

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' בש/מק/77 ט"ז

שם התכנית: שינוי קווי בניין. גבעת סביון.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מס' תכנית: 2008003 תאריך: 11/6/08 מס' תכנית: 2008003 מס' תכנית: 2008003 ד"ר צרפתי מהנדס העיר הוועדה המקומית בית שמש ח"ר ועדת משנה לתכנון ובנין בית - שמש	ה. ס. סגל סגן מנהל

דברי הסבר לתכנית

היזם ביצע בניה עצמית הכוללת חלקי מבנה אשר חורגים מקו בנין מותר.
כמו כן ביצע תוספת שטחי מגורים בהיקף אשר אינו חורג מהמותר ע"פ תכנית התקפה לאזור
בש/77/י"ד.
תכנית זו מטרתה להכשיר את קו הבנין החדש הקיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' בש/מק/77 ט"ז

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שינוי קווי בניין. גבעת סביון
1.2	שטח התכנית	0.377 דונם
1.3	מהדורות	שלב • מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה • 1
		תאריך עדכון • 28.08.2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית • תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	• ועדה מקומית לפי סעיף/ סעיפים 62א(א) סעיף קטן _____, 62א(ג).
	היתרים או הרשאות	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בית שמש
		קואורדינטה מערב	627775
		מזרח – Y	
		קואורדינטה דרום	197890
		צפון – X	
1.5.2	תיאור מקום	שכונת בני ביתך. גבולות התכנית - חלקה 200 בלבד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	בית שמש
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	בית שמש
		שכונה	גבעת סביון
		רחוב	הערמון
		מספר בית	5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5217	• מוסדר (רשום)	• חלק מהגוש	200	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בש/77/י"ד	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' בש/77/י"ד (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 5597	שנה עברית: 29.11.2006 שנה לועזית:
בש/77	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' בש/77 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' בש/77 ממשיכות לחול.	י.פ. 2934	שנה עברית: _____ שנה לועזית 21.12.1982

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	25.04.2007	גאורגי שפיטליניק	וועדה מקומית	
תשריט	• מחייב	1:250 (מצב מוצע)	לא רלוונטי	1	25.04.2007	גאורגי שפיטליניק	וועדה מקומית	

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
200/5217			054-5401301	02-9919684	הערמון, 5, בית שמש			059148266	יגאל קדוש	—		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע	בעלים	חוכר
				יפו, 216, ירושלים								
		054-5401301	02-9919684	הערמון, 5, בית שמש			059148266	יגאל קדוש				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדריכל	מודד
GeorgeS9@012.net.il	02-9914461	050-8590318	02-9914461	ח'ר טוב, 10/24, בית שמש		66119	306433087	גאורגי שפיטלניק			
		054-4684994	02-9910093	ת"ד 600, בית 99104 שמש		1112	317729465	יורי סלונין	מודד מוסמך		

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן פרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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

שינוי קווי בניין צדדיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
	0.377		-	0.377	שטח התכנית _ דונם
	1		-	1	מגורים - מס' יח"ד
	260		-	260	מגורים(שטח בנייה עיקרי) - מ"ר

הערה: בכל מקרה ש סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					מס' תא שטח	יעד
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי סה"כ בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
				1	2	9.00	1	2	300	40						0	-
כמוסמן בתשריט																	

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה לפי תכניות בש/77-בש/77 י"ד

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					מס' תא שטח	יעד	
אחורי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				עיקרי
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
5	3.5	3.5	5	1	2	9.00		1			300	40	0	-	260	377	200	מגורים

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה 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.

6.2 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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), צינורות 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 על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- ד. חתימת כתב שיפוי והתחייבות ע"י היזם לטובת העירייה.

7. חתימות

7.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9/9/08	ל' י' 908		059148266	יגאל קדוש	מגיש התכנית
9/9/08	ל' י' 908		059148266	מדינת ישראל יגאל קדוש	בעלי עניין בקרקע
8.09.2008	גאורגי שפיטלניק אדריכל		306433087	גאורגי שפיטלניק	עורך התכנית

אין לנו החנגדות עקרונית לתכנית. כתנאי שזו תהיה כפופה
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהגתם עמנו הסכם מתאים
בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנודון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
10-09-2008
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הסכמה זנו
הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותינו לכלול כולל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו ויכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים