

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

20.04.2015

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14000 ה'

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>22.5.14</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> <p><u>רמי כהן</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך: _____</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית מס' 14000 ה'

דברי הסבר לתכנית מס' 14000 ה'.

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 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 בי 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

רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
14000 ה'	מספר התוכנית		
24,313 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
20/04/15	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			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	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 220/900
קואורדינטה Y 635/300

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת רמת שלמה, השטח שבין הרחובות קהילות יעקב מצפון ורח' הרב חדש מדרום וסמוך לרחוב חזון איש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית

יישוב ירושלים
שכונה רמת שלמה
רחוב רחובות קהילות יעקב ורח' הרב חדש
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30562	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	65,67,69	34,56
30563	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	19,60,61,62,65,48,50,51,52,53,54,55,56,57	59,78

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

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	20.04.2015	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	20.04.2015	1	לא רלוונטי	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	24.12.2014	8	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 (י)
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	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	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	דו"ת 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 ה'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 2 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 01-05 לכל בנין באותו תא שטח ב- 429 מ"ר (מתוכם 429 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ב. טיפוס ב': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 10-13 לכל בנין באותו תא שטח ב- 284 מ"ר (מתוכם 284 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ג. טיפוס ב'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 08 לכל בנין באותו תא שטח ב- 340 מ"ר (מתוכם 340 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ד. טיפוס ג': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 06,07 לכל בנין באותו תא שטח ב- 223 מ"ר (מתוכם 223 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ה. טיפוס ד': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 17 לכל בנין באותו תא שטח ב- 746 מ"ר (מתוכם 746 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ו. טיפוס ד'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 14 לכל בנין באותו תא שטח ב- 630.16 מ"ר (מתוכם 630.16 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ז. טיפוס ה': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 15 לכל בנין באותו תא שטח ב- 513.70 מ"ר (מתוכם 513.70352 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ח. טיפוס ו': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 16 לכל בנין באותו תא שטח ב- 689.6 מ"ר (מתוכם 689.60 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 24,313 דונם

הערות : שטח מאושר למי היתר מס'	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר לכל בנין בנפרד	(*) מצב מאושר לכל בנין בנפרד	סוג נתון כמותי לכל בנין בנפרד	טיפוס
	לתיכנון מפורט	למימוש לכל בנין בנפרד				
93/766		1361.48	429	932.48	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א'
		12	0	12	מגורים – מס' יח"ד	
93/776		877.87	284	593.87	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב'
		6	0	6	מגורים – מס' יח"ד	
93/772		933.87	340	593.87	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב'1
		6	0	6	מגורים – מס' יח"ד	
93/770		1049.48	223	826.48	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג'
		6	0	6	מגורים – מס' יח"ד	
94/259		2433.5	746	1687.5	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'
		16	0	16	מגורים – מס' יח"ד	
93/763		2323.36	630.16	1693.2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'1
		16	0	16	מגורים – מס' יח"ד	
94/258		1361.05	513.70	847.35	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ה'
		8	0	8	מגורים – מס' יח"ד	
94/257		1958.10	689.60	1268.50	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ו'
		13	0	13	מגורים – מס' יח"ד	
		12,298.71	3,855.46 מ"ר	8,443.25	שטחי בנייה	סה"כ
		83	0	83	יח"ד	

(*) השטחים המאושרים לכל טיפוס הינם בהתאם לשטחים המצויים בהיתר המאושר הראשוני שהוגש לוועדת הרישוי. ייתכן שהוגשו היתרים נוספים המוסיפים שטחים לבנין או לטיפוס, אי לכך שטחי הבנייה במצב המאושר לא יחשבו כשטחי בנייה מרביים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
קו בנין	הריסה		
1-8 10-17	1,4,7,8,10,12,13,14,15,16,17	1-17	מגורים
		18,19,20	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 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. תותר המרת שטחים של חללים קיימים לשטח עיקרי כשטח נוסף להרחבות דיור, ההמרה תותר ככל שמדובר בחללים קיימים שהינם בגובה תקני למגורים, ושניתן לפתוח בצידם האחד לפחות פתחים לאור שמש ולאווור טבעי.
 9. לא תותר השמשת חללים חדשים מתחת למבנים, ולא תותר המרת שטחי חניות ומחסנים לשטחי הרחבה לדירות.
 10. תותר המרת שטחי ההרחבה לדירות מס' 1,2 בבניינים ברח' קהילות יעקב 3,5,7 מטיפוס א', לחללים בתת הקרקע וזאת בכפוף לאפשרות לפתוח פתחים בחללים שלה וליצור חלל ראוי למגורים בעל אור ואוויר טבעיים בהתאם לעקרונות התכנית וכן בכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב היתר הבניה.
 11. תותר גריעת שטח מהבינוי המוצע לדירה מס' 2 בבנין ברח' מאיר חדש 2 מטיפוס ב-1, ותוספת שטח בהיקף זהה במקום אחר במקומו, זאת בכפוף לעקרונות תכנית זו ובכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב היתר הבניה.
 12. יותר שינוי שטח חדר המדרגות בדירות 7,8 בבנין ברח' מאיר חדש 7 מטיפוס ג', זאת בכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב היתרי הבניה.
 13. תותר המרת שטחי ההרחבות המוצעות לדירות 9,10,11,12 בבניינים ברח' חזון איש 51 מטיפוס ד' למיקום חלופי, זאת בכפוף לעקרונות תכנית זו ובכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב היתר הבניה.
 14. תותר המרת שטחי ההרחבה המוצעים לדירה 4 בבנין ברח' חזון איש 60 מטיפוס ו', למיקום חלופי, זאת בכפוף לעקרונות תכנית זו ובכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב היתר הבניה.

- 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 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
1. 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.
 2. כל צמצום של המרחק שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3מ' יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 3. מס' הקומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 4. 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.
 5. שלבי הביצוע המוגדרים בתכנית זו, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 6. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

- ו. שלבי ביצוע
1. הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד.
 2. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה, בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות.
 3. הבניה לחזיתות, שאינן מדורגות, תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה.
 4. 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
- 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 תחומים

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמוצע בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	** מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים לכל בנין בנפרד				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
						שטחי בניה לכל בנין בנפרד		מעל לכניסה הקובעת					
						סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	(*) עיקרי				שרות
כמסומן בתשריט	-	6	17.20	-	אין שינוי במס' יח"ד מההיתר	429	-	-	-	429	755	01 (טיפוס א')	מגורים ב'
כמסומן בתשריט	-	6	17.20	-		429	-	-	-	429	633	02 (טיפוס א')	
כמסומן בתשריט	-	6	17.20	-		429	-	-	-	429	595	03 (טיפוס א')	
כמסומן בתשריט	-	6	17.20	-		429	-	-	-	429	591	04 (טיפוס א')	
כמסומן בתשריט	-	6	17.20	-		429	-	-	-	429	597	05 (טיפוס א')	
כמסומן בתשריט	-	4	12.00	-		284	-	-	-	284	610	10 (טיפוס ב')	
כמסומן בתשריט	-	4	12.00	-		284	-	-	-	284	605	11 (טיפוס ב')	
כמסומן בתשריט	-	4	12.00	-		284	-	-	-	284	606	12 (טיפוס ב')	
כמסומן בתשריט	-	4	12.00	-		284	-	-	-	284	657	13 (טיפוס ב')	
כמסומן בתשריט	-	4	11.50	-		340	-	-	-	340	767	08 (טיפוס ב')	
כמסומן בתשריט	-	5	15.00	-		223	-	-	-	223	722	06 (טיפוס ג')	
כמסומן בתשריט	-	5	15.00	-		223	-	-	-	223	869	07 (טיפוס ג')	
כמסומן בתשריט	1	4	10.50	-		746	-	108	-	638	1455	17 (טיפוס ד')	
כמסומן בתשריט	-	5	14.30	-		630.16	-	-	-	630.16	1331	14 (טיפוס ד')	
כמסומן בתשריט	1	4	12.00	-		513.70	-	158	-	355.70	968	15 (טיפוס ה')	
כמסומן בתשריט	-	5	13.50	-		689.60	-	-	-	689.60	1775	16 (טיפוס ו')	

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 הבניה המפורטים הם עבור בנין אחד לפי טיפוס.

6. הוראות נוספות

6.1 הלחול מי נגר

ייותרו 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	
20.04.2015		עיריית ירושלים עופר גולדינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
20.04.2015		עיריית ירושלים עופר גולדינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	יום התכנית
				לא רלוונטי	בעלי עניין בקרקע
20.04.2015		אדריכלי ומתכנני ערים אלי רכס רח' תלומד 9 ירושלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	005762216 מ.ר. 21484	אדריכל אלי רכס	עורך התכנית