

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0899880

התחדשות עירונית טשרניחובסקי 52-54-55



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 :

25/06/2024

לאשר את התוכנית

11/09/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005094114/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית 101-0794214 למתחם התחדשות עירונית ברחוב טשרניחובסקי 52,54,55 ממוקמת במרכזה של שכונת רסקו. התכנית גובלת מצפון בשצ"פ לאורכה, מדרום, ממזרח וממערב גובלים בייעוד מגורים (בצד המערבי ישנו אזור הגובל בשצ"פ). רחוב טשרניחובסקי חוצה את התכנית.

התכנית מציעה בניית 3 מבנים חדשים בבנייה רוויה על מגרש בייעוד מגורים. במסגרת הייעודים הנלווים למגורים, בתא שטח 1 מוצע חלל משותף לדיירי הבניין ומנהל קהילתי ובתא שטח 2 מוצע חלל משותף לדיירי הבניין ובית כנסת במפלס תחתון (מפלס השצ"פ). התכנית מציעה הפקעה לדרך עם הוראות תלת מימדיות לתת הקרקע.

מצב קיים:

בתחום התכנית קיימים 3 מבנים משנות ה 60-70 המוצעים להריסה במתווה פינוי בינוי, סה"כ 45 יח"ד קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

התחדשות עירונית טשרניחובסקי 52-54-55

שם התכנית

101-0899880

מספר התכנית

2.777 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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	219400
	קואורדינאטה Y	630200

1.5.2 תיאור מקום חלקות מגורים הממוקמות ברחוב טשרניחובסקי 52, 54, 55, במרכזה של שכונת רסקו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	55	טשרניחובסקי	ירושלים
	54	טשרניחובסקי	ירושלים
	52	טשרניחובסקי	ירושלים

שכונה גבעת הורדים-רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30185	מוסדר	חלק	40-41, 48	

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	<u>62</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				דניאל קלוד סלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל קלוד סלם		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		29	20/08/2024	עפר כהן כהנא	16: 46 25/08/2024	נספח איזון והקצאה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		30	19/01/2023	אדיר אלווס	14: 54 14/02/2023	סקר עצים - רשימת עצים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	15/08/2024	דניאל קלוד סלם	14: 59 15/08/2024	תכניות אדריכליות - מחייב לעניין קווי בניין, גובה הבינוי, מספר הקומות, מספר יח"ד.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	1	26/08/2021	דניאל קלוד סלם	09: 05 26/08/2021	תמונות מצב קיים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 200	1	19/01/2023	אדיר אלווס	16: 21 20/04/2023	סקר עצים - תכנית על גבי מדידה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 200	1	19/01/2023	אדיר אלווס	16: 23 20/04/2023	סקר עצים - תכנית פיתוח	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 250	1	25/08/2024	דניאל קלוד סלם	11: 48 25/08/2024		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/05/2023	רולי פלד	07: 01 10/05/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/07/2020	אברהם ארנסטר	22: 02 08/09/2024		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
	פרטי			חברת טשרניחובסקי 52-54 התחדשות עירונית בע"מ	ירושלים	ישי	19	02-5639432		coo@cosyc asa.co.il
	פרטי			חברת טשרניחובסקי 55 התחדשות עירונית י-ם בע"מ	ירושלים	ישי	19	02-5639432		coo@cosyc asa.co.il

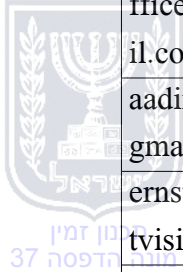
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת טשרניחובסקי 52-54 התחדשות עירונית בע"מ	ירושלים	ישי	19	02-5639432		coo@cosycasa.co.il
פרטי			חברת טשרניחובסקי 55 התחדשות עירונית י-ם בע"מ	ירושלים	ישי	19	02-5639432		coo@cosycasa.co.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	דניאל קלוד סלם		אדריכל דניאל סלם	מעלה מכמש		523	025798168		sellam.arch.office01@gmail.com
	אגרונום	אדיר אלווס	000	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי	חגור	(1)			03-9032190	aadiroffice@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@nevision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	עפר כהן כהנא	883	עפר כהן כהנא שמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים	הלל	23	02-6789741	02-6789745	ofcc33@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רולי פלד	37723		ירושלים	יפתח	4	02-6734472	073-7263070	roshfeld@gmail.com

(1) כתובת : כתובת : מושב חגור ת.ד 309..



