

הערה: התכנית כוללת 5
דפי הוראות בכחב וגליון
אחד של חשריט.

נדון בייצוב הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מיום 21.2.78

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מספר מי/ 298

1. שם התכנית
וסיורוגה:

תכנית זו, על חשריטה, תקרא תכנית מספר מי/ 298
(להלן: התכנית). התכנית מהווה שינוי לתכנית מחאר מקומית
יג/116 ושינוי לתכנית מפורטת מספר יג/155.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכחב 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 כתאריך 10/6/75 על ידי
מ. נירון מודד מוסמך (רשיון מספר _____).

3. שטח התכנית
ומקומה:

התכנית משתרעת על-פני שטח של כ- 1301 מ"ר בשכונת מעוז
ציון א' שבחחום המועצה המקומית מבשרת-ציון גוש 30367
חלקת #64, הכל על-פי גבולות התכנית בהתאם
לחשריט.

4. גבול התכנית:

חחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בחשריט.

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
מחאר מקומית יג/116 (לרבות התיקונים לתכנית 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 את החשריט (בין היתר) כחשריט מאושר
לחלוקת קרקע באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת
הוועדה המחוזית. חתימתו של יו"ר הוועדה המחוזית
על גבי החשריט תהווה (בין היתר) את אישורו האמור
בסעיף 141 לחוק.

ב. בהסתמך על החשריט ועל-פי הוראת סעיף 141 לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה-1965, רשם המקרקעין ירשום בפנקסי
המקרקעין על-פי בקשת בעל הקרקע את החשריט כמפורט
בסעיפים ג', ד', ה' להלן.

ג. כל חלקה המסומנת בחשריט חרשם על-פי בקשת בעל
הקרקע (על-פי "גבול לחלוקת חלקה" שבחשריט).

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 שגבולות החלקות תואמים למסומן בחשריט בקווים
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 לבניה 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 הנוחר מחוץ לתחום הבנין על כל חלקיו (כולל חלקיו הכולטים כזיז וכולל חלקיו המפולשים שמעל עמודים) לא יפתח 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 שנתחום 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 ואינו יותר מ-1.40 מטר.
13. בסיס הבנין: 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:
א. כל שטח עמודים וכל שטח מחסן, יחשב כמנין 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 להפצי בית או כמקום חניה לכלי רכב, או כחדר למחקן הסקה ומיזוג אייר 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).

14. חומר בניה חיצוני:
חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבניין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות יד בכל חלקיה הגלויים.
15. מבנה גגות ומעקה גג:
כל הגגות יהיו שטוחים עם מעקה כנוי אנך כשל החזיתות. כרכוב מאבן טבעית שטוחה, אפשרי מרובעת באם יקבע כך בהיתר הכניה.
16. מתקנים 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. 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 החקנים הנהוגים באותה עת בעיריית ירושלים.
21. קירות תמך:
א. קירות תמך יבנו מאבן טבעית מסיבית לרבות הכרכוב, ("קופינג"), ויאסר חיפוי אבן 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'.
- ב. כל קיר תמך יסתיים כגדר בגובה של מטר אחד מעל למפלס הקרקע הנחמכת 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 במזרקות 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, 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 קירות תמך וגדרות.

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

24. מעשנות (ארובות):

לא תותרנה מעשנות גלריות 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 הארכיטקטוני של הבנין.

25. צינורות וכבלים:

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

ב. כל בנין יבנה עם כניסות מוחאמות מראש להדירה 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. עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תת-קרקעיים יבנה מיסודם 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 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 ומתקיימות ללא חריגה וללא סטיה משום אחת מהם כולה או מקצתה.

27. זכריות כניה:

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

27 א'. יחס התכנית לחכנית מי/250 משרת ציון

שולח המקסימום
תחילת הירזם והמתכנן: 28

משרד רח' שלים
חוק התכנון והבנייה - ס"ה - 1963

הפקדת התוכנית

הועדה ה' הוזית להכונן ולבניה
החליטה בישיבתה ביום 20/2/78
לאשר תכנית זו שמספרה מ' 298

סמנכ"ל התכנון
יועץ הועדה

29 אישורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המתוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה ביום 27.6.78
לאשר תכנית זו שמספרה מ' 297

סמנכ"ל התכנון
יועץ הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מטה - יהודה

תכנית מ' 298/מ
הועדה המקומית בישיבתה ה' 145
מיום החליטה להסכים את 11.7.76

התבנית הנוכחית לעיל.
יושב ראש הועדה

ת א ר י ד:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מטה יהודה
4.8.77 נתקבל ביום
298/מ מס' 297