

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

#### תכנית אב

שם תוכנית: תכנית אב רסקו – גבעת הורדים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית אב - מסמך תכנון מנחה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

עיריית ירושלים מקדמת בימים אלו מספר תכניות אב לשכונות ברחבי העיר. כחלק ממהלך זה מובאת כאן תכנית אב לשכונת רסקו הממוקמת בין שד' הרצוג ממערב, שכונת רחביה מצפון, טלביה והמושבות ממזרח והקטמונים מדרום.

תחום התכנון מורכב מקטעי שכונות ולא דווקא מובחן בעיר כמרקם אחיד: בדרום ובמזרח תחום התכנון נמצאים שיכוני רסקו וחלקו המזרחי הגובל ברחוב הפלמ"ח כלול בתחום העיר ההיסטורית על פי תכנית המתאר העירונית (בהכנה). במרכז תחום התכנון נמצאת חוות הנוער הציוני המובחנת משאר המתחם הן מבחינת השימושים בה והן מבחינה נופית. גבולות תחום התכנון הותוו בהתאם לתכניות הגובלות: תכנית מתאר רחביה, תכנית האב מושבות ותכנית האב גוננים.

תכנית זו תהווה את המדיניות התכנונית למתחם זה לכלל גורמי התכנון, כנגזרת מתכנית המתאר החדשה לירושלים (בהכנה).

תכנית האב לשכונת רסקו גבעת הורדים כוללת מדרג של הנחיות תכנון המאפשר פיתוח מושכל תוך שמירה על ערכי השכונה בהתאם לחזון שגובש לתחום התכנון:

שמירה על הצביון העירוני-קהילתי של שכונת רסקו- גבעת הורדים תוך פיתוח וחיידוש רקמות ישנות זאת תוך שמירה על איזון בין המרקם הבנוי לזה הירוק- פתוח, בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים: חינוך, מסחר, נגישות וקישוריות.

מתוך חזון זה גובשו עקרונות התכנון הבאים:

- שמירה על שטחים פתוחים והיחס אליהם, שמירה על הצביון הירוק של השכונה שרובו במגרשים פרטיים.
- שמירה על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה, על נראות השכונה ועל הנוף הנצפה מהשכונה.
- מתן מענה לצרכי תנועה וחנייה ככל הניתן במגבלות מבנה השכונה הקיים בדגש על פתרונות בבינוי חדש.

התכנית באה לאפשר פיתוח מתון בתחום העיר ההיסטורית ולחזק את הרחובות המרכזיים ואזורים ותיקים מחוץ לעיר ההיסטורית ע"י עידוד הכנת תכניות מפורטות של חיידוש עירוני, בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים וצרכי תנועה וחנייה. בנוסף, משולבים בתחום התכנית מוקדים נקודתיים לפיתוח אינטנסיבי שגם בהם ניתן דגש על מענה לצרכי כלל השכונה.

בתחום התכנון היום קיימות 3,720 יחידות דיור. בבחינת אפשרות תוספת יחידות דיור מכח תכנית 10038 והפוטנציאל לתוספת המופיע בתכנית המתאר העירונית (בהכנה) עולה כי כבר היום ניתן להגיע לכ- 6,932 יחידות דיור בין אם בהוצאת היתרים או בתכניות מפורטות כנגזרת של תכנית המתאר העירונית (בהכנה). תכנית האב מפרטת את הוראות הבינוי והנחיות הפיתוח והשימור בהתאם לפוטנציאל הקיים היום ובאזורים מסויימים מאפשרת תוספת יחידות דיור לסה"כ של 8,464 יח"ד בכל תחום התכנית לטובת עידוד פיתוח אזורים ותיקים וצירים מרכזיים, תוספת שימושים ציבוריים ומתן מענה לגידול האוכלוסיה.

**נדגיש - מספר יחידות הדיור הפוטנציאלי המופיע בתכנית אב זו הינו תאורטי ומשקף אחוז מימוש מלא (100%) עד שנת 2030. בפועל צוות התכנון בליווי גורמי התכנון בעירייה סבורים שנכון להעריך את אחוז המימוש בכ- 30% קרי תוספת של- 1,423 יחידות דיור, כלומר, 5,143 יחידות דיור סה"כ (קיים ומוצע).**

שכונת רסקו מתאפיינת בצמחיה עשירה ועבותה שהתבססה לאורך עשרות שנים והיא מהווה חלק בלתי נפרד מאופייה, רווחת תושביה, סיפורה ההיסטורי ומהטבע העירוני בירושלים. כתוצאה מכך השכונה נעימה, מוצלת ונהנית ממיקרו אקלים ייחודי. השכונה צופה אל עבר ונצפית מעמק המצלבה, גבעת הלאום, הגן הבוטני, גבעת מרדכי, עמק הצבאים ובית וגן.

ברחבי השכונה מפוזרות גינות כיס, רחבות ישיבה ותצפית וגינות קהילתיות. חלק מהשטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים בה מהווים אתרי טבע עירוני. ברחבי השכונה ישנה מערכת מעברים ציבוריים של סמטאות, שבילים וגרמי מדרגות.

בבואו של מוסד התכנון לבחון תכניות מפורטות בתחומה, תכנית האב ממליצה לקחת רקע זה בחשבון ולתת עדיפות לחלופות בינוי המתאפשרות למצב הקיים, מאפשרות שמירה מקסימלית עליו ושיקום

אפקטיבי במידת הצורך. יש לציין כי שיקום נופי מלא הינו תהליך האורך שנים רבות ודורש משאבים לא מבוטלים.

בנוסף להנחיות, התכנית מציעה סל פרויקטים לשדרוג המרחב הציבורי בכל תחום התכנית, ברחובות, מעברי המדרגות, גינות וגני המשחק. סל פרויקטים זה מהווה נספח לתכנית ומגדיר פרויקטים ברמות שונות של דחיפות ושימיות.

הערה:

כיוון שהתכנית היא תכנית אב, אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, ההוראות להלן מבקשות להנחות את הועדה המקומית כיצד להפעיל את שיקול דעתה בעת מתן היתרים מכח תכניות תקפות ולהוות מדיניות תכנונית מנחה להכנת תכניות מפורטות בתחומה.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רסקו - גבעת הורדים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
	מספר התוכנית	
650.475 דונם		1.2 שטח התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>הגשה לוועדה המקומית</li> </ul>	שלב	1.3 מהדורות
	מספר מהדורה בשלב	
נובמבר 2017	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית אב	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> <li>ל"ר</li> </ul>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
	לפי סעיף בחוק	
<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> </ul>	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	ירושלים
	קואורדינטה X	219288
	קואורדינטה Y	630115
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	תחום התכנון נמצא מזרחית לרחוב הרצוג וגובל עם שכונת רחביה בחלקו הצפוני, שכונת המושבות בחלקו המזרחי ושכונת גוננים בחלקו הדרומי.	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	ירושלים
	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	• חלק מתחום הרשות
	<b>נפה</b>	לי"ר
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>יישוב</b>	ירושלים
	<b>שכונה</b>	שכונת רסקו – גבעת הורדים
	<b>רחוב</b>	לי"ר
	<b>מספר בית</b>	לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30024	• מוסדר	• חלק • מהגוש	1-13,15-23,25,27-34,63-64,66-78,84-87,91,96-97,118-119,121-122,126-130,134-135,138,146,148-152,154-156,171-174,185-188,192,198,214-215,217-218,224-226,229	24,157-158,201,216
30121	• מוסדר	• כל הגוש	1-3,5-18,20-44,48-49,52,57,61-81,83-92,94-115,117-119,123-131,135-139,141-143	122,132
30023	• מוסדר	• חלק • מהגוש	81-84,92-93,145-149,214-218	
30185	• מוסדר	• חלק • מהגוש	9,11-31,34-50,52-55,61,66-68,103-110,115-117,119-124,126,129-133,136,140-142,144-149,153-159,161,163,170-175,196,199,202	128,150,165,183
30122	• מוסדר	• חלק • מהגוש	1-13,16,41-49,56-76,79-100,108,113-118,126-127,131-133,137-139,144	102,128
30006	• מוסדר	• חלק • מהגוש	1-2,6-12,15-16,18-20,22-23,26-30,32-33,35-46,48-49,51-53,56-60,62-71,74,76-77,79-93,95-99,104,107,109-110,112,115,118,124,126-134,136,139,141-142,144,148,150,152,156,160,163,185-190	
30123	• מוסדר	• חלק • מהגוש	2-23,28-29,35-41,43-45,51-59,63,73-74,79,81-85,87-89,91-92,94-95,97,100-104,106	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לי"ר

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
תשריט מצב מאושר	• רקע	1: 2500		1	יוני 2018	גוטמן אסיף אדריכלים
תשריט מצב מוצע	• מנחה	1: 2500		1	יוני 2018	גוטמן אסיף אדריכלים
הוראות התוכנית	• מנחה	ל"ר	34	-	יוני 2018	גוטמן אסיף אדריכלים
סקר מצב קיים	• רקע	ל"ר	317		ספטמבר 2014	צוות התכנון
חלוקה למתחמים, סימון מוקדים ומספרי קומות	• מנחה	1: 2500		1	יוני 2018	גוטמן אסיף אדריכלים
מרחב ציבורי, שטחים פתוחים וצמחייה	• מנחה	1: 2500		1	יוני 2018	אהרונסון אדריכלים
תנועה	• מנחה	1: 5000		1	מאי 2018	גרונין ד.א.ל מהנדסים בע"מ
גיליון חתכים	• מנחה	1: 200		1	דצמבר 2020	גרונין ד.א.ל מהנדסים בע"מ
שימור	• מנחה	1: 2500		1	יוני 2018	משה שפירא אדריכלים   גוטמן אסיף אדריכלים
הנחיות למבנים ומתחמים לשימור	• מנחה	ל"ר	10	-	מאי 2018	משה שפירא אדריכלים   גוטמן אסיף אדריכלים
סל פרויקטים	• מנחה	ל"ר	3	-	יוני 2018	אהרונסון אדריכלים   גוטמן אסיף אדריכלים
מעברים ומעלות	• מנחה	ל"ר	20	-	נובמבר 2016	אהרונסון אדריכלים
מעלות רסקו – סדר עדיפויות להנגשה	• מנחה	ל"ר	1	-	פברואר 2015	אהרונסון אדריכלים
הנגשת הקו הירוק והכחול	• רקע	ל"ר	10	-	פברואר 2017	אהרונסון אדריכלים
תיק תיעוד	• רקע	ל"ר	81	-	יוני 2015	משה שפירא אדריכלים   גוטמן אסיף אדריכלים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית ירושלים	לי"ר	כיכר ספרא 2 ירושלים	02-6297627		02-6250875		

