

10/3938

Tak 604.009
מבא"ת 2006

תכנית מס' 14000 ג'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14000 ג'

שם תוכנית: רמת שלמה - הרחבת יחידות דיור, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית הפלנייה ביום:</p>	
--	--

<p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית מס' 14000 ג'

דברי הסבר לתכנית מס' 14000 ג'

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

שכונת רמת שלמה הינה השכונה הראשונה בירושלים אשר תוכננה עבור אוכלוסייה חרדית ונעשה ניסיון לאסוף מידע מירבי בכדי להגיע לתכנון ובניית שכונה שתאים לאוכלוסייה האמורה בפרמטרים הקשורים לגודל יח"ד, מבני הציבור והחינוך, מערך מוסדות הדת והשטחים הציבוריים הפתוחים. לאחר אכלוסה של השכונה בכ- 2,200 יח"ד שבהם מתגוררים כ- 18,000 – 20,000 תושבים, וקיום מערך קהילתי מגובש נמצא הצורך לפעול בשני תחומים תכנוניים עיקריים:

הרחבת השכונה :

א. הרחבת יח"ד הקיימות באופן אחיד ועפ"י טיפוסי הבניה והתאמתן לדרישות

האוכלוסייה ולנסות לא לפגוע באופי הבינוי הקיים והמסודר ככל הניתן.

ב. בתחום הרחבות הדיור הקיימות אין תוספת יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

התב"ע החלה : ב"מ 1973 המייעדת שטחים אלו לאזור מגורים 2 מיוחד ולאזור מגורים 4 מיוחד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בתחום התכנית ישנם מבנים קיימים אשר קוטלגו לפי טיפוסי בתים (חזרתיים) תכנית זו מוסיפה שטחים לכל טיפוס בנפרד.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

בעלי הזכויות בקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית: מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

שם מגיש התכנית: עיריית ירושלים

שם האדריכל : אלי רכס

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית	יפרסם
		ומספר התוכנית	ברשומות
14000 ג'	מספר התוכנית		
63,788 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
11.04.2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפרסם
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		ברשומות
ועדה מחוזית			
	היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
220/550
635/200

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת רמת שלמה, השטח התחום ברחובות האדמו"ר מסדיגורא מצפון והאדמו"ר מלובאוויטש מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה רמת שלמה
רחוב האדמו"ר מסדיגורא, הרב ז'ולטי, הרב לפיאן, האדמו"ר מלובאוויטש.
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30563	מוסדר	חלק מהגוש	75-66	
30564	מוסדר	חלק מהגוש	34-11 44-38 46,47,48	7,54,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16/07/1959
במ/1973 ב ✓	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/1973 ב בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/1973 ב ממשיכות לחול.	י.פ. 40933 עמ' 1997	שנה עברית : ט' אדר ב' התשנ"ז שנה לועזית : 18/03/1993

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	11.04.2015	אלי רכס	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	לא רלוונטי	1	11.04.2015	אלי רכס	ועדה מחוזית	
* תכנית בינוי ופיתוח.	מנחה, למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין, מס' יחיד, מס' קומות, הריסה ונסיגות בכל הקומות.	1:100	לא רלוונטי	10	11.01.2015	אלי רכס	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* הנספח משקף את הבניה המאושרת בהיתר + מוצעת בתכנית זו ואין בו כדי ללמד על העדרן או קיומן של עבירות בניה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
מגיש התוכנית	עיריית ירושלים	-	-	שם תאגיד / שם רשות מקומית	-	ככר ספרא 1 קירית העירייה ירושלים	6296666-02	-	6295923-02	-	גוש-30563 חלקה-

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אלי רכס	00576612	21848	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	-	האומן 9, ירושלים	6790144	-	6789818-02	office@reches.org.il
מודד	קופרמן מנחם	077488580	359	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	-	בעל השאילתות 4 א ירושלים	5614421-03	-	5623856-03	-

