

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10038

שם תוכנית: חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) מעודדת חיזוק מבנים שנבנו לפי היתר בנייה שניתן לפני 1.1.1980 וזאת באמצעות תוספת זכויות באופן גורף בכל רחבי הארץ, המאפשרת לסייע לבעלי נכסים לממן את החיזוק. התמ"א מעניקה לועדות המקומיות סמכות ושיקול דעת לתוספת זכויות בנייה למבנים הטעונים חיזוק וניתן להוציא היתרי בניה מכוחה. באמצעות סעיף 23 להוראותיה, תמ"א 38 מאפשרת לועדות המקומיות ליזום תכניות מפורטות, מהן ניתן לגזור היתרי בנייה ולהתאים את זכויות הבנייה לתנאים המיוחדים של כל ישוב. תכנית זו נערכה בהתאם לסמכות שנקבעה בסעיף 23 לתמ"א 38 לאחר איסוף נתונים ובחינת התנאים המיוחדים של העיר ירושלים. בשונה מהתכנית הארצית, התכנית המפורטת ערוכה על פי נוהל מבא"ת ופירוט מסודר ומרוכז של הנחיות בנייה תנאים לדיון, תנאים להיתר ותנאים בהיתר לבקשות מכוחה.

התכנית מגדירה הנחיות מיוחדות לבינוי במרקמים בעלי מאפיינים יחודיים: תחום העיר העתיקה, תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור ואזורים המיועדים להתחדשות עירונית, כלהלן:

העיר העתיקה

העיר העתיקה מוכרזת כאתר מורשת עולמית, וכאתר עתיקות על פי חוק העתיקות. העיר העתיקה על ערכיה הדתיים, ההיסטוריים והתרבותיים וחשיבותה לבני דתות ודתות לאומים שונים, נמצאת במוקד הגיאוגרפי והתפיסתי של תכנית מתאר ירושלים, שאושרה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית. תכנית זו קובעת כי תוספות בנייה מעל מבנים בתחום העיר העתיקה, תתאפשרנה במסגרת תכניות מפורטות ולא בהיתרי בנייה מתוקף התמ"א.

העיר ההיסטורית ואזורי שימור

תחום העיר ההיסטורית, מתייחס למתחם הרציף שהיה בנוי בשנת 1948, ומהווה את הגרעין ההיסטורי של התפתחות ירושלים מחוץ לחומות במרכז העיר וסביבתו. בנוסף, כלולות בתחום זה, השכונות ההיסטוריות מחוץ למרכז העיר, וגרעיני הכפרים שנבנו לפני שנת 1948. התחום מוגדר בתשריט כ"תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור".

ה"עיר ההיסטורית" ו"אזורי השימור" מהווים את לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו ומהווה מוקד משיכה בינלאומי. התכנית מדגישה את החשיבות רבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך שמירה והקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר באזורים אלה, חזיתות וחצרות אופייניות, צמחייה המאפיינת אזורים אלה, פרצלציה ותכסיות נמוכות יחסית של הבינוי ומאפייני הגובה בכל אזור.

אזורים להתחדשות עירונית

תכנית המתאר סימנה מספר אזורים בעיר כאזורים להתחדשות עירונית. האזורים סומנו בתשריט כ"אזורים המיועדים להתחדשות עירונית". אזורים אלה מאופיינים בבנייה ישנה ולא איכותית שחלקה בצפיפות נמוכה שאינה מנצלת את משאבי הקרקע וחלקה בבנייה רוויה במצב פיזי ירוד. באזורים אלה יש פוטנציאל גדול להתחדשות עירונית, לשיפור תנאי המגורים של האוכלוסייה במקום, לשיפור המרחב הציבורי ולתוספת משמעותית של יחידות דיור בעיר. על מנת שלא לסכל את הסיכוי להתחדשות עירונית באזורים אלה ובדומה לאמור בסעיף 6.2 לתמ"א 38, התכנית מגבילה את תוספת הבינוי על גבי מבנים קיימים באזורים אלה.

תכנית זו מכילה התייחסות מיוחדת גם לשיטת הבנייה המיוחדת לירושלים במבנים שנבנו עד שנת 1980 ולהתנהגות הסייסמית הייחודית של המבנים שנבנו ב"בנייה ירושלמית" הכוללת מעטפת בטון וחיפוי אבן ללא זיזין.

עוד מכילה התכנית הנחיות מיוחדות בנושא שימור ותיעוד למבנים המוגדרים בתכנית כמבנים היסטוריים, למבנים במרקמים לשימור ולמבני השיכון הציבורי שנבנו בין השנים 1948 לשנת 1970 והם אב טיפוס ייחודי וחשוב מבחינה אדריכלית והיסטורית.

ניתן להצביע על הבדלים מובהקים בין הממצאים המתקבלים ביחס לעיר ההיסטורית ולאזורי שימור ובין הממצאים ביתר חלקי ירושלים מבחינת ערכי קרקע, מצאי החנייה, צפיפות הבינוי, רגישות המרקם האורבני, ערכי שימור, קיבולת התשתיות הקיימות וכו'.

נמצא כי למעט חריגים מקומיים, ערכי הקרקע בעיר ההיסטורית גבוהים באופן מובהק מחלקי העיר האחרים באופן שקיים באזורים אלה, בהיקף זכויות מצומצם יחסית, תמריץ סביר לממש את תמ"א 38. קיומה של כדאיות כלכלית "בשכונות החזקות" בירושלים במצב של תוספת קומה אחת במודל 20% רווח יזמי, עולה גם מממצאי הבדיקה הכלכלית שהוכנה ע"י פז כלכלה והנדסה בע"מ עבור משרד השיכון.

עוד מתברר כי במבנים שבהם כמות יח"ד גדולה יחסית, נשחק משמעותית שווי הזכויות בשל ההפחתה השמאית המקובלת לשיתוף. נמצא שגם במבנים גבוהים נשחק הרווח היזמי, היות והתמורה מתחלקת על בניין גדול. בשל כך נפגע במבנים אלה הסיכוי לממש את תמ"א 38. במבנים שאינם למגורים, יש קושי במימוש התמ"א במצב הקיים בשל העדר זכויות להרחבות הנחוצות לחיזוק. על כן מוצעת בתכנית זו הרחבה אף למבנים אלו. בפרויקטים לפינוי בינוי נמצא כי ברוב המקרים נדרש תמריץ מסיבי שיאפשר כדאיות כלכלית.

על כן מציעה התכנית עידוד יחסי לאזורי הפריפריה ושכונות שאינם לשימור, מבנים בהם יש חסמים בשל גובה המבנה או מספר דיירים גדול, פרויקטים המציעים פינוי בינוי מכוח תמ"א 38 ופרויקטים הכוללים שדרוג הנדסי מלא של מערכת השלד האנכית והקמת ממד"ים לכל הדיירים במבנה הקיים.

התוספות לעידוד החיזוק מוצעות בתכנית זו באופן מדורג על פי נתוני המבנה והפתרון המוצעים (ולא באופן גורף) מפני שבצד שיפור הכדאיות הכלכלית למימוש, לתוספת זכויות בנייה עודפות מעבר לנדרש לתמריץ סביר, יש שורה של השפעות שחלקן שליליות. להלן חלק מההשפעות שנמצאו ;

- א. תוספת גדולה של זכויות בנייה תעמיס על המבנה הישן הקיים תוספת עומס אנכית ואופקית המגדילה את הכוחות המסכנים את יציבות המבנה. (על כן התנאי המוצע בתכנית זו לתוספות בנייה כאלה הוא שדרוג הנדסי מלא של חלקי המעטפת האנכיים הקיימים חיזוק עמודים שנוסף עליהם עומס ותוספת ממ"דים).
- ב. תוספת זכויות בנייה עודפות כאמור, לא תסיר את החסמים העיקריים למימוש רחב של התמ"א מצד אחד, אך תגרום לפגיעה מעבר לנדרש בתכנון הסדור, בשימור, בתשתיות ובמרקם האורבאני הייחודי לירושלים בעיקר בעיר ההיסטורית ובאזורי שימור.
- ג. תוספת יח"ד נוספות צפויה להחריף את בעיית החנייה ואת הקושי להשגת הסכמת שכנים.
- ד. הגדלת הזכויות מגדילה את עלות הפרוייקט ובהתאם את הקושי לקבלת מימון וליווי פיננסי והעמדת בטוחות מתאימות.
- ה. הגדלת הזכויות והגדלת היקף הפרוייקט מעלה את רף הכניסה ומגבילה השתלבות קבלנים ויזמים שאינם בעלי רף יכולות גבוה.

מובהר כי תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לועדה המקומית להוספת זכויות בנייה, בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

10038

מספר התוכנית

126,298 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות
☒ מילוי תנאים למתן תוקף (פרסום
מחודש בהתאם לס' 106 ב')

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 7/7/2013

יפורסם
ברשומות**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית

- תכנית מתאר מקומית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

- היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים**

קואורדינטה X 222388
קואורדינטה Y 631706

1.5.2 תיאור מקום כל תחום מרחב תכנון מקומי ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים****1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

ישוב

ירושלים

כל תחום הרשות
המקומית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
כל הגושים בתחום הרשות המקומית ירושלים				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מטה יהודה , הראל, יהודה ושומרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 לרבות שינוי מס' 1 שינוי מספר 2 ושינוי מס' 3	• פירוט	<p>תכנית זו נערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, הקובע כי בשל התנאים המיוחדים לירושלים יחולו בירושלים רק חלק מהוראות תמ"א 38.</p> <p>תכנית זו מבטלת את תחולת סעיפים, 11, 14 ו- 14א' לתמ"א 38 בירושלים וקובעת במקומם הוראות שונות ותנאים לתוספת שטחי בנייה.</p> <p>כמו כן קובעת תכנית זו הוראות שונות מהאמור בתמ"א 38 בכל האמור ביחס לשטחי בנייה לצורך חיזוק המבנים ולתנאים למתן זכויות לשטחי בנייה לצורך חיזוק מבנים על פי תמ"א 38, ובכל האמור בעניין יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חנייה.</p> <p>תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות והתשריטים של התכניות המפורטות החלות על השטח לרבות תמ"א 38, ממשיכים לחול.</p> <p>מובהר כי הוראות תכנית זו חלות ככל שאינן בסתירה לאמור בתכניות מתאר ארציות אחרות ולאמור בתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 1/ 29 לרבות כל האמור בתכניות אלה ביחס לרצועות כבישים, תשתיות ומסילות, רצועות תכנון בעתיד ועורקי ניקוז (כולל רצועות מגן ורצועות השפעה).</p> <p>תוספות הבנייה מכוח תכנית זו לא יחולו בתחום גנים לאומיים מוצעים ומוכרזים לפי תמ"א 8, בתחום יערות על פי תמ"א 22 ובתחום אתרים על פי תמ"א 21 ותמ"א 29. (ראה נספח 2).</p> <p>בנוסף מובהר כי קו הבניין המותר לתוספות בנייה על פי תכנית זו, לא יחרוג מהחריגות בקו הבניין שהותרו בתמ"א 38 במועד מתן ההיתר.</p>	5397	18.5.2005

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	30	לא רלוונטי	7/7/2013	אדרי' שלמה אשכול אינג' שמואל מהלה	מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 25,000	לא רלוונטי	1	7/7/2013	אדרי' שלמה אשכול	מחוזית	
נספח מס' 1 : תכנית איתור תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור ואזורים להתחדשות עירונית	מסמך מנחה	1: 15,000	לא רלוונטי	1	7/7/2013	אדרי' שלמה אשכול	מחוזית	לא רלוונטי
נספח מס' 2 : תיאום תשתיות תכניות ארציות ומחוזיות	מסמך רקע	1: 15,000	לא רלוונטי	1	7/7/2013	אדרי' שלמה אשכול	מחוזית	לא רלוונטי

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.

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
אדריכל	שלמה אשכול	04934832	22437	עיריית ירושלים		ככר ספרא 1 ירושלים	6297680		6296453	elshira@jerusalem.muni.il	

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
מהנדס ושמואי	שמואל מהלה	59783464	מ 85037 ש 1298	עיריית ירושלים		ככר ספרא 1 ירושלים	02 6297921			Tama38@jerusalem.muni.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
			מחלקת הנכסים עיריית ירושלים		ככר ספרא 1 ירושלים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	שלמה אשכול	04934832	22437	ע. ירושלים		ככר ספרא 1 ירושלים	6297680		6296453	elshira@jerusalem.muni.il
• מודד	מודד מוסמך	מאיר לוי	052632551	586	פרטי		שדרות לוי אשכול 2	02 5816818	0523213117	5816818	medmlv@gmail.com
• שמואי	שמואי מקרקעין שמואי מקרקעין	שלמה (סם) רובל שמואל מהלה	30533798 59783464	153 1298	פרטי ע. ירושלים		כנפי נשרים 68 ככר ספרא 1 ירושלים	02 6517664 02 6297921		6517668	samroval@zahav.net.il
• מהנדס	מהנדס מבנים	שמואל מהלה	59783464	85037	ע. ירושלים		ככר ספרא 1 ירושלים	02 6297921		6295996	Tama38@jerusalem.muni.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו והוגדר בתמ"א 38, תהיה לו המשמעות הנתונה לו בתמ"א 38.
תמ"א 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, תמ"א 38 לרבות השינויים שאושרו בה ולרבות השינויים שיקבעו בה מעת לעת.
תכנית זו	תכנית מפורטת זו מס' 10038 במרחב תכנון מקומי ירושלים המתאימה את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של ירושלים בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
שדרוג הנדסי מלא	חיזוק הכולל הקמת מערכת שלד אנכית מבוססת חדשה מתאימה לדרישות התקן המחליפה את קירות מעטפת המבנה שאינם תקינים הכוללים בטון ללא ברזל זיון ("בנייה ירושלמית"), ככל שקיימים קירות כאמור, חיזוק כל עמודי הבניין הקיימים שנוסף עליהם עומס שאינו זניח ותוספת פירי מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) עבור כל יחידות הדיר הקיימות. קשיחותה של המערכת האנכית החדשה לעומסים אופקיים בכל אחת מחזיתות המבנה, לא תפחת מקשיחות קירות מעטפת המבנה המקורי שאינם תיקניים. נכללו בבקשה יחידות דיור אשר לא הוצעו עבורן הרחבות ומהנדס הועדה קבע כי לא ניתן לבנות עבורן ממ"דים וכי הוצע פתרון חיזוק שווה ערך, יחשב ביצוע האמור בסעיף זה, למעט הקמת ממ"דים ליחידות דיור אלו, כשדרוג הנדסי מלא.
מבנה מגורים גדול	מבנה אשר מקיים אחד מארבעת התנאים הבאים : א. מבנה שבו 14 יחידות דיור ומעלה שנבנו בהיתר והמשמשות למגורים <u>או</u> קבוצת מבנים בעלי מאפיינים דומים כאמור, הכלולה בהיתר, שבה 20 יחידות דיור ומעלה שנבנו בהיתר, שתיחשב כמבנה אחד לענין עמידה ברף יחידות דיור בסעיף זה. ב. "בניין גבוה" כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה שכל מפלסיו נבנו בהיתר. ג. מבנה בן 5 קומות לפחות, זו על גבי זו שנבנו בהיתר ובו 5 יחידות דיור נפרדות ומעלה המשמשות למגורים. ד. מבנה מגורים אשר גובהו עולה על 20 מטר מפני הקרקע הסמוכים לאחת מחזיתות המבנה ועד למפלס גג דירת המגורים העליונה הצמודה לאותה חזית.
שיכון ציבורי	מבנים מתקופת השיכון הציבורי, שנבנו בין שנת 1948 לשנת 1970, שתצורת הבינוי שלהם אופקית והם בעלי מספר כניסות.
העיר ההיסטורית ואזורי שימור	תחום העיר ההיסטורית של ירושלים ותחום איזורי שימור כפי שהוגדרו בתשריט המצורף לתכנית זו.
מבנה היסטורי	מבנה העומד באחת מההגדרות המפורטות להלן : א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו לפני 14/5/1948. ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ו/או נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים במרקם לשימור בשל ערך שימורי ו/או אדריכלי ו/או היסטורי מיוחד.
אזורים המיועדים להתחדשות עירונית	אזורים המיועדים להתחדשות עירונית כפי שהוגדרו בתשריט המצורף לתכנית זו.
תקן	תקן ישראלי ת"י 413 או כל תקן ישראלי שיבוא במקומו ויגדיר דרישות תכן לחיזוק מבנים לעמידות בפני רעידת אדמה.

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

קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה והתאמתם לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בנייה (לרבות תנאים לתוספת שטחי בנייה והיתרים על פי תכנית זו) ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38. מובהר כי תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לועדה המקומית להוספת זכויות בנייה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תכנית זו קובעת תוספות בניה ותנאים למתן תוספות הבניה למבנים קיימים הטעונים חיזוק לשיפור עמידותם בפני רעידת אדמה, זאת בתנאי שיחזוקו כנדרש בתקן- בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות על המקום. התכנית מאפשרת הריסת מבנים וקובעת זכויות בנייה להקמת מבנים חדשים במקומם בתוספת זכויות מכוח תכנית זו. התכנית מפרטת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, תנאים להיתר וכוללת בין היתר:

- הוראות להריסת מבנים קיימים ומתן היתרי בנייה להקמת מבנים חדשים במקומם בתוספת זכויות בנייה לפי תכנית זו.
- הוראות לעידוד שדרוג הנדסי מלא למבני מגורים קיימים הכולל הקמת מערכת שלד אנכית מבוססת חדשה המחליפה את קירות מעטפת המבנה מבטון שאינם תקינים, חיזוק כל עמודי הבניין הקיימים שנוסף עליהם עומס שאינו זניח ותוספת פירי ממ"דים עבור כל יח"ד הקיימות.
- הוראות להתאמת תמ"א 38 לתנאים המיוחדים של ירושלים לרבות הוראות מיוחדות לשימור ולמרקמים להתחדשות עירונית.
- הוראות לעידוד חיזוק מבני מגורים בשכונות פריפריה ובאזורים בירושלים בהם שווי הקרקע נמוך יחסית ולעידוד חיזוק מבנים גבוהים ומבנים מרובי יחידות דיור לרעידת אדמה.
- הגבלת תוספת יחידות דיור חדשות ותוספת קומות בעיר העתיקה, באזורים המיועדים להתחדשות עירונית ובמבנים בבנייה נמוכה צמודת קרקע.
- הוראות לעידוד חיזוק במבנים שאינם למגורים, במבנים המשמשים בחלקם למגורים ובמבנים שניתן להם היתר לאחר 1.1.1980.
- הוראות שיאפשרו מתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו ומכוח תמ"א 38 לשינויים ולתוספות בנייה במבנים קיימים לצורך חיזוקם בהתאם לעקרונות התכנון ולתנאים המיוחדים של ירושלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	126,298 דונם
-------------------------	--------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	לא רלוונטי	לא רלוונטי			
	מס' יח"ד					
דיור מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					
תיירות / מלונאות	חדרים					
	מ"ר					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		איזורים המיועדים להתחדשות עירונית	תחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור		
		1	1	1,2,3	ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	126,298 דונם	ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	←			לא רלוונטי

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: ייעוד על פי תכניות מאושרות אחרות	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים	
ב. בהתאם לתכניות מאושרות החלות במקום	
הוראות	4.1.2
<p>במבנים למגורים שהוקמו בהיתר שניתן לפני 1.1.1980, אשר הוכח כי יש צורך בחיזוקם בפני רעידות אדמה על פי סעיף 6.3 לתכנית זו, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבנייה הבאות, המפורטות להלן בסעיף 4.1.2.1 זה, כולן יחד או חלקן בכפוף להנחיות בסעיף, בהיקף זכויות על גג המבנה שלא יעלה על הקבוע בטבלה א' בסעיף זה ובלבד שהמבנה יחוזק כנדרש בתקן.</p> <p>במבנים למגורים כאמור שממועד הקמתם ועד למועד כניסתה לתוקף של תמ"א 38 נעשו בהם תוספות, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבנייה הבאות המפורטות להלן, כולן יחד או חלקן בכפוף להנחיות בסעיף, בהיקף זכויות על גג המבנה שלא יעלה על הקבוע בטבלה א' בסעיף זה ובלבד שהמבנה יחוזק כנדרש בתקן, אך ככל שניתן היתר לתוספת יחידות דיור על המבנה לאחר 1.1.1996, יופחת שטח היחידות והקומות שנוספו בהיתר, מתוספת זכויות הבנייה הקבועה בטבלה א' בסעיף זה.</p> <p>במבנים למגורים שהוקמו בהיתר שניתן לאחר 1.1.1980 ועד למועד כניסתה לתוקף של תמ"א 38, אשר הוכח כי יש צורך בחיזוקם בפני רעידות אדמה על פי סעיף 6.3 לתכנית זו, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבנייה הבאות המפורטות להלן, כולן יחד או חלקן בכפוף להנחיות בסעיף, למעט תוספת יחידות דיור ולמעט תוספת קומות על מבנה קיים, ובלבד שהמבנה יחוזק כנדרש בתקן.</p> <p>להלן תוספות הבנייה והתנאים למימושן במבנים למגורים שיחוזקו המפורטים בסעיף 4.1.2.1 זה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת לפי סעיף 4.1.2.1 (1) ב. הרחבת יחידות דיור קיימות לפי סעיף 4.1.2.1 (2) ג. תוספת אגף למבנה ליחידות דיור חדשות לפי סעיף 4.1.2.1 (3) ד. תוספת קומה אחת מעל המבנה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) ה. העתקת גג רעפים קיים לפי סעיף 4.1.2.1 (5) ו. תוספת קומה חלקית מעל המבנה לפי סעיף 4.1.2.1 (6) ז. הבלטת חדרי מדרגות לפי סעיף 4.1.2.1 (7) ח. תוספת קומה שנייה נוספת מעל המבנה לפי סעיף 4.1.2.1 (8) ט. תוספת מקומות חניה מעבר לנדרש לפי תקן לפי סעיף 4.1.2.1 (9) י. מגבלות בעיר העתיקה ובמבנים נמוכים לפי סעיף 4.1.2.1 (10) 	<p>4.1.2.1 תוספות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק</p>

<div>טבלה א'</div> <div>סך תוספת זכויות הבנייה מכוח הוראות תכנית זו, שניתן להתיר על גג מבנה מגורים קיים, לא תעלה על סך הזכויות המצטבר ולא תעלה על סך הקומות המצטבר המפורט בטבלה להלן בהתאם למיקום המבנה, סוג המבנה ואופן החיזוק:</div>					<div>4.1.2.1 (המשך)</div> <div>תוספות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק (המשך)</div>
<div>תוספת הזכויות המצטברת המירבית שניתן להתיר על גבי מבנה מגורים קיים</div>				<div>מבנה שאינו מבנה מגורים גדול</div> <div>לא מוצע שדרוג הנדסי מלא</div> <div>מוצע שדרוג הנדסי מלא</div> <div>מבנה מגורים גדול</div> <div>לא מוצע שדרוג הנדסי מלא</div> <div>מוצע שדרוג הנדסי מלא</div>	
<div>העיר</div> <div>ההיסטורית, אזורי שימור ומבנים הסטוריים**</div>		<div>אזורים המיועדים להתחדשות עירונית</div>	<div>יתר חלקי העיר* (למעט העיר העתיקה)</div>		
<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) (עד קומה אחת)</div>		<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) (עד קומה אחת)</div>	<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (6) (סה"כ עד 1.5 קומות)</div>		
<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) (עד קומה אחת)</div>		<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (6) (סה"כ עד 1.5 קומות)</div>	<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (8) (סה"כ עד 2 קומות)</div>		
<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) (עד קומה אחת)</div>		<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (6) (סה"כ עד 1.5 קומות)</div>	<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (8) (סה"כ עד 2 קומות)</div>		
<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) (עד קומה אחת)</div>		<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (6) (סה"כ עד 1.5 קומות)</div>	<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (8) (סה"כ עד 2 קומות)</div>		
<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) (עד קומה אחת)</div>		<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (6) (סה"כ עד 1.5 קומות)</div>	<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (8) (סה"כ עד 2 קומות)</div>		
<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) (עד קומה אחת)</div>		<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (6) (סה"כ עד 1.5 קומות)</div>	<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (8) (סה"כ עד 2 קומות)</div>		
<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) (עד קומה אחת)</div>		<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (6) (סה"כ עד 1.5 קומות)</div>	<div>- תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (8) (סה"כ עד 2 קומות)</div>		
<div>*במבנים המוגדרים בסעיף 4.1.2.1 (10) בתחום העיר העתיקה ובמבנים נמוכים כהגדרתם בסעיף 4.1.2.1 (10), לא תותר תוספת בנייה על גג המבנה וכן לא תותר תוספת יחידות דיור חדשות בהתאם למפורט בסעיף.</div> <div>**במבנים ההיסטוריים תותר תוספת קומה לפי סעיף 4.1.2.1 (4) ועוד קומה נוספת לפי סעיף 4.1.2.1 (8) ובסך הכול תוספת עד שתי קומות, במקום הזכויות המפורטות בטבלה זו, בתנאים המצטברים הבאים:</div> <div><ul style="list-style-type: none">ההצעה למימוש תכנית זו אינה כוללת כל תוספת בינוי להרחבות בחזית הקדמית ובחזיתות הצידיות של המבנה לפי חלופה א' בסעיף 4.1.2.1(2)ז'מוצע שידרוג הנדסי מלא בחיזוק פנימי שאינו פוגע בחזות המבנה.נקבע בחוות דעת של מהנדס הועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות התכנון העדכנית לאזור.התוספת מעל המבנה תוסג ב 3 מטר מגבול המגרש בחזית הקדמית.</div>					

<p>4.1.2.1 (המשך)</p> <p>תוספות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק (המשך)</p>	<p><u>להלן פירוט תוספות הבנייה והתנאים למימושן במבנים למגורים שיחזקו :</u></p> <p>1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יחידות דיור במבנה או לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים באים :</p> <p>א. גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה בתחום בו מוצע שימוש למגורים.</p> <p>ב. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה, במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה הקיים או תוספת אגף, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת לרבות צירוף שטחי שירות שהותרו במבנה הקיים במפלס הקומה המפולשת, אם שטחי השירות אינם נדרשים עוד לפי כל דין.</p> <p>ג. תוספת הבנייה תכלול מרחב מוגן על פי החוק אלא אם אישרה רשות מוסמכת פטור או פתרון מיגון חלופי.</p> <p>ד. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה, וכד') יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר.</p> <p>ה. סגירה ומילוי הקומה המפולשת על פי האמור, יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום בכפוף לאמור, בכפוף לשימוש למחסנים לא יהיה השימוש הדומיננטי בקומה ובלבד שגובה הקומה המפולשת יותאם לשימוש המוצע.</p> <p>ו. במקרה של תוספת יחידות דיור על ידי סגירת קומת עמודים מפולשת, לפחות אחת מיחידות הדיור תהיה מותאמת לאנשים עם מגבלות, כולל דרכי הגישה אליה.</p> <p>ז. הועדה המקומית רשאית לפטור מדרישה זו על פי חוות דעת מנומקת של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ח. בכל בקשה הכוללת סגירת קומה מפולשת, תינתן המלצת מהנדס הועדה ביחס לצורך להותיר שטח פתוח בתחום הקומה המפולשת וביחס למיקום השטח הפתוח בהתחשב בקריטריונים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • שמירה על מבטים חשובים מהרחוב אל אתרים הנמצאים מעבר לו. • המצאות התכנית באזור המאופיין בקומות מפולשות. • היותה של הקומה המפולשת חלל ציבורי אפקטיבי בשימוש התושבים. • במידה ומדובר ביעוד ציבורי או מסחרי, השימוש בשטח שבקומה המפולשת מהווה חלק מהמרחב הציבורי בפועל.
---	---

<p>4.1.2.1 (המשך)</p> <p>תוספות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק (המשך)</p>	<p>2. הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים הבאים:</p> <p>א. תוספת בנייה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לכל דירה במפלס הדירה הקיים, הכוללת מרחב מוגן על פי החוק ובלבד שהרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף.</p> <p>ב. בנוסף יותר שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות שאינן זיזיות כשטחים עיקריים, ככל שלא הוצעה הקמת מרפסות שירות נוספות ואין בתוספת פגיעה תכנונית.</p> <p>ג. ההרחבה תכלול מרחב מוגן דירתי בכל דירה המיועדת להרחבה. לא ינתן היתר להרחבה שאינה כוללת מרחב מוגן דירתי, אלא אם שטח תוספת הבנייה ליחידת דיור קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחב מוגן דירתי וניתן פטור או פתרון מיגון חלופי על ידי רשות מוסמכת.</p> <p>ד. תותר תוספת שטח עיקרי לצורך השלמת הבינוי מתחת לשטחי מרחבים מוגנים, ככל שהדבר הכרחי לדעת מהנדס הועדה ובמידה ולא ניתן להפוך שטחים אלה למרחבים מוגנים עבור דירות אחרות בבניין.</p> <p>ה. ככל שנוצרו בתחום ההרחבה המותרת לפי סעיף זה חללים מעל מפלס הקרקע אשר אינם בצמוד לשטחי יחידות הדיור במבנה, יותר השימוש בחללים כמחסנים עבור יחידות הדיור הקיימות ו/או לשטחי שירות לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום.</p> <p>ו. קווי הבניין להרחבת יחידות הדיור ייקבעו על פי תכנית מאושרת החלה על המקום. במידה וקווי הבניין המאושרים אינם מאפשרים את הרחבות הבנייה, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, בכפוף לסעיפים 15 ו- 16 לתמ"א 38.</p> <p>בתחום העיר ההסטורית ואזורי שימור תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים כאמור ובלבד שקווי הבנייה לא יקטנו עקב החריגה מ- 3 מ' לחזית.</p> <p>במבנים היסטוריים קווי הבנייה יקבעו בכפוף למגבלות שנקבעו בסעיף ז. להלן.</p> <p>ז. במבנים היסטוריים תתאפשרנה שלוש חלופות בנייה בלבד ליישום זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו כמפורט להלן:</p> <p><u>חלופה א'</u></p> <p>הרחבות בנייה במפלס יחידות הדיור הקיימות, בהיקף של עד 25 מ"ר ליחיד כאמור לעיל, בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב בלבד, עד לקו בניין של 2 מ' מגבול המגרש האחורי, ללא הרחבות בינוי כלשהן בצידי הבניין ובחזית הקדמית. חלופה זו הינה תנאי לתוספת מוגדלת של בינוי על גג הבניין הקיים כמפורט בטבלה א'.</p> <p>תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.</p> <p><u>חלופה ב'</u></p> <p>הרחבות בנייה, בהיקף של עד 25 מ"ר ליחיד כאמור לעיל במפלס יחידות הדיור הקיימות, עד לקו בניין של 3 מ' מגבולות המגרש בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב וכן הרחבות כאמור בצידי הבניין, עד לקו בניין של 3 מ' מגבולות המגרש, וזאת בתחום חלק החזיתות הצדדיות הקרובות לאחורי הבניין</p>
---	---

<p>4.1.2.1 (המשך)</p> <p>תוספות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק (המשך)</p>	<p>בלבד, תוך הותרת החזית הקידמית כולה ו 4 מ' מאורך החזיתות הצדדיות, הקרובות לחזית הקדמית, פנויות ללא בינוי.</p> <p><u>חלופה ג'</u></p> <p>הרחבות בנייה במפלס יחידות הדיור הקיימות, בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד כאמור לעיל, במידה וקווי בנייה בתכניות מאושרות מפורטות החלות על המקום מאפשרות זאת. האמור בתנאי שקווי הבניין לבנייה המוצעת אינם סותרים הוראות שימור המבנה שנקבעו בתכנית מפורטת ובכפוף להגשת תיק תיעוד, חוות דעת של יחידת השימור ודיון בועדת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.</p> <p>מהנדס הועדה ישקול מבין החלופות את החלופה התכנונית המתאימה, בהתאם לתנאי האתר בו מוגשת הבקשה להיתר ויעביר את המלצתו המנומקת, כך שתעמוד בפני הועדה המקומית בעת הדיון בבקשה.</p> <p>על אף האמור לעיל, יתאפשר במבנים היסטוריים מיקום אלמנטים הנדרשים לחיזוק מבנים, וזאת בנוסף על המתאפשר מתוקף החלופות לעיל במידה ולא נמצא פתרון אחר, וזאת לאחר קבלת חות דעת מהנדס הועדה או מי מטעמו ויחידת השימור העירונית. חו"ד תתייחסנה לאופן שילובם של האלמנטים האמורים בחזות האדריכלית של הבניין ולאי פגיעה בערכי שימור.</p> <p>יובהר כי המדובר באלמנטים קונסטרוקטיביים, מזעריים ככל הניתן ולא בתוספות בינוי ולא בתוספת שטחי בנייה ומיקומם יישקל רק במידה ומדובר במוצא אחרון לאחר שנמצא שלא ניתן לייצר את החיזוקים הנדרשים במסגרת חלופות הבינוי לעיל.</p> <p>3. הקמת אגף נוסף למבנה ליחידות דיור חדשות בתנאים הבאים :</p> <p>א. קווי הבניין לתוספת האגף ייקבעו על פי תכנית מאושרת שחלה על המבנה.</p> <p>במידה וקווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור בכפוף לסעיפים 15, 16 לתמ"א 38.</p> <p>ב. סך השטח הכולל של האגף הנוסף וסך שטח התוספות המוצעות לבנייה על גג המבנה מכוח תכנית זו, לא יעלו יחדיו על סך השטח שניתן להתיר על פי תכנית זו על גג מבנה מגורים קיים על פי המפורט בטבלה א' בסעיף 4.1.2.1.</p> <p>ג. מספר הקומות באגף החדש, יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד, אלא אם אישר מהנדס הועדה המקומית אחרת מטעמים שירשמו.</p> <p>ד. יחידות הדיור החדשות באגף יכללו מרחב מוגן דירתי אלא אם אישרה רשות מוסמכת הקמת מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) עבור יחידות דיור ששטחן עד 40 מ"ר.</p> <p>ה. על אף האמור בסעיף זה, קווי הבניין לתוספת אגף במבנים היסטוריים, לא יחרגו מהתנאים והחלופות שנקבעו בסעיף 4.1.2.1 (2) ז' ביחס להרחבת יחידות דיור קיימות.</p>
---	---

<p>4. תוספת קומה אחת עבור יחידות דיור חדשות או לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות העליונות, בתנאים הבאים:</p> <p>א. התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות בסעיף 4.1.2.1 (2) לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.</p> <p>ב. שטחה של כל יחידת דיור נוספת יכלול מרחב מוגן דירתי, אלא אם אישרה רשות מוסמכת פטור או פתרון מיגון חלופי.</p> <p>ג. ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה על פי סעיף זה תפוצל, באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת.</p> <p>ד. פיצול הזכות לתוספת קומה כאמור ייחשב כמימוש זכויות להשלמת קומת גג, אם הותרו בתכנית מאושרת החלה על המבנה.</p> <p>5. העתקת גג רעפים קיים אל גג תוספת קומה שהותרה לפי תכנית זו בתנאים הבאים:</p> <p>א. עיצוב גג הרעפים ומידותיו יהיו תואמים להנחיות לבניית גג רעפים על פי תכנית מפורטת החלה על המקום.</p> <p>ב. ככל שתותר תוספת קומה חלקית מכוח תכנית זו לא תאושר תוספת גג רעפים מעליה והקומה החלקית תובלע בחלל גג הרעפים ששיפועו לא יעלה על 30%. כמו כן לא תאושר הגבהת תחילת שיפוע הגג מעל תקרת הקומה העליונה הקיימת. מהקומה השישית ואילך, תותר העתקת גג הרעפים בכפוף לבחינת הצורך בגג רעפים בבדיקת נצפות מנקודות גבוהות הצופות על האזור, על רקע המרקם הקיים, ע"י מהנדס הועדה או מי מטעמו.</p> <p>ג. ככל שהותר השימוש בחלל גג הרעפים הקיים בתכנית מפורטת החלה על המקום ולא הותרה תוספת קומה חלקית לפי תכנית זו, יותר השימוש בגג הרעפים החדש המוצע בהתאם לתכנית המאושרת.</p> <p>ד. העתקת גג הרעפים, תתאפשר במידה ואין בה כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.</p> <p>ה. העתקת גג הרעפים כאמור בסעיף זה תחשב כמימוש זכות להשלמת קומת גג אם הותרה בתכנית מפורטת החלה על המבנה.</p>	<p>תוספות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק (המשך)</p>	<p>4.1.2.1 (המשך)</p>
---	--	------------------------------

<p>4.1.2.1 (המשך)</p> <p>תוספות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק (המשך)</p>	<p>6. תוספת קומה חלקית מעל למבנה בשטח מרבי (עיקרי+שירות) של עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת בתנאים הבאים :</p> <p>א. תוספת הקומה החלקית תותר רק במבנים המקיימים את <u>אחד</u> התנאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • מבנים המצויים מחוץ לתחום העיר ההסטורית ואזורי שימור ומחוץ לאיזורים המיועדים להתחדשות עירונית. • מבני מגורים גדולים על פי הגדרתם בתכנית זו. • מבנים בהם מוצע שדרוג הנדסי מלא על פי הגדרת המונח בתכנית זו, לרבות פירים למרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) עבור יחידות הדיור הקיימות. <p>ב. תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש כחדרי יציאה שיחוברו ליחידת הדיור שמתחתם ו/או לשם תוספת יחידות דיור חדשות נפרדות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי בכל דירה המיועדת להרחבה ובשטח כל יחידת דיור נוספת אלא אם אישרה רשות מוסמכת פטור או פתרון מיגון חלופי.</p> <p>ד. הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3.00 מטר לפחות מחזית הבניין הקידמית בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור. אם הבינוי מובלע בגג רעפים, לא תותר הגבהת תחילת השיפוע של הגג מעל תקרת הקומה שמתחתיה.</p> <p>ה. במבני שיכון כהגדרתם בתכנית זו, תוספת הבינוי תהיה בקו אחד לאורך החזית ותשמור על אופיו האדריכלי של הבניין גם בהתייחס לקומה החלקית.</p> <p>ו. הקמת חדרי יציאה אל הגג כאמור תחשב כמימוש זכויות להשלמת קומת גג, אם הותרו בתכנית מאושרת החלה על המבנה.</p> <p>ז. שטח כל יחידת דיור חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקית, לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר (עיקרי+שירות), אלא אם אושרו במפלסים אחרים, יחידות דיור חדשות כאמור, ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר (עיקרי + שירות), בהיקף כולל שלא יפחת משטח הקומה החלקית המוצעת.</p> <p>ח. תוספת הקומה החלקית תותר על גבי גגות ששטחם מעל 80% משטח קומה טיפוסית מורחבת של המבנה כולל התוספות, לפחות.</p> <p>ט. במבנים בהם קומה עליונה חלקית קיימת או קומה חלקית מוצעת על פי סעיפים 4.1.2.1 (4) ו 4.1.2.1 (8) בשטח קטן מ-80% שטח קומה טיפוסית מורחבת, תיועד תוספת הקומה החלקית על פי סעיף זה, להשלמת הקומה העליונה, אלא אם קבע מהנדס הועדה אחרת מטעמים שירשמו.</p> <p>י. תישמר גישה מהרכוש המשותף אל שטח גג שלא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת של המבנה כולל התוספות להצבת מתקנים משותפים.</p>
---	---

<p>4.1.2.1 (המשך)</p> <p>תוספות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק (המשך)</p>	<p>7. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית המגיעים משטח משותף אל תחום הגג המשותף של המבנה אל מעבר לגובה גג המבנה, בכפוף להמלצת מהנדס הועדה.</p> <p>8. תוספת קומה שנייה מלאה נוספת מעל המבנה, מכוח תכנית זו, עבור יחידות דיור חדשות או להרחבת יחידות הדיור בקומה שמתחתיה, בתנאים המפורטים בסעיף 4 לעיל.</p> <p><u>תוספת הקומה הנוספת כאמור, תותר רק במבנים המקיימים במצטבר את שלשת התנאים הבאים:</u></p> <p>א. מבני מגורים גדולים על פי הגדרת המונח בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים המצויים מחוץ לתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור.</p> <p>ג. מבנים בהם מוצע שדרוג הנדסי מלא על פי הגדרת המונח בתכנית זו לרבות פירים למרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) עבור יחידות הדיור הקיימות.</p> <p>על אף האמור תותר תוספת קומה נוספת לפי סעיף זה, ככל שלא הוצעה קומה חלקית לפי סעיף 4.1.2.1 (6), במקרים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> במבנים היסטוריים שבהם הוצע חיזוק ללא הרחבות בחזית ובצידי המבנה (על פי חלופה א' בסעיף 4.1.2.1 (2) ז') בשידרוג הנדסי מלא על ידי חיזוק פנימי שאינו פוגע בחזות המבנה, הוצעה נסיגה של 3 מטר לפחות בין גבול המגרש בחזית הקדמית לתוספת הבנייה מעל למבנה וניתנה חוות דעת של מהנדס הוועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות התכנון העדכנית לאזור. במבנים שבהם מוצע שדרוג הנדסי מלא והם מבני מגורים גדולים או מצויים מחוץ לעיר ההיסטורית ואזורי שימור. <p>תוספת הקומה הנוספת לא תותר במבנים ו/או במתחמים בהם אושרה או הופקדה תכנית לפינוי בינוי במתחמים להתחדשות עירונית.</p> <p>תוספת הקומה הנוספת במתחמים להתחדשות עירונית תותנה בחו"ד כתובה ומנומקת של מהנדס הועדה המאשרת שאין בתוספת הקומה משום סיכול קידומה של תכנית לפינוי בינוי המקודמת בהתאם למדיניות התכנון העדכנית לאזור.</p> <p>9. תוספת מקומות חנייה מעבר לנדרש על פי תקן בכפוף לאישור מהנדס הועדה בתת הקרקע לשימוש בעלי מגרשים גובלים.</p> <p>10. מבלי לפגוע בזכויות מוקנות, ועל אף האמור בכל מקום בתכנית זו, לא תאושר תוספת קומות ו/או תוספת יחידות דיור חדשות במסגרת תכנית זו במבנים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> בתחום חומות העיר העתיקה של ירושלים המסומן בנספח לתכנית זו. במבנים שנבנו כחד משפחתיים ו/או דו משפחתיים, במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך ובמבנים אחרים שעל פי תכנית מפורטת שחלה עליהם, גבהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל (עיקרי ושירות) אינו עולה על 400 מ"ר (להלן – "מבנים נמוכים"). <p>לעניין סעיף זה קומה מפולשת תבוא במניין הקומות. לעומת זאת קומה חלקית על גג לא תבוא במניין קומות וקומה או קומות מרתף לא יבואו במניין קומות ושטחים.</p> <p>אין באמור בסעיף 10 זה בכדי להגביל מתן היתרים לחיזוק ולהרחבות דיור במבנים אלו על פי תכנית זו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>
---	--

4.1.2.2	הריסת מבנה קיים למגורים והקמתו מחדש	<p>הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים, אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980 והוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתכנית זו ולהתיר הקמתו מחדש ביעוד למגורים, לאחר שבחנה את השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך, בתנאים המפורטים בסעיף זה:</p> <p>1. הזכויות לבינוי המבנה החדש לא יעלו על סך שטחי הבנייה העיקריים והמגבלות המפורטים להלן:</p> <p>א. שטחי הבנייה על פי תכניות מפורטות שחלות במקום.</p> <p>ב. שטחי הבנייה להרחבת יחידות דיור קיימות על פי תכנית זו.</p> <p>ג. שטחי הבנייה לתוספות מותרות ע"פ תכנית זו בקומת עמודים מפולשת.</p> <p>ד. שטחי בנייה לתוספת של עד 2.5 קומות טיפוסיות למבנה הקיים ובלבד שיתרת הזכויות מתכניות מפורטות שאושרו לאחר 1.1.1980 ושלא מומשו במבנה הקיים והזכויות על פי סעיף קטן (1)ד' זה, לא יעלו יחדיו על סך שטחי בנייה לתוספת של 2.5 קומות טיפוסיות.</p> <p>לשטחי הבנייה העיקריים שפורטו, יצורפו שטחי שירות הנובעים מהוראות כל דין בהתאם לתכנון המפורט של המבנה החדש שיאושר על ידי הועדה המקומית. שטח מרפסות שירות העולה על 5 מ"ר ליחידת דיור, יחושב כשטח בנייה עיקרי.</p> <p>2. על מבנים שיהרסו ויבנו מחדש על פי הקבוע בתכנית זו, יחולו המגבלות הבאות:</p> <p>א. גובה הבניין לא יעלה על 6 קומות מעל הקרקע במגרש בשטח עד דונם אחד ולא יעלה על 8 קומות מעל הקרקע במגרשים ששטחם מעל דונם אחד.</p> <p>ב. לא תותר מכח תכנית זו הקמה מחדש של בינוי מוצע הכולל מעל 150 יחידות דיור.</p> <p>ג. לא תותר מכח תכנית זו הריסת מבנה והקמה מחדש של בינוי ככל ששטח המגרשים עליהם מבוקש הבינוי המוצע עולה על עשרה דונם.</p> <p>3. רשאית הועדה המקומית להתיר הריסה והקמה מחדש לכל מבנה אשר ניתן לו היתר לפני 1.1.1980, לרבות למבנה שעל פי תכנית מפורטת גובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר ובתנאי שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך.</p> <p>4. הוגשה בקשה להריסת מבנה בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, לא תאשר הועדה המקומית את הבקשה אלא לאחר שנמסרה הודעה על הבקשה למתכנן המחוז בצירוף תיק תיעוד ובתוך 45 יום לא נתקבלה התנגדות הועדה המחוזית לאשור הבקשה.</p> <p>5. הריסת המבנה הקיים, למעט שמירת חזיתות מטעמי שימור על פי הנחיות ועדת השימור וחיזוקם המלא, תחשב כהריסה מלאה ולא תפגע בזכויות לעניין סעיף זה.</p>
---------	--	---

<p>6. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה אלא אם אישרה רשות מוסמכת הקמת מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) עבור יחידות דיור ששטחן עד 40 מ"ר.</p> <p>7. קווי הבנייה למבנה החדש יקבעו על פי תכנית מאושרת החלה על המקום. תותר חריגה מקווי הבנייה על פי תכנית ובלבד שקווי הבנייה לא יפחתו מ 3 מ' מגבול המגרש בחזית הקידמית והאחורית ולא יפחתו מ 2 מ' מגבול המגרש בחזית הצידית.</p> <p>במבנים שגובהם 6 קומות ומעלה, קווי הבניין בחזית הקידמית לא יפחתו מ 4 מ' ולא יפחתו מ 3 מ' מגבול המגרש בחזיתות האחרות. קווי הבניין למבנה החדש יקבעו בכפוף לאמור בסעיפים 15 ו 16 לתמ"א 38 ובכפוף לאמור בתמ"א 38 ביחס לבניית חנייה תת קרקעית.</p> <p>8. במבנים הסטוריים הועדה תהיה רשאית לאשר, בהמלצת מהנדס הועדה, קווי בניין לבניין החדש בהתאם לקווי הבנייה של המבנה הקיים בהיתר, ככל שנקבעה שמירת חזיתות קיימות מטעמי שימור כאמור בסעיף 5 לעיל ואולם הבניוי המוצע בקומות שמעל חזית שנקבעה לשימור לא יחרוג מקווי הבנייה שהותרו למבנה החדש בסעיף 7 לעיל.</p> <p>9. הועדה המקומית תהיה רשאית, בהמלצת מהנדס הועדה, להתיר הקמת חנייה תת קרקעית ושטחי שירות תת קרקעיים בהיקף שיאפשר ניצול משאב הקרקע למימוש תכניות מפורטות עתידיות.</p>		
<p>רשאית הועדה המקומית להתיר במסגרת בקשה להיתר למימוש תכנית זו, הריסת חלקים ממבנה קיים שלא ייהרס כולו ו/או העברת שטחים במבנה משימושים עיקריים לשטחי שירות בדרך של הקמת מרחבים מוגנים או בדרך אחרת שנועדה לאפשר את חיזוק המבנה. חישוב השטחים שיוגש ע"י המבקש, יוכיח כי במבנה כאמור, סה"כ השטחים העיקריים במבנה כולו ובכל קומה במצב המבוקש, אינו עולה על הסך הכולל שניתן היה לקבל מכוח תכנית זו ומכוח תכניות אחרות לולא בוצעה ההריסה החלקית ו/או העברת השטחים כאמור.</p>	<p>הריסת חלקים ממבנה מגורים או הפיכתם לשטחי שירות</p>	<p>4.1.2.3</p>
<p>חלה תכנית מפורטת או תכניות מפורטות על מבנה הבנוי בפועל ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבנייה הכולל על גג המבנה, מספר הקומות הכולל והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר על פי תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור.</p> <p>מימוש תוספת זכויות על גג המבנה מכוח תכנית זו, תיחשב כמימוש זכות להשלמת קומת גג, אם הותרה בתכנית מפורטת החלה על המבנה.</p>	<p>זכויות בנייה מתכניות מפורטות שטרם מומשו</p>	<p>4.1.2.4</p>
<p>אין באמור בהוראות סעיף 4.1.2 זה בכדי לפגוע בהוראות סעיפים 21 ו 22 לתמ"א 38 בעניין שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר.</p>	<p>שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו</p>	<p>4.1.2.5</p>

שם ייעוד: ייעוד על פי תכניות מאושרות אחרות	4.2
שימושים	4.2.1
שימושים שאינם למגורים בהתאם לתכניות החלות על המקום	
הוראות	4.2.2
<p data-bbox="188 465 1034 589">במבנים שהוקמו בהיתר שניתן לפני 1.1.1980, אשר הוכח כי יש צורך בחיזוקם בפני רעידות אדמה על פי סעיף 6.3, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבנייה הבאות המפורטות בסעיף 4.2.2.1 זה, כולן יחד או חלקן, לשימושים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, ובלבד שהמבנה יחוזק כנדרש בתקן.</p> <p data-bbox="188 611 1034 779">במבנים כאמור אשר ניתן בהם היתר לקומה נוספת לאחר 1.1.1996, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבנייה הבאות המפורטות בסעיף 4.2.2.1 זה, למעט תוספת קומה על מבנה קיים, לשימושים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, ובלבד שהמבנה יחוזק כנדרש בתקן.</p> <p data-bbox="188 801 1034 869">תוספות הבנייה והתנאים למימושן במבנה שאינו למגורים שיחזוק המפורטים בסעיף 4.2.2.1 זה:</p> <ul data-bbox="212 869 1034 1014" style="list-style-type: none"> • תוספת קומה אחת למבנה לפי סעיף 4.2.2.1 (1) • סגירת ומילוי של קומה מפולשת לפי סעיף 4.2.2.1 (2) • תוספת זכויות להרחבת קומות קיימות לפי סעיף 4.2.2.1 (3) • תוספת מקומות חנייה מעבר לנדרש לפי תקן לפי סעיף 4.1.2.1 (4) <p data-bbox="188 1037 1034 1115">להלן פירוט תוספות הבנייה והתנאים למימושן במבנים שאינם למגורים שיחזקו:</p> <p data-bbox="188 1149 1034 1619"> 1. תוספת קומה אחת מעל למבנה הקיים בתנאים הבאים: א. תוספת הקומה לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה המורחבת מתחתיה למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. ב. התוספת תכלול מרחבים מוגנים אלא אם אישרה רשות מוסמכת פטור או פתרון מיגון חלופי. ג. ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה על פי סעיף זה תפוצל, באופן שתאפשר את השלמת קומת הגג החלקית הקיימת עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף תאפשר בינוי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית. ד. המבנה אינו מצוי בתחום העיר העתיקה ואינו מבנה שעל פי תכנית מפורטת גובהו שתי קומות ומטה ושטחו הכולל קטן מ-400 מ"ר. </p> <p data-bbox="188 1653 1034 2033"> 2. סגירת קומת עמודים מפולשת, לשימושים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום בתנאים הבאים: א. גובה הקומה יותאם לגובה הנדרש בתקנות התכנון והבנייה לשימוש המוצע. ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2.1 (1) ב' התשתיות הקיימות של הבניין בתחום הקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר. ג. הבינוי בקומת העמודים יכלול מרחב מוגן אלא אם אישרה רשות מוסמכת פטור או פתרון מיגון חלופי. ד. שימוש למחסנים לא יהיה השימוש הדומיננטי בקומה. </p>	<p data-bbox="1273 465 1414 555">4.2.2.1 תוספות בנייה במבנים שאינם למגורים לצורך חיזוק</p>

<p>4.2.2.1 (המשך)</p>	<p>תוספות בנייה במבנים שאינם למגורים לצורך חיזוק (המשך)</p>	<p>3. תוספת זכויות בכל קומה בשטח של עד 20% משטח הקומה הקיימת (כולל מרחבים מוגנים) לתוספת שתבנה במפלס כל קומה בתנאים הבאים :</p> <p>א. קווי הבניין לתוספת הזכויות יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על המקום. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את ההרחבות תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור בכפוף לסעיפים 15 ו 16 לתמ"א 38.</p> <p>במבנים היסטוריים יותרו קווי בניין להרחבת קומות המבנה הקיימות רק על פי החלופות והתנאים שנקבעו בסעיף 4.1.2.1(2) ז'.</p> <p>ב. שטח המרחבים המוגנים בתוספת לא יפחת מהנדרש על פי דין לשימושים העיקריים במבנה אלא אם אישרה רשות מוסמכת פטור או פתרון מיגון חלופי.</p> <p>ג. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות לכל חלקי המבנה הקיים שהינם מקום ציבורי המיועד לשימוש כלל הציבור או חלק בלתי מסוים ממנו המפורטים בתוספת הראשונה לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית, בהמלצת מהנדס הועדה, לאשר סטייה מהנחיות סעיף זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.</p> <p>ד. ההרחבה תבוצע למלוא גובה האגף.</p> <p>4. תוספת מקומות חנייה מעבר לנדרש על פי תקן בכפוף לאישור מהנדס הועדה בתת הקרקע לשימוש בעלי מגרשים גובלים.</p>
<p>4.2.2.2</p>	<p>הריסת מבנה קיים שאינו למגורים והקמתו מחדש</p>	<p>הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה שאינו מבנה מגורים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980 והוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתכנית זו ולהתיר הקמתו מחדש ביעוד על פי התכניות המפורטות החלות במקום לאחר שבחנה את השתלבותו במרחב הסמוך ובתנאים המפורטים בסעיף זה ;</p> <p>1. הזכויות לבניוי המבנה החדש מכוח תכנית זו, לא יעלו על סך שטחי הבנייה המפורטים להלן :</p> <p>א. שטחי הבנייה על פי תכניות מפורטות שחלות במקום.</p> <p>ב. שטחי בנייה לתוספת קומה טיפוסית למבנה הקיים ובלבד שיתרת הזכויות מתכניות מפורטות שאושרו לאחר 1.1.1980 ושלא מומשו במבנה הקיים והזכויות על פי סעיף קטן (1) ב' זה, לא יעלו יחדיו על סך שטחי בנייה לתוספת של קומה טיפוסית אחת.</p> <p>2. על הריסת מבנה קיים שאינו למגורים והקמתו מחדש יחולו כל הוראות סעיף 4.1.2.2 האמורות ביחס למבנה מגורים למעט ההוראות בעניין שטחי בנייה אשר יקבעו בהתאם לאמור בסעיף 4.2.2.2 זה.</p>
<p>4.2.2.3</p>	<p>זכויות בנייה מתכניות מפורטות שטרם מומשו</p>	<p>חלה תכנית מפורטת או תכניות מפורטות על מבנה הבנוי בפועל ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבנייה הכולל על גג המבנה, מספר הקומות הכולל והיקף הרחבות הדיוור לא יעלה על הגבוה מבין המותר במבנה על פי תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור. תוספת זכויות על גג המבנה מכוח תכנית זו תיחשב כמימוש זכות להשלמת קומת גג אם הותרה בתכנית מפורטת החלה על המבנה.</p>
<p>4.2.2.4</p>	<p>שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו</p>	<p>אין באמור בהוראות סעיף 4.2.2 זה בכדי לפגוע בהוראות סעיפים 21 ו 22 לתמ"א 38 בעניין שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
לא רלוונטי																

תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לועדה המקומית להוספת זכויות בנייה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.

