

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0805275

הרחבת דיור רח' התפוח שכונת גבעת סביון

ירושלים

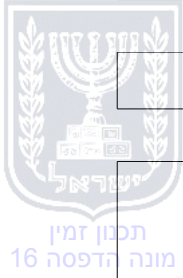
מחוז

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

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. תכנית בש/77 קבעה את יעוד המגרשים לאזור מגורים מיוחד במתחם נבנו 35 קוטג'ים טוריים.
3. התכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים א' לצורך הסדרת חריגות בנייה במתחם ותוספת זכויות בנייה
4. התכנית אינה מציעה תוספת יחידות דיור. צפיפות ממוצעת הינה 4.2 יח"ד לדונם.
5. כל בעלי התכנית הינם חוכרים. לא נעשה רישום.
6. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:
 לפי סעיף 62 א (א) 12 הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
 לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) 1 תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.
 לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.
 לפי סעיף 62 א (א) 4 (א) קביעת גובה ומספר קומות.
 לפי סעיף 62 א (א) 19 - קביעת הוראות הריסה.



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	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (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

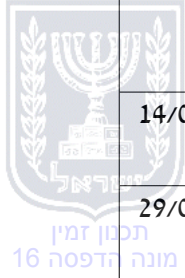
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 מחליפה את תכנית בש/ 77	2934		14/06/1983
בש/ 77 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 77 / א	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 6-1 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	2	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 00 15/07/2020	נספח מספר 2- התפוח 7-10 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	3	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 01 15/07/2020	נספח מספר 3- התפוח 11-18 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	4	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 01 15/07/2020	נספח מספר 4- התפוח 19-22 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	5	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 02 15/07/2020	נספח מספר 5- התפוח 23-26 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	6	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 03 15/07/2020	נספח מספר 6- התפוח 27-30 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	7	15/07/2020	טרייסי סקריליף	10: 03 15/07/2020	נספח מספר 7- התפוח 31-35 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
חניה	מנחה	1: 250	8	15/06/2020	טרייסי סקריליף	13: 52 29/12/2020	נספח מספר 8- נספח חניה ופיתוח	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קביעת תוספת בנייה לשם הרחבת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

2. תוספת קומה לסה"כ 3 קומות

3. קביעת קווי בנין.

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

5. קביעת הוראות להריסה

6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

7. קביעת שלביות ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	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.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	היטל השבחה
	1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה שבאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ד	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.
ה	קווי בנין
	קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.
ו	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 6. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה. הכל בהתאם להחלטת הרשות המקומית. 7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. 8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית
ז	הנחיות מיוחדות
	1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד					
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
קדמי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי														
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	6		906.49			42.84	863.65		התפוח 1-6	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	4		723.11				694.55		התפוח 7-10	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	8		1218.02				1159.78		התפוח 11-18	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	4		564.21				535.09		התפוח 19-22	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	4		571.37				542.25		התפוח 23-26	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	4		571.64				542.52		התפוח 27-30	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	5		805.1				768.7		התפוח 30-35	מגורים א'	מגורים א'	
						35	65	5359.94				253.4	5106.54	8382	<סך הכל>	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

*קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) *.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	עבור כל יחידת דיור

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16