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית ירושלים	לי"ר	כיכר ספרא 2 ירושלים	02-6297627		02-6250875	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
עורך	אדריכל	040537417	20910134	אחוזת בית 3 ת"א	03-5660770	054-7610685	03-5600953	office@yga.net		
יועץ נוף	אדריכל	309823888	117165	מבוא השער 4 עין כרם ירושלים	02-6419143	-	02-6436825	michal@s-aronson.co.il		
יועץ תנועה	מהנדס	055903975	36680	היוזמה 2 טירת הכרמל	04-8559111	050-5446107	04-8559100	Moshe1@grdel.co.il		
יועץ כלכלי	-	64344666	-	משעול מורן 16 ירושלים	02-5865820	052-8684749	02-5862474	cheririt@gmail.com		
יועץ חברתי	-	053370276	-	שדרת הפרחים 33 רעות	08-9262950	050-6894912	08-9262935	a_elian@jtmt.gov.il		
יועץ שימור	אדריכל	027873975	115519	לייב יפה 38 ירושלים	02-6255520	054-6459942	153-2-6255520	shapiroarc@gmail.com		



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

קביעת מדיניות תכנונית למתחם שכונת רסקו – גבעת הורדים המפרטת את השלד הציבורי של השכונה, פוטנציאל מערך המגורים, מבני הציבור והמסחר תוך מתן מענה לצורכי האוכלוסיה ושמירה על איזון בין פיתוח לבין שימור ערכים קיימים כגון השלד הירוק, הנוף ומרקם השכונה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת מערך יעודי קרקע ושימושים למגורים, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. קביעת מתחמים לשימור- תחום חוות הנוער, שיכוני החצר (ברוצקוס), גבעת שהין ושיכוני רסקו.
- ג. קביעת מבנים לשימור.
- ד. קביעות הוראות בינוי למגורים.
- ה. קביעת חזית מסחרית והוראות בינוי.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי.
- ז. קביעת הוראות בנושא חנייה.
- ח. מתן הנחיות להכנת תכניות מפורטות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 650.475 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
			לי"ר			לי"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
		לי"ר			לי"ר	

## 4 מתחמי תכנון - שימושים והוראות

4.1 מתחם A – עיר היסטורית		4.1.1
תיאור: המתחם המסומן באות A בנספח מתחמי הבינוי, כלול בתוך ה-עיר ההיסטורית על פי הגדרתה בתכנית המתאר העירונית (בהכנה). במתחם זה תשמר תבנית הבנייה הקיימת ויתאפשר פיתוח מוגבל. בנוסף, לאורך רחוב הפלמ"ח תוגדר חזית מסחרית.		
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
מגורים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות.		<b>א.</b>
מסחר בקומת הקרקע לרבות מסחר קמעונאי, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.		<b>ב.</b>
מבני ציבור על פי הגדרתם בתכניות מאושרות.		<b>ג.</b>
שטחים ציבוריים פתוחים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות.		<b>ד.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
<b>תוספת קומות ו/או הרחבות</b>		<b>4.1.2.1</b>
<b>א.</b>	תכסית	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. במקרה של תוספת קומות או הרחבות תכסית הבנייה תהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 או בהתאם לתכסית הקיימת בפועל.</li> <li>2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.</li> </ol>
<b>ב.</b>	גובה הבניה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר תוספת של יותר משתי קומות מעל בניין קיים ובכל אופן, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות.</li> <li>2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</li> <li>3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</li> <li>4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר. בתוספת למבנה, קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5.</li> </ol>
<b>ג.</b>	קווי בניין	
<b>ד.</b>	חניה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליח"ד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים וככל האפשר בתת הקרקע.</li> <li>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים.</li> <li>3. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</li> </ol>
<b>ה.</b>	יחס בין תוספות והרחבות בנייה לקווי הבניין	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים.</li> <li>2. תנתן עדיפות להרחבות בצמוד לבניין בחזית אחורית בלבד ובחזיתות צידיות עד למרחק של 3 מ' מקו חזית קדמית.</li> <li>3. לא תותר הקמת ממ"דים בחזית קדמית.</li> <li>4. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</li> </ol>
<b>ו.</b>	שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה ומפגעים עיצוביים, הסדרת כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</li> <li>2. הגשת ההיתר תהווה מנוף לתיקון מפגעים עיצוביים: היתר בניה יותנה בהסרת המפגעים כולל תוספות בניה לא חוקיות, הסרת תשתיות וסילוק מתקנים מעל החזיתות.</li> </ol>
<b>בנייה חדשה בתחומי המגרש</b>		<b>4.1.2.2</b>
<b>א.</b>	תכסית	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. במקרה של בנייה חדשה, תכסית הבנייה לא תעלה על 45% משטח המגרש.</li> </ol>

	<p>2. תכנית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכנית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.</p>
<p><b>ב.</b> גובה הבניה</p>	<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות  2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).  3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).  4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר</p>
<p><b>ג.</b> קווי בניין</p>	<p>1. בבנייה חדשה קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5.</p>
<p><b>ד.</b> חניה</p>	<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליחיד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים ובתת הקרקע בלבד באופן מלא.  2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים  3. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.  4. בבניית מבני מגורים חדשים יבחן מתן מענה לטובת מבנים סמוכים מעבר לתקן החנייה.</p>
<p><b>ה.</b> מספר יחיד</p>	<p>לא תתאפשר הפחתה במספר יחידות הדיור הקיים במגרש נתון</p>
<b>4.1.2.3 הנחיות להכנת תכניות מפורטות</b>	
<p><b>א.</b> הנחיות להכנת תכניות מפורטות</p>	<p>מתחם A הינו מתחם הנמצא בשוליה של העיר ההיסטורית. במתחם זה מוצע לאפשר קידום של תכניות מתאר מפורטות אך ורק במידה והן עונות על הקריטריונים שלהלן ובמידה וחלה שמירה על ערכי הליבה של השכונה כמפורט בדברי ההסבר לתכנית במסמך זה. להלן ההנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחם זה:</p> <p>1. מסמכי התכנית המפורטת יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות סמוכות ואופן ההתחברות למבנים שכנים בכל גבולותיה. יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת תוך צמצום קירות תמך וטיפול אדריכלי נאות באלו ההכרחיים.</p> <p>2. התכנית המפורטת תקבע אחוז הפרשת קרקע לצרכי ציבור או רצפות לצרכי ציבור שישולבו במבנים החדשים בהתאם לחו"ד פרוגרמטית ממחלקת מדיניות התכנון בעירייה ולהיקף הזכויות המוצע בתכנית המפורטת. לא תאושר תכנית ללא הפרשה מתאימה לטובת הציבור.</p> <p>3. התכנית המפורטת תקבע היקף חניה שיכלול חניות עודפות ובמידת האפשר חניון ציבורי מעבר לנדרש בתקן התקף לטובת תושבי השכונה.</p> <p>4. כל ההנחיות החלות על מתחם A יחולו גם בהכנת התכנית המפורטת (ראו סעיף 4.1 בתכנית זו).</p> <p>5. הכנת תכנית מפורטת תכלול בחינת מערך הדרכים בתכנית וברחובות הסובבים במטרה לשפר את חתכי הרחובות, כולל בחינת הרחבת זכות דרך ו/או שילוב זיקות הנאה לציבור לטובת שיפור נגישות הולכי רגל, שילוב שבילי אופניים ועוד.</p>
<b>4.1.2.4 הוראות בניוי כלליות</b>	
<p><b>א.</b> מסחר</p>	<p>1. לאורך רחוב הפלמ"ח יתאפשר שילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנים כמסומן בתשריט.  2. בתי קפה ו/או מסעדות יוגבלו לתחום המגרש הפרטי. במקרים חריגים, יותר שימוש במרחב הציבורי לשימושי הסעדה, בתנאי שלא תיפגע התנועה החופשית במדרכה.  3. גובה רצפת החנות תקבע בהתאמה לגובה המדרכה הצמודה.  4. עיצוב חזית החנות, שלטי הפרסום והמצללות יקבעו בתאום עם</p>

אדריכל העיר.		
ב. שימור	1. בהתאם למסומן ב'נספח השימור', במתחם A קיימים 12 מבנים המוגדרים כשימור 'רגיל' או 'מחמיר'. המבנים המסומנים במספרים 1 ו-9 מיועדים לשימור 'מחמיר' ואילו המבנים המסומנים במספרים 3,6-8,10-14,29, מיועדים לשימור 'רגיל'. בנוסף, במתחם נמצא 'מתחם לשימור': 'מתחם גבעת שהין'. 2. להנחיות נוספות עבור מבנים המוגדרים כשימור 'מחמיר' ו'מתחם לשימור' המצויינים בסעיף הנ"ל, ר' נספח 'הנחיות למבנים ומתחמים לשימור'. לא תותר חריגה מהגדרות אלה אלא באם אושר הדבר על ידי ועדת השימור המקומית. 3. לא תותר הריסת מבנה לשימור. 4. הגשת תכניות מפורטות במבנה שצויין לשימור תלווה בהכנת תיק תיעוד בתיאום מול מחלקת שימור בעיריית ירושלים או יועץ השימור בועדה המחוזית. 5. בטייסיים 10 יש לשמר את קומת העמודים כחלל פתוח בכל החזיתות על מנת לאפשר מבט מרח' הטייסיים למשכן הכנסת בהתאם ובכפופות לתב"ע 4789/א'. הגשת תכניות מפורטות תלווה בהצגת חומרים המוכיחים כי המבטים במגרש זה אינם נפגעים. 6. להנחיות נוספות, ר' סעיף 6.1-6.2 בפרק ההוראות הנוספות.	
ג. עצים וצמחייה	ר' סעיפים 6.3-6.6 בפרק ההוראות הנוספות.	
ד. תמהיל יח"ד	20% מסך כל יחידות הדיור החדשות (בתוספת קומות או בבנייה חדשה) יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד	
ה. בניה בשיפוע	1. במגרשים משופעים מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר. 2. יש להימנע ככל הניתן מקירות תומכים ובכל מקרה תידרש בחינת חתכים עם כל המבנים והמגרשים הגובלים במבנה על מנת לוודא השתלבות מיטבית של המבנה בסביבתו. במידת הצורך בלבד, גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'.	
ו. איחוד וחלוקה	1. לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והמבנים הקיים. 2. למרות האמור לעיל יותר חיבור חניונים סמוכים בתת הקרקע בלבד ע"י הגדרת זיקת הנאה או הסכם שיתוף.	

4.2 מתחם B – פיתוח מתון	
תיאור: המתחם המסומן באות B בנספח מתחמי הבינוי, הוא תחום בפיתוח מתון שהוראותיו תואמות את ההנחיות של תכנית המתאר העירונית (בהכנה). במתחם זה ישמר המרקם הקיים ויתאפשר פיתוח מוגבל.	
4.2.1 שימושים	מגורים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות
א.	מבני ציבור על פי הגדרתם בתכניות מאושרות
ב.	כל שימוש אחר המוגדר בתכניות המאושרות במקום.
ג.	
4.2.2 הוראות	
4.2.2.1 תוספת קומות ו/או הרחבות	
א.	1. במקרה של תוספת קומות, תכסית הבנייה תהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 או בהתאם לתכסית הקיימת בפועל. 2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.
ב.	1. לא תותר תוספת של יותר משתי קומות ובכל אופן, גובה המבנים
גובה הבניה	

<p>לא יעלה על 6 קומות במגרש הקטן מדונם 8 קומות במגרש הגדול מדונם</p> <p>2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר בתוספת למבנה, קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5.</p>		
<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליחיד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים וככל האפשר בתת הקרקע.</p> <p>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים</p> <p>3. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</p>	קווי בניין חניה	ג. ד.
<p>1. תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים.</p> <p>2. תנתן עדיפות להרחבות בצמוד לבניין בחזית אחורית בלבד ובחזיתות צידיות עד למרחק של 3 מ' מקו חזית קדמית.</p> <p>3. לא תותר הקמת ממ"דים בחזית קדמית.</p> <p>4. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</p>	יחס בין תוספות והרחבות בנייה לקווי הבניין	ה.
<p>1. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה ומפגעים עיצוביים, הסדרת כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. הגשת ההיתר תהווה מנוף לתיקון מפגעים עיצוביים: היתר בניה יותנה בהסרת המפגעים כולל תוספות בניה לא חוקיות, הסרת תשתיות וסילוק מתקנים מעל החזיתות.</p>	שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים	ו.
<b>4.2.2.2 בנייה חדשה בתחומי המגרש</b>		
<p>1. במקרה של בנייה חדשה, תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינן מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.</p>	תכסית	א.
<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות במגרש הקטן מדונם 8 קומות במגרש הגדול מדונם</p> <p>2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר בבנייה חדשה, קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5.</p>	גובה הבניה	ב.
<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליחיד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים ובתת הקרקע בלבד באופן מלא.</p> <p>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים</p> <p>3. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</p> <p>4. בבניית מבני מגורים חדשים יבחן מתן מענה לטובת מבנים סמוכים מעבר לתקן החנייה.</p>	קווי בניין חניה	ג. ד.
<p>לא תתאפשר הפחתה במספר יחידות הדיור הקיים במגרש נתון</p>	מספר יחיד	ה.
<b>4.2.2.3 הנחיות להכנת תכניות מפורטות</b>		
<p>מתחם B מוגדר כמתחם בעל פיתוח מתון. במתחם זה מוצע לאפשר קידום של תכניות מתאר מפורטות אך ורק במידה והן עונות על הקריטריונים שלהלן ובמידה וחלה שמירה על ערכי הליבה של השכונה כמפורט בדברי ההסבר לתכנית במסמך זה.</p>	הנחיות להכנת תכניות מפורטות	א.

<p>להלן ההנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחם זה:</p> <p>1. מסמכי התכנית המפורטת יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות סמוכות ואופן ההתחברות למבנים שכנים בכל גבולותיה. יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת תוך צמצום קירות תמך וטיפול אדריכלי נאות באלו ההכרחיים.</p> <p>2. התכנית המפורטת תקבע אחוז הפרשת קרקע לצרכי ציבור או רצפות לצרכי ציבור שישולבו במבנים החדשים בהתאם לחו"ד פרוגרמטית ממחלקת מדיניות התכנון בעירייה ולהיקף הזכויות המוצע בתכנית המפורטת. לא תאושר תכנית ללא הפרשה מתאימה לטובת הציבור.</p> <p>3. התכנית המפורטת תקבע היקף חניה שיכלול חניות עודפות ובמידת האפשר חניון ציבורי מעבר לנדרש בתקן התקף לטובת תושבי השכונה.</p> <p>4. כל ההנחיות החלות על מתחם B יחולו גם בהכנת התכנית המפורטת (ראו סעיף 4.2 בתכנית זו).</p> <p>5. הכנת תכנית מפורטת תכלול בחינת מערך הדרכים בתכנית וברחובות הסובבים במטרה לשפר את חתכי הרחובות, כולל בחינת הרחבת זכות דרך ו/או שילוב זיקות הנאה לציבור לטובת שיפור נגישות הולכי רגל, שילוב שבילי אופניים ועוד.</p>		
<b>הוראות בינוי כלליות</b>		<b>4.2.2.4</b>
<p>1. בהתאם למסומן ב'נספח השימור', במתחם קיימים 4 מבנים המוגדרים כשימור 'רגיל'. המבנים מסומנים במספרים 25-28. בנוסף, במתחם נמצאים שני 'מתחמים לשימור': 'מתחם שיכוני החצר (ברוצקוס)' וחלק ממתחם 'שיכוני רסקו'.</p> <p>2. להנחיות נוספות עבור 'מתחמי השימור' המצויינים בסעיף הנ"ל, ר' נספח 'הנחיות למבנים ומתחמים לשימור'. לא תותר חריגה מהגדרות אלה אלא באם אושר הדבר על ידי ועדת השימור המקומית.</p> <p>3. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>4. הגשת תכניות מפורטות במבנה שצויין לשימור תלווה בהכנת תיק תיעוד בתיאום מול מחלקת שימור בעיריית ירושלים או יועץ השימור בועדה המחוזית.</p> <p>5. להנחיות נוספות, ר' סעיף 6.1 בפרק ההוראות הנוספות.</p>	שימור	<b>א.</b>
	עצים וצמחייה	<b>ב.</b>
<p>ר' סעיפים 6.3-6.6 בפרק ההוראות הנוספות.</p> <p>20% מסך כל יחידות הדיור החדשות (בתוספת קומות או בבנייה חדשה) יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + מ"מ"ד</p>	תמהיל יח"ד	<b>ג.</b>
<p>1. במגרשים משופעים מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר.</p> <p>2. יש להימנע ככל הניתן מקירות תומכים ובכל מקרה תידרש בחינת חתכים עם כל המבנים והמגרשים הגובלים במבנה על מנת לוודא השתלבות מיטבית של המבנה בסביבתו. במידת הצורך בלבד, גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'.</p>	בניה בשיפוע	<b>ה.</b>
<p>לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והמבנים הקיים.</p>	איחוד וחלוקה	<b>ו.</b>

<b>מתחם C – מרקם אורבני אינטנסיבי</b>	<b>4.3</b>
<p>תיאור: המתחם המסומן באות C בנספח מתחמי הבינוי, כולל בתוכו את המגרשים משני צידיו של רחוב טשרניחובסקי. בתחום המסומן במתחם זה יתאפשר פיתוח מוגבר לטובת יצירת רחוב עירוני הכולל חזית מסחרית ושימושים ציבוריים שישולבו בבניה חדשה.</p>	
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<b>א.</b> מגורים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות	
<b>ב.</b> מסחר בקומת הקרקע לרבות מסחר קמעונאי, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים	

	לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.	
ג.	כל שימוש אחר המוגדר בתכניות מאושרות במקום.	4.3.2
	<b>הוראות</b>	
	<b>תוספת קומות ו/או הרחבות</b>	4.3.2.1
א.	תכסית	
	<p>1. במקרה של תוספת קומות, תכסית הבנייה תהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 או בהתאם לתכסית הקיימת בפועל.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.</p>	
ב.	גובה הבניה	
	<p>1. לא תותר תוספת של יותר משתי קומות ובכל אופן, גובה המבנים לא יעלה על 9 קומות</p> <p>2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר בתוספת למבנה, קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5.</p>	
ג.	קווי בניין	
ד.	חניה	
	<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליח"ד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים וככל האפשר בתת הקרקע.</p> <p>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים</p> <p>3. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</p>	
ה.	יחס בין תוספות והרחבות בנייה לקווי הבניין	
	<p>1. תנתן עדיפות לתוספות לבניה על גבי קונטור קיים.</p> <p>2. תנתן עדיפות להרחבות בצמוד לבניין בחזית אחורית בלבד ובחזיתות צידיות עד למרחק של 3 מ' מקו חזית קדמית.</p> <p>3. לא תותר הקמת ממו"דים בחזית קדמית.</p> <p>4. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</p>	
ו.	שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים	
	<p>1. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה ומפגעים עיצוביים, הסדרת כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. הגשת ההיתר תהווה מנוף לתיקון מפגעים עיצוביים: היתר בניה יותנה בהסרת המפגעים כולל תוספות בניה לא חוקיות, הסרת תשתיות וסילוק מתקנים מעל החזיתות.</p>	
	<b>בנייה חדשה בתחומי המגרש</b>	4.3.2.2
א.	תכסית	
	<p>1. במקרה של בנייה חדשה, תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.</p>	
ב.	גובה הבניה	
	<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 9 קומות</p> <p>2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר בבנייה חדשה, קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5</p>	
ג.	קווי בניין	
ד.	חניה	
	<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליח"ד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים ובתת הקרקע בלבד באופן מלא.</p> <p>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים</p>	



<p>3. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</p> <p>4. בבניית מבני מגורים חדשים יבחן מתן מענה לטובת מבנים סמוכים מעבר לתקן החנייה.</p>		
לא תתאפשר הפחתה במספר יחידות הדיור הקיים במגרש נתון	מספר יח"ד	ה.
<b>4.3.2.3 הנחיות להכנת תכניות מפורטות</b>		
<p>מתחם C מוגדר כמתחם בעל מרקם אורבני אינטנסיבי. במתחם זה מוצע לאפשר קידום של תכניות מתאר מפורטות לציפוף, פיתוח, חידוש ושילוב שימושים תוך שמירה על ערכי הליבה של השכונה כמפורט בדברי ההסבר לתכנית במסמך זה. להלן ההנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחם זה:</p> <p>1. מסמכי התכנית המפורטת יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות סמוכות ואופן ההתחברות למבנים שכנים בכל גבולותיה. יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת תוך צמצום קירות תמך וטיפול אדריכלי נאות באלו ההכרחיים.</p> <p>2. התכנית המפורטת תקבע אחוז הפרשת קרקע לצרכי ציבור או רצפות לצרכי ציבור שישולבו במבנים החדשים בהתאם לחו"ד פרוגרמטית ממחלקת מדיניות התכנון בעירייה ולהיקף הזכויות המוצע בתכנית המפורטת. לא תאושר תכנית ללא הפרשה מתאימה לטובת הציבור.</p> <p>3. התכנית המפורטת תקבע היקף חניה שיכלול חניות עודפות ובמידת האפשר חניון ציבורי מעבר לנדרש בתקן התקף לטובת תושבי השכונה.</p> <p>4. כל ההנחיות החלות על מתחם C יחולו גם בהכנת התכנית המפורטת (ראו סעיף 4.3 בתכנית זו).</p> <p>5. הכנת תכנית מפורטת תכלול בחינת מערך הדרכים בתכנית וברחובות הסובבים במטרה לשפר את חתכי הרחובות, כולל בחינת הרחבת זכות דרך ו/או שילוב זיקות הנאה לציבור לטובת שיפור נגישות הולכי רגל, שילוב שבילי אופניים ועוד.</p>	הנחיות להכנת תכניות מפורטות	א. 4.3.2.3
<b>4.3.2.4 הוראות בניוי כלליות</b>		
<p>1. לאורך רחוב טשרנחובסקי הנכלל בתחום זה, יתאפשר שילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנים כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בתי קפה ו/או מסעדות יוגבלו לתחום המגרש הפרטי. במקרים חריגים, יותר שימוש במרחב הציבורי לשימושי הסעדה, בתנאי שלא תיפגע התנועה החופשית במדרכה.</p> <p>3. גובה רצפת החנות תקבע בהתאמה לגובה המדרכה הצמודה.</p> <p>4. עיצוב חזית החנות, שלטי הפרסום והמצללות יקבעו בתאום עם אדריכל העיר.</p>	מסחר	א.
<p>1. בהתאם למסומן ב'נספח השימור', במתחם קיימים 3 מבנים המוגדרים לשימור 'רגיל' או 'מחמיר'. המבנים המסומנים במספרים 4 ו-5 מיועדים לשימור 'מחמיר' ואילו המבנה המסומן במספר 2, מיועד לשימור 'רגיל'.</p> <p>2. להנחיות נוספות עבור מבנים המוגדרים כשימור 'מחמיר', ר' נספח 'הנחיות למבנים ומתחמים לשימור'. לא תותר חריגה מהגדרות אלה אלא באם אושר הדבר על ידי ועדת השימור המקומית.</p> <p>3. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>4. הגשת תכניות מפורטות במבנה שצויין לשימור תלווה בהכנת תיק תיעוד בתיאום מול מחלקת שימור בעיריית ירושלים או יועץ השימור בועדה המחוזית.</p> <p>5. להנחיות נוספות, ר' סעיף 6.1 בפרק ההוראות הנוספות.</p>	שימור	ב.
ר' סעיפים 6.3-6.6 בפרק ההוראות הנוספות.	עצים וצמחייה	ג.
20% מסך כל יחידות הדיור החדשות (בתוספת קומות או בבנייה	תמהיל יח"ד	ד.

		חדשה) יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד
ה.	בניה בשיפוע	1. במגרשים משופעים מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר. 2. יש להימנע ככל הניתן מקירות תומכים ובכל מקרה תידרש בחינת חתכים עם כל המבנים והמגרשים הגובלים במבנה על מנת לוודא השתלבות מיטבית של המבנה בסביבתו. במידת הצורך בלבד, גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'.
ו.	איחוד וחלוקה	ניתן לבחון איחוד וחלוקה של מגרשים באופן שישמור על המרקם ויחס המבנים לרחוב, כל עוד אלו לא חורגים מהוראות אחרות של מתחם זה.
ז.	שטחי רצפות לצרכי ציבור	בבניה חדשה יוקצו שטחים משולבים בבנין לצורכי ציבור בקומת הקרקע או בקומה הראשונה בהיקף שיקבע ע"י מנהל ההנדסה העירוני.

<b>4.4</b>	<b>מתחם D1 – מוטה חידוש</b>	
	תיאור: המתחם המסומן באות D1 בנספח מתחמי הבינוי, כולל את המבנים הגובלים ברחוב הרצוג בחלקו הצפוני כמסומן בתשריט. מתחם זה הינו מתחם מוטה פיתוח והתחדשות. תתאפשר בו הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית (תוך כדי בחינת אפשרות לאיחוד חלקות) בדגש על שילוב שימושים ציבוריים ומסחר ומתן פתרונות חניה מתאימים.	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות	
ב.	מבני ציבור על פי הגדרתם בתכניות מאושרות	
ג.	מסחר בקומת הקרקע לרבות מסחר קמעונאי, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>4.4.2.1</b>	<b>תוספת קומות ו/או הרחבות</b>	
א.	תכסית	1. במקרה של תוספת קומות, תכסית הבנייה תהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 או בהתאם לתכסית הקיימת בפועל. 2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.
ב.	גובה הבניה	1. לא תותר תוספת של יותר משתי קומות ובכל אופן, גובה המבנים לא יעלה על 9 קומות. 2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה). 3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה). 4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר בתוספת למבנה, קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5.
ג.	קווי בניין	
ד.	חניה	1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליח"ד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים וככל האפשר בתת הקרקע. 2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים 3. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.
ה.	יחס בין תוספות והרחבות בנייה לקווי הבניין	1. תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים. 2. תנתן עדיפות להרחבות בצמוד לבניין בחזית אחורית בלבד ובחזיתות צידיות עד למרחק של 3 מ' מקו חזית קדמית. 3. לא תותר הקמת ממ"דים בחזית קדמית. 4. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.

<p>1. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה ומפגעים עיצוביים, הסדרת כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. הגשת ההיתר תהווה מנוף לתיקון מפגעים עיצוביים. היתר בניה יותנה בהסרת המפגעים כולל תוספות בניה לא חוקיות, הסרת תשתיות וסילוק מתקנים מעל החזיתות.</p>	שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים	ו.
<b>4.4.2.2 בנייה חדשה בתחומי המגרש</b>		
<p>1. במקרה של בנייה חדשה, תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.</p>	תכסית	א.
<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 9 קומות.</p> <p>2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר</p>	גובה הבניה	ב.
<p>בבנייה חדשה, קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5</p>	קווי בניין	ג.
<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליחיד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים ובתת הקרקע בלבד באופן מלא.</p> <p>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים</p> <p>3. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</p> <p>4. בבניית מבני מגורים חדשים יבחן מתן מענה לטובת מבנים סמוכים מעבר לתקן החנייה.</p>	חניה	ד.
<p>לא תתאפשר הפחתה במספר יחידות הדיור הקיים במגרש נתון</p>	מספר יחיד	ה.
<b>4.4.2.3 הנחיות להכנת תכניות מפורטות</b>		
<p>מתחם DI מוגדר כמתחם מוטה פיתוח והתחדשות. במתחם זה מוצע לאפשר קידום של תכניות מתאר מפורטות לציפוף, פיתוח, חידוש ושילוב שימושים תוך שמירה על ערכי הליבה של השכונה כמפורט בדברי ההסבר לתכנית במסמך זה. להלן ההנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחם זה:</p> <p>1. מסמכי התכנית המפורטת יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות סמוכות ואופן ההתחברות למבנים שכנים בכל גבולותיה. יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת תוך צמצום קירות תמך וטיפול אדריכלי נאות באלו ההכרחיים.</p> <p>2. התכנית המפורטת תקבע אחוז הפרשת קרקע לצרכי ציבור או רצפות לצרכי ציבור שישולבו במבנים החדשים בהתאם לחו"ד פרוגרמטית ממחלקת מדיניות התכנון בעירייה ולהיקף הזכויות המוצע בתכנית המפורטת. לא תאושר תכנית ללא הפרשה מתאימה לטובת הציבור.</p> <p>3. התכנית המפורטת תקבע היקף חניה שיכלול חניות עודפות ובמידת האפשר חניון ציבורי מעבר לנדרש בתקן התקף לטובת תושבי השכונה.</p> <p>4. כל ההנחיות החלות על מתחם DI יחולו גם בהכנת התכנית המפורטת (ראו סעיף 4.4 בתכנית זו).</p> <p>5. הכנת תכנית מפורטת תכלול בחינת מערך הדרכים בתכנית וברחובות הסובבים במטרה לשפר את חתכי הרחובות, כולל בחינת הרחבת זכות דרך ו/או שילוב זיקות הנאה לציבור לטובת</p>	הנחיות להכנת תכניות מפורטות	א.

שיפור נגישות הולכי רגל, שילוב שבילי אופניים ועוד.			
הוראות בניוי כלליות		4.4.2.4	
א.	מסחר	1. לאורך רחוב הרצוג הנכלל בתחום זה, יתאפשר שילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנים כמסומן בתשריט. 2. בתי קפה ו/או מסעדות יוגבלו לתחום המגרש הפרטי. במקרים חריגים, יותר שימוש במרחב הציבורי לשימושי הסעדה, בתנאי שלא תיפגע התנועה החופשית במדרכה. 3. גובה רצפת החנות תקבע בהתאמה לגובה המדרכה הצמודה. יציוב חזית החנות, שלטי הפרסום והמצללות יקבעו בתאום עם אדריכל העיר.	
ב.	עצים וצמחייה	ר' סעיפים 6.3-6.6 בפרק ההוראות הנוספות.	
ג.	תמהיל יח"ד	20% מסך כל יחידות הדירור החדשות (בתוספת קומות או בבנייה חדשה) יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד	
ד.	בניה בשיפוע	1. במגרשים משופעים מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר. 2. יש להימנע ככל הניתן מקירות תומכים ובכל מקרה תידרש בחינת חתכים עם כל המבנים והמגרשים הגובלים במבנה על מנת לוודא השתלבות מיטבית של המבנה בסביבתו. במידת הצורך בלבד, גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'.	
ה.	איחוד וחלוקה	1. ניתן לבחון איחוד וחלוקה של מגרשים באופן שישמור על המרקם ויחס המבנים לרחוב, כל עוד אלו לא חורגים מהוראות אחרות של מתחם זה. 2. ברחוב הרצוג ניתן לבחון איחוד חלקות סמוכות (כלומר, חלקות צמודות על רחוב הרצוג) ו/או איחוד חלקות עוקבות (כלומר, חלקה על רחוב הרצוג שתאוחד עם חלקה הפונה לרחוב טשרניחובסקי).	
ו.	שטחי רצפות לצרכי ציבור	בבניה חדשה ייקצו שטחים משולבים בבנין לצורכי ציבור בקומת הקרקע או בקומה הראשונה בהיקף שיקבע ע"י מנהל ההנדסה העירוני.	

מתחם D2 – מוטה חידוש		4.5	
תיאור: המתחם המסומן באות D2 בנספח מתחמי הבינוי, כולל את המבנים הגובלים ברחוב הרצוג בחלקו הדרומי, המבנים באזור רחוב שמעוני ובחלקו המערבי של רחוב טשרניחובסקי הקטן הכלול בתחום המסומן בתשריט. מתחם זה הינו מתחם המאופיין באיזון בין חידוש לשמירה על המרקם הקיים. בנוסף לפיתוח מגרשים בודדים, תתאפשר בו גם הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית למקבצי מגרשים (שניים ומעלה), בדגש על שילוב שימושים ציבוריים ומסחר ומתן פתרונות חניה מתאימים.			
שימושים		4.5.1	
א.	מגורים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות		
ב.	מבני ציבור על פי הגדרתם בתכניות מאושרות		
ג.	מסחר בקומת הקרקע לרבות מסחר קמעונאי, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.		
הוראות		4.5.2	
תוספת קומות ו/או הרחבות		4.5.2.1	
א.	תכסית	1. במקרה של תוספת קומות, תכסית הבנייה תהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 או בהתאם לתכסית הקיימת בפועל. 2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 60% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (40% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.	
ב.	גובה הבניה	1. לא תותר תוספת של יותר משתי קומות ובכל אופן, גובה המבנים לא יעלה על 8 קומות.	

<p>2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר בתוספת למבנה, קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5.</p>		
<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליחיד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים וככל האפשר בתת הקרקע.</p> <p>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים</p> <p>3. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</p> <p>4. יש לבחון פתרונות חנייה אוטומטיים לטובת שמירה על תכסית תת קרקעית פנויה ככל האפשר.</p>	קווי בניין חניה	ג. ד.
<p>1. תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים.</p> <p>2. תנתן עדיפות להרחבות בצמוד לבניין בחזית אחורית בלבד ובחזיתות צידיות עד למרחק של 3 מ' מקו חזית קדמית.</p> <p>3. לא תותר הקמת ממ"דים בחזית קדמית.</p> <p>4. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</p>	יחס בין תוספות והרחבות בנייה לקווי הבניין	ה.
<p>1. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה ומפגעים עיצוביים, הסדרת כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. הגשת ההיתר תהווה מנוף לתיקון מפגעים עיצוביים. היתר בניה יותנה בהסרת המפגעים כולל תוספות בניה לא חוקיות, הסרת תשתיות וסילוק מתקנים מעל החזיתות.</p>	שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים	ו.
<b>4.5.2.2 בנייה חדשה בתחומי המגרש</b>		
<p>1. במקרה של בנייה חדשה, תכסית הבנייה לא תעלה על 40% משטח המגרש.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 60% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (40% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.</p>	תכסית	א.
<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 8 קומות.</p> <p>2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה בנק' הסמוכה לכניסה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר</p>	גובה הבניה	ב.
<p>בבנייה חדשה, קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5</p>	קווי בניין	ג.
<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליחיד חדשות ינתנו בתוך תחומי המגרשים הפרטיים ובתת הקרקע בלבד באופן מלא.</p> <p>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים</p> <p>3. יש לבחון פתרונות חנייה אוטומטיים לטובת שמירה על תכסית תת קרקעית פנויה ככל האפשר.</p> <p>4. בבנייה חדשה, יש לשאוף למקס את החניונים מתחת למבנים על מנת שהתכסית התת קרקעית תחפוף כמה שיותר לעילית.</p> <p>5. בבנייה חדשה, תערך בחינה של מתווה התחדשות של מספר חלקות יחדיו באופן שמאפשר לייצר חניונים תת קרקעיים יעילים.</p> <p>6. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</p> <p>7. בבניית מבני מגורים חדשים יבחן מתן מענה לטובת מבנים סמוכים מעבר לתקן החנייה.</p>	חניה	ד.

ה.	מספר יחיד	לא תתאפשר הפחתה במספר יחידות הדיור הקיים במגרש נתון
<b>4.5.2.3</b>	<b>הנחיות להכנת תכניות מפורטות</b>	
<b>א.</b>	הנחיות להכנת תכניות מפורטות	<p>מתחם D2 מוגדר כמתחם המאופיין באיזון בין חידוש לשמירה על המרקם הקיים. במתחם זה מוצע לאפשר קידום של תכניות מתאר מפורטות לציפוף, פיתוח, חידוש ושילוב שימושים תוך שמירה על ערכי הליבה של השכונה כמפורט בדברי ההסבר לתכנית במסמך זה. להלן ההנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחם זה:</p> <p>1. תכנית מפורטת שתקודם במתחם ותכלול מספר מבנים, תוכל לקבל תוספת של 2 ק' למבנה חדש (ע"ג 8 הקומות המתאפשרות לסה"כ של 10 קומות) במידה ותעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. ימצא פתרון חנייה מרוכז במגרש אחד מתוך המגרשים בתחום התכנית המפורטת באופן שייתר הקמת חניונים תת קרקעיים בשאר המגרשים. זאת על מנת לשמור על תכסית תת קרקעית פנויה ככל האפשר.</p> <p>ב. תוכח נגישות טובה בין חלקי התכנית.</p> <p>ג. ישולבו שטחים לצרכי ציבור, פתוחים, בנויים או משולבים במבנים החדשים בהיקף שיקבע ע"י מנהל ההנדסה.</p> <p>2. תכנית מפורטת שתקודם במתחם ותייצר חניון משותף לשני מגרשים עוקבים (אחד הנמצא על רח' הרצוג ואחד הנמצא על רח' שמעוני), תוכל לקבל תוספת של 2 ק' נוספות למבנה חדש (ע"ג 8 ק' המתאפשרות לסה"כ של 10 ק' או לחלופין, בהתאם לסעיף 4.5.2.3 (ס"ק א3) ע"ג 10 ק' המתאפשרות לסה"כ של 12 ק' במידה ותעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. הכניסה לחניון המתכוון תהיה דרך רח' הרצוג והוא ישרת את כלי הרכב של דיירי רח' הרצוג ורח' שמעוני יחדיו.</p> <p>ב. תוכח נגישות טובה בין שני המגרשים לחניון.</p> <p>ג. תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל התאפשר מעבר בין רח' הרצוג ושמעוני.</p> <p>3. מסמכי התכנית המפורטת יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות סמוכות ואופן ההתחברות למבנים שכנים בכל גבולותיה. יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת תוך צמצום קירות תמך וטיפול אדריכלי נאות באלו ההכרחיים.</p> <p>4. התכנית המפורטת תקבע אחוז הפרשת קרקע לצרכי ציבור או רצפות לצרכי ציבור שישולבו במבנים החדשים בהתאם לחו"ד פרוגרמטית ממחלקת מדיניות התכנון בעירייה ולהיקף הזכויות המוצע בתכנית המפורטת. לא תאושר תכנית ללא הפרשה מתאימה לטובת הציבור.</p> <p>5. התכנית המפורטת תקבע היקף חניה שיכלול חניות עודפות ובמידת האפשר חניון ציבורי מעבר לנדרש בתקן התקף לטובת תושבי השכונה.</p> <p>6. כל הנחיות החלות על מתחם D יחולו גם בהכנת התכנית המפורטת (ראו סעיף 4.5 בתכנית זו).</p> <p>7. הכנת תכנית מפורטת תכלול בחינת מערך הדרכים בתכנית וברחובות הסובבים במטרה לשפר את חתכי הרחובות, כולל בחינת הרחבת זכות דרך ו/או שילוב זיקות הנאה לציבור לטובת שיפור נגישות הולכי רגל, שילוב שבילי אופניים ועוד.</p>
<b>4.5.2.4</b>	<b>הוראות בינוי כלליות</b>	
<b>א.</b>	מסחר	<p>1. לאורך רחוב הרצוג הנכלל בתחום זה, יתאפשר שילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנים כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בתי קפה ו/או מסעדות יוגבלו לתחום המגרש הפרטי. במקרים חריגים, יותר שימוש במרחב הציבורי לשימושי הסעדה, בתנאי שלא תיפגע התנועה החופשית במדרכה.</p>

3. גובה רצפת החנות תקבע בהתאמה לגובה המדרכה הצמודה. עיצוב חזית החנות, שלטי הפרסום והמצללות יקבעו בתאום עם אדריכל העיר.		
1. בהתאם למסומן בינספח השימור', במתחם נמצא - 'מתחם לשימור - שיכוני רסקו'. 2. להנחיות נוספות עבור 'מתחם השימור' המצויין בסעיף הנ"ל, ר' נספח 'הנחיות למבנים ומתחמים לשימור'. לא תותר חריגה מהגדרות אלה אלא באם אושר הדבר על - ידי ועדת השימור המקומית. 3. להנחיות נוספות, ר' סעיף 6.1 הפרק ההוראות הנוספות.	שימור	ב.
ר' סעיפים 6.3-6.6 בפרק ההוראות הנוספות.	עצים וצמחייה	ג.
20% מסך כל יחידות הדיור החדשות (בתוספת קומות או בבנייה חדשה) יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד	תמהיל יח"ד	ד.
1. במגרשים משופעים מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר. 2. יש להימנע ככל הניתן מקירות תומכים ובכל מקרה תידרש בחינת חתכים עם כל המבנים והמגרשים הגובלים במבנה על מנת לוודא השתלבות מיטבית של המבנה בסביבתו. במידת הצורך בלבד, גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'.	בניה בשיפוע	ה.
1. ניתן לבחון איחוד וחלוקה של מגרשים באופן שימור על המרקם ויחס המבנים לרחוב, כל עוד אלו לא חורגים מהוראות אחרות של מתחם זה. 2. ברחוב הרצוג ניתן לבחון איחוד חלקות סמוכות (כלומר, חלקות צמודות על רחוב הרצוג) ו/או איחוד חלקות עוקבות (כלומר, חלקה על רחוב הרצוג שתאוחד עם חלקה הפונה לרחוב טשרניחובסקי).	איחוד וחלוקה	ו.
בבניה חדשה יוקצו שטחים משולבים בבנין לצורכי ציבור בקומת הקרקע או בקומה הראשונה בהיקף שיקבע ע"י מנהל ההנדסה העירוני.	שטחי רצפות לצרכי ציבור	ז.

<b>מתחם E – חוות הנוער הציונית</b>		<b>4.6</b>
תיאור: המתחם המסומן באות E בנספח תבנית הבניה, תוחם את 'חוות הנוער הציונית'. במתחם זה יחולו הוראות על פי התכניות המאושרות בתוספת הנחיות שימור מתחמיות; כפי שיפורט בהמשך.		
<b>שימושים</b>		<b>4.6.1</b>
על פי תכניות מאושרות		א.
<b>הוראות</b>		<b>4.6.2</b>
על פי תכניות מאושרות		
<b>הוראות בניוי כלליות</b>		<b>4.6.2.1</b>
1. בהתאם למסומן בינספח השימור', במתחם קיים מתחם לשימור המכיל 10 מבנים המוגדרים לשימור 'רגיל'. המבנים מסומנים במספרים 15-24. 2. להנחיות נוספות עבור 'מתחם השימור' המצויין בסעיף הנ"ל, ר' נספח 'הנחיות למבנים ומתחמים לשימור'. לא תותר חריגה מהגדרות אלה אלא באם אושר הדבר על - ידי ועדת השימור המקומית. 3. לא תותר הריסת מבנה לשימור. 4. הגשת תכניות מפורטות במבנה שצויין לשימור תלווה בהכנת תיק תיעוד בתיאום מול מחלקת שימור בעיריית ירושלים או יועץ השימור בועדה המחוזית. 5. להנחיות נוספות, ר' סעיף 6.1-6.2 הפרק ההוראות הנוספות.	שימור	
<b>רקע</b>		<b>4.6.2.2</b>
חוות הנוער נמצאת בלב השכונה וכוללת מתחם של עשרות דונמים, אך		רקע

<p>מדובר על מתחם סגור ומגודר שאינו משולב בשכונה הקיימת ואינו מאפשר נגישות למתחם.</p> <p>חוות הנוער מעוניינת לקדם תכנית חדשה למתחם לצורך תוספת זכויות בניה במתחם.</p> <p>במסגרת תכנית זו תיבחן האפשרות לפתיחת המתחם לשכונה ככול הניתן, שילוב גישה ציבורית ומעברים ציבוריים לטובת תושבי השכונות המקיפות את חוות הנוער, תוספת שימושים תומכי שכונה והפיכת המתחם למתחם פעיל העובד במשותף עם השכונה וזאת בהתחשב במגבלות של המתחם המשמש כמתחם חינוך.</p>		
---	--	--

<b>4.7</b>	<b>מתחם F – המשתלה</b>
	תיאור: המתחם המסומן באות F בנספח תבנית הבנייה, תוחם את 'המשתלה'. במתחם זה יש לפעול בהתאם להוראות התכנית: 'מתחם מגורים ברחוב רבן יוחנן בן זכאי – שכונת קטמון, ירושלים', מס' 101-0250563.
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית 'מתחם מגורים ברחוב רבן יוחנן בן זכאי – שכונת קטמון, ירושלים', מס' 101-0250563.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	על פי תכנית 'מתחם מגורים ברחוב רבן יוחנן בן זכאי – שכונת קטמון, ירושלים', מס' 101-0250563.

<b>4.8</b>	<b>מתחם G – ש"י עגנון</b>
	תיאור: המתחם המסומן באות G בנספח תבנית הבנייה, תוחם מבנים חדשים רוויי זכויות בניה הגובלים ברחוב ש"י עגנון במזרח וברחוב קצנלסון בדרום.
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכניות מאושרות
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
	על פי תכניות מאושרות

<b>4.9</b>	<b>מוקד 1 – דב קמחי 1</b>
	תיאור: מוקד 1 כולל בתוכו מספר תאי שטח: 645-649 כמסומן בתשריט. שטח המגרש 3.38 דונם.
	ההוראות בסעיף זה מתייחסות לאפשרות של הכנת תכנית מפורטת במוקד זה. הנחיות בנוגע לתוספת קומות או בנייה חדשה במגרש ללא תכנית מפורטת יהיו בהתאם להוראות הבינוי במתחם C בסעיף 4.3.2 בתכנית זו.
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים
<b>ב.</b>	מסחר בקומת הקרקע לרבות מסחר קמעונאי, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.
<b>ג.</b>	מוסדות ציבוריים המיועדים בין השאר למטרות חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, מחסה ציבורי וכן למטרות רווחה, נופש, ספורט, מוסדות ממשל וכיוב'.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תכסית
	1. תכסית הבניה תקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת. 2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.
<b>ב.</b>	גובה הבניה
	גובה הבינוי יקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת.



ג.	קווי בניין	קדמי- 3 מ', צידי- 3 מ' ואחורי 3 מ'.
ד.	תמהיל יח"ד	20% מסך כל יחידות הדיור יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד
ה.	מספר יח"ד	לא תתאפשר הפחתה במספר יחידות הדיור הקיים במגרש נתון
ו.	מסחר	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תשולב חזית מסחרית בקומת הקרקע בדופן שפונה לרחוב טשרניחובסקי.</li> <li>2. בתי קפה ו/או מסעדות יוגבלו לתחום המגרש הפרטי. במקרים חריגים, יותר שימוש במרחב הציבורי לשימושי הסעדה, בתנאי שלא תיפגע התנועה החופשית במדרכה.</li> <li>3. גובה רצפת החנות תקבע בהתאמה לגובה המדרכה הצמודה.</li> <li>4. עיצוב חזית החנות, שלטי הפרסום והמצללות יקבעו בתאום עם אדריכל העיר.</li> </ol>
ז.	חניה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליח"ד חדשות ינתנו בתוך תחום המגרש וככל האפשר בתת הקרקע.</li> <li>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים.</li> <li>3. תיבחן אפשרות לתוספת חניות ציבוריות בתחומי המגרשים.</li> <li>4. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</li> <li>5. תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן התקף) לטובת רכבים נוספים בסביבה.</li> </ol>
ח.	איחוד וחלוקה	יותר איחוד וחלוקה
ט.	נוף, עצים וצמחייה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ר' סעיפים 6.3-6.6 בפרק ההוראות הנוספות.</li> <li>2. יש לשמור באופן מירבי על מבטים פתוחים לכיוון מערב ממפלס רחוב דב קמחי.</li> <li>3. פיתוח המגרש בממשק עם רחוב טשרניחובסקי יעשה בהתאם לפיתוח המוצע ברחוב עצמו, תוך הנגשה מקסימלית, העדפה לקירות פיתוח נמוכים ככל הניתן, בשילוב גינון שיתרום הן למרחב הפרטי והן לציבורי.</li> </ol>
י.	בניה בשיפוע	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר.</li> <li>2. יש להימנע ככל הניתן מקירות תומכים ובכל מקרה תידרש בחינת חתכים עם כל המבנים והמגרשים הגובלים במבנה על מנת לוודא השתלבות מיטבית של המבנה בסביבתו. במידת הצורך בלבד, גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'.</li> </ol>
יא.	שטחי רצפות לצרכי ציבור	יוקצו שטחים משולבים בבנין לצורכי ציבור בקומת הקרקע או בקומה הראשונה בהיקף שיקבע ע"י מנהל ההנדסה העירוני.
יב.	הוראות בינוי	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע ולא בתת קרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב חזית זו יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.</li> <li>2. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</li> </ol>

<b>4.10</b>	<b>מוקד 2 – שמעוני 39</b>
	תיאור: מוקד 2 כולל בתוכו מספר תאי שטח: 667 ו-668 כמסומן בתשריט. שטח המגרש 7.1 דונם. ההוראות בסעיף זה מתייחסות לאפשרות של הכנת תכנית מפורטת במוקד זה. הנחיות בנוגע לתוספת קומות או בנייה חדשה במגרש ללא תכנית מפורטת יהיו בהתאם להוראות הבינוי במתחם D בסעיף 4.2.2 בתכנית זו.
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים

ב.	מוסדות ציבוריים המיועדים בין השאר למטרות חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, מחסה ציבורי וכן למטרות רווחה, נפש, ספורט, מוסדות ממשל וכיוב'. <b>הוראות</b>	4.10.2
א.	1. תכסית הבניה תקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת. 2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי. גובה הבינוי יקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת.	תכסית
ב.	קדמי- 3 מ', צידי- 3 מ' ואחורי 5 מ'.	גובה הבניה
ג.	20% מסך כל יחידות הדיור החדשות יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד	קווי בניין
ד.	לא תתאפשר הפחתה במספר יחידות הדיור הקיים במגרש נתון	תמהיל יח"ד
ה.	1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליח"ד חדשות ינתנו בתוך תחום המגרש וככל האפשר בתת הקרקע. 2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים. 3. תיבחן אפשרות לתוספת חניות ציבוריות בתחומי המגרשים. 4. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה. באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל. 5. תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן התקף) לטובת רכבים נוספים בסביבה. יותר איחוד וחלוקה	מספר יח"ד
ו.	1. ר' סעיפים 6.3-6.6 בפרק ההוראות הנוספות. 2. יש לבחון אפשרות של שמירה מירבית על מבטים פתוחים לכיוון מערב ממפלס רחוב טשרניחובסקי. 3. תיבחן אפשרות לתוספת מעבר ציבורי בין הרחובות טשרניחובסקי ושמעוני. 4. יש לשמור על השצ"פ הפנימי (תא שטח 369 ר' תשריט מצב מוצע).	חניה
ז.	1. מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר. 2. יש להימנע ככל הניתן מקירות תומכים ובכל מקרה תידרש בחינת חתכים עם כל המבנים והמגרשים הגובלים במבנה על מנת לוודא השתלבות מיטבית של המבנה בסביבתו. במידת הצורך בלבד, גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'.	איחוד וחלוקה
ח.	1. יוקצו שטחים משולבים בבנין לצורכי ציבור בקומת הקרקע או בקומה הראשונה בהיקף שיקבע ע"י מנהל ההנדסה העירוני. 2. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע ולא בתת קרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב חזית זו יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי. 3. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.	נוף, עצים וצמחייה
ט.	1. שטחי רצפות לצורכי ציבור	בניה בשיפוע
י.	1. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע ולא בתת קרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב חזית זו יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי. 2. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.	שטחי רצפות לצורכי ציבור
יא.	1. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע ולא בתת קרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב חזית זו יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי. 2. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.	הוראות בינוי

4.11	<b>מוקד 3 – התקופה 13</b>
4.11.1	תיאור: מוקד 3 כולל את תא שטח 664 כמסומן בתשריט. שטח המגרש 3.84 דונם. ההוראות בסעיף זה מתייחסות לאפשרות של הכנת תכנית מפורטת במוקד זה. הנחיות בנוגע לתוספת קומות או בנייה חדשה במגרש ללא תכנית מפורטת יהיו בהתאם להוראות הבינוי במתחם B בסעיף 4.2.2 בתכנית זו. <b>שימושים</b>

א.	מגורים	
ב.	מסחר בקומת הקרקע לרבות מסחר קמעונאי, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.	
ג.	מוסדות ציבוריים המיועדים בין השאר למטרות חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, מחסה ציבורי וכן למטרות רווחה, נופש, ספורט, מוסדות ממשל וכיוב'. <b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
א.	תכסית	<p>1. תכסית הבניה תקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המגוננות בנספח הנופי.</p>
ב.	גובה הבניה	גובה הבינוי יקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת.
ג.	קווי בניין	קדמי- 3 מ', צידי- 3 מ' ואחורי 5 מ'.
ד.	תמהיל יח"ד	20% מסך כל יחידות הדיור החדשות יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד
ה.	מספר יח"ד	לא תתאפשר הפחתה במספר יחידות הדיור הקיים במגרש נתון
ו.	מסחר	<p>1. יתאפשר שילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב הראשי.</p> <p>2. בתי קפה ו/או מסעדות יוגבלו לתחום המגרש הפרטי. במקרים חריגים, יותר שימוש במרחב הציבורי לשימושי הסעדה, בתנאי שלא תיפגע התנועה החופשית במדרכה.</p> <p>3. גובה רצפת החנות תקבע בהתאמה לגובה המדרכה הצמודה.</p> <p>4. עיצוב חזית החנות, שלטי הפרסום והמצללות יקבעו בתאום עם אדריכל העיר.</p>
ז.	חניה	<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליח"ד חדשות ינתנו בתוך תחום המגרש וככל האפשר בתת הקרקע.</p> <p>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים.</p> <p>3. תיבחן אפשרות לתוספת חניות ציבוריות בתחומי המגרש.</p> <p>4. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</p> <p>5. תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן התקף) לטובת רכבים נוספים בסביבה.</p>
ח.	עצים וצמחייה	<p>1. ר' סעיפים 6.3-6.6 בפרק ההוראות הנוספות.</p> <p>2. יש לבחון אפשרות של שמירה מירבית על מבטים פתוחים לכיוון דרום ומערב ממפלס רחוב שמעוני שבראש השטח.</p> <p>3. תיבחן אפשרות לתוספת מעבר ציבורי/ שידרוג המעבר הקיים לכיוון הגן הציבורי של רחוב התקופה ואל השביל הנופי שמאחורי בית הנוער העברי.</p>
ט.	בניה בשיפוע	<p>1. מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר.</p> <p>2. יש להימנע ככל הניתן מקירות תומכים ובכל מקרה תידרש בחינת חתכים עם כל המבנים והמגרשים הגובלים במבנה על מנת לוודא השתלבות מיטבית של המבנה בסביבתו. במידת הצורך בלבד, גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'.</p>
י.	שטחי רצפות לצרכי ציבור	יוקצו שטחים משולבים בבנין לצורכי ציבור בקומת הקרקע או בקומה הראשונה בהיקף שיקבע ע"י מנהל ההנדסה העירוני.
יא.	הוראות בינוי	<p>1. יש לבחון הפקעת מגרש לצרכי ציבור.</p> <p>2. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע ולא בתת קרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב חזית זו יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצונו את שילובם בתכנון הבינוי.</p>

3. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.		
--	--	--

מוקד 4 – ש"י עגנון 20		4.12
תיאור: מוקד 4 כולל את תא שטח 678 כמסומן בתשריט. שטח המגרש 3.26 דונם. ההוראות בסעיף זה מתייחסות לאפשרות של הכנת תכנית מפורטת במוקד זה. הנחיות בנוגע לתוספת קומות או בנייה חדשה במגרש ללא תכנית מפורטת יהיו בהתאם להוראות הבינוי במתחם B בסעיף 4.2.2 בתכנית זו.		
<b>שימושים</b>		<b>4.12.1</b>
א.	מגורים	
ב.	מסחר בקומת הקרקע לרבות מסחר קמעונאי, משרדים למקצועות חופשיים, סופרמרקט, כולבו, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.	
ג.	תעסוקה לרבות משרדים מכל הסוגים, שירותים הנדסיים, עסקיים, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, מרפאות, מכון יופי, משרדי דואר וכיו"ב.	
<b>הוראות</b>		<b>4.12.2</b>
א.	תכסית	<p>1. תכסית הבניה תקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בסעיפים 6.3-6.6 בפרק ה'הוראות הנוספות' ובהתאם לסימוני החזיתות המוגנות בנספח הנופי.</p>
ב.	גובה הבניה	גובה הבינוי יקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת.
ג.	קווי בניין	קדמי- 3 מ', צידי- 3 מ' ואחורי 5 מ'.
ד.	תמהיל יח"ד	20% מסך כל יחידות הדיור החדשות יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד
ה.	מספר יח"ד	לא תתאפשר הפחתה במספר יחידות הדיור הקיים במגרש נתון
ו.	מסחר	<p>1. יתאפשר שילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב ש"י עגנון.</p> <p>2. בתי קפה ו/או מסעדות יוגבלו לתחום המגרש הפרטי. במקרים חריגים, יותר שימוש במרחב הציבורי לשימושי הסעדה, בתנאי שלא תיפגע התנועה החופשית במדרכה.</p> <p>3. גובה רצפת החנות תקבע בהתאמה לגובה המדרכה הצמודה.</p> <p>4. עיצוב חזית החנות, שלטי הפרסום והמצללות יקבעו בתאום עם אדריכל העיר.</p>
ז.	חניה	<p>1. פתרונות חניה על פי תקן תקף ליח"ד חדשות ינתנו בתוך תחום המגרש וככל האפשר בתת הקרקע.</p> <p>2. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים במגרשים צמודים</p> <p>3. תיבחן אפשרות לתוספת חניות ציבוריות בתחומי המגרשים</p> <p>4. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מדרכים משניות ובכל מקרה באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל.</p> <p>5. תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן התקף) לטובת רכבים נוספים בסביבה.</p>
ח.	עצים וצמחייה	<p>1. ר' סעיפים 6.3-6.6 בפרק ההוראות הנוספות.</p> <p>2. יש לבחון אפשרות של שמירה מירבית על מבטים פתוחים לכיוון דרום ומערב ממפלס רחוב ש"י עגנון.</p>
ט.	בניה בשיפוע	<p>1. מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר.</p> <p>2. יש להימנע ככל הניתן מקירות תומכים ובכל מקרה תידרש בחינת</p>

<p>חתכים עם כל המבנים והמגרשים הגובלים במבנה על מנת לוודא השתלבות מיטבית של המבנה בסביבתו. במידת הצורך בלבד, גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ'.</p>		
<p>יוקצו שטחים משולבים בבנין לצורכי ציבור בקומת הקרקע או בקומה הראשונה בהיקף שיקבע ע"י מנהל ההנדסה העירוני.</p>	<p>שטחי רצפות לצרכי ציבור</p>	<p>י.</p>
<p>1. חלוקת השימושים תהיה 60% למגורים ו- 40% למסחר ותעסוקה.</p> <p>2. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע ולא בתת קרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב חזית זו יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.</p> <p>3. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</p>	<p>הוראות בינוי</p>	<p>יא.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%) *****	תכסית (%) משטח (תא השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
					מעל לכניסה הקובעת *****	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מתחם A - עיר הסטורית	לייר		240%	45%	6	**	3 מי	3 מי	3 מי	5 מי
מתחם B - פיתוח מתון	לייר	עד 1000	240%	50%	6	**	3 מי	3 מי	3 מי	5 מי
	לייר	1000 ומעלה	360%	50%	8	**	3 מי	3 מי	3 מי	5 מי
מתחם C – מרקם אורבני אינטנסיבי	לייר		450%	50%	9	**	3 מי	3 מי	3 מי	5 מי
מתחם D1 – מוטה חידוש	לייר		450%	50%	9	**	3 מי	4 מי	4 מי	5 מי
מתחם D2 – מוטה חידוש	לייר		*360%	45%	* 8	**	3 מי	4 מי	4 מי	5 מי
מוקד 1 – דב קמחי 1	645-649	3387	****	****	****	**	3 מי	3 מי	3 מי	3 מי
מוקד 2 – שמעוני 39	667-668	7109	****	****	****	**	3 מי	3 מי	3 מי	5 מי
מוקד 3 – התקופה 13	664	3844	****	****	****	**	3 מי	3 מי	3 מי	5 מי
מוקד 4 – ש"י עגנון 20	678	3266	****	****	****	**	3 מי	3 מי	3 מי	5 מי

\* בהתאם לסעיף 4.5.2.3 א'3, א'4, בבינוי של 10 ק' אחוזי הבניה יהיו 45% ובינוי של 12 ק' אחוזי הבניה יהיו 54%.  
 \*\* מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה יותאם לתקן התקף. בבניה חדשה תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן התקף) לטובת רכבים נוספים בסביבה.  
 \*\*\* אחוזי בניה כוללים יקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת.  
 \*\*\*\* אחוזי בניה כוללים, תכסית, גובה בינוי ומספר יח"ד יקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת.  
 \*\*\*\*\* גובה הקומות יהיה זהה בכל חתך של הבניין.  
 \* שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, למעט שטחי חניה ואחסנה ושטחים טכניים תת קרקעיים.

**6. הוראות נוספות****6.1 שימור**

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.
2. הגשת תכניות מפורטות במבנה שצויין לשימור תלווה בהכנת תיק תיעוד בתיאום מול מחלקת שימור בעיריית ירושלים או יועץ השימור בועדה המחוזית.
3. באתרים בהם נקבעו הנחיות מפורשות לאופי התוספות המוצעות [ראה: א. נספח 'הנחיות למבנים ומתחמים לשימור' ב. 'נספח שימור' (מבנים המוגדרים כ-שימור מחמיר' שמספרם הוא: 1,4,5,9)] לא תותר חריגה מהגדרות אלו אלא באם אושר הדבר על-ידי ועדת השימור המקומית.
4. גבולות התכנית כוללות 'מתחמי שימור' בעלי רגישויות ואיכויות שימור שונות:
  - א. מתחם חוות הנוער: אשר יש בו ערכי שימור כמרחב בנוי - פתוח הכולל בתוכו מבנים בעלי איכויות משתנות. במתחם זה יש לערוך תיק תיעוד מתחמי ולאורו לקבוע את דרגות השימור.
  - ב. מתחם שיכוני החצר (ברוצקוס): מתחם בעל תכנון אחיד שנבנה ותוכנן במלואו ע"י האדיכל ברוצקוס, מהווה על חצרותיו הפנימיות דוגמא איכותית לבנייה השיכונית - ברטליסטית בשנות ה-70. למתחם זה מוגדרים בתכנית עקרונות בינוי לעיבוי.
  - ג. מתחם שיכוני רסקו: במתחם זה אשר העניק את שמו לשכונה ונבנה בשנות ה-50 כשיכוני טיח בני 3-2.5 קומות, לא נמצא ערך למבנים אך ישנו ערך רב לחלל הבין בנייני, השצ"פ הפנימי, שבילי המדרגות ומערך השבילים. במסגרת התכנית, מוצע שימור עקרונות של החלל הבין בנייני.
  - במתחם זה לא יותרו איחוד וחלוקה לצורך בנייה מחדש אלא רק לטובת ייעול תכנון החניונים. כלומר, ניתן יהיה לאחד חלקות צמודות בתת הקרקע כל עוד מספר המבנים מעל הקרקע תואם לזה הקיים, זאת לטובת שמירה על אופי המרקם הקיים והמרווח הבין בנייני.
  - ד. מתחם גבעת שהין: תוחם מקבץ מבני טיח משנות ה-50 היושבים על גבעה שבעבר היו בה שני מקבצי בתים שכונו ע"י אנשי ההגנה 'שהין הגדולה' ו'שהין הקטנה'. במתחם זה לא נמצא ערך למבנים אך ישנו ערך רב ל'נתיב זוהרה' העובר במתחם זה, הצמחיה הבוגרת ואופן העמדת המבנים. במסגרת התכנית, מוצע שימור עקרונות של אופי העמדת המבנים ושימור של הצמחיה הבוגרת ונתיב זוהרה כמפורט בסעיף 6.2.
  - ה. מתחם בתי ביברמן: בנייה קבלנית של שלהי המנדט הבריטי, השואבת השראתה מטיפולוגיה של מעונות עובדים מחד ומחסגון המודרניסטי מאידך. למתחם זה מוגדרים בתכנית עקרונות בינוי לתוספות.
5. תנאי למתן היתר הינו הגשת תיק תיעוד מתחמי ותיאום התכנון למול מחלקת שימור בעיריית ירושלים.
6. במבנים המוגדרים בנספח השימור כ'מבנים לשימור' (שמספרם הוא: 2,3,6,8,10,29):
  - א. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ההסטורי. לא יפורקו, יעקרו או יהרסו כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ותריסים מסורתיים האפייניים לתקופת הבנייה, גדרות, שערים, עצים בוגרים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה. לא יתאפשר פירוק והרכבה מחדש ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט לצורך התחברות תוספת הבניה כמפורט להלן בהנחיות לתוספות בנייה.
  - ב. תוספות הבנייה תקבענה בהתאם לטבלת הזכויות ולסעיפים להלן.
  - ג. לא יבוצעו שינויים כלל בחזיתות המקוריות הפונות לרחוב.
  - ד. כל תוספת או שינוי במבנה לשימור יהיו בכפוף להגשת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח והעולה בקנה אחד עם הוראות השימור שבתכנית זו ובאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
  - ה. תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים.
    - ו. במקרים מיוחדים, על סמך בחינת תיק התיעוד ובכפוף להמלצת יחידת השימור, תנתן אפשרות להרחבות בצמוד לבנין בחזית אחורית ובחזיתות צדיות על למרחק של 3 מטרים מקו חזית קדמית. זאת בתנאי שאין בכך כדי לפגוע באלמנטים לשימור בחזיתות צד, ובמגבלות התכסית כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
    - ז. יש להמנע מלהקים ממיידים בחזית קדמית.
    - ח. מסת הבניה החדשה תעשה מתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולהתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן ופרטיה.
    - ט. תתאפשר תוספת אגף או בנין עורפי במגרש במקרים בהם קוי הבניין הקיימים מאפשרים את הקמתו, וזאת במגבלות התכסית שעל פי טבלת הזכויות. תותר חפיפת בינוי בין האגף החדש

לבניין הקיים בשיעור מרבי של 25% מקונטור המבנה הקיים. תוספת הבינוי תותנה בשימור המבנה הקיים ובאישור מהנדס העיר.

י. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.

יא. ההחלטה לגבי סוג הגג בתוספת על מבנה קיים לשימור, תהיה על פי תיק התיעוד או בהתאם לחוות דעת שימורית, בהתייחס למבנה המקורי, סגנון בנייתו, ושיקולי השתלבות הבינוי במרקם קיים לשימור.

## 6.2 שימור ושיקום נופי

1. תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים.
2. הגשת תכניות מפורטות תלווה ב:
  - א. עריכת סקר עצים.
  - ב. בדיקת קווי נראות מבניינים קיימים בדגש על ההשפעה על הנוף הנצפה.
  - ג. בדיקת הצללה של המבנה על סביבתו.
  - ד. נטיעה אינטנסיבית בשטחי המגרש הלא בנויים בדגש על צמחייה חסכונית במים ומקומית ככל הניתן.
  - ה. ניקוז על ידי החדרה בתחומי המגרש בהתאם לתנאים הגיאולוגיים.
  - ו. ניקוז על ידי הזרמת מי נגר מחוץ למגרש ללא העמסה עד כדי גרימת נזק לתשתיות עירוניות.
  - ז. תיאום סוגי הצמחייה בתחום הציבורי עם אגף שפ"ע.

## 6.3 נצפות, נראות וצל

הגשת היתרים תכניות מפורטות תלווה בבדיקת קווי נראות מבניינים קיימים ומנקודות משמעותיות במרחב הסובב (השפעה על הנוף הנצפה) ובבדיקת צל (השפעה על בניינים שכנים והסביבה הקרובה).

## 6.4 ניקוז ומי נגר

1. הבינוי במגרש יאפשר מקסימום תכסית קרקע פנויה (ללא חניונים על ותת קרקעיים וללא ריצוף כלשהו).
2. ניקוז מי נגר במגרשים הפרטיים יעשה בעדיפות ראשונה ע"י החדרה בתחומי המגרש בהתאם לתנאים הגיאולוגיים. בעדיפות משנית ע"י הזרמת מי נגר מחוץ למגרש, זאת כל עוד לא נגרמת העמסה עד כדי גרימת נזק לתשתיות עירוניות. יעשה שימוש בריצופים מסוג מחלחל בשילוב עם תשתית המתאימה לאגירת מים.

## 6.5 עצים וצמחייה

1. הגשת תכניות מפורטות תלווה בעריכת סקר עצים. יש לשמור על עצים בוגרים בתחום התכנית בהתאם להוראות פקיד היערות.
2. מומלצת נטיעה אינטנסיבית של צמחייה חסכונית במים ומקומית או תרבותית מסורתית ככל הניתן. למרות שכיום השכונה מתאפיינת בעצי אורן רבים, מוצע לשנות את מגוון המינים ולא להוסיף להשתמש באורן הנוטה להישבר, להישרף ואינו מקומי. מיני עצים מומלצים לדוגמא: ברוש מצוי, כליל החורש, תות, אלונים מסוגים שונים, מיש, חרוב, דולב. מיני שיחים מומלצים כגון: אלת המסטיק, הדס, יסמין, עופרית. כמו כן מומלץ השימוש בצמחים מטפסים על מבנים, קירות פיתוח וגדרות כגון קיסוס וגפנית אשר יוסיפו את תרומתם למיקרו אקלים ולבית הגידול הטבעי.
3. המלצת תכנית האב היא לשתול לפחות עץ אחד על כל 100 מ"ר של שטח פתוח במגרש. שתילה זו תעשה ישירות בקרקע ולא על גבי מצע מנותק ותאפשר בית שורשים בגודל מינימלי של 2 / 2 מ' ובעומק של 1.5 מ' לפחות. מיקום העצים ברחבי המגרש יעשה בצורה מפוזרת ולא מרוכזת בפינה אחת או לאורך דופן המגרש, כך שתושג הצללה מקסימלית על מרב שטח המגרש. זאת על מנת לשפר את הנוחות האקלימית, להקטין את הקרינה ולהגדיל את פוטנציאל השימוש בשטח.

## 6.6 פרטי פיתוח

1. קירות פיתוח יבנו בגמר אבן טבעית בגובה שלא יעלה על 3 מ'. במקרה של הפרשי גבהים גדולים יותר במגרש, יפוצלו קירות הפיתוח ובתוכם ישולב גינן.



2. מדרגות פיתוח יבנו בעדיפות באבן טבעית.
3. יש להקטין את מופע הגדרות ולאפשר שקיפות מרבית.
4. בתכנון גבולות המגרש, מומלץ לשקול השארת מעברים לבעלי חיים קטנים כגון קיפודים ודרבנים.
5. פיתוח של מגרשים פרטיים הצמודים למגרשים ציבוריים יצטרך להיבחן ברשויות גם ע"פ הפרמטר של הממשק בין המגרשים, לפי שיקול הדעת של הצוות המקצועי (קירות פיתוח, גדרות, דרכי גישה למגרש וכיו"ב).
6. בחזיתות המסומנות בנספח הנופי כדופן ירוקה, יש לשתול עץ אחד לפחות בכל 8 מ' אורך של חזית קדמית. בחזית מסחרית, כל 10 מ'. כמו כן, יש להותיר רצועה מגוננת ברוחב 1 מ' לאורך 60% מהחזית.

## 6.7 שטחים פתוחים

1. תוכנית האב מאמצת שטחים פתוחים המאושרים סטטוטורית ומציגה אזורים שהינם פתוחים בפועל למרות שאינם מוסדרים סטטוטורית. (מופיעים בנספח 'מרחב ציבורי, שטחים פתוחים וצמחייה' כ"שטחים פתוחים/פנויים קיימים").
2. התכנית ממליצה על סל פרויקטים לדוגמא, שמטרתם פיתוח וטיפול אותם שטחים פתוחים, לשיפור הנגישות ומקסום הפוטנציאל שלהם לטובת תושבי השכונה.
3. בנוסף לסימון שטחים פתוחים, התכנית ממליצה על פיתוח רצועת טיילת לאורך דרך הגישה של רח' הרצוג. ברצועה זו ניתן לפתח טיילת עבור הולכי רגל שתכלול נטיעת עצי צל לאורכה, בצפיפות שתאפשר צל רציף ואיכותי, ותכלול אזורי מנוחה ושהייה עם הצללות.
4. התכנית מביאה לתשומת ליבם של מתכנני תכניות מפורטות בתחום תכנית האב, את "סקר עצים עתיקים וייחודיים" שנערך ע"י החברה להגנת הטבע. בסקר ישנו מדגם של עצים משמעותיים ביותר בשכונת רסקו. יודגש כי אין מדובר בעצים היחידים המיועדים לשימור בתחום התכנית. כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

### 7.2 מימוש התוכנית

תנאי למימוש התכנית הוא שבכל 4 שנים תערך בדיקה מקיפה של סטטוס והשלכות תכנית האב ביחס לתכניות מקודמות ומאושרות שיוצגו למהנדס העיר לאישור.

**חתימות .8**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: