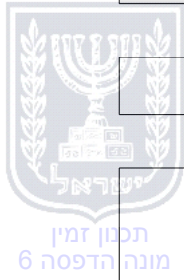


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0527408

הרחבת דיור מגרש 208 רמת בית שמש א'



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית הרחבת דיור למגרש 208 בשכונת רמת בית שמש א' נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים. תכנית מי/במ/835 המאושרת משנת 1995 קבעה דירות בשטח ממוצע של כ-90 מ"ר, הביצוע הוא של 3-4 חדרי שינה במרבית היחידות - והדירות אינן עונות על הצרכים. התכנית תאפשר הרחבות של הדירות בהתאם לקוי בנין חדשים ע"פ נספחי הבינוי, והינה בסמכות הועדה המקומית. בוצעו במגרשים אלו מספר חריגות בנייה, והתכנית מכשירה את חלקן. חריגות אשר אין דרך להכשירן - סומנו להריסה במסמכי התכנית.

התכנית תאפשר הגשת בקשות להיתר בנייה וביצוע ההרחבות בבנייה צומחת לכל טור אנכי מקומת הקרקע עד הגג.

התכנית הינה בסמכות הועדה מקומית - הרחבת יחיד ע"פ סעיף 62א לחוק.

פירוט בקשות והיתרי בנייה :

מגרש 208 גוש 34276 חלקה 10 - נבנה ע"י חברת יפים פרידמן ואוכלס בשנת 1999.
 נחל אוריה 7, תיק בניין 41100070 היתר בנייה מקורי - 960073
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20090184 - 20090185
 נחל אוריה 9, תיק בניין 41100090 היתר בנייה מקורי - 960074
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20040074 - 20090186 - 20090187 - 20140326
 נחל אוריה 11, תיק בניין 41100110 היתר בנייה מקורי - 960075
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה : 20040087 - 20050143 - 20090188 - 20090195 - 20140315
 נחל אוריה 13, תיק בניין 41100130 היתר בנייה מקורי - 960076
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20090189 - 20090190 - 20120070
 נחל אוריה 15, תיק בניין 41100150 היתר בנייה מקורי - 960077
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20070119 - 20070120 - 20090191 - 20090192 - 20120046
 נחל אוריה 17, תיק בניין 41100170 היתר בנייה מקורי - 960078
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה : 20040181 - 20090193 - 20090194



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הרחבת דיור מגרש 208 רמת בית שמש א'

102-0527408

מספר התכנית

9.595 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 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	199258
קואורדינאטה Y	625057

1.5.2 תיאור מקום

נחל אוריה 7
נחל אוריה 9
נחל אוריה 11
נחל אוריה 13
נחל אוריה 15
נחל אוריה 17

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34276	מוסדר	חלק	10	

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**

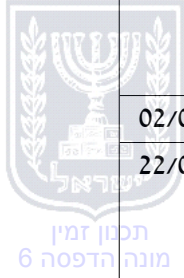
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/07/2013	5921	6621		ללא שינוי	בש/ 835/ כא
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 835 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ במ/ 835



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גאורגי שפיטלניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאורגי שפיטלניק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 2 גליון 7	13/12/2017	גאורגי שפיטלניק	13/12/2017			מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 2 גליון 4	21/01/2018	גאורגי שפיטלניק	21/01/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 2 גליון 5	21/01/2018	גאורגי שפיטלניק	21/01/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 2 גליון 6	21/01/2018	גאורגי שפיטלניק	21/01/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי 2 גליון 1	21/01/2018	גאורגי שפיטלניק	21/01/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי 2 גליון 2	21/01/2018	גאורגי שפיטלניק	21/01/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 גליון 3	21/01/2018	גאורגי שפיטלניק	21/01/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית העמדה וחניה	21/01/2018	גאורגי שפיטלניק	21/01/2018			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		30/04/2017	גאורגי שפיטלניק	27/04/2017		1: 500	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב	בית שמש	אחיה השילוני	14	058-3299958	077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב	בית שמש	אחיה השילוני	14	058-3299958	077-4704530	mati9271@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	213	02-0000000		
חוכר		אלעזר אורלווק		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9			
חוכר		יעל מינה אורלווק		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9			
חוכר		יצחק אילון		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		
חוכר		ליבנת אילון		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		
חוכר		משה אקסלרוד		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		סימה אקסלרוד		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11			
חוכר		ניסים שחר ביטון		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7			
חוכר		תמר ביטון		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7			
חוכר		דניאל בלברי		בית שמש	בית שמש (1)	נחל אוריה	15	02-9999999		
חוכר		בנימין בלויגרונד		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17			
חוכר		חיה מרגלית בלויגרונד		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17			
חוכר		צבי בנבנישטי		בית שמש	בית שמש (2)	נחל אוריה	15	02-9999999		
חוכר		דוד גייסון ברנס		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9			
חוכר		קרן ברנס		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9			
חוכר		אורית שמחה גיושוע		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17			
חוכר		סילס ששון גיושוע		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17			
חוכר		אליעזר גוטפרב		בית שמש	בית שמש (3)	נחל אוריה	7	02-9999999		
חוכר		אשירה מלכה איידל גולדברג		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		
חוכר		שרה גולשטיין		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		

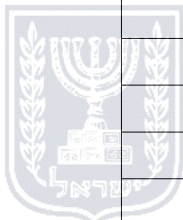


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

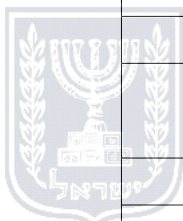


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דנה שירה גורן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	13	02-9999999		
חוכר		דניאל גורן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	13	02-9999999		
חוכר		אליהו גז		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		סילבי גז		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		אביגיל דרוק		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17			
חוכר		נתן צבי דרוק		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17			
חוכר		אהרון הולנד		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		
חוכר		חווה הולנד		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		
חוכר		אליעזר הופמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	15	077-7965005		
חוכר		טובה הופמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	15	077-7965005		
חוכר		גבריאל וענונו		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17	02-9999999		
חוכר		ענת וענונו		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17	02-9999999		
חוכר		עליזה זלצמן		בית שמש	בית שמש (4)		9	02-9999999		
חוכר		שמואל זלצמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		אפרת חממי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-9999999		
חוכר		שי חממי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-9999999		
חוכר		יצחק טוך		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	13	02-9999999		
חוכר		נעמי טוך		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	13	02-9999999		
חוכר		אורה יזדי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17	02-9999999		
חוכר		אילן יזדי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17	02-9999999		
חוכר		אבנר יעקב		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		אפרת מרסל יעקב		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		

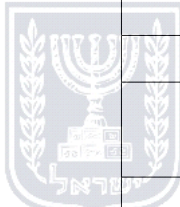


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

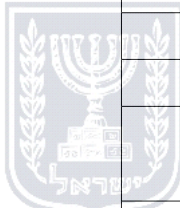


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דוד צירלס כהן		בית שמש	בית שמש	(5)	7	02-9999999		
חוכר		שרה כהן		בית שמש	בית שמש	(6)	7	02-9999999		
חוכר		אברהם לוי לבקוביץ		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		אלה יעל לוי לבקוביץ		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		יצחק ליבוביץ		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		
חוכר		פייגא ליבוביץ		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		
חוכר		דביר לרר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		ליאורה לרר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		יהושע מן		בית שמש	בית שמש	(7)	11	02-9999999		
חוכר		סימה מן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		
חוכר		דורון נגר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		כרמית נגר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	9	02-9999999		
חוכר		אברהם נדב		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-6421681		
חוכר		רחל לאה נדב		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-6421681		
חוכר		חיה פינקל		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-9999999		
חוכר		יהודה פינקל		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-9999999		
חוכר		אליהו פלדמן		בית שמש	בית שמש	(8)	7	02-9999999		
חוכר		מילכה פלדמן		בית שמש	בית שמש	(9)	7	02-9999999		
חוכר		איידל פרבר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		
חוכר		יונתן פרבר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

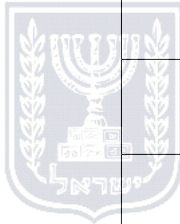


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אמה צדק	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	15	02-9999999		
חוכר	יהושע קובלנץ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(10)	15	02-9999999		
חוכר	נעמי קובלנץ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(11)	15	02-9999999		
חוכר	מרים קוסובר	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	13	02-9999999		
חוכר	חנה קופ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(12)	13	02-9999999		
חוכר	רפאל קופ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(13)	13	02-9999999		
חוכר	אסתר קורצקי	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-9999999		
חוכר	דוד קורצקי	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-9999999		
חוכר	הילית קקון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9922833		
חוכר	ניסים קקון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	11	02-9922833		
חוכר	בצלאל רוזנטל	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(14)	13	02-9999999		
חוכר	חנה בלה רוזנטל	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(15)	13	02-9999999		
חוכר	יהודה רוזנפלד	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(16)	13	02-9999999		
חוכר	דניאל רוטנברג	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	13			
חוכר	יעל רוטנברג	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	13			
חוכר	אברהם רייך	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17			
חוכר	מרים רייך	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	17			
חוכר	לאה שטיין	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	15	052-8657000		
חוכר	חנה שי	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(17)	9	02-9999999		
חוכר	יעקב שי	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(18)	9	02-9999999		



תכנון זמין מונה הדפסה 6



תכנון זמין מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

- (1) כתובת: מס' דרכון 2493684343.
- (2) כתובת: מס' דרכון 099190034.
- (3) כתובת: ת.ז. לא תקינה בטאבו 742742.
- (4) כתובת: מס' דרכון 000763029.
- (5) כתובת: מס' דרכון 005693260.
- (6) כתובת: מס' דרכון 022479110.
- (7) כתובת: ת.ז. לא תקינה בטאבו 05404813.
- (8) כתובת: מס' דרכון 203445724.
- (9) כתובת: מס' דרכון 214005085.
- (10) כתובת: מס' דרכון 427868045.
- (11) כתובת: מס' דרכון 107585611.
- (12) כתובת: מס' דרכון 517541418.
- (13) כתובת: מס' דרכון 705477492.
- (14) כתובת: מס' דרכון 454840402.
- (15) כתובת: מס' דרכון X4343067.
- (16) כתובת: ת.ז. לא תקינה בטאבו 3600294633.
- (17) כתובת: מס' דרכון 056556954.
- (18) כתובת: מס' דרכון 051553311.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	077-4704530	george159@g mail.com
מודד	מודד	עדנאן אגבריה	1051		בועיינה- נוג'ידאת	בועיינה- נוג'ידאת	1	052-5367267		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

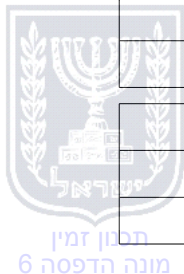
- 1- הגדלת זכויות בניה לצורך הרחבת יחידות דיור.
- 2- הוספת קומות.
- 3- שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' (לא לפי מבא"ת) למגורים ב'.
- ב. קביעת בנייה לצורך הרחבת דיור ליחידות קיימות.
- ג. קביעת בניה ב- 7320 מ"ר שטח עיקרי ו- 2154 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 12 ו- 16 לחוק.
- ד. תוספת קומה מ- 5 ל- 6 קומות וקביעת שיא גג ב- 12.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 א' לחוק.
- ה. שינוי קווי בנין וקביעתן בהתאם לסימון בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ו. הקטנת מרחק מינימלי בין בנינים בנקודות המסומנות בנספח הבינוי.
- ז. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ח. קביעת שלביות ביצוע.

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	1
מבנה מוצע	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	9,595.4	100
סה"כ	9,595.4	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	9,595.4	מגורים ב'
100	9,595.4	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1- תותר תוספת קומה לדירות גג לפי נספח הבינוי. 2- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3- תותרנה תוספת בניה בכל הקומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>כל ההוראות שבתכנית בש/835כא יחולו על תכנית זו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר המקורי ובהתאם לנספח הבינוי.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים למעט במגרש 412 שקו בנין קדמי יהיה 0 בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה בקומת הגג, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו' 2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין. 3- דודי השמש יוסתרו או בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, חניה ושיוך חניה לדירה, מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות</p>



מגורים ב'	4.1
<p>שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p>	



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								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
3	3	3	3	3	3	11	52	9474	820	3686	1334	3633	9595.4	1	מגורים ב'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במדה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

סטיה ניכרת

1- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
2- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
3- סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

תשלום ליוזם התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תכנית as-made מאושר על ידי מפקח על הבנייה, כאשר כל חריגה של מבקש ההיתר תסומן להריסה, והריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בנייה.

6.6

כתב שיפוי

תנאי למתן היתר בניה להסדרת נושא השיפוי לטובת עריית בית שמש ע"י מבקשי הבקשה להיתר הבניה.

6.7

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8

הריסות ופינויים

יבוצעו כל ההריסות בפועל המסומנות במסמכי התכנית כתנאי להגשת בקשות להיתרים ביחס למבקש ההיתר.

6.9

הריסות ופינויים

תנאי להגשת בקשה להיתר הוא הריסה של כל חריגה שלא נכלל בבקשה שהוגשה, ההריסה מחויבת רק בנוגע לחריגה של מבקש ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בעמודות צומחות בלבד למעט הבניה בקומת הגג שתהיה ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות.	לא תותר קומת עמודים.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים

