

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0344945

הרחבת יחידות דיור מגרש 350 רמת בית שמש

ירושלים

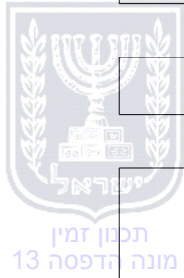
מחוז

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 (הסבר על התכנית, היסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב'). מבקום חלה תכנית מס' מי/במ/853. לפי התכנית מותר לבנות 70 יחידות דיור בשטח עיקרי 6300 מ"ר. לפי היתרי בניה מאושרים כך 74 יחידות דיור. בפועל ישנן עבירות בניה רבות כולל תוספת יחידות דיור. תכנית זו מציעה תוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ומכילה עבירות בניה בשטח ואינו כולל תוספות יחידות דיור.

רקע תכנוני לתכנית (היתרים קודמים, תכניות בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

תיקי בניין : היתר בניה :

41000460 970455 20070178, 20090152

41000480 970454 20010002 (פיצול 2), 20100295, 20140318

41000500 970453 20090105 (פיצול), 20100024

41000540 970144

41000560 970451 20140075 (פיצול)

טופס 4 ניתן בשנת 1999.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מנהלים/ שיפוטיים)

ישנן חריגות בניה על גגות בנינים : רח' הילל 13, 17, 21. תכנית הזאת מכשירה העבירות הללו. בנינים לאורך רח' נהר הירדן ישנם מבנים בבניה קלה עד גבולות החלקה. התכנית הזאת דורשת הריסתם וזה תנאי לבקשה קבלת היתר בניה.

חריגות מיוחדות הן :

(א) ליחידת דיור הנמצאת בכתובת רח' הלל 19 דירה מס' 2. עבירות הן בניה בקומת הדירה והן בקומה מתחתה נוספו יח"ד.

(ב) ליחידת דיור הנמצאת בכתובת רח' הלל 21 דירה 5. הוא קיבל היתר בניה לפיצול יחידת הדיור לשתי יחידות דיור. נוספו עוד יח"ד.

עבירות הללו לא נתן להכשרה ויחויב להחזיר המצב לקדמותו.

שאר העבירות שלא ניתן להכשרה מסומנות בנספחי בינוי להריסה אשר תבוצע ע"י ועל חשבונו של בעל הנכס.

אין תביעות משפטיות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יחידות דיור מגרש 350 רמת בית שמש

מספר התכנית 102-0344945

1.2 שטח התכנית 8.663 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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
X קואורדינאטה	199475
Y קואורדינאטה	629075

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	הלל	בית שמש
	13	הלל	בית שמש
	15	הלל	בית שמש
	46	נהר הירדן	בית שמש
	48	נהר הירדן	בית שמש
	56	נהר הירדן	בית שמש
	50	נהר הירדן	בית שמש
	54	נהר הירדן	בית שמש

רמת בית שמש ב'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5942	מוסדר	חלק	19	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

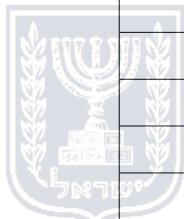
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/י במ/ 853	350

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/07/1996	3884	4424	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 853 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ במ/ 853



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי בניין מס' 115 גליון 1 מתוך 6	29/05/2017	גאורגי שפיטלניק	25/05/2017	5	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי בניין מס' 116 גליון 2 מתוך 6	29/05/2017	גאורגי שפיטלניק	25/05/2017	6	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי בניין מס' 117 גליון 3 מתוך 6	14/11/2017	גאורגי שפיטלניק	14/11/2017	6	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי בניין מס' 118 גליון 4 מתוך 6	14/01/2018	גאורגי שפיטלניק	14/01/2018	6	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי בניין מס' 119 גליון 5 מתוך 6	28/08/2017	גאורגי שפיטלניק	28/08/2017	6	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית כללית עם הסדר תנועה	05/05/2017	גאורגי שפיטלניק	24/04/2017	6	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	חישוב שטחים	14/01/2018	גאורגי שפיטלניק	14/01/2018	1	1: 250	מנחה	הסדרת שטח
לא		30/10/2016	גאורגי שפיטלניק	26/10/2016	1	1: 250	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		ע.ש. אבן ספיר ייזום וניהול פרוייקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן) (1	32	02-5344884	02-5002883	office@esa pir.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נהר הירדן 32 ת.ד. 90057 בית שמש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		ע.ש. אבן ספיר ייזום וניהול פרוייקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן) (1	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.com

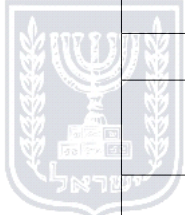
(1) כתובת: נהר הירדן 32 ת.ד. 90057 בית שמש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

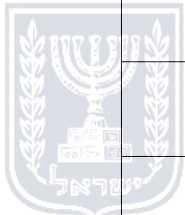
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318834	
חוכר		זוהרה אברי			בית שמש	הלל (1)	19	02-9921448	02-9921448	
חוכר		מרדכי אברי			בית שמש	הלל (1)	19	02-9921448	02-9921448	
חוכר		צבי אדלר			בית שמש	הלל (2)	19	02-9995342	02-9995342	
חוכר		שרה אדלר			בית שמש	הלל (2)	19	02-9995342	02-9995342	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אפרים אלטוסקי			בית שמש	נהר הירדן (3)	46	072-2309865	072-2309865	
חוכר		אסתר אנשין			בית שמש	הלל (4)	21	02-9927518	02-9927518	
חוכר		ישראל אנשין			בית שמש	הלל (4)	21	02-9927518	02-9927518	
חוכר		בלה ארנטל			בית שמש	נהר הירדן (5)	48	072-2304567	072-2304567	
חוכר		יואל ארנטל			בית שמש	נהר הירדן (5)	48	072-2304567	072-2304567	
חוכר		אודיה ארנסטר			בית שמש	נהר הירדן (6)	50	077-4508635	077-4508635	
חוכר		אליהו בהר			בית שמש	הלל (7)	21	02-9926543	02-9926543	
חוכר		מרגריטה בהר			בית שמש	הלל (7)	21	02-9926543	02-9926543	
חוכר		חנה בן עמו			בית שמש	הלל (8)	15	02-9926734	02-9926734	
חוכר		שלמה בן עמו			בית שמש	הלל (8)	15	02-9926734	02-9926734	
חוכר		בילה בנדיקס			בית שמש	נהר הירדן (9)	52	02-9998745	02-9998745	
חוכר		יהושע בנדיקס			בית שמש	נהר הירדן (9)	52	02-9998745	02-9998745	
חוכר		חיים ברזסקי			בית שמש	נהר הירדן (10)	52	02-9996527	02-9996527	
חוכר		אהרון ברזעסקי			בית שמש	נהר הירדן (11)	48	072-2306654	072-2306654	
חוכר		גיטה ברזעסקי			בית שמש	נהר הירדן (11)	48	072-2306654	072-2306654	
חוכר		בריינדל ברייטשטיין			בית שמש	הלל (12)	15	077-4563277	077-4563277	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

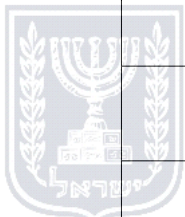


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שלמה ברייטשטיין			בית שמש	הלל (12)	15	077-4563277	077-4563277	
חוכר		יואל גודלבסקי			בית שמש	הלל (13)	21	02-9995723	02-9995723	
חוכר		שפרה גודלבסקי			בית שמש	הלל (13)	21	02-9995723	02-9995723	
חוכר		שלמה דודו			בית שמש	הלל (14)	13	02-9996351	02-9996351	
חוכר		דוד דושינסקי			בית שמש	נהר הירדן (15)	52	077-4587244	077-4587244	
חוכר		רוחמה דושינסקי			בית שמש	נהר הירדן (15)	52	077-4587244	077-4587244	
חוכר		יוכבד הברפלד			בית שמש	הלל (16)	17	02-9925499	02-9925499	
חוכר		שמואל הברפלד			בית שמש	הלל (16)	17	02-9925499	02-9925499	
חוכר		אסתר היילברון			בית שמש	הלל (17)	17	02-9993255	02-9993255	
חוכר		יצחק היילברון			בית שמש	הלל (17)	17	02-9993255	02-9993255	
חוכר		אברהם וויסמן			בית שמש	נהר הירדן (18)	56	02-9918874	02-9918874	
חוכר		שושנה וויסמן			בית שמש	נהר הירדן (18)	56	02-9918874	02-9918874	
חוכר		חווה וייססן			בית שמש	נהר הירדן (3)	46	072-2309865	072-2309865	
חוכר		רבקה ולס			בית שמש	נהר הירדן (19)	50	02-9923589	02-9923589	
חוכר		שלמה ולס			בית שמש	נהר הירדן (19)	50	02-9923589	02-9923589	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

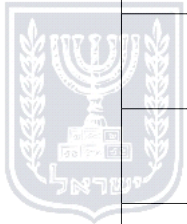


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חיים ירושלמי לובצקי			בית שמש	נהר הירדן (20)	56	02-9991234	02-9991234	
חוכר		רייזל ירושלמי לובצקי			בית שמש	נהר הירדן (20)	56	02-9991234	02-9991234	
חוכר		שרה ירושלמי לובצקי			בית שמש	הלל (21)	21	02-9991265	02-9991265	
חוכר		יוסף כהן			בית שמש	נהר הירדן (22)	56	02-9998854	02-9998854	
חוכר		שרון כהן			בית שמש	נהר הירדן (22)	56	02-9998854	02-9998854	
חוכר		אבי כץ			בית שמש	הלל (23)	21	072-2356498	072-2356498	
חוכר		חיה כץ			בית שמש	נהר הירדן (24)	54	02-9995398	02-9995398	
חוכר		דוד לוי			בית שמש	נהר הירדן (6)	50	077-4508635	077-4508635	
חוכר		יגאל לוי			בית שמש	נהר הירדן (25)	56	02-9995297	02-9995297	
חוכר		לירז לוי			בית שמש	נהר הירדן (25)	56	02-9995297	02-9995297	
חוכר		דבורה לוצקין			בית שמש	הלל (26)	19	077-3549555	077-3549555	
חוכר		שמואל לוצקין			בית שמש	הלל (26)	19	077-3549555	077-3549555	
חוכר		חווה מונדרי			בית שמש	נהר הירדן (27)	56	02-9913564	02-9913564	
חוכר		יוסף מונדרי			בית שמש	נהר הירדן (27)	56	02-9913564	02-9913564	
חוכר		הינדה מנדלוביץ			בית שמש	נהר הירדן (28)	50	072-2308635	072-2308635	
חוכר		שאול מנדלוביץ			בית שמש	נהר הירדן (28)	50	072-2308635	072-2308635	
חוכר		ישעיה סימן טוב			בית שמש	הלל (29)	19	077-4503452	077-4503452	



תכנון ומתן
מונה הדפסה 13

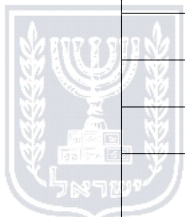


תכנון ומתן
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שרה סימן טוב			בית שמש	הלל (29)	19	077-4503452	077-4503452	
חוכר		אברהם עמר			בית שמש	נהר הירדן (30)	54	02-9993541	02-9993541	
חוכר		סיגלית עמר			בית שמש	נהר הירדן (30)	54	02-9993541	02-9993541	
חוכר		לייבא פינטער			בית שמש	נהר הירדן (31)	54	02-9925341	02-9925341	
חוכר		גיטל פישר			בית שמש	הלל (32)	13	02-9927651	02-9927651	
חוכר		דוד פישר			בית שמש	הלל (32)	13	02-9927651	02-9927651	
חוכר		חיה פריינר			בית שמש	נהר הירדן (33)	56	077-3406621	077-3406621	
חוכר		יעקב פריינר			בית שמש	נהר הירדן (33)	56	077-3406621	077-3406621	
חוכר		מרים פרנק			בית שמש	הלל (34)	21	02-9994517	02-9994517	
חוכר		נתן פרנק			בית שמש	הלל (34)	21	02-9994517	02-9994517	
חוכר		אברהם פרנקל			בית שמש	הלל (35)	19	02-9929834	02-9929834	
חוכר		חיה פרנקל			בית שמש	הלל (35)	19	02-9929834	02-9929834	
חוכר		יהונתן קדוש			בית שמש	נהר הירדן (36)	50	077-4503311	077-4503311	
חוכר		שמחה קדוש			בית שמש	נהר הירדן (36)	50	077-4503311	077-4503311	
חוכר		יואל קסלר			בית שמש	הלל (37)	13	02-9925488	02-9925488	
חוכר		רחל קסלר			בית שמש	הלל (37)	13	02-9925488	02-9925488	
חוכר		ליובוב רוחימוביץ			בית שמש	הלל (38)	17	02-9926545	02-9926545	
חוכר		נתנאל רוחימוביץ			בית שמש	הלל (38)	17	02-9926545	02-9926545	
חוכר		בנימין רוסשטיין			בית שמש	נהר הירדן (39)	48	072-2306754	072-2306754	
חוכר		רבקה רוסשטיין			בית שמש	נהר הירדן (39)	48	072-2306754	072-2306754	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חווה שיינברגר			בית שמש	נהר הירדן (40)	56	02-9991436	02-9991436	
חוכר		שלמה שיינברגר			בית שמש	נהר הירדן (40)	56	02-9991436	02-9991436	
חוכר		אסתר שלזינגר			בית שמש	הלל (41)	13	077-3549765	077-3549765	
חוכר		משה שלזינגר			בית שמש	הלל (41)	13	077-3549765	077-3549765	
חוכר		בלומה שפירא			בית שמש	הלל (42)	17	077-3517455	077-3517455	
חוכר		מנחם שפירא			בית שמש	הלל (42)	17	077-3517455	077-3517455	
אחר		מרדכי ברגר			בית שמש	הלל (34)	21	02-9994517	02-9994517	
אחר		שיינה ברגר			בית שמש	הלל (34)	21	02-9994517	02-9994517	
אחר		יהודית שימנוביץ			בית שמש	הלל (23)	21	072-2356498	072-2356498	
אחר		שמעון שימנוביץ			בית שמש	הלל (23)	21	072-2356498	072-2356498	

- (1) כתובת : 41.
- (2) כתובת : 46.
- (3) כתובת : 70.
- (4) כתובת : 18.
- (5) כתובת : 49.
- (6) כתובת : 29.
- (7) כתובת : 16.
- (8) כתובת : 62.
- (9) כתובת : 22.
- (10) כתובת : 24.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

- (1) כתובת : 41.
- (11) כתובת : 48.
- (12) כתובת : 63.
- (13) כתובת : 19.
- (14) כתובת : 56.
- (15) כתובת : 23.
- (16) כתובת : 39.
- (17) כתובת : 35.
- (18) כתובת : 5.
- (19) כתובת : 33.
- (20) כתובת : 7.
- (21) כתובת : 15.
- (22) כתובת : 4.
- (23) כתובת : 20.
- (24) כתובת : 13.
- (25) כתובת : 2.
- (26) כתובת : 42.
- (27) כתובת : 6.
- (28) כתובת : 30.
- (29) כתובת : 47.
- (30) כתובת : 10.
- (31) כתובת : 11.
- (32) כתובת : 57.
- (33) כתובת : 1.
- (34) כתובת : 17.
- (35) כתובת : 43.
- (36) כתובת : 28.
- (37) כתובת : 58.
- (38) כתובת : 36.
- (39) כתובת : 50.
- (40) כתובת : 3.
- (41) כתובת : 60.
- (42) כתובת : 37.

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

(1) כתובת : אביעזר 84.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. הרחבת יח"ד הקיימות.
2. שינוי קווי בניין.
3. תוספת קומה.
4. הגדלת גובה בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים ג 1 לא לפי מבא"ת לאזור מגורים ב' לפי מבא"ת.
- 2.2.2 קביעת תוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות וקביעתן ל-12295.72 מ"ר שבתוכם 8689.71 מ"ר שטח עיקרי ו-3606.10 מ"ר שטח שרות, לפי סעיף 62 א (א) וסעיף 62 א (א) 16 בחוק.
- 2.2.3 קביעת שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) 4.
- 2.2.4 קביעת גובה מרבי לבניין לפי סעיף 62 א (א) 4 א' שיא הגג בנין 115 - 15.4 מ', בנין 116 - 12 מ', בנין 117 ו-119 - 16.8 מ', בנין 118 - 17.2 מ' מעל מפלס 0.00.
- 2.2.5 קביעת תוספת הגדלת קומות לבניין לשם הרחבת יחידות דיור הנמצאות בקומה מתחתיה מ-4 קומות ל-5 קומות לפי סעיף 62 א (א) 4 א'.
- 2.2.6 קביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 בחוק.
- 2.2.7 קביעת תנאי קבלת היתר בניה ושלבי ביצוע.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,663	מגורים ג'1
100	8,663	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,662.54	מגורים ב'1
100	8,662.54	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותרנה תוספות בנייה בכל קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). - תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה/ לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 74 יחידות דיור.</p> <p>ו. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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 בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p>

4.1

מגורים ב'

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 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.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא תשלום ליזם התכנית הזו ואישורו התכנית להנפקת היתר בניה.

5. תנאי למתן היתר בניה בדירות שבהם ישנם חריגות בניה שהכשרתם אינה כלולה בבקשה להיתר ולא ניתן להוציא בגינם היתר לפי תכנית זו - ההיתר יצא בשני שלבים. שלב הראשון הוא הריסה בפועל של אותה חריגה שלא ניתנת להכשרה. רק לאחר קבלת אישור מפקח על הבניה על ביצוע ההריסה בפועל בהתאם להיתר שלב ראשון, יצא היתר שלב שני לבנית תוספות בנייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
3	3	3			5	15.4	8	13.4	1161.77		231.48	930.29	8663	115	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3				4	12	6	10.37	892		169.27	722.73	8663	116	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3			1	5	16.8	20	40.71	3437.52	511.25	549.45	2376.82	8663	117	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3			1	5	17.2	21	40.21	3456.9	511.25	572.36	2373.29	8663	118	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3		3	1	5	16.8	19	38.84	3347.53	511.25	549.7	2286.58	8663	119	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	(1)	74	25	142	12295.72	1533.75	2072.26	8663	סה"כ	1	מגורים ב'	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחים, המופיעים בטבלה זאת, מכילים את כל השטחים בתוך מעטפת של הבית לרבות שטחי מחסנים, חדרי טכניים, חדרי מדרגות ומקלטים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי ניפח בנייני מס' 1 גיליונות 5-1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.2 כתב שיפוי

תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת העירייה בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בניה.

6.3 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.

6.4 הסדרת שטח/ מקרקעין

מיד עם סיום הבניה חל חובה על בעל הנחס להכין תשריט עדכון רישום בית המשותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בהמאם בלשכת הרשם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה תבוצע לפי עמודה לכל בית.	לא תותר בניה בדילוגים, אלא בעמודה צומחת
2	בניה על גגות.	ללא תלות בקומות תחתונות או סמוכות

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מקבלת מתן תוקף התכנית הזאת.