מנהל תכנון זמין
הדפסה 37



מנהל תכנון זמין
הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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**

התכנית מציעה הריסת 3 מבנים קיימים ברחוב טשרניחובסקי 52, 54 ו 55, ובניית 3 מבנים חדשים במתווה פיננסי בינוי, להלן:

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מגורים 1 לייעוד מגורים ד' ודרך
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת 2 תאי שטח להלן: ת.ש 1(רח' טשרניחובסקי 55) ות.ש 2 (רח' טשרניחובסקי 52, 54).
5. קביעת גובה בינוי:
 - א. ת.ש 1 - 10 קומות ממפלס הרחוב.
 - ב. ת.ש 2 - 10 קומות ממפלס הרחוב.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת מסי יח"ד.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
10. קביעת הנחיות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.
11. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
12. קביעת הוראות לפיתוח שטח.
13. קביעת שלביות פיתוח.
14. קביעת הוראות להפקעה.
15. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
16. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2,1
דרך מוצעת	4,3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2,1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	4,3
זכות מעבר	דרך מוצעת	3
זכות מעבר	מגורים ד'	2
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	2,1
קו בנין עילי	מגורים ד'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	2,777	100
סה"כ	2,777	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	134.68	4.88
מגורים ד'	2,622.56	95.12
סה"כ	2,757.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. בתא שטח 1, בנוסף ליעוד המגורים התכנית מציעה שטח ציבורי מבונה וחדר דיירים משותף לדיירי הבניין. 3. בתא שטח 2, בנוסף ליעוד המגורים התכנית מציעה שטח ציבורי מבונה וחדר דיירים משותף לדיירי הבניין. 4. חניה, מחסנים, שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים ע"פ המסומן בטבלה 5. 2. בת.ש 1, בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד, במפלס הכניסה ובהיקפו של 100 מ"ר יותר שימוש לחדר דיירים לכלל דיירי הבניין. המיקום והמפלס אינם מחייבים ויקבעו במסגרת היתר הבניה. 3. בת.ש 2, בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד, במפלס הכניסה ובהיקפו של 100 מ"ר יותר שימוש לחדר דיירים לכלל דיירי הבניין. המיקום והמפלס אינם מחייבים ויקבעו במסגרת היתר הבניה. 4. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. 5. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה. 6. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 7. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך שנים. 8. גגות המבנה יהיו שטוחים. 9. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוונות/טכניים ככל שידרשו. 10. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה. 11. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה. 12. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. יותר שילוב של חומרי בניה אחרים ובלבד שכמות האבן לא תפחת מ-60% משטח חזיתות המבנה. 13. המפלסים המצויינים בנספח הבינוי הינם מחייבים. תותר גמישות של עד 0.5 מ' לעת מתן היתר בניה. 14. תותר הקמת פרגולות במרפסות הגג ובלבד שאלה יהיו אחידות לכלל התכנית. 15. גובה גדרות הפיתוח לכיוון רחוב טשרניחובסקי לא יעלה על 1.20 מ'. 16. המדרון ילווה ככל הניתן בבינוי מדורג בהתאמה אליו, ובכל מקרה גובה קירות תמך לא יעלה בכל נקודה על 3 מ' גובה כולל (כולל דירוג הקיר). במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל את הקיר. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה. במקרה של קירות תמך הנדרשים לצורכי מעברים וגישה למבני הציבור, גובה הקירות יקבע בתיאום ובאישור מהנדס העיר. 17. בכל המקומות האפשריים לאורך החזית הפונה לרחוב טשרניחובסקי יתוכנן גינון בעומק של לא פחות מ-1.5 מ' עבור שתילה של עצים בוגרים. 18. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 19. מרחק בין בניינים בתא שטח 2 לא יפחת מ 6 מ'.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. תותר הקמת מרפסת זיז אחת לכל יח"ד בלבד. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, שטחים אלו ייחשבו כשטח עיקרי.
ג	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. קוו בניין תת קרקע הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת למפלס קומת הקרקע. קוו בניין עילי עבור שטחי מרפסות מעל קומת הכניסה הקובעת.
ד	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> תקן החניה יהא התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים. תובטח גישה לחניית אופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, יש לחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית. חניות אופניים דירתיות יכולות לקבל מענה במחסנים דירתיים ובתנאי ששטחם גדול מ 6 מ"ר ושקיימת אליהם גישה נוחה. ניתן להתקין מעליות/מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאישות הסביבה והתאם להנחיותיה. יתוכננו חניות אורחים בשעור 10% ממספר יח"ד בכל תא שטח. חניות האורחים כוללות גם את החניות הציבוריות שמול חזית המגרש ובצד הרחוב של המגרש בלבד. לא ניתן לשייך חניות אורחים ליח"ד כלשהי. חניות האורחים ישמשו את אורחי כלל יח"ד במגרש.
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <ol style="list-style-type: none"> הבניינים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת בניינים אלו. (כחלק מהיתר הבניה עבור הבניינים החדשים)
ו	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> בתא שטח מספר 1, בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A, בצבע חום המצוי בקומת הכניסה



4.1	מגורים ד'
	<p>של הבניין והיקפו כ- 250 מ"ר, יותר שימוש ציבורי למטרות דת, חינוך, קהילה ורווחה, שהתאמתו לצרכים, לבינוי ולממשק עם השטחים הגובלים, תיבחן בעת הוצאת היתרי בניה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>2. בתא שטח מספר 2, בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A ו B, בצבע חום המצוי בקומת הכניסה וכן בקומה מתחת לכניסה הקובעת של הבניין והיקפו כ- 250 מ"ר, יותר שימוש ציבורי למטרות דת, חינוך, קהילה ורווחה, שהתאמתו לצרכים, לבינוי ולממשק עם השטחים הגובלים, תיבחן בעת הוצאת היתרי בניה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב טשרניחובסקי יהיה בהתאמה אל מפלסי הפיתוח של המדרכה הגובלת. תותר גמישות של עד 50 ס"מ מהוראה זו.</p> <p>2. תותר הצבת פילרים, צוברי גז ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבת הבניין.</p>
ח	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. לפחות 20% מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מרבי של עד 82 מ"ר. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>2. לא יותרו דירות גן/ חצרות פרטיות בחזית הקדמית במפלסי הקרקע כלפי רחוב טשרניחובסקי. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. דירת גן עם גינה בחזית צידית לא תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין ומספר הקומות, המופיעים בתשריט ובתקנון התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחי שירות לשטחים עיקרים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחים ציבוריים או שטחי חדר דיירים לשטחי מגורים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>6. בת.ש 1, בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בבניין 55, במפלס הכניסה (מנהל קהילתי) ובהיקפו הכולל כ-250 מ"ר יותר לשימוש ציבורי למטרות דת, חינוך, קהילה ורווחה, שהתאמתו לצרכים, לבינוי ולממשק עם השטחים הגובלים, תיבחן בעת הוצאת היתרי בניה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם עם שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>7. בת.ש 2, בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בבניין 54 ו 52, במפלס הכניסה (מבואת כניסה) וכן במפלס התחתון (בית כנסת) ובהיקפו הכולל (2 המפלסים) כ-250 מ"ר יותר שימוש ציבורי למטרות דת, חינוך, קהילה ורווחה, שהתאמתו לצרכים, לבינוי ולממשק עם השטחים הגובלים, תיבחן בעת הוצאת היתרי בניה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם עם שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת</p>

