

1000113

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

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
תכנית מספר מי/ 361

1. שם התכנית וסיווגה: תכנית זו על תשריטה, תקרא תכנית מספר מי/ 361 (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 מפה מדידה של מצב קיים אשר נערכה בתאריך 3.6.1977 על ידי לימאן טאכיק מודד מוסמך (רשיון מספר 467).
3. שטח התכנית ומקומה: התכנית משתרעת על פני שטח של כ 990 מ"ר בשכונת מעוז ציון שבחחום המועצה המקומית מבשרת ציון גוש 30463 חלקות 91, הכל על פי גבולות התכנית בהתאם לתשריט.
4. גבול התכנית: תחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.
5. מטרת 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 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 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 הוועדה המחוזית אלא אם כן תהעוררנה 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 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 לחתום 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 שבחחום 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, אסוס 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 קומה 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 למתקן הסקה ומיזוג אוויר או כביתן אשפה, או כחדר עבודות משק ביה 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 ובכל חלקי הבניין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיחות יד בכל חלקיה הגלויים.

15. מבנה גגות ומעקה גג:  
כל הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי אבן כשל החזיתות. כרכוב מאבן טבעית שטוחה, אפשרי מרובעת, כאם יקבע כך בהיתר הבניה.

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

ג. תותר הצבת אנטנת טלוויזיה אחת בלבד בכל בנין.

ד. מתקנים על הגג כ"ל או אחרים שעונים 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 חכלול מתקן לחליית כבסים במיסחור.

20. מתקני אשפה: כל בניה תכלול מתקני אשפה במיסחור על פי התקנים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ובהעדרם, על-פי התקנים 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 מותנה בפיתוח המגרש על-פי חכניה פיתוח המפרטת קירות חמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינון ונסיעות, תאורת חניה ושבילים ושטחי חוץ אחריס, 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 חכניה פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה.

לא תותרנה מעשנות גלויות אלא אם כן הן חוקפנה בציפוי אבן בהתאם לזה של החזיתות בכל אורכן, עם זאת חסור 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 בתוך הבנין, בתוך קירות חומכים 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 חכנון 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:

פירמן אריה, מודד מורחג  
מ"ר רשיון 467

מינהל מקרקעי ישראל  
מחלקת רישון השטח  
מחוז ירושלים

12 מרס 1978

הודעה  
אין התירוח מצדנו לביצוע תוכנית  
הנכס... אולם התוכנית...  
כל רשות מוסמכת לפי כל דין.  
מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים  
12 מרס 1978

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי ש  
תהיה מתואמת עם רשויות ההגבן המוסמכות.  
התנגדות עליה אינה מקנה כל זכות לבעל התכנית  
בז עור לא הוקצה השטח וכל עור לא נחתם  
השכם נתאים על ידי שני הצדדים.  
מינהל מקרקעי ישראל

תאריך  
12 מרס 1978

29. א י ש ו ר י ם :

היגדה המסייגת לבני ולתכנון ערים
מס' - יהודה
תכנית: א.נ.כ.מ. 361
הועדה המקומית בישיבתה ה- 162
מיום: 4.9.77 החליטה להפקיד את
התכנית הנזכרת לעיל.
יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
מ"ר יהודה  
נתקבל ביום 13.3.78  
תיק מס' 361

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 9.2.78
לאשר תכנית זו שמספרה 361
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת התכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 3.1.78
לאשר תכנית זו שמספרה 361
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה