

הערה: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של חשויים.

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מספר מי/331

תכנית זו, על חשויים, תקרא תכנית מספר מי/331 (להלן: התכנית). התכנית מהווה שינוי לתכנית מחאר מקומית יג/116 ושינוי לתכנית מפורטת מספר יג/155.

1. שם התכנית וסיווגה:

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של חשויים בקנ"מ 1:250 (להלן: החשויים). החשויים מהווה לכל ענין חלק בלתי-נפרד מהתכנית. החשויים ערוך על-גבי מפת מדידה של מצב קיים אשר נערכה בתאריך 6.1.1977 על ידי מינהל מודד מוסמך (רשיון מספר 467).

3. שטח התכנית ומקומה:

התכנית משתרעת על-פני שטח של כ-1404 מ"ר בשכונת מעוז ציון שבתחום המועצה המקומית מכשדה-ציון גוש 30367 חלקת 50, הכל על-פי גבולות התכנית בהתאם לחשויים.

4. גבול התכנית:

תחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בחשויים.

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 לתכניות 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 החשויים (בין היתר) כחשויים מאושר לחלוקת קרקע באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. חתימתו של יו"ר הוועדה המחוזית על גבי החשויים מהווה (בין היתר) את אישורו האמור בסעיף 141 לחוק.

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

ג. כל חלקה המסומנת בחשויים חרשם על-פי בקשה בעל הקרקע (על-פי "גבול לחלוקת חלקה" שכתשויים).

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 כתנאי שגבולות החלקות חואמים למסומן בחשויים בקרים 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.

השטחים המיועדים כתכנית לצרכי ציבור על פי הגדרתם בסעיף 188 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו כחוק על ידי הוועדה המקומית.

8. הפקעת מקרקעין לצרכי הציבור:

על מגרש בניה מותר לכנות בנין מגורים אחד בלבד.

9. מספר בניני מגורים:

א. על מגרש בניה לבנית בנין מגורים יותרו אחוזי בניה מירביים בשיעור של 35 אחוז אשר ירוכזו בקומה אחת או יחולקו בין שתי קומות.

10. אחוזי בניה ואחוזי שטח פנוי:

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 הכולטים כזיז וכולל חלקיו המפולשים שמעל עמודים) לא יפחת כשום מקרה מ-73 אחוז מכלל שטח מגרש הבניה.

המרווחים המינימליים יהיו בשיעורים הבאים: מרווח קדמי 5 מטר, מרווח אחורי 6 מטר ומרווח צדדי 4 מטר מכל צד.

11. מרווחים מינימליים:

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:

12. גובה הבנינים ומספר הקומות:

א. בסיס הבנין הנמצא בין פני קרקע טבעית או קרקע סופית (לפי הנמון יותר) לבין רצפת הקומה התחתונה לא יעלה בגובהו כשום נקודה שהיא שכתחום 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 יוחר מ-1.40 מטר.

13. בסיס הבנין:

בסיס הבנין האמור בסעיף 12 לעיל ייבנה כמסד סגור, אטום ומלא שאיננו כולל שום חלק שיש לחזכו 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 ככפוף לחנאים הבאים:

א. כל שטח עמודים וכל שטח מחסן, יחשב במנין אחוזי הבניה כשטח רצפה של דירה לכל דבר.

ב. יוצאים מכלל זה שטחים הנמצאים כמרתף או בקומת עמודים אשר משמשים לצורכי הדיירים בדירת מגורים כמחסן לחפצי בית או כמקום חניה לכלי רכב, או כחדר למחסן הסקה ומיזוג אייר או כביחן אשפה, או כחדר עבודות משק בית כגון: כביסה, גיהוץ, תיקונים וכו' - הכל כחנאי שגובה החלל בין רצפה לבין תקרה אינו עולה על 2.20 מטר וכחנאי שלא נעשה כל שימוש למגורים ולכל פעילות פנים אחרת שמקובל לשלבה כחדרי מגורים ושינה של דירות מגורים. (לגבי מבנים חיצוניים - ראה סעיף 17 להלן).

14. חומר בניה חיצוני: חומר מרוכב ומסותתת בסיוותת יד בכל חלקיה הגלויים. חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבנין יהיה אבן טבעית מרוכבת ומסותתת בסיוותת יד בכל חלקיה הגלויים.
15. מבנה גדות ומלקה גב: כל הגרות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי אבן כשל החזיתות, כרכוב מאבן טבעית שטוחה, אפשרי מרוכבת כאם יקבע כך בהיתר הבניה.
16. מתקנים על הגב: א. כל מיכל על הגב כולל מים לדוד שמש, הכולט מעבר לכרכוב המעקה, יחוייב במיסחרר מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזיתות, במלרא גובה קירות המיסחרר. ב. תותר הצבת קולטים לדודי שמש על הגב, כתנאי ששום חלק שלהם לא יבלוט מעבר לכרכוב מעקה הגב. ג. תותר הצבת אנטנה טלויזיה אחת בלבד בכל בנין. ד. מתקנים על הגב כנ"ל או אחרים טעונים היתר בניה כחוק.
17. מכנים חיצוניים: לא תותר הקמת מכנים כלשהם שהם חיצוניים לבנין למעט סככה או מבנה לחניה של כלי רכב באם יקבעו כאלה.
18. מרפסות זיז: לא תותר בנית מרפסות זיז.
19. מתקני כביסה: כל בניה למגורים תכלול מתקן לחליית כבסים במיסחרר.
20. מתקני אשפה: כל בניה תכלול מתקני אשפה במיסחרר על-פי התקנים שיקבעו על ידי הרועדה המקומית ובהעדרם, על-פי התקנים הנהוגים באותה עת בעיריית ירושלים.
21. קירות חמך: א. קירות חמך יבנו מאבן טבעית מסיבית לרכות הכרכוב, ("קופינג"), ויאסר חיפוי כאבן שכבות שטוחה או כאבן נסורה. 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 מדדגה אופקית בעומק של לפחות 3 מטרים עד לכסיס קיר חמך נוסף שגובהו עד 4 מטרים וכו'.
- ג. כל קיר חמך יסתיים כגדר בגובה של מטר אחד מעל למפלס הקרקע הנתמכה או מעל למפלס הקרקע של מדדגת הביניים האופקית הנ"ל, הכל במבכלת הגובה האמור של עד 4 מטרים.
22. גדרות: א. בכל איזורי הבניה למגורים יבנו גדרות בגובה של מטר אחד לאורך שולי המגרש הגובלים במדדכות או בשכילים להולכי רגל או בדרכים או בכל שטח המיועד לצרכי ציבור. ב. חומר הבניה וצורת הבניה של הגדרות יהיה כאמור לעיל לגבי קירות חמך.
23. פיתוח מגרשים: א. ביצועה של כל בניה מוחנה בפיתוח המגרש על-פי תכנית פיתוח המפרשת קירות חמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינון ונסיעות, תאורת חניה ושכילים ושטחי חוף אחרים, מתקני כביסה ואשפה, מתקני דלק, חניה ודרכי גישה לחניה, וכן כל פריט אחר שידרש על ידי הרועדה 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 חכניה פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלכי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה.

לא תותרנה מעשנות גלויות אלא אם כן הן תוקפנה בציפוי אבן בהתאם לזה של החזיתות בכל אורכן, עם זאת תאסור הוועדה המקומית מעשנות שמחוץ לקירות החיצוניים באם אינן משחלכות כראוי בפתרון הארכיטקטוני של הבנין.

24. מעשנות (ארוכות):

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

25. צנורות וכבלים:

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

ג. כל חיבורי המים, הסלפון, החשמל, הדלק והגז של הבנין יהיו תת-קרקעיים מבול 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 משחלכ בצורה המניחה את הדעה מכחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש, תחייב הוועדה המקומית החקנה מיכלים תת-קרקעיים.

יש להשוות לבנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המרדשה בהיתר הבניה.

26. השלמת בנינים:

לא יראו שום פרט הנוכח מהאמור לעיל בנין הודאות סעיפים 25-9 לחכניה כאילו מקנה זכות בניה אלא אם כן הוכח כי כל מגבלות הבניה האמורות לעיל נשמרות ומחיימות ללא תריגה וללא סטיה משום אחת מהם כולה או מקצתה.

27. זכויות בניה:

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

27 א'. יחס התכנית לחכנית מי/250 מבשרת צירן

28. חתימת היוזם והמתכנן:

מירמן אריה
מ.ז. 6462379
רח' זרוב פלוביאל 49
ירושלים-טל. 420726

29. אישורים:

לשכת המבנים והתשתיות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

המקום החדש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 16/5/77
לאשר תכנית זו שמספרה 331/א
רמט"ל תכנון

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
ססה - יהודה

תכנית מפ"כ 331/א מס' 155
הועדה המקומית בישיבתה ה- 8
מיום 27.2.77 החליטה להעמיד את
התכנית הנזכרת לעיל.
סגן ראש הועדה

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 8/11/77
לאשר תכנית זו שמספרה 331/א
ממנכ"ל תכנון

מ א ר י 7