

20.04.2015

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14000 ד'

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>20.4.15</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>בן ציון</u> נ"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית מס' 14000 ד'

דברי הסבר לתכנית מס' 14000 ד'

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

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 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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

14000 ד'

מספר התוכנית

38,775 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

20.04.2015

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

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

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220/850
קואורדינטה Y 635/450

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת רמת שלמה, השטח התחום ברחוב קהילות יעקב.

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 קהילות יעקב
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	27-28 30-33 42-46,124	35

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	שינוי	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	30.12.2014	7	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 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@rechesh.org.il
מודד	קופרמן מנחם	077488580	359	דותן 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 ד'.

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 01-02 לכל בנין באותו תא שטח ב- 454 מ"ר (מתוכם 454 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ב. טיפוס ב': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 09-10 לכל בנין באותו תא שטח ב- 343 מ"ר (מתוכם 343 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ג. טיפוס ג': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 07 לכל בנין באותו תא שטח ב- 276 מ"ר (מתוכם 276 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ד. טיפוס ג'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 04 לכל בנין באותו תא שטח ב- 837 מ"ר (מתוכם 837 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ה. טיפוס ג'2: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 03 ו-06 לכל בנין באותו תא שטח ב- 587 מ"ר (מתוכם 587 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ו. טיפוס ד': הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 08 לכל בנין באותו תא שטח ב- 495 מ"ר (מתוכם 473 מ"ר שטחים עיקריים ו- 21.8 מ"ר שטחי שירות).
- ז. טיפוס ד'1: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 08 לכל בנין באותו תא שטח ב- 495 מ"ר (מתוכם 473 מ"ר שטחים עיקריים ו- 21.8 מ"ר שטחי שירות).
- ח. טיפוס ד'2: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 08 לכל בנין באותו תא שטח ב- 495 מ"ר (מתוכם 473 מ"ר שטחים עיקריים ו- 21.8 מ"ר שטחי שירות).
- ט. טיפוס ד'3: הגדלת שטחי הבניה בתא שטח 08 לכל בנין באותו תא שטח ב- 495 מ"ר (מתוכם 473 מ"ר שטחים עיקריים ו- 21.8 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	38,775 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 לכל בנין בנפרד				
93/859		1402.68	454	948.68	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א'
		9	0	9	מגורים - מס' יח"ד	
93/604		1296.93	343	953.93	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב'
		10	0	10	מגורים - מס' יח"ד	
93/674		818.96	276	542.96	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג'
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
94/176		2714.67	837	1877.67	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג'1
		18	0	18	מגורים - מס' יח"ד	
93/672		1683	587	1096	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג'2
		12	0	12	מגורים - מס' יח"ד	
93/805		1176.54	473	703.54	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
93/805		1176.54	473	703.54	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'1
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
93/805		2353.08	946	1407.08	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'2
		12	0	12	מגורים - מס' יח"ד	
93/805		1176.54	473	703.54	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'3
		6	0	6	מגורים - מס' יח"ד	
		85	0	85	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		
1,2,3,4,6,7,8,9,10	1-4,6-9	1-10	מגורים
		11-12	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

- 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 בהתאמה לבנין 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 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, בהתאם לתקנות, ושניתן לפתוח בצידם האחד לפחות פתחים לאור שמש ולאיוורור טבעי, ובכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב ההיתר, וכן בכפוף לעקרונות תכנית זו.
9. תותר הפיכת חלל קיים מתחת לגינת דירה 1 בבנין ברח' מבוא הברכה 6 שבטיפוס ב' לשטח עיקרי לשם הרחבת הדירה, זאת ללא תוספת זכויות מעבר לזכויות שנקבעו, ובכפוף לפרסום הקלה ולמתן זכות שימוע בשלב ההיתר.

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 וחיצוניות 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 שפי"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. קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' 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
- א. הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד.
 - ב. הבניה בבניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בנינוי יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה, בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות.
 - ג. הבניה לחזיתות, שאינן מדורגות, תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה.
 - ד. 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 והדודים 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, אשר גובהו הפנימי ראוי למגורים עפ"י תקן ואשר ניתן לאווררו על פי תקנות, לאישור 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 כמוצע בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	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	
	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה לכל בנין בנפרד	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שירות	עיקרי (*)	שירות				עיקרי (*)
				1	4	12.0	-	אין שינוי במס' יח"ד מההיתר	454	-	-	-	454	4518	01 (טיפוס א')	
				1	4	12.0	-		454	-	-	-	454	4492	02 (טיפוס א')	
				1	4	12.0	-		343	-	-	-	343	4589	09 (טיפוס ב')	
				1	4	12.0	-		343	-	-	-	343	4498	10 (טיפוס ב')	
				0	4	12.0	-		276	-	-	-	276	599	07 (טיפוס ג')	
				1	4	12.0	-		837	-	-	-	837	1779	04 (טיפוס ג'1)	
				0	4	12.0	-		587	-	-	-	587	1012	03 (טיפוס ג'2)	
				0	4	12.0	-		587	-	-	-	587	1036	06 (טיפוס ג'2)	
				1	4	12.0	-		473	21.80	160	-	313	5650	08 (טיפוס ד')	
									473	21.80	160	-	313	5650	08 (טיפוס ד')	
				1	4	12.0	-		473	21.80	160	-	313	5650	08 (טיפוס ד'1)	
				1	4	12.0	-		946	43.60	320	-	626	5650	08 (טיפוס ד'2)	
				1	4	12.0	-		473	21.80	160	-	313	5650	08 (טיפוס ד'3) (***)	

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.

(****) לא יותרו הרחבות בינוי בהרחבות הפונות לפינות הבניינים לשם שמירה על המרווח הקיים בין המבנים

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

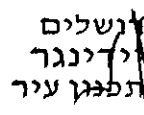
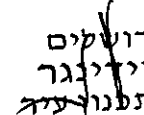

7.1 שלבי ביצוע

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	
20.04.2015		עיריית ירושלים עופר גרדינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
20.04.2015		עיריית ירושלים עופר גרדינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	יוזם התכנית
				לא רלוונטי	בעלי עניין בקרקע
20.04.2015		אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	005762216 מ.ר. 21484	אדריכל אלי רכס	עורך התכנית