

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0805275

הרחבת דיור רח' התפוח שכונת גבעת סביון

ירושלים

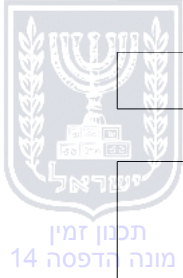
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

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

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המתחם נמצא ברח' התפוח בשכונת גבעת הסביון. גבולותיו הן: כביש 38 למערב, שד' יהודה בן זאב לצפון, רח' הארזים לדרום ורח' הערבה למזרח. שטח המתחם הוא 8.4 דונם.
2. במתחם קיימים 35 קוטג'ים טוריים. לפי תב"ע בש/77 רח' התפוח היה חלק ממגרש 307 אזור מגורים מיוחד. בתב"ע בש/77א' מגרש 307 התחלק ל-12 תת-חלקות ורחוב התפוח היה תת-חלקה 12 וכלל בתוכו 35 יח"ד. שטח הבניה היה לפי רוחב הדירה: 7 מ' רוחב מותר לבנות עד 110 מ"ר שטח עיקרי (4 חדרים) ו-9 מ' רוחב מותר לבנות עד 140 מ"ר שטח עיקרי (5 חדרים). נספח מס. 1 של תב"ע בש/77א' קובע שמותר לבנות 13 דירות ברוחב 9 מ' ו-22 דירות ברוחב 7 מ', סה"כ 4,240 מ"ר. בפועל, הקבלן בנה 35 יח"ד עם 7 דירות ברוחב 9 מ' ו-28 דירות ברוחב 7 מ'. הקבלן קיבל היתר ל- 3884.55 מ"ר כדלקמן:
 - רח' התפוח 1-6, היתר בנייה מס. 940017, הונפק בתאריך 7/2/1994. ההיתר כולל 683.38 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' התפוח 7-10, היתר בנייה מס. 940017, הונפק בתאריך 7/2/1994. ההיתר כולל 433.76 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' התפוח 11-18, היתר בנייה מס. 940017, הונפק בתאריך 7/2/1994. ההיתר כולל 870.24 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' התפוח 19-22, היתר בנייה מס. 940017, הונפק בתאריך 7/2/1994. ההיתר כולל 415.36 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' התפוח 23-26, היתר בנייה מס. 940017, הונפק בתאריך 7/2/1994. ההיתר כולל 433.70 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' התפוח 27-30, היתר בנייה מס. 940017, הונפק בתאריך 8/2/1994. ההיתר כולל 415.36 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' התפוח 31-35, היתר בנייה מס. 940017, הונפק בתאריך 7/2/1994. ההיתר כולל 632.75 מ"ר שטח עיקרי.
3. התכנית מציעה הסדרת כל חריגות בניה במתחם ותוספת עוד שטח עיקרי מעבר לחריגות בניה.
4. התכנית מציעה שינוי בייעודי קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים א'. אין תוספת במספר יח"ד
5. צפיפות ממוצעת של התכנית הינו 4.2 יח"ד לדונם.
6. כל בעלי התכנית הינם חוכרים. הקרקע טרם רשום ברמ"י וטאבו.
7. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א (א), 12 ו-16. ייעוד המגרש הוא בניה רוויה, על קרקע שהיא מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת יח"ד קיימות שנבנו לפני יותר מ-10 שנה, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח מעל 140 מ"ר הוא סה"כ פחות מ-500 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דיור רח' התפוח שכונת גבעת סביון
------------	-------------------------------	------------------	---------------------------------------

מספר התכנית 102-0805275

שטח התכנית 8.382 דונם

1.2	שטח התכנית	1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------	------------	---------------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (12), 62 א (16), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5)

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 בית שמש

קואורדינאטה X 197702

קואורדינאטה Y 628158

1.5.2 תיאור מקום

גבעת סביון רח' התפוח 1-35 בבית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	התפוח		

שכונה בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5217	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

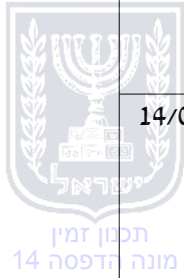
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בש/ 77	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 77 ממשיכות לחול.	2934		14/06/1983
בש/ 77 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 77 א ממשיכות לחול.	3421		29/01/1987



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				טרייסי סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	15/07/2020	טרייסי סקריליף	09: 59 15/07/2020	נספח מספר 1- התפוח 1-6	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	2	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 00 15/07/2020	נספח מספר 2- התפוח 7-10	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	3	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 01 15/07/2020	נספח מספר 3-התפוח 11-18	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	4	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 01 15/07/2020	נספח מספר 4-התפוח 19-22	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	5	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 02 15/07/2020	נספח מספר 5-התפוח 23-26	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	6	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 03 15/07/2020	נספח מספר 6-התפוח 27-30	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	7	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 03 15/07/2020	נספח מספר 7-התפוח 31-35	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 250	8	15/06/2020	טרייסי סקריליף	10: 38 07/07/2020	נספח מספר 8-נספח חניה ופיתוח	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	9	15/06/2020	טרייסי סקריליף	10: 39 07/07/2020	נספח מספר 9-נספח תמונות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/06/2020	טרייסי סקריליף	10: 40 07/07/2020	נספח מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רן אמסילי			בית שמש	התפוח	9	050-2880035		ran3579@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רן אמסילי			בית שמש	התפוח	9	050-2880035		ran3579@gmail.com

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	יפו	216	02-5318888		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9921380	dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת : מושב אביעזר 153.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

1. קביעת תוספת בנייה להרחבת 35 קוטגים טוריים קיימים ברח' התפוח 1-35 בשכונת גבעת הסביון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מאזורי מגורים מיוחד (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים א'.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- קביעת קווי בניין לבנייה, לפי המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק

- קביעת שיא גג חדש בהתאם לסעיף 62א (א) 4א בחוק.

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם מ-4,240 מ"ר שטח עיקרי קיים ל- 5,359.94 מ"ר (מתוכם 5,106.54 מ"ר שטחים עיקריים ו-253.4 מ"ר שטחי שרות), בהתאם לסעיף 62א (א) 12 ו-16 בחוק.

- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.

- הריסת מבנים ע"פ המסומן בתשריט ובנספחי בינוי, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק.



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	8,300	100
סה"כ	8,300	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	8,382.28	100
סה"כ	8,382.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. כמו כן המחסן צ"ל בתחום קווי הבנין.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.	
קווי בנין	ג
קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.	



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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי												
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	6		906.49		42.84	863.65		התפוח 1-6	מגורים	א' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	4		723.11		28.56	694.55		התפוח 7-10	מגורים	א' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	8		1218.02		58.24	1159.78		התפוח 11-18	מגורים	א' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	4		564.21		29.12	535.09		התפוח 19-22	מגורים	א' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	4		571.37		29.12	542.25		התפוח 23-26	מגורים	א' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	4		571.64		29.12	542.52		התפוח 27-30	מגורים	א' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	5		805.1		36.4	768.7		התפוח 30-35	מגורים	א' מגורים	
						35	65	5359.94		253.4	5106.54	8382		<סך הכל>	מגורים	א' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

*קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) *.

6. הוראות נוספות**6.1****שמירה על עצים בוגרים**

חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.2**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדות הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושידוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כלל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/ או דרך ו/ או קווי תאורה ו/ או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליח"ד אחת הקיימת בבנין.
5. תנאי למתן היתר בניה ואישור להגיש הבקשה להיתר יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.
6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית 'AS MADE' מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה תסומן להריסה או הכשרה במסגרת ההיתר שניתן לקבל לפי תכנית זאת. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.

6.4**כתב שיפוי**

תנאי לאישור תוכנית זאת הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית.

6.5**היטל השבחה**

1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

6.6

הריסות ופינויים

חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.7

הנחיות מיוחדות

1.תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בניה בכל יחידה בנפרד

7.2

מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.

