

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0108076

מסילת ציון - חילופי שטחים והסדרת שטחי מבני ציבור ואזור מגורים כפרי

ירושלים

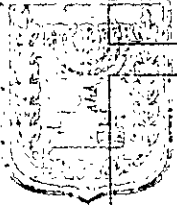
מחוז


מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 151-0108076 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 264 - כיום 27.11.13 מאגיד הועדה חוטמת הועדה הפקוסית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חוטמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

 <p>חוטמת הועדה הפקוסית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חוטמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---

דברי הסבר לתכנית

במסילת ציון חלה תכנית מי/511 משנת 1982. תכנית זו מגדירה את גבולות מגרשי המגורים החקלאיים (חלקות א'), מקצה שטחים למבני ציבור, שפ"פים וכיוב'. על פי המצב בשטח מזה מספר שנים - בוצעה פלישה של מתקנים לשימוש הציבור לתוך תחום המגרש של משק 11 - בראשם חלק משטחו של מגרש החניה של בית העם ומקלט, המשמש כיום את ספרית המושב.

בהסכמת ועד המושב, מבקשים החוכרים במשק 11 להסדיר את גבולות בין השטח הציבורי לנחלתם כך שהמתקנים האמורים ישובו לתוך תחום המגרש הציבורי, בעוד משק 11 יקבל תצורת מגרש חדשה הוזה בגודלה לגודל המגרש המקורי ע"פ תכנית מי/511.

בימים אלו מוגשת תכנית הרישום למשבצת החקלאית של המושב, המבוססת על תכנית מי/511. ציון החלוקה המקורית למגרשים ע"פ מי/511 בוצע בהתאם למידע שנתקבל מהמרכז לרישום משבצות וזהה למידע של תכנית רישום המשבצת.

למצער הוא כי בתכנית המקורית, מי/511, לא ניתן מיספור למגרשים הציבוריים. תשריט המצב המאושר מציין את המגרשים הציבוריים והשבילים באותיות לועזיות לצרכי זיהוי ועריכת טבלאות ההקצאה והאיזון בלבד. תשריט המצב המבוקש מתווה מגרש ציבורי חדש ותחום חלקה חדש למשק 11. שני מגרשים אלו מקבלים מספרי זיהוי מחוץ לטווח הספרור ששימש את תכנית רישום המשבצת שבהכנה.

כמו כן, מתווה התכנית קווי בנין חדשים במגרש הציבורי, מאחר ובמגרש המקורי הוקמו מבנה בית כנסת ומבנה חלוקת דואר הנמצאים בחריגה מקווי בנין ע"פ תכנית מי/200. כמו כן הותוו קווי בנין למגרש החדש עבור משק 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מסילת ציון - חילופי שטחים והסדרת שטחי מבני ציבור
ואזור מגורים כפרי

151-0108076

7.232 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

שם התכנית
מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינאטה X 201333

קואורדינאטה Y 634452

1.5.2 תיאור מקום חלקת המגורים של משק 11 במסילת ציון, ושטחים למבני ציבור הגובלים עימה ממזרח וממערב, הכל על פי תכנית מ/511.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית:

שכונה

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ/200	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מ/200.	2578	284	15/11/1979

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ"א/200 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מ"א/200 ב.	5306	3176	21/06/2004



הערה לטבלה:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מ"א 511 למסילת ציון. התכנית משנה את תצורת מגרש הנחלה ביחס למגרש הציבורי של בית העם, מבלי לשנות את גודלם ומבלי לשנות את היקף זכויות הבניה. הוראות וזכויות הבניה בכפוף לאמור בתכנית מ"א 511, למעט תצורת המגרשים וקווי הבנין בתכנית חדשה: זמן זמין

מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיל רוזנטל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל רוזנטל			תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	18/03/2013	גיל רוזנטל		24/07/2013		כן
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	04/02/2014	יורי סלונין		08/03/2014	נספח איחוד וחלוקה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	17/02/2014	גיל רוזנטל	פקיד היערות, מחוז שפלה ומרכז	25/03/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/10/2012	רוזנטל גיל		25/03/2014		לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיין ווגל-כוחי			מסלת ציון	(1)	11	02-9994596		vogelko@netvision.net.il
	עופר כוחי			מסלת ציון	(2)	11	02-9994596		vogelko@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 11, מסילת ציון

ד.ג. שמשון 99770.

(2) כתובת: משק 11, מסילת ציון

ד.ג. שמשון 99770.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיין ווגל-כוחי			מסלת ציון	(1)	11	02-9994596		vogelko@netvision.net.il
עופר כוחי			מסלת ציון	(2)	11	02-9994596		vogelko@netvision.net.il

(1) כתובת: משק 11, מסילת ציון

ד.ג. שמשון 99770.

(2) כתובת: משק 11, מסילת ציון

ד.ג. שמשון 99770.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר			האגודה החקלאית מסילת ציון	מסלת ציון			02-9911486	02-9918038	rahaimim514@walla.com



משרד התכנון
מנהל המס' 24

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל / B. Arch	עורך ראשי	גיל רוזנטל	5180646		מסלת ציון	הר יעלה	167	02-9922499		rose_gis@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	יורי סלונין	1113		בית שמש	(1)		02-9910093		slonin_y@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 600, בית שמש, 99104.



משרד התכנון
מנהל המס' 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מזכה תדפיסה 24

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

תיקוני גבולות בין נחלה 11 לשטחי הציבור הגובלים בה ממזרח ומערב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחי יעודים ללא שינוי בהיקף היעודים המקורי בתחום התכנית
2. שינוי תוואי גבולות המגרשים לשטח ציבורי ומשק 11
3. קביעת הוראות בגין תוואי קווי הבנין בשטח הציבורי ותחום משק 11



תכנון זמין
מזכה תדפיסה 4



תכנון זמין
מזכה תדפיסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

7.232

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

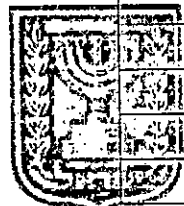
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאריך: 24 בדצמבר 2014

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1081
מגורים בישוב כפרי	1011

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,532.42	76.50
מגורים בישוב כפרי	1,699.44	23.50
סה"כ	7,231.86	100

תאריך: 24 בדצמבר 2014

מצב מוצע

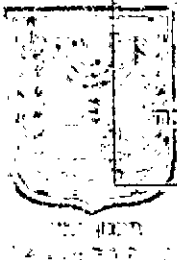
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,532.42	76.50
מגורים בישוב כפרי	1,699.44	23.50
סה"כ	7,231.86	100



תאריך: 24 בדצמבר 2014

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	ביעוד זה יחולו השימושים למגורים בישוב כפרי כהגדרתם בהוראות תכנית מ/200, מ/200 ב' ותכנית מ/511, ללא שינוי בזכויות הבניה.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין בתא שטח מספר 1011 תותר בניה ע"פ קווי הבנין המצויינים בתשריט המוצב בקו-נקודה בצבע אדום.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ביעוד זה יחולו השימושים למבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם בהוראות תכנית מ/200 ותכנית מ/511, ללא שינוי בזכויות הבניה.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין בתא שטח מספר 1081 תותר בניה ע"פ קווי הבנין המצויינים בתשריט המוצב בקו-נקודה בצבע אדום.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1699	1081	מבנים (מוסדות ציבור
5	(2)	(2)	4	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	5533	1011	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:

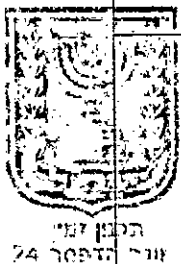
(1) ע"פ הוראות תכניות מ/200, מ/200 ב"ר- מ/511.

(2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי בעל המקרקעין ומגישי התכנית ועל חשבונם. הוועדה המקומית תהה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.</p> <p>ב. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המקומית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.</p> <p>ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים המצורפת להוראות התכנית.</p>	



6.2 בדיקות ארכאולוגיות

6.2	<p>1. השטחים שפרטיהם מפורטים להלן - 2031/0 "דיר סלאם, ח"י י"פ: 1091 עמ' 1459 מיום 18/05/1964 2032/0 "ביר אל-עד, ח"י י"פ: 1091 עמ' 1459 מיום 18/05/1964 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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.</p>
------------	---



6.3 תשתיות

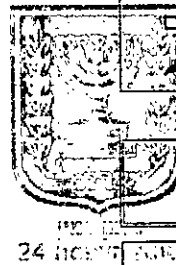
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או	
--	--

6.3	תשתיות
	<p>קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד/קו/מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י המועצה האזורית מטה יהודה, במידת הצורך כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכלל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, יחול על בעלי הזכויות במקרקעין ויבוצעו על חשבונם בלבד, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.</p> <p>האמור בסעיף זה יהווה תנאי למתן היתר בניה בשטח המקרקעין.</p>



6.4	כתב שיפוי
	<p>מגיש 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 המקומית.</p>

6.5	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>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
-----	-------------------

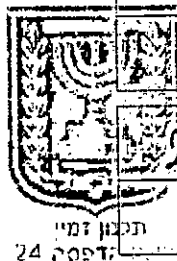
7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית יהא בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גיין ווגל-כוחי	סוג: תאריך: 17.4.2014	שם ומספר תאגיד: שם חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	
מגיש התכנית	שם: עופר כוחי	סוג: תאריך: 8/4/2014	שם ומספר תאגיד: שם חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	
זים	שם: גיין ווגל-כוחי	סוג: תאריך: 17.4.2014	שם ומספר תאגיד: שם חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	
זים	שם: עופר כוחי	סוג: תאריך: 8/4/2014	שם ומספר תאגיד: שם חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101787	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: האגודה החקלאית מסילת ציון 501607428	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: גיל רוזנטל	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	



אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תמיכתנו תינתן לערכי תכנון בלבד. אין בח כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל עניין אחר כשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנייתו. ואין התמיכה זו באף במקום חסמת כל בעל זכות חסם מתאים חנון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוק וע"כ כל דין. למטל חסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו חסם בנין השטח הכלול בתוכנית, אין להתמתנו על התכנית חכה או

08-05-2014

הודאח בקיום חסכם כאמור ואו זכותנו לבטלו מכל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשונו בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה חסכם כאמור וע"כ כל דין. שבו התמתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

עמליה אברמוביץ - מתכנתת
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים



תכנית 151-0108076

מסילת ציון - חילופי שטחים והסדרת שטחי מבני ציבור ואזור מגורים כפרי

מצב מוצע			
יעוד	מגרש	שטח	שטח ייעוד
מגורים בישוב כפרי	1011	1.699	1.699
מבני ציבור	1081	5.533	5.533
סה"כ		7.232	7.232

מצב מאושר			
יעוד	מגרש	שטח	שטח ייעוד
אזור חקלאי ב'	11	1.699	1.699
מבני ציבור	A	0.611	5.533
	C	4.922	
סה"כ		7.232	7.232