1.9 הגדרות בתוכנית

הגדרת מונח	מונח
	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבות יחיד קיימות ברמת שלמה במתחם ג'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 2 מיוחד ו- 4 מיוחד לאזור מגורים.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המתחם לפי טיפוס בניה שונים בהתאם לנספחי הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה לפי הפירוט שלהלן:
- א. טיפוס א': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 1,4 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 353.5 מ"ר (מתוכם 353.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ב. טיפוס א'1: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 2,3 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 356.2 מ"ר (מתוכם 356.2 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ג. טיפוס ב': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 5-9 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 605 מ"ר (מתוכם 605 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ד. טיפוס ב'1: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 10-26 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 350 מ"ר (מתוכם 350 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ה. טיפוס ג': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 10-15 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 595 מ"ר (מתוכם 595 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ו. טיפוס ג'1: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 16-17 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 387 מ"ר (מתוכם 387 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ז. טיפוס ד': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 27 לכל בנין באותו תא שטח, המגרש ב- 392.5 מ"ר (מתוכם 392.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ח. טיפוס ד'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח לכל בנין באותו תא שטח, 27 ב- 785 מ"ר (מתוכם 785 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ט. טיפוס ה': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 27 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 436.5 מ"ר (מתוכם 436.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- י. טיפוס ה'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 27 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 291 מ"ר (מתוכם 291 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- יא. טיפוס ה'2: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 27 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 580 מ"ר (מתוכם 580 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- יב. טיפוס ו': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 27 לכל בנין באותו תא שטח, ב- 245 מ"ר (מתוכם 245 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).

- יג. טיפוס ז'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 27 לכל בנין באותו תא שטח, ב-326.5 מ"ר (מתוכם 326.5 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות).
- יד. טיפוס ז'2: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 27 לכל בנין באותו תא שטח, ב-163 מ"ר (מתוכם 163 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות). (סה"כ 2 כניסות)
- טו. טיפוס ז'3: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 28-43 לכל בנין באותו תא שטח, ב-175 מ"ר (מתוכם 175 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5

- א. תוספת קומה בנסיגה הרחבות קומות קיימות, והרחבות מרתפים, בהתאם לנספחי הבינוי.
- ב. הרחבת קומת מרתף לשימוש עיקרי בטיפוסים ד', ד'1, ה', ה'1, ה'2, ו', ו'1, ו'2 לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- ג. הרחבת קומות קיימות תוך שמירה על בניה מדורגת באופי הבינוי הקיים בטיפוס ז' לשם הרחבת יח"ד קיימת.

- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות הבינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין חלקי מבנה / גדר / מדרגות להריסה.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 63,788 מ"ר

הערות : שטח מאושר לפי היתר מס'	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר לכל בנין בנפרד	(*) מצב מאושר לכל בנין בנפרד	סוג נתון כמותי לכל בנין בנפרד	טיפוס
	לתכנון מפורט	למימוש				
93/452		1146.5	353.5	793	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א'
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/452		1149.2	356.20	793	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א'1
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/448		1288.18	605.0	683.18	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב'
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/432		966.93	350.0	616.93	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב'1
		10	0	10	מגורים - מס' יח"ד	
93/447		1553.75	595.0	958.75	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג'
		10	0	10	מגורים - מס' יח"ד	
93/437		1277.59	387.0	890.59	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג'1
		10	0	10	מגורים - מס' יח"ד	
93/199		877.5	392.5	485.0	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'
		4	0	4	מגורים - מס' יח"ד	
93/199		1755.0	785.0	970.0	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'1
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/495		1179.76	436.5	743.26	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ה'
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
93/495		786.5	291.0	495.5	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ה'1
		4	0	4	מגורים - מס' יח"ד	
93/495		1571.0	580.0	991	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ה'2
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/0505		1067.32	245.0	822.32	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ו'
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
93/0505		1422.92	326.5	1096.42	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ו'1
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/0505		711.21	163.0	548.21	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ו'2
		4	0	4	מגורים - מס' יח"ד	
93/646		647.5	175.0	472.5	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ז'
		4	0	4	מגורים - מס' יח"ד	
		98	0	98	יח"ד	סה"כ

(*) השטחים המאושרים הינם בהתאם לשטחים המצויים בהיתר המאושר הראשוני שהוגש לוועדת הרישוי לכל טיפוס.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

קו בנין	תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	הריסה			
1-17 19-43	1-9, 11-14, 16-17, 19-21, 23-25, 27		1-43	מגורים
		-	46,47,48 45	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות בינוי

