

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0591354

תוספת זכויות בניה ויח"ד הלל, יהודה הנשיא, נהר הירדן, ר' לויטס בית שמש

ירושלים

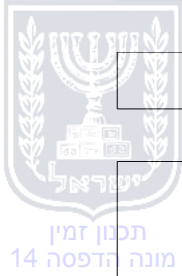
מחוז

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:

מגרש מס' 351 לפי תב"ע מי/במ/853 מיועד למגורים עם חזית מסחרית. זכויות בניה הן 85 יחידות דיור על 7650 מ"ר שטח עיקרי למגורים ו-450 מ"ר שטח עיקר ו-135 מ"ר שטח שרות למסחר.

רקע תכנוני לתכנית (היתרים קודמים, תכניות בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיו"ב)

מס' בקשה	מס' היתר	עיקרי	שרות	לפי תב"ע	העראות
19970291	20140090	726.30	749.50	:	:
19970292	20040089	779.70	283.00	:	:
19970293	20040090	779.70	283.00	:	:
19970294	:	779.70	283.00	:	:
19970295	20110280	596.80	895.80	:	:
19970296	20110279	596.80	895.80	:	:
19970297	:	727.20	214.60	:	:
19970298	:	727.20	214.60	:	:
19970299	:	727.20	214.60	:	:
20050114	:	:	:	:	פיצול דירה
20060064	:	:	:	:	שימוש חורג
20060232	:	:	:	:	מרפסת
20060234	:	:	:	:	מרפסת
20070003	:	:	:	:	מרפסת
20080076	:	:	:	:	מרפסת
20080094	:	:	:	:	שימוש חורג
20080348	:	6.00	:	:	:
20090161	:	15.76	:	:	:
20090176	:	:	:	:	מרפסת
20100153	:	:	:	:	גגון
20110224	:	:	:	:	מרפסת
20110225	:	:	:	:	מרפסת
20110514	:	:	:	:	מרפסת
20120389	:	:	:	:	מרפסת

סה"כ : : 7462.36 : 3184.90 : 7650.00 :

כעת מזכויות של תכנית מי/במ/853 לא מנוצל לזכות החלקה 187.64 מ"ר. כך גם לפי שינויים בחוק הממדי"ם נותרו עוד 370.00 מ"ר (כל הממדי"ם בפועל יותר מ-9.00 מ"ר נטו). סך הכל יתרת זכויות 544.64 מ"ר שאינו מנוצל מטעם התכנית הנ"ל. שטחים אלו מוצעים לניצול בתוכנות זו ליצירת יח"ד חדשות, ודירות גדולות מעבר ל 140 מ"ר, ללא תוספת שטח עיקרי.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה ויח"ד הלל, יהודה הנשיא, נהר הירדן, ר' לויטס בית שמש
	מספר התכנית	102-0591354
1.2 שטח התכנית		10.372 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		א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (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 199400

קואורדינאטה Y 626230

1.5.2 תיאור מקום

רחובות: הלל, נהר הירדן, רבי יהודה הנשיא, רבי לויטס שכונה ב' רמת בית שמש.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	הלל	5	
בית שמש	הלל	9	
בית שמש	הלל	7	
בית שמש	נהר הירדן	38	
בית שמש	נהר הירדן	42	
בית שמש	נהר הירדן	40	
בית שמש	רבי יהודה הנשיא	3	
בית שמש	רבי יהודה הנשיא	7	
בית שמש	רבי יהודה הנשיא	1	
בית שמש	רבי יהודה הנשיא	5	
בית שמש	רבי לויטס	6	

שכונה רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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/ במ/ 853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 853 ממשיכות לחול.	4424	3884	04/07/1996



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	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	5	18/12/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 22 18/12/2019	מה שלא מתאים לתכנית הזאת לא נתן לאישורו	לא
חניה	מנחה	1: 250	5	12/11/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 24 12/11/2019	גיליון 5 מ-5. תכנית כללית	לא
הסדרת שטח	מנחה	1: 250	1	26/09/2019	גאורגי שפיטלניק	14: 05 02/10/2019	חישוב שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/10/2019	גאורגי שפיטלניק	15: 00 02/10/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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@esapir.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.