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>בתאי השטח ביעוד דרך מוצעת ומתחתיהם חניון למגורים ד', השימושים יקבעו להלן: שימושים במגרש הראשי: 1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, למעט מסילת ברזל. 2. פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל, מתקני אשפה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב. תאי השטח 3,4 כוללים מגרש תלת מימדי מספר 3A, 4A, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי. יעוד המגרשים התלת מימדיים יהיה למגורים ויותרו בהם השימושים הבאים: 1. חניון. 2. מחסנים. 3. מערכות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט. 2. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת מימדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 3,4, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד מחייב. 2. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת מימדי במימד הגובה (Z) ובטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת מימד כמפורט בנספח התלת מימד.</p>	<p>ב</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	תכנית מתא (% שטח)	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	
(4) 408	(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	(2) 35	34	85	(1) 2700		1655	2945	1030	55	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
													(5) 100	55	1	אחר	מגורים ד'	מגורים ד'	
													(6) 250	55	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	מגורים ד'	
(8) 960	(3)	(3)	(3)	(3)	6	10	(2) 35	80	85	(7) 6500	350	2513	6160	1611	54, 52	2	מגורים ד'	מגורים ד'	
											(6) 220		(9) 30		54, 52	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
													(10) 100		54, 52	2	אחר	מגורים ד'	
	0	0	0	0					100					44	3	חניון	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
	0	0	0	0					100					92	4	חניון	דרך מוצעת	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. תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות לאותו השימוש. לא תותר העברת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו עבור שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

ג. יותר ניווד שטחים עיקריים בלבד ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, מבלי לחרוג ממכסת השטחים, ממספר הקומות או מקווי הבניין ומהמרווחים בין שני המבנים, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

ד. מספר הקומות מעל הכניסה קובעת לא כולל חדר מכונות וחדרי יציאה לגג.

ה. יותר ניווד עד 300מ"ר שטח עיקרי למגורים בין תאי שטח 1 ו 2 ללא שינוי בשטחי מבני הציבור, שטחי השירות, גובה המבנים מעל הכניסה הקובעת, מספר הקומות וקווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות מכיל שטחי שירות עבור מחסנים כ 240מ"ר וחניונים כ 2095מ"ר.

(2) = 35 מפלס גג המבנה ביחס ל-00. מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה של 150 ס"מ, יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) לא תותר העברת שטחי מרפסות לשטחים עיקריים.

(5) חדר דיירים לשימוש דיירי הבניין.

(6) שטחים לצרכי ציבור.

(7) שטח שירות מכיל גם שטחי שירות עבור מחסנים כ 682 מ"ר ועבור חניונים כ 4900 מ"ר.

(8) לא תותר העברת שטחי מרפסות לשטחים עיקריים.

(9) שטחים לצרכי ציבור. ניתן לנייד שטח זה למפלס התחתון לצורך הרחבת מבנה הציבור בהתאם.

(10) חדר דיירים לשימוש דיירי הבניין, שטח זה ניתן לפיצול בין 2 המבנים בתא שטח 2 תוך שמירה על מסגרת השטח המוגדר.






תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

		6.1	רישום שטחים ציבוריים
	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>		<p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות 4.1, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום בת.ש. 1, במפלס קומת הקרקע, והיקפו 250 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ציבורי בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p> <p>ג. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום בת.ש. 2, במפלס קומת הקרקע ובקומה התחתונה, מפלס השצ"פ מצפון, והיקפו 250 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ציבורי בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>
	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	6.2	עתיקות
			<p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום השטח שפרטיו מפורטים להלן: 2788/0 "ירושלים, מנזר המצלבה" י"פ : 1091 עמ" 1461 מיום : 18/05/1964, אשר הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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 מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	6.3	איכות הסביבה
			<p>א. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.</p> <p>ב. יובטחו שני זרמי אשפה בכל מבנה.</p> <p>ג. כל עבודה בסביבת העצים תהיה בהתאם להנחית פקיד היערות ובתיאום אגף שפ"ע.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור אגף שפ"ע, לרבות לעניין קביעת נטיעת עצים בתחום הדרך.</p> <p>ה. בתחום התכנית יינטעו 4 עצים חדשים בעלי ערכיות דומה ככל הניתן לזו של 4 העצים בעלי ערכיות גבוהה המיועדים לכריתה לפי סקר העצים שנערך לתכנית.</p>
		6.4	איחוד וחלוקה
			<p>א. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. מייד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית או מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לרבות תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר) ותוגש לאישור</p>

6.4	איחוד וחלוקה
	<p>יו"ר הוועדה המקומית בתוך פרק זמן של שלושה חודשים.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והתמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום המצוי בתא שטח 1, בקומת הכניסה והיקפו כ 250 מ"ר ואשר בו מותר שימוש למבנה ציבור בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p> <p>ו. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות A ו B בצבע חום המצוי בתא שטח 2, בקומת הכניסה וכן במפלס מתחת למפלס הכניסה של הבניין והיקפו כ 250 מ"ר. בשטחים אלו מותר שימוש למבנה ציבור בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p> <p>ז. כל מתחם לאיחוד וחלוקה המסומנים בתשריט במספרים 1-2 יעמוד בפני עצמו ויהיה ניתן לרשום אותו בנפרד, ללא תלות ברישום המתחם האחר.</p>
6.5	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. תכניות הביוב והניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או נציג הרשות לעניין זה.</p>
6.6	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. תנאי בהליך הרישוי הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.</p>
6.7	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי טעמו: 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 (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה.</p> <p>ה. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>ו. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש.</p> <p>ז. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי</p>

תנאים בהליך הרישוי

לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.
ח. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפנ אישור תכניות הבינוי ו/או הפיתוח.

ט. אישור כיבוי אש :

1. דרכי גישה למבנים קיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.

2. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובתה הגז ומיקום מטווה הצנרת.

3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף של 4" עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448.

4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניינים עצמם ומהווים חלק בלתי נפרד להיתר בניה.

5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.

6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהייה כדלקמן :

בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו לא עולה על 8 קומות) 1000 לד/בלחץ 1.5 באר.

7. צריכת המים לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהייה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.

י. 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 והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומת הכניסה וכן בקומת מינוס 1 של המבנים(כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לחיבור רחוב טשרניחובסקי אל המדרגות הקיימות בגבול הצפוני של התכנית, המובילות אל בית הכנסת בית יוסף, דרך זיקת ההנאה.

יב. בשלב הרישוי תיבחן האפשרות לשמירת המעבר בתא שטח 2, כפתרון זמני לשמירה על קישוריות רגלית בין רחוב טשרניחובסקי לבין בית הכנסת בית יוסף לתקופת העבודות או חלקה. רשות הרישוי תהיה רשאית לחייב הבטחת מעבר כאמור, בשטחים שבתחום התכנית, אם תמצא כי הדבר אפשרי.

יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחה כי המעבר הקיים בגבול המערבי של תא שטח 2 יישאר פנוי למעבר בכל זמן מימוש התכנית.

יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

טו. תנאי לטופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.

טז. תנאי לטופס אכלוס יהיה :

1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.

3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.

4. הריסת כל הבינוי הקיים בתחום רצועת הדרך של רחוב טשרניחובסקי בקטע שמול חזית התכנית לרחוב.

5. ביצוע בפועל של המעברים על פי סעיף יא לעיל.

6.8

זכות מעבר

סימון בתשריט: זכות מעבר

תובטח זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר רגלי מרחוב טשרניחובסקי לשצ"פ מצפון. זיקת ההנאה תמוקם בין המבנים ברוחב מינימאלי של 4 מ' ובסמיכות לשימוש הציבורי וכן תובטח רצועת זיקת הנאה בעומק של 1.3 מ' לאורך כל הגבול הצפוני של תא שטח 2 להבטחת מעבר רגלי רציף אל המדרגות הקיימות בגבול הצפוני של התכנית, המובילות אל בית הכנסת בית יוסף. תותר גמישות במיקום תוואי זיקת ההנאה כל עוד נשמר שטחה ומובטח הקישור הרגלי בין רחוב טשרניחובסקי והשצ"פ מצפון.

6.9

קווי בנין

סימון בתשריט: קו בנין עילי

קו בנין עילי בתשריט הינו קו בניין למרפסות.

6.10

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א הבניין / חלק המבנה / הגדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה ב תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת המבנים הקיימים. תותר הריסת המבנים בשלבים.

6.11

הוראות פיתוח

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. יותר מתן פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק ועל פי כללי עריית ירושלים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	1. יותר מימוש של כל תא שטח בנפרד, תוך הבטחה כי כל תא שטח יבוצע בהינף אחד. 2. תותר הנפקת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר לבנייה. 3. תותר הוצאת היתר הריסה/ חפירה לכל מבנה בנפרד 4. תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים יהיה היתר אכלוס לשטחים המבונים בתא השטח הכלול בהיתר.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.