

1055004

דברי הסבר

לתכנית מספר מי/תמ/ 511 א'

מושב מסילת ציון

1. ביזמת ועד המושב מסילת ציון והמועצה האזורית מטה יהודה הוכנה תכנית מפורטת להרחבת אזור המגורים במושב בהיקף של 102 יחידות בחלקו הדרומי של המושב.
2. יעודו של מרבית השטח הדרומי ישונה משטח חקלאי לאזור מגורים א'.
3. מגרשי המגורים הם בשטח של כ-600 מ"ר כל אחד.
4. במרכז השטח - אזור לבניני ציבור בשטח של כ-5.5 דונם שטח זה נועד לאפשר הקמת מבני ציבור שכונתיים כגון - גן ילדים מעון יום או מועדון.
5. שטח אזור הספורט הקיים - יורחב.
6. שטחים מיוערים מסביב לאזורים הנ"ל - ישמרו ככל האפשר כש.צ.פ. או כשטח חקלאי.
7. כביש הכניסה הקיים לשוב יבוטל. במקומו - כניסה חדשה הצמודה לאזור הדרומי המתוכנן.
8. האתר הארכיאולוגי הקיים בקצה הדרומי - ישמר.

רשם: אדריכל נדב גוטליב



8/1993

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון - מטה יהודה

מושב מסילת ציון

תוכנית מס' מי/במ/511 א

שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה
ושינוי לתכנית מפורטת מי/511
(שינוי תכנית מתאר)

היוזם והמגיש : מושב מסילת ציון והוועדה המקומית מטה יהודה

המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ
רחוב הארבעה 10 תל-אביב, טל' 03-5615454
אדר' נדב גוטליב

1/1993

עדכון : 8/1993

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מטה יהודה
מושב מסילת ציון
תכנית מס' מי/במ/511 א'
שינוי לתכנית המתאר המקומית מס' מי/200 מטה יהודה
ושינוי לתכנית מפורטת מס' מי/511
(שינוי לתכנית מתאר)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/במ/511 א' שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 ולתכנית מפורטת מס' מי/511 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת בכתב 9 דפי הוראות לתכנית. (להלן-" הוראות לתכנית").
ב. תשריט בק.מ. 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן-"התשריט").
ג. נספח בינוי מס' 2+1 - (5 גליונות) הכולל תכניות וחתכים טיפוסיים בק.מ. 1:500.
ד. נספח בינוי מס' 3 - (2 גליונות) - חתך אורך בכביש בק.מ. 1:1000.
ה. נספח בינוי 4 - חתכים טיפוסיים בכבישים.
ו. נספח בינוי מס' 5 - תכנית אב למים וביוב - בק.מ. 1:1000.
3. מקום : מחוז ירושלים
נפה : ירושלים
מ.א. מטה יהודה
מושב מסילת ציון :
מקום : 29650 , 29647 , 29660
חלקי גושים :
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט
5. שטח התכנית : כ- 243.430 דונם
6. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, כמו כן על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת מי/511. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר המקומית מי/200 ולהוראות תכנית המפורטת מי/511 תכרענה הוראות תכנית זו.
7. מטרות התכנית : א. הקמת איזור מגורים חדש - 102 מגרשים מגורים א' וכולל שטח לבניני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.
ב. התוויית דרכים חדשות, כולל כניסה חדשה ליישוב.

8.1. אזור מגורים א' - (כמסומן בתשריט בצבע כתום)

- א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש, שטח בניה מותר לכל יחידת דיור יהיה עד 200 מ"ר (שטח עיקרי ומשני) כולל מרחב מוגן, מחסן, חדר הסקה, מרפסות מקורות, וחלל הגג, חניה מקורה מותרת בנוסף לשטח זה.
- ב. קווי הבנין הצדדיים יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' שאר קווי הבנין עפ"י הרשום בתשריט (ראה גם טבלה בסעיף 10).
- ג. תותר בניה בקו בנין 0 בין 2 מגרשים ל-2 יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר ל-2 המגרשים.

ד. שטח שרות: לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל. ללא קירות-במידות 5.0 ס 6.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בנית הסככה מחוץ לקווי הבנין, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

ה. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

- ו. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.0 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.
- ז. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים.
- ח. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.0 מטר.

ט. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מטר ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 8.1 (א) לענין חשוב שטחי הבניה.

י. קומת המרתף תהא עד 40 מ"ר, ותכלל במנין שטחי השירות.

ח. תנאים למתן היתר בניה

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גיבון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.
2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב עפ"י התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר, ומעלה, ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 8.1(א).

3. בצוע הריסות והרחבת דרכים :
בכל בקשה להיתר לבנית שטח העולה על 40 מ"ר
תכלול הבקשה חיוב לביצוע בפועל של הרחבת
הדרך הציבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים
בתחומה.

4. תנאי למתן טופס 4 ואכלוס :
התחברות לביוב מרכזי.

5. תנאי למתן היתר בניה : פיתוח הדרכים באיזור
ההרחבה החדשה בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר
ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

ט. שונות -

1. לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע שאר
הגג - שטוח.

2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון
אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.

3. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח
מאושרת. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי
הצורך.

4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד
לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא
לוועדה נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות
לרשת הביוב המרכזית של הישוב.

5. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה
יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה
ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה
ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו
בחזית המגרש. הכל באישור הוועדה המקומית.

י. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה
ייבנו מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה
0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'. הגדר בין
מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל של
1.10 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן בגובה
0.3 מ' מפני קרקע סופיים, או גדר מאבן טבעית
מעובדת שאיננה שיש בגובה שלא יעלה על
1.10 מ'.

י"א. קירות תומכים - גובה קירות תומכים לא יעלה
על 2.80 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר
יבנה קיר תומך נוסף במרחק שלא יקטן מ-1.0 מ'
מהקיר השני.

8.2. אזור לבניני ציבור : (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה).
אזור זה מיועד לבניני ציבור וחלות עליו ההוראות של
תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף (9) וכן
ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת,
בריאות, חברה, שירותים קהלתיים וכיוצ"ב הממלאים
תפקידים מקומיים.

ב. במגרש לבנין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 2 קומות.

ג. שטחי הבניה המירביים (ראה טבלה סעיף 10) כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומות מרתף (מקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניות מקורות).

ד. קוי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-
 קו בנין קדמי - 5 מ'
 קוי בנין צדדים - 4 מ'
 קו בנין אחורי - 6 מ'

ה. הוראות סעיף 8.1 (ח) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בניה חלים גם על שטח זה, למעט חניה (ח' 2) - עפ"י התקן.

8.3. שטח ציבורי פתוח

(מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר) :
 שטח זה הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:
 בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, תווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.
 יותר בו מעבר קוי תשתית צבורית כגון ניקוז, מים, ביוב חשמל ותקשורת.

8.4. אזור ספורט

(מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר ומוחחס חום כהה).
 תותר הקמת מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מבני ספורט ונופש פעיל ומתקנים נילויים אליהם. שטחי הבניה יהיו עפ"י טבלה מס' 10 להלן.
 אישור תכניות רק לאחר הגשת תכנית בינוי כללית לאישור הועדה המקומית וזאת לפני הוצאת היתרי הבניה.

8.5. דרכים ושבילים

תוואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 ג. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל.
 ד. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

9. טבלת שטחים :

י ע ו ד	שטח בדונם	% משטח התכנית	סה"כ יח"ד
אזור מגורים א'	60,880	24.90	
אזור לבניני ציבור	5,667	2.32	
אזור ספורט	25,608	10.47	
דרכים (קיימות ומוצעות)	42,899	17.55	
ש.צ.פ.	33,526	14.14	
שטח עתיקות	74,009	30.27	
שטח למתקנים הנדסיים	0,843	0.35	
סה"כ	243,430	100.00	

10. טבלת מגרשים ייעודי קרקע והנחיות בניה: -

קוי בנין			מס' יח"ד למגרש	מס' קומות	שטחי בניה		שטח מגרש מינימלי במ"ר		מגרשים מס'	
אחורי	צדדי	קדמי			שטחי שרות	שטח עקרי				
6	4	5 (2)	1 (1)	2	שטחי שרות עד 40% מתוך השטח העקרי (מרתף עד 40 מ"ר). עד 30 מ"ר לחניה מקורה שלא תכלול במנין % הבניה	לא יותר מ-200 מ"ר בסה"כ לשטח עקרי ולשטח שרות (למעט חניה)	500	מגורים א'	1-102	
6	4	5		2	עד 10% מהשטח העקרי	30%	750	אזור לבנייני צבור	401	
6	4	5		2	עד 5% מהשטח העיקרי	15%		אזור ספורט	402 403	
-	-	-	-	-	-	-	-	ש.צ.פ. (3)	-	
עפ"י תכנית מתאר מי/200								שטח עתיקות (3)	500	
עפ"י תכנית מתאר מי/200								שטח למתקנים הנדסיים	315	

ה ע ר ו ת :

1. ראה סעיף 8.1 ג'.
2. חניה למגרש מגורים - הצמדה למבנה המגורים ומשולבת בו ארכיטקטונית, או סככה בקרוי קל על קו בנין 0.
3. תאסר כל בניה.

11. חניה :

בכל בקשה להיתר בניה בכל אחד מן השמושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבה ע"י המבקש ובהסכמת וועד המושב.

12. מערכת ביוב מרכזית :

פתרון הביוב באיזור ההרחבה יהיה ע"י מערכת ביוב מרכזית ויבוא לידי ביטוי בנספח הביוב. לאחר אישור התכנית תחובר המערכת הקיימת למערכת החדשה.

13. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו : 9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

14. תקשורת :

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו לפי המסומן בנספח הבינוי. מיקום תחנת טרנספורמציה של חב' חשמל - לפי המסומן בנספח הבינוי.

15. הפקעה לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

16. רישום ובצוע התכנית :

א. לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ב. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אישור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט שינוי בשטחי המגרשים של עד 2% שלא יחשב לסטיה מטבלת השטחים שבתשריט.

17. חלוקה מחדש :

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין. אגב ביקורת המיסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

18. תוקף התכנית

כתחילה ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר וייסודות, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור החדשות שעפ"י התכנית.

19. שיפוי הוועדה המקומית :

מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחיבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הוועדה.

ואישורים :

ח ת י מ ו ת

המגיש :

מסילת ציון
מושב עופרים, רמת השרון
חקלאית שומרת צ"מ

הירזם :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה
הואאת עם רשימה והכנון הנוכחיות.
התייחסנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות לרישום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם
במאום בטיבו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הדיור ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו
המפורט בסעיף זה תועדה קיום הסכם כאמור ו/או
ליתור על זכותו לשלול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על סמך יחיד קצתן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת הנובעת מן הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
נשכו חתימתנו ניתנת אך ורק מטעם תכנונית.
מנהל מחלקת מיפוי ומסלול

בעל הקרקע :

מנהל מחלקת מיפוי ומסלול

המחכנן :

המחלקה השנייה
לד תנועת המושבים ב"א
רח' הארבעה עשר, תל אביב
טל. 15454

הוועדה המקומית :

ת א ר י ד

