

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14000

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 החליטה ביום:</p> <p><u>16.2.14</u></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><u>18.2.14</u> תאריך י"ד הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית מס' 14000

דברי הסבר לתכנית מס' 14000.

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 המגורר החרדי מחייב הרחבות אלו).
- ב. בתחום הרחבות הדיור הקיימות אין תוספת יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

התבי"ע החלה : ב"מ 1973ב' 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 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

רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
14000	מספר התוכנית		
22.667 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
11/03/15	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 220800
קואורדינטה Y 635700

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

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

ירושלים רשות מקומית

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ירושלים יישוב
רמת שלמה שכונה
ברחובות הרב דרוק, הרב פאטל והרב אלמושינו. רחוב
לא רלוונטי מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30563	מוסדר	חלק מהגוש	121,25	123
30565	מוסדר	חלק מהגוש	42,43,44,45,46,48,50	13,21

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 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

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

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	18	לא רלוונטי	02.12.2014	אלי רכס	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	לא רלוונטי	1	02.12.2014	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	12	02.12.2014	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	סולארי	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 בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	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	סולארי	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	סולארי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	אלי רכס	00576612	21848	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	האומן 9, ירושלים	6790144	-	6789818-02	office@reches.org.il	
מודד	קופרמן מנחם	077488580	359	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	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.

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 טיפוסי 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 לכל בנין באותו תא שטח ב- 290.00 מ"ר (מתוכם 290.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ב. טיפוס א'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 01 לכל בנין באותו תא שטח ב- 273.00 מ"ר (מתוכם 273.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ג. טיפוס א'2: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 01 לכל בנין באותו תא שטח ב- 290.00 מ"ר (מתוכם 290.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ד. טיפוס א'3: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 01 לכל בנין באותו תא שטח ב- 339.49 מ"ר (מתוכם 339.49 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ה. טיפוס ב': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 02 לכל בנין באותו תא שטח ב- 129.00 מ"ר (מתוכם 129.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ו. טיפוס ב'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 04 לכל בנין באותו תא שטח ב- 129.00 מ"ר (מתוכם 129.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ז. טיפוס ג': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 06 לכל בנין באותו תא שטח ב- 280.00 מ"ר (מתוכם 280.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ח. טיפוס ג'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 07 לכל בנין באותו תא שטח ב- 171.00 מ"ר (מתוכם 171.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ט. טיפוס ג'2: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 03,05 לכל בנין באותו תא שטח ב- 324.65 מ"ר (מתוכם 324.65 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- י. טיפוס ג'3: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 07 לכל בנין באותו תא שטח ב- 111.00 מ"ר (מתוכם 111.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- יא. טיפוס ד': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 09 לכל בנין באותו תא שטח ב- 249.00 מ"ר (מתוכם 249.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- יב. טיפוס ד'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 09 לכל בנין באותו תא שטח ב- 76.00 מ"ר (מתוכם 76.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- יג. טיפוס ה': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 08 לכל בנין באותו תא שטח ב- 276.80 מ"ר (מתוכם 276.80 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- יד. טיפוס ה'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 08 לכל בנין באותו תא שטח ב- 490.00 מ"ר (מתוכם 490.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 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.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	22.667 דונם
------------------	-------------

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				
95/398		721.24	+290.00	431.24	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א'
		5	0	5	מגורים – מס' יח"ד	
95/356		753.44	+273.00	480.44	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א' 1
		4	0	4	מגורים – מס' יח"ד	
95/398		721.24	+290.00	431.24	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א' 2
		5	0	5	מגורים – מס' יח"ד	
94/792		787.94	+339.50	448.44	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א' 3
		4	0	4	מגורים – מס' יח"ד	
94/109.1		360.7	+129.00	231.7	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב'
		2	0	2	מגורים – מס' יח"ד	
94/109.1		360.7	+129.00	231.7	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב' 1
		2	0	2	מגורים – מס' יח"ד	
94/118.1		899.11	+280.00	619.11	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג'
		6	0	6	מגורים – מס' יח"ד	
94/119		726.5	+171.00	555.5	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג' 1
		6	0	6	מגורים – מס' יח"ד	
94/117		1047.15	+324.65	722.5	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג' 2
		8	0	8	מגורים – מס' יח"ד	
94/119		666.5	+111.00	555.5	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג' 3
		6	0	6	מגורים – מס' יח"ד	
94/127.1		736.24	+249.00	487.24	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'
		6	0	6	מגורים – מס' יח"ד	
94/121.1		446.4	+76.00	370.4	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד' 1
		3	0	3	מגורים – מס' יח"ד	
93/733		857.74	+276.80	580.94	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ה'
		6	0	6	מגורים – מס' יח"ד	
93/732		1282.15	+490.00	792.15	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ה' 1
		8	0	8	מגורים – מס' יח"ד	

		67	0	67	יח"ד
--	--	----	---	----	------

(*) 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		
1-9	02,03,04,06,07,08,09	1-9	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 בנין

4.1.2 הוראות בנין

- 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 כדוגמת הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 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 המוצעת בתכנית זאת ותירשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 8. יותר שימוש בחללים קיימים שהינם בגובה תקני למגורים ואשר ניתן לפתוח בצידם האחד לפחות פתחים לאור שמש ולאיוורור טבעי, והפיכתם לשטח עיקרי למגורים. לא תותר חפירת חללים חדשים והשמשת חללים חדשים מתחת למבנים. ולא תותר הסבת שטחי מחסנים וחנויות.
 9. תותר הרחבת שטח הדירות מטיפוס ה, ה-1 אל תוך החלל הקיים בסמיכות לקיר התמך, בכפוף לאפשרות לפתוח פתחים לאוורור חלל זה בהתאם לתקנות.
 10. תותר המרת שטחי מחסנים במפלס ה-0.00 לשטח עיקרי, ללא תוספת שטחים בדירות מטיפוס ב, ב-1.
 11. תותר הרחבת הדירות מטיפוס א' על חשבון חלל פנימי בכפוף לפתרונות איוורור על פי התקנות.

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 הסתרתן, 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).

תכנית מס' 14000

- 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 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.
 - 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 מתייבים 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.
- 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 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
- ניתן יהיה לאפשר שימוש בחלל קיים, אשר גובהו הפנימי ראוי למגורים עפ"י תקן, וניתן לאווררו עפ"י התקנות, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 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.

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 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

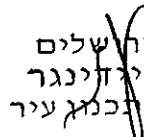
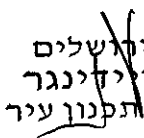
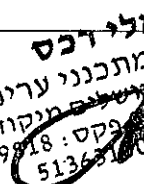
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בניה על הגג	הינף אחד
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	
18.12.2014		עיריית ירושלים עופר גרינצ'ינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	מויש התוכנית
18.12.2014		עיריית ירושלים עופר גרינצ'ינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	יזם התכנית
				לא רלוונטי	בעלי עניין בקהקע
18.12.2014		אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' האומץ 9 ירושלים 6790144 טל': 02-6789918 פקס: 02-6789918 513631002	005762216 מ.ר. 21484	אדריכל אלי רכס	עורך התכנית