

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14000 ח'

שם תוכנית: רמת שלמה - הרחבת יחידות דיור, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

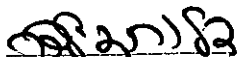
מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית הפליטה ביום:

לאשר את התכנית

 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר


 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית מס' 14000 ח'

דברי הסבר לתכנית מס' 14000 ח'

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

רקע תכנוני לתכנית

התבי"ע החלה : ב"מ 1973 ב' 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

יפורסם
ברשומות

רמת שלמה – הרחבת יחידות דיור

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

14000 ח'

מספר התוכנית

33,362 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 15/04/15

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 221/100
קואורדינטה Y 635/050

ירושלים, שכונת רמת שלמה, השטח הסמוך לרחובות חזון איש מדרום והרב כהנמן מצפון.

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 יישוב ירושלים

שכונה רחוב

ירושלים, שכונת רמת שלמה, השטח הסמוך לרחובות חזון איש מדרום והרב כהנמן מצפון. לא רלוונטי

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30562	מוסדר	חלק מהגוש	35-40, 20-33, 45-47, 41-43	34,71

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

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	15/04/15	אלי רכס	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	לא רלוונטי	1	15/04/15	אלי רכס	ועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח	מנחה, למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות. הריסה ונסיגה בכל הקומות.	1: 100	לא רלוונטי	6	17/12/14	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 בתוכנית זו ואין בה כדי ללמד על קיומן או העדרן של עבירות בניה

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע ערוך 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	עדיית 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 ערוך התוכנית ובעל 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- 290 מ"ר (מתוכם 290 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ב. טיפוס א'1: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 06,08,09 לכל בנין באותו תא שטח ב- 138 מ"ר (מתוכם 138 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ג. טיפוס א'2: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 07,10,11 לכל בנין באותו תא שטח ב- 138 מ"ר (מתוכם 138 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ד. טיפוס ב': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 04,05 לכל בנין באותו תא שטח ב- 560 מ"ר (מתוכם 560 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ה. טיפוס ג': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 13,17 לכל בנין באותו תא שטח ב- 491 מ"ר (מתוכם 491 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ו. טיפוס ד': הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 18,20,22,24,26 לכל בנין באותו תא שטח ב- 256 מ"ר (מתוכם 256 מ"ר שטחים עיקריים ו- 0 מ"ר שטחי שירות).
- ז. טיפוס ד'1: הגדלת שטחי הבניה בתאי שטח 19,21,23,25 לכל בנין באותו תא שטח ב- 346 מ"ר (מתוכם 346 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 / מזרקות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	33,362 מ"ר
------------------	------------

הערות : שטח מאושר לפי היתר מס'	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר לכל טיפוס	מצב (*) מאושר לכל בניין בנפרד	סוג נתון כמותי	טיפוס
	למימוש	לתכנון מפורט				
93/333	1548.3		3 X 290 (870)	678.3	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א'
	8		0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/328	1261.8		3X138 (414)	847.8	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א'1
	10		0	10	מגורים - מס' יח"ד	
93/337	2109.6		3X138 (414)	1695.6	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	א'2
	20		0	20	מגורים - מס' יח"ד	
93/334	2490.3		2X560 (1120)	1370.3	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ב'
	14		0	14	מגורים - מס' יח"ד	
93/335	4307.14		5X491 (2455)	1852.14	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ג'
	14		0	14	מגורים - מס' יח"ד	
93/820	1989.35		5X256 (1280)	709.35	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'
	8		0	8	מגורים - מס' יח"ד	
93/819	2374.61		4X346 (1384)	990.61	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר	ד'1
	8		0	8	מגורים - מס' יח"ד	
	82		0	82	יח"ד	סה"כ

(*) 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	25-1	מגורים
14-20, 10-11, 1-8 26, 23-24	13-26, 1-11	26,27	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. 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. ניתן לאפשר הפיכת שטח חללים חפורים קיימים שהינם בגובה תקני למגורים, ושניתן לפתוח בצידם האחד לפחות פתחים לאור שמש ולאווורור טבעי, לשטח עקרי למגורים, זאת בכפוף לפרסום הקלה ולמתן זכות שימוע בשלב הוצאת ההיתר
 9. ניתן לאפשר שינוי בתוספת המוצעת לדירה 2 שבבנין ברח' כהנמן 20 המשתייך לטיפוס א', זאת בכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע ובכפוף לשמירה על מרחק של 3.00 מ' מגבולות המגרש.
 10. יותר שינוי בבינוי המוצע לדירות 9,10 בבניינים ברח' הרשלה 2,4,6,8,10,12,14,16,18 מטיפוס א-1, א-2, לצורך תוספת חדר מדרגות בשלב ההיתר, זאת בכפוף לעמידה בעקרונות הכלליים של התכנית וכן בכפוף לפרסום הקלה ולמתן זכות שימוע.
 11. תותר העמקת המרפסות לדירות 7,8,9,10 בבניינים שברח' הרשלה 3,6,9 מטיפוס ב', בכפוף לשמירה על מרחק של 3.00 מ' מגבולות המגרשים.
 12. תותר תוספת מחסנים בחללים קיימים ובשטחי מילוי בקומת הכניסה לבניינים מסוג ב', בכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב ההיתר.
 13. יותר שינוי במיקום ההרחבה המוצעת לדירה 2 בבנין ברח' חזון-איש 17 מטיפוס ד-1, אל חזית הבנין הדרומית, זאת בכפוף לשמירת מרחק של 3.00 מ' מגבולות המגרשים, וכן בכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב ההיתר.
 14. תותר הסבת שטחי ההרחבה לדירה 4 בבנין ברח' חזון-איש 13 מטיפוס ד-1, אל החלל הקיים מתחת לחצר, זאת בכפוף להצגת פתרונות נאותים לאווורור ולתאורה טבעית, שאינם פונים אל הרחוב, וכן בכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע בשלב ההיתר.
 15. תתאפשר גישה חופשית למתקנים ע"ג גג הבנין לכל הדיירים.
- 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-1970.

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 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 שפי"ע.

ג. תנאים למתן היתר בניה

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).

ד. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

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 שטח שבין הבינוי לגבול 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.

ה. סטייה ניכרת

- 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 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 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.
- יב. תוספת שטחים עבור מחסנים.
- תנתן אפשרות לתוספת שטחי שירות עבור מחסנים בטיפוס ב' בשלב ההיתר ובכפוף לפרסום הקלה, ומתן זכות שימוע.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין 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 (יח"ד לדונם (נטו)	תכנית משטח (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			שרות	עיקרי (*)											שרות
מגורים	01 (טיפוס א')	625	242	-	48	8	-	13.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	02 (טיפוס א')	620	242	-	48	8	-	13.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	03 (טיפוס א')	560	242	-	48	8	-	13.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	06 (טיפוס א'1)	551	138	-	-	10	-	13.00	5	1					
	08 (טיפוס א'1)	538	138	-	-	10	-	13.00	5	1					
	09 (טיפוס א'1)	507	138	-	-	10	-	13.00	5	1					
	07 (טיפוס א'2)	988	138	-	-	20	-	13.00	5	1					
	10 (טיפוס א'2)	863	138	-	-	20	-	13.00	5	1					
	11 (טיפוס א'2)	898	138	-	-	20	-	13.00	5	1					
	04 (טיפוס ב') (***)	1598	560	-	-	14	-	14.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	05 (טיפוס ב') (***)	1610	560	-	-	14	-	14.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	13 (טיפוס ג')	1009	491	-	-	14	-	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	14 (טיפוס ג')	1083	491	-	-	14	-	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	15 (טיפוס ג')	1090	491	-	-	14	-	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	16 (טיפוס ג')	267	491	-	-	14	-	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	17 (טיפוס ג')	1176	491	-	-	14	-	15.00	5	-	כמסומן בתשריט				
	18 (טיפוס ד')	660	256	-	-	8	-	15.50	5	-	כמסומן בתשריט				
	20 (טיפוס ד')	701	256	-	-	8	-	15.50	5	-	כמסומן בתשריט				
	22 (טיפוס ד')	630	256	-	-	8	-	15.50	5	-	כמסומן בתשריט				
	24 (טיפוס ד')	706	256	-	-	8	-	15.50	5	-	כמסומן בתשריט				
	26 (טיפוס ד')	628	256	-	-	8	-	15.50	5	-	כמסומן בתשריט				
	19 (טיפוס ד'1)	693	346	-	-	8	-	15.50	5	-	כמסומן בתשריט				
	21 (טיפוס ד'1)	681	346	-	-	8	-	15.50	5	-	כמסומן בתשריט				
	23 (טיפוס ד'1)	644	346	-	-	8	-	15.50	5	-	כמסומן בתשריט				
	25 (טיפוס ד'1)	610	346	-	-	8	-	15.50	5	-	כמסומן בתשריט				

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.

(****) תנתן אפשרות לתוספת שטחי שרות עבור מחסנים לטיפוס ב' בשלב ההיתר בכפוף לפרסום הקלה ומתן זכות שימוע.

6. הוראות נוספות

6.1 חלחול 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 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	בהינף אחד, לכל כניסה בנפרד
2.	בניה בחזיתות שאינן מדורגות	כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד
3.	בניה בבניינים מדורגים	כל קומה באתה 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 גרוזדינגר מנהל אגף תכנון עיר			עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
15/04/15	עיריית ירושלים עופר גרוזדינגר מנהל אגף תכנון עיר			עיריית ירושלים	יזם התכנית
				לא רלוונטי	בעלי עניין בקרקע
15/04/15	אלי רכס אדריכלים דמתכנני ערים רחי האומן 9 ירושלים מיקום 93420 02-6790147 פקס: 02-6789818 ח.פ. 513631002	אדריכלים דמתכנני ערים רחי האומן 9 ירושלים מיקום 93420 02-6790147 פקס: 02-6789818 ח.פ. 513631002	005762216 מ.ר. 21484	אדריכל אלי רכס	עורך התכנית