- א. עיצוב אדריכלי
1. לא יותרו מרפסות זיז מעבר לקו בנין.
 2. תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצויין בנספח הבינוי.
 3. הנסיגות בחזיתות ובקומות העליונות עפ"י נספח הבינוי והינן מחייבות.
 4. הבנייה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה, בהתאמה לבנין הקיים.
 5. תותר הקמת מעקות לגגות מחומרים קלים בתיאום עם מהנדס העיר, לעת מתן היתר בניה.
 6. הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.
 7. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה במוצעת בתכנית זו ותירשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
 8. ניתן לאפשר שימוש בחללים קיימים, שגובהם הקיים 2.95 מ' לפחות, ושניתן לפתוח בצידם האחד לפחות פתחים לאור שמש ולאיוורור טבעי. זאת במסגרת שטחי הבניה שנקבעו.
 9. ניתן יהיה להמיר את תוספת הבניה שנקבעה לדירה מס' 1, בבנין ברח' לופיאן 18 בטיפוס ב-1.
 10. תתאפשר המרת שטחי הבניה בטיפוס א', אל שטח החלל שבחזית העורפית, בסמוך למטבח, זאת בכפוף לאפשרות לפתוח פתחים בחזית הצידיית בבינוי ויצירת חלל ראוי למגורים בעל אור ואוויר טבעיים, זאת בכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב הוצאת ההיתר.
 11. תתאפשר גישה חופשית של כלל הדיירים למתקנים המשותפים ע"ג גג הבנין.
- ב. פסולת בנין
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.

- ג. תנאים למתן היתר בניה
1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין והפתחים באופי הפתחים הקיימים לתוספת הבנייה המוצעת, עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל בניין, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
 3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, פרטי בניה.
 - תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
 4. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת עצים בהתאם לצורך בתכנית בתאום עם שפ"ע.
- ד. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות
- א. מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר.
 - ב. תנאי להוצאת היתר בניה לכל בנין יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בנין (גם מעבר למסומן בתשריט).

- ה. סטייה ניכרת
- מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 - קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ' 3 מי' יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 - מס' הקומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 - הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 - שלבי הביצוע המוגדרים בתכנית זו, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 - אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 - תיאסר פתיחת דלתות חיצוניות בבינוי שיבוצע בקו בנין 0 בחזית הרחוב. בבניינים מטיפוס ד, ד-1, ה, ה-1, ה-2, ו, ו-1, ו-2. פתיחת דלתות בקירות הפונים לרחוב, כאמור, תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

- ו. שלבי ביצוע
- הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד.
 - הבניה בבניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות.
 - הבניה לחזיתות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה.
 - תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות.

- ז. מתקנים על הגג
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. גישה חופשית תישמר למתקנים שעל הגג לכלל הדיירים בבניין.</p>	<p>ח. בתוספת בניה על גג משותף</p>	<p>ח.</p>
<p>1. ניתן יהיה לאפשר שימוש בחלל קיים, אשר גובהו הפנימי ראוי למגורים עפ"י תקן ואשר ניתן לאווררו על פי תקנות, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. בטיפוסים ד, 1ד, 1ו, 1ו, 2ו, במידה ויעשה שימוש בחלל המסומנים להמרה, בצבע ירוק, בהתאם לנספחי הבינוי, תותר פתיחת פתחים לחזיתות צידיות לכיוון הכניסות למבנים בלבד.</p>	<p>ט. בתוספת בניה בחללים קיימים</p>	<p>ט.</p>
<p>1. תתאפשר המרת שטחי בניה בשלב ההיתר, בכפוף להגשת בקשה להקלה, פרסום ומתן זכות שימוע.</p>	<p>י. המרת שטחים</p>	<p>י.</p>
<p>1. קוי בנין הינם על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבנין הקבועים בתוכנית, עד לקו בנין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבניה בשלב מימוש התוכנית.</p>	<p>יא. קווי בנין</p>	<p>יא.</p>
<p>4.2 דרכים</p>		
<p>4.2.1 שימושים</p>		
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.</p>		
<p>4.2.1 הוראות</p>		
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרתבתן יהיו כמאושר בתשריט.</p>		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (שאינם כוללים שטחים מאושרים בהיתר, רק התוספות המוצעות בתכנית זו).

