

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14000 ב'

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: <u>14.12.14</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>
--	---

אוריאל

	<p>תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית מס' 14000 ב'

דברי הסבר לתכנית מס' 14000 ב'

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

התביעה החלה : ב"מ 1973 ב' 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.

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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	14000 ב'
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
1.4 סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	11/04/15
	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ללא איחוד וחלוקה.
		לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220/400
קואורדינטה Y 635/500

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת רמת שלמה, השטח הסמוך לרח' האדמור מסדיגור"א ממזרח לבין רח' הרב דרוק והרב פאטל ממערב

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 בין רח' האדמור מסדיגור"א ממזרח לבין רח' הרב דרוק והרב פאטל ממערב
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	81,82,83,84,85,86,87,88	93
			89,90,91,92,95,96,97,98,99	
30565	מוסדר	חלק מהגוש	2,4,5,6,7,8,9,11,12,14	13,21
			17, 23,24,25, 15	

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 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

תכנית מס' 14000 ב'

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

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלי רכס	11.4.2015	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	11.4.2015	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	07.12.2014	14	לא רלוונטי	1:100	מנחה, למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות, הריסה ונסיגה בכל הקומות.	* תכנית בינוי ופיתוח.

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 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	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	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	דוּתן את קופרמן	בעל השאילתות 4 א ירושלים	5614421-03	-	5623856-03	-

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת 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 ב'.

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 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 בתאי שטח 04-07 לכל בנין באותו תא שטח ב- 334 מ"ר (מתוכם 334 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ב. טיפוס א'1: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 01-03 לכל בנין באותו תא שטח ב- 334.80 מ"ר (מתוכם 334.80 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ג. טיפוס ב': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 08-11 לכל בנין באותו תא שטח ב- 433 מ"ר (מתוכם 433 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ד. טיפוס ב'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 17 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 12-15 לכל בנין באותו תא שטח ב- 370.6 מ"ר (מתוכם 370.6 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ו. טיפוס ד': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 17 לכל בנין באותו תא שטח ב- 445 מ"ר (מתוכם 445 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ז. טיפוס ה': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 21-22 לכל בנין באותו תא שטח ב- 277 מ"ר (מתוכם 277 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ח. טיפוס ו': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 20 לכל בנין באותו תא שטח ב- 273 מ"ר (מתוכם 273 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ט. טיפוס ז': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 18-19 לכל בנין באותו תא שטח ב- 554.6 מ"ר (מתוכם 554.6 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- י. טיפוס ח': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 30 לכל בנין באותו תא שטח ב- 126 מ"ר (מתוכם 126 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- יא. טיפוס ח'1-ח'2: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 30 לכל בנין באותו תא שטח ב- 106.4 מ"ר (מתוכם 106.4 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- יב. טיפוס ט': הגדלת שטחי בתאי שטח 23-24 לכל בנין באותו תא שטח המגרש ב- 202 מ"ר (מתוכם 202 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).

יג. טיפוס ט'1 : הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 29 לכל בנין באותו תא שטח ב-103 מ"ר (מתוכם 103 מ"ר שטחים עיקריים ו-0 מ"ר שטחי שירות).
יד. טיפוס ט'2 : הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 25-28 לכל בנין באותו תא שטח ב-208 מ"ר (מתוכם 208 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 תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	54,319 דונם
------------------	-------------

טיפוס	סוג נתון כמותי	(*) מצב מאושר לכל בנין בנפרד	תוספת למצב המאושר לכל בנין בנפרד	סה"כ במצב המוצע		הערות : שטח מאושר לפי חיתוך מס'
				למימוש	לתכנון מפורט	
א'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	646.8	334	980.8		93/900
	מגורים – מס' יח"ד	8	0	8		
א' 1	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	560.41	334.80	895.21		93/898
	מגורים – מס' יח"ד	6	0	6		
ב'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	837.07	433	1270.07		93/892
	מגורים – מס' יח"ד	8	0	8		
ב' 1	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	725.92	350	1075.92		93/892
	מגורים – מס' יח"ד	6	0	6		
ג'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	564.11	370.60	934.71		93/894
	מגורים – מס' יח"ד	6	0	6		
ד'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	1023.86	445	1469		93/888-93/887
	מגורים – מס' יח"ד	9	0	9		
ה'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	754	277	1031		94/602
	מגורים – מס' יח"ד	6	0	6		
ו'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	903.2	273	1176		94/78
	מגורים – מס' יח"ד	7	0	7		
ז'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	890	554.60	1444.60		94/78
	מגורים – מס' יח"ד	10	0	10		
ח'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	978	126	1104		93/881
	מגורים – מס' יח"ד	8	0	8		
ח' 1-2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	978	106.40	1084.40		93/881
	מגורים – מס' יח"ד	4	0	4		
ט'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	726.8	202	928.8		94/603.1
	מגורים – מס' יח"ד	7	0	7		
ט' 1	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	341.63	103	444.63		94/604
	מגורים – מס' יח"ד	2	0	2		
ט' 2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	675.80	208	883		93/740
	מגורים – מס' יח"ד	6	0	6		
סה"כ	יח"ד	93	0	93		

(*) 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	1-31	מגורים
17-30, 1-15	2,3,4,6,9,12,15,17,21,23,24,27,29		
		32	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.
 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. יותר שימוש בחללים קיימים כשטח נוסף להרחבות דיור והסבתם לשטח עיקרי בגובה תקני למגורים בהתאם לתקנות, ושניתן לפתוח בצידם האחד לפחות פתחים לאור שמש ולאיוורור טבעי.
 9. לא תותר חפירה והשמשה של חללים חדשים מתחת למבנים קיימים.
 10. תותר הרחבת הדירות מטיפוס ד', מתחת לשטחי הגינות הקיימות, וזאת ככל שמדובר בחללים קיימים ובכפוף לעמידה בעקרונות הכלליים של התכנית ולאמור בסעיף 8,9 לעיל.

תכנית מס' 14000 ב'

- 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.
- ד. 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' תהינה 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.
ה. 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 ב'

1. 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 זוהינם 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 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.

2. 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.

- ח. 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.

- ט. 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.
- י. בתוספת בניה בחללים קיימים
- ניתן יהיה לאפשר שימוש בחלל קיים, אשר גובהו הפנימי ראוי למגורים עפ"י תקן, וניתן לאווררו על פי התקנות, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יא. המרת שטחים
1. תתאפשר המרת שטחי בניה בשלב ההיתר, בכפוף להגשת בקשה להקלה, פרסום ומתן זכות שימוע.
- יב. 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 רחבן והרחבתן יהיו כמאושר בתשריט.

5. 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 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
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	04 (טיפוס א')	721.98	334	-	-	-	334	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	05 (טיפוס א')	705.26	334	-	-	-	334	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	06 (טיפוס א')	695.17	334	-	-	-	334	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	07 (טיפוס א')	667.75	334	-	-	-	334	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	01 (טיפוס א')	596.11	334.80	-	-	-	334.80	12.00	4	-	כמסומן בתשריט				
	02 (טיפוס א')	623.51	334.80	-	-	-	334.80	12.00	4	-	כמסומן בתשריט				
	03 (טיפוס א')	676.69	334.80	-	-	-	334.80	12.00	4	-	כמסומן בתשריט				
	08 (טיפוס ב')	944.36	433	-	-	-	433	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	09 (טיפוס ב')	934.59	433	-	-	-	433	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	10 (טיפוס ב')	1033.51	433	-	-	-	433	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	11 (טיפוס ב')	888.57	433	-	-	-	433	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	17 (טיפוס ב')	2885.14	350	-	-	-	350	12.00	4	-	כמסומן בתשריט				
	12 (טיפוס ג')	619.14	276	94.60	-	-	370.60	12.00	4	1	כמסומן בתשריט				
	13 (טיפוס ג')	582.17	276	94.60	-	-	370.60	12.00	4	1	כמסומן בתשריט				
	14 (טיפוס ג')	598.03	276	94.60	-	-	370.60	12.00	4	1	כמסומן בתשריט				
	15 (טיפוס ג')	570.96	276	94.60	-	-	370.60	12.00	4	1	כמסומן בתשריט				
	17 (טיפוס ד')	2885.14	445	-	-	-	445	18.00	6	-	כמסומן בתשריט				
	21 (טיפוס ה')	956.12	158	119	-	-	277	9.00	2	2	כמסומן בתשריט				
	22 (טיפוס ה')	913.56	158	119	-	-	277	9.00	2	2	כמסומן בתשריט				
	20 (טיפוס ו')	1329.06	-	273	-	-	273	9.00	3	1	כמסומן בתשריט				
	18 (טיפוס ז')	693.52	257.60	297	-	-	554.60	9.00	3	3	כמסומן בתשריט				
	19 (טיפוס ז')	693.73	257.60	297	-	-	554.60	9.00	3	3	כמסומן בתשריט				
	30 (טיפוס ח')	10392.13	126	-	-	-	126	9.00	3	-	כמסומן בתשריט				
	30 (טיפוס ח'1)	10392.13	106.40	-	-	-	106.40	9.00	3	-	כמסומן בתשריט				
	30 (טיפוס ח'2)	10392.13	106.40	-	-	-	106.40	9.00	3	-	כמסומן בתשריט				
	23 (טיפוס ט')	849.34	124	78	-	-	202	9.00	3	2	כמסומן בתשריט				
	24 (טיפוס ט')	822.84	124	78	-	-	202	9.00	3	2	כמסומן בתשריט				
	29 (טיפוס ט'1)	503.03	75	28	-	-	103	9.00	2	1	כמסומן בתשריט				
25 (טיפוס ט'2)	811.36	208	-	-	-	208	9.00	3	1	כמסומן בתשריט					
26 (טיפוס ט'2)	836.78	208	-	-	-	208	6.72	3	1	כמסומן בתשריט					
27 (טיפוס ט'2)	800.64	208	-	-	-	208	6.72	3	1	כמסומן בתשריט					
28 (טיפוס ט'2)	827.46	208	-	-	-	208	6.72	3	1	כמסומן בתשריט					

או 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.

(***) 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 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

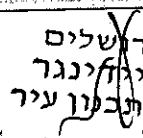
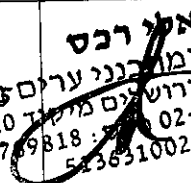
7.1. שלבי ביצוע

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	
11.4.2015		עיריית ירושלים עופר גרינזינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
11.4.2015		עיריית ירושלים עופר גרינזינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	יוזם התכנית
				לא רלוונטי	בעלי עניין בקרקע
11.4.2015		אלי רכס ומתכננים אדריכלים ומתכננים 9 ירושלים 02-6790144 02-679818 513631002 ח.פ.	005762216 מ.ר 21484	אדריכל אלי רכס	עורך התכנית