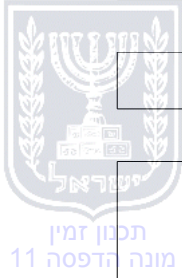


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0404376

קופ"ח "כללית" דרך בית לחם 75 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/02/2019

להפקיד את התכנית
16/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית מס' 8028 אושרה זיקת מעבר לציבור לאורך הגבול הצפוני של המגרש. קירות וגדרות שניבנו ע"י שכן על זיקת המעבר חסמו אותה והמעבר איננו ניתן לביצוע. בנוסף, הפרש הגבהים בתחום המגרש בין דרך בית לחם ודרך חברון הוא כ- 4 מ', ואינו מתאים ליצירת מעבר נוח לציבור.

בקרבת המגרש נמצא רחוב רבקה המקשר בצורה נוחה בין דרך בית לחם ודרך חברון. מסיבות אלה התכנית מציעה לבטל את זיקת המעבר לציבור בתחום המגרש. בנוסף התכנית רוצה להוסיף שימוש של מרפאה למבנה, מבלי לשנות את ייעוד השטח.

מגישת התכנית, שירותי בריאות כללית, שוכרת את המבנה הקיים וקיבלה ייפוי כוח מלא לפעול ולתכנן בשם הבעלים, בישוף ירושלים של הכנסייה הקופטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קופ"ח "כללית" דרך בית לחם 75 ירושלים

101-0404376

מספר התכנית

2.310 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220965
	קואורדינאטה Y	629101

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך בית לחם	75	

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30001	מוסדר	חלק	108	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



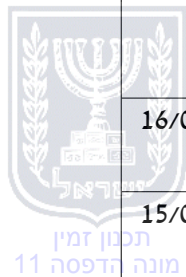
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
3770	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3770	4767	3865	15/06/1999
8028	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 8028	5237	336	16/11/2003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלרם שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלרם שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 28 20/08/2018	אלרם שחר	12/01/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99	ירושלים	(1)		02-6661111		Pniot_jerusalem@clalit.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 27670 ירושלים.

1.8.2 יזם

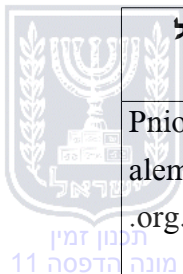
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית 611/99	ירושלים	(1)		02-6661111		Pniot_jerusalem@clalit.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 27670 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלרם שחר		אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

ביטול זכות מעבר לציבור בתחום המגרש, והוספת שימוש של משרדים שבמסגרתו מותר שימוש למרפאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול זכות המעבר לציבור המאושרת בצד הצפוני של המגרש.
2. הוספת שימוש של משרדים, מבלי לשנות את ייעוד המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	2,310	100
סה"כ	2,310	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,310.06	100
סה"כ	2,310.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



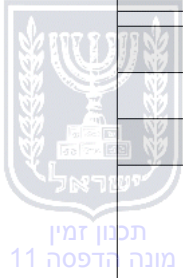
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים המותרים המפורטים בתכנית המתאר 62 באזור מגורים 1, וכן מרפאה.	
הוראות	4.1.2
א זיקת הנאה	
מבוטלת זיקת המעבר לציבור המאושרת בתכנית 8028.	
ב קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט	
ג חניה	
החניה תהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מהמופיע בטבלת החניה בעמודת הביקוש.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת (1) 3		2259		402.9	2626.8	2310	1	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בתכנית זו לא מבוקשים שטחי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מס' קומות מרבי לבניין יהא 3 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11