

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0391151

הרחבת דיור רח' שביל הגיחון 1-11, רמת בית שמש א'

ירושלים

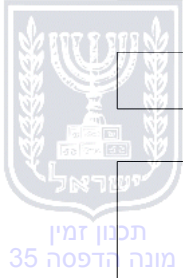
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. החלקה ממוקמת בין רח' שביל הגיחון ושדרות נהר הירדן ברמת בית שמש יא'. לפי תב"ע מי/במ/836 מספר המגרש הוא 212. המגרש מוגדר כאיזור מגורים 'ב' ומותר לבנות בו עד 35 יח"ד ו-4025 מ"ר שטח עיקרי.
2. במתחם קיימים שישה מבנים זהים, בעלי 5 קומות (כולל עליית גג) עם 6 דירות בכל מבנה. הדירות הן מרווחות, עם גינות ומרפסות גדולות וצפיפות נמוכה של 4.5 יח"ד לדונם. כל שישה הבניינים בשביל הגיחון קיבלו היתרי בנייה בחודש דצמבר 1996 עבור סה"כ 3587 מ"ר שטח עיקרי ו-1296 מ"ר שטח שרות. טופס 4 והיתר איכלוס ניתנו בשנת 1999. בשנת 2000 היוזם קיבל היתר להגדיל את מספר הדירות מ-35 ל-36. מפאת השטחים שלא נוצלו ע"י הקבלן, העירייה נתנה כ-20 היתרי בנייה לתוספת בנייה בשנים לאחר מכן.
3. השכונה מאוכלסת ע"י משפחות ברוכות ילדים והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.
4. התכנית מציעה הרחבת דיור ע"י סגירת מרפסות קיימות והגבהת הגג בעליית הגג. התכנית משתדלת לא להרחיב מעבר למעטפות הבניינים.
5. בפועל, קיימות מעט חריגות בנייה ומתוכן חריגה אחת מיועדת להריסה כמסומן בנספח בינוי 1-שביל הגיחון 1. ניתן להכשיר את השאר. כמו כן, מספר מקומות חנייה מקורה נסגרו ללא היתר. מקומות אלו מסומנים להריסה בנספחי בינוי ונדרש להחזיר את המצב לקדמותו.
6. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת דיור רח' שביל הגיחון 1-11, רמת בית שמש א'

102-0391151

מספר התכנית

7.732 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	200100
קואורדינאטה Y	624750

1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש א'
רחוב שביל הגיחון
מספר בית 1,3,5,7,9,11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	שביל הגיחון	11	
בית שמש	שביל הגיחון	1	
בית שמש	שביל הגיחון	9	
בית שמש	שביל הגיחון	5	
בית שמש	שביל הגיחון	7	
בית שמש	שביל הגיחון	3	

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34269	מוסדר	חלק	9	

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
מ/ במ/ 836	212

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
בש/ 836 / ז	החלפה	תכנית זו מחליפה בהוראות תכנית בש/ 836 / ז' על כל הוראותיה.	5601	747	30/11/2006
מי/ במ/ 836	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 836 ממשיכות לחול.	4315	3773	22/06/1995



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 סקרילוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טרייסי סקרילוף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	11/11/2017	טרייסי סקרילוף	09: 44 18/12/2019	שביל הגיחון 1 - נספח 1	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	2	11/11/2017	טרייסי סקרילוף	10: 01 17/05/2018	שביל הגיחון 3 - נספח 2	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	3	11/11/2017	טרייסי סקרילוף	10: 02 17/05/2018	שביל הגיחון 5 - נספח 3	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	4	11/11/2017	טרייסי סקרילוף	09: 44 18/12/2019	שביל הגיחון 7 - נספח 4	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	5	11/11/2017	טרייסי סקרילוף	09: 47 16/12/2019	שביל הגיחון 9 - נספח 5	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	6	11/11/2017	טרייסי סקרילוף	11: 35 31/05/2018	שביל הגיחון 11 - נספח 6	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 250	1	11/11/2017	טרייסי סקרילוף	11: 52 30/01/2018	נספח 7 - חנייה	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	11/11/2017	טרייסי סקרילוף	12: 17 27/11/2017	נספח 8 - תמונות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	9	11/11/2017	טרייסי סקרילוף	12: 31 03/02/2019	נספח מספר 9 - חתך עקרוני	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	31/03/2016	טרייסי סקרילוף	09: 53 17/09/2017		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	מאיר ואקנין			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9915928	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	דניאל אוחיון			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9927124	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	קרן אוחיון			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9927124	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	גבריאל דן איצקוביץ			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9995163	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	חנה מרים אליז איצקוביץ			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9995163	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	דינה אחרר			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9926013	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	טייבי אחרר			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9926013	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	אליה אליאס			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9920992	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל אליאס			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9920992	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com
	פרטי	צבי ארנהיים			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9999056	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com
	פרטי	סוניה בולז			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9997571	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com
	פרטי	אורה ביטון			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9913810	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com
	פרטי	מאיר ביטון			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9913810	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com
	פרטי	טובה ביטון			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9999056	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com
	פרטי	משה ביטון			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9999056	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com
	פרטי	נתנאל בן גיגי			בית שמש	שביל הגיחון	9	02-9990905	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com
	פרטי	פני בן גיגי			בית שמש	שביל הגיחון	9	02-9990905	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אייל גוטליב			בית שמש	שביל הגיחון	5	02-9997732	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	אילנית גוטליב			בית שמש	שביל הגיחון	5	02-9997732	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	דוד צרלס גולדמן			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	דפנה גולדמן			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	אנגלה דבורה גורדון			בית שמש	שביל הגיחון (1)	9	02-9956606	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	הווארד לורנס גורדון			בית שמש	שביל הגיחון (2)	9	02-9956606	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	בוני לין גרביץ			בית שמש	שביל הגיחון (3)	9	02-9956606	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	אנטוני דוד גרודזינסקי			בית שמש	שביל הגיחון (4)	11	02-9995163	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	יהודית גרודזינסקי			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9915928	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה גרז			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9920875	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	נעמה רבקה גרז			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9920875	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	גילה גרין			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9999717	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	דורון גרין			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9999717	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	מרים ואקנין			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	רבקה רות וייס			בית שמש	שביל הגיחון (5)	9	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	זנט ועקנין			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	מאיר ועקנין			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	צבי ירס			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9995964	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שושנה ירס			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9995964	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	מאיר כהן			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	רותי כהן			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	שמחה לרנר			בית שמש	שביל הגיחון (6)	9	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	מיכל מדינה			בית שמש	שביל הגיחון	5	02-9996204	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	משה מדינה			בית שמש	שביל הגיחון	5	02-9996204	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	ידידיה יוסף מזרחי			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9920992	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	שרית מזרחי			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9920992	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	איילה לידור נווה			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יאיר נווה			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	יואל סופר			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9990272	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	רחל סופר			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9990272	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	אביעד ספרוני			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9992843	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	אורית ספרוני			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9992843	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	אליעזר ערמון			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	סוזן ערמון			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	שירל פולדא			בית שמש	שביל הגיחון	3	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	שושנה צביב פוקס			בית שמש	שביל הגיחון	5	02-9923925	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יטי יהודית פיין			בית שמש	שביל הגיחון (7)	5	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	יעקב ארווינג פיין			בית שמש	שביל הגיחון (8)	5	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	נטלי פישל			בית שמש	שביל הגיחון	5	02-9999728	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	שמואל פישל			בית שמש	שביל הגיחון	5	02-9999728	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	יהודה ציג			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9911675	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	עופרה ציג			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9911675	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	יונתן קלומפס			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9995441	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	עליזה קלומפס			בית שמש	שביל הגיחון	7	02-9995441	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	דניאל שלמה משה רוזנפלד			בית שמש	שביל הגיחון	5	02-9914368	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	הלנה רוזנפלד			בית שמש	שביל הגיחון	5	02-9914368	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	חוה שטרן			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9916675	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	צבי שטרן			בית שמש	שביל הגיחון	11	02-9916675	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	ורד שקלים			בית שמש	שביל הגיחון	9	02-9997895	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	משה שקלים			בית שמש	שביל הגיחון	9	02-9997895	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	יוכבד שרה שרר			בית שמש	שביל הגיחון	9	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om
	פרטי	ישראל נח שרר			בית שמש	שביל הגיחון	9	02-9999056	02-9915928	dannyfulda @hotmail.c om

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: גורדון אנגלה דבורה מספר דרכון: 040499101.
- (2) הערה: גורדון הווארד לורנס מספר דרכון: 107147951.
- (3) הערה: גרביץ בוני לין מספר דרכון: 530722947.
- (4) הערה: גרודזינסקי אנטוני דוד מספר דרכון: 707502014.
- (5) הערה: וייס רבקה רות מספר דרכון: 4257564.
- (6) הערה: לרנר שמחה מספר דרכון: 060322591.
- (7) הערה: פיון יטי יהודית מספר דרכון: 109673105.

הערה למגיש התכנית:

(8) הערה: פיין יעקב ארווינג מספר דרכון: 302819858.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר ואקנין			בית שמש	שביל הגיחון	1	02-9915928	02-9915928	dannyfulda@hotmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בעלות מדינת ישראל

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 סקרילוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9921380	dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		02-9921380	02-9921380	Srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.

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

1. קביעת תוספת בנייה להרחבת דיור בבנייני מגורים קיימים ברח' שביל הגיחון- 1 - 11 ברמת בית שמש 'א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזורי מגורים 'ב' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזור מגורים ב'.

2. קביעת התכליות המותרות.

3. קביעת מס' יח"ד.

4. קביעת קווי בניין.

5. קביעת גובה הבינוי.

6. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

7. קביעת הוראות להריסה של מבנים ו/או אלמנטים בנויים.

8. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

9. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

10. קביעת הוראות בינוי.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		212
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	212
מבנה מוצע	מגורים ב'	212

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	7,741	100
סה"כ	7,741	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	7,735.87	100
סה"כ	7,735.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. מחסנים : 1. בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת. 2. לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. 3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 4. תירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים. ב. מחסני גינה : 1