

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14000 א'

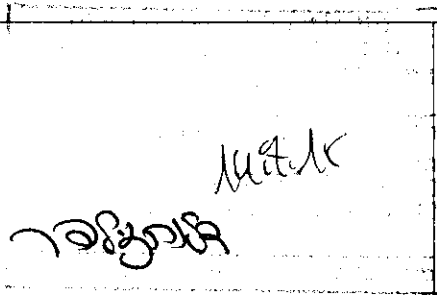
שם תוכנית: רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית מס' 14000 א'

דברי הסבר לתכנית מס' 14000 א'

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 שתתאים 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 והתאמתן לדרישות האוכלוסייה (נמצא הצורך להרחיב את גודל היח"ד כיוון שגודל המשפחות המגזר החרדי מחייב הרחבות אלו).
- ב. בתחום הרחבות הדיור הקיימות אין תוספת יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

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

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

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

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

בכלי 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 ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

14000 א'

מספר התוכנית

37,183 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

17/12/15 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

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 220/600
קואורדינטה Y 635/700

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת רמת שלמה, השטח הסמוך
ברחובות הרב דרוק מדרום והרב פאטל מצפון

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 רחובות הרב דרוק מדרום והרב פאטל מצפון
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	111-101 113,114	93
30565	מוסדר	חלק מהגוש	39-27	13,21
30566	מוסדר	חלק מהגוש	43	41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
-	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	ביטול	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	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	17/12/15	אלי רכס	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	לא רלוונטי	1	17/12/15	אלי רכס	ועדה מחוזית	
* תכנית בינוי ופיתוח.	מנחה, למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין, מסי יח"ד, מסי קומות, הריסה ונסיגה בכל הקומות.	1: 100	לא רלוונטי	17	17/12/15	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	-	-	ככר ספרא 1 קירית העירייה ירושלים	-		6296666-02	-	6295923-02	-	גוש-30563 חלקה -

1.8.2 יזם במועל

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	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	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	האומן 9, ירושלים	6790144	-	6789818-02	office@reches.org.il
מודד	קופרמן מנחם	077488580	359	דותן את קופרמן	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 יח"ד קיימות ברמת שלמה. במתחם א'.

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 בניוי לתוספות בניה בכל המתחם לפי טיפוס בניה שונים בהתאם לנסחי הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה לפי הפירוט שלהלן:
- א. טיפוס א': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 01 ב-376 מ"ר (מתוכם 376 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות).
- ב. טיפוס א'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 02 ב-225 מ"ר (מתוכם 225 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות).
- ג. טיפוס א'2: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 02 ב-225 מ"ר (מתוכם 225 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות).
- ד. טיפוס א'3: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 03 ב-319 מ"ר (מתוכם 319 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות).
- ה. טיפוס ב': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 05-08 ב-483.90 מ"ר (מתוכם 483.9 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות).
- ו. טיפוס ב'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 04 ב-500 מ"ר (מתוכם 500 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות).
- ז. טיפוס ג': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 14-15 ב-300 מ"ר (מתוכם 281 מ"ר שטחים עיקריים ו-26.5 מ"ר שטחי שירות).
- ח. טיפוס ג'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 9 ב-306 מ"ר (מתוכם 281 מ"ר שטחים עיקריים ו-26.5 מ"ר שטחי שירות).
- ט. טיפוס ג'2: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 10 ב-301 מ"ר (מתוכם 281 מ"ר שטחים עיקריים ו-26.5 מ"ר שטחי שירות).
- י. טיפוס ג'3: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 11 ב-302 מ"ר (מתוכם 281 מ"ר שטחים עיקריים ו-26.5 מ"ר שטחי שירות).
- יא. טיפוס ג'4: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 12 ב-304 מ"ר (מתוכם 281 מ"ר שטחים עיקריים ו-26.5 מ"ר שטחי שירות).

- יב. טיפוס ג'5: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 13-16 ב-300 מ"ר (מתוכם 281 מ"ר שטחים עיקריים ו-26.5 מ"ר שטחי שירות).
- יג. טיפוס ד' : הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 17-21 ב-293 מ"ר (מתוכם 293 מ"ר שטחים עיקריים ו-25 מ"ר שטחי שירות).
- יד. טיפוס ד'1 : הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 22-23 ב-368 מ"ר (מתוכם 368 מ"ר שטחים עיקריים ו-35.5 מ"ר שטחי שירות).
- טו. טיפוס ה' : הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 24-26 ב-562 מ"ר (מתוכם 562 מ"ר שטחים עיקריים ו-27.5 מ"ר שטחי שירות).
- טז. טיפוס ה'1 : הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 27 ב-562 מ"ר (מתוכם 562 מ"ר שטחים עיקריים ו-27.5 מ"ר שטחי שירות).
- יז. טיפוס ו' : הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 28-29 ב-324 מ"ר (מתוכם 286 מ"ר שטחים עיקריים ו-22.5 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5

א. תוספת קומה בנסיגה, הרחבות קומות קיימות תוך שמירה על בניה מדורגת באופי הבינוי הקיים והרחבות מרתפים, בהתאם לנספחי הבינוי.

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.

2.2.11

קביעת הוראות בגין חלקות 109 ו 110

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	37,183 מ"ר
------------------	------------

הערות : שטח מאושר למי חיתר מס'	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר לכל בנין בנפרד	(י) מצב מאושר לכל בנין בנפרד	סוג נתון כמותי לכל בנין בנפרד	טיפוס
	לתכנון מפורט	למימוש לכל בנין בנפרד				
94/313.1		1163.9	376	787.9	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א'
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
94/309		826.4	225	601.4	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א' 1
		4	0	4	מגורים - מס' יח"ד	
94/309		826.4	225	601.4	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א' 2
		4	0	4	מגורים - מס' יח"ד	
94/310		1204.68	319	885.68	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א' 3
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
94/332		1220.38	483.90	736.48	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב'
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
94/77		1810.68	500	1310.68	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב' 1
		10	0	10	מגורים - מס' יח"ד	
94/3-94/6		1085.2	300	785.2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג'
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
94/3-94/6		1091.2	306	785.2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג' 1
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
94/3-94/6		1086.2	301	785.2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג' 2
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
94/3-94/6		1087.2	302	785.2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג' 3
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
94/3-94/6		1089.2	304	785.2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג' 4
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
94/3-94/6		1085.2	300	785.2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג' 5
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/668		977.7	293	684.7	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	

94/884		981.11	368	613.11	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד' 1
		8	0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/670		1352	562	790	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ה'
		10	0	10	מגורים - מס' יח"ד	
93/670		1352	562	790	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ה' 1
		10	0	10	מגורים - מס' יח"ד	
93/885		948.28	343	605.28	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ו'
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
		74	0	74	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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
קו בנין	הריסה		
1-29	11, 10, 07, 08, 05, 06, 04, 02 18, 23, 17, 15, 19 22, 29, 28, 26, 25	1-29	מגורים
		10	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

- 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 תוקף.
 6. הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית ובהתאם לסעיף 7 בתכנית זו
 7. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 8. תותר המרת שטחים בהתאם למסומן בנספחי הבינוי בצבע ירוק לטיפוס ו'.
- 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.

תכנית מס' 14000 א'

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.
5. תנאי למתן היתר בניה בחלקות 109, 110 יהיה עמידה בקוי בנין המסומנים בתשריט כולל בחללים בתת הקרקע. הכשרת עבירות בניה בחלקות אלה תעשה בכפוף לסעיף ט.2 בתקנון זה. כל בינוי החורג מקו הבניין המסומן בתשריט ייהרס כתנאי למתן היתר.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל הבינוי החורג מקו בנין של 3 מ'

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 כלשהוא יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בנין (גם מעבר למסומן בתשריט).

תכנית מס' 14000 א'

- 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 שטח שבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' 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.
 - 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 שמעבר ל 3 מ' מגבול החלקה להריסה, הרלוונטיות להיתר המבוקש, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

- ו. שלבי ביצוע
- הבניה בקומת הגג תבוצע בכל כניסה, בהינף אחד.
 - הבניה בבניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות.
 - הבניה לחזיתות שאינן מדורגות, 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.

- ח. בתוספת בניה על גג משותף
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.
 2. גישה חופשית תישמר למתקנים שעל הגג לכלל הדיירים בבניין.
- ט. בתוספת בניה בחללים קיימים
1. ניתן יהיה לאפשר שימוש בחלל קיים, כשטח נוסף להרחבת דיור, אשר גובהו הפנימי 2.45 מ' לפחות, ואשר ניתן לפתוח לפחות בצידו האחד פתחים לאור השמש ואוורור טבעי, עבור שטח עיקרי.
 2. הכשרת חללים בקומת הקרקע תתאפשר בכפוף לשמירה על מרחקים ראויים בין הבניינים, פתרונות נאותים לעניין אור ואווריר ועמידה בקווי בניין.
 3. לא תותר חפירה והשמשה של חללים חדשים מתחת למבנים.
 4. בטיפוס ה, ה, 1, תותר הרחבת דירות אל תוך חללים קיימים בסמיכות לקיר התמך, בכפוף לאמור בסעיף ט.1 לעיל.
- י. המרת שטחים
1. תתאפשר המרת שטחי בניה בשלב ההיתר, בכפוף להגשת בקשה להקלה, פרסום ומתן זכות שימוע.
- יא. קווי בנין
1. קוי בנין הינם על פי המסומן בתשריט.
 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.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.1 הוראות

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמאושר בתשריט.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים לכל בנין בנפרד				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	** מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			(*) עיקרי	שרות	(*) עיקרי	שרות								
מגורים	01 (טיפוס א')	2525	165	-	221	-	6.00	1	2	1	1	1	1	
	02 (טיפוס א'1)	1452	110	-	167	-	5.72	1	2	1	1	1	1	
	02 (טיפוס א'2)	1452	110	-	167	-	5.72	1	2	1	1	1	1	
	03 (טיפוס א'3)	1123	160	-	159	-	5.60	1	2	1	1	1	1	
	05 (טיפוס ב')	1029	483.90	-	-	-	9.00	-	3	-	-	-	-	
	06 (טיפוס ב')	1120	483.90	-	-	-	9.00	-	3	-	-	-	-	
	07 (טיפוס ב')	1169	483.90	-	-	-	9.00	-	3	-	-	-	-	
	08 (טיפוס ב')	1143	483.90	-	-	-	9.00	-	3	-	-	-	-	
	04 (טיפוס ב'1)	1887	-	-	500	-	5.72	1	2	1	1	1	1	
	09 (טיפוס ג'1)	752	306	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	10 (טיפוס ג'2)	714	301	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	11 (טיפוס ג'3)	744	302	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	12 (טיפוס ג'4)	743	304	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	13 (טיפוס ג'5)	738	300	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	14 (טיפוס ג')	712	300	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	15 (טיפוס ג')	725	300	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	16 (טיפוס ג'5)	757	300	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	17 (טיפוס ד')	763	293	-	-	-	12.00	1	4	1	1	1	1	
	18 (טיפוס ד')	700	293	-	-	-	12.00	1	4	1	1	1	1	
	19 (טיפוס ד')	738	293	-	-	-	12.00	1	4	1	1	1	1	
	20 (טיפוס ד')	767	293	-	-	-	12.00	1	4	1	1	1	1	
	21 (טיפוס ד')	795	293	-	-	-	12.00	1	4	1	1	1	1	
	22 (טיפוס ד'1)	879	368	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	23 (טיפוס ד'1)	814	368	-	-	-	15.00	-	5	-	-	-	-	
	24 (טיפוס ה')	789	266	-	296	-	9.000	3	3	3	3	3	3	
	25 (טיפוס ה')	799	266	-	296	-	9.000	3	3	3	3	3	3	
	26 (טיפוס ה')	768	266	-	296	-	9.000	3	3	3	3	3	3	
	27 (טיפוס ה'1)	814	266	-	296	-	9.000	3	3	3	3	3	3	
	28 (טיפוס ו')	699	343	-	-	-	12.00	1	4	1	1	1	1	
29 (טיפוס ו')	657	343	-	-	-	12.00	1	4	1	1	1	1		

אין שינוי במס' יח"ד מההיתר

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.

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

6. הוראות נוספות

6.1 הלחול מי נגר

ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם 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 לכל כניסה
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	
22.3.16 17/12/15		עיריית ירושלים עופר גרזידינגר ינהל אגף תכנון עיר	533403338	עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
22.3.16 17/12/15		עיריית ירושלים עופר גרזידינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	יום התכנית
				לא רלוונטי	בעלי עניין בקרע
17/12/15	אלי רכס	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	005762216 מ.ר. 21484	אדריכל אלי רכס	עורך התכנית