

חכנית מפורטת מס' 77/א

1. שם החכנית

החכנית זך על כל מסמכים האמורים להלן הקלא: חכנית מפורטת מס' 77/א (ולהלן: החכנית).

2. מסמכי החכנית

החכנית כוללת 4 דמי חזראות בכתב (להלן: חזראות החכנית) 1-4 גליונות של נספחי בינוי כמפורט להלן:

- גליון אחד של חכנית בינוי והעמדת מבנים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1)

- חרשים טיפוסי - הדירות במערך הגיאומטרי של הרחוב והכיכר הטיפוסית בק.מ. 1:100. (להלן: נספח מס' 2).

- גליון אחד של חכנית במבנים בק.מ. 1:250. (להלן: נספח מס' 3)

" " חתך ארסיני בק.מ. 1:100. (להלן: נספח מס' 4)

המחירים יחדיו את החכנית בשלמותה.

3. גבולות החכנית

הקו הכתול הנספח מס' 1 הוא גבול החכנית.

4. מקום החכנית

ביה שמש, בגעת הסביון, מגוש מס' 307 שעל פי חכנית מס' 77/א, בין קואורדינטות אורך 147,550-148,300, לבין קואורדינטות רוחב 127,900-128,250 הכל על מי הגבולות המסומנים בקו כחול בנספח מס' 1.

5. שטח החכנית

כ- 50 דונם.

6. מטרת החכנית

(א) קביעת בינוי והוראות בינוי בהתאם לנספחי הבינוי.

(ב) קביעת מערך הדרכים הפנימיים והחניות.

7. כמיטת החכנית

החכנית כמנסה להוראות לתנאים ולהגדרות של חכנית מס' 77/א. בכל מקרה של העדר הוראות מפורטות - חחול חכנית ב"ש 77/א.

8. שימושי קרקע זרבים והיקף מגורים

(א) השימושים בקרקע, הפיתוח הבניה והדרכים יהיו כמסומן בנספחי הבינוי.

(ב) החלוקה של המגרש לתת-חלקות תהיה ע"פ הנספח וההטבלא בנספח מס' 1.

(ג) היקף הבניה למגורים, מבחינת גודל יחידות הדירה ומספר יחידות הדירה יהיו בהתאם לטבלא שבנספח מס' 1.

9. תנאים מיוחדים לחכנית בנין

(א) נקבע בזאת בתנאי מיוחד לחכנית בנין, כי המגורים המינימליים בין הבנינים, המרחק המינימלי מאמצע הדרך, חלוקה אחרי הבניה בין הקומות בכל מבנה יהיו כמפורט בנספחי הבינוי האחרים לה.

(ב) כל יחידות המגורים במבנין, הכנוי על חת-חלקה, יוגדרו כבית משותף אחד מבחינת הבעלות והאחריות לתחזוקה, הדרך, המדרכות, המסלעת, החניות והכיכר יהיו שטח פרטי של הבית המשותף - פתוח לציבור.

10. בינוי ופיתוח

(א) נספחים מס' 2, 3, 4 יהיו קו מנתה, החכניות שכלולנה פרטים מלאים ושלמים בכל הנדבוע לפיתוח ולבינוי, כולל פירות מפלסי הקרקע הטבעיים והסומיים, מפלסי קומות, מפלסי גידוד, תוספי גמר לבנינים, טבילים גזרות וכו'. בינון ובטיחות, מחקרי עזר ותקני טרות וכל פרט אשר הדרוש להתרת בניה בכל מבנין.

הכל בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

(ב) חניה

1. לאורך כביש מס. 18 חותר חניה במקביל לאבני השפה בהתאם להכניה ממורטת בש/77.
2. מבנים 2, 3, 4, ו-10 יהיו פטורים מלהקצות שטחי חניה בתת - חלקות שלהם, ויוכלו להשתמש בחניה זו.
3. יחד המבנים יקצו שטחי חניה בתחומי חלקותיהם ע"פ המפורט בנספחי הבנוי.
4. הדרכים הפנימיות, המשמשות לחניה ולגישות למבנים העוצבנה המפורט בנספח מס' 2

I רוחב הדרך תהיה 13.0 מטר לפי החלוקה הבאה:

- 3.0 מטר מיטעה חד-סטריה
- 2.0 מטר חניה מקבילה
- 1.0 מטר מטלעה משרפח
- 2.0 מטר מדרכה מרוצפת
- 2.0 מטר חניה מקבילה
- 3.0 מטר מיטעה חד-סטריה.

II

חותר התקנה בגונים על גבי החניה והמדרכה המרכזית, על פי המפורט בסעיף 11(ו) להלן.

III

הכיסועות יכוסו אפלט והמדרכה המרכזית, כולל השכילים הניצבים, בכניסות לבתים ירוצפו אבנים משחלכות צבעוניות.

IV

הכיכר בסוף כל דרך העוצב ע"פ התשריט -

- החניות והמטעה - אפלט
- השבילים הניצבים והטבעח המרכזית - אבנים משחלכות העיגול המרכזי - גן
- קרוי החניה - ע"פ השרטוט, בשלד פלדה צבוע מכוסה אסכסט צבעוני.
- קירות חומכים יעשו מבטון חשוף בתכניות גלים מעוגלות.

(ג) קרי בנין

1. קר הבנין המינימאלי בין חזית המבנים והרחוב הפנימי (ר' סעיף 9 (ב) לעיל) יהיה 3.0 מטר בקומת הקרקע. בקומה העליונה חותר הבלטת הקומה ב-1.40 מטר משטח החזית, במרחב רוחב שאינה עולה על 60% מרוחב החזית כולה.
2. ביחידות פינחיות ומיוחדות צרינו קרי בנין אחרים המפורטים בנספח המבוי, דאלה יחייבו.
3. עומק המבנה, סדוד בקו-ניצב לרחוב הפנימי לא יעלה על 7.0 מטר בקומת הקרקע. בקומה העליונה חותר הבלטת הקומה ל-2 הכיורוני לצד הרחוב ולצד האחורי ב-1.40 מ' במידת רוחב שאינה עולה על 60% מרוחבי החזית כולן.

(ד) שטחים פתוחים

1. השטח התחום בין חזית המבנה וקר הרחוב הפנימי במבנים (ברוח: מינימאלי של 3.0 מ' בקומת - הקרקע) - יוגדר בשטח פתוח בעלות בעלי היחידות.
- לא תותר שום הצבת מבנים גדרות או סככות, ומכשולים אחרים בתחומי השטח הזה. השטח גוער לגינון וריצוף בלבד, ע"פ הנספח.
2. בשטחים המוגדרים כגינות אחוריות של המבנים, תותר הצבת גדרו בגבול שבין יחידות המגורים. חומר הגדרות יהיה בנוי ומטווח כטיח מסוג הבטון, ובונה הקיר לא יעלה על 1.40 מ' מפני הקרקע הסופית.
- תכנית הקירות החומכים יוגשו לרשויות כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתרי בניה.

הוראות בנוי אחרות (ג)

כל הוראות הבנוי המפורטות בתכנית מס' 77/ש כסעיף 9 נשארים בחוקם ללא שינוי.

11. צמיחה הבנוי גובה מבנים

(א) : במבנים המוגדרים כחל-חלקות המפורטות בנספח מס' 1 חותר בניה יחידה מגורים בודדות וטוריות אמודות - קרקע במבנים של 2 קומות לכל היותר, בצמיחה לסי הפרוט בשכלה המופיעה על גבי נספח מס' 1.

1. שטח הבניה מירבלי ליחידה מגורים ברוחב 7.0 מ' לא יעלה על 110 מ"ר + מרחף כפי שאוין כסעיף 11 (ה) להצנן וכיחידה ברוחב 9.0 מטר לא יעלה השטח על 140 מ"ר + מרחף ע"פ 11 (ה) להלן.

2. שטחי הבניה דלעיל כוללים כל בניה בתחום קוי הבנין לרכוח מרפסות מקורות, סככות, מחצית משטחי המדרגות למעט מרחף כאמור כסעיף 11 (ה) להלן.

3. המרחף לא יחרוג מחולס הבנין, וחותר מתיחת פתח אליו לכיוון המדרון בלבד.

(ב) גובה המבנים לא יעלה על 6.5 מ' מדרד ממפלס הכניסה כמתוכנן עד לכרכוב המעקה.

(ג) גובה רצפת המבנים המצוין בנספח הוא הגובה המקסימלי הכותר, למפלס הכניסה למבנה.

(ד) קומת מרחף כאמור לעיל חותר מתחת ל- 2 קומות המגורים בחנאי שבוכה המבנה לא יעלה על האמור כסעיף ב' לעיל. לא חותר קומת עמודים.

(ה) חותר בניה מרחף כאמור שיכלול מקלט חפני בשטח 4.0 מ' נטו+מחסן ומדרגה בשטח נטו מירבלי של 12 מ' בנוסף לשטחי הבניה במפורט כסעיף 11 (א) לעיל.

(ו) מבני עזר.

1. חותר הקמת מערכת גבוה קלים על שטחי החניה והשבילים להולכי רגל ע"פ המפורט בנספח מס' 2.

הקונסטרוקציה תהיה מפלדה צבועה והכפוי באסכסט אבערני, הכל על מי הפרטים המופיעים בנספח מס' 4. המלוח אחת חקנון ב"ש/77 א'.

חלניות כיסוי החניה יהנו חלק בלתי נפרד מתכניות ההגשה לרשויות.


2. לא חותר הקמת מבני עזר אחרים שאינם חלק מהמבנה הראשי.

12. היחרי בניה : לא ינחן היחרי בניה במגרש זה ללא תכנית בנוי מפורטת שלמה לכל מבניו בק.מ. שלא יקטן מ- 1:250 ותכניות המבנים ב- 1:100.

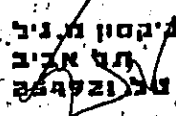
חתימות:

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מגישי החכניה: ערים, חברה לפתוח עירוני בע"מ.

 יאיר מרוזן - מנהל מדויקט  
ערים חב' לפתוח עירוני בע"מ

עורכי החכניה: גדלר, ביקסון, גיל אורניכלים

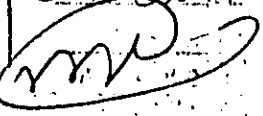
 גודלר ח. גדלר ש. ביקסון ח. גיל  
אורניכלים ח. אורניכלים ח.  
גודלר ח. ביקסון ח. גיל ח. אורניכלים ח.

אישורים:

ההגנים מהוו ירושלים  
חוק התכנון והבניה השכיח - 1965

**אשור חכניה**

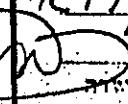
הועדה הייחודית לתכנון ולבניה  
מס' 220  
מס' 77/א



משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה השכיח - 1965

**הפקדת חכניה**

הועדה הייחודית לתכנון ולבניה  
מס' 73:10, 84  
מס' 77/א

להפקיד חכניה זו שמספרה  
 יו"ר הועדה  
מנהל חכנון