



מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 3136 ג'  
שינוי מס' 2/90 לתכנית מס' 3136  
ושינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3136 ב'  
(שינוי תכנית מתאר מקומי)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תנוחת מס' 3136 ג' שינוי מס' 2/90 לתכנית מס' 3136 ושינוי מס' 1/90 לתוכנית מס' 3136 ב' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), 6 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח המפורט להלן:
  - א. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למגרשים 1,2,3,9 הערוך בק"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
  - ב. גליון אחד של חתכים למגרשים 1,2,3,9 הערוך בק"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
  - ג. גליון אחד של נספח חניה למגרשים 1,2,3,9 הערוך בק"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-21 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות 04 שטח בין רחובות הרב מרדכי לייב רוזבין ורח' יצחק מרסקי, מגרש מס' 7 על-פי תכנית 3136 ומגרשים 3, 4, 5, 7 (וולק) 8, 9 על-פי תכנית 3136 ב'. שטח בין קואורדינטות אורך 168625-168380 ובין קואורדינטות רוחב 136500-136840. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח משטח למוסד לאזור מגורים 1 מיוחד.
  - ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד ולשטח לבנין ציבורי.
  - ג. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי מדרג ומעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 1 מיוחד.
  - ד. שינוי יעוד שטח משמורת טבע לאזור מגורים 1 מיוחד.
  - ה. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומדרג למעבר ציבורי להולכי רגל.

- ו. קביעת בינוי ופיתוח השטח בהתאם לנספחי הבינוי.
- ז. קביעת סה"כ אחוזי הבניה במגרש מס' 1 ל-93%, במגרש מס' 9 ל-77%, במגרש מס' 2 ל-79,5%, ולמגרש מס' 3 ל-86,5%.
- ח. התווית דרך חדשה, ומעברים ציבוריים להולכי רגל בטול חלק מדרך מאושרת ובטול מעבר ציבורי להולכי רגל.
- ט. אחד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית:  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלו: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 3136 ו-3136 ב' וההוראות שבתכנית מס' 3136 ג' זו.
8. הוראות התכנית:  
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרק שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים 1 מיוחד:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:
- א. סה"כ אחוזי הבניה יהיו כדלקמן:
- |            |       |
|------------|-------|
| מגרש מס' 1 | 93%   |
| מגרש מס' 9 | 77%   |
| מגרש מס' 2 | 79,5% |
| מגרש מס' 3 | 86,5% |
- ב. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1,2,3.
- ג. גבול הבינוי לא יחרוג מקו גובה של 755 מטר מעל פני הים.
- ד. תנאים למתן היתר לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה:

1. תכנון וביצוע הדרך, המעברים הציבוריים להולכי רגל החניות והשטח הפתוח הציבורי ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם. להבטחת בצוע האמור לעייל יפקיד מגיש התכנית התחייבות משפטית וערבויות מתאימות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה או היתר לביצוע עבודות חפירה.

2. בצוע בפועל של קירות התמר הפונים לואדי ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, קודם התחלת עבודות הבניה ו/או עבודות חפירה במגרשי הבניה, ויבוצעו בצורה אחידה.

3. תאום ואישור אגף העתיקות לבצוע כל עבודה בשטח.

4. תאום נושא שפיכת עודפי עפר עם המחלקה לשיפור פני העיר.

ה. הסקה בעץ אסורה.  
ו. חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתותת אסורה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. בשטח זה יוקם גן ילדים בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה ברקע. מספר הקומות המירבי יהא 2 קומות.

10. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. ראה סעיף 9 ד (1) לעיל.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים ירוקים שתי וערב הוא שטח של שמורת טבע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים של שמורת טבע.

12. שמורת הטבע:

13. חניה:  
א. השטח המסומן בתשריט בקוים שחי וערב ברקע הוא שטח של חניה.  
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.  
ג. החניה תהיה בהתאם לנספח מס' 3.  
ד. ראה סעיף 9 ד (1) לעיל.

14. דרכים:  
תווי הדרכים רוחבו והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.  
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.  
ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.  
ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.  
ה. ראה סעיף 9 ד (1) לעיל.

15. הפקעה:  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. בצוע התכנית:  
מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות הברת החשמל, ובאשר רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. תחנת טרנספורמציה:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

19. אנטנות טלויזיה ורדיו:

20. קולטי שמש על הגג:

ב. הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. היטל השבחה:

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 דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוץ הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויינים בתוך תוומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיעקבע על ידי מהנדס העיר.

22. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי 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 ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית 3136 ג'.

23. תוקף תכנית  
הבינוי:

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' בן יהודה 34  
ירושלים  
טלפון 254121

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בתנאי שנו תהיה  
הזאת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
התייחסו הנה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליוזם ההכנייה או לכל בעל ענין אחר בשטח  
ההכנייה כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמנו הסכם  
כהאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל  
בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי  
כל הוזהר ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
מאתנו על פני זכויות כדעתנו בשטח, ו/או על כל זכות  
אהת העובדה לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כנזכרת ביבס תכנונית.  
מינהל מקרקעי ישראל

עמוס המרמן  
אג"כ המרחיב  
מחוז ירושלים

תאריך 18-08-1991

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 3126  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.8.91 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת מגישי התכנית:



שומרי החומות  
ת.ד. 5449  
ירושלים  
טלפון 201333

שותפות טרגר - לימוביץ בע"מ (יד עזרה)  
רח' בן יהודה  
ירושלים  
טלפון 253161

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 3126  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3 חרף 1992 אשר את התכנית.

חתימת המתכנן:

לו גלרט - אדריכלים  
משעול ההדס 33  
ירושלים  
טלפון 861479, 867801

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס. 3126  
החליטה בישיבתה מיום 11.6.90  
להבליץ על אישור התכנית תליל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בוזה

תאריך 31 ביולי 1991