

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 102-0527416**

**הרחבת דיור מגרשים 413-414 רמת בית שמש א'**

**ירושלים**

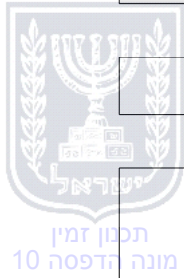
**מחוז**

**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

תכנית הרחבת דיור למגרשים 413-414 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 מקומית ע"פ סעיף 62א לחוק התכנון והבנייה.

פירוט בקשות והיתרי בנייה :

מגרש 413 גוש 34276 חלקה 18 - נבנה ע"י חברת יפים פרידמן ואוכלס בשנת 2000.  
 נחל קישון 9, תיק בניין 41900090 היתר בנייה מקורי - 980083  
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20050131 - 20050132 - 20090299 - 20100358  
 נחל קישון 11, תיק בניין 41900110 היתר בנייה מקורי - 970468  
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה : 20050109 ? 20140476

מגרש 414 גוש 34276 חלקה 19 - נבנה ע"י חברת מנרב ואוכלס בשנת 2000.  
 נחל קישון 13, תיק בניין 41900130 היתר בנייה מקורי - 960590  
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20030028 - 20030173 - 20120335 - 20140143  
 נחל קישון 15, תיק בניין 41900150 היתר בנייה מקורי - 960589  
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20050221  
 נחל קישון 17, תיק בניין 41900170 היתר בנייה מקורי - 960588  
 היתרים שניתנו לתוספות בנייה : 20100617



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הרחבת דיור מגרשים 414-413 רמת בית שמש א'

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

102-0527416

מספר התכנית

10.810 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 19, 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	199186
	קואורדינאטה Y	625028

1.5.2 תיאור מקום	שדרות נחל הקישון 9
	שדרות נחל הקישון 11
	שדרות נחל הקישון 13
	שדרות נחל הקישון 15
	שדרות נחל הקישון 17

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 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	18-19	

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

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
26/02/2007	1763	5633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 835 / יג ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 835 / יג
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	בינוי מגרש 413 גליון 3	20/12/2017	גאורגי שפיטלניק	06/12/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי מגרש 413 גליון 1	14/12/2017	גאורגי שפיטלניק	14/12/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי מגרש 413 גליון 2	14/12/2017	גאורגי שפיטלניק	14/12/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי מגרש 414 גליון 1	13/02/2018	גאורגי שפיטלניק	13/02/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי מגרש 414 גליון 2	13/02/2018	גאורגי שפיטלניק	13/02/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי מגרש 414 גליון 3	13/02/2018	גאורגי שפיטלניק	13/02/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	העמדה וחניה	13/02/2018	גאורגי שפיטלניק	13/02/2018	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		26/04/2017	גאורגי שפיטלניק	26/04/2017	1	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	02-9918765	077-4704530	mati9271@gmail.com

**1.8.2 יזם**

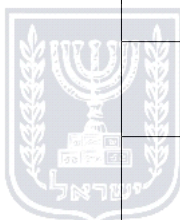
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב	בית שמש	אחיה השילוני	14	02-9918765	077-4704530	mati9271@gmail.com

**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		איטה אברהמסון		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		אריה לייב אברהמסון		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		יהודית אברמוב		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		יחזקאל אברמוב		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		

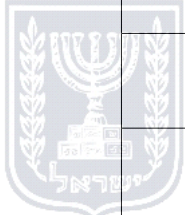


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יהודית אהרוני		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		שלמה אהרוני		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		נתנאל אינגבר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		רבקה אינגבר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		יונה אלשייך		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		שלום אלשייך		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		אשר אמויאל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		מרים אמויאל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		ברונו רנה אמסלם		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		דומיניק פרנסואז אמסלם		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		אליעזר צבי באוער		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		שרה באוער		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		יחיאל בלוי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		רבקה רחל בלוי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		קלריסה בלייבאס		בית שמש	בית שמש	(1)	9	02-9999999		



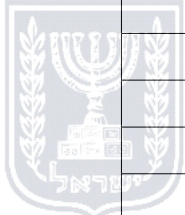
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אורית בן דוד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		הראל בן דוד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		חגית ברזילי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		יעקב ברזילי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		יצחק גוטמן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		אידיט גולדפרב		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		גיל גולדפרב		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		אלון גולדשטיין		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		הודיה גרוסברד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		הלל גרוסברד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		ברוך דהואן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		ורדית דהואן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		איידל הולצמן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		אליהו יצחק הולצמן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		שרה היל		בית שמש	בית שמש	(2)	13	02-9999999		
חוכר		משה המדני כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		תמר השל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		צפורה פייגל ויסליובסקי לוי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

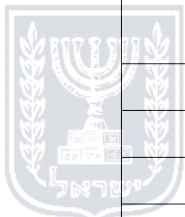


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלעד מאיר ויסמן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		רבקה רינה ויסמן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		דניאל יוסף ונדרר		בית שמש	בית שמש	(3)	15	02-9999999		
חוכר		שושנה ונדרר		בית שמש	בית שמש	(4)	15	02-9999999		
חוכר		אוה זלצר		בית שמש	בית שמש	(5)	13	02-9999999		
חוכר		יעקב זלצר		בית שמש	בית שמש	(6)	13	02-9999999		
חוכר		יורם חדד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		מירב חדד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		ינון שלום חזני		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		נעמה חזני		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		חיה אודליה חיים		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		שמואל חיים		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		נתנאל חן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		תחיה חן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		מרים חסיד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		שלום חסיד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		איילת טולדנו		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13	02-9999999		
חוכר		ברוך רפאל טולדנו		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13	02-9999999		
חוכר		הינדא טורנהיים		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		

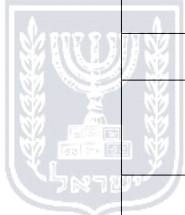


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

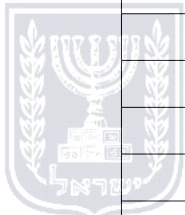


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ישראל טורנהיים		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		גיטל טכבור		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		שמואל טכובר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		מזל רות ימין		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		ניר ימין		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		אילנה כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		דוד נון חי כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17			
חוכר		יוסף כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13	02-9999999		
חוכר		יחיאל כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		יעלה כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13	02-9999999		
חוכר		ליאונרדו פביאן כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13	02-9999999		
חוכר		משה כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		סוזן כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		שילה כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13	02-9999999		
חוכר		תהילה כהן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17			
חוכר		ישראל כהן קובלסקי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		רבקה כהן קובלסקי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		אברהם אליהו כי טוב		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		חנה כי טוב		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דבורה לדרברגר		בית שמש	בית שמש	(7)	15	02-9999999		
חוכר		אלעזר שמחה לוי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		ירחמיאל יהודה מאיר לוי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		פייגל לוי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		רוז ליפקה		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		בנימין מושקוביץ		בית שמש	בית שמש	(8)	9	02-9999999		
חוכר		רחל מרים מזרחי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		מיכאל מינצער		בית שמש	בית שמש	(9)	15	02-9999999		
חוכר		תמר מינצער		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		יניב אברהם מיסוק		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		שרה מעיין מיסוק		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		אינה מלקין		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		ולדימיר מלקין		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		חיה אסתר מן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		משה אברהם מן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

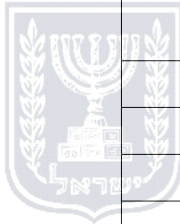


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		בצלאל צבי מנדל		בית שמש	בית שמש	(10)	15	02-9999999		
חוכר		נתנאל נוימן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9			
חוכר		שירה נוימן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9			
חוכר		אוריאל סגל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		יהודה סגל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		יעקב סגל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		רחל שושארד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		שניאור שושארד		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		אליעזר סטרומברג		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		דחל מרים סטרומברג		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11	02-9999999		
חוכר		בנימין שאול עברני		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15			
חוכר		הדסה עברני		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15			
חוכר		דורית עוקבי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		משה עוקבי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		אורטל עמרן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		אלון עמרן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		מרגלית פדר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		שמעון פדר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר		מרק יוסף פישל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17			
חוכר		רחל פישל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17			

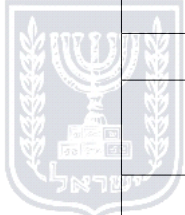


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

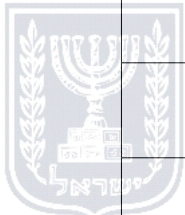


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אסתר פישמן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		אשר פישמן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר		חדוה פרידליין		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר		יחיאל פרידליין		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון				
חוכר		זאב פרל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		רבקה פרל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		אורה צדוק		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13	02-9999999		
חוכר		יוסף צדוק		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13	02-9999999		
חוכר		קופה של צדקה- עמותת קופה של צדקה		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר		אלן רבינוביץ		בית שמש	בית שמש	(11)	17	02-9999999		
חוכר		אליעזר רובינוף		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15			
חוכר		רחל ניקול רובינוף		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15			
חוכר		מיטל רווח		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17			
חוכר		עומר רווח		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17			
חוכר		זהבה שויבל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		ישראל שויבל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15	02-9999999		
חוכר		אליעזר שטיינברג		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ונסה שטיינברג	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17	02-9999999		
חוכר	ליאת שטרית	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר	פנחס אליהו שיטרית	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	13			
חוכר	אברהם שירר	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17			
חוכר	מאירה שירר	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	17			
חוכר	מרים שכטר	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			
חוכר	אילה שליט	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	9	02-9999999		
חוכר	יוסף שמחון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15			
חוכר	יעל שמחון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	15			
חוכר	אביגדור שץ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	(12)	11	02-9999999		
חוכר	אסתר שץ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	11			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

- (1) כתובת : מס' דרכון RG2742964.
- (2) כתובת : מס' דרכון 438463004.
- (3) כתובת : מס' דרכון 070482364.
- (4) כתובת : מס' דרכון 070482788.
- (5) כתובת : מס' דרכון 701627294.
- (6) כתובת : מס' דרכון 464269904.
- (7) כתובת : מס' דרכון 100006822.
- (8) כתובת : מס' דרכון 761247002.
- (9) כתובת : מס' דרכון 112338768.
- (10) כתובת : מס' דרכון 702071258.
- (11) כתובת : מס' דרכון 405935547.
- (12) כתובת : מס' דרכון 700750856.

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	072-0000000	george159@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגבריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367267		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' (לא לפי מבא"ת) למגורים ב'.
- ב. קביעת בנייה לצורך הרחבת דיור ליחידות קיימות.
- ג. קביעת בניה ב- 11439 מ"ר שטח עיקרי ו- 4661 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 12 ו- 16 לחוק.
- ד. תוספת קומה מ- 6 ל- 7 קומות במגרש 413 ומ- 5 ל- 6 קומות במגרש 414 וקביעת שיא גג ב- 21.00 מ' בהתאם לנספח בינוי 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 הוראת בנושא הריסות לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
מגורים ג'	1

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	10,810	מגורים ג
100	10,810	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
62.32	6,736.91	מגורים ב'
37.68	4,073.09	מגורים ג'
100	10,810	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בניוי</b>	<b>א</b>
<p>1- תותר תוספת קומה לדירות גג לפי נספח הבינוי.</p> <p>2- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>3- תותרנה תוספת בניה בכל הקומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
<p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר המקורי ובהתאם לנספח הבינוי.</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ג</b>
<p>הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>ד</b>
<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>	
<b>קווי בנין</b>	<b>ה</b>
<p>קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים .</p>	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>ו</b>
<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 וכ"ו</p> <p>2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין.</p> <p>3- דודי השמש יוסתרו או בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>ז</b>
<p>הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 100 : 1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכול את הדברים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בניוי 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 שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p>	

4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></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><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר המקורי ובהתאם לנספח הבינוי.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></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>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></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>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 אוויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות 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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי	שרות
3	3	3	3	3	1	5	18.1	42	8557			2482	6075	6736.9	מגרש 414	2	מגורים ב'
3	3	3	3	3	1	6	20.5	40	7543	1276		903	5364	4073.09	מגרש 413	1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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 יחשב 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

תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית as-made מאושר ע"י מפקח על הבנייה, כאשר כל חריגה ביחס למבקש הבקשה 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

הועדה 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 המסומנות במסמכי התכנית ביחס למבקש הבקשה כתנאי להגשת בקשות להיתרים

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בעמודות צומחות בלבד למעט	לא תותר קומת עמודים.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה בקומת הגג שתהיה ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות.	

## 7.2 מימוש התכנית

15 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10