

הערה: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט.

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מספר מי/ 322

1. שם התכנית וסיווגה: תכנית זו, על תשריטה, חקרא תכנית מספר מי/ 322 (להלן: התכנית). התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית יג/116 ושינוי לתכנית מפורטת מספר יג/155.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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 מפת מדידה של מצב קיים אשר נערכה נחאריך 13.9.1976 על ידי מי/ - אג' מודד מוסמך (רשיון מספר 467).
3. שטח התכנית ומקומה: התכנית משתרעת על-פני שטח של כ- 951 מ"ר נשכונת מעוז ציון שבחחום המועצה המקומית מבשרת-ציון גוש 30464 חלקות 105, הכל על-פי גבולות התכנית בהתאם לתשריט.
4. גבול התכנית: תחום תחולה התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.
5. מטרת התכנית: חלוקת החלקה ל- 2 מגרשי כניה וקניעה מגבולות הבניה והפרשת שטחים לצרכי ציבור.
6. תכניות אחרות: על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מפורטת יג/155 ותכנית מתאר מקומית יג/116 (לרבות התיקונים לתכניות אלו שאושרו מזמן לזמן) עד כדי אי-סתירה לתכנית זו.
7. חלוקת קרקע:
  - א. לצורך האמור בפרק ד' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יראו אח התשריט (בין היתר) כתשריט מאושר לחלוקת קרקע באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. חתימתו של יו"ר הוועדה המחוזית על גבי התשריט תהווה (בין היתר) את אישורו האמור בסעיף 141 לחוק.
  - ב. בהסתמך על התשריט ועל-פי הוראת סעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, רשם המקרקעין ירשום בפנקסי המקרקעין על-פי בקשה בעל הקרקע את התשריט כמפורט בסעיפים ג', ד', ה' להלן.
  - ג. כל חלקה המסומנת בתשריט תרשם על-פי בקשה בעל הקרקע (על-פי "גבול לחלוקת חלקה" שבתשריט).
  - ד. הפעולות האמורות לעיל תיעשנה על ידי רשם המקרקעין ללא צורך בקבלת אישור נוסף מהוועדה המקומית או מטעם הוועדה המחוזית או מטעם יו"ר הוועדה המחוזית בתנאי שבגולות החלקות חואמים למסומן בתשריט בקוים מרוסקים.
  - ה. עם אישורה של התכנית כחוק ימסרו שני עותקים ממנה הנושאים את חתימת יו"ר הוועדה המחוזית כדי לאפשר את הרישום על-פי סעיף 141 לחוק.

התואם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובינוי יג/3/77

8. הפקעת מקרקעין לצרכי הציבור: השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור על פי הגדרתם בסעיף 188 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו כחוק על ידי הוועדה המקומית.
9. מספר בנייני מגורים: על מגרש בניה מותר לכנות בניין מגורים אחד בלבד.
10. אחוזי בניה ואחוזי שטח פנוי: א. על מגרש בניה לבניה בניין מגורים יותרו אחוזי בניה מירביים 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 הכולטים 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 כשום נקודה שהיא שבתחום 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 ואיננו יותר מ-1.40 מטר.
13. בסיס הבניין: בסיס הבניין האמור בסעיף 12 לעיל ייבנה כמסד סגור, אטום ומלא שאיננו כולל שום חלק שיש לתוכו גישה וקירותיו החיצוניים הם ללא שום פתח כגון דלת, וולון, צוהר וכו', אלא אם כן יתקבל אישור להכללת קומת עמודים או מחסן בהמלצת הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית כמסגרת אישור בקשה להיתר בניה בכפוף לתנאים הבאים:  
א. כל שטח עמודים וכל שטח מחסן, יחשב במניין 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 חניה לכלי רכב, או כחדר למחנן הסקה ומיזוג איר או כביתן אשפה, או כחדר עבודות משק בית כגון: כניסה, גיהוץ, חיקונים 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 מכניס חיצוניים - ראה סעיף 17 להלן).

14. חומר בניה חיצוני:  
חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבנין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסוחרת כסיתות יד בכל חלקיה הגלויים.
15. מכנה גבות ומעקה גג:  
כל הגבות 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, הכולט מעבר לכרכוב המעקה, יחוייב במיסחור מבונה מאוחו חומר בניה חיצוני של החזיתות, במלוא גובה קירות המיסחור.  
ב. תותר הצבת קולטים לדודי שמש על הגג, בתנאי ששום חלק שלהם לא יכלוט מעבר לכרכוב מעקה הגג.  
ג. חותר הצבת אנטנת טלויזיה אחת בלבד בכל בנין.  
ד. מחקנים על הגג כנ"ל או אחרים טעונים היתר בניה כחוק.
17. מכנים חיצוניים:  
לא תותר הקמת מכנים כלשהם שהם חיצוניים לבנין למעט סככה או מכנה לחניה של כלי רכב באם יקבעו כאלה.
18. מרפסות זיז:  
לא תותר בניה מרפסות זיז.
19. מחקני כביסה:  
כל בניה למגורים תכלול מתקן לתליית כבסים במיסחור.
20. מחקני אשפה:  
כל בניה תכלול מחקני אשפה במיסחור על-פי התקנים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ובהעדרם, על-פי התקנים הנהוגים באותה עת בעיריית ירושלים.
21. קירות תמך:  
א. קירות תמך יבנו מאבן טבעית מסיבית לרבות הכרכוב, ("קופינג"), ויאסר חיפוי באבן שכבות שטוחה או באבן נסורה.  
ב. לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 4 מטרים. אם יש צורך בתמך בגובה העולה על 4 מטרים יבנה קיר תמך בגובה של עד 4 מטרים עם מדרגה אופקית בעומק של לפחות 3 מטרים עד לבסיס קיר תמך נוסף שגובהו עד 4 מטרים וכו'.
- ג. כל קיר תמך יסתיים בגדר בגובה של מטר אחד מעל למפלס הקרקע הנתמכת או 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 בדרכים או ככל שטח המיועד לצרכי ציבור.  
ב. חומר הבניה וצורת הבניה של הגדרות יהיה כאמור לעיל לגבי קירות תמך.
23. פיתוח מגרשים:  
א. כיצועה של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על-פי תכנית פיתוח המפרטת קירות תמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינות ונטיעות, תאורת חניה ושבילים ושטחי חוץ אחרים, מחקני כביסה ואשפה, מחקני דלק, חניה ודרכי גישה לחניה, וכך כל פריט אחר שידרש על ידי הוועדה המקומית או על ידי המהנדס - הכל בציון מפלסו הסופי של כל אלמנט, כולל ציון מפלס הסופי של כרכובי קירות תמך וגדרות.

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

לא חותרנה מעשנות גלויות אלא אם כן הן תוקפנה בציפוי אבן בהתאם לזה של החזיתות בכל אורכן, עם זאת תאסור הורעדה המקומית מעשנות שמחוץ לקירות החיצוניים באם אינן משתלבות כראוי בפחרון הארכיטקטוני של הבנין.

24. מעשנות (ארובות):

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

25. צנורות וכבלים:

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

ג. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הדלק והגז של הבנין יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש.

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

ה. עבר מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תת-קרקעיים יבנה מיסחור על פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעה מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש, תחייב הורעדה המקומית החקנת מיכלים תת-קרקעיים.

יש להשוות לבנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המרשה בהיתר הבניה.

26. השלמת בנינים:

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 ומחיימות ללא חריגה וללא סטיה משום אחת מהם כולה או מקצתה.

27. זכויות בניה:

27א. יחס התכנית לתכנית מי/250 אין לפעול מכח התכנית החל מתחילת הפקדתה של תכנית מי/250 משרת ציון ועד לסיום ההליכים הנדרשים לגביה על פי סעיפי החוק החלים בנדון (כגון: סעיפים במספר 106, 112, 134, 136) - אלא עד כדי אי-סתירה לאמור בתכנית מי/250 משרת ציון.

27א. יחס התכנית לתכנית מי/250 משרת ציון

223

מירצין ורוג'ר  
משרד טכני  
רח' הל' 1, ירושלים  
טל. 228455  
16.11

28. חתימת הירזם והמתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה הכביה-1955

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
החליטה ביום 15/3/77  
לאשר תוכנית 322/N

ממונה

29. אישורים:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
מטה - יהודה

תכנית מס' 322/N  
הועדה המקומית בשיבתה ה- 154  
מיום 30-1-77 החליטה להפקיד את  
התכנית הנזכרת לעיל.

ממונה  
יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
מטה יהודה

נתקבל ביום 14-6-77  
מס' 322/N

ת א ר י ד :

ה-2  
1965

אשור תכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
החליטה ביום 22/11/77  
לאשר תוכנית 322/N

ממונה