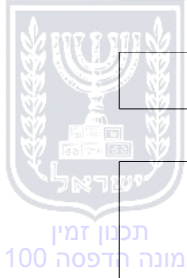


הוראות התכנית

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 :

26/08/2024

לאשר את התוכנית

11/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000966579/310>

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 292 יחידות דיור.

תותר תוספת בינוי עבור קרן תחזוקה בהיקף של קומה 1 ו-6 יח"ד סה"כ. בחלקות הסמוכות לרח' טשרניחובסקי ייבנו שני מבני מגורים ומעונות יום. 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 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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 7.231 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	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 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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	<u>62</u>
21/01/2010		1593	6052	הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166 / ב</u>



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	05/11/2024	בועז ביטמן	09: 50 06/11/2024	נספח תלת מימדי	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	31/10/2024	בועז ביטמן	10: 58 03/11/2024	נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות, גובה בניין, מספר יח"ד.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	13/10/2024	עמי בלום	17: 30 13/10/2024	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	03/11/2024	מיקי בש	14: 37 03/11/2024	נספח נופי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/05/2018	ראובן אלסטר	20: 58 21/08/2022	מצב מאושר	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		30	02/02/2023	יוני צ'רניאבסקי	16: 36 02/02/2023	שומת מקרקעין מבוססת הנחה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		24	06/11/2024	יוני צ'רניאבסקי	12: 12 06/11/2024	נספח הקצאה ואיזון - מסמך עקרונות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		16	09/10/2024	רון פרומקין	12: 56 10/10/2024	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250	1	09/10/2024	רון פרומקין	10: 10 14/10/2024	סקר עצים בוגרים על גבי תכנית פיתוח	לא
נספח חברתי	רקע		19	30/06/2020	איתי צור	12: 37 08/07/2020	נספח חברתי	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		65	30/11/2022	רון לשם	10: 14 30/11/2022	מסמך סביבתי	לא

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
	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	
	יועץ תחבורה	עמי בלום	22864	עמי בלום - הנדסת תנועה בע"מ	ירושלים	יפו (1)	97	02-6231132	02-6231187	amiblum@ne- tvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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
יועץ חברתי	יועץ	איתי צור		איתי צור	ירושלים	שח"ל	23			Tzur.housing @gmail.com
	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097	03-6954097	yonicher@g mail.com

(1) כתובת: מרכז כלל, חדר 820.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 100

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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 פינוי בינוי, ברחוב טשרניחובסקי 68, שמעוני 39 בשכונת רסקו, ירושלים. הקמת מבנים לשימושים מעורבים למגורים, מבנה ציבור, תעסוקה ומסחר בחזית לרחוב שמעוני, מעונות יום. ברחוב שמעוני תוצע כיכר ציבורית וכן מעבר נגיש בין רחוב שמעוני לרחוב טשרניחובסקי, לרווחת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי בייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. מאזור מגורים 1, לאזור מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, כיכר עירונית וחניה תת קרקעית.

2. מאזור מגורים 1 לאזור מגורים, מבנה ציבור וחניה תת קרקעית.

3. ממגורים 1 לדרך מוצעת, ברישום תלת מימדי. (עבור הרחבת שטח הדרך ברחוב שמעוני וברחוב טשרניחובסקי).

ב. קביעת הוראות לבניית 4 בניינים.

ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ד. קביעת הוראות ושימושים לשטח ציבורי פתוח.

ה. קביעת היקף יח"ד.

ו. קביעת קווי בניין.

ז. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.

ח. קביעת הוראות לבניית מבנים, לתוספת יח"ד ותוספת שטחים.

ט. קביעת הנחיות למתן היתר בניה.

י. קביעת הוראות בגין בניין/ מבנה/ גדר להריסה.

יא. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה/ עקירה.

יב. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.

יג. קביעת שלבי ביצוע להקמת עבודות הבנייה.

יד. קביעת הוראות לתנועה וחניה.

טו. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.

