

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

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מספר מי/299

1. שם התכנית
רסיווגיה: תכנית זו, על תשריטה, חקרא תכנית מספר מי/299 (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 כתאריך 28.76 על ידי מודד מוסמך (רשיון מספר 10710).
3. שטח התכנית ומקומה: התכנית משתרעת על-פני שטח של כ-1.436 מ"ר בשכונת מעוז ציון א שבחחום המועצה המקומית מבשרת-ציון גוש 30367 חלקת 13, הכל על-פי גבולות התכנית בהתאם לתשריט.
4. גבול התכנית: תחום תחולת התכנית הוא כגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.
5. מטרת התכנית: חלוקת החלקה ל-2 מגרשי בניה וקביעת מגבלות 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 חשכ"ה - 1965 יראו את 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 חשכ"ה-1965, רשם המקרקעין ירשום בפנקסי המקרקעין על-פי בקשת בעל הקרקע את התשריט כמפורט בסעיפים ג', ד', ה' להלן.
- ג. כל חלקה המסומנת בתשריט חרשם על-פי בקשת 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.

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 בניני מגורים: על מגרש בניה מותר לבנות בנין מגורים אחד בלבד.
10. אחוזי בניה ואחוזי שטח פנוי: א. על מגרש בניה לכניית בנין 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 בנין מגורים לא יעלה על 300 מטר מרובע.
ג. שטח מגרש הכנייה הנותר מחוץ לתחום הכנין על כל חלקיו (כולל חלקיו הכולטים כזיז וכולל חלקיו המפולשים שמעל עמודים) לא יפחת בשום מקרה מ-73 אחוז מכלל שטח מגרש הכנייה.
11. מרווחים מינימליים: המרווחים המינימליים יהיו בשיעורים הבאים: מרווח קדמי 5 מטר, מרווח אחורי 6 מטר ומרווח צדדי 4 מטר מכל צד.
12. גובה הכנינים ומספר הקומות: מספר הקומות בכל בנין לא יעלה על שתי קומות וגובהו של כל בנין במטרים לא יעלה מעבר לסיכום הגובה במטרים של בסיס הכנין, שתי הקומות ומעקה הגג, הכל כלהלן:
א. בסיס הכנין הנמצא בין פני קרקע טבעית או קרקע סופית (לפי הנמוך יותר) לבין רצפת הקומה התחתונה לא יעלה בגובהו בשום נקודה שהיא שנחתום הכנין לשיעורים הבאים:
1 מטר כאם שפוע הקרקע הטבעית הוא עד 10 אחוז ועד בכלל 1.50 מטר כאם שיעור שפוע הקרקע הטבעית הוא מ-10 אחוז עד 15 אחוז ועד בכלל 2 מטר כאם 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 הכנין: בסיס הכנין האמור בסעיף 12 לעיל ייבנה כמסד סגור, אטום ומלא שאיננו כולל שום חלק שיש לחוכו גישה וקירותיו החיצוניים הם ללא שום פתח כגון דלת, חלון, צוהר וכו', אלא אם כן יתקבל אישור להכללת קומת עמודים או מחסן בהמלצת הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית במסגרת אישור בקשה להיתר בניה בכפוף לתנאים הבאים:
א. כל שטח עמודים וכל שטח מחסן, יחשב במנין אחוזי הכנייה כשטח רצפה של דירה לכל דבר.
ב. יוצאים מכלל זה שטחים הנמצאים במרתף או בקומת עמודים אשר משמשים לצורכי הדיירים בזירת מגורים כמחסן לחפצי בית או כמקום חניה לכלי רכב, או כחדר למתקן הסקה ומיזוג אייר או כביחן אשפה, או כחדר עבודות משק בית 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 וככל חלקי הבנין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות יד בכל חלקיה הגלויים.
15. מכנה 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 במיסתור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזיתות, במלוא גובה קירות המיסתור.
ב. חותר הצבת קולטים לדודי שמש על הגג, בתנאי ששום חלק שלהם לא יבלוט 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 מבנים כלשהם שהם חיצוניים לבנין למעט סככה או מבנה לחניה של כלי רכב באם יקבעו כאלה.
18. מרפסות זיז:
לא תותר כניית מרפסות זיז.
19. מחקני כביסה:
כל בניה למגורים תכלול מתקן לתליית כבסים במיסתור.
20. מחקני אשפה:
כל בניה תכלול מחקני אשפה במיסתור על-פי החקנים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ובהעדרם, על-פי החקנים הנהוגים באותה עת בעיריית ירושלים.
21. קירות תמך:
א. קירות תמך יבנו מאבן טבעית מסיבית לרכות 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 כגדר 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. בכל 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 תמך.
23. פיתוח מגרשים:
א. ביצועה 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 מפלטו הסופי של כל אלמנט, כולל ציון מפלטו הסופי של כרכובי קירות תמך וגדרות.

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

24. מעשנות (ארוכות):

לא הותרנה מעשנות גלריות אלא אם כן הן חנקפנה בציפוי אבן בהתאם לזה של החזיתות בכל אורכן, עם זאת חסור הורעה המקומית מעשנות שמחוץ לקירות החיצוניים באם אינן משלכות כראוי במתרון הארכיטקטוני של הבנין.

25. צינורות וכבלים:

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

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

ג. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הדלק והגז של הבנין יהיו חת-קרקעיים מבול 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 מי חכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעה מכחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש, תחייב הורעה המקומית התקנת מיכלים חת-קרקעיים.

יש להשרות לבנין מראה מושלם ובמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המרשה בהיתר הבניה.

26. השלמת בנינים:

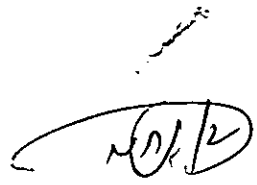
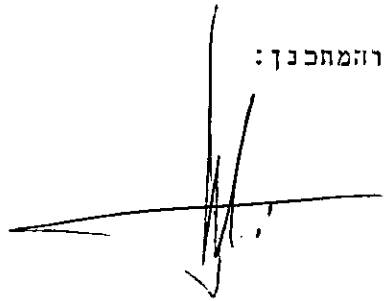
לא יראו שום פרט הנובע מהאמור לעיל בגין הוראות סעיפים 9-25 לחכניה כאילו מקנה זכות בניה אלא אם כן הוכח כי כל מגבלות הבניה האמורות לעיל נשמרות ומתקיימות ללא חריגה וללא סטיה משום אחת מהם כולה או מקצתה.

27. זכריות בניה:

27א. יחס התכניה לזכריות בניה 250/ מי/מבשרת ציון ועד לסיום ההליכים הנדרשים לבניה על פי סעיפי החוק החלים בנדרון (כגון: סעיפים 106, 112, 134, 136) - אלא עד כדי אי-סתירה לאמור בחכנית מי/250 מבשרת ציון.

28. תחילת הירדס והמתכנן:

יסק 7 אוק
3311 אוק

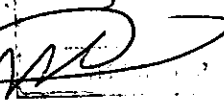



מס' תעודת זהות: 1055

הועדה ה... ולניה

החליטה ב... 21.9.26.

299/11

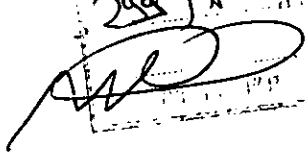
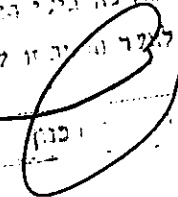
29. אישורים:

מס' תעודת זהות: 1055

הועדה ה... ולניה

החליטה ב... 35.7.

299/11

ת א ר י ק: