

חוק התכנון והבניה (תשכ"ה)מרחב תכנון מקומי הראלתכנית מס' הל/מק/110/א'מבשרת ציוןשינוי לתכנית מס' הל/במ/110שכונת רכס חלילים ד', ח' ו-יג'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "רכס חלילים: תכנית מס' הל/מק/110/א' מבשרת ציון, תיקון לתכנית מס' הל/במ/110.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
10 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון התכנית)
3. גבולות התכנית: כל המסמכים שבתכנית הל/במ/110 הינם ללא שינוי ומהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, למעט אם צויין אחרת בהוראות תכנית הל/מק/110/א' זו.
4. שטח התכנית: הינם הקו הכחול המצויין בתכנית הל/במ/110.
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
6. יזם התכנית: "ערים", חברה לפיתוח עירוני בע"מ, מחוז ירושלים.
7. מתכנני התכנית: הילהב, ט. ריג, אדריכלים ובוני ערים
8. מטרות התכנית: תקון להוראות תכנית הל/במ/110 מבשרת ציון בדבר:
(א) שינוי הוראות בנוי ועצוב.
(ב) שינוי בקוי בנין
(ג) שינוי בהוראות מבנן
9. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית הל/במ/110. במקרה של סתירה בין תכנית הל/במ/110 ותכנית הל/מק/110/א' זו, תקבענה ההוראות שבתכנית הל/מק/110/א' זו.

10. הגדרות

א. "מבנו":

(1) כל מתחם מתחלק למספר מבנים המסומנים במספרים רומיים מ-I עד XXIX.

(2) הבינוי והפתוח במבנן יעשו בהינף אחד, ויתוכננו ע"י מתכנן אחד, למעט אזור מגורים 1 "בנה ביתך" מבנים V ו-X ואזור מגורים 2 "בניה טורית" מבנים I, XVI, XVII, XVIII.

(3) באשור הועדה המקומית ניתן לשנות את מספר יחידות הדיור במגרש, שטח הבניה במגרש וגבולות בין המגרשים, זאת בתנאי כי סה"כ שטחי הבניה העקריים, שטחי השירות ומס' יחידות הדיור במבנן כולו, וכן מספר הקומות המירבי בבנינים, ישמרו כמפורט בטבלת הזכויות במגרשים ובנספח החתכים מס' 4.

(א) זאת למעט המבנים הבאים: V ו-X.

(ב) זאת בלבד שלא ישתנה מקום שטחי הצבור הפתוחים, המעברים הצבוריים להולכי רגל, מקום הדרכים, המדרכות והדרכים המשולבות, כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי מס' 1, וכן ישמר מאזן החניה הקיים לעת הפקדת תכנית זו.

(ג) תנאי למתן אשור הינו הגשת נספח פתוח למבנים שיפותחו בהינף אחד, זאת לאשור הועדה המקומית, כשהוא חתום ע"י בעלי הזכויות בקרקע, והמציין את שטחי וגבולות המגרשים, בק.מ. 1:250 ע"ג רקע מפת מדידה מעודכנת הכוללת סמוך בנוי, מרווחי הבניה, מדרגות ומעליות, שבילי גישה, חניות, קירות תמך, גדרות, מעקות, שתילה, פתרון לאשפה, פילרים לחשמל ולמוני מים וכו'.

(ד) במקרה של שינוי גבולות המגרשים ניתן יהיה לשנות באשור הועדה המקומית, אך בכפוף לכך שאופי הבנוי ישמר כבנינים בודדים כמצויין בהוראות נספח העצוב מס' 6, את:

(1) המרווח הצידי בין המבנים שבמבנן, למעט מרווח צידי הגובל בשפ"צ, שפ"פ, מגרש צבורי, שביל, דרך, או דרך משולבת.

(2) את מפלטי ± 0.00 של המבנים ובתנאי שישמר יחס הממוצע הקיים בין מפלטי ± 0.00 עם הכביש הסמוך כמופיע בנספח בינוי מס' 3 ונספח חתכים מס' 4.

(3) את התכסית ובתנאי כי התכסית החדשה לא תעלה על סה"כ התכסית המירבית במבנן עפ"י טבלת הזכויות במגרשים

ב. "שטחי שירות":

שטחי השירות במגרשים למגורים יהיו כמצוין לאזורי המגורים בטבלת הזכויות במגרשים וכן יחולו המגבלות הבאות:

(1) גובה מירבי של שטחי שירות במרתף, ובעלית הגג ולחניה יהיה עד 2.20 מ' נטו.

(2) אי יכולת בממוש שטחי השירות לא תהווה הפרת זכויות הבניה המוקנות במגרש.

(3) שטחי השירות שאינם במרתפים ולחניה יותרו עפ"י השמושים המצויינים בטבלת הזכויות במגרשים.

תותר המרה בין יעודי שטחי השירות העיליים, למעט מרפסת השמש.

(4) תותר המרת שטחי שירות עיליים לשטחי חניה או מרתף תת-קרקעיים. תותר המרת שטחי חניה לשטחי מרתפים ולהיפך.

(5) תותר המרת שטחי השירות המיועדים למרתפים זאת בטבלת זכויות הבניה במגרשים לשטחי אחסון בעליות הגג, וזאת בכפוף להוראות תכנית הל/מ/110 וסעיף 10/ב'(1) לע"ל.

(6) על אף האמור בסעיף ב/3 לע"ל, במקום בו לא ניתן לתכנן מרפסת שמש, על פי הוראות תכנית הל/מ/110, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר המרת שטחי מרפסות השמש בשטחי שירות אחרים, למעט אזור מגורים 1.

מרפסת בבניין המשמשת לצורך חמוס הבית, מקורה בזכוכית וסגורה בזכוכית הפונה לדרום או בסטייה של עד 30 מעלות ממנו, מוקפת בקירות משני צדדים לפחות ו-3 צדדים לכל היותר, שטחה המרבי 12 מ"ר ברוטו, ועצובה עפ"י נספח עצוב מס' 6. פרטי מרפסת השמש יצורפו לבקשה למתן היתר בניה בק.מ. 1:20 לפחות.

ג. "מרפסת שמש"

החניה תהיה בתחום הדרך ועפ"י תקן חניה ארצי. בתחום המגרשים תחויב חניה כמצוין בנספח בינוי מס' 3. במגרשים שלא סומנה בהם חניה תותר חניה בתחומי המגרש או ברחובות בכפוף לשמירה על תקן החניה, ובכפוף להליך אישור הקלה במגרש. כן יחולו הוראות סעיף 12 להלן וההוראות הבאות:

ד. "תקן חניה"

(1) במקום בו סומנה חניה במגרש, מספר מקומות החניה הנדרש בתחום המגרש לאזור מגורים I, "בנה ביתך" חד או דו-משפחתי, ולאזור מגורים 2 "בניה טורית", יהיה 2 מכוניות ליח"ד אחת.

(2) במגרשים מס' 58 עד 86 כולל, בהם לא סומנה חניה בתחום המגרש (אזור מגורים I "בנה ביתך" חד או דו-משפחתי), תותר בנית משטח חניה למכונית אחת בתחום המגרש בקו בנין צידי 0, וקו בנין קדמי 0, זאת בשטח של עד 20 מ"ר, וללא קרוי; בדלזהלן:

(א) מקום החניה בתאום עם התשתיות המבוצעות בסמוך למגרש.

(3) מספר מקומות החניה הנדרש בתחום המגרש לאזור מגורים 2, "בנינים מדורגים", יהיה 1.5 מכוניות ליח"ד אחת.

ה. "פרגולות"

יותר פרגולות בכפוף לתקנות התכנון הבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות בהיתרים) תקון 1997 וכן:
1. הפרגולות יבנו בתחום קווי הבנין המותרים, ולא יכללו בחשוב התכסית, ובלבד שהיקף הכיסוי יהיה על פי התקנות.

2. עצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד, בבנין דו-משפחתי, ובבנין טורי, ולא תותר בנית פרגולות נפרדות מהמבנה.

3. לא יותר קרוי הפרגולות ע"י רעפים, אזבסט או כדומה.

ד. אחוזי בניה וחשוב שטחים: יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992, והתקונים שיחולו בהן מידי פעם בפעם.

א. במנין שטחי השירות תכלול בין היתר גם מרפסת השמש.

ב. שטחי חדרי המדרגות יחושבו עפ"י הוראות תכנית המתאר מ.י. 250 (פרק ב' הגדרות - אחוזי בניה)

ג. שטחי חלל גג הרעפים יחושבו עפ"י תקנות התכנון והבניה: (1) חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב 1992.

(2) בקשה להיתר תנאיו ואגרות (תקון) התשנ"ב 1992.

ז. "מרתף": שטח תת-קרקעי שגובהו אינו עולה על 2.20 מ' נטו והבולט עד 1.00 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים, למעט הצד הפונה למדרון, בו יותר פתח יציאה מהמרתף אל החצר.

11. פתוח כללי: א. נספח הפתוח מס' 5 הינו נספח מנחה בלבד. פרטי הפתוח יבוצעו כמצויין בנספח העצוב מס' 6.

ב. קירות תמך:

(1) לא יבנו קירות תמך (למעט סבכה) בגובה העולה על 2.0 מ', זאת במגרשי הבניה למגורים בגבול מגרש קדמי בלבד וכן בגבול המגרשים הגובל במדרכות ודרכים. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 2.0 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 0.60 מ', זאת עד לבסיס קיר התמך הנוסף. גובה קיר התמך הנוסף אינו מוגבל.

(2) בגבול האחורי והצידי של מגרשי הבניה ובקיר הגובל בדרך השירות הצפונית והמזרחית, לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 4.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 4.0 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 0.60 מ', זאת עד בסיס קיר התמך הנוסף.

(3) אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שפצ"ים ומגרשים שיעודם צבורי בהן תותר חדירת קיר התמך עד 1.00 מ' לתחום כל המגרשים לשם בצוע התמיכה.

(4) על כל מגרש מוטל בצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות המגרש.

(5) התשתיות, הפילרים, פחי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדירות וקירות התמך כמצויין בנספחי הפתוח מס' 5 ונספח עצוב מס' 6.

(6) מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים.

(7) חמר הבניה של גדירות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשפצ"ים יהיו מאבן טבעית קשה מרובעת ומסותתת בסתות תלתיש בגוון לבן אפור בהיר, זאת למעט קירות התמך שנועדו לתמיכת הכבישים, השבילים ושפצ"ים. הבניה תעשה בשיטת הנדבכים האופקיים.

מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ-20 ס"מ אורך או גובה, ומידת הקופינג לא תקטן מ-8 ס"מ גובה.
בקו בנין צידי יותרו גדרות שבכה.

(8) בקירות הגובלים בדרכים בשבילים ושפצ"ים ו/או בתוך תחומי המגרשים לא תותר בניית מסלעות מעל גובה 1.50 מ'. זאת למעט מסלעות לתמיכת כביש מס' 1 (הראל).

ג. מפלסי הדרכים והמגרשים:

(1) מפלסי הדרכים יהיו כמצויין בנספחי הבנוי. תותר סטייה בתווי וגובה הדרך של $0.50 \pm$ מ'.

(2) מפלסי המגרשים יהיו כמצויין בנספח הבנוי מס' 3 ונספח חתכים מס' 4.

היחס בין מפלסי הכביש והמגרש ישמר בכפוף לסטייה במפלס הדרך, במידה ותדרש.

(3) תותר סטייה של $0.50 \pm$ מ' במפלסי פתוח המגרשים כמצויין בנספח הבנוי מס' 3 ונספח החתכים מס' 4.

(4) שינוי גבהי מפלסים מעבר למצויין בסעיפים 1,11, ג, (1)-(3) לעיל יותנה באישור הקלה.

(5) במגרשים מס' 88, 89, 92, 93, 96, 97, 99, 100, מפלס החצר האתורית ימדד מגבול המגרש לפחות עד מרחק 5.0 מ' מגבול המגרש.

ד. קומת מסדים:

המסד יתוכנן בתחום קווי הבנין.

תותר הבלטת המסד עד 1.00 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים הסמוכים. בחזית הפונה למורד תותר כניסה לחניה ברוחב של עד 5.00 מ' בתחום המסומן לחניה.

ה. נטיעות ושתילה:

(1) במגרשים באזור מגורים 1 "בנה ביתך" ינטעו לפחות 2 עצים בוגרים (מחבית) לכל יח"ד.

(2) במגרשים באזור מגורים 2 מדורגים וטוריים ינטעו לפחות 5 עצים בוגרים מחבית לכל דונם מגרש.

(3) במגרשים באזורי מגורים 3 ו-3 מיוחד כמו סעיף 2 לעיל.

(4) לא ינטעו עצים ברצועה ברוחב 6.0 מ' בגבול הצפוני של המגרש שאינם עצים נשירים בחורף.

(5) תנאי למתן היתר בניה הינו סמון הנטיעות והשתילות בתכנית הפתוח שבהיתר.

(6) תנאי לקבלת תעודת גמר לבנינים הינו מלוי בפועל של תנאי הנטיעות והשתילות לעיל.

1. פנוי אשפה:
פינוי האשפה במגרשים יעשה בהתאם למקובל ולמאושר במבשרת ציון.
מיכלי אשפה יותקנו בחצרות ו/או בגדירות בגומחה פתוחה ומצופה באבן כדוגמת בניית הגדר וכמסומן בנספחי הפתוח מס' 5, ונספח עצוב מס' 6.
(1) מקום מיכלי אשפה באזור מגורים 1 עפ"י המסומן בנספח מס' 5.
(2) מקום מיכלי אשפה באזורי מגורים 2, 3 ו-3 מיוחד יהיה בתוך תחום המגרשים.

12. חניה:

- תבוצע חניה בתחום המסדים ובתחום קווי הבנין כמצויין בנספחי הבנוי בקו נקודה במגרשים המיועדים לכך בלבד, ובכפוף לתקן החניה בסעיף 10/ד' לעיל.
(1) החניה ומקום הכניסה לחניה יהיה כמסומן בנספחי הבנוי מס' 3 באות "ח", ובנספח החתכים מס' 4.

(2) קו הבנין הקדמי לחניה הינו 2.0 מ' בכל המגרשים בהם מותרת חניה בתחום המגרש על פי תכנית הל/במ/110.

(3) במגרשי בנה ביתך מס' 37, 39, 38 תותר חניה בתחום המגרש.

(4) במכונים I, XVI עד XIX כולל: תותר תוספת כניסות לחניה כמספר יחידות הדיור במבנו, זאת בכפוף לשמירת מאזן החניה הכולל במבנו. תנאי למתן היתר לתוספת הכניסות הינו הגשת תכנית שיוך חניה לכלל המבנו, המראה שמירת מאזן החניה הקיים לעת הפקדת תכנית זו.

(5) רוחב הכניסה לחניה לא יעלה על 5.00 מ' לכל היתור וזאת בתחום המסומן לחניה בנספחי הבינוי מס' 3.

(6) מעל פתח החניה תבוצע קורת בטון חשוף בעבוד תלתיש או קורת פלדה כמצויין בנספח העצוב מס' 6.

13. אזור מגורים 2, הנחיות בנוי:

- א. אופי הבניה למגורים יהיה בנפחי בניה מדורגים וטוריים, ועפ"י הטופוגרפיה הטבעית של המגרשים לבניה ככל שניתן, ועפ"י המצויין בנספח עצוב מס' 6.
רצף חזית קדמית ואחורית לא יעלה על:
(1) רצף חזית אנכית מירבית לא יעלה על 2 קומות או לחלופין 7.0 מ', הקטן מבין השניים.
(2) רצף חזית אופקית יחוייב בנסיגה אחת לפחות, של 1.50 מ'.
(3) במקום בו יעלה גובה הבנין על 2 קומות תתוכנן הקומה הבאה בנסיגה של 2.0 מ' לפחות.

(4) לא יותרו מרפסות זיז.

(5) מפלטי הביניים והחצרות יהיו בכפוף לנספחי הבינוי מס' 3, ונספח החתכים מס' 4. במידה ותחול סתירה ביניהם יקבע נספח הבינוי מס' 3.

(6) תותר סטיה +/- 0.50 מ' במפלטי +/- 000 של הבינויים, כמצויין בנספח בינוי מס' 3, בכפוף לאשור מהנדס הועדה המקומית.

(7) באזור מגורים 2, מבני מס' I, XVI-XIX בניינים טוריים, חבר יחידות הדיור יהיה ע"י קיר משותף ו/או מרפסת ו/או פרגולה.

14. שטח למתקנים הנדסיים:

השטחים הצבועים בתכנית בצבע סגול הינם שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

א. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד, מרכזי חלוקת דואר ותחנות אסוף אשפה יבשה בתחומו, בכפוף לאשור הועדה המקומית ובתנאי כי המבנים יהיו חד-קומתיים.

ב. תותר הקמת תחנה לטהור מי שפכים במגרש מס' 511.

ג. במגרשים למתקנים הנדסיים יותרו גגות שטוחים.

15. מזגנים:

יותר שילוב מערכות מיזוג אויר במבנה - בין מזגן חלון או מערכת מיזוג מפוצלת, בכפוף לתנאים הבאים:

א. המערכת תשולב אינטגרלית במבנה או בפיתוח.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה ויוגש בק.מ. 1:50

16. הקלות:

לא תאושרנה הקלות אשר יש בהן תוספת קומות ו/או תוספת לגובה הבניה המירבי על פי הוראות התכנית וזאת מבלי לגרוע מסמכות הועדה המקומית לדחות בקשות להקלות שאינן כוללות הקלות כאמור, זאת למעט במגרשים המיועדים למבני צבור, בהם תותר תוספת קומה ללא תוספת גובה.

17. מפלטי המגרשים שלהלן יהיו:

א. מגרש מס' 71 - מפלס +/- 0.00 יהיה 702.00 (במקום 700.50) מפלס חצר אחורית יהיה 698.50 (במקום 697.00)

ב. מגרש מס' 78 - מפלס +/- 0.00 יהיה 698.00 (במקום 697.00) מפלס חצר אחורית יהיה 694.50 (במקום 693.50).

ג. מגרש מס' 230 - מפלס +/- 0.00 יהיה 738.75 (במקום 737.00) מפלס חצר קדמית ואחורית יהיה 738.75 (במקום 737.00).

ז. מגרש מס' 247 -
 מפלס +/- 0.00 יהיה 738.90 (במקום 737.50).
 מפלס חצר קדמית ואחורית יהיה 738.90 (במקום 737.50).

ה. מגרש מס' 308 -
 מפלס חצר קדמית יהיה 732.50 (במקום 733.80).
 עד למרחק 2 מ' מגבול המגרש ולאחר מכן יותר מפלס 731.20

ו. מגרש מס' 326 -
 מפלס +/- 0.00 יהיה 743.50 (במקום 742.50).

ז. מגרש מס' 328 -
 מפלס +/- 0.00 יהיה 752.00 (במקום 751.00).

18. קווי הבנין במגרשים שלהלן יהיו:

מגרש מס'	קדמי	אחורי	צד ימין	צד שמאל
28	**	4	----	----
29	5	4	----	----
63	5	7	4	4
64	5	7	4	4
65	5	7	4	4
66	5	7	4	4
68	5	5	4	4
69	5	5	4	4
80	5	5	4	4
221	5	4	5	5

19. מגרש 406: במגרש 406 המיועד לבית ספר יותרו 3 קומות.

20. במגרשים למתקנים טכניים יותרו שטחי בניה מרביים כדלהלן:

מגרש מס'	שטח בניה מירבי במ"ר
501	50
502	50
503	65
504	50
505	45
506	45
507	45
508	45
509	45
510	65
511	100
512	45
סה"כ	650

ובתנאי כי סה"כ שטחי הבניה המיועדים למתקנים טכניים ישאר ללא שינוי.

21. טבלת הזכויות במגרשים:

בנוסף לטבלת הזכויות במגרשים עפ"י הל/במ/110:

א. באזור מגורים 1, בנה ביתך חד או דו משפחתי תותר בנית קומת מגורים מתחת למפלס המצויין +/- 000 וזאת בנוסף למס' הקומות המירבי המותר עפ"י טבלת הזכויות במגרשים בסעיף זו.

ב. קווי בנין מצויינים בטבלת הזכויות שלהלן:

(1) קו בנין קדמי ימדד מקצה כל דרך בין אם רגילה או דרך משולבת, וזאת עפ"י המצויין בטבלת הזכויות.

(2) קו בנין צידי ימני או שמאלי ימדדו במבט מהדרך אל הבנין.

(3) בבנינים הגובלים ביותר מדרך אחת ימדדו קווי הבנין שאינם קדמיים כקו בנין אחורי, אלא אם סומן בנספחי הבינוי.

(4) קו הבנין הקדמי לחניה בתחום המסדים במגרשים בהם מותרת חניה בתחום המגרש על פי תכנית הל/במ/110 הינו 2.0 מ'; במידה וחלה סתירה בין התשריט, נספחי הבנוי ובין הוראה זו, הוראה זו גוברת.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רחוב יפו 216
ירושלים
טל - 02-5318888

יזם התכנית:

"ערים", חברה לפיתוח עירוני בע"מ
רחוב יפו 169
ירושלים
טל - 02-6233588

המתכננים:

להב-ריג אדריכלים
רחוב חזקיהו המלך 14
ירושלים
טל - 02-5610066
פקס - 02-5638324

חאי 10, 1998
103-447A

אין לנו התנגדות...
רשויות התכנון הממשלתיות...
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית...
בשטח התכנית...
בנינו, ואין החיוב...
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת...
למען הסר ספק מובהק בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או

19-05-1998

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כוחו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הפוגמת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החלטתנו ניתנת אין ורק מנקודת מבט הנדונית.
עמ"ל (תכנון) 93544
ממ"י - מחוז ירושלים

ציון כהן
מנהל מחוז ירושלים
ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
18-5-98

ר. להב-ריג אדריכלים
רחוב חזקיהו המלך 14
ירושלים 93544
טל 610066

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראלי"
אשור תכנית מס' 920/א/ת/10
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראלי" החליטה
בישיבה מס' 920 מיום 10.12.97
לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה
מהנדס/ת הועדה
סמנכ"ל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראלי"
21-5-1998
נתקבל
תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראלי"
25-6-1998
נתקבל
תיק מס'