

הערה: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מספר מי/ 344

1. שם התכנית וסיווגה: 344 תכנית זו על תשריטה, חקרא תכנית מספר מי/ 344 (להלן: התכנית). התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 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 מפת מדידה של מצב קיים אשר נערכה בתאריך 27.7.77 על ידי א. א. א. א. א. מודד מוסמך (רשיון מספר 359, 354).
3. שם התכנית ומקומה: התכנית משתרעת על פני שטח של כ- 1945 מ"ר בשכונת מעוז ציון שבתחום המועצה המקומית מבשרת ציון גוש 30463 חלקות 84, הכל על פי גבולות התכנית בהתאם לתשריט.
4. גבול התכנית: תחום החולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.
5. משרת התכנית: חלוקת החלקה ל- 3 מגרשי בניה וקביעת מגבלות הבניה והפרשת שטחים לצרכי ציבור.
6. תכניות אחרות: א. על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מפורטת יג/155 ותכנית מתאר מקומית יג/116, לרבות החיקונים לתכניות אלו שאושרו מזמן לזמן, עד כדי אי סחירה לתכנית זו.
- ב. אין לפעול מכח התכנית, בין אם בהוראת היתרי 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 סחירה 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: הגדרתם בסעיף 188 א' לחוק התכנון והבניה, יופקעו כחוק על ידי הועדה המקומית.
8. חלוקה חדשה: התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקפה של החכנית 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 ההעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.
9. מספר בנייני מגורים: על מגרש בניה מותר לבנות בנין מגורים אחד בלבד.
10. אחוזי בניה ואחוזי שטח פנוי: א. על מגרש בניה לבניית 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 הבניה הנותר מחוץ לתחום הבנין 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 הבנינים ומספר הקומות: מספר הקומות בכל בנין לא יעלה על שתי קומות וגובהו של כל בנין במטרים לא יעלה מעבר לסיכום הגובה במטרים של בסיס הבנין, שתי הקומות ומעקה הגג, הכל כלהלן: א. בסיס הבנין הנמצא בין פני קרקע טבעית או קרקע סופית (לפי הנמוך יותר) לבין רצפת הקומה התחתונה לא יעלה בגובהו בשום נקודה שהיא שבתחום הבנין 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.

בסיס הבנין האמור בסעיף 12 לעיל ייבנה כמסד סגור, אטום ומלא שאיננו כולל שום חלק שיש לתוכו 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:

13. בסיס הבנין:

א. כל שטח עמודים וכל שטח 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 לתפצי בית או כמקום חניה לכלי רכב, או כחדר למתקן הסקה ומיזוג אויר או כביתן אשפה, או כחדר עבודות משק בית כגון: כביסה, 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 מבנים חיצוניים - ראה סעיף 17 להלן).

תומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבנין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות יד בכל חלקיה הגלויים.

14. חומר בניה חיצוני:

כל הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי אבן כשל החזיתות. כרכוב מאבן טבעית שטוחה, אפשרי מרובעת, באם יקבע כך בהיתר הבניה.

15. מבנה גגות ומעקה גג:

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.

16. מתקנים על הגג:

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

ג. תותר הצבת אנטנת טלויזיה אחת בלבד בכל בנין.

ד. מתקנים על הגג כנ"ל או אחרים טעונים היתר בניה כחוק.

17. מבנים 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 בניה מרפסות זיז.

19. מתקני כביסה: כל בניה למגורים תכלול מתקן לתליית כבסים במיסתור.

20. מתקני אשפה: כל בניה תכלול מתקני אשפה במיסתור על פי התקנים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ובהעדרם, על-פי התקנים 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. בכל איזורי הבניה למגורים יבנו גדרות בגובה של מטר אחד לאורך שולי המגרש הגובלים במדרכות או בשבילים להולכי רגל או בדרכים 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 תכנית פיתוח המפרטת קירות תמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינון ונסיעות, תאורת חניה ושבילים ושטחי 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 מפלס הסופי של כרכובי קירות תמך וגדרות.

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

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.

24. מעשנות (ארובות):

א. לא יותרו צנורות וכבלים גלויים או חלק מהם, כולל נזקי מי-גשמים ויש להסתירם בחוף הבניין, בחוף קירות תומכים וכו'.

25. צינורות וכבלים:

ב. כל בנין יבנה עם כניסות מוחאמות מראש לחדירה של כבלי חשמל, סלפון, טלויזיה וכיוצא באלו ולחדירה של צנרת מיס, גז ודלק, הסקה וכיוצא באלה.

ג. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הדלק והגז של הבניין 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. עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תת-קרקעיים יבנה מיסתור על פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש, תחייב הוועדה המקומית התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

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

26. השלמת
בנינים:

לא יראו שום פרט הנובע מהאמור לעיל בגין הוראות
סעיפים 9-25 לחכנית 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. זכויות בניה:

למאן ושלם

28. חתימת היוזם והמתכנן:

שלמה אהרונסון בע"מ
אדריכלים - מתכנני ערים
אדריכלי נוף
עין כרם ד/79, ירושלים
טל. 418342 - ת.ד. 17025

עיריית ירושלים
חברת לפיתוח עיריית ירושלים

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים	
מטה - יהודה	
תכנית	מס' 344
הועדה המקומית בישיבתה ה	160
מיום	26-6-77
התכנית הנוכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מנהל התכנון

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מטה יהודה
נתקבל/כיום 30-1-78
תיק מס' 344

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השביעי - 1965
אשור תכניה
הועדה ה תוזיה לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 27-6-77
לאשר תכניה זו כמספר 344
מס' תכניה
יו"ר הועדה

29. אישור יום:

מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת התכנון ופיתוח

20 ינואר 1978

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השביעי - 1965
צ'קדת התכניה
הועדה ה תוזיה לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 29-9-77
לאשר תכניה זו כמספר 344
מס' תכניה
יו"ר הועדה

הודעה
אין התנגדות עתה לפגיע התכנית
המבוקשת. אולם הועדתנו עלתה אינה
מאשר בנקים המבוקשים יבנה בני זכויות
בבנין לפי כל ההתאם או במסגרת הסכמת
כל רשות מוסמכת לפי כל דין.
מינהל מקרקעי ישראל

20 ינואר 1978

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית בתנאי ש
החוק מתאמת עם דרישות ותנאי המוסמכות.
החייבות על ידי אישור שיקבע בלוחות בעל התכנית
כל עוד לא תהיה חלטה וכל עוד לא נחתם
הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.
מינהל מקרקעי ישראל

20 ינואר 1978