

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה-יהודה
מועצה אזורית מטה יהודה מושב מסילת-ציון
תכנית מתאר מס' מ.י/511/ז'
שינוי לתכנית מתאר מס' מ.י/511 ולתכנית מס' מ.י/200

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' מ.י/511/ז' שינוי לתכנית מס' מ.י/200 ולתכנית מתאר מס' מ.י/511 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

- 4 דפי הוראות בכתב, (להלן הוראות התכנית)
- גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 ו 1:2500
- נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:100

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: כ- 1,216 מ"ר**5. מקום התכנית:**

מועצה אזורית מטה יהודה
 מושב מסילת ציון גוש מס' 29660 מגרש מס' 32 לפי תכנית מתאר מס' 511
 הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
 בין קוארדינאטות אורך 201/225 201/150
 לבין קוארדינאטות רוחב 634/550 634/600

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי ב' לאזור מגורים.
- ב. פיצול מגרש מס' 32 לשני מגרשים חדשים ותוספת זכויות בניה לכל יחידת דיור במגרש 1132 ובמגרש 1131.
- במגרש חדש מס' 1131 ישונה מאזור חקלאי ב' לאזור מגורים.
- במגרש מס' 1132 יישאר ביעוד חקלאי ב'.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- ד. הקמת יחידת דיור אחת במגרש חדש מס' 1131 בהיקף כולל של 240 מ"ר עיקרי ושרות שהם תוספת של 110 מ"ר.
- ה. שינוי קו בניין צדדי במגרש חדש מס' 1131 מ-4 מ' ל-0 מ'.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. יחס בין מסמכי התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין במסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים ובתוכם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

8. כפיפות לתכנית, יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית מסי מ.511 ותכנית מתאר מקומית מסי מ.200 לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן, למעט אלה העומדות בסתירה לתכנית מפורטת מסי מ.511א' זו.

9. תכליות ושימושים:

אזור חקלאי ב' (השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב)

- באזור זה יחולו ההוראות הקבועות בתכנית מתאר מ.י.200 למעט כמות יחידות הדיור ושטח הבניה.
- א. באזור זה ניתן לבנות יחידת דיור אחת בלבד בשטח 200 מ"ר (עיקרי+שרות) וכן 30 מ"ר לקומת מרתף כמצוין בסעיף זה.
חניה מקורה מותרת בנוסף לשטח זה בקו בנין 0 (אפס).
- ב. קווי הבניין החדשים יהיו ע"פי המסומן בתשריט בצבע אדום.
- ג. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני המגרשים החדשים ובכפוף להסכמת שני הצדדים.
- ד. מסי קומות מרבי לא יעלה על 2 קומות.
- ה. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים ובתנאי ששום חלק ממנו לא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו.
קומת המרתף תהיה עד 30 מ"ר וגובהה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ"ר.

אזור מגורים (השטח המסומן בתשריט בצבע כתום)

- א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש. שטח הבניה המותר יהיה עד 200 מ"ר (עיקרי + שרות) וכן 30 מ"ר לקומת מרתף כמצוין בסעיף זה. חניה מקורה מותרת בנוסף לשטח זה.
- ב. קווי הבניין החדשים יהיו ע"פי המסומן בתשריט בצבע אדום.
- ג. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני המגרשים החדשים ובכפוף להסכמת שני הצדדים.
- ד. מסי הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.
- ה. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים ובתנאי ששום חלק ממנו לא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו וגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ". קומת המרתף תהיה עד 30 מ"ר ותכלול את שטחי השרות במניין אחוזי הבניה.

10. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בנינו ופיתוח מפורטת, ממנה ייגזר ההיתר הכולל, בין היתר מפלסים סופיים, פיתוח המגרש, מיקום החניה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות (ראה סעיף 13)

11. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב ע"פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.

12. רישום וביצוע התכנית: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

13. עתיקות:

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2031/0 "דיר סלאם" ח"י י"פ : 1091 עמ" 1459 מיום : 18/5/1964 : 2032/0 "ביר אל-עד", ח"י י"פ : 1091 עמ" 1459 מיום : 18/5/1964, 36419/0 "נחל מאיר" י"פ : 5529 עמ" 3259 מיום : 22/5/2006, הינו/גם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מ מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

14. חלוקה מחדש:

התכנית כוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק, ע"פי הטבלה שבתשריט.

15. השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה ע"פי כל דין.

16. שיפוי :

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל התביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיאושר ע"י היועץ המשפטי לועדה.

17. עבודות תשתית :

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות בכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

חתימות :

חתימת בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים
רח' יפו 216 ירושלים
טלפון : 5318888

מסילת ציון
מושב עובדים להתיישבון
חקלאית שותפות בע"מ

חתימת מגיש התכנית : יוחנן פנינה
מושב מסילת ציון 32
ד.ג. שמשון 99770
טל' 053-833111

פנינה

יורקובסקי ליליה
אדריכלית
טל' 02-9916759
מס' רשיון 00089477

חתימת עורך התכנית : יורקובסקי ליליה
מ.ר. 00089477
מסילת ציון 199
ד.ג. שמשון 99770
טל' 077-5040310 050-5263004

משרד הפנים מחוז ירושלים : הלני המלכה 1 ירושלים