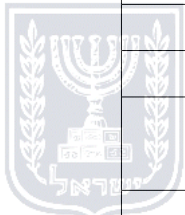
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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		נחום אברהם			בית שמש	נהר הירדן	42	02-9996657		
חוכר		יהושע אלטמן			בית שמש	נהר הירדן	44	02-9997927		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שמעון אנשוק			בית שמש	הלל	9	02-9926556	02-9926556	
חוכר		חיים שלום בלוי			בית שמש	נהר הירדן	38	02-9910762		
חוכר		חיים שמואל בלוי			בית שמש	נהר הירדן	40	02-9995431		
חוכר		דור בנימין			בית שמש	הלל	9	02-9996970		
חוכר		מנחם ברגר			בית שמש	הלל	5	02-9993426	02-9993426	
חוכר		גיטל ברייטשטיין			בית שמש	נהר הירדן	44	02-9999181		
חוכר		חיים יוסף ברייטשטיין			בית שמש	נהר הירדן	44	02-9999181		
חוכר		ירחמיאל גודלין			בית שמש	הלל	5	077-5342851	077-5342851	
חוכר		אליעזר גולדברג			בית שמש	הלל	7	02-9926643		
חוכר		מאיר גולדין			בית שמש	הלל	7	02-9925473		
חוכר		יוסף גולמן			בית שמש	נהר הירדן	40	077-5564331	077-5564331	
חוכר		אברהם צבי גרובר			בית שמש	נהר הירדן	44			
חוכר		בלומא שמחה רבקה גרובר			בית שמש	נהר הירדן	44			
חוכר		יואל גרמן			בית שמש	נהר הירדן	44	02-9926533		
חוכר		שמואל דהן			בית שמש	הלל	7	02-9925468		
חוכר		נתן דוד דמלון			בית שמש	נהר הירדן	44	02-9912347		

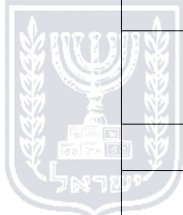


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

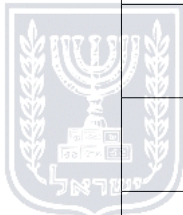


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חיים מאור דס			בית שמש	נהר הירדן	40	02-9996453		
חוכר		נחום דר זעסנש			בית שמש	(1)	7	02-9995492		
חוכר		מנחם הירש			בית שמש	נהר הירדן	44	02-9919519		
חוכר		יחיאל מאיר וכתוביץ			בית שמש	נהר הירדן	38	02-9924356		
חוכר		דוד טריטער			בית שמש	הלל	5	02-9925542	02-9925542	
חוכר		אהרון יאקאב			בית שמש	הלל	9	02-9999106		
חוכר		אהרון כבאי			בית שמש	רבי יהודה הנשיא	1	02-9928875	02-9928875	
חוכר		אהרון רגשון כהן			בית שמש	נהר הירדן	38	02-9915642		
חוכר		משה בנימין כהן			בית שמש	הלל	7	02-9927765		
חוכר		אהרון לייטנר			בית שמש	רבי יהודה הנשיא	7	02-9926435	02-9926435	
חוכר		מאור לינטנשיין			בית שמש	הלל	7	02-9915546		
חוכר		ברנדי לפקוביץ			בית שמש	נהר הירדן	38	02-9999427		
חוכר		פרץ לפקוביץ			בית שמש	נהר הירדן	38	02-9999427		
חוכר		משה מילר			בית שמש	הלל	5	02-9997467	02-9997467	
חוכר		בת שבע מנדלוביץ			בית שמש	נהר הירדן	40	02-9991226		
חוכר		מיכאל אלעזר ניהוז			בית שמש	רבי יהודה הנשיא	1	02-9997756		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