טז. קביעת הוראות בגין רישום שטחי ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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
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
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
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	130	1.80
מגורים 1	7,101	98.20
סה"כ	7,231	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

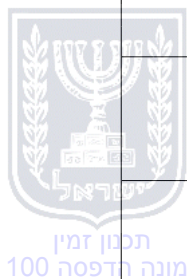
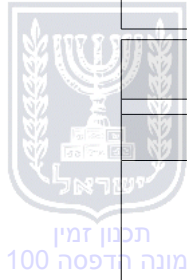
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. שימושים ציבוריים עבור מעונות יום. 3. חניה. 4. מחסנים. 5. שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. 6. שטח תפעולי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים ע"פ המסומן בטבלה 5. 2. קווי בניין כמפורט בתשריט 'מצב מוצע'. א. בנייה על קרקעית תותר בתחום 'קו בניין עילי' בלבד. ב. בנייה תת קרקעית תותר בתחום 'קו בניין תחת' בלבד. תותר בניית מרתפים תת קרקעיים במלואם עד קו "0" למעט בסמיכות לעצים לשימור, בהם יש לשמור על קו בניין 3 מטר לפחות. 3. בהתאם לתמ"א 35 תיקון 4, 20% מהדירות יהיו עד שטח של 55 מ"ר. 4. על מנת לאפשר תמהיל יח"ד בהתאם למאפייני השכונה כיום - 10% מהיח"ד המוצעות יהיו בשטח 55-80 מ"ר. 5. שימושי המסחר והתעסוקה לא יכילו שימושים בעלי פוטנציאל למטרדים סביבתיים לרבות מטרדי רעש, זיהום אוויר וריחות. 6. מרפסות - א. סך שטחי המרפסות יהיה כמצויין בטבלה 5. ב. לא ניתן להמיר שטחי מרפסות לשטח עיקרי לשימושים אחרים ו/או שטח שירות. ג. שטחי המרפסות המצוינים בטבלה 5 מיועדים גם למרפסות מקורות ובעלות 3 קירות תוחמים. ד. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו, בהטייה למרפסות סוכה, זיזיות או שקועות בנפח המבנה, עבור מרפסות זיזיות תותר החרגה של עד 1 מ' מעבר לקו בניין צידי קדמי ואחורי. 7. שטח מחסן מוצמד לדירה לא יקטן מ-6 מ"ר. 8. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמאת זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ. 9. 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.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף להוצאת היתר בנייה. 2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>3. יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי, בהתאם לתקן התקף.</p> <p>4. עבור דירות ששטחן גדול מ-95 מ"ר, תקן החניה יקבע ל-1: 1.5.</p> <p>5. עבור דירות ששטחן קטן מ-95 מ"ר, תקן החניה יקבע ל-1: 1.</p> <p>6. בנוסף לתקן החנייה למגורים, יקבעו חניות אורחים בסך 15 אחוז מסך כל יח"ד ובנוסף חניות נכים.</p> <p>7. החניות המיועדות לפי התקן למסחר ולשטחים ציבוריים יהיו חניות ציבוריות ולא יוכלו להיות משויכות</p> <p>8. חניות האורחים בהתאם לתקן, ישמשו את אורחי כלל יח"ד בתכנית ולא יהיו מוצמדות לבעלות פרטית.</p> <p>9. תובטח גישה לחניית אופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. בכל בנייני המגורים יש לחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p>	
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב תשרניחובסקי. 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. 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 בניה ראשון בתחום התכנית, בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, היא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> <p>3. תתאפשר הפרדה בין היתרי הריסה להיתרי בנייה לסוגיהם (תת קרקע / על קרקע).</p>	ד
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. לפחות 20% מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מרבי של עד 55 מ"ר. ולפחות 10% מסך היח"ד יהיו בשטח של 55-80 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 רחוב שמעוני, 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 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה</p>	ו



<p align="center">מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>	
<p align="center">מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. תעסוקה. 3. יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי תרבותי- קהילתי, כגון: שלוחת מתנ"ס, ספריה, מבנה קהילתי, מרכז לגיל השלישי. 4. חזית מסחרית לרחוב שמעוני ולכיכר העירונית וכל הדרוש לתפקודם. 5. חניה. 6. מחסנים 7. שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">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. גודל חנות לא יעלה על 50 מ"ר. 7. כיכר עירונית- יותר בינוי בהיקף הכיכר לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. 8. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומות הקרקע, במפלס רחוב שמעוני של בניין 3 ותא שטח 7, והיקפו יחד 200 מ"ר יותר שימוש לשלוחת מתנ"ס, ספריה, אולם רב תכליתי בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תרשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות 6.4 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">ב</p> <p>1. חניה לפי סעיף 4.1.2 ב.</p>
<p align="center">פיתוח ונוף</p>	<p align="center">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 align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">ד</p>



<p align="center">מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>הריסה ופינויים לפי סעיף 4.1.2 ד'.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p> <p>סטיה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 ה'.</p>	<p align="center">ה</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">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 וביילוי.</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 ציבורים מבונים, שטחי תעסוקה, חניה תת קרקעית, מחסנים, חדרים טכניים, ושטחי שירות נלווים תלת מימדיים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">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 align="center">פיתוח ונוף</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 ומוסדרות 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 תשריחובסקי ושמעוני. מעבר נגיש זה יעשה באמצעים טכניים, כגון: מעליות / דרגנועים וכדומה, בשטח הציבורי הפתוח, בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</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, ויותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.4 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>	

	4.4	ככר עירונית
<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> <p>2. מבני שירות לתחזוקת הכיכר ומתקנים הנדסיים, וכן קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים.</p> <p>3. כמו כן בתא שטח 9 (תלת מימדי) יותרו השימושים הבאים : חניה תת קרקעית, מחסנים, חדרים טכניים, ושטחי שירות נלויים תת קרקעיים.</p>	4.4.1	שימושים
<p>1. בתא שטח 9 תוקם כיכר ציבורית. בכיכר זו יוצבו ספסלים, יינטעו עצים ויוצבו אלמנטים לרווחת הציבור בתיאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>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.</p> <p>3. תותר חניה תת קרקעית בתא שטח זה. וכן חיבור למנהרה.</p>	4.4.2	הוראות
	4.5	דרך מאושרת
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965.</p> <p>וכמו כן בתא שטח 8 (תלת מימדי) יותרו השימושים הבאים : מעבר רכב, מעבר תשתיות, מערכות טכניות.</p>	4.5.1	שימושים
<p>1. יותר מעבר לכלי רכב לחניונים המוצעים בתת הקרקע לרבות מתחת לרחוב שמעוני.</p> <p>2. בתת הקרקע מתחת לרחוב שמעוני יותר מעבר לכלי רכב לחניון שנמצא בתכנית מספר -101-0550541 הצמודה.</p> <p>3. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>4. הגישה לחניון לבניינים תיהיה מרחוב שמעוני בחלק הצפוני של המתחם.</p> <p>5. הדרכים והגישה לחניונים יתואמו עם מחלקת דרכים ותנועה.</p> <p>6. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>7. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>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>	4.5.2	הוראות
	4.6	דרך מוצעת
<p>1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל, ברישום תלת מימדי.</p> <p>2. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p> <p>3. כמו כן בתאי שטח 4,5 (תלת מימדי) יותרו השימושים הבאים : חניה תת קרקעית, מחסנים, חדרים טכניים ושטחי שירות נלווים תת קרקעיים.</p>	4.6.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

4.6	דרך מוצעת
4.6.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית בשטח התכנית. 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. 3. אם המנהרה תוקם לפי היתר בניה נפרד, תנאי להוצאת היתר בניה עבור שאר הבינוי יהיה אישור ההיתר הכולל את המנהרה.</p>
ב	<p>רישום חניונים</p> <p>החניון ירשם בלשכת רישום המקרקעין ברישום תלת מימדי, בדבר יעוד שטח בתחום תת הקרקע לדרך מוצעת כשטח פרטי.</p>
ג	<p>תנועה</p> <p>כפי שמוצג בנספח התנועה רחוב שמעוני יאפשר במקטע התכנית תנועה דו סיטרית לרכב והתחברות לרחוב התקופה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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						
720	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2) 10	(1) 53	60	580	181	2100	4660	760	A	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
696	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2) 10	(1) 52	58	450		2100	4265	1117	B	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
1476	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2) 22	(1) 72	123	315		4950	11080	2113	C	3	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
612	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2) 10	(1) 38	51	450		2200	4115	2113	D	3	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									(5) 9000		(4) 11100			A+B+C +D		מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
						(7) 23		6			205	(6) 600		C	3	מגורים מותנה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)						(8) 440			1117	A+B	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי			אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	C+D	2113	200 (9)							(3)	(3)	(3)	(3)			
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	3	C+D	2113	200							(3)	(3)	(3)	(3)			
שטח ציבורי פתוח	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7			300													
ככר עירונית	חניון	9		733														
דרך מאושרת	דרך מאושרת	8		130														
דרך מוצעת	חניון	4		292														
דרך מוצעת	חניון	5		243														

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. נספח הבינוי מציג 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 כן 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 הסתרה בגובה 150 ס"מ.

(2) לא כולל חדר מכונות/חדר יציאה לגג.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע בכל תאי השטח יחד בפירוט הבא : חנייה, אחסנה, טרפו. שטחים אלה נוספים לשטחי השירות הקיימים מעל הכניסה הקובעת עבור כל בניין בנפרד.

(5) סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע בכל תאי השטח יחד בפירוט הבא : חנייה, אחסנה, טכני. שטחים אלה נוספים לשטחי השירות הקיימים מתחת לכניסה הקובעת עבור כל בניין בנפרד.

(6) זכויות הבנייה בשורה זו הן 'זכויות מותנות' שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה כפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.7 ולהוראות התכנית.

(7) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 23 קומות (1 קומות נוספות מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה).

(8) ו-305 מ"ר לחצר עבור מעונות יום.

(9) מבנה קהילתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 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>ניהול מי נגר</p>
<p>יותר 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>	
<p>6.4</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 200 מ"ר עבור שימוש קהילתי בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>	

תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
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.
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.
5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
6. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש.
7. תנאי למתן היתר יהיה תיאום ואישור הבינוי בסמוך לגני הילדים המצויים בסמיכות לבנין A, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה והוראותיה להפחתת מטרדי רעש ואויר בתקופת הבנייה.
8. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.
9. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו, ואישורן ע"י מחלקת כבאות.
10. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני אישור תכניות הבינוי ו/או הפיתוח.
11. תנאי להיתר הריסה/ חפירה/ בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לעת העבודות שתייחס 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 וכיו"ב. יש לתת את הדעת לשימושים רגישים סמוכים ובפרט גן הילדים הצמוד. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וממצאיו ישולבו כתנאים בהיתר.
12. 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.
13. בניה ירוקה:
 - א. הצגת נספח תנועה אשר יושתת על עקרונות של נגישות וזמינות, מערכת שבילי הליכה רציפה 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.
 - 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.
14. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

	<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>15. תנאי למתן היתר הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.</p> <p>16. תנאי לאיכלוס מבנה המגורים יהיה השלמת פיתוח השצ"פ, השבילים, והכיכר בהתאם לתכנית הפיתוח והשלמת השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.</p> <p>17. תנאי להיתר יהיה תיאום עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>18. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים לעניין האוכלוסייה הבוגרת.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <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 בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות 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 גנות (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>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות לזכויות מותנות למגורים:</p> <p>1. מימוש זכויות הבניה ה'מותנות' המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.</p> <p>2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה'מותנות', בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה'מותנות' בתכנית.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה'מותנות', יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>4. לא יותר ניווד זכויות בניה ה'מותנות' למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות בניה ה'מותנות' למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.</p> <p>6. שיעור הכספים שיופקדו בקרן התחזוקה, יהיה לפחות 10 מליון ש"ח.</p> <p>7. תנאי בהליך רישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.</p> <p>8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה 'מותנות' למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p> <p>9. קביעת הוראות וזכויות בניה 'מותנות' למגורים בהיקף של 6 יח"ד נוספות ו 1- קומות 'מותנות' במגדל, ששימושן מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח למבנים.</p>	<p>6.7</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	1. הבינוי המוצע בתכנית יבנה בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים. 2. בתא שטח 7 וכן בגבול הצפוני של התכנית, בצמוד לגני הילדים, ישמר רצף מעבר רגלי אל גני הילדים בין שמעוני לטשרניחובסקי לכל אורך ביצוע הפרויקט ולאחריו.



7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 6 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה וזכויות הבנייה יהיו בהתאם למצב המאושר טרם אישור התכנית. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.

