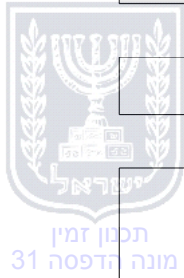


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0331884

הפרדת מגרש ממשק 44 במושב מסילת ציון



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/07/2017

להפקיד את התכנית

12/12/2017

תאריך מ"מ י"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

מיקום התכנית : משק 44 ביישוב מסילת ציון.
הסיבה שלשמה הוכנה התכנית : מדובר במשק עם שתי יחידות דיור.
הבעלים מבקשים להפריד מגרש מהמשק שעליו קיים הבית (לבן ממשיך),
כך שהבית העיקרי יישאר עם כל הזכויות הקיימות במשק,
למעט הזכויות לבית מגורים המופרד.
והמגרש המופרד יוותר עם זכות לבית מגורים אחד בלבד.
מתוך הזכויות הקיימות של הנחלה כולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הפרדת מגרש ממשק 44 במושב מסילת ציון	

מספר התכנית 151-0331884

שטח התכנית 1.358 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	201150
קואורדינאטה Y	634650

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בישוב הותיק

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	44	

שכונה ישוב ותיק רחוב מלבר 44

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 קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ 200	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מי/ 200	2578	284	15/11/1979
מי/ 200 / ב	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מי/ 200/ב	5306	3176	21/06/2004
מי/ 511	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מי/ 511	1	1	15/03/1983



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה קנז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה קנז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		02/02/2017	משה קנז	01/10/2017	מחייב לנושאים הבאים : קווי בניין, גובה בניין, מספר הקומות, מספר החניות, מספר יחידות מגורים, הסימונים להריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/12/1993	משה קנז	01/10/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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	רון משה			מסלת ציון	(1)	44	054-9730707	077-5040310	R.m2075587@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישוב ותיק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רון משה			מסלת ציון	(1)	44	054-9730707	077-5040310	R.m2075587@walla.com

(1) כתובת: ישוב ותיק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל- מדינת ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318877	
שוכר	מסילת ציון מושב		מסילת ציון	מסלת ציון	(2)		02-9911486		
שוכר	רון משה			מסלת ציון	(3)				R.m2075587@walla.com

(1) כתובת: בניין שערי העיר.

(2) כתובת: מרכז הישוב הותיק.

(3) כתובת: ישוב ותיק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה קנו	6764	פרטי	מסלת ציון	מסילת ציון				tsion198@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הפרדת מגרש מנחלה, ויצירת מגרש מגורים חדש, ללא תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי ב' למגורים בתחום המגרש החדש.
2. הפרדת מגרש מגורים ממשק 44.
3. חלוקת זכויות הבניה בין מגרש המגורים, לנחלה.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת הוראות בניה.
6. קביעת הוראות לחנייה.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה.
8. קביעת הוראות להריסה.
9. קביעת הוראות לחלוקה תכנונית לפי פרק ד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.358
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	1
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450
-33	417	על פי תכנית מי/200ב (במצב מאושר) זכויות הבניה הן 450 מ"ר, אין הפרדה בין שטחים עיקריים ושירות.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	244
מגורים בישוב כפרי	44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	44

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי ב	1,358.26	100
סה"כ	1,358.26	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	547.39	40.30
מגורים בישוב כפרי	810.87	59.70
סה"כ	1,358.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בניה כמפורט להלן: - בתחום יעוד זה יותר להקים מבנה אחד ושטחו יהיה כמפורט בטבלת הזכויות. - מס' הקומות: לא יעלה על 2 קומות מעל הקרקע. - גובה מירבי של המבנה עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע טבעית או סופית צמודה לכל נקודה, הכל לפי הנמוך ביותר. - וגובה מירבי עם גג רעפים לא יעלה על גובה של 8.0 מ' עד הרום הגבוה מפני מפלס רצפה מקומת המגורים התחתונה. - חומרי הגמר למבנים, יהיה בחיפוי אבן, או טיח. - הגגות יהיו שטוחים או, עם רעפי חימר. - ינתן פתרון תכנוני להסתרת דודי שמש, מזגנים ומתקנים.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים מגורים ומבנים לשימושים חקלאיים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הוראות בינוי ע"פי הוראות הבאות: - תותר בניה של מבנה אחד ובו שתי יחידות דיור, עבור בעל המשק, ואחד עבור יחידת הורים. שטח יחידת הורים לא יעלה מעל 55 מ"ר, זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5. - מס' הקומות לא יעלה על 2 קומות מעל הקרקע. תותר קומת מרתף. - גובה מרבי של המבנה 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 8.0 מ' עד הרום הגבוה מפני מפלס רצפה בקומת המגורים התחתונה. - זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. - חומרי הגמר למבנים, יהיה בחיפוי אבן, או טיח. - הגגות יהיו שטוחים או, עם רעפי חימר. - ינתן פתרון תכנוני להסתרת דודי שמש, מזגנים ומתקנים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	1	24	39.3	225			26	(1) 199	547	מסילת ציון	מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	1	35	28.98	225			7	(3) 218	811	מסילת ציון	מגורים	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) במגרש 244 תותר הקמת מבנה אחד ביעוד מגורים וזכויות הבניה יהיו עפ"י המפורט בטבלה זו. במגרש מס' 44 בלבד, ביעוד של מגורים ביישוב כפרי תותר הקמת יח' הורים קטנה וצמודת דופן בשטח של עד 55 מ"ר (מתוך כלל הזכויות במגרש).

(2) על פי המסומן בתשריט.

(3) במגרש מס' 44 יותר בינוי בהיקף של 225 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

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. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. מבקש ההיתר בניה, יבצע ע"ח 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 יבוצעו ע"י מבקש הבקשה להיתר ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
4. לא יינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר.

6.2**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט שפרטיו מפורטים להלן 2456/0 "בית נקופה" י"פ : 3783 עמ' 3397 מיום 22/07/1990 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין 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 בדין 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 שבדין, 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.

6.3**חניה**

- החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניות יהיו בתחום התכנית.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

- 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

חלוקה ו/ או רישום	6.4
להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.	
חשמל	6.5
יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פי שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים. 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.	
ניהול מי נגר	6.6
במגרשים 244 ו 44 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).	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעקרה יועתרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.	
סטיה ניכרת	6.8
1. גובה הבניה המרבי כמצוין בתכנית זו הינו מחייב וכל חריגה מגובה זה כלפי מעלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 2. קווי הבניה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 3. סימונים להריסה בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל חריגה מהוראה זו, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.	
פסולת בניין	6.9
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.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
תנאים למתן היתר בניה יהיו כמפורט : א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. יהיה הכנה ואישור תשריט חלוקה כמשמעו בפרק ד בחוק התו"ב.

6.11

תשתיות

תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

6.12

היטל השבחה

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

6.13

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

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

7.2

מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית יהא 5 שנים מיום אישורה