השטח יתואם עם רשות העתיקות כתנאי למתן היתר בניה.
(ג) על אף האמור בסעיף (א') תותר בניה לבני שנאים ומרכזונים לחלוקת דואר בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

14. שטח עתיקות: השטח המותחם בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

15. חניה: (א) הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה כהתאם לתקי החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.
(ב) השטח המסומן בתשריט בקיום שתי וערב ובבוע חול/ אדום הוא שטח לחניה ציבורית.

16. דרכים: תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הנבועים בתשריט כצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או באושרות.
(ב) השטחים הנבועים בתשריט כצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקיום אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן כמסומן בתשריט.

17. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיוערים להפקעה כהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

18. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מנישי התכנית ועל השבועם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מנישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה:

- (א) רתכנית כוללת בין היתר ההוראות לחלוקה חדשה על פי סימן ז' לערך נ' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לרא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן התעוררה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המשמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה כהתאם לטבלת השטחים שבחשיון.
- (ג) הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות החלוקה ובשטחי המגרשים כמסגרת הקנועה בחוק ובתקנות.
- (ד) מודנש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בחשיון בגבול חלקה קיימת.
- (ה) ראה סעיף 9(ה) לעיל.

20. הוראות כלליות
לשרטי בנין:

- (א) בניה באבן:
 - 1) כל הקירות החיצוניים ועמודי הבנינים וכל הקירות הגובלים בדרכים יבנו ויצופו באבן טבעית מלבנית ומסודרת בנויה בשורות אוסקיות.
 - 2) הבניה באבן נסודה חלקה (ללא פיתות) אסורה.
 - 3) קירות חמך, נדרות וכדומה יבנו כאבן חמי טבעית בדוגמת הקירות התומכים הקיימים בשטחים הסתוחים הסמוכים.
 - 4) כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו.
 - 5) לא יותר שימוש בטון כלוי או אלמנטים טרומים בטון כלוי אלא אם כן יהיה בגוון האבן הטבעית ללא בניעה. יודנש סאלמנטים שאינם מצוים באבן טבעית הם אלמנטים עיצוביים כגון מעקות, ארניות, סופים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב.
 - 6) במבני נכות רעפים לא יותרו ארגוני רוח. פתחים במבנה נכ הרעפים יבוצעו במישור הגג או שנימה ממנו או בקיר גמלון מאבן המהווה המשך רציף לקירות הבנין.

21. אנשנת שלוויה: ככל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנשנת מרכזית אחת ולא יותר המבחה של אנשנת נוספת כל שהיא.

(א) נגנות השטחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הנג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבנין. הדודים יוכבו כשהם שוכנים (מקביל למישור הנג) או בעמידה מאחורי הקולט. נגנות משוטעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו במודים לגג המשופע והגגותם יהיו כחלף הגג. המרתון התכנוני שלון אישור מהנדס הקיר.

22. קולטי שמש

על הגג:

(ב) הצבת דודי וקולטי שמש על חרזים על הגג אסורה.
 (ג) ראה פניה 9 (ט) לעיל.

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בירב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז ותא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שיקבע על ידי עיריית ירושלים, כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך, לרבות שביל ומדרכה וכדו' ולכל מתקן ביל על קרקעי ובין תת קרקעי. לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל. ככל שלשון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שנוצע כל האמור בסעיף זה.

23. חתנית;

כתחילת ביצוע התוכנית תיחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות העפר, עבור הקמת 20% מסה"כ יחידות הדיוור שעפ"י התוכנית. ו-20% מסה"כ בניני הציבור שע"ס התכנית.

24. חוקף התוכנית:

