

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

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מספר מי/335

1. שם התכנית וסיווגה: תכנית זו על חשריטה, תקרא תכנית מספר מי/335 (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 חשריט בקנ"מ 1:250 (להלן: החשריט). החשריט מהווה לכל ענין חלק בלתי נפרד מהתכנית. החשריט ערוך על גבי מפת מדידה של מצב קיים אשר נערכה בתאריך 16.12.75 על ידי אליה מורמן מודר מוסמך (רשיון מספר 467).
3. שטח התכנית ומקומה: התכנית משתרעת על פני שטח של כ 2181 מ"ר בשכונת מעוז ציון שבחחום המועצה המקומית מבשרת ציון גוש 30366 חלקות 9, הכל על פי גבולות התכנית בהתאם לחשריט.
4. גבול התכנית: חחום החולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בחשריט.
5. מטרח 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 מתאר מקומית יג/116, לרבות החיקונים לתכניות אלו שאושרו מזמן לזמן, עד כדי אי סתירה לתכנית זו.
ב. אין לפעול מכח 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 בחכניה לצרכי ציבור, על פי 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 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 לרשם הרישום החלוקה.
9. מספר בניני 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 אזורי 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 במרחף או בקומת עמודים אשר משמשים לצורכי הדיירים בדירת מגורים כמחסן לחפצי 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).

חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבנין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת 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 מאוחו 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 טלוויזיה אחת בלבד בכל בנין.

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

לא תותר הקמת מבנים כלשהם שהם חיצוניים לבנין למעט סככה או מבנה לחניה של כלי רכב באם יקבעו כאלה.

17. מבנים
חיצוניים:

לא תותר בניה מרפסות זיז.

18. מרפסות זיז:

כל בניה למגורים תכלול מתקן לחליית כבסים במיסחור.

19. מתקני כביסה:

כל בניה תכלול מתקני אשפה במיסחור על פי התקנים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ובהעדרם, על-פי התקנים הנהוגים באותה עת בעיריית ירושלים.

20. מתקני אשפה:

א. קירות תמך יבנו מאבן טבעית מסיביח לרבות הכרכוב, ("קופינג"), ויאסר חיפוי באבן שכבות שטוחה או באבן נסורה.

21. קירות תמך:

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 של מדרגת הביניים האופקית הנ"ל, הכל במגבלת הגובה האמור של עד 4 מטרים.

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.

22. גדרות:

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 ונסיעות, האורת חניה ושבילים ושטחי חוץ אחריס, 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 חותרנה מעשנות גלויות אלא אם כן הן חוקפנה 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 הבנין.

24. מעשנות (ארובות):

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

25. צינורות וכבלים:

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

ג. כל חיבורי המים, הסלפון, 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. 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:

28. חתימת הירזם והמתכנן:

מירמן אריה, מודד מוסמך
מס' רשיון 467

[Handwritten signature]

מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון ופיקוח
מחוז ירושלים
28 XII 1977

הודעה

אין התנגדות מצדנו לביצוע התכנית
הסדגנית. אולם חתימתנו אינה איתת
כאשר בנקום דפנמו יתר על המידה
כנגד לפי כל חוקה או כל חוקסמה
כל רשות מוסמכת לפי כל דין.
מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים

28 XII 1977

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית כחנאי שח
חדיה מחואמת עם רשויות התכנון העוסמכות.
חתימתנו עליה אינה מקנה כל זכות לבעל התכנית
בל עוד לא הוקצה השטח וכל עוד לא נחתם
הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.
מינהל מקרקעי ישראל

תאריך

28 XII 1977

29. אישררים:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים	
מסה - יהודה	
מס' תכנית	אפולו 335
הועדה המקומית בישיבתה ה	157
מס' החליטה להקיד את	21.4.77
התכנית הנכרת לעיל.	
מחנדים ירודה	יושב ראש הועדה

מס' 13.1.78
מס' 4252

מס' 13.1.78
מס' 4252

ת א ר י ד :

משרד הפנים מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה השכיה - 1965	
הפקדת התכנית	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
החליטה בישיבתה כיום	26.7.77
לאשר תכנית זו שמספרה	335
ממנכ"ל תכנון	יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה השכיה - 1965	
אשרור תכנית	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
החליטה בישיבתה כיום	6/3/79
לאשר תכנית זו שמספרה	335
ממנכ"ל תכנון	יו"ר הועדה