6. הוראות נוספות ותנאים לתוספת שטחי בנייה

6.1 תחולת התכנית
6.1.1 תכנית זו תחול על כל המבנים הקיימים בירושלים למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
6.1.2 תכנית זו לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.
6.1.3 לא תותר תוספת שטחי בנייה על בניינים ללא היתר שאינם עומדים בדרישות המפורטות בסעיף 6.1.4 להלן.
6.1.4 מהנדס הועדה או מי מטעמו, יוכלו להורות על מתן זכויות מכוח תכנית זו גם בבניינים שהוכח שניבנו לפני 12.2.1966, אשר לא נמצא להם היתר ברישומי העירייה והם משמשים בפועל לייעוד בהתאם לתכנית המפורטת החלה במקום. אין באמור בסעיף זה לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנין הקיים אם הוא אינו עומד בהוראות התוכניות החלות במקום או מנימוקים אחרים.
6.1.5 ניתן לאשר תוספות בנייה מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתכניות מתאר ארציות אחרות לרבות תשתיות אשר סומנו בנספח מספר 2 לתכנית זו.
6.1.6 תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות החלות על השטח, לרבות הוראות תמ"א 38 אשר לא שונו בתכנית זו, ממשיכות לחול.

6.2 ידוע הציבור – תנאי לדיון
תנאי לדיון בבקשה להיתר בהתאם לתכנית זו, הינו פרסום הודעה כאמור בסעיף 27 לתמ"א 38.

6.3 דרישות הנדסיות – תנאים לדיון ולמתן היתר
6.3.1 הוכחת הצורך בחיזוק המבנה לרעידת אדמה הינה תנאי לדיון בבקשה לפי תכנית זו. להוכחת הצורך בחיזוק מבנה על פי תכנית זו תוגש הצהרה בכתב של מהנדס המבוססת על חישוב מפורט לפי תקן ישראלי ת"י 2413. ככל שמוצע במבנה שידרוג הנדסי מלא, תתאפשר הוכחת הצורך בחיזוק בהתבסס על תוצאות בדיקה של מעבדה מוסמכת המוכיחות כי קירות המבנה נבנו בבנייה ירושלמית לא תקנית ללא זיון בקירות המעטפת.
6.3.2 תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה מכוח תכנית זו הינו הגשת מסמכים ובעמידה בכל דרישות בקרה הנדסית לתכניות מכוח תמ"א 38 בירושלים על פי הנחיית מהנדס הועדה המקומית והוראות תמ"א 38.
6.3.3 תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה מכוח תכנית זו הינו קבלת חוות דעת מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו בדבר התאמת הבקשה והפתרון ההנדסי המוצע לדרישות תמ"א 38, לדרישות תכנית זו, לדרישות הבקרה ההנדסית שנקבעו ולנדרש לחיזוק המבנה לעמידות בפני רעידת אדמה.
6.3.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חישובים סטטיים מלאים ותצהיר מתכנן שלד על פי דין בנוסף לחומר ההנדסי שהוגש לבקרה הנדסית לבחינת התאמת הבקשה לדרישות תמ"א 38.

6.4 חניה – תנאי לדיון
תנאי לדיון בבקשה לתוספות בנייה או הקמת מבנה חדש ע"פ תכנית זו, יהיה בחינת מהנדס הועדה או מי מטעמו את פתרון החניה המוצע והתאמתו לתוספת מקומות החניה הנדרשת על פי דין וכן חוות דעת מהנדס הועדה או מי מטעמו האם נדרש להתקין מקומות חניה נוספים על המוצע והאם ניתן להתקין תוספת זו בפתרון תכנוני סביר בתחום הנכס.
פתרון החניה יביא בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב הבנייה המוצעת והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבנייה בהתאם למותר לכל אזור בירושלים על פי תקן החנייה שבתוקף.
אושר תיקון לתמ"א 38 המגדיר שינויים בדרישות החנייה לתוספות בנייה מכוח התמ"א, יחולו השינויים על התוספות מכוח תכנית זו.
נקבעו למבנה כתנאי להיתר, בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור, הוראות מיוחדות לשימור, יהיה מהנדס הועדה רשאי לקבוע כי המבנה הינו מבנה לשימור לעניין חישוב תקן החנייה.

6.5 הוראות שימור במבנים היסטוריים, בעיר היסטורית ואיזורים לשימור ובשיכונים ציבוריים – תנאים לדיון, להיתר ולטופס 4	
6.5.1	תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי על פי תכנית זו, ובבקשות להריסת המבנה הקיים , יהיה חוות דעת מטעם ועדת השימור של עיריית ירושלים בדבר השפעת התוספות המוצעות, ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על מרקם הבינוי הקיים ומתן המלצות ועדת השימור אשר תוודא כי תוספות הבינוי המוצעות ו/או ההריסה המוצעת אינן מהוות פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים ו/או של המרקם הבנוי סביבם.
6.5.2	תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי על פי תכנית זו, יהיה חוות דעת מנומקת ממהנדס הועדה או מי מטעמו ביחס לחלופת תוספות הבנייה שנבחרה להרחבת המבנה הקיים על פי סעיף 4.1.2.1 (2) ז' בהתאם לתנאי האתר בו מוגשת הבקשה להיתר, או חוות דעת כאמור, בהתייחס לבקשה להריסה והקמה מחדש. חוות דעת מהנדס הועדה תכלול את המלצת אגף התכנון של עיריית ירושלים הכוללת התייחסות מפורטת למדיניות התכנון החלה באיזור ולחזית החמישית המתקבלת.
6.5.3	מיקום אלמנטים של חיזוק במבנים היסטוריים ייעשה לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ויחידת השימור העירונית. חוות הדעת תתייחס לאופן שילובם של האלמנטים בחזות האדריכלית של הבניין ולא פגיעה בערכי שימור.
6.5.4	לא תותר הריסת מבנים לשימור על פי תכנית או על פי תנאים לשימור לפי סעיף 78 לחוק. לא תותר הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות ולא תותר הריסת מבנים שהוגדרו כבעלי ערך היסטורי או אדריכלי מיוחד על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור העירונית. במבנה היסטורי על פי הגדרתו בתכנית זו, לא תותר הריסה ו/או תוספת בנייה שאינה מתיישבת עם הוראות התוכנית לשימור או עם התנאים לשימור על פי סעיף 78 לחוק ולא תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים כפי שיוגדרו על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור של עיריית ירושלים.
6.5.5	לא יותר, במבנה היסטורי כאמור, שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים אלא באישור מהנדס הועדה או יחידת השימור.
6.5.6	כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת במבנה היסטורי, תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית. כמו כן יוסרו חיוטים שונים, צינורות וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
6.5.7	תנאי להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור ובמבנים היסטוריים יהיה ליווי ההיתר על ידי אדריכל שימור וחוות דעת יחידת השימור.
6.5.8	לכל בקשה בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור ובמבנים היסטוריים יצורף תיק תיעוד מלא. יחידת השימור של עיריית ירושלים תבחן טרם הדיון את נחיצותו של תיק תיעוד מלא במבנים שנבנו לאחר שנת 1948.
6.5.9	בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור, תידרש הועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הועדה המחוזית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים. ככל שהועדה המקומית תבקש לאשר בקשה החורגת ממדיניות התכנון של הועדה המחוזית, או להמלצת ועדת השימור, תידרש הועדה המקומית לנמק את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידת החריגה ולנחיצותה.
6.5.10	בשיכון ציבורי כהגדרתו בתכנית זו, תנאי לדיון יהיה מתן הנחיות לבינוי ראוי במבנים אלה על ידי יחידת השימור בעיריית ירושלים אשר תוודא כי לאורך חזיתות המבנה הארוכות יהיה בינוי בקו אחיד לאורך החזית ושמירה על אופיו האדריכלי של המבנה וחוות דעת של אגף תכנון עיר.

6.6 תכנית עיצוב המבנה, תכנית פיתוח וקולטי שמש – תנאים להיתר ולטופס 4	
6.6.1	תנאי למתן היתר בנייה על פי תכנית זו יהיה הגשת תכנית מאושרת על ידי מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו לעיצוב חזיתות וגמר של המבנה והתוספת וכן תכנית פיתוח המגרש לרבות חנייה, תשתיות מבנה, קירות וכו'.

<p>6.6.2. התכנית לפיתוח השטח תוגש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>א. העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ב. סימון שטחי הקרקע במגרש המתוכננים להישאר כקרקע טיבעית, השטחים המיועדים להיות מחופים בחומרים המאפשרים חדירת מי נגר עילי לתוך תת הקרקע והשטחים שמחופים בחיפוי שאינו מחלחל. התכנית תכלול טבלת שטחים המוכיחה עמידה בדרישות תכנית מתאימה לחלחול מי נגר על פי תכנית זו ותמ"א 34 ו/או פירוט אמצעים טכנולוגיים לעמידה בדרישות על פי הנחיית מהנדס הועדה.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו לרבות:</p> <p>קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצועם וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	<p>6.6.3. תכנית עיצוב וגמר של המבנה תכלול בין היתר את המפורט להלן:</p> <p>א. חזית חמישית מגובשת הכוללת את התוספות החלקיות על גג הבניין ואת מבנה חדר המדרגות והיציאות המשותפות לגג. כן יוצג בחזית החמישית כי 30% לפחות משטח קומה טיפוסית מורחבת מיועד למתקנים טכניים משותפים ונגיש לכל הדיירים בבניין.</p> <p>ב. פירוט ואישור חיפוי אבן לרבות פריסת שורות אבן, סוג סיתות מוצע, פרטי עיצוב וגמר של פתחים במבנה ופירוט נוסף נדרש בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או מי מטעמו.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני לקולטי שמש בגגות לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>6.6.4. ביצוע התכנון המאושר על פי תכניות עיצוב המבנה ותכניות הפיתוח יהיה תנאי לטופס 4.</p>
---	--

<p>6.7. בדיקות מעבדה מוסמכת ובדיקות קרקע – תנאים לדיון</p> <p>א. תנאי לדיון ע"פ תכנית זו יהיה דוח בדיקות מעבדה מוסמכת אשר יכלול בנוסף לנדרש ע"פ כל דין בדיקות אלמנטים בשלד המבנה הקיים (יסודות, עמודים, קירות ותקרות) הגדרת מימדיהם ומצבם, לרבות סוג הבטון וחוזקו לגזירה ולחיצה ובדיקת הזיון הקיים באלמנטים (האמור בנוסף לדוח בדיקות המעבדה האמור בסעיף 6.3.1).</p> <p>ב. תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה ע"פ תכנית זו יהיה הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלמש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידות אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.</p> <p>לתצהיר יצורף דו"ח מהנדס הקרקע הכולל תיאור מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע החזויה, השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון וכן זיהוי ואימות נתוני הביסוס הקיים ותקינות היסודות ומתן המלצות בהתאם.</p>	
---	--

<p>6.8. גגות רעפים – תנאי להיתר</p> <p>בכל תוספות הבינוי לפי תכנית זו הכוללות תוספת קומה, מלאה או חלקית, בכל בניין הממוקם באזור המאופיין בגגות רעפים, תוספת הקומה העליונה תהיה מובלעת בגג רעפים תקני ששיפועו לא יעלה על 30%. מהקומה השישית ואילך, ייבחן הצורך בגג רעפים בבדיקת נצפות מנקודות גבוהות הצופות על האזור, על רקע המרקם הקיים, על ידי מהנדס הועדה או מי מטעמו.</p>	
---	--

6.9 היטל השבחה – תנאי להיתר
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10 גריסת פסולת בנייה ופינויה – תנאי להיתר
באחריות מגיש הבקשה לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה על ידי מבקש הבקשה ועל חשבונו. תנאי להיתר יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

6.11 עצים לעקירה/שימור/העתקה – תנאים להיתר ולטופס 4
6.11.1 אסורה עקירה ו/או פגיעה בעצים המיועדים לשימור. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
6.11.2 תנאי לעקירת עצים בתחום בקשה להיתר יהיה אישור עקרוני של מחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.
6.11.3 בכל היתר בניה המציע עקירת עצים ו/או שמימושו מחייב עקירת עצים ו/או פגיעה בהם, באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. יכול שבמקום העצים שיעקרו ידרשו מבקשי הבקשה להיתר להעתיק את העצים המיועדים לעקירה ו/או לנטוע על חשבונם עצים אחרים, בגודל ובגובה בתיאום ובפיקוח אגרונום כתנאי בהיתר ו/או כתנאי לטופס 4 .
6.11.4 ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג ההעתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגנות, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה . הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
6.11.5 לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לביצוע.

6.12 תיאום תשתיות תכניות ארציות ומחוזיות – תנאי לדיון
16.12.1 תנאי לדיון בבקשה יהיה אישור אגף תכנון עיר כי המבוקש אינו עומד בסתירה להוראות תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.
16.12.2 אישור אגף תכנון עיר האמור יינתן לאחר בחינת נספח מספר 2 לתכנית זו ובהתייחס להוראות התמ"אות החלות במקום ובכלל זה תמ"א 3 (דרכים), תמ"א 8 (גנים לאומיים), תמ"א 15 (שדות תעופה), תמ"א 18 (תחנות תידלוק), תמ"א 21 (אתרי מלחמת העצמאות), תמ"א 22 (ייעור), תמ"א 23 (מסילות ברזל), תמ"א 29 (אתרי הנצחה), תמ"א 34 (מים), תמ"א 37 (גז טיבעל), תמ"א 1 על שינויה וכן רדיוסי מגן של משרד הבריאות ומגבלות גובה באזור שדה התעופה.

6.13 הוראות בנושא חשמל – תנאי להיתר
תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.

6.14 השלמת קומת גג ותוספות על המבנה – תנאי בהיתר
בהיתר יכתב כי ככל שהותרה תוספת בנייה על הגג מכח תכנית זו, יחשב הדבר כמימוש הזכויות להשלמת קומת גג אם הותרה בתכנית מפורטת.

6.15 שלביות ביצוע - תנאים בהחלטת הוועדה ובהיתר ותנאי לטופס 4
6.15.1 ככל שמוצעות תוספות בנייה מעל מבנה קיים, ירשם בהחלטת הוועדה ובהיתר כי חיזוק המבנה הקיים יבוצע בשלב ראשון ויושלם טרם תחילת העבודות לביצוע התוספת מעל המבנה. כן יכתב בהיתר כי הוועדה המקומית תקבל ממבקש ההיתר וממתכנן השלד תצהיר מאומת על פי דין, לפיו תוכנית החיזוק בבניין הקיים הושלמה. בנוסף ימציא מבקש ההיתר אישור של מחלקת הפיקוח על השלמת החיזוק. מסירת התצהירים ואישור הפיקוח יהיו תנאי לתחילת ביצוע תוספת בנייה מעל המבנה הקיים .

6.15.2	בהחלטת הוועדה ובהיתר ירשם , כי אם יוחל בביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם ניתנו התצהירים ואישור מחלקת פיקוח כאמור להשלמת חיזוק המבנה הקיים – יפקע ההיתר ותוספת הבנייה תחשב כעבודה ללא היתר העלולה לסכן את יציבות המבנה.
6.15.3	תנאי לטופס 4 יהיה אישור מתכנן השלד בדבר השלמת חיזוק המבנה הקיים והשלמת בניית התוספות בהתאם לתכנית המאושרת ועל פי הנדרש בכל דין לעמידות המבנה ברעידת אדמה.
6.16. עיצוב אדריכלי בנייה באבן – תנאי בהיתר	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. האמור ירשם בהיתר.	
6.17. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג – תנאי בהיתר	
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, צלחות לוויין וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. האמור ירשם בהיתר.	
6.18. רשות העתיקות – תנאי בהיתר	
על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
6.19. החדרת מי נגר ונקז לתוך הקרקע – תנאי להיתר	
במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. במגרשים המיועדים להריסה ובנייה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או שהכיסוי בשטח זה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי ולקבל אישור המהנדס או מי מטעמו לפתרון מי נגר ונקז כתנאי להיתר.	
6.20. סטייה ניכרת	
6.20.1	מספר הקומות המירבי המותר על פי תכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
6.20.2	קווי הבניין המותרים על פי תכנית זו הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין מעבר למותר כחריגה על פי תכנית זו, יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002, בכפוף לאמור בכל דין לגבי חריגת קווי הבניין מעבר למותר על פי תכנית זו.
6.20.3	העברת יתרת זכויות להרחבת יחידת דיור על פי תכנית זו שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במבנה, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
6.20.4	העברת יתרת זכויות לסגירה ומילוי של קומה מפולשת על פי תכנית זו שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במבנה, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
6.20.5	העברת יתרת זכויות לבינוי על המבנה ו/או לתוספת אגף שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במבנה, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
6.20.6	בינוי על המגרש באופן שאינו מאפשר שמירה על תכסית מתאימה לחלחול מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 34 יחשב סטייה ניכרת.
6.20.7	בינוי במבנים היסטוריים שלא בהתאם לחלופות שנקבעו כמפורט בסעיף 4.1.2.1 (2) ז' ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
6.20.8	מתן זכויות ע"פ תכנית זו, למבנים שאינם עומדים בתנאים הקבועים בתכנית זו, יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
6.21. הקלות	
אין באמור בסעיף 6.20 (סטייה ניכרת) בכדי לקבוע כי קיימת סמכות למתן הקלות מהוראות תמ"א 38 ו/או תכנית זו. האמור בסעיף סטייה ניכרת יחול, ככל ויקבע כי ניתן לאשר הקלות מהוראות התכנית.	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1.	חיזוק כל המבנה הקיים וביצוע תוספות וחיזוקים בחזיתות המבנה במפלסי המבנה הקיים.	כל תכנית החיזוק והתוספות במפלסי המבנה הקיים תבוצע בהינף אחד על כל המבנה.
2.	תחילת עבודות לביצוע תוספות מעל המבנה.	הועדה המקומית תקבל תצהיר מהמבקש וממתכנן השלד לפיו תוכנית החיזוק בבניין הקיים הושלמה. לתצהיר יצורף אישור מח' הפיקוח להשלמת החיזוק.
3.	ביצוע תוספות מעל למבנה הקיים	לאחר קבלת האישור כאמור על השלמת חיזוק מפלסי הבניין הקיים תבוצע התוכנית להשלמת הבינוי מעל המבנה על פי ההיתר ובהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

ניתן יהיה להוציא היתרים למימוש הוראות תכנית זו ככל שתכנית תמ"א 38 תהיה בתוקף בהתאם לאמור בסעיף 29 לתמ"א 38.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עיריית ירושלים	חתימה:	תאריך:
	שם רשות מקומית: עיריית ירושלים	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: שלמה אשכול	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית ירושלים	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: שמואל מהלה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית ירושלים	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית ירושלים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	