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים לכל בנין בנפרד				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)**	מספר קומות		קווי בנין (מטר)						
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי			
			ערקרי	שרות	ערקרי	שרות												
מגורים	01 (טיפוס א')	1211	353.5	-	-	-	ללא שינוי	15.40	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	04 (טיפוס א')	1231	353.5	-	-	-	ללא שינוי	15.40	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02 (טיפוס א1')	992	356.2	-	-	-	ללא שינוי	15.40	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	03 (טיפוס א1')	992	356.2	-	-	-	ללא שינוי	15.40	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	05 (טיפוס ב')	1386	605	-	-	-	ללא שינוי	13.10	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	06 (טיפוס ב')	1209	605	-	-	-	ללא שינוי	13.10	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	07 (טיפוס ב')	1179	605	-	-	-	ללא שינוי	13.10	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	08 (טיפוס ב')	1171	605	-	-	-	ללא שינוי	13.10	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	09 (טיפוס ב')	1478	605	-	-	-	ללא שינוי	13.10	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	19 (טיפוס ב1')	868	350	-	-	-	ללא שינוי	12.54	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	20 (טיפוס ב1')	850	350	-	-	-	ללא שינוי	12.54	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	21 (טיפוס ב1')	843	350	-	-	-	ללא שינוי	12.54	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	22 (טיפוס ב1')	843	350	-	-	-	ללא שינוי	12.54	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	23 (טיפוס ב1')	883	350	-	-	-	ללא שינוי	12.54	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	24 (טיפוס ב1')	858	350	-	-	-	ללא שינוי	12.54	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	25 (טיפוס ב1')	935	350	-	-	-	ללא שינוי	12.54	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	26 (טיפוס ב1')	792	350	-	-	-	ללא שינוי	12.54	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10 (טיפוס ג')	792	595	-	-	-	ללא שינוי	19.30	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	11 (טיפוס ג')	810	595	-	-	-	ללא שינוי	19.30	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	12 (טיפוס ג')	856	595	-	-	-	ללא שינוי	19.30	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	13 (טיפוס ג')	854	595	-	-	-	ללא שינוי	19.30	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14 (טיפוס ג')	836	595	-	-	-	ללא שינוי	19.30	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15 (טיפוס ג')	807	595	-	-	-	ללא שינוי	19.30	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	16 (טיפוס ג1')	713	387.0	-	-	-	ללא שינוי	19.10	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	17 (טיפוס ג1')	739	387.0	-	-	-	ללא שינוי	19.10	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	27 (טיפוס ד')	15,339	105.0	-	287	-	ללא שינוי	7.10	3	1	3	-	-	-	-	-	-	-
	27 (טיפוס ד1')	15,339	211.0	-	574	-	ללא שינוי	7.10	3	1	3	-	-	-	-	-	-	-
	27 (טיפוס ה')	15,339	0	436.5	-	-	ללא שינוי	5.60	3	1	3	-	-	-	-	-	-	-
27 (טיפוס ה1')	15,339	0	291	-	-	ללא שינוי	5.60	3	1	3	-	-	-	-	-	-	-	
27 (טיפוס ה2')	15,339	0	580	-	-	ללא שינוי	5.60	3	1	3	-	-	-	-	-	-	-	
27 (טיפוס ו')	15,339	0	245	-	-	ללא שינוי	5.60	3	1	3	-	-	-	-	-	-	-	
27 (טיפוס ו1')	15,339	0	326	-	-	ללא שינוי	5.60	3	1	3	-	-	-	-	-	-	-	
27 (טיפוס ו2')	15,339	0	163	-	-	ללא שינוי	5.60	3	1	3	-	-	-	-	-	-	-	
28 (טיפוס ז')	552	71.0	-	104	-	ללא שינוי	6.80	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	

אין שינוי במס' יח"ד מההיתר

מבא"ת 2006

תכנית מס' 14000 ג'

כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי	אין שינוי במס' יחיד בהיתר	175	-	104	-	71.0	545	29 (טיפוס ז')	מגורים
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71.0	547	30 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	546	31 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	544	32 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	540	33 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	522	34 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	540	36 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	553	37 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	560	38 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	562	39 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	561	40 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	545	41 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	542	42 (טיפוס ז')	
כמסומן בתשריט	2	2	6.80	ללא שינוי		175	-	104	-	71	554	43 (טיפוס ז')	

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את **תוספת** שטחי הבנייה המירביים **ללא שטחי בנייה מאושרים** בתכנית זו. הטבלה מחושבת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

(*) שטחי בנייה עיקריים למצב המאושר, ראה טבלה 2.3 לעיל, לכל בנין בנפרד בתא שטח.

(**) גובה המבנה לא כולל מעקה ויציאת חדר מדרגות לגג.

(***) שטחי הבנייה המפורטים הם עבור בנין אחד לפי טיפוס.

6. הוראות נוספות

6.1 חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ותילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בניה על הגג	הינף אחד
2.	בניה בחזיתות, שאינן מדורגות	כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד.
3.	בניה בבניינים מדורגים	כל קומה באותה כניסה בהינף אחד.
4.	בניה בחללים קיימים	תותר בנפרד מיתר ההרחבות שבמגרש.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11.04.2015		עיריית ירושלים עופר גרין דינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
		עיריית ירושלים עופר גרין דינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	זום התכנית
11.04.2015				לא רלוונטי	בעלי עניין בקרקע
11.04.2015		אדריכל אלי רכס אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002 02-6789818 02-6789818 513631002	005762216 מ.ר. 21484	אדריכל אלי רכס	עורך התכנית