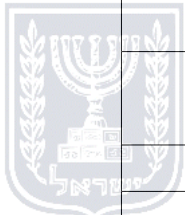


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יצחק סגל			בית שמש	הלל	7	02-9926415		
חוכר		שמואל בנימין סופר			בית שמש	הלל	5	072-2356498	072-2356498	
חוכר		ולףסטיק סטריק			בית שמש	רבי יהודה הנשיא	1	02-9916643		
חוכר		יהודה סטריק			בית שמש	נהר הירדן	44	02-9994590		
חוכר		אלנהן סימנוביץ			בית שמש	הלל	5	02-9993291		
חוכר		דניאל אהרן סימנוביץ			בית שמש	הלל	5	02-9993291		
חוכר		חיים עקרשלזנגר			בית שמש	הלל	7	02-9927754		
חוכר		אמרם פוטער			בית שמש	רבי יהודה הנשיא	1	02-9990665	02-9990665	
חוכר		אלעזר פיטקין			בית שמש	הלל	5	02-9995347	02-9995347	
חוכר		חיים צבי פישר			בית שמש	נהר הירדן	44	02-9993436		
חוכר		לאה פישר			בית שמש	נהר הירדן	44	02-9993436		
חוכר		שמואל פכל			בית שמש	רבי יהודה הנשיא	1	02-9918765	02-9918765	
חוכר		יודא לייב פלקסר			בית שמש	נהר הירדן	44	02-5003402		
חוכר		פסיה מרים יהודית פלקסר			בית שמש	נהר הירדן	44	02-5003402		



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 14



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חיים לייב קוביטשיעק			בית שמש	הלל	5	02-9916549	02-9916549	
חוכר		שלמה קוריטשעק			בית שמש	נהר הירדן	40	02-9923643		
חוכר		יואל קלפהולץ			בית שמש	הלל	7	02-9997551		
חוכר		יוכבד קלפהולץ			בית שמש	הלל	7	02-9999525		
חוכר		ראובן קלפהולץ			בית שמש	הלל	7	02-9999525		
חוכר		הדסה קרויזר			בית שמש	הלל	9	02-9996866		
חוכר		יחזקאל קרפלוולץ			בית שמש	רבי יהודה הנשיא	1	02-9915563		
חוכר		בצלאל רוטמן			בית שמש	נהר הירדן	40	072-5546737	072-5546737	
חוכר		רחל רוטשילד			בית שמש	הלל	9	072-5366791	072-5366791	
חוכר		יעקב מנשה רכונודל			בית שמש	הלל	9	02-9925438		
חוכר		אברהם שישא			בית שמש	הלל	9	02-9992766		
חוכר		מירל שישא			בית שמש	הלל	9	02-9992766		
חוכר		משה שפר			בית שמש	רבי יהודה הנשיא	44	02-9995463		

(1) כתובת: הלל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119	פרטי	בית שמש	הרטוב	10		072-2366011	george159@g mail.com
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				sergeit@netvi sion.net

(1) כתובת: אביעזר 84.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

תוספת 4 יחידות דיור, תוספת זכויות בניה לצורך תוספת יחידות חדשות והרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת קומה ותוספת שטח למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות ביניים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.

- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומה מתחתיה/ לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי. לפי סעיף 62 א(א) 8 לחוק.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. לפי סעיף 62 א(א) 4 לחוק.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה מגורים בשטח וקביעתם ל-14395 מ"ר (מתוכם 11004 מ"ר שטחים עיקריים ו-3391 מ"ר שטחי שירות). לפי סעיף 62 א(א) 12 ו-16 לחוק.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה מסחר בשטח וקביעתם ל-1400 מ"ר (מתוכם 635 מ"ר שטחים עיקריים ו-765 מ"ר שטחי שירות), לפי סעיף 63 א(א) 16.

2.2.7 הגדלת מספר יחידות דיור ל-89 יחידות דיור. לפי סעיף 62 א(א) 8 לחוק.

