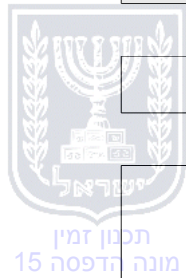


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0932368

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 237 באשתאול



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005113756/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הוספת זכויות של עד 7% משטח המגרש כשטח עיקרי סה"כ 34.3 מ"ר ו 25 מ"ר שטחי שרות עבור שטחים עיקריים תת קרקעיים בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 237 באשתאול

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

151-0932368

מספר התכנית

0.490 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי** מטח יהודה

200885 קואורדינאטה X

632254 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** אשתאול 237**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: אשתאול

נפה

**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	50	

**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 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/1999		2943	4745	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/590 ד ממשיכות לחול.	החלפה	<u>מי/590 ד</u>
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151- 0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>151-0387068</u>
01/09/1994		4901	4243	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/590/ ב ממשיכות לחול.	החלפה	<u>מי/במ/590 ב</u>



## 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: 53 03/09/2023	אילנה הדר	03/09/2023		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 45 30/08/2022	אילנה הדר	30/08/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאיר אסיג (1)			אשתאול		237	052-2285678		nisimas08@gmail.com
	פרטי	רות אסיג (1)			אשתאול		237	052-2285678		nisimas08@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אשתאול 237.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר אסיג			אשתאול (1)		237	052-2285678		nisimas08@gmail.com
פרטי	רות אסיג			אשתאול (1)		237	052-2285678		nisimas08@gmail.com

(1) כתובת : אשתאול 237.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילנה הדר	113833		משמר השבעה	קורדובה יצחק		050-7676418	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מוסמוס- דרום מזרח		04-6112138		adnanaboame@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 34.3 מ"ר זכויות בניה. 7% משטח המגרש.
2. תוספת 25 מ"ר שטחי שירות תת - קרקעיים.
3. הטמעת שימושי תומכי תיירות עפ"י תכנית המתאר 151-0387068.
4. שינוי קווי בניין.
5. תוספת קומה לבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



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

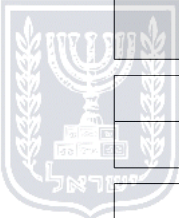
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	237	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	237

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	490	100
סה"כ	490	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	490.08	100
סה"כ	490.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>ב. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש. אשר שטחה כולל מקלט, מחסן, חדר הסקה, מרפסות מקורות וחלל הגג.</p> <p>ג. תותר הקמת חניה מקורה ומרתף בשטח שאינו כלול בשטח הנ"ל. המרתף לא יבלוט מקו קירות חוץ של הבניין.</p> <p>ד. תותר 30 מ' חניה מקורה.</p> <p>ה. 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 והחניה.</p> <p>2. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>3. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p> <p>ו. קווי הבנין עפ"י הרשום בתשריט.</p> <p>קו הבניין מסביב למרפסת קונסולית בצד צפון מזרח יתייחסו אך ורק למרפסת קונסולית ולא תתאפשר בניה באזור זה.</p> <p>ז. תותר בניה בקו בנין 0 בין 2 מגרשים ל-2 יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר ל - 2 המגרשים.</p> <p>ח. 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 בנית הסככות מחוץ לקווי הבנין, נתון לשיקול הועדה המקומית.</p> <p>ט. תנאי נוסף למתן היתר בניה - פיתוח הדרכים באיזור ההרחבה החדשה, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מגורים א'	4.1
<p>י. תנאי למתן טופס 4 ואכלוס- התחברות לביוב מרכזי.</p> <p>יא. שונות -</p> <p>1. לפחות 50% משטח הגג יהיה רעפים משופע, שאר הגג-שטוח.</p> <p>2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.</p> <p>3. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תוכנית פיתוח מאושרת. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.</p> <p>4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לועדה מונה הדפסה 15 נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזית של הישוב.</p> <p>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.</p> <p>יב. גדרות -</p> <p>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'.</p> <p>יג. קירות תומכים -</p> <p>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.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. איטום והריסה של כל הקיים בשטח שאינו חלק מנספח הבינוי בהתאם להנחיות הוועדה.</p> <p>2. אישור מפקח מטעם הוועדה על ביצוע הריסה ומילוי בהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה.</p>	ב

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8.06	1	284.3 (2)	50		(1)	234.3	490	237	מגורים א'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר 30 מ' חניה מקורה.
- (2) שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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 הני"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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

