

1000097

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מספר מי/ 367

1. שם התכנית וסינוגה:
התכנית זו על תשריטה, תקרא תכנית מספר מי/ 367 (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 בחאריך 11.10.1977 על ידי אריאל א. מודד מוסמך (רשיון מספר 467).
3. שטח התכנית ומקומה:
התכנית משתרעת על פני שטח של כ- 1239 מ"ר בשכונת מעוז ציון שבחחום המועצה המקומית מבשרת ציון גוש 30366 חלקות 11, הכל על פי גבולות התכנית בהתאם לתשריט.
4. גבול התכנית:
תחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.
5. משרת התכנית:
חלוקת החלקה ל- 2 מגרשי בניה וקביעת מגבלות הבניה והפרשת שטחים לצרכי ציבור.
6. חכניות 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 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 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 בתכנית 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 עוחקים 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 לשם רישום החלוקה.
9. מספר בניני מגורים: על מגרש בניה מותר לבנות בנין מגורים אחד בלבד.
10. אחוזי בניה ואחוזי שטח פנוי: א. על מגרש בניה לבנייה 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 לחחום 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 ואינו 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, 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 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 למחקן הסקה ומיזוג אוויר או כביחן 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 הכניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבניין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות יד בכל חלקיה הגלויים.

15. מבנה גג 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 מאוחו חומר בניה חיצוני של החזיתות, במלוא גובה קירות המיסתור.

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. מחקנים על הגג כנ"ל או אחרים עלונים 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 בנית 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 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 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 תמך.

23. פיתוח מגרשים: א. ביצועה של כל בניה מותרת בפיתוח המגרש על-פי חכנית פיתוח המפרטת קירות חמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינות ונסיעות, האורת חניה ושבילים ושטחי חוץ אחריים, מתקני כביסה ואשפה; מתקני 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 מפלסם הסופי של כרכובי קירות חמך וגדרות.

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

24. מעשנות (ארובות): לא תותרנה מעשנות גלויות אלא אם כן הן תוקפנה בציפוי אבן בהתאם לזה של החזיתות בכל אורכן, עם זאת חסור הוועדה המקומית מעשנות שמחוץ לקירות החיצוניים באם אינן משתלבות כראוי בפיתוח הארכיט-קטוני של הבניין.

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

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, 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 מיסחור 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.

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

27. זכויות בניה:
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.

28. חתימת היוזם והמחכנן:

מירמן אריזו, מודד מוסמך
מס' רשיון 467

[Handwritten signature]

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

הפקדת התכניה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 31.1.78
לאשר תכנית זו שמספרה 367/א
ממכ"ל תכנון

[Signatures]
יו"ר הועדה

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

אישור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 26.9.78
לאשר תכנית זו שמספרה 307/א
ממכ"ל תכנון

[Signatures]
יו"ר הועדה

29. א י ש ו ר י ם :

[Handwritten signature]
מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון ופיתוח
מסוו ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שה
החיה מתואמת עם רשויות התכנון והוטמכות.
והישגנו עליה אינה מקנה כל זכות לבעל התכנית
בל עוד לא הקצה השטח ובל עוד לא נחתם
הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.
מינהל מקרקעי ישראל

תאריך - 6 אפר' 1978
- 6 אפר' 1978

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מס' - יהודה

תכנית 367/א מס' 367/א
הועדה המקומית בישיבתה ה- 11.12.77
החליטה להסכים את
התכנית הנזכרת לעיל.
יושב ראש הועדה

[Signatures]
ממכ"ל הועדה

הוועדה
אין התנגדות מצדנו לביצוע התכנית
המבוצעת. אולם הניסחנו עליה אינה
באה במקום הסכמת יתר בעלי זכויות
בגוש לשי כל החתה או כגומים חסכמת
כל רשות מוסמכת לפי כל דין.
מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים
6 אפר' 1978

היוזם לביניה ולתכנון ערים
הועדה המחוזית
9.4.78
367/א