

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0520122

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - האדמו"ר מבעלזא 9-13 בית שמש

ירושלים

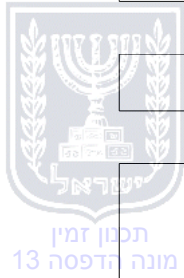
מחוז

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

תכנית הרחבת דיור למגרש 321 גוש 5152 חלקה 14 הכולל 3 מבני מגורים בשכונת רמת בית שמש ב' נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים, עד לשיעור של 140 מ"ר לדירה.

במגרש קיימות 54 דירות אשר נבנו ע"פ התכנית החלה בש/853/א אשר גודלן הממוצע כ-70 מ"ר בלבד. הן מאוכלסות במשפחות ברוכות ילדים אשר להן צורך ממשי ובווער בהרחבה משמעותית של הבית. כמו"כ מציעה התכנית תוספת יח"ד בגודל ממוצע של כ-60 מ"ר המיועדות לזוגות צעירים במפלסי הגג - מתוך מטרה לענות על הביקוש הרב לדירות לזוגות צעירים באזור זה. מרבית הדירות החדשות המוצעות (כ-8 מתוך 12) בוצעו בפועל כחריגת בנייה, והתכנית מבקשת להכשירן ולהסדירן מהפן החוקי ומהפן התקני והבטיחותי.

הן הרחבת הדירות והן תוספת יח"ד הינה בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה. מונה הדפסה 13 תכנון זמין. ע"פ היתרים המקוריים, קיים במפלס הגג שטח שירות בהיקף 238 מ"ר לבניין ובס"ה 714 מ"ר למגרש. תכנית זו מציעה המרת חלק משטח שירות זה לשטח עיקרי. הגג המוצע החדש הינו גג שטוח נטול רעפים. תכנית זו מציעה שינוי קווי בניין ל-3 מטר מכל עברי המגרש, לבד צמצום נקודתי בחזית המזרחית הפונה לעבר שטח ירוק, אשר בה קו הבניין ע"פ התב"ע המקורית בש/853/א הינו 1 מטר (ראה תקנון התב"ע, סעיף 15 ס"ק ב'-2). במגרש בוצעו 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.

פירוט בקשות והיתרי בנייה :
מגרש 321 רמת בית שמש ב' נבנה ע"י חברת "מצפה בית שמש" ואוכלס בשנת 2005.

האדמו"ר מבעלזא 9, תיק בניין 778300090 היתר בנייה מקורי - 20030235
האדמו"ר מבעלזא 11, תיק בניין 7783000110 היתר בנייה מקורי - 20030174
היתרים שניתנו לתוספות בנייה במבנה זה - 20140523 - 20150136 - 20150231
האדמו"ר מבעלזא 13, תיק בניין 7783000130 היתר בנייה מקורי - 20030175

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - האדמו"ר מבעלזא 9-13 בית שמש

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

102-0520122

מספר התכנית

4.008 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 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 5, 62 א (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

199197

קואורדינאטה Y

626597

1.5.2 תיאור מקום

האדמו"ר מבעלזא 9

האדמו"ר מבעלזא 11

האדמו"ר מבעלזא 13

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 ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5152	מוסדר	חלק	14	
5171	מוסדר	חלק	20	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ 853 /א	החלפה		5018	4016	13/09/2001

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0110189 מיום 11.10.18 י.פ. מס' 7579 עמ' 632.



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: 250	5		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		06/08/2019	גאורגי שפיטלניק	15: 36 06/08/2019	נספח בינוי 1 גליון 2 - תכניות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		06/08/2019	גאורגי שפיטלניק	15: 35 06/08/2019	נספח בינוי 1 גליון 1 - העמדה, חנייה, חזיתות וחישוב שטחים	לא
מבנים קיימים	רקע	1: 100	1	05/03/2019	גאורגי שפיטלניק	09: 46 05/03/2019	נספח תמונות - גליון 1 מתוך 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/02/2019	גאורגי שפיטלניק	11: 44 10/02/2019		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	מתתיהו שמעון פרומוביץ			בית שמש	אחיה השילוני	14	058-7681111	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			בית שמש	אחיה השילוני	14	058-7681111	077-4704530	mati9271@gmail.com

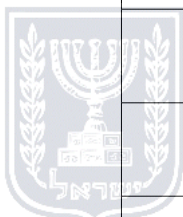
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-0000000		
חוכר		רבקה אדלר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		מרדכי יצחק אסקל		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		ישראל אריה ביטרמן		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		מנחם מאיר ברייער		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		משה אהרון ברנשטיין		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא (1)	9	02-9999999		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אהרון ברקוביץ		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא (2)	13	02-9999999		
חוכר		זישא ברקוביץ		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		חיים עמרם ברקוביץ		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		מרדכי גלנדאר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		יוסף גרוס		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		יהושע דושינסקי		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		ישראל הגר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		לאה הרבסטמן		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		מרים הרשקוביץ		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		אליהו יואל וובר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא (3)	11	02-9999999		
חוכר		חוה וובר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		יוסף וובר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		סמואל וובר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		נפתלי וולקן		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

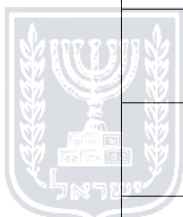


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שמואל וינברג		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		דבורה זייבלד		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		יוסף זינגר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא (4)	13	02-9999999		
חוכר		שולמית חסידה		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		שמואל ישראלי		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		פראדי כהנא		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		אנשיל לוי		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		יוסף לוריא		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		ישראל למברגר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		יהושע לרנר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		אברהם דוד מייזליק		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		ברוך מילר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		ישראל פנחס מילר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא (5)	11	02-9999999		
חוכר		חיה נחמן		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

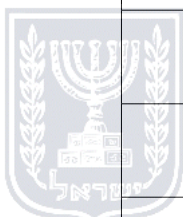


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		צדוק פיליפ		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		משה אהרון פינק		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		יעקב יוסף פישל		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		שפרינצא פישר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		אהרון פרישמן		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא (6)	13	02-9999999		
חוכר		אהרון קורנבלי		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		אהרון קיסרמן		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		בילה קלפהולץ		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא (7)	11	02-9999999		
חוכר		רבקה קנובלך		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		יוסף קרישבסקי		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		ישראל זאב רוזנפלד		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		אסתר רוט		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא (8)	13	02-9999999		
חוכר		יוסף רינגל		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		חוה שוורצמן		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		



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		אסתר שטיין		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		מרדכי שטיין		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא (9)	9	02-9999999		
חוכר		מרים שטיין		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	02-9999999		
חוכר		חיים מאיר שטרולי		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		אברהם יצחק שטרנגולד		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	9	02-9999999		
חוכר		יהודה שיינפלד		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		
חוכר		חיים מאיר שרייבר		בית שמש	בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	02-9999999		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בגוש 5171 חלקה 20 הוא בית ספר חקלאי סליסאן של בית גימאל ע"פ שטר 8273/2009/5

(1) כתובת: מ' הזהות המופיע אצלינו 38253604.

(2) כתובת: מס' הזהות הקיים אצלינו 0720323138.

(3) כתובת: מס' הזהות המופיע אצלינו 332612336.

(4) כתובת: מס' דרכון 700391966.

(5) כתובת: מס' הזהות הקיים אצלינו 066774189.

(6) כתובת: מס' הזהות הקיים אצלינו 029990822.

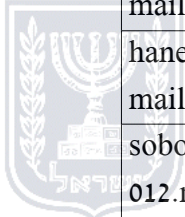
(7) כתובת: מס' הזהות הקיים אצלינו 300114266.

(8) כתובת: מס' הזהות הקיים אצלינו 043434089.

(9) כתובת: מס' הזהות המופיע אצלינו 300621244.

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	072-2366011	george159@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגבאריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367267		hanen118@g mail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	ישראל סובול	ירושלים	בית שערים	5	02-6522198		sobolisrael@ 012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

הגדלת זכויות בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת יחידות דיור וזכויות בנייה, שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' וממגורים ג' (לא לפי מבא"ת) למגורים ג'.

ב. קביעת בנייה לצורך הרחבת דיור ליחידות קיימות ותוספת יחידות דיור חדשות.

ג. תוספת יחידות דיור וקביעתן ל-66 יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) 8.

ד. קביעת בניה ב-8609 מ"ר, מתוכם 6818 מ"ר שטח עיקרי ו-1791 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 12 ו-16 לחוק.

ה. תוספת קומה מ-5 ל-6 קומות וקביעת שיא גג ב-21.00 מ' בהתאם לנספח בינוי לפי סעיף 62 א (א) 4 א' לחוק.

ו. שינוי קווי בנין וקביעתן בהתאם לסימון בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

ז. הקטנת מרחק מינימלי בין בנינים בנקודות המסומנות בנספח הבינוי.

ח. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

ט. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.

י. קביעת הוראות בנושא הריסה בהתאם לסעיף 62 א (א) 19 לחוק.

יא. קביעת עדכון לתשריט רישום בית המשותף.



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,008.1	100
סה"כ	4,008.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,008.1	100
סה"כ	4,008.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 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. בדירות הגג תותר העברת שטחים מקומה לקומה. 4- למען הסר כל ספק, זכויות הבנייה המתווספות לפי תכנית זאת המפורטות בטבלה בסעיף 5 לא משנות מזכויות של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה במגורים ג'-1 לפי תכנית מי/853/א' - סעיף 15 להוראות התכנית. 5- למען הסר כל ספק, זכויות הבנייה המתווספות לפי תכנית זו והמפורטות בטבלה 5 כולל ניצול זכויות עקב שינוי בתקנות פיקוד העורף, בגודל מרחב מוגן דירתי תקני, ממועד מתן היתר בניה להקמת במבנה למועד מתן תוקף לתכנית זו.
ב	מרתפים 1- בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי 6.0 מ"ר ובגודל מקסימלי 15 מ"ר. 2- לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. 3- לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 4- יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא - ויירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין המחוזי בירושלים.
ג	חניה 1- מיקומי חנייה יהיו לפי תקן החנייה התקף תשעו-2016 ליישוב ללא מתע"ן וכמוצג בנספח מס' 1. 2- יסופקו בתוך כל בניין או על יד הכניסה מיקומי חנייה לאופניים בהתאם.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.
ה	פסולת בניין 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.
ו	קווי בנין קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים בהתאם למסומן בתשריט.

4.1	מגורים ג'
ז	קולטי שמש על הגג 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"י 2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין. 3- דודי השמש יוסתרו או יוצבו בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.
ח	תנאים למתן היתרי בניה 1- 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 שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 2- בדירות הדופלקס הקיימות - יש להגיש תכנית as-made המציג מצב בפועל כולל הריסה ואיחוד יחידות נפרדות והקמת גרם מדרגות פנימי ואטימות דלתות נוספות, כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לדירות אלה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות			
		מעל הכניסה הקובעת		צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי							
מגורים ג'	1	4008	6818	1791	8609	217	66	16.5	21	6 (1)	3 (2)	3	3	3

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) בנוסף למניין הקומות תותר יציאה לגג מחדר מדרגות משותף בלבד.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	חלוקה ו/או רישום	1- יעודכן ע"י וע"ח מגיש התכנית רישום הבתים המשותפים ויבוצעו בנושא רישום בעלות ביח"ד החדשות. 2- תירשם הערת אזהרה בספרי הרישום ברשות מקרקעי ישראל מחוז ירושלים, לגבי קיום חריגות בנייה ו/או שימוש בדירות המפורטות להלן. במידה ויבוצע רישום הנכסים בספרי הנכסים של רשם המקרקעין, יועברו הערות אזהרה אלו ויירשמו בתתי החלקות החדשות - האדמו"ר מבעלזא 9 : דירות 5,15,16,17,18 האדמו"ר מבעלזא 11 : דירות 3,5,10 האדמו"ר מבעלזא 13 : דירות 5,15,16,17,18.
6.3	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.
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה ליח"ד החדשות יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	תשלום ליזם התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.
6.6	כתב שיפוי	תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י מגישי התכנית.
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	תנאי להגשת בקשה להיתר הוא סימון הריסה של כל חריגה שלא נכללת בבקשה שהוגשה, עפ"י המסומן בנספח הבינוי, ביחס למבקש ההיתר בלבד.

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 שנה

