

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 4549
 שינוי מס' 44/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית מס' 4549, שינוי מס' 44/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 ו-1:500, (להלן: נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית כ- 7.5 דונם
5. מקום התכנית ירושלים, שכונת יפה נוף, בקטע התחום על ידי שד' הרצל, רח' יפה נוף ורח' מגדים. גוש 30161 חלקה 5,10,15,16,17,18,19 חלקים מחלקות 103,104,105,188,208 שטח בין קואורדינטות אורך 167550-167650 ובין קואורדינטות רוחב 131550-131700 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
 - א. קביעת ייעוד שטח לשטח למוסד ולדרך.
 - ב. קביעת השימוש בשטח המוסד למישרדים, מרפאות, בתי מלאכה ומחסנים של אגודת "יד-שרה".
 - ג. קביעת בינוי בהתאם לניספח בינוי.
 - ד. קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות בחזית הפונה לשד' הרצל ול-8 קומות + חדר מכונות ומעלית בחזית הפונה לרח' יפה-נוף.
 - ה. קביעת שטחי הבניה המירביים במיגוש חדש מס' 1 ל- 19,000 מ"ר.
 - ו. קביעת קוי בניין חדשים לרכות קוי בניין תת קרקעיים.
 - ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ח. הרחבת דרכים קיימות וקביעת שטחים לחניה ציבורית.
 - ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
 - י. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 1178 ו-2225 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4549 זו.

8. הוראות התכנית הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט; באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למוסד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות של שטח זה ההוראות הבאות:
א. על שטח זה יוקם בניין משרדים, בתי מלאכה (מסגריה, נגריה, וכד'), מרפאות ומחסנים לשימוש אגודת יד-שדה.
ב. תותר הקמת בניין בן ארבע קומות כחזית הפונה לשד' הרצל, ובן שמונה קומות + חדר מכונות ומעלית כחזית הפונה לרח' יפה-נוף, בהתאם לניספח מס' 1.
ג. קווי הבניין העיליים המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
קוי הבניין התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.
ד. שטחי הבניה המירביים 19,000 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין כמפורט בניספח מס' 1 ובהתאם לטבלא שלהלן:

סה"כ כמ"ר	שטחים מתחת למיפלט הקרקע		שטחים מעל מיפלט הקרקע	
	חלקי שירות כמ"ר	שימושים עיקריים כמ"ר	חלקי שירות כמ"ר	שימושים עיקריים כמ"ר
19,000	6,000	3,000	1,500	8,500

הערות לטבלה:

- חלקי השירת כוללים את השטחים הבאים : שטח מיקלט/ממ"ק בהתאם לתקנות הג"א, חניה מקורה בהתאם לתקן, שטחי מחסנים, שטח חדרי מדרגות בהתאם להוראות תכנית מס' 4213, שטחי מיתקנים ומערכות טכניות, מבואות.

- שטחי השימושים העיקריים כוללים את כל יתר שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין.

ה. תנאים למתן היתר בניה ראשוני בשטח התכנית:

1. תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר/חדרים עבור שנאים כאמור בסעיף 16 להלן.
2. תאום עם אגף העתיקות כאמור בהוראות תכנית המתאר.
3. תאום עם אגף התברואה.
4. הגשת תכנון כולל של פיתוח השטח שבתחום התכנית, לרבות פירוט שלבי ביצוע גינון, צמחיה השקיה וריצוף, שישולבו עם פיתוח שטחי הדרכים הציבוריים הגובלים, לאישור אגף הגננות.
ביצוע פיתוח השטח, כאמור, לרבות טיפול ותיקון הנזקים במידה שיגרמו בשטחי הדרכים הציבוריות הגובלות, כתוצאה מעבודות הפיתוח בשטח המוסד, יהיה ע"י מגישי התכנית ועל השבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. וכפוף לאמור בסעיף (ו) להלן.
5. תיאום עם מיפקדת הג"א מחוז ירושלים.
6. הגשת חוות דעת של יועץ אקוסטי בדבר הטיפול הנדרש לבידוד אקוסטי של חזיתות הבנינים והטיפול הנדרש למניעת רעש ממערכות בתי המלאכה ומיזוג האויר, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה עיריית ירושלים.
ביצוע מסקנות חוות הדעת, כאמור, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ובפיקוח האגף לאיכות הסביבה, ולא יינתן טופס 4 עד לביצוען בשלמותן.
7. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
א. כבניין בן שמונה הקומות יתוכננו שני חדרי מדרגות.

- ב. יתוכננו לפחות שתי רחבות לרכב ביטחון להרכבת מנוף גבהים וחלונות מילוט כך שהמרחק בין כל נקודה בקומה לבין חלון המילוט לא יעלה על 25 מ'.
- ג. תתוכנן מערכת כיבוי אוטומטית (ספינקלרים) בחניון התת קרקעי.
- ד. מרחק הליכה מכל נקודה במיבנה עד לחדרי המדרגות לא יעלה על 25 מ'.
- כל ההנחיות כאמור תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצענה ע"י מגישי התכנית ועל השבונם.
- לא יינתן טופס 4 עד לביצוע ההנחיות, כאמור, בשלמותן.
8. הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבתחום התכנית, לרבות פירוט מערך החניה הצמודה לכביש, מפלסי פיתוח, טיפול במידרכות, טיפול בתשתיות תת קרקעיות ועיליות, תאורה וכדומה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- ביצוע התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל השבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים.
- לא יינתן טופס 4 עד לביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור.
9. תיאום עם האגף למים וכיוב בעיריית ירושלים בדבר מיקום חיבור מים ראשי, תכנון מד מים ותכנון האינסטלציה בבניין וחיבורה למערכת המים והכיוב העירונית.
10. ביצוע הפעולות, העבודות והמיתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- ו. שלבי ביצוע:
- שלבי הביצוע יהיו בהתאם לאחת משתי האלטרנטיבות הבאות:
1. היתר בניה אחד יינתן לכל הבניה המוצעת כשטח התכנית וביצעו יהא בהינף אחד. לא ינתן טופס 4 עד אשר יושלם פיתוח השטח ע"י מגישי התכנית ועל השבונם לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר.
 2. היתר הבניה יינתן בשלבים בהתאם למפורט בניספח מס' 1 ובכפוף להוראות הבאות:

בשלב ראשון יינתן היתר להקמת החניון התת קרקעי (קומת מרתף עליונה וקומת מרתף תחתונה). וכן להקמת בניין A או לחילופין בנינים B + C.

כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה ראשון זה יבצעו מגישי התכנית את החניון בשלימותו, לשביעות רצון אגף הדרכים ואת פיתוח השטח העילי הבלתי מבונה הנותר שבתחום התכנית, (לרבות השטח הפתוח שעל גג החניון), בהתאם לאמור בסעיף ה.4 לעיל ובתאום ופיקוח המחלקה לשיפור פני העיר. לא יינתן טרפס 4 לבניה, כאמור, ולא יינתן היתר בניה שני ליתרת הבניה החדשה המוצעת בתכנית אלא לאחר ביצוע בפועל של פיתוח השטח, כאמור, וקבלת אישור בכתב על כך ממחלקת מהנדס העיר.

היתר בניה השני יינתן להקמת בניין A או לחילופין בנינים B + C, הכל בהתאם להיתר הבניה הראשון בשטח. לא יינתן טרפס 4 לבניין נשוא הבקשה השניה להיתר אלא לאחר ביצוע בפועל של פיתוח השטח הסופי שבתחום התכנית בתאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר.

להבטחת ביצוע כל האמור לעיל יגישו מגישי התכנית התחייבות מישפטית לשביעות רצון היועץ המישפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.

- ז. לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם, - 1980.
- ח. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נטורה, חלקה שאינה מסותתת אטורה.

א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח לחניה ציבורית עילית.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח. במידה והבניה תעשה בשלבים יסופקו מס' מקומות חניה בהתאם לנדרש בתקן לכל שלב ושלב.

ג. החניה הפרטית תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ד. מפלסי החניה ישמשו גם לפריקה וטעינה של ציוד רפואי.

10. חניה:

11. עץ לעקירה: העצים המודגשים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
12. דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם צבעים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
ג. ראה סעיפים 9 ה' 4 ו-8 וסעיף 10 לעיל.
13. ביצוע התכנית: מייד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
14. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' בפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני העותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת מיו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המיסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלאת השטחים שבתשריט.
15. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית כשטח התכנית או בשטחי הדרכים. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנטנות טלוי-זיה ורדיו:
בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
18. קולטי שמש:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. היטל השכחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לכניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעים, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
20. תשתית:
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכד' (להלן - עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המישפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל,

רח' בן יהודה 34, י-ם

טלפון: 02-2541214
אין לנו תכנית מקרקעי לתכנית, בתנאי שנו תהיה
התמכתנו היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטה ונתתם עמנו הסכם
מהגים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי
כל חוזה ועפ"י כל דין.
למשן הסר כסך מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בנין חשכת הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מזאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודה כזו תכנית.
תאריך: 28-08-1993
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית: אגודת יד שדה,

רח' הנביאים 43, י-ם

טלפון - 02-244242



חתימת המתכנן: ברויד רשות' אדריכלים בע"מ,

רח' כספי 5/4, י-ם, 93554.

טלפון - 02-718238

[Handwritten signature]

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4549
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.1.94 לאשר את התכנון.
יו"ר הועדה המחוזית

ארגוסט-1993
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 4549
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.5.93 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית