

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5500.

שינוי לתכנית מס' 1144.

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5500, שינוי לתכנית מס' 1144 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט), ו-7 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 - (ג) גליון אחד של חזיתות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
 - (ד) גליון אחד של תכנית חניונים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 4).
 - (ה) 2 גליונות של תכניות בנייני המגורים, הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן: נספחים מס' 5א ו-5ב).
 - (ו) גליון אחד של תכנית תנועה הערוך בק.מ. 1:1250 / 1:500 (להלן: נספח מס' 6).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 25,021 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי גבעת קומונה, שטח בין הרחובות סורוצקין ושנירר, גוש 30298, חלקה 2, חלק מחלקה 4. מגרש מס' 130 וחלק מדרך מס' 3 שעפ"י תכנית 1144. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבנייני ציבור, לשטח למוסד, לשטח לתחנת טרנספורמציה לשטח פתוח ציבורי ולדרך.
 2. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח פתוח ציבורי ולשטח למוסד.

- (ב) קביעת בינוי להקמת שבעה בנייני מגורים חדשים בני 8-11 קומות בשטח התכנית, בהתאם לנספחי בינוי.
- (ג) קביעת הוראות בינוי להקמת בנייני מגורים כאמור, לרבות, מסי קומות מירבי, קווי בנין מירביים, גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים, מסי יחידות הדיור המירבי, וכדומה.
- (ד) קביעת שטחים לחניה עילית ולחניה תת קרקעית לשימוש בנייני המגורים ולשימוש הציבור הרחב.
- (ה) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבבים לביצועם.
- (ו) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור והוראות בינוי בהם לרבות מסי קומות מירבי, קווי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים וכדומה.
- (ז) קביעת הוראה בדבר חובת הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח המוסד, כתנאי למתן היתר בניה בשטח זה.
- (ח) קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור ושטח עם זכות מעבר לרכב חירום והצלה.
- (ט) קביעת הוראות לפיתוח השטחים שבתחום התכנית, לרבות השטח הפתוח הציבורי שבתכנית.
- (י) קביעת הוראות להקמת שתי תחנות טרנספורמציה בשטח התכנית.
- (יא) הרחבת דרכים קיימות וביטול קטעי דרכים מאושרים.
- (יב) קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומדרגות להריסה.
- (יג) חלוקה חדשה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 1144 וההוראות שבתכנית מסי 5500 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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 מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

9. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא

אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בתחום מגרשים חדשים מס' 1 עד 7 תותר הקמת שבעה בניי מגורים חדשים ושטחי החניה המשמשים אותם, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 6 ובהתאם להוראות תכנית מס' 5500 זו.

(ב) קווי הבנין המירביים להקמת בניי המגורים יהיו כמפורט להלן: קווי הבנין המירביים העיליים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קווי הבנין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) מס' הקומות המירבי, מס' יחידות הדיור המירבי ושטחי הבניה המירביים לכל בנין יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' קומות מירבי	מס' יחידות הדירות המירבי	שטחי בניה מירביים			מס' בנין	מס' מגרש חדש
		סה"כ מ"ר	חלקי שירות מ"ר	שימושים עיקריים מ"ר		
11	32	2905.46	677.77	2227.69	1	1
				שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
		4624.85	* 3232.21	1392.64		
		7530.31	* 3909.98	3620.33		סה"כ
11	32	2905.46	677.77	2227.69	2	
				שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
		2320.09	927.45	1392.64		
		5225.55	1605.22	3620.33		סה"כ
10	28	2905.46	677.77	2227.69	3	
				שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
		2074.64	978.31	1096.33		
		4980.10	1656.08	3324.02		סה"כ
	92	17735.96	7171.28	10564.68		סה"כ כללי במגרש
9	28	2905.46	677.77	2227.69	4	2
				שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
		1831.30	937.70	893.60		
		4736.76	1615.47	3121.29		סה"כ
9	28	2905.46	677.77	2227.69	5	3
				שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
		2003.21	1109.61	893.60		
		4908.67	1787.38	3121.29		סה"כ

מס' קומות מירבי	מס' יחידות הדירות המירבי	שטחי בניה מירביים				מס' בנין	מס' מגרש חדש
		סה"כ מ"ר	חלקי שירות מ"ר	שימושים עיקריים מ"ר	שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
9	28	2905.46	677.77	2227.69	שטחים מעל למפלס ה- 0.00	6	4
		2027.65	1134.05	893.60	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00		
		4933.11	1811.82	3121.29	סה"כ		
9	28	2905.46	677.77	2227.69	שטחים מעל למפלס ה- 0.00	7	5
		1979.93	1086.33	893.60	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00		
		4885.39	1764.10	3121.29	סה"כ		
	204						

* שטחי השירות המתייחסים לבנין מס' 1 במגרש חדש מס' 1 כוללים את

שטחי החניה שבתחום בנינים מס' 2 ו-3 גם כן.

** ראה סעיף קטן (ח) להלן.

שטחי בניה מירביים (מ"ר)				מס' מגרש חדש
סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים		7
---	---	---	שטחים מעל מפלס ה- 0.00	
3200.00	3200.00	---	שטחים מתחת מפלס ה- 0.00	
3200.00	3200.00	---	סה"כ	

הערות לטבלה:

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים

שבתחום מעטפת הבנינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון

והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

2) מס' יחידות הדיור יהא כמפורט בטבלה שלעיל.
 למרות המפורט בטבלה זו, יותר פיצול של יחידות הדיור הדו-
 מפלסיות שבמפלסים +12.24 ו-15.36 המפורטות בנספחים
 מס' 2,5, לשתי יחידות דיור כ"א, לעת מתן היתר הבניה ובכפוף
 לאישור עיריית ירושלים.

- (ד) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 2.
 למרות המפורט בנספח מס' 2, תותר סטייה של עד ± 1.0 מ',
 מהמפלסים המפורטים בנספחים מס' 1,2,3,4,6.
 (ה) בתחום מגרש חדש מס' 1 תוקם חניה תת קרקעית דו קומתית
 מצפון לבנייני המגורים מס' 1 עד 3, שתשמש את הדיירים שבבנייני
 המגורים כאמור, כמפורט בנספחים מס' 1,4 ו-6. על גג החניה
 כאמור תפותח גינה לשימוש הציבור הרחב, כאמור בסעיף (ז) להלן.
 (ו) בתחום מגרש חדש מס' 7 תוקם חניה תת קרקעית דו קומתית
 מצפון לבנייני המגורים מס' 4 עד 7 שתשמש את הדיירים שבבנייני
 המגורים כאמור, כמפורט בנספחים מס' 1, 4 ו-6 על גג החניה
 כאמור תפותח גינה לשימוש הציבור הרחב, כאמור בסעיף ז' להלן.
 (ז) השטחים המסומנים בתשריט, בתחום מגרשים חדשים מס' 1, 7
 בקווים אלכסוניים ירוקים, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור
 במפלס העליון (מפלס הקרקע שמעל לגג החניון), ללא מגבלת זמן
 ושימוש.
 להבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י
 מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש
 חדש מס' 1. תרשם ההערה ביחס לזיקה שבמגרש מס' 1.
 כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרשים חדשים 2 עד 5 תרשם הערה
 ביחס לזיקה שבמגרש מס' 7.
 שטחים אלה יפותחו ויתוחזקו כגינות ציבוריות מעל גג החניונים
 שמתחתם וכמעבר מרחי סורוצקין למגרש חדש מס' 1 ולרחי שנירר,
 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים.
 הגינות תפותחנה בפיתוח "יבש" כדי למנוע נזילות בעתיד.
 שולי מגרש חדש מס' 1 יפותחו על קרקע טבעית כדי ליצור חגורת
 ירק מסביב למגרש חדש מס' 1.
 אחזקת השטחים תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטחי המגרשים
 החדשים. אותם משרת החניון ועל חשבונם:
 הזיקה שבמגרש מס' 1 על חשבון בעלי הזכויות במגרש מס' 1.
 הזיקה שבמגרש מס' 7 על חשבון בעלי הזכויות במגרשים מס' 2 עד
 5.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(ט) תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר:

1. לא יינתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח אלא לאחר שהובטח ביצוע כל המפורט בסעיף 11(ג) להלן.

2. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח המגורים שבתחום התכנית, הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הנדרש לבניי המגורים, לרבות כניסות ויציאות לחניונים המקורים מהדרכים הציבוריות הגובלות, וחלוקת מקומות החניה בתוך החניונים, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של החניה, בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח עיריית ירושלים.

לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין מגורים שבשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע החניה הנדרשת לו, עפ"י התקן, להנחת דעת עיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח המגורים שבתחום התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטחי מגרשים חדשים מסי 1 עד 8 וכן תכנון מפורט של פיתוח השטח הפתוח הציבורי ושל שטחי הדרכים שבתחום התכנית, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור, יכלול, בין היתר, פירוט מפלסי בניי ופיתוח, פירוט גינון ונטיעות, פירוט ריהוט גן ורחוב, פירוט מתקני משחקים, פירוט ריצוף, פירוט חומרי בניה ופיתוח, פירוט גישות לעגלות ולנכים, פירוט תאורה, פירוט מערכות התשתית התת קרקעית, פירוט מערכות ההשקיה וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

ביצוע בפועל של הפיתוח הן במגרשי המגורים והן בשטח הפתוח הציבורי ושטחי הדרכים שבתחום התכנית, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניי המגורים, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים וכמפורט בסעיף 4 להלן.

אחזקת שטחי מגרשים חדשים מס' 1 עד 8 תהא באחריות בעלי הזכויות בשטחים אלה ועל חשבונם.

אחזקת השטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית תהא באחריות בעלי הזכויות במגרשים חדשים מס' 1 עד 8 ועל חשבונם, במשך שנה מיום מתן טופס 4 האחרון שינתן לבניי המגורים. עם תום השנה כאמור יתחזק השטח הפתוח הציבורי ע"י עיריית ירושלים.

4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגורים שבתחום התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, שבכל תחום התכנית לאישור מח' הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט הגבהים בכניסות לבניי המגורים בהתייחסות לגבהים קיימים בדרכים ובמגרשי החניה הסמוכים והגובלים, וכן פירוט מדרכות חדשות, ופירוט הדרך המיועדת למעבר רכב חירום והצלה והמעברים להולכי רגל במתחם.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות הרחבת הדרכים הציבוריות, ביצוע החניות הציבוריות ופיתוח הגינות הציבוריות הגובלות בשטח מגרשי הבניה, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הדרכים.

לא יינתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהיא לבנין מגורים בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח המגרש ובשטחים הציבוריים הגובלים במגרש הבניה, להנחת דעת עיריית ירושלים.

5. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבנין מגורים בשטח התכנית הוא הגשת כתב התחייבות ע"י מגישי התכנית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, המבטיח ביצוע כל האמור בסעיפים קטנים 1 - 3 (כולל) לעיל.

6. תנאי למתן היתר בניה לבניי המגורים שבתכנית הוא תיאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבניינים וקבלת אישורה עליהן.

7. תנאי למתן היתר חפירה ובניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז.

אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן חפירה היסודות.

8. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא תיאום עם חברת הבזק.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון לבנייני המגורים, לאישור המח' לאיכות הסביבה. פרט הבנין כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- לא יינתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהי לבנייני המגורים אלא לאחר ביצוע בדיקת הימצאות גז הראדון בבנין בכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו. הבדיקה תהא בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע).
- במידה ורמת הראדון עולה על 200 בקרל למ"ק יש לבצע הפעולות לסילוק גז הראדון בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיותיה.

בגמר הפעולות יש לבצע בדיקה חוזרת לפני אכלוס המבנה.

(י) הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר בעת הבניה:

1. רעש.

- א. כל המערכות המכניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1992).
- ב. יש להשתמש בציוד בניה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה 1979). לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן על פי התקנות.
- ג. יש לבצע את עבודות הבנייה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992) דהיינו בין השעות 19:00 – 06:00 בלבד.

2. זיהום אוויר:

- א. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה.
- ב. קידוחים עם מיקרופיילרים יבוצעו עפ"י תקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ולמעלה. יש לאפשר הלבשת מעטפת על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים

- (ספרינקלרים) שתתזו מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.
- ג. הקבלן ישטוף את גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- ד. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- ה. יש להקים קיר בגובה 2.5 מ' מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי החפירה.
- (יא) הוראות בניה נוספות:

1. עודפי עפר ישארו בתחום שטח התכנית ויפונו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות המח' לשיפור פני העיר.
2. חימום הבניינים יהיה באמצעות גז או חשמל ולא ע"י סולר או עצים.
3. כחלק בלתי נפרד המיתר הבניה ימצא פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים.
4. שנאים ימוקמו לפחות 5 מ' ממגורים או ממקומות רגישים.
5. תותר הקמת מרפסות קונזוליות בהתאם למפורט בנספחים מס' 1,2,3,5.
6. דרכים ומדרכות הגובלים בשטח התכנית ואשר יפגעו בעת הבניה, יסללו מחדש, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח מח' הדרכים.

10. שטח לבניני ציבור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים בשטחי מגרשים חדשים מס' 10 ו- 11 יהיו כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 10 – בית ספר.

מגרש חדש מס' 11 – 3 כיתות גן ילדים ושני בתי כנסת.

(ב) קווי הבנין המירביים בכל אחד מהמגרשים כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

(ג) שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהמגרשים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בניה מירביים (מ"ר)				מס' מגרש
סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים		10
2400.0	300.0	2100.0	שטחים מעל מפלס ה- 0.00	
700.0	700.0	---	שטחים מתחת מפלס ה- 0.00	
3100.0	1000.0	2100.0	סה"כ	
סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים		11
1800.0	300.0	1500.0	שטחים מעל מפלס ה- 0.00	
400.0	400.0	---	שטחים מתחת מפלס ה- 0.00	
2200.0	700.0	1500.0	סה"כ	

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* מודגש בזאת כי במנין שטחי השירות המפורטים בטבלה שלעיל לא נכללים שטחי חניה תת קרקעית ואלה יקבעו לעת מתן היתר הבניה בהתאם לדרישת התקן שיהיה נהוג לעת מתן היתר הבניה בשטח.

(ד) מס' הקומות המירבי יהא כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 10 – 3 קומות.

מגרש חדש מס' 11 – 3 קומות.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט לחניה הנדרשת לכל אחד מהמגרשים, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר.
4. תיאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית.
5. תיאום עם חברת בזק.
6. תיאום עם חברת החשמל, וקבלת אישורה.
- (ז) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

11. שטח למוסד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו תום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 1144 לגבי שטח פתוח פרטי, וכן ההוראות הבאות:
- (א) בשטח מגרש חדש מס' 9 קיים בית ספר ופנימייה "קריית ילד" וכן שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף קטן (ג) להלן.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הוא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת.
- (ג) בתחום מגרש חדש מס' 9, (במפלס 0.00, קומה שניה) קיימים השימושים הציבוריים, המפורטים להלן:
1. יחידה המשמשת כתחנת בריאות המשפחה – טיפת חלב.
 2. יחידה המשמשת ככיתות לימוד/מעון יום וכן חצר בשטח של כ- 450 מ"ר הצמודה לכיתות אלה.
- כחלק מההפרשות לצורכי חיבור בתחום תכנית מס' 5500 זו, יעבירו מגישי התכנית את זכויות החכירה של היחידות, כאמור, לידי עיריית ירושלים, בהתאם למפורט בכתב ההתחייבות שנחתם ע"י מגישי התכנית בתאריך 11.9.2000.
- העברת זכויות החכירה, כאמור, תבצע בהתאם למפורט בכתב ההתחייבות, כאמור.

12. שטח פתוח ציבורי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- (א) תכנון הפיתוח, ביצוע בפועל של הפיתוח ואחזקת השטח יהיו בכפוף למפורט בסעיף 9 (ט) 3 לעיל.
- (ב) השטח המסומן בתשריט בצמדי קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח עם זכות מעבר לרכב חירום והצלה. פיתוח שטח זה יהא

בהתאם לכך, בתיאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים ובכפוף למפורט בסעיף 9 (ט) 4 לעיל.

13. שטח לתחנת טרנספורמציה:

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הם שטחים להקמת תחנות טרנספורמציה וחלות על שטחים אלו ההוראות הבאות:
1. בשטח מגרש חדש מס' 14 תוקם תחנת שנאים עבור שני שנאים. שטח התחנה לא יקטן מ- 6.00 מ' X 8.60 מ' נטו.
 2. בשטח מגרש חדש מס' 15 תוקם תחנת שנאים עבור שלושה שנאים. שטח התחנה לא יקטן מ- 6.00 מ' X 12.00 מ' נטו.
 3. התחנות תוקמנה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (ב) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

14. חניה:

- (א) החניה למגורים תהיה בחניונים שבמגרשים 1 עד 7 כמפורט בנספחים מס' 4 ו-6.
- (ב) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב על רקע חול הוא שטח של חניה ציבורית.
- (ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ד) החניה לבנייני המגורים תהיה תת קרקעית בהתאם למסומן בנספחים מס' 1, 2, 4 ובכפוף למפורט בסעיפים 9 (ה), (ו), (ז), (ט) 2 לעיל.
- (ה) החניה לבנייני הציבור ולשטח המוסד תהא בתחומי המגרשים ובכפוף לתיאום עם המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

15. בנין, גדר ומדרגות להריסה:

הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

16. דרכים:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או של הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) תכנון וביצוע הדרכים יהא בכפוף למפורט בסעיף 9 (ט) 2, 3, 4 לעיל.
- (ה) ראה סעיף 12 (ב) לעיל.
- (ו) לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

17. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, ובאישור הוועדה המחוזית.

18. ביצוע התכנית:

לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומנת בתשריט בקו מקוטע כחול.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

22. היטל השבחה:

מגישי הבקשה להיתר 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

23. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם 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.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לחכירת, בהנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החברות או לכל בעל ענין אחר בשטח החכירה כל עוד לא הוקצה השטח וזאת עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהיגה עפ"י כל דין. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אב נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בחכירה, אין בחתימתנו על החכירה הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לביטול החכירה ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן מסוג, והוא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דין.

20-03-2005

עמוס המרמן, אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

מינהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216, ירושלים
 טל. 02-5318888.

אריה אברמזון, עו"ד

רח' שמואל הנגיד 6 ירושלים

טל 6243173, 6255221

פקס 6259216

חתימת מגישי התכנית:

עו"ד אריה אברמזון (עפ"י יפוי כח) ת.ז. 000195214

רח' שמואל הנגיד 6, ירושלים.

טל. 02-6255221

מעונות ילדים בישראל

קרית הילד ירושלים

CHILDREN'S DAY NURSERIES IN ISRAEL

CHILDREN'S TOWN JERUSALEM

מעונות ילדים בישראל, קריית הילד ירושלים

עמותה מס': 3-954-003-58

רח' פרס 2, ירושלים 94705.

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590

בית הטיילת, רח' בית"ר 2, ירושלים 93386

טל. 02-6734494, פקס: 6734493.

חתימת המתכנן:

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

2.3.05

(מהדורה 1: 7.7.97)

(עדכון לאחר ועדה המקומית: 25.5.01)

(עדכון להפקדה עפ"י החלטת מחוזית: 1.5.03)

(עדכון למתן תוקף 15.2.05)

משרד הפנים תל אביב

תאריך: 15.03.05

אישור תכנית מס

הועדה המחוזית החליטה לתת אישור מתן תוקף

בשיעור מס' 15104

10.604

סמכ"ל תכנון

הת"ת (ועדה)