

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0466557

תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחים רחוב רבי יוסי בן קיסמא בית שמש

ירושלים

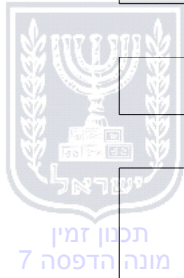
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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 התכנית המוגשת והרקע להגשתה

מקום התכנון נמצא בין רחובות: שד' רב הרצוג, שד' לוי אשכל ורח' יוסי בן קיסמא. כאן חלה תכנית מס' מי/במ/853 המאשרת בניית מגורים וחזית מסחרי.

רקע תכנוני לתכנית:

כתובת	מס' תיק	מס' היתר בניה	תאריך	טופס 4
רב יוסי בן קיסמא 19	45100190	20030148	2003	31/08/2006
רב יוסי בן קיסמא 21	45100210	20030147	2003	31/08/2006
רב יוסי בן קיסמא 23	45100230	20030146	2003	31/08/2006
רב יוסי בן קיסמא 27	45100270	20030145	2003	31/08/2006
רב יוסי בן קיסמא 29	45100290	20030144	2003	31/08/2006
רב יוסי בן קיסמא 31	45100310	20030143	2003	31/08/2006

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

על קומות הגג ישנן יחידות דיור ללא אישור.

תכנית הזאת מכשירה יחידות דיור נמצאות בקומות הגג ומאפשרת לבקש היתר בניה על פיצול יחידות דיור קיימות ויצירת יחידות דיור חדשות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחים רחוב רבי יוסי בן קיסמא בית שמש	

מספר התכנית 102-0466557

שטח התכנית 1.2 9.993 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8

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	199780
קואורדינאטה Y	627126

1.5.2 תיאור מקום**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	רבי יוסי בן קיסמא	25	
בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	21	
בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	
בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	19	
בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	
בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	

שכונה רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5943	מוסדר	חלק	3, 44	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/במ/ 853	367 - 368

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/במ/ 853	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' מי/במ/853 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/במ/853 ממשיכות לחול.	4424	3884	04/07/1996

הערה לטבלה:

102-0181644 לטבלה מס' י.פ. 7437, עמ' 3035, תאריך 1.2.17 שינוי.

תכנית זו משנה את תכנית מס' 102-0181644 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 102-0181644 ממשיכות לחול.



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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	03/08/2017	גאורגי שפיטלניק	03/08/2017	נספח בינוי 1-7 מחייב כמות יחידות דיור	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	03/08/2017	גאורגי שפיטלניק	03/08/2017	נספח בינוי 2-7 מחייב כמות יחידות דיור	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	03/08/2017	גאורגי שפיטלניק	03/08/2017	נספח בינוי 3-7 מחייב כמות יחידות דיור	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	03/08/2017	גאורגי שפיטלניק	03/08/2017	נספח בינוי 4-7 מחייב כמות יחידות דיור	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	03/08/2017	גאורגי שפיטלניק	03/08/2017	נספח בינוי 5-7 מחייב כמות יחידות דיור	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	03/08/2017	גאורגי שפיטלניק	03/08/2017	נספח בינוי 6-7 מחייב כמות יחידות דיור	לא
בינוי	רקע	1: 250	7	23/01/2017	גאורגי שפיטלניק	07/02/2017	תכנית כללית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/01/2017	גאורגי שפיטלניק	07/02/2017	מצב 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	יחיאל יהושע פרידמן			בית שמש	סיני	22	02-9922966	02-9922933	yf1445@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל יהושע פרידמן			בית שמש	סיני	22	02-9922966	02-9922933	yf1445@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נתנאל אלברשטיין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9924497	02-5003802	
בעלים		יהודה ארלנגר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9922858	02-5388082	
בעלים		יצחק ארלנגר - שנק			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-5817769	02-5817769	
בעלים		אלטע ארנטל			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9924498	02-5375768	
בעלים		אברהם בורוזובסקי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9921364	02-6250582	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אודל בורוזובסקי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9921364	02-6250582	
בעלים		יעקב בורנשטיין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9922423	02-9922423	
בעלים		לאה בורנשטיין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9922423	02-9922423	
בעלים		חנה בורשטיין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9997639	02-9997639	
בעלים		הדסה ביננשטוק			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	09-7921567	09-7922451	
בעלים		משה ביננשטוק			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	09-7921567	09-7922451	
בעלים		דוד בלוי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9994889	02-5386468	
בעלים		יוסף בנדיקט			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-5387454	02-5712272	
בעלים		סאשה בנדיקט			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-5387454	02-5712272	
בעלים		שרה בנדיקט			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9925116	02-5712272	
בעלים		אלעזר ברוינר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9913401	02-9913401	
בעלים		שרה ברוינר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9913401	02-9913401	
בעלים		מירל ברוס			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9925993	02-9925993	
בעלים		רוחמה ברזסקי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9995954	02-9995954	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רפאל בריס			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9923136	02-5000651	
בעלים		מאטיל גוטליב			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9917420	02-5822855	
בעלים		מאיר גוטליב			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9917420	02-5822855	
בעלים		משה גרינבוים			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	23	02-9921244	02-9921244	
בעלים		יואל גרינוולד			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9921772	02-5001075	
בעלים		לאה גרינוולד			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9921772	02-5001075	
בעלים		פני דניאל			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9917832	02-9917832	
בעלים		חיים הבלין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	08-8677853	08-8677853	
בעלים		רוחמה הולצמן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9922589	02-5022018	
בעלים		אברהם הורביץ			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	03-6747615	03-6747615	
בעלים		פייגי הורביץ			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	03-6747615	03-6747615	
בעלים		יעקב היימן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9951434	02-9951434	
בעלים		אברהם הרצל			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9919938	02-9919938	
בעלים		צירל וברמן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9996913	02-9996913	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהודה וויל			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5386341	02-5386341	
בעלים		חיים ווינברג			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9925116	02-5712272	
בעלים		מנחם וועג			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9923508	02-9923508	
בעלים		חיים ויזל			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	21	02-9950030	02-9950030	
בעלים		דוד וינברג			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9996913	02-9996913	
בעלים		יוסף וינברג			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-5387541	02-5327368	
בעלים		פייגה וינברג			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-5387541	02-5327368	
בעלים		אורי וינטרויב			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9923369	02-5381140	
בעלים		שרה וינטרויב			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9923369	02-5381140	
בעלים		יוכבד וינשטיין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5003802	02-9924497	
בעלים		מיכל זילברברג			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9923683	02-9923683	
בעלים		רחל זילברמן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-5387955	02-9923357	
בעלים		חיה חזן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-5000651	02-9923136	
בעלים		חיים חנון			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5375768	02-9924498	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אפריים טאוב			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	072-2323833	03-6195673	
בעלים		יוסף טיטלבוים			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9924495	02-5823356	
בעלים		שרה טעפ			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9923149	02-6285975	
בעלים		יהודה טרויבע			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9924479	03-6193945	
בעלים		נעמי טרויבע			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9924479	03-6193945	
בעלים		יחיאל כהן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	19	02-9920370	02-9920370	
בעלים		יהודית לב			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	072-2323833	03-6195673	
בעלים		ישראל לב			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9994824	02-5381136	
בעלים		יוסף לוברט			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9951291	02-9951291	
בעלים		שישנה לוברט			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9951291	02-9951291	
בעלים		ישראל לוין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	21	02-9920370	02-9920370	
בעלים		אסתר ליבקוביץ'			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5825531	02-5825531	
בעלים		חיה לנציצקי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9922858	02-5388082	
בעלים		פסיה מוזסון			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5003402	02-5861405	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אשר מילר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9921655	02-5713665	
בעלים		רבקה נברוצקי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5386468	02-9994889	
בעלים		ברכה נוסנבאום			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9923462	02-9923462	
בעלים		יוסף נוסנבאום			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9923462	02-9923462	
בעלים		גדליה סילמן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9927745	02-9927745	
בעלים		דבורה פיטוסי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9993631	02-9993631	
בעלים		יצחק פיטוסי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9993631	02-9993631	
בעלים		אהרון פישמן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9924493	02-9924493	
בעלים		יהודה פלקסר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5003402	02-5861405	
בעלים		אסתר פרידמן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9919763	02-9919763	
בעלים		דבורה פרידמן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9919763	02-9919763	
בעלים		חיה פרידמן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9923508	02-9923508	
בעלים		יחיאל יהושע פרידמן			בית שמש	סיני	22	02-9922966	02-9922933	yf1445@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דבורה פרנק			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9923373	02-9923373	
בעלים		חיים פרנק			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9923373	02-9923373	
בעלים		אלימלך פרקש			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9925993	02-9925993	
בעלים		אברהם קוזק			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9997964	02-9952395	
בעלים		פריידל קוזק			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9997964	02-9952395	
בעלים		אהרון קונסקי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	19	02-9910177	02-9910177	
בעלים		דב קונסקי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	19	02-9923377	02-9923377	
בעלים		ישראל קלינבסקי			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9923683	02-9923683	
בעלים		יצחק קמינר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	21	02-9952505	02-9952505	
בעלים		יהודה קנופ			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9917013	02-9917013	
בעלים		שלום קניגסברג			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-6285975	02-9923149	
בעלים		עמרם קרויזר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9921772	02-9921772	
בעלים		שינדל קרויזר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9921772	02-9921772	
בעלים		אסתר ראדזיק			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9951961	02-9951961	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ישראל ראדזיק			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	23	02-9951961	02-9951961	
בעלים		ישראל רובינשטיין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9921783	02-9921783	
בעלים		מלכה רובינשטיין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9921783	02-9921783	
בעלים		ישראל רוזמרין			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	03-5700079	02-9995970	
בעלים		יעקב רוזנבלט			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-5387955	02-9923357	
בעלים		בריינדל רוזנברג			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5713665	02-9921655	
בעלים		אברהם רוזנולד			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9991555	02-9994119	
בעלים		ברכה רוזנולד			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9991555	02-9994119	
בעלים		יצחק רוזנטל			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-9990810	02-9990810	
בעלים		אסתר רוזנצוייג			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5386341	02-5386341	
בעלים		דב רוזנשטרוד			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	21	02-9910298	02-9910298	
בעלים		יוסף רייכמן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	02-5825531	02-5825531	
בעלים		חיים שטיינפלד			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9990057	02-9990057	
בעלים		אברהם שטרן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	03-6190201	03-6190204	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ציפורה שטרן			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	31	03-6190204	03-6190201	
בעלים		בתיא שיינברגר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9919385	02-9919385	
בעלים		יהודה שיינברגר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9919385	02-9919385	
בעלים		נתן שכטר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9995954	02-9995954	
בעלים		מרדכי שלזינגר			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9922589	02-5022018	
בעלים		אליעזר שפונד			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9996571	02-6288960	
בעלים		רחל שפונד			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	27	02-9996571	02-6288960	
בעלים		מיכל שפיגל			בית שמש	רבי יוסי בן קיסמא	29	02-9929099	02-9929099	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטליניק		פרטי	בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@gmail.com
מהנדס גאודזי	מודד	טלפה סרגיי	945		אביעזר	(1)		08-9151075	08-9151075	sergeit@netvision.net

(1) כתובת: אביעזר 95.

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

תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת כמות יחידות דיור ל-127 יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) 12 לפי החוק.

2. קביעת הוראות בנושא תוספת יחידות דיור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3
מגורים ג'	44

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,933	29.35
מגורים ג'	7,060	70.65
סה"כ	9,993	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	7,060.54	70.52
מגורים ג'	2,951.83	29.48
סה"כ	10,012.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר פיצול יחידות דיור דו-קומתיות הנמצאות בקומות העליונות לשתי יחידות דיור כמפורט בנספח בינוי. 2. תנאי הגשת בקשה להיתר בניה הוא אישור פיקוד העורף. 3. מודגש בזאת שפיצול יחידות דיור ללא תוספת שטח עיקרי.

4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר פיצול יחידות דיור דו-קומתיות הנמצאות בקומות העליונות לשתי יחידות דיור. 2. תנאי הגשת בקשה להיתר בניה הוא אישור פיקוד העורף. 3. מודגש בזאת שפיצול יחידות דיור ללא תוספת שטח עיקרי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
								עיקרי	שרות		עיקרי				שרות		
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
3	3	3	2	5	15.6	87	40	180	12545	2000	1500	1620	7425	7061	3	מגורים ב'	מגורים ב'
			1					13	840	200	640			7061	3	מסחר	מגורים ב'
3	3	3	2	4	12.7	40	45	220	6220	1320	1000	720	3180	2952	44	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	3	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	מסחר	מגורים ב'
3	44	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח בניה המופיע בטבלה מס' 5 כולל כל השטחים בתוך מעטפת המבנים לרבות מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, מחסנים, מתקנים טכניים, ולמעט מקלטים אשר יתכננו לפי דרישות פיקוד העורף לפי תקן הג"א בזמן הגשת בקשה להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.2	קולטי שמש על הגג
	תוספת קולטי שמש על הגג בהתאם לתוספות יחידות דיור בבית.
6.3	תנאים לאישור תוכנית בינוי
	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 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה 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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה 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. 4. אישור מהיזם על תשלום עבור הוצאות התב"ע.
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.5	הסדרת שטח/ מקרקעין
	1. מיד עם סיום הבניה חל חובה על היזם להכין תשריט עדכון רישום בית המשותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בהמאם בלשכת הרשם. 2. יש לתקן רישום בית משותף בהתאם לשינויים החלות בתכנית זאת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיצול יחידות דיור קיימות.	תותר לבקש בקשה להיתר בניה לכל יחידות דיור בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מקבלת מתן תוקף תכנית הזו.

