

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14000 ט'

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 לתכנון ובניה ביום: 17.7.11</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>אילנה זילבר יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית מס' 14000 ט'

דברי הסבר לתכנית מס' 14000 ט'

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.

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

רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור	שם התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית </div>	יפורסם ברשומות
14000 ט'	מספר התוכנית		
16,939 דונם		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.2 שטח התוכנית </div>	
מתן תוקף	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.3 מהדורות </div>	
1	מספר מהדורה בשלב		
15/04/15	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.4 סיווג התוכנית </div>	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 221/300
קואורדינטה Y 635/100

ירושלים, שכונת רמת שלמה, השטח הסמוך לרחובות אגרות משה מצפון חוון איש מדרום.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ירושב שכונה רחוב מספר בית ירושלים רמת שלמה רחובות אגרות משה מצפון חוון איש מדרום. לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30561	מוסדר	חלק מהגוש	10-12 22-28 17-20	5

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
שנה עברית: י' תמוז התשי"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 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/1973 ב ממשיכות לחול.	שינוי	במ/1973 ב ✓

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	15/04/15	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	15/04/15	1	לא רלוונטי	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלי רכס	17/12/14	5	לא רלוונטי	1: 100	מנחה, למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות.	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.

הערה: הנספח משקף את הבניה המאושרת בהיתר + מוצעת בתוכנית זו ואין בה כדי ללמד על קיומן או העדרן 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	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	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	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.

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 01-03 לכל בנין באותו תא שטח ב- 512 מ"ר (מתוכם 512 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ב. טיפוס ב': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 06-09 לכל בנין באותו תא שטח ב- 538 מ"ר (מתוכם 538 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ג. טיפוס ב'1: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 05 לכל בנין באותו תא שטח ב- 344 מ"ר (מתוכם 344 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ד. טיפוס ב'2: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 04 לכל בנין באותו תא שטח ב- 230 מ"ר (מתוכם 230 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ה. טיפוס ג': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 13-15 לכל בנין באותו תא שטח ב- 590 מ"ר (מתוכם 590 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.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין חלקי מבנה / גדר / מדרגות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	16,939 מ"ר
------------------	------------

טיפוס	סוג נתון כמותי	(*) מצב מאושר לכל בניין בנפרד	תוספת למצב המאושר לכל טיפוס	סה"כ במצב המוצע		הערות : שטח מאושר לפי היתר מס'
				למימוש	לתכנון מפורט	
א'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	1234.73	3X512 (1536)	2770.73		93/840
	מגורים - מס' יח"ד	12	0	12		
ב'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	919.53	4X538 (2152)	3071.53		93/846
	מגורים - מס' יח"ד	10	0	10		
ב'1	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	768.88	344	1112.88		93/847.2
	מגורים - מס' יח"ד	8	0	8		
ב'2	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	768.88	230	998.88		93/847.2
	מגורים - מס' יח"ד	8	0	8		
ג'	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	1402.96	3X590 (1770)	3172.96		93/850
	מגורים - מס' יח"ד	14	0	14		
סה"כ	יח"ד	52	0	52		

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	קו בניין	15-1	מגורים
13-15, 2-9	13-15, 1-9	16	דרך קיימת

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. הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.
 6. תותר הקמת מעקות לגגות מחומרים קלים בתיאום עם מהנדס העיר, לעת מתן היתר תוקף.
 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. ככל שיוכח בעת מתן היתר, כי קיימת אי התאמה בין המצב בשטח לבין התכנון המוצע, עד כדי פגיעה בקווי הבנין שנקבעו, יצומצמו התוספות לתחום קווי הבנין המותרים.
 9. יותר שימוש בחללים קיימים שהינם בגובה תקני למגורים בהתאם לתקנות, ושניתן לפתוח בצידם האחד לפחות פתחים לאור שמש ולאיוורור טבעי. והמרת שטחם לשטח עקרי. לא תותר חפירת חללים חדשים והשמשה של חללים חדשים מתחת למבנים.
 10. יותר שינוי מהבינוי המוצע כמענה נקודתי- פרטני, במקרים מיוחדים, וזאת בכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב הוצאת ההיתר ובכפוף לעקרונות הכלליים שנקבעו בתכנית.
 11. יותר שינוי בתוספת הבניה לדירות 2,3,6,7 בבנין ברח' אגרות משה 6,8,10,12,14,16 שבטיפוס א', וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולמתן זכות שימוע בשלב הוצאת היתר, וללא תוספת שטחי בניה.
 12. תותר הרחבה בחלל מתחת לשטח הגינה בדירה 2 שבבנין ברח' אגרות משה 7 מטיפוס ב' בשלב הוצאת היתר בניה. וזאת ככל שיוכח שההרחבה נדרשת לצורך מתן אפשרות גישה לילד נכה, על בסיס נIOD שטחי הבניה שאושרו ובכפוף לפרסום הקלה ולמתן זכות שימוע.
 13. יותר שינוי נקודתי בדירות מטיפוס ב-1, וזאת בכפוף לעמידה בעקרונות הכלליים של תכנית זו, ופרסום הקלה ומתן זכות שימוע וללא תוספת זכויות.

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, בקנ"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 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
1. מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר.
 2. תנאי להוצאת היתר בניה לכל בנין יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בנין (גם מעבר למסומן בתשריט).
- ה. סטייה ניכרת
1. מס' ית' 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 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.

- ו. שלבי ביצוע
1. הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד.
 2. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבניוי, יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות.
 3. הבניה לחזיתות, שאינן מדורגות, תבוצע בהינף אחד או לעמודה שלמה או לקומה שלמה.
 4. כל 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, אשר גובהו הפנימי ראוי למגורים עפ"י תקן ואשר ניתן לאוררו 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 כמצויין בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				** מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	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	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה לכל בנין בנפרד	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	(*) עיקרי	שרות				(*) עיקרי
		כמסומן בתשריט		1	4	12.00		-	אין שינוי במס' יח"ד מההיתר	512	-	-	-	512	1518	01 (טיפוס א')	מגורים
		כמסומן בתשריט		1	4	12.00		-		512	-	-	-	512	1265	02 (טיפוס א')	
		כמסומן בתשריט		1	4	12.00		-		512	-	-	-	512	1237	03 (טיפוס א')	
		כמסומן בתשריט		-	6	18.00		-		538	-	-	-	538	732	06 (טיפוס ב')	
		כמסומן בתשריט		-	6	18.00		-		538	-	-	-	538	693	07 (טיפוס ב')	
		כמסומן בתשריט		-	6	18.00		-		538	-	-	-	538	690	08 (טיפוס ב')	
		כמסומן בתשריט		-	6	18.00		-		538	-	-	-	538	773	09 (טיפוס ב')	
		כמסומן בתשריט		-	5	15.00		-		230	-	-	-	230	639	04 (טיפוס ב'2)	
		כמסומן בתשריט		-	5	15.00		-		344	-	-	-	344	704	05 (טיפוס ב'1)	
		כמסומן בתשריט		-	5	15.00		-		590	-	-	-	590	996	13 (טיפוס ג')	
		כמסומן בתשריט		-	5	15.00		-		590	-	-	-	590	987	14 (טיפוס ג')	
		כמסומן בתשריט		-	5	15.00		-		590	-	-	-	590	1005	15 (טיפוס ג')	

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 חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ותילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: תצץ 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

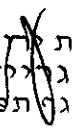
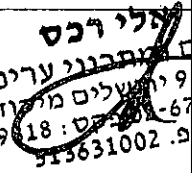
7.1 שלבי ביצוע

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	
15/04/15		עיריית ירושלים עופר גרין דינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
15/04/15		עיריית ירושלים עופר גרין דינגר מנהל אגף תכנון עיר		עיריית ירושלים	יזם התכנית
				לא רלוונטי	בעלי עניין בקרקע
15/04/15		אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ אלי רכס רחוב המלך 9 ירושלים מ.ר. 93420 ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002 ח.פ. 02-6789118 513631002	005762216 מ.ר. 21484	אדריכל אלי רכס	עורך התכנית