

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1183128

שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברח' מכור 7, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות קוי בניין מאושרים לשם תוספת מרפסות זיז. התכנית אינה משנה זכויות בניה מאושרות והיא נשענת על זכויות בניה מאושרות בשטח מכח תכנית 315119. ראה פירוט בנספח הבינוי-נספח מספר 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברח' מכור 7, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1183128	מספר התכנית	
0.587 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219375
	קואורדינאטה Y	629275

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	מכור	7	

שכונה קטמון א-ו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק	199	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
29/07/2021		9920	9781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0615880. הוראות תכנית 101-0615880 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0615880
31/12/2014		2442	6957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר 14321 תכנית ממשיכות לחול.	שינוי	14321

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית 101-0315119 - תכנית זו משנה את תכנית מס' 315119 בנושאים המפורטים בתכנית זו. יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 315119 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	08: 37 08/05/2023	דוד בלצקי	07/05/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	11: 42 01/05/2023	ראובן אלסטר	01/05/2023	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	מאיר אלימלך (1)			ירושלים	מכור	7	02-6515160		joseph@sha-chor-law.net
	פרטי	הדסה סלוצקי (1)			ירושלים	מכור	7	02-6515160		joseph@sha-chor-law.net
	פרטי	שלמה סלוצקי (1)			ירושלים	מכור	7	02-6515160		joseph@sha-chor-law.net
	פרטי	יעקב שחר (1)			ירושלים	מכור	7	02-6515160		joseph@sha-chor-law.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כוח עו"ד יוסף שחור.

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	דוד בלצקי	45834		ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי קוי בניין לשם תוספת מרפסות זיז.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת מרפסות זיז בקומות קרקע, א, ב, ג, ד, ה. הכל בהתאם לנספח הבינוי וללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח
2. קביעת קוי הבניין עבור תוספת מרפסות זיז.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
4. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	587	100
סה"כ	587	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	588.74	100
סה"כ	588.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר בניית מרפסות כהרחבת יח"ד מאושרות בקומות: קרקע (+0.00), א (+3.15), ב (+6.30), ג (+9.45), ד (+12.60), ה (+15.75), הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מספר 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>ב. כל יתר הוראות תכנית 315119 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 101-1183128 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p> <p>ג. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, והחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר הבנייה הראשון שיינתן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	7	16	(1)	(1)	(1)	(1)	587	1	מגורים	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 315119.

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	תוספת המרפסות תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה של חלקי מרפסות.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7