

1. שם התכנית וסיווגה: התכנית מספר מי/ 342
התכנית זו על תשריטה, חקרא תכנית מספר מי/ 342 (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 בחארין מודר מוסמך (רשיון מספר 322) על ידי 23.1.1977 ואקוב וא"א 10.

3. שטח התכנית ומקומה: שטח התכנית 1276 מ"ר בשכונת מעוז ציון שבחחום המועצה המקומית מבשרת ציון גוש 30367 חלקות 7, הכל על פי גבולות התכנית בהתאם לתשריט.

4. גבול התכנית: תחום תחולה התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.

5. מסרת 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 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 חקפה 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 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 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 ואיננו יותר מ-1.40 מטר.

13. בסיס הבניין:

בסיס הבניין האמור בסעיף 12 לעיל ייבנה כמסד סגור, אטום ומלא שאיננו כולל שום חלק שיש לחוכו גישה וקירותיו החיצוניים הם ללא שום פתח כגון דלת, חלון, צוהר וכו', אלא אם כן יחקבל אישור להכללת קומת עמודים או מוסך בהמלצת הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית במסגרת אישור בקשה להיתר בניה בכפוף לתנאים הנאים:

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 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).

14. חומר בניה חיצוני:

חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבניין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת בסיחות 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 מאותו חומר בניה חיצוני של החזיתות, במלוא גובה קירות המיסתור.

ב. תותר הצבת קולטים לדודי שמש על הגג, בחנאי ששום חלק שלהם לא יכלוס 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 חלול מחקן לתליית כבסים במיסתור.

19. מתקני כביסה:

כל בניה חלול 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 תמך יבנו מאבן טבעית. מסיביה 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.

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.

א. ביצועה של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על-פי תכנית פיתוח המפרטת קירות חמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינות ונסיעות, תאורת חניה ושבילים ושטחי חוץ אחריים, מחקני כביסה ואשפה, מחקני 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 חמך וגדרות.

ב. כל היתר בניה יכלול תכנית 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 החזיחות בכל אורכן, עם זאת תאסור הוועדה המקומית מעשנות שמחוץ לקירות החיצוניים באם אינן משתלבות כראוי בפתרון הארכיט-קטוני של הבניין.

24. מעשנות (ארובות):

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

25. צנורות וכבלים:

ב. כל בניין יבנה עם כניסות מותאמות 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 הבניין יהיו חת-קרעיים מגבול המגרש.

ד. צנור הדלק לכל בניין יהיה חת-קרעי ויגיע עד לנקודת כניסת דלק הנמצא במרחק של 0.70 מטר ממקום הגישה האפשרי למיכלית דלק.

ה. עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם חת-קרעיים יבנה מיסחור על פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הרעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש, תחייב הוועדה המקומית התקנת מיכלים חת-קרעיים.

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

לא יראו שום פרט הנובע מהאמור לעיל בגין הוראות
סעיפים 9-25 לתכנית כאילו מקנה זכות בניה אלא אם
כך הוכח כי כל מגבלות הבניה האמורות לעיל נשמרות
ומתקיימות ללא חריגה וללא סטיה משום אחת מהם כולה
או מקצתה.

Handwritten scribbles and lines at the top of the page.

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 24.10.78
לאשר תכנית זו שמספרה 342/א

יו"ר הוועדה
ממנהל תכנון

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

תפקדת התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 31-78
לאשר תכנית זו שמספרה 342/א

יו"ר הועדה
ממנהל תכנון

הועדה המקומית לבני ולתכנון ערים
סטה - יהודה

תכנית מ.א.כ.כ.כ. מס' 342/א
162

הועדה המקומית בישיבתה ה- 4.9.77
החליטה להפקיד את
התוכנית לטיפול

מנהל העירייה
יושב ראש הוועדה

26.6.77

ת א ר י ב

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מ.א.כ.כ.כ. יהודה

נתקבל מיום 18.77
מס' 342/א