2.2.8 הגדלת מספר קומות מ-4 מעל מפלס 0.00 ל-5 קומות מעל מפלס 0.00 וקביעת שיא הגג. לפי סעיף 62 א(א) 4 לחוק.

2.2.9 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.10 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. לפי סעיף 62 א(א) 5 לחוק.

2.2.11 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה. לפי סעיף 62 א(א) 19 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	חזית מסחרית
מגורים ב'	1	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	10,371	100
100	10,371	סה"כ

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	10,371.63	100
100	10,371.63	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חזית מסחרית יהודה הנשיא נהר הירדן,
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : חזית מסחרית א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לבית שמש, שילוט, התש"מ-1980. ב. תותר תוספת בניה בקומת קרקע מפלסים 5.22- ו-5.92- לשם הרחבת שטח מסחר הקיים בהם. ג. תותר תוספת בניה בקומת גלריה מפלס 2.53- לשם תוספת שטח אחסון למסחר הנמצא מתחתיו בלבד. ד. קו בניין לחזית מסחרית יהיה 0.00 מ'.
ב	בינוי ו/או פיתוח א.תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן : -תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 3.00-), בקומת כניסה (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס 3.00+), בקומה ב' (מפלס 6.00+), בקומה ג' (מפלס 9.00+), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח בינוי מס' 1, גיליונות 1 - 5). -תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה/ לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח בינוי מס' 1, גיליונות 1 - 5. -תותר תוספת קומה מעל בניין הקיים ברחוב הלל 7, לשם תוספת שתי (2) יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1, גיליונות 1 - 5) ובהתאם לקיים בשטח. ב.מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים. ג.קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ד.זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה.מספר יחידות הדיור בחלקה יהיה 89 יחידות דיור. ו.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. ז.הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : להריסה הבניין / הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנים/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי הגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

4.1

מגורים ב'

ד

קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(או)

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ה

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

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 וכיצא 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. אישור מהיזם על תשלום עבור היזמות התב"ע.

ו

זכויות בניה מאושרות

1. לא תותר העברת הזכויות הנ"ל למגרש אחר.

2. הועדה המקומית תוכל מנימוקים תכנוניים ולאחר שמצאה כי קיים מענה לשטחי הציבור הנדרשים, לאשר ללא צורך בהקלה ולפי שיקול דעתה תוספת יחידות דיור בנוסף ליחידות המאושרות כאמור בטבלה 5 וזאת תוך יידוע הציבור בדרך של פירסום כאמור בסעיף 149 לחוק, בהיקף של עד ל 22% מהיחידות המאושרות במצב הקיים, בכל מקרה דירה שתתווסף מכח האמור לא תקטן מ-45 מ"ר וממוצע גודלן של כלל הדירות בכללותן לאחר התוספת לא יפחת מ-70 מר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
3	3	3	2	5	(1)	89	35	155	14613	1103	887	2466	10157	9524		1	מגורים	ב' מגורים
				1 (2)				15	1400			765	635	9524	שד' יהודה הנשיא ורח' נהר הירדן	1	מסחר	ב' מגורים



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
3		1	מגורים	מגורים ב'
0	שד' יהודה הנשיא ורח' נהר הירדן	1	מסחר	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

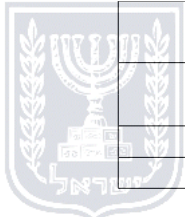
הערה ברמת הטבלה:

שטחים הנ"ל כוללים את כל שטחים בתוך המעטפת בניה למעט שטחי שרות אשר יחושפו בכפוף לתכנית מס' מי/במ/853.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי נספחי הבינוי.

(2) תותר לבנות גלריה. בגובה נטו לא יעלה על 1.80 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 לאישור התכנית הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת העירייה בית שמש ע"י בעלי עיניין בקרקע..

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 הנסח להכין תשריט עדכון רישום בית המשותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בהתאם 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.