

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

7110221

ה' ניסן תשמ"ח = 12. 4. 78

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מספר מי / 339

1. שם התכנית וסיווגה: תכנית זו על תשריטה, חקרא תכנית מספר מי / 339 (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 30.1.1977 על ידי ליימן אלניק מודד מוסמך (רשיון מספר 487).
3. שטח התכנית ומקומה: התכנית משתרעת על פני שטח של כ- 116 מ"ר בשכונת מעוז ציון שבתחום המועצה המקומית מבשרת ציון גוש 30464 חלקות 6, הכל על פי גבולות התכנית בהתאם לתשריט.
4. גבול התכנית: תחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.
5. מטרות 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 התיקונים 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 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 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 הבניינים 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.

בסיס הבניין האמור בסעיף 12 לעיל ייבנה כמסד סגור, אטום ומלא שאינו 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 הבניין:

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 למחנק הסקה ומיזוג אויר או כביתן אשפה, או כחדר עבודות משק בית 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).

חומך הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבניין 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 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.

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

17. מבנים
תיצוניים:

לא תותר בניה מרפסות זיז.

18. מרפסות זיז:

כל בניה למגורים תכלול מתקן לתליית כבסים במיסתור.

19. מתקני כביסה:

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

20. מתקני אשפה:

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

21. קירות חמך:

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.

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 חמך.

23. פיתוח מגרשים: א. ביצועה של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על-פי תכנית פיתוח המפרטת קירות חמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינון ונטיעות, תאורת 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 מפלס הסופי של כרכובי קירות חמך 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 בתוך הבנין, בתוך קירות תומכים וכו'.

25. צינורות וכבלים:

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

ג. כל חיבורי המים, הסלפון, החשמל, הדלק והגאז 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 גאז 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 לתכניה 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:

מירמן אריה, מודד מוטמן
מס' רישון 467

אריה מירמן

הירעה

אין התנגדות מצדנו לביצוע החכנית
היוצע. אלא לתחמתנו עליה אינה באה
במיום הסכמת יתר בעלי זכויות בנכס לפי
כל חוזה או במקום הסכמת כל רשות
נוסמכת לפי כל דין.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי
שן הריב מחואמת עם רשויות התכנון
המחוזיות. תחמתנו עייה אינה מקנה כל
וכן כביכול הבניה כל עוד לא הוקצה
השיח וכל עני לא תחם הסכם מתאים
על ידי שני הצדדים.

אריה מירמן
מחלקת מדיניות
מזרח ודרום

תאריך: 12 מרס 1978

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

הפקדת התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 21.2.78
לאשר תכנית זו שמספרה א' 339

ממנכ"ל תכנון

הועדה המסוימת לבנין ולתכנון ערים
מטה - יהודה

תכנית מס' 339 א' מ' 157
הועדה המקומית בישיבתה ה- 24.4.78
מיום החליטה להקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

מנהל העדה יושב ראש העדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מטה יהודה

נתקבל ביום 13.3.78
תיק מס' 339 א' מ'

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 24.6.78
לאשר תכנית זו שמספרה א' 339

ממנכ"ל תכנון