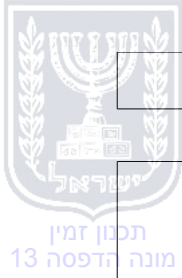


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1030873

הסייפן 25



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
17/03/2024  
לאשר את התוכנית  
26/03/2024  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/06/2023  
להפקיד את התכנית  
10/01/2024  
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

חלוקת מגרש דו משפחתי לשני מגרשים נפרדים ברחוב הסייפן 25, ירושלים.  
במגרש חלה תכנית 2483 ותיקוניה המחילה על השטח ייעוד אזור מגורים 5 מיוחד. על פיה הוצא היתר מספר 115112.  
התכנית מציעה שינוי לייעוד מגורים א, הוספת יחידת דיור ושטחי בנייה על פי תכנית מתאר יובלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



הסייפן 25

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1030873

מספר התכנית

0.961 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

215750 קואורדינאטה X

628904 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הסייפן 25 ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עיר גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30438	מוסדר	חלק	9	

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/08/1964		2032	1109	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1035 ממשיכות לחול.	החלפה	1035
23/10/1980		214	2665	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2483 ממשיכות לחול.	החלפה	2483
07/06/1984		2600	3060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2483 / א ממשיכות לחול.	החלפה	2483 / א
21/01/1993		1327	4078	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2483 / ב ממשיכות לחול.	החלפה	2483 / ב
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמי אולך לרר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמי אולך לרר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 04 13/09/2023	תמי אולך לרר	13/09/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		16: 13 04/09/2023	כפיר בלישה	19/07/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		15: 21 19/12/2022	יאיר איזבוצקי	15/12/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

**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	צבי דוד שרייבר			ירושלים	הסיפן	25			zvi@zvi.net

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמי אולך לרר		אולך + תול אדריכלות ועיצוב	ירושלים	הרב הרצוג	21	026647700		tami@olltol.com
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי מדידות איתור ורישום מקרקעין ) ב (1996	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6515661		jru@isboutskey.com
	יועץ תחבורה	כפיר בלישה			נעלה	ענבר	21	08-9151587		kfirbel80@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

חלוקת מגרש דו משפחתי לשני מגרשים ותוספת יחידת דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת איחוד וחלוקה.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
3. קביעת מספר יחידות דיור מירבי
4. קביעת שטחי בניה מירביים.
5. קביעת מספר קומות מירבי.
6. קביעת קווי בניין מירביים.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

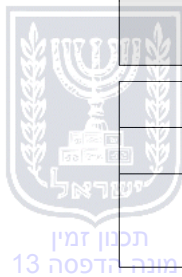
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	961.5	100
סה"כ	961.5	100

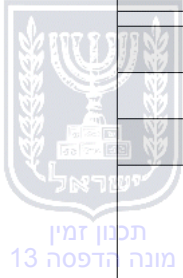
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	477.52	49.66
מגורים א'	483.98	50.34
סה"כ	961.5	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר תוספת בניה בהתאם למפורט במסמכי התכנית
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעוד זה ללא שינוי בתכנית זו שימושים על פי התכנית החלה במקום
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	גודל מגרש מוחלט			
4	5	0	4	(1)	(1)	50	(1)	(1)	(1)	240.25 (1)	477.5	2	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4	5	4	0	(2) 3	14	2	40	75	0	71	27	266	484	1	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

(\*) תא שטח מספר 2 - ללא שינוי מהמצב המאושר

(\*\*) תותר הקמת חדר יציאה לגג בקומת הגג

(\*\*\*) תותר העברת שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי.

(2) +חדר יציאה לגג.

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

6.1

חניה

- א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.  
 ב. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.  
 ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2

איחוד וחלוקה

תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.  
 השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר.

6.4

סטיה ניכרת

- גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.
- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת.
- מספר יחידות הדיור כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

חמש שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13