

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0602334

הגדלת שטח משק 9 במסילת ציון



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/01/2019

להפקיד את התכנית
07/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: משק 9 במושב מסילת ציון.
הסיבה לשמה הוכנה התכנית: במשק זה קיימים שלושה מבנים, שניים למגורים ומחסן המיועד להריסה. המבנה של הבן הממשיך (מס. 2) קיים בהיתר, אך ההעמדה שלו (בחלקה) הינה מחוץ לגבול הדרומי של המשק. לגבי הבית של בעלת המשק (מס. 1) שהינו מבנה סוכנותי לא קיים כל תיעוד לגביו לכן יוגש כמוצע בתכנית זו. במסגרת תכנית זו מבקשים להגדיל ולהסדיר את שטח הנחלה. במבנה של בעל המשק קיימת תוספת בניה ללא היתר בניה, ומחסן המיועד להריסה. הגדלת שטח הנחלה הינו מתוקף החלטת מנהל מס. 1464.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הגדלת שטח משק 9 במסילת ציון

151-0602334

מספר התכנית

1.351 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	201350
קואורדינאטה Y	634375

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: מסלת ציון

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מסלת ציון	מלבר	9א	1

שכונה רחוב מלבר 9 ישוב ותיק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29660	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/511. במידה ותהיה סטירה בין הוראות של התכניות, הוראות תכנית 151-0387068 יגברו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית מס. מי/200	החלפה	מי/200
21/06/2004	3176	5306	תכנית זו מחליפה את תכנית מס. מי/200ב	החלפה	מי/200 / ב
15/03/1983	1	1	תכנית זו מחליפה את תכנית מס. מי/511	החלפה	מי/511



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה קנז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה קנז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושאים הבאים : קווי בניין, גובה בניין, מספר הקומות, מספר החניות, מספר יחידות מגורים, הסימונים להריסה.	11: 17 25/01/2018	משה קנז	24/12/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 49 05/02/2018	משה קנז	24/12/2017	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמחה פולק			מסלת ציון	(1)	9			grouppolak@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז ישוב ותיק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמחה פולק			מסלת ציון	(1)	9			grouppolak@gmail.com

(1) כתובת: מרכז הישוב הותיק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	משה קנו	6764	פרטי	מסלת ציון	(1)		02-9917868		tsion198@walla.com
מודד	מודד	בדיר יזיד	1389		כפר קאסם	(2)		02-9917868		yazed.b.86@gmail.com

(1) כתובת: הר יעלה 199.

(2) כתובת: מרכז הישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח משק 9 במושב מסילת ציון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בנין חדשים
2. קביעת תנאים למתן היתרים
3. הגדלת שטח הנחלה
4. שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים בישוב כפרי
5. קביעת הוראות למתן היתר בניה
6. קביעת הוראות לתיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	9	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	9
להריסה	מגורים בישוב כפרי	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי א	323	23.91
חקלאי ב	1,028	76.09
סה"כ	1,351	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,340.85	100
סה"כ	1,340.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ואירוח כפרי, סדנאות תומכי תיירות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי :</p> <p>1. תותר בניה של 3 יחידות מגורים ב-2 מבנים בית לבעל משק בית לבן ממשיך ויחידת הורים, כל השטחים בתוך מעטפת המבנים לרבות : מדרגות, מקלטים, מרפסות שרות, עליות גג וכו', יהיו על פי המפורט בטבלה 5 להלן. בנוסף תותר יחידת מגורים שלישית בשטח של 140 מ"ר עקרי ו-20 מ"ר שירות.</p> <p>2. מס' הקומות לא יעלה על 2 קומות מעל הקרקע ובנוסף קומת מרתף ועליית גג.</p> <p>3. גובה מרבי של המבנים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע טבעית או סופית צמודה לכל נקודה, הכל לפי הנמוך ביותר, וגובה מרבי של מבנה עם גג משופע לא יעלה על 9 מ', עד הרום הגבוה מפני מפלס רצפה בקומת המגורים התחתונה.</p> <p>4. אירוח כפרי - מבנים אלה ייבנו בשטח המגורים בנחלה - שטח שייעודו חקלאי ב/חקלאי עם הוראות מיוחדות : עד 10 חדרים</p> <p>א. חדרי אירוח- גודל מרבי ליחידה על פי הנחיות משרד התיירות, בהיקף שלא יעלה על 350 מ"ר בתחום אזור המגורים. חדרי אירוח יוקמו בצמוד לבית המגורים, או במבנה לנחלה.</p> <p>ב. שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום- כדוגמת ספא, חדר התכנסות, חדר כושר, מ"ר כולל 150</p> <p>ג. מסעדה ומכירה של תוצרת, שעיקרה בזיקה לפעילות החקלאית של הישוב. עד 50 מ"ר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- שמאלי (1)	4		2	6		6	26	350				350	1351	מסילת ציון	9	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(1)	4	1	2	9		4 (3)	45	610		55	45	(2) 510	1351	מסילת ציון	9	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

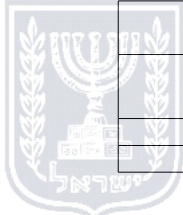
קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
5	5.8	מסילת ציון	9	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	5.8	מסילת ציון	9	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- על פי המסומן בתשריט.
- שטחה של יחידת מגורים שלישית לא יעלה מעל 140 מ"ר עקרי ו-20 מ"ר שירות. שטחה של יחידת הורים לא יעלה מעל 55 מ"ר.
- 4 יחידות מגורים ב-3 מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. תיאום התכנון של הבניין יעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. מבקש ההיתר בניה, יבצע את תכנון וביצוע חיבור לתשתית מערכת מים, ביוב וניקוז בתיאום עם מח' מהנדס הועדה והרשות המוסמכת בדבר. במידה ויש צורך בשינויים או החלפת קווים מחוץ לגבול שטח התכנית, התכנון והביצוע יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה. 4. לא יינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט שפרטיו מפורטים להלן 2456/0 "בית נקופה" י"פ : 3783 עמ' 3397 מיום 22/07/1990 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן וע"פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניות יהיו בתחום התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התשכ"ח 1965. תשריט חלקות הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>תשתיות ומתקנים ח"י יועתקו בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פי שיקול הדעת המקצועית של ח"י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	<p>6.5</p>



<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 3. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו מבקש היתר בניה, יבצע ע"י וע"י את תכנון וביצוע חיבור לתשתית מערכת מים, ביוב וניקוז בתיאום עם מח' מהנדס הועדה והרשות המוסמכת בדבר. במידה ויש צורך בשינויים או החלפת קווים מחוץ לגבול שטח התכנית, התכנון והביצוע יהיו ע"י וע"י המבקש לשביעות רצון מהנדס הועדה. 4. לא יינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>במשק 9 כמסומן בתשריט יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכולל, במגמת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עלי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופה בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה).</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>כל סטיה בעניין גובה מבנים וקוי בנין תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. הסדרת כל הבינוי הקיים בשטח התכנית והסרת כל עבירות הבניה הקיימות בה. 2. קבלת חו"ד משרד הבריאות בנושא פתרונות מים וביוב. 3. הגשת תכנית פיתוח השטח לכל המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 4. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. 5. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת, (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשויות. 6. התחברות כל הבינוי בתחום התכנית למערכת הביוב המרכזית של היישוב. 7. הריסת המסומן להריסה במסמכי התכנית. 8. אישור משרד התיירות לתיירות הכפרית והתאמת הבינוי לתקנים.</p>	

6.12	תשתיות
<p>תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת תהיינה תת קרקעיות. (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	



6.13	היטל השבחה
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	הבניה תבוצע בהינף אחד של כל מבנה	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית

