

1000083
75

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מספר מי/ 354

1. שם התכנית וסיווגה: הכנית זו על השריטה, תקרא תכנית מספר מי/ 354 (להלן: התכנית). התכנית מהווה שינוי לתכנית מאר מקומית יג/116 ושינוי לתכנית מפורטת מספר יג/155.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט). התשריט מהווה לכל ענין חלק בלתי נפרד מהתכנית. התשריט ערוך על גבי מפה מדידה של מצב קיים אשר נערכה בתאריך 1977 3 25 על ידי ד"ר 16 מודד מוסמך (רשיון מספר 467).
3. שטח התכנית ומקומה: התכנית משתרעת על פני שטח של כ 999 מ"ר בשכונת מעוז ציון שבחחוס המועצה המקומית מבשרת ציון גוש 3563 חלקות 73, הכל על פי גבולות התכנית בהתאם לתשריט.
4. גבול התכנית: החום חתולה התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.
5. מסרת התכנית: חלוקת החלקה ל- 2 מגרשי בניה וקביעת מגבלות הבניה והפרשת שטחים לצרכי ציבור.
6. תכניות אחרות:

א. על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מפורטת יג/155 ותכנית מאר מקומית יג/116, לרבות החיקונים לתכניות אלו שאושרו מזמן לזמן, עד כדי אי סתירה לתכנית זו.

ב. אין לפעול ככח התכנית, בין אם בהוראת היחרי בניה בין אם בכל ענין אחר, עד לסיום ההליכים הנדרשים לגבי מי/250 מבשרת ציון על פי סעיפי החוק החלים בנדון (כגון: סעיפים 106, 112, 134, 136), אלא עד כדי אי סתירה לאמור בתכנית מי/250 מבשרת ציון.

ג. באם תחילתה של התכנית תהא לפני תחילתה של תכנית מי/250 מבשרת ציון, כי אז יהיה סולם העדיפויות כאמור בסעיף 6ב' לתכנית מי/250 מבשרת ציון. (באם תחילתה של התכנית תהא לאחר תחילתה של תכנית מי/250 מבשרת ציון כי אז ממילא היא כפופה בכל לתכנית מי/250 מבשרת ציון).

7. הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור: השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, על פי הגדרתם בסעיף 188 א' לחוק התכנון והבניה, יופקעו כחוק על ידי הזעה המקומית.
8. חלוקה חדשה: התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלקות לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן התעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.
9. מספר בנייני מגורים: על מגרש בניה מותר לבנות בניין מגורים אחד בלבד.
10. אחוזי בניה ואחוזי שטח פנוי: א. על מגרש בניה לבניית בניין מגורים יותרו אחוזי בניה מירכיים בשיעור של 35 אחוז אשר ירוכזו בקומה אחת או יחולקו בין שתי קומות.
ב. גודל כל דירה לא יעלה על 150 מטר מרובע וגודל כל בניין מגורים לא יעלה על 300 מטר מרובע.
ג. שטח מגרש הבניה הנותר מחוץ לתחום הבניין על כל חלקיו (כולל חלקיו הבולטים כזיז וכולל חלקיו המפולשים שמעל עמודים) לא יפחת בשום מקרה מ-73 אחוז מכלל שטח מגרש הבניה.
11. מרווחים מינימליים: המרווחים המינימליים יהיו בשיעורים הבאים: מרווח קדמי 5 מטר, מרווח אחורי 6 מטר ומרווח צדדי 4 מטר מכל צד.
12. גובה הבניינים ומספר הקומות: מספר הקומות בכל בניין לא יעלה על שתי קומות וגובהו של כל בניין במטרים לא יעלה מעבר לסיכום הגובה במטרים של בסיס הבניין, שתי הקומות ומעקה הגג, הכל כלהלן:
א. בסיס הבניין הנמצא בין פני קרקע טבעית או קרקע סופית (לפי הנמוך יותר) לבין רצפת הקומה התחתונה לא יעלה בגובהו בשום נקודה שהיא שבחחום הבניין לשיעורים הבאים: 1 מטר באם שפוע הקרקע הטבעית

הוא עד 10 אחוז ועד בכלל. 1.50 מטר באם שיעור שפוע הקרקע הטבעית הוא מ-10 אחוז עד 15 אחוז ועד בכלל. 2 מטר באם שיעור שפוע הקרקע הטבעית הוא מעל ל-15 אחוז וגובהו במטרים של מעקה גג אשר גובהו הכולל מפני ריצוף אינו פחות מ-0.90 מטר ואינו יותר מ-1.40 מטר.

13. בסיס הבניין:
בסיס הבניין האמור בסעיף 12 לעיל ייבנה כמסד סגור, אסוס ומלא שאיננו כולל שום חלק שיש לתוכו גישה וקירותיו החיצוניים הם ללא שום פתח כגון דלת, חלון, צוהר וכו', אלא אם כן יחבל אישור להכללת קומה עמודים או מוסך בהמלצת הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית במסגרת אישור בקשה להיתר בניה בכפוף לתנאים הבאים:

א. כל שטה עמודים וכל שטה מחסן, יחשב במנין אחוזי הבניה כשטח רצפה של דירה לכל דבר.

ב. יוצאים מכלל זה שטחים הנמצאים במרתף או בקומת עמודים אשר משמשים לצורכי הדיירים בדירת מגורים כמחסן לחפצי בית או כמקום וזניה לכלי רכב, או כחדר למחקן הסקה ומיזוג אויר או כביתן אשפה, או כחדר עבודות משק ביה כגון: כביסה, גיהוץ, תיקונים וכו' - הכל בתנאי שגובה החלל בין רצפה לבין תקרה אינו עולה על 2.20 מטר ובתנאי שלא נעשה כל שימוש למגורים ולכל פעילות פנים אחרת שמקובל לשלבה בחדרי מגורים ושינה של דירות מגורים. (לגבי מבנים חיצוניים - ראה סעיף 17 להלן).

14. חומר בניה חיצוני:
חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבניין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת בסיתות יד בכל חלקיה הגלויים.

15. מבנה גגות ומעקה גג:
כל הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי אבן כשל החזיתות. כרכוב מאבן טבעית שטוחה, אפשרי מרובעת, באם יקבע כך בהיתר הבניה.

16. מחקנים על הגג:
א. כל מיכל על הגג כולל מים לדוד שמש, הבולט מעבר לכרכוב המעקה, יחוייב במיסחור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזיתות, במלוא גובה קירות המיסחור.

ב. תוחר הצבת קולטים לדודי שמש על הגג, בחנאי ששום חלק שלהם לא יבלוט מעבר לכרכוב מעקה הגג.

ג. תוחר הצבת אנטנת סלויזיה אחת בלבד בכל בנין.

ד. מחקנים על הגג כנ"ל או אחרים טעונים היחר בניה כחוק.

17. מבנים מבנים חיצוניים:
לא תוחר הקמת מבנים כלשהם שהם חיצוניים לבנין למעט סככה או מכנה לחניה של כלי רכב באם יקבעו כאלה.

18. מרפסות זיז:
לא תוחר בניה מרפסות זיז.

19. מחקני כביסה:
כל בניה למגורים חכלול מתקן תחליית כבסים במיסתור.

20. מחקני אשפה:
כל בניה חכלול מחקני אשפה במיסתור על פי החקנים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ובהעדרם, על-פי החקנים הנהוגים באותה עת בעיריית ירושלים.

21. קירות חמך:
א. קירות חמך יבנו מאבן טבעית מסיבית לרבות הכרכוב, ("קופינג"), ויאסר חיפוי באבן שכבות שטוחה או באבן נסורה.

ב. לא יבנו קירות חמך בגובה העולה על 4 מטרים. אם יש צורך בחמך בגובה העולה על 4 מטרים יבנה קיר חמך בגובה של עד 4 מטרים עם מדרגה אופקית בעומק של לפחות 3 מטרים עד לבסיס קיר חמך נוסף שגובהו עד 4 מטרים וכו'.

ג. כל קיר חמך יסתיים כגדר בגובה של מטר אחד מעל למפלס הקרקע של מדרגת הביניים האופקית הנ"ל, הכל במגבלת הגובה האמור של עד 4 מטרים.

22. גדרות:
א. ככל איזורי הבניה למגורים יבנו גדרות בגובה של מטר אחד לאורך שולי המגרש הגובלים במדרכות או בשבילים להולכי רגל או כדרכים או בכל שטח המיועד לצרכי ציבור.

ב. חומר הבניה וצורת הבניה של הגדרות יהיה כאמור לעיל לגבי קירות חמך.

23. פיתוח מגרשים: א. ביצועה של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על-פי חכנית פיתוח המפרטת קירות תמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינון ונסיעות, האורח חניה ושבילים ושחי חוץ אחרים, מתקני כביסה ואשפה, מתקני דלק, חניה ודרכי גישה לחניה, וכן כל פריט אחר שידרש על ידי הוועדה המקומית או על ידי המהנדס - הכל בציון מפלסו הסופי של כל אלמנט, כולל ציון מפלסו הסופי של כרכובי קירוח תמך וגדרות.

ב. כל היתר בניה יכלול חכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה.

24. מעשנות (ארובות): לא תותרנה מעשנות גלויות אלא אם כן הן תוקפנה בציפוי אבן בהתאם לזה של החזיתות בכל אורכן, עם זאת תאסור הוועדה המקומית מעשנות שמחוץ לקירות החיצוניים באם אינן משתלבות כראוי בפתרון הארכיט-קטוני של הבניין.

25. צינורות וכבלים: א. לא יותרו צנורות וכבלים גלויים או חלק מהם, כולל נזקי מי-גשמים ויש להסתירם בתוך הבניין, בתוך קירות חומכים וכו'.

ב. כל בנין יבנה עם כניסות מותאמות מראש לחדירה של כבלי חשמל, סלפון, טלוויזיה וכיוצא באלו ולחדירה של צנרת מים, גז ודלק, הסקה וכיוצא באלה.

ג. כל חיבורי המים, הסלפון, החשמל, הדלק והגז של הבניין יהיו חת-קרקעיים מגבול המגרש.

ד. צנור הדלק לכל בנין יהיה חת-קרקעי ויגיע עד לנקודת כניסת דלק הנמצא במרחק של 0.70 מטר ממקום הגישה האפשרי למיכלית דלק.

ה. עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם חת-קרקעיים יבנה מיסתור על פי חכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש, תחייב הוועדה המקומית החקנת מיכלים חת-קרקעיים.

26. השלמת בנינים:
יש לשוות לבנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה.

27. זכויות בניה:
לא יראו שום פרט הנובע מהאמור לעיל בגין הוראות סעיפים 9-25 לתכנית כאילו מקנה זכות בניה אלא אם כן הוכח כי כל מגבלות הבניה האמורות לעיל נשמרות ומתקיימות ללא חריגה וללא ססיה משום אחת מהם כולה או מקצתה.

מירמו אריוה, מחדד מוסמך
מ"ר רשיון 467
א. א. א. א.

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק ההכנון והבניה חש"ה - 1965

הפקדת התכנית

הועדה המחוזית להכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 3.1.78
לאשר תכנית זו שמספרה 354/א

רשיון הכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
התכנון והבניה חש"ה - 1965

תשרי התכנית

הועדה המחוזית להכנון ולבניה
לפיצה בשיבתה מס' 23.1.79
מס' התכנון 354/א

יו"ר הועדה

מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון ותחומן
מחוז ירושלים
6 אפר 1978

הודעה

אין התנגדות מפורשת לשינוי התכנית
המיועדת אולם התנגדות עלית אנוח
ע"פ ביקורם ובפניה יתר ג' ל' וכו' וכו'
בנין לשינוי כל החוק או חלקו או חלקו
כל דעות מוסמכת לשינוי כל דין.

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

אין לט' התנגדות עקרונית לתכנית בהנאי שון
היה בהתאם לשינוי התכנון והתחומן.
התכנון והתחומן, חלוקת וכלל התחומן
לפי חוק ההכנון והבניה חש"ה - 1965
התכנון והתחומן לשינוי כל דין.

מינהל מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
נתקבלה ביום 4.4.78
מיק מס' 354/א

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מס' - יהודה

תכנית מס' 354/א

הועדה המקומית בשיבתה ה' 162
החליטה להסכים את

התכנון והתחומן לשינוי כל דין.

יו"ר הועדה