

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 102-0606665**

**הרחבת דיור, נחל קטלב 3,5,7 רמת בית שמש א'**

**ירושלים**

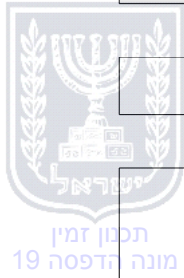
**מחוז**

**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

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל קטלב 3,5,7 ברמת בית שמש א'. במתחם, קיימים 3 בנייני מגורים זהים. לפי תב"ע מי/במ/835 מספר המגרש 203. המגרש מוגדר כאיזור מגורים א'. שטח הבניה העיקרי הינה 3066 מ"ר המחולק בין 3 מבנים ו- 36 יח"ד.

2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :

- רח' נחל קטלב 3, היתר בנייה מס. 96008, הונפק בתאריך 14.02.1996. ההיתר כולל 1072.58 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל דולב 5, היתר בנייה מס. 96048, הונפק בתאריך 01.05.1996. ההיתר כולל 1072.58 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל דולב 7, היתר בנייה מס. 96049, הונפק בתאריך 01.05.1996. ההיתר כולל 1072.58 מ"ר שטח עיקרי.

3. משנת 2003 ואילך, העירייה נתנה עוד כ- 5 היתרי בנייה, רובם לתוספת שטחי חלל, שירות וכדומה.

4. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד ביניים/גבוה, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.

5. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות אחוריות, סגירת מרפסות בחזית הקידמית ובנייה בעליית הגג.

6. בפועל, קיימות מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקוו בנספחי הבינוי של התכנית. חלק מהחריגות מיועדות להריסה.

7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.

8. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א(א), 12 ו-14. ייעוד המגרש הוא בניה רוויה, על קרקע שהיא מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת יח"ד קיימות שנבנו לפני יותר מ-10 שנה, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח מעל 140 מ"ר הוא סה"כ פחות מ-500 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית הרחבת דיור, נחל קטלב 3,5,7 רמת בית שמש א'

**מספר התכנית** 102-0606665

**1.2 שטח התכנית** 6.092 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** לא

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 4א, 62א (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	199780
קואורדינאטה Y	624840

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת רמת בית שמש א'

**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
	7	נחל קטלב	בית שמש
	5	נחל קטלב	בית שמש
	3	נחל קטלב	בית שמש

רמת בית שמש א'

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34273	מוסדר	חלק	36	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
203	מ/י במ/ 835

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/835/כא. הוראות תכנית בש/835/כא תחולה על תכנית זו.	כפיפות	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**

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: 250	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	01/01/2018	טרייסי סקריליף	02/09/2018	נספח מספר 1-נחל קטלב 3	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	01/01/2018	טרייסי סקריליף	02/09/2018	נספח מספר 2-נחל קטלב 5	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	01/01/2018	טרייסי סקריליף	02/09/2018	נספח מספר 3-נחל קטלב 7	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 100	1	01/01/2018	טרייסי סקריליף	04/07/2018	נספח מספר 4-נספח תמונות	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 250	1	01/01/2018	טרייסי סקריליף	04/07/2018	נספח מספר 5-נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/01/2018	טרייסי סקריליף	20/02/2018	מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	אהרון וולק			בית שמש	נחל קטלב	3		02-9999424	a@volk.co.i

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון וולק			בית שמש	נחל קטלב	3		02-9999424	a@volk.co.il

**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	02-5318888	
חוכר		אליזה אזולאי			בית שמש	נחל קטלב	7	02-9920477	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		אטי אזרף			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		יצחק אזרף			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		פנחס אלבג			בית שמש	נחל קטלב	7	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		שרה אלבג			בית שמש	נחל קטלב	7	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		מירב אליהו			בית שמש	נחל קטלב	5	077-2123456	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		מרדכי אליהו			בית שמש	נחל קטלב	5	077-2123456	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		לאה אלפרט			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		משה אלפרט			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חווה ארנפלד			בית שמש	נחל קטלב	5	077-8220049	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		צבי נועם בוטה			בית שמש	נחל קטלב	5	077-7918917	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		חיה מיכל בוימל			בית שמש	נחל קטלב	7	077-5301328	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		אסתר בוסקילה			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		מרדכי בוסקילה			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		מוריאל בניתה			בית שמש	נחל קטלב	5	077-2123456	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		משולם גבאי			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		אורה גבעון			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9995494	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		יובל גבעון			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9995494	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		אילן דוד גדג'			בית שמש	נחל קטלב	7	077-7970438	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		נטלי גדג'			בית שמש	נחל קטלב	7	077-7970438	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		גרשונה אריאלה גולדשטיין			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		אמי רובין גיטלין			בית שמש	נחל קטלב	7	077-2123456	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		ברוס גיטלין			בית שמש	נחל קטלב	7	077-2123456	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		רחמים דנדקר			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9917446	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		מיכל הייזלר			בית שמש	נחל קטלב	7	077-7910038	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		שלמה זלמן הייזלר			בית שמש	נחל קטלב	7	077-7910038	02-9999424	a@volk.co.il



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דני הרוש			בית שמש	נחל קטלב	5	02-9917446	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		מריה הרוש			בית שמש	נחל קטלב	5	02-9917446	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		אהרון וולק			בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		דינה זלצר			בית שמש	נחל קטלב	7	02-9922862	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		סמיון זלצר			בית שמש	נחל קטלב	7	02-9922862	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		מירנה טויטו(פיליפ סון)			בית שמש	נחל קטלב	5	02-9917446	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		ורטהים אליעזר דוד טמיר			בית שמש	נחל קטלב	7	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		יפעת טמיר			בית שמש	נחל קטלב	7	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		אריאל ישמח			בית שמש	נחל קטלב	5	02-9917446	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		תמר ישמח			בית שמש	נחל קטלב	5	02-9917446	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		בוריס לבוק			בית שמש	נחל קטלב	7	02-6563935	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		עידן מליחי			בית שמש	נחל קטלב	5	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		קרוליין מליחי			בית שמש	נחל קטלב	5	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		פנחס מלכה			בית שמש	נחל קטלב	5	02-9917197	02-9994249	a@volk.co.il
חוכר		רבקה מלכה(כהן)			בית שמש	נחל קטלב	5	02-9917197	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		אברהם רוברט אלן נאכער			בית שמש	נחל קטלב	7	077-5342606	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר		רייזל לאה מרדיט נאכער			בית שמש	נחל קטלב	7	077-5342606	02-9999424	a@volk.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אסתר עזרא				בית שמש	נחל קטלב	3	02-9917446	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	עזרא אילן עזרא				בית שמש	נחל קטלב	3	02-9917446	02-9994249	a@volk.co.il
חוכר	סעדיה עמור				בית שמש	נחל קטלב	5	02-9995586	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	יוסף פבלובסקי				בית שמש	נחל קטלב	7	077-7916885	02-9994249	a@volk.co.il
חוכר	ילנה פבלובסקי				בית שמש	נחל קטלב	7	077-7916885	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	מיכאל פבלובסקי				בית שמש	נחל קטלב	7	077-7916885	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	אורית פיליפסון				בית שמש	נחל קטלב	5	077-2123456	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	נחשון פיליפסון				בית שמש	נחל קטלב	5	077-2123456	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	קרול לסלי פרדסון				בית שמש	נחל קטלב	5	02-9925627	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	גיואל פרימק				בית שמש	נחל קטלב	7	077-5342606	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	נאוה רוזנבוים				בית שמש	נחל קטלב	3	02-9996349	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	צבי דב רוזנבוים				בית שמש	נחל קטלב	3	02-9996349	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	יטה רימר				בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	אמציה ברוך שפיגלר				בית שמש	נחל קטלב	3	02-9924212	02-9999424	a@volk.co.il
חוכר	אריאל יהודה שרייבר				בית שמש	נחל קטלב	7	077-5301328	02-9999424	a@volk.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רימר יטה מספר דרכון-428607522  
 בנייה מוריאל מספר דרכון-01BC81833  
 עמור סעדיה מספר דרכון-016425572  
 שרייבר אריאל יהודה מספר דרכון-ED594402

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bez eqint.net
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		02-9921380	02-9921380	Srgtlp4@gma il.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 19



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 19

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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. קביעת תוספת בנייה להרחבת 36 יחידות דיור בשלושה בנייני מגורים קיימים ברח' נחל קטלב 3,5,7 ברמת בית שמש א'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מאזורי מגורים 'א' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'ב'.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 9445.06 מ"ר (מתוכם 5006.05 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 4439.01 מ"ר שטחי שרות), בהתאם לסעיף 62א (א) ו-16 בחוק.

- שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק.

- תוספת קומה מ-4 ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק.

- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.

- הריסת מבנים ע"פ המסומן בתשריט ובנספחי בינוי, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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	מגורים ב'	1
מבנה מוצע	מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	6,092	100
סה"כ	6,092	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	6,094.98	100
סה"כ	6,094.98	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. מחסנים</p> <p>1. בבניינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת.</p> <p>2. לא יינתן לצרף יותר מ-2 מחסנים לכל יחידת דיור.</p> <p>3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.</p> <p>4. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.</p> <p>5. בנוסף למחסנים הנ"ל, 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.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.</p>
ג	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>מספר יחידות המירבי בבנין הינו כמופיע בנספחי הבינוי והוראות התוכנית סה"כ 36 יח"ד . הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 . מס' הקומות עפ"י המופיע בנספחי הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה - 0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 1-3 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול במגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. השטחים המפורטים בנספחים מספר 1-3 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו.  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדותהבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כלל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/ או דרך 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), צנורות 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 ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליח"ד אחת הקיימת בבנין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ואישור להגיש הבקשה להיתר יהיה אישור המגיש/היזום על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית 'AS MADE' מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה תסומן להריסה או הכשרה במסגרת ההיתר שניתן לקבל לפי תכנית זאת. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.</p>
י	<p><b>כתב שיפוי</b></p> <p>תנאי לאישור תוכנית זאת הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בנייה.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג</p>

4.1	מגורים ב'
	מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה								
0	(1)	(1)	1	5	16.77	12	3116.79			1474.25	1642.54	6095	נחל קטלב 3	מגורים ב'
0	7	3	3	5	16.77	12	3135.45			1467.23	1668.22	6095	נחל קטלב 5	מגורים ב'
0	7	1	(1)	5	16.77	12	3192.82			1497.53	1695.29	6095	נחל קטלב 7	מגורים ב'
						36	155	9445.06		4439.01	5006.05	6095	סה"כ	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו הבנין בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### הנחיות מיוחדות

1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.
2. ע"פ תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, תקנה 29, יירשמו הערות אזהרה בדבר אי-התאמה בניין להיתר שנתן מוסד תכנון על פי הוראות חוק התכנון, בנכסים בגוש 34273, חלקה 36 כלדקמן:
- תת-חלקה 7 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 13 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 14 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 15 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 16 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 23 : לתת-חלקה זו צמודה חניה מסומנת ט"ו. קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מחסן בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 25 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 27 : לתת-חלקה זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר.
- תת-חלקה 34 : לתת-חלקה זו צמודה חניה מסומנת פ"ג. קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מחסן בניגוד להיתר.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בניה בחזית הקדמית של הבנינים (סגירת מרפסות) במידה ותהיה סימטרית. תותר בניה בחזית האחורית של הבנינים לכל יחידה בנפרד ללא תאום סימטריות.

### 7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.