

21

1-2362

המקומית לתכנון ובניה
14-03-2000
דאר - - - - -

דברי הסבר

לתכנית מתאר מספר מי/511/ב'

מושב מסילת ציון

1. ביזמת ועד המושב מסילת ציון הוכנה תכנית מפורטת ל-15 מגרשי מגורים שיהוו מגרשי השלמה לכחלות קיימות בהן אין אפשרות להקמת מבנה מגורים נוסף.
2. יעודן של מרבית השטח הדרומי ישונה משטח חקלאי לאזור מגורים א' + ש.צ.פ.
3. מגרשי המגורים הם בשטח של כ-600 מ"ר כל אחד.

דשם: אדריכל נדב גוטליב

2/1995
עדכון: 1/1997
3.4.1997
19.7.1998
25.5.1999
2.6.1999
3.2000

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה
מושב מסילת ציון

תוכנית מתאר מס' מי/511/ב'

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

ודם 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 גופטליב

1/1993
1/1997 : עדכון
19.7.1998
2.6.1999
3.2000

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

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' מי/511/ב' שינוי לתכנית מתאר מס' מי/511 ולתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 (להלן "התכנית").

2. מטמכי התכנית : א. התכנית כוללת בנתב 7 דפי הוראות לתכנית. (להלן - "הוראות לתכנית").

ב. תרשים סביבה בק.מ. 1:5000 וכן תשריט בק.מ. 1:1000 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן - "התשריט").

ג. נספח בינוי מס' 1 בק.מ. 1:500.

3. מקום : מחוז ירושלים
נפה : ירושלים
מ.א. מטה יהודה
מושב מסילת ציון : מקום
29647, (חלק) : חלקי גושים
3 (חלק) : חלקי חלקות

4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט

5. שטח התכנית : כ-11.82 דונם

6. חס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' מי/511 וכן ההוראות שבתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר המקומית מי/200 ותכנית התאר מס' מי/511 תכרענה הוראות תכנית זו.

7. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ולש.צ.פ. וחלוקה מחדש.

ב. הרחבת אזור מגורים א' - תוספת 15 יח"ד, בהמשך להרחבה (102 יח') שכבר אושרה כשהמגדשים בתכנית זו יהיו מגדשי השלמה לנחלות הקיימות במושב בהן לא ניתן להקים מבנה נוסף כמו-כן שטחים ציבוריים פתוחים ודרך חדשה בהמשך לדרך המאושרת.

8. תכליות ושימושים : 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 הדשום בתשריט (ראה גם טבלה בסעיף 9).

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 נפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות-במידות 6.0×5.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בנית הסככה מחוץ לקווי הבנין, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

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

ו. גובה מירבית 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 מירבית 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 יחזוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 8:1 (א) לענין חשוב שטחי הבניה. קומת המרתף תהא עד 40 מ"ר, ותכלול במנין שטחי השירות. קומת עמודים לא תותר.

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, גיכון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית 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 מקודרות - הן תכללנה במנין שטחי החניה בהתאם לסעיף 8.1(א).

3. תנאי למתן טופס 4 ואכלוס: התחברות לביווב מרכזי.

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

5. תנאי למתן היתר בניה: פיתוח המסלעות הגובלות בקו הכחול, בתחום התכנית.

6. תנאי למתן היתר בניה: אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפתרון הביווב המוצע.

ט. שוכות -

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. הדוד יוסתר בחלל גג הרעפים.

3. ניקוד - הניקוד יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת. יותר מעבר ניקוד בין מגרשים לפי הצורך.

4. יותר מעבר צנרת ביווב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לוועדה נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביווב 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.

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'.

משרד הפנים
 מיוהל סחור ירושלים
 הלשכה הסחורית לתכנון

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.
 י"ב. פינאי עוזפי עפר ייעשה לאתר ופיכה שדות מיכה או לאתר אחר, שתקבע הועדה המקומית לתכנון ובניה.

8.2. 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, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גיבון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.
 יותר בו מעבר קוי תשתית צבורית כגון ניקוז, מים, ביוב חשמל ותקשורת.

8.3. דרכים ושבילים

תואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 ב. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרוכות חניה וגיבון למעבר כלי רכב והולכי רגל.
 ג. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

9. טולת מגרשים ייעודי קרקע והנחיות בניה:

מגרשים מס'	שטח מגרש מינימלי במ"ר	שטחי בניה		מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	קוי בניה		
		שטח עקרי	שטחי שרות			קדמי	צדדי	אחורי
2103	590	לא יותר מ-200 מ"ר בסה"כ לשטח עקרי ולשטח שרות (למעט לחניה)	שטחי שרות עד 40% מתוך השטח העקרי (מרתף עד 40 מ"ר). עד 30 מ"ר לחניה מקורה שלא תכלול במנין % הבניה	2	1 (1)	5 (2)	4	5
317 עד 319	-	-	-	-	-	-	-	-

עד
 2117

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.

ח נ י ה :

ובל 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 : 11.0 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. חשמל ותקשורת :

א. כל קווי החשמל לרבות קווי מתח גבוה יהיו תת קרקעיים.

ב. 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 בהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. רישום 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 סטייה מכך טעונה אישור הועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט שינוי בשטחי המגרשים של עד 2% שלא יחשב לסטייה 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 לשכת 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. ביצוע התכנית

ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

19. שיפוי הועדה המקומית :

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

20. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

ואישורים :

ח ת י מ ו ת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מטה יהודה

תכנית 100/100
מס' 100/100

הועדה המקומית בישיבתה ה-
מיום 1975

החליטה להמליץ
להפקיד את התכנית הנזכרת לעול.

מנהל הועדה
יושב ראש הועדה

מסיל ציון
מושב עופרים-התמכוח
חלוקת שטחים

התוכנית עברה עיון והיא תקינה ויש לה אישור. בתנאי שיש תשלום היטל השבחה על כל זכות ליוון התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח מתאים בנינו על עור לא הוקמה הסכמ ונחתם עמנו הסכם בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל-רשות מוסמכת, לסי כל חוות דעת על דיון.

למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין הסכמ הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כמפור ו/או מאתנו על פיו יהיו כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הקשורה לזו בהסכם כאמור. ידנו על כל זכות אחרת הקשורה לזו בהסכם כאמור.

מגיש

היודם

בעל הקרקע

המחלקה התכנית
לוד תנועת המושבים בניימ
רח' הארבעה 10 תל אביב
טל. 5615454
פקס. 5612640

המתכנן

הועדה המקומית :

משרד הפנים מתיי ורושלים

אישור תכנית מס 100/100

בישיבה מס 100/100

סמל התע"מ