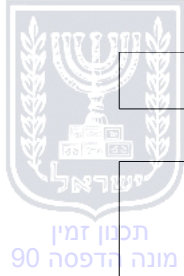


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0690859

התחדשות עירונית טשרניחובסקי 68-שמעוני 39



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/11/2021

להפקיד את התכנית

03/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 101-0690859 הינה תכנית התחדשות עירונית, במתווה פינני-בינוי. בשטח התכנית קיימים שני מבני שיכונים ישנים וארוכים, המכילים 108 יח"ד. בהתאם להוראות התכנית, יהרסו המבנים הקיימים, ובמקומם ייבנו מבנים חדשים במתווה פינני בינוי בסך הכל 278 יחידות דיור. בחלקות הסמוכות לרח' טשרניחובסקי ייבנו שני מבני מגורים, מעונות יום ואופציה לחזית מסחרית מוגבלת. בשטח הסמוך לרח' שמעוני ייבנו שני מבני מגורים, כשבקומות הקרקע תוקם כיכר שכונתית המכילה מבני ציבור, מסחר ותעסוקה. בין חלקות המבנים מתוכנן שטח ציבורי פתוח, ומעבר ציבורי נגיש בין רחובות שמעוני וטשרניחובסקי, לרווחת הציבור.

במגרש 7 יהיה שימוש לשצ"פ ומתחת לקרקע שימושים עבור חניון, מחסנים, שטחי שירות, מבני ציבור ותעסוקה. במגרשים 4,5 יהיה שימוש לדרך מוצעת ומתחת לקרקע שימושים עבור חניון. במגרש 9 יהיה שימוש לכיכר עירונית ומתחת לקרקע שימושים עבור חניון מחסנים ושטחי שירות. במגרש 8 יהיה שימוש לדרך ומתחת לקרקע יהיה שימוש למעבר כלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית טשרניחובסקי 68-שמעוני 39

ומספר התכנית

101-0690859 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 7.228 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 219175 |
| | קואורדינאטה Y | 630000 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-------------|----------|-------|
| ירושלים | טשרניחובסקי | 68 | |
| ירושלים | שמעוני | 39 | |

שכונה רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30122 | מוסדר | חלק | 62-63, 80 | 5, 102 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 62 לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה, בשטח התכנית. | החלפה | 62 |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ב /5166 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|----------|-------|-----------------------|
| כן | | | בועז ביטמן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בועז ביטמן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח תלת מימדי | 13: 51 14/03/2023 | בועז ביטמן | 12/02/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | אדריכלות |
| לא | מצב מאושר | 20: 58 21/08/2022 | ראובן אלסטר | 17/05/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות, גובה בניין, מספר יח"ד. | 12: 30 25/04/2023 | בועז ביטמן | 23/02/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | שומת מקרקעין מבוססת הנחה | 16: 36 02/02/2023 | יוני צירניאבסקי | 02/02/2023 | 30 | | רקע | חוות דעת כלכלית |
| לא | נספח הקצאה ואיזון - מסמך עקרונות | 09: 26 17/04/2023 | יוני צירניאבסקי | 14/03/2023 | 24 | | רקע | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח תנועה | 12: 27 15/03/2023 | עמי בלום | 28/02/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח נופי | 13: 54 14/03/2023 | מיקי בש | 02/03/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | סקר עצים | 16: 09 05/01/2023 | רון פרומקין | 05/01/2023 | 15 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | סקר עצים בוגרים על גבי מדידה | 09: 43 08/01/2023 | רון פרומקין | 05/01/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח חברתי | 12: 37 08/07/2020 | איתי צור | 30/06/2020 | 19 | | רקע | נספח חברתי |
| לא | מסמך סביבתי | 10: 14 30/11/2022 | רון לשם | 30/11/2022 | 65 | | רקע | תסקיר השפעה על הסביבה |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|--|---------|-----------|-----|-------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית, רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 1 | 02-6297745 | 02-6296178 | |
| | הרשות להתחדשות עירונית | הרשות להתחדשות עירונית | | הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית | ירושלים | בית הדפוס | 12 | 074-7681415 | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|--------------|---------------|-------------------------|---------|----------|-----|------------|------------|-----------------|
| חברה ממשלתית | חברה ממשלתית | | הרשות לפיתוח ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 2 | 02-6297619 | 02-6250875 | eyal@jda.gov.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|--|---------------|------------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| | עורך ראשי | בועז ביטמן | 38570 | ביטמן בן צור אדריכלים | קרית ענבים | קרית ענבים | 1 | 02-5700188 | | boaz@bitman- bentzur.co.il |
| | מודד | ראובן אלסטר | 502 | מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | 02-6522596 | |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|--|-----------------|-----------|------|------------|-------------|---------------------------------|
| | יועץ תחבורה | עמי בלום | 22864 | עמי בלום - הנדסת תנועה בע"מ | ירושלים | יפו (1) | 97 | 02-6231132 | 02-6231187 | amiblum@ne- tvision.net.il |
| | יועץ נופי | מיקי בש | 37302 | שדה ועיר אדריכלות נוף | מסילת ציון | הר יעלה | 2116 | 02-9900188 | 02-9900193 | miki@si- landscape.co. il |
| | יועץ סביבתי | רון לשם | | לשם שפר איכות הסביבה בע"מ | ירושלים | הנטקה | 36 | 02-6427684 | 02-6427103 | shl@shl.co.il |
| | אגרונום | רון פרומקין | | ד"ר רון פרומקין - ייעוץ אקולוגי לתכנון סביבתי | מבשרת ציון | מבוא יערה | 17 | 02-5332028 | 073-7432028 | ron.frumkin @gmail.com |
| | שמאי | יוני צ'רניאבסקי | 1763 | צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין | תל אביב- יפו | סוטין | 19 | 03-6954097 | 03-6954097 | yonicher@g mail.com |
| יועץ חברתי | יועץ | איתי צור | | איתי צור | ירושלים | שח"ל | 23 | | | Tzur.housing @gmail.com |

(1) כתובת: מרכז כלל, חדר 820.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 90

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

פרוייקט התחדשות עירונית במתווה פינני בינוי, ברחוב טשרניחובסקי 68, שמעוני 39 בשכונת רסקו, ירושלים. הקמת מבנים לשימושים מעורבים למגורים, מבנה ציבור, תעסוקה ומסחר בחזית לרחוב שמעוני, מעונות יום ואופציה לחזית מסחרית לרחוב טשרניחובסקי. ברחוב שמעוני תוצע כיכר ציבורית וכן מעבר נגיש בין רחוב שמעוני לרחוב טשרניחובסקי, לרווחת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 90

- א. שינוי ביעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. מאזור מגורים 1, לאזור מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, כיכר עירונית וחניה תת קרקעית.
 2. מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד' עם אופציה לחזית מסחרית לכיוון רחוב טשרניחובסקי, מבנה ציבור וחניה תת קרקעית.
 3. ממגורים 1 לדרך מוצעת, ברישום תלת מימדי. (עבור הרחבת שטח הדרך ברחוב שמעוני וברחוב טשרניחובסקי).
- א. קביעת הוראות לבניית 4 בניינים.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ג. קביעת הוראות ושימושים לשטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת היקף יח"ד.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.
- ז. קביעת הוראות לבניית מבנים, לתוספת יח"ד ותוספת שטחים.
- ח. קביעת הנחיות למתן היתר בניה.
- ט. קביעת הוראות בגין בניין/ מבנה/ גדר להריסה.
- י. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה/ עקירה.
- יא. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
- יב. קביעת שלבי ביצוע להקמת עבודות הבנייה.
- יג. קביעת הוראות לתנועה וחניה.
- יד. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.
- טו. קביעת הוראות בגין רישום שטחי ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 90

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------------------------------|---------|
| שטח ציבורי פתוח | 7 |
| ככר עירונית | 9 |
| דרך מאושרת | 8 |
| דרך מוצעת | 5, 4 |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2, 1 |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מוצעת | 5, 4 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | ככר עירונית | 9 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2, 1 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שטח ציבורי פתוח | 7 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 7 |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מאושרת | 8 |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מוצעת | 5, 4 |
| גבול מתחם תלת מימדי | ככר עירונית | 9 |
| גבול מתחם תלת מימדי | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| גבול מתחם תלת מימדי | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| גבול מתחם תלת מימדי | שטח ציבורי פתוח | 7 |
| חזית מסחרית | דרך מוצעת | 5, 4 |
| חזית מסחרית | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2, 1 |
| חזית מסחרית | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| להריסה | דרך מוצעת | 5, 4 |
| להריסה | ככר עירונית | 9 |
| להריסה | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2, 1 |
| להריסה | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 7 |
| קו בנין עילי | דרך מוצעת | 5 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------------------------|----------------|
| קו בנין עילי | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 8 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 5,4 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | ככר עירונית | 9 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2,1 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 7 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------|-----------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 126.59 | 1.75 |
| מגורים 1 | 7,101 | 98.25 |
| סה"כ | 7,227.59 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------------------------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 130.29 | 1.80 |
| דרך מוצעת | 536.33 | 7.41 |
| ככר עירונית | 734.28 | 10.14 |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1,879.89 | 25.96 |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 2,115.32 | 29.21 |
| שטח ציבורי פתוח | 1,845.92 | 25.49 |
| סה"כ | 7,242.04 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. חזית מסחרית לרחוב טשרניחובסקי. שימושים ציבוריים עבור מעונות יום. חניה. מחסנים. שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. שטח תפעולי. |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים ע"פ המסומן בטבלה 5. קווי בניין כמפורט בתשריט 'מצב מוצע': <ol style="list-style-type: none"> בנייה על קרקעית תותר בתחום 'קו בניין עילי' בלבד. בנייה תת קרקעית תותר בתחום 'קו בניין תחת' בלבד. תותר הקמת מסחר/תעסוקה במפלס רחוב טשרניחובסקי, תובטח גישה נפרדת מהמגורים. שימושי המסחר והתעסוקה לא יכילו שימושים בעלי פוטנציאל למטרדים סביבתיים לרבות מטרדי רעש, זיהום אוויר וריחות. מרפסות - <ol style="list-style-type: none"> סך שטחי המרפסות יהיה כמצויין בטבלה 5. לא ניתן להמיר שטחי מרפסות לשטח עיקרי לשימושים אחרים ו/או שטח שירות. שטחי המרפסות המצוינים בטבלה 5 מיועדים גם למרפסות מקורות ובעלות 3 קירות תוחמים. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו, בהטייה למרפסות סוכה, זיזיות או שקועות בנפח המבנה, עבור מרפסות זיזיות תותר החרגה של עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין צידי קדמי ואחורי. שטח מחסן מוצמד לדירה לא יקטן מ-6 מ"ר. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמאת זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי במפלס השצ"פ של בניין B והיקפו 440 מ"ר וחצר בגודל 305 מ"ר יותר לשימוש מעונות יום בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תרשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות 6.3 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. |
| ב | <p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף להוצאת היתר בנייה. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד. יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי, בהתאם לתקן התקף. עבור דירות ששטחן גדול מ-95 מ"ר, תקן החניה יקבע ל-1.5:1. חלק מהחניות אלו ישמשו |

| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 4.1 |
|--|-----|
| <p>כחניות אורחים ביחס של 15 אחוז מסך כל יח"ד המוצעות בתכנית.</p> <p>5. עבור דירות ששטחן קטן מ-95 מ"ר, תקן החניה יקבע ל- 1:1. לא תותר חניית אורחים מעבר לכך.</p> <p>6. החניות המיועדות לפי התקן למסחר ולשטחים ציבוריים יהיו חניות ציבוריות ולא יוכלו להיות משויכות</p> <p>7. חניות האורחים בהתאם לתקן, ישמשו את אורחי כלל יח"ד בתכנית ולא יהיו מוצמדות לבעלות פרטית.</p> <p>8. תובטח גישה לחניית אופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. בכל בנייני המגורים יש להחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p> | |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב טשרניחובסקי. תותר חריגה של עד 0.5 מ', ובלבד שתישמר נגישות לכניסת הבניין.</p> <p>2. תותר הצבת פילרים, צוברי גז ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבת הבניין.</p> <p>3. חזיתות המבנים במפלס רחוב טשרניחובסקי יכללו אחד או יותר מבין השימושים הפעילים הבאים: מסחר/תעסוקה/כניסות למבני המגורים.</p> <p>4. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכי"ב תהינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.</p> | ג |
| <p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין /חלק המבנה /הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> | ד |
| <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. לפחות 20% מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מרבי של עד 75 מ"ר. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין, מספר הקומות והחזית המסחרית כלפי רחובות טשרניחובסקי ושמעוני, המופיעים בתשריט ובתקנון התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לשטחי מגורים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> | ה |
| <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 4,5,7,8,9 בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי).</p> <p>1. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p> | ו |



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| | |
|---|------------------------------------|
| <p align="center">מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.1</p> |
| <p align="center">מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.2</p> |
| <p align="center">שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>1. מגורים. 2. תעסוקה. 3. יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי תרבותי- קהילתי, כגון: שלוחת מתנ"ס, ספריה, מבנה קהילתי ובית כנסת. 4. חזית מסחרית לרחוב שמעוני ולכיכר העירונית. 5. חניה. 6. מחסנים 7. שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים.</p> | <p>4.2.1</p> |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.2.2</p> |
| <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הוראות בינוי לפי סעיף 4.1.2 א'. 2. יותרו שימושים שאינם למגורים כגון תעסוקה במפלסים בין מפלס רחוב שמעוני למפלס תא שטח 7 (שצ"פ) בלבד. 3. קו בניין עילי מתייחס לבניינים C ו-D אשר ממוקמים מעל קומות המסד שיבנו בקו בניין 0. קומות המסד יתוכננו בין מפלס רחוב שמעוני למפלס השצ"פ. 4. יותר שימוש מסחרי לכיוון רחוב שמעוני ולכיכר הציבורית, באזור סימון החזית המסחרית בתשריט. 5. תותר הקמת חזית מסחרית רציפה במפלס רחוב שמעוני, תובטח גישה נפרדת למבואות המגורים ולשטחים הציבוריים. 6. כיכר עירונית- יותר בינוי בהיקף הכיכר לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. 7. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע, במפלס רחוב שמעוני של בניין 3 ותא שטח 7, והיקפו יחד 450 מ"ר יותר שימוש לשלוחת מתנ"ס, ספריה, ובית כנסת בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תרשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות 6.3 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> | <p>א</p> |
| <p align="center">חניה</p> <p>ב</p> <p>1. חניה לפי סעיף 4.1.2 ב.</p> | <p>ב</p> |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>ג</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב שמעוני בהתאם לשיפוע הטבעי של הרחוב. תותר חריגה של עד 0.5 מ', ובלבד שתשמר נגישות לכניסות הבניינים. 2. מתקנים טכניים ישולבו במידת האפשר בקירות הפיתוח, תוך מזעור הפגיעה בחזית לרחוב.</p> | <p>ג</p> |
| <p align="center">הריסות ופינויים</p> <p>ד</p> <p>הריסה ופינויים לפי סעיף 4.1.2 ד'.</p> | <p>ד</p> |
| <p align="center">סטיה ניכרת</p> <p>ה</p> <p>סטיה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 ה'.</p> | <p>ה</p> |



| | |
|---|------------------------------------|
| <p align="center">מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.2</p> |
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | <p align="center">4.3</p> |
| <p align="center">שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>1. פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי.</p> <p>2. מבני שירות לתחזוקת השצ"פ ומתקנים הנדסיים, וכן קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים.</p> <p>3. כמו כן בתא שטח 7 (תלת מימדי) יותרו השימושים הבאים: שטחים ציבוריים מבונים, שטחי תעסוקה, חניה תת קרקעית, מחסנים, חדרים טכניים, ושטחי שירות נלווים תלת מימדיים.</p> | <p>4.3.1</p> |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.3.2</p> |
| <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הקמת מתקנים טכניים כולל חדרי שנאים של חברת החשמל, תותר ובתנאי שימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>2. בתת הקרקע תותר חנייה פרטית למגורים, מחסנים, חדרים טכניים ושטחי שירות נלווים, תעסוקה, מבני ציבור, בהתאם לנספח תלת המימד המצורף לתכנית זו ולהוראות חוק המקרקעין לרישום תלת מימדי.</p> | <p>א</p> |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. תותר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לשצ"פ ועבור כלל תאי השטח (1,2,3) ובהתאם להנחיות רישום תלת מימדי הקבוע בחוק.</p> <p>2. ביצוע פיתוח השצ"פ יעשה, בתיאום ובאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסדות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</p> <p>4. בשטחי השצ"פ מעל גג החניון יובטח מילוי אדמה בעומק שלא יפחת מ-80 ס"מ על מנת לאפשר גינון משמעותי. במקומות נבחרים ובתאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר יובטח עומק מילוי של 150 ס"מ לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>5. חיפוי קירות הפיתוח יבוצע באבן טבעית מלבנית מעובדת בסיתות או חאמי.</p> <p>6. מפלסי הפיתוח של השצ"פ בתחום התכנית יאפשרו חיבור רגלי רציף לחלקות מצרניות לתכנית.</p> <p>7. יובטח הקמת אמצעי הנגשה מכני אחד לפחות בתחום התכנית המאפשר מעבר בין הרחובות טשרניחובסקי ושמעוני. מעבר נגיש זה ייעשה באמצעים טכניים, כגון: מעליות / דרגנועים וכדומה, בשטח הציבורי הפתוח, בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> | <p>ב</p> |
| <p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>1. על תא שטח 7 יחולו הוראות החוק לבעלות רב שכבתית.</p> <p>2. בתא שטח 7 הייעוד יהיה שצ"פ, ויותר השימושים המפורטים בסעיף 4.1 א ובכפוף לזכויות המפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון והעקרונות שנקבעו בה לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לקרקע.</p> | <p>ג</p> |
| <p align="center">ככר עירונית</p> | <p align="center">4.4</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.4.1</p> |
| <p>1. פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול סביבתי, מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי.</p> | |

| | |
|--|--------------|
| | 4.4 |
| <p>ככר עירונית</p> <p>2. מבני שירות לתחזוקת הכיכר ומתקנים הנדסיים, וכן קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים. 3. כמו כן בתא שטח 9 (תלת מימדי) יותרו השימושים הבאים : חניה תת קרקעית, מחסנים, חדרים טכניים, ושטחי שירות נלויים תת קרקעיים.</p> | |
| | 4.4.2 |
| <p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 9 תוקם כיכר ציבורית. בכיכר זו יוצבו ספסלים, יינטעו עצים ויוצבו אלמנטים לרווחת הציבור בתיאום עם מחלקת שפ"ע. 2. בתא שטח 9 ייבנה מעבר ציבורי נגיש באמצעות מעלית/ דרגנועים או אמצעי מכני אחר. מעבר זה ייבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה ומהרחבה המתוכננים, ויתואם עם מחלקת שפ"ע ומהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה. 3. תותר חניה תת קרקעית בתא שטח זה. וכן חיבור למנהרה.</p> | |
| | 4.5 |
| | 4.5.1 |
| <p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965. וכמו כן בתא שטח 8 (תלת מימדי) יותרו השימושים הבאים : מעבר רכב, מעבר תשתיות, מערכות טכניות.</p> | |
| | 4.5.2 |
| <p>הוראות</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א</p> <p>1. יותר מעבר לכלי רכב לחניונים המוצעים בתת הקרקע לרבות מתחת לרחוב שמעוני. 2. בתת הקרקע מתחת לרחוב שמעוני יותר מעבר לכלי רכב לחניון שנמצא בתכנית מספר 101-0550541 הצמודה. 3. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט. 4. הגישה לחניון לבניינים תיהיה מרחוב שמעוני בחלק הצפוני של המתחם. 5. הדרכים והגישה לחניונים יתואמו עם מחלקת דרכים ותנועה. 6. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 7. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. 8. בתא שטח 8 תוקם מנהרה למעבר רכב שתאפשר מעבר תת קרקעי משטח תכנית 101-0550541 לשטח תכנית זו. מנהרה זו תוקם כחלק מהיתר הבניה לחניונים או המבנים.</p> | |
| | 4.6 |
| | 4.6.1 |
| <p>שימושים</p> <p>1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל, ברישום תלת מימדי. 2. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות. 3. כמו כן בתאי שטח 4,5 (תלת מימדי) יותרו השימושים הבאים : חניה תת קרקעית, מחסנים, חדרים טכניים ושטחי שירות נלויים תת קרקעיים.</p> | |
| | 4.6.2 |
| <p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>א</p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית בשטח התכנית.</p> | |

| דרך מוצעת | 4.6 |
|---|-----|
| <p>2. בתא שטח 8 תוקם מנהרה למעבר רכב שתאפשר מעבר תת קרקעי משטח תכנית 101-0550541 לשטח תכנית זו. מנהרה זו תוקם כחלק מהיתר הבניה לחניונים או המבנים. תותר הקמת המנהרה בהיתר נפרד.</p> | |
| <p>רישום חניונים החניון ירשם בלשכת רישום המקרקעין ברישום תלת מימדי, בדבר יעוד שטח בתחום תת הקרקע לדרך מוצעת כשטח פרטי.</p> | ב |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-----------------------|---------|-------------------|-------|-----------------------|-----------------|---------|---------------------------|--|-----------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 732 | (3) | (3) | (3) | (3) | 5 | (2) 12 | (1) 59 | 61 | 590 | 220 | 2230 | 4830 | 760 | A | 1 | מגורים | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | |
| 696 | (3) | (3) | (3) | (3) | 5 | (2) 12 | (4) 58 | 58 | 450 | | 2240 | 4415 | 1117 | B | 2 | מגורים | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | | | | | | (5) 440 | | | 1117 | A+B | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | | | | | | | | 100 | 1117 | A+B | 2 | מסחר | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | |
| 1368 | (3) | (3) | (3) | (3) | 5 | (2) 22 | (4) 71 | 114 | 315 | | 4585 | 11270 | 2113 | C | 3 | מגורים | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | |
| 540 | (3) | (3) | (3) | (3) | 5 | (2) 12 | (4) 41 | 45 | 450 | | 2300 | 3730 | 2113 | D | 3 | מגורים | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | |

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|--|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------|--|--|-----------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 10115 (7) | | 12200 (6) | | | | | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | | | | | | | | 450 (8) | 2113 | 3 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | | |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | | | | | | | | 400 | 2113 | 3 | מסחר | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | | |
| | | | | | | | | | | | | 300 | | 7 | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | שטח ציבורי פתוח | | |
| | | | | | | | | | | | | 733 | | 9 | חניון | ככר עירונית | | |
| | | | | | | | | | | | | 130 | | 8 | דרך מאושרת | דרך מאושרת | | |
| | | | | | | | | | | | | 292 | | 4 | חניון | דרך מוצעת | | |
| | | | | | | | | | | | | 243 | | 5 | חניון | דרך מוצעת | | |



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. ספח הבינוי מצגי פתרון של ממ"ק עבור 2 יחידות מתוך 6 בבניין המסומן באות C. במידה ויוחלט על ממ"ד לכל יחידות הדיור בבניין, ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות נוספים לטבלה בסך 240 מ"ר. בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחור (לשיקול דעת מגיש הבקשה) בפתרון של ממ"קים עבור יח"ד. במקרה זה יהיה ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי למגורים עבור כל יח"ד, עפ"י תקנות פיקוד העורף. כמו

- כ. ניתן יהיה להוסיף שטח שירות לגרעיניים בסך של 6 מ"ר ליח"ד בכפוף להנחיות הרשות המוסמכת.
- ב. תותר הוספת שטחי חניה וקומות חניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. יותר ניווד שטחים עיקריים ויחידות דיור למגורים בין תאי השטח, ללא תוספת קומות.
- ד. במידת הצורך ואם יחול שינוי בכניסה הקובעת. ניתן יהיה לנייד שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי בגובה הבניין או במספר הקומות.
- ה. שטחי שירות (חנייה, אחסנה, טכני, חללים נלווים וכו') מתחת לרחוב טשרניחובסקי משותפים לכלל תאי השטח ויותר ניווד שטחים בין תאי השטח.
- ו. יובטח 6 מ"ר מחסן מינימום לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר בניית קומה טכנית, יציאה לגג, מערכות טכניות ומעקה בגובה 150 ס"מ..
- (2) לא כולל חדר מכוונת/חדר יציאה לגג..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מעל גובה זה תותר בניית קומה טכנית, יציאה לגג, מערכות טכניות ומעקה תקני..
- (5) ו-305 מ"ר לחצר עבור מעונות יום.
- (6) סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע בכל תאי השטח יחד בפירוט הבא : חנייה, אחסנה, טרפו.
- (7) סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע בכל תאי השטח יחד בפירוט הבא : חנייה, אחסנה, טכני.
- (8) 200 מ"ר למבנה קהילתי ו-250 מ"ר לבית כנסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|---|
| <p>6.1</p> | <p>עתיקות</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"י 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות לצורך שימור העתיקות.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי להיתר עבור שימושי הסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכדומה.</p> <p>2. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתיאום עם היחידה הסביבתית לעת מתן היתר הבניה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים בחזיתות.</p> <p>3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>4. מניעת מטרדי רוחות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר יהיה תיאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים, ככל הנדרש בהתבסס על מודל אקלימי מפורט.</p> <p>ב. אמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה להיתר בניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים.</p> <p>ג. תותר חריגה סבירה מקוי הבניין למיקום אמצעים למיתון הרוח, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> |
| <p>6.3</p> | <p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לרבות תכנית תלת מימדית לצרכי רישום (תמ"ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והתמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות בסעיף 4.3 (ברמת המעטפת) יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p> <p>5. בעת רישום הבית המשותף, תייחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי במפלס השצ"פ של בניין B והיקפו 440 מ"ר ו- 305 מ"ר לחצר ואשר בו מותרים השימושים למעונות יום בלבד וכן לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע ברחוב שמעוני של בניין 3 ובתא שטח 7 בדופן לכיכר ובהיקף של סה"כ 450 מ"ר עבור שימוש קהילתי ובית כנסת. בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p> |
| <p>6.4</p> | <p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 15% 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). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.</p> |

| שמידה על עצים בוגרים | 6.5 |
|---|-----|
| <p>1. עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לכריתה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויכרתו על פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גננות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים.</p> <p>4. כל עבודה בסביבת עצים תהיה ע"פ הנחיות פקיד היערות ובתיאום אגף שפ"ע.</p> | |



| תנאים בהליך הרישוי | 6.6 |
|---|-----|
| <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה.</p> <p>5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>6. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש.</p> <p>7. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>8. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו, ואישור ע"י מחלקת כבאות.</p> <p>9. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני אישור תכניות הבינוי ו/או הפיתוח.</p> <p>10. תנאי להיתר הריסה/ חפירה/ בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לעת העבודות שיתייחס בין השאר לצמצום מטרדי רעש, אבק ורעידות מהעבודות. הנספח יתייחס באופן מפורט לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת מטרדים וכו'. יש לתת את הדעת לשימושים רגישים סמוכים ובפרט גן הילדים הצמוד. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וממצאיו ישולבו כתנאים בהיתר.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד וחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומות קרקע במפלס רחוב שמעוני ובמפלס השצ"פ בבניינים 2,3 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור.</p> <p>12. בניה ירוקה:</p> <p>א. הצגת נספח תנועה אשר יושתת על עקרונות של נגישות וזמינות, מערכת שבילי הליכה רציפה</p> | |





| תנאים בהליך הרישוי | 6.6 |
|---|-----|
| <p>מכל תחומי הבינוי ושביל נגיש בין רחובות טשרניחובסקי ושמעוני למעבר הולכי רגל אפשרי גם באמצעים מכניים כגון : דרגנועים, מעליות או אמצעי מכני אחר. תתאפשר תנועה נגישה להולכי רגל גם לגישה למגרשים הסמוכים מדרום ומצפון לתכנית זו.</p> <p>ב. הצגת תחשיב הדירוג האנרגטי של הבניין (על פי שיטת הדירוג של תקן 5282) ועמידה לכל הפחות בדרגה C (מקביל לעמידה בתקן מחייב 1045), תותר הקלה בדרישות אלה בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה למבנה מגורים יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ, לשבילים ולכיכר המוצעים בתכנית, לרבות האמצעים המכניים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>14. תנאי למתן היתר הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.</p> <p>15. תנאי לאיכלוס מבנה המגורים יהיה השלמת פיתוח השצ"פ, השבילים, והכיכר בהתאם לתכנית הפיתוח והשלמת השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.</p> <p>16. תנאי להיתר יהיה תיאום עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> | |

7. ביצוע התכנית



| 7.1 שלבי ביצוע | | |
|----------------|--------------|--|
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
| 1 | הוצאת היתר | תותר הנפקת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר לבנייה המוצעת. |
| 2 | שלביות ביצוע | הבינוי המוצע בתכנית יבנה בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 6 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.

