

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0554329

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - נהר הירדן 32-34, מצפה רש"פ 4 רמת בית שמש ב'



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 353 גוש 5152 חלקה 17 הכולל 3 מבני מגורים בשכונת רמת בית שמש ב' בכתובות מצפה רש"פ 4, ונהר הירדן 32-34, נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים, עד לשיעור של 140 מ"ר לדירה.

במגרש קיימות 64 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 בהרחבה משמעותית של הבית.

כמו"כ מציעה התכנית תוספת 12 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. חלק מן יחידות הדיור החדשות המוצעות בוצעו בפועל כחריגת בנייה, והתכנית מבקשת להכשירן ולהסדירן.

הן הרחבת הדירות והן תוספת יח"ד הינה בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה. תכנית זו מציעה שינוי קווי בניין ל-3 מטר מכל עברי המגרש, לבד מהחזית הצפונית של מבנה מצפה רש"פ 4 הפונה לעבר שטח ירוק, אשר בה קו הבניין ע"פ תב"ע בש/853/א הינו 1 מטר (ראה תקנון התב"ע, סעיף 15 ס"ק ב'-2), וכן החזית הדרומית של מבנה זה הפונה לעבר עורף מבנה מסחרי, לשם מתן הרחבות נאותו לדירות המגורים בצד זה של המבנה.

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.

המגרש כולל חזית מסחרית מאושרת, אשר לה לא מוצעות זכויות בנייה נוספות במסגרת תכנית זו.

פירוט בקשות והיתרי בנייה :

מגרש 353 רמת בית שמש ב' נבנה ע"י חברת "מצפה בית שמש" ואוכלס בשנת 2005.

מצפה רש"פ 4 היתר בנייה מקורי - 20030243

היתרים שניתנו לתוספת בנייה - 20140426 - 20140427 - 20150107 - 20150137 - 20150138 - 20150161

נהר הירדן 32 היתר בנייה מקורי - 20040204

נהר הירדן 34 היתר בנייה מקורי - 20040205



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - נהר הירדן 32-34, מצפה רש"פ 4 רמת בית שמש ב'

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-0554329 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5.163 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199484
קואורדינאטה Y	626401

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת בית שמש ב'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	מצפה הרש"פ	4	
בית שמש	נהר הירדן	34	
בית שמש	נהר הירדן	32	

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	17	

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/ 853 א	353

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
13/09/2001	4016	5018	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/853 א.	החלפה	מי/853 א

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0110189 מיום 10.11.18 יק"פ 7957 עמ' 632.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				גיאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		גיאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		12/05/2019	גיאורגי שפיטלניק	12: 11 12/05/2019	נספח בינוי 1 גיליון 2 - תכניות וחישוב שטחים רח' נהר הירדן 32-34	לא
בינוי	מנחה	1: 100		12/05/2019	גיאורגי שפיטלניק	10: 50 12/05/2019	נספח בינוי 1 גיליון 3 - תכניות וחישוב שטחים, חזיתות וחתכים רח' מצפה רש"פ 4	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		12/05/2019	גיאורגי שפיטלניק	12: 11 12/05/2019	נספח בינוי 1 גיליון 1 - העמדה כללית, חזיתות וחתכים רחוב נהר הירדן 32-34	לא
חנייה	מנחה	1: 250	1	11/04/2019	ישראל סובול	17: 47 11/04/2019	נספח חנייה	לא
מבנים קיימים	רקע	1: 100	1	11/04/2019	גיאורגי שפיטלניק	15: 47 11/04/2019	נספח תמונות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/02/2018	גיאורגי שפיטלניק	17: 18 06/03/2019		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מתתיהו שמעון פרימוביץ			בית שמש	אחיה השילוני	1	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 פרימוביץ			בית שמש	אחיה השילוני	1	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 מדינת ישראל			ירושלים	יפו	216	02-5000000		
חוכר		אליהו אבועזיז		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		יעקב אטיק		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		אברהם איזנבך		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		משה אורי אייזנשטיין		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		

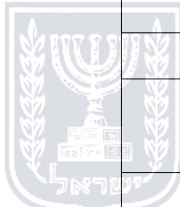


תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יואל אינהורן		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		יוסף אנשין		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		אהרון זאב אקער		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		שניאור זלמן ארנסטר		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן (1)	34	02-9999999		
חוכר		משה אורי אשטיינברג		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		חיים צבי בלום		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		אהרון ברייער		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן (2)	34	02-9999999		
חוכר		חיים יוסף גוטליב		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		משה גוטליב		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		הירש אברהם גורדון		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		אבהרם אליעזר גנזל		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		יואל אורי גפנר		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		שלמה דב גרינבוים		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן (3)	32	02-9999999		
חוכר		גבריאל גרינברגר		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		

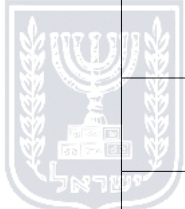


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

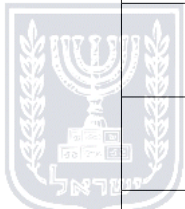


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ישראל יעקב דוידוביץ		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4			
חוכר		אהרון דיאמנט		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		נתן יוסף דייטש		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		עמרם הלר		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		דוד משה הרשקוביץ		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		יצחק וברמן		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן (4)	32	02-9999999		
חוכר		מרדכי וייס		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		יעקב ולס		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4			
חוכר		אליעזר וסבוטסקי		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		דוד ורהפטיג		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		נחמן שמחה זילביגר		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן (5)	32	02-9999999		
חוכר		יעקב מנחם חזן		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		יודא לייב טויסיג		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן (6)	32	02-9999999		
חוכר		אליהו טעפ		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		אהרון יורוביץ		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		יעקב ישראל כגן		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		משה יצחק כהן		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		יואל כץ		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		יוסף לייפר		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		משה לייפר		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		חיים סמט		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		שמעון סמט		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		אברהם חיים סעמיועלס		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		משה עקשטיין		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		משה עקשטיין		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		אליעזר צבי ערנטל		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4			
חוכר		משה אורי פויגל		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		לייבל פרוש		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		יואל פריד		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		נחום צימענד		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		יוסף יחיאל קאהן		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר		נתן קליין		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר		צבי קליין		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר		שמואל דוד קליין		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מردכי יצחק קרויז	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר	דוד קרישבסקי	בית שמש		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר	יעקב רבינוביץ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר	יהודה דב רוזנבורג	בית שמש		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר	משה דוד רוטמן	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר	יואל רוטשילד	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר	יואל שוורץ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	32	02-9999999		
חוכר	שמעון שוורץ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4			
חוכר	שמעון יהודה שטיינברגר	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נהר הירדן	34	02-9999999		
חוכר	אורי שפירא	בית שמש		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר	יעקב שפירא	בית שמש		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		
חוכר	ישראל שרייבר	בית שמש		בית שמש	בית שמש	מצפה הרש"פ	4	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

- (1) כתובת: מ. הזהות המופיע אצלנו 05296946.
- (2) כתובת: מ. הזהות המופיע אצלנו 31502207.
- (3) כתובת: מ. ז. המופיע אצלנו 301085294.
- (4) כתובת: מ. הזהות המופיע אצלי 495890852.
- (5) כתובת: מ. הזהות המופיע אצלי 704974860.
- (6) כתובת: מ. ז. המופיע אצלי 36897084.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		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	סובול ישראל	ירושלים	בית שערים	5	02-6522198		sobolisrael@ 012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הרחבת יח"ד קיימות במסגרת תוספת זכויות בנייה, תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין וקביעת שלביות ביצוע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות.

ב. הוספת יחידות דיור וקביעתן ל-76 יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.

ג. קביעת בינוי למגורים ב-12,246 מ"ר, מתוכם 8,823 מ"ר שטח עיקרי ו-3,423 מ"ר שטחי שירות לפי סעיף 62א (א) (12) (15) (16) לחוק.

ד. קביעת בינוי למסחר ב-325 מ"ר מתוכם 250 מ"ר שטח עיקרי ו-75 מ"ר שטחי שירות (ללא שינוי).

ה. קביעת הקומות ל-6 מעל לכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג ב-21 מ' ביחס למפלס הכניסה לפי סעיף 62א (א) (א4) לחוק.

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

ז. קביעת מרחק בין מבנים 6 מטר למעט מרפסות זיזיות.

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

ט. קביעת הוראות בנושא הריסה.

י. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,163.75	100
סה"כ	5,163.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,163.75	100
סה"כ	5,163.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים + חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <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. בקומות הגג תותר העברת שטחים מקומה לקומה.</p> <p>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' - לפי תכנית מי/853/א' - סעיף 15 להוראות התכנית.</p> <p>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 בנייה להקמת במבנה למועד מתן תוקף לתכנית זו.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1- בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6.0 מ"ר ומקסימלי של 15 מ"ר.</p> <p>2- לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור.</p> <p>3- לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.</p> <p>4- יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא - וירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1- מיקומי חנייה יהיו לפי תקן החנייה התקף תשעו-2016 ליישוב ללא מתע"ן וכמוצג בנספח מס' 1.</p> <p>2- יסופקו בתוך כל בניין או על יד הכניסה מיקומי חנייה לאופניים בהתאם.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.</p>
ה	<p>פסולת בניין</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>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין במגרש יהיו כמסומן בתשריט.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>קולטי שמש על הגג</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 וכ"ו</p> <p>2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין.</p> <p>3- דודי השמש יוסתרו או יוצבו בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	21.8	76	237	12246	1911	1079	1512	7744	5163	מגרש 353	1	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)		1			6	325			75	250	5163	נה"י 32-34	1	מסחר	ב' מגורים
								243	12571	1911	1079	1587	7994	5163	טבלת סיכום	1	מגורים ומסחר	ב' מגורים

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	<p>1- יעודכן ע"י וע"ח מגיש התכנית רישום הבתים המשותפים ויבוצעו בנושא רישום בעלות ביח"ד החדשות.</p> <p>2- מחסנים : בבנינים שבהם יש תוספת שטח שירות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים יהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6.0 מטר. לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא וירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזית בירושלים.</p> <p>3-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, הערות אזהרה אלו יועברו וירשמו בתתי החלקות החדשות. עם הכשרת ו/או הריסת חריגות הבנייה יוסרו הערות האזהרה.</p> <p>- נהר הירדן 32, דירות 1,15,16,17,18,19,20</p> <p>- נהר הירדן 34, דירות 1,2,4,15,16,17,18,19</p> <p>- מצפה רש"פ 4, דירות 1,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,17,18,19,20,21,23,24</p>
6.3	סטיה ניכרת	<p>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.</p> <p>2- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>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.</p>
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	תשלום לזים התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.
6.6	כתב שיפוי	תנאי למתן תוקף לתכנית 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.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11