

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0683938

תוספת זכויות בניה אשתאול 249

ירושלים

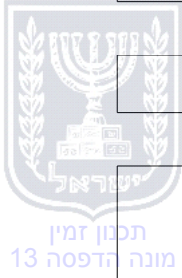
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הוספת זכויות למגרש 249 באשתאול בסמכות ועדה מקומית. עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה 62 א (א 1), 62 א (א) סעיף קטן 17, 7% משטח המגרש שהם 35 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תוספת זכויות בניה אשתאול 249	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
151-0683938	שטח התכנית	1.2
0.500 דונם	סיווג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מקומית	לפי סעיף בחוק	
62א (א) סעיף קטן 17	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
200883	קואורדינאטה X	1.5.1
632317	קואורדינאטה Y	
	מושב אשתאול	1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: אשתאול

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
29666	מוסדר	חלק	42	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
01/09/1994	4901	4243		החלפה	מי/ במ/ 590/ ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה הדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילנה הדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 36 24/03/2019	אילנה הדר	24/03/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	אריאל מהסרי			אשתאול	(1)	249	050-8573419		arielm@hadassah.org.il
	פרטי	שמחה מהסרי			אשתאול	(1)	249	050-8573419		arielm@hadassah.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אשתאול 249.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	6	02-5318888	02-5318706	
בעלים		אריאל מהסרי			אשתאול	(2)	249	050-8573419		arielm@hadassah.org.il
בעלים		שמחה מהסרי			אשתאול	(2)	249	050-8573419		arielm@hadassah.org.il

(1) כתובת: יפו 6 ירושלים.

(2) כתובת: אשתאול 249.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה הדר	113833		משמר השבעה	(1)		050-7676418	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מדידות	ירושלים	(2)		02-6413002	02-6483683	adnanaboamen@gmail.com

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.

(2) כתובת: טהון 14 קרית היובל ירושלים 96824.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת זכויות בניה לבית המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה עד 7% משטח המגרש.

2. הטמעת שימושי תומכי תיירות עפ"י תכנית המתאר 151-0387068.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	249

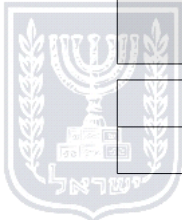
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.06	100
סה"כ	499.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. 3. חנייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת. ב. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש. אשר שטחה הכולל יהיה עד 235 מ"ר. (שטח עיקרי ומשני) כולל מקלט, מחסן, חדר הסקה, מרפסות מקורות וחלל הגג. תותר הקמת חניה מקורה ומרתף בשטח שאינו כולל בשטח הנ"ל. המרתף לא יבלוט מקו קירות חוץ של הבנין ושטחו יהיה עד 40 מ"ר שיכללו במנין שטחי השרות. ג. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>1. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחנייה. 2. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי. 3. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד. ד. קוי הבנין הצדדים יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 3.5 מ'. שאר קוי הבנין עפ"י הרשום בתשריט. ה. תותר בניה בקו בנין 0 בין 2 מגרשים ל-2 יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר ל - 2 המגרשים. ו. שטח שרות: לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קירוי קל. ללא קירות - במידות 5.0 - 6.0 מ'. ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בניית הסככות מחוץ לקוי הבנין, נתון לשיקול הועדה המקומית. ז. תנאי נוסף למתן היתר בניה-פיתוח הדרכים באיזור ההרחבה החדשה, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר ע"י יזם התכנית ועל חשבונו. ח. תנאי למתן טופס 4 ואכלוס- התחברות לביוב מרכזי.</p>

4.1

מגורים א'

ט. שונות -

1. לפחות 50% משטח הגג יהיה 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 תוכנית פיתוח מאושרת. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.

4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לועדה

נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזית של הישוב.

ה. 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'.

כ. 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	5	3.5	3.5	2	1	275	40		(1)	235	500	מגורים אי'

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) תותר 30 מ' חניה מקורה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן 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.

6.2 כתב שיפוי

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

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

