

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מפורטת

תכנית מס' 11361  
שינוי לתכנית מס' 3770

**1. שם התכנית ומיקומה:**

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11361 שינוי לתכנית מספר לתכנית 3770
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 1.329 (בדונמים)
- 1.4. מיקום התכנית:
- 1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: גאולים  
רח' : שמשון בית מס' : 3-5
- 1.4.2. גוש 30015  
חלקה (בשלמות) 102
- 1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 221100 לבין 221025  
רוחב: בין 629775 לבין 629725  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100



## 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

## 2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:  
א. דברי הסבר

## 3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת מבנה תת קרקעי בגינה לבריכת שחיה ושרותים נלוים לבריכה כולל חדר מכונות לציוד הבריכה.
- 3.2 שינוי ייעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בריכת שחיה תת קרקעית
- 3.4 תוספת 181.3 מ"ר וקביעת שטחי בינוי מרביים בחלקה ל-1587.18 מ"ר מתוכם 1138.48 מ"ר שטחים עיקריים
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ושערים לשימור.
- 3.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה
- 3.10 קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3770. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע חבויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)		שטחי בניה עקריים		שטחי שירות**		מס' קומות		סה"כ (מ"ר)		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר					
	1055.6	-	83.42	-	972.18	-	972.18	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	16.1% (קיים)	36.3% (קיים)	2	1.329	102	מגורים מיוחד
181.3	350.28	-	350.28	15	166.3	15	166.3	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה	27.2% (מאושר בהיתר)	25% (מאושר)				
181.3	1405.88	-	433.70	15	972.18	166.3	972.18	סה"כ	43% (בתכנית זו)					
1587.18	1587.18	448.7	1138.48	448.7	1138.48	1138.48	1138.48	סה"כ עקריים						

\* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת וע"פ היתר הכולל הקלות מתכנית.

תערוכת לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' הוא אזור מגורים מיוחד
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
- כל בניה גלויה כלפי חוץ תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- 5.2.4 מס' יחידות הדיור בחלקה הוא 2 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בעקבות אישור בנייה זו ותירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- 5.2.5 קווי בניין:
- קו בניין המסומן בקו מקווקו בצבע אדום הוא קו בניין תת קרקעי.  
קו בנייה לבניינים בשטח החלקה יהיה ע"פ מתאר המבנים הקיימים.  
גובה הבינוי יהא בהתאם לנספח מס' 1.
- 5.3 **סטייה ניכרת:**
- לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4 **שלבי ביצוע:**
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

## עצים לעקירה/ שימור ונטיעה

6

6.1 העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

6.2 העצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

## מבנים, גדרות ושערים לשימור

7

7.1 המבנים המסומנים בעיגול אדום הינם מבנים לשימור ויחול עליהם סעיף 10.4 בהוראות תכנית מס' 3770.

7.2 מודגש בזאת כי לא תותר הריסת גדרות ושערים המיועדים לשימור בתכנית זו.

**פרטים:**

**חתימות:**

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות <u>כל</u> בעלי הקרקע)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
אברמזון	אפרים	00195008	המלך ג'ורג'י 16 ב', ירושלים	02-6245881	efi@abramson-law.co.il

**מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית)**

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
שוקן אדריכלים בע"מ			בית הדפוס 12, ירושלים	02-6541355	sharch@inter.net.il

**עורך התכנית**

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
שוקן	הלל	08145468	בית הדפוס 12, ירושלים	02-6541355	sharch@inter.net.il
מס.רשיון	ותאריך תוקף הרשיון				
24576					

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 11361  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 28104 ביום 21.7.06

20.7.06

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 11361  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיעור מס' 2006008 ביום 16.5.06  
 יו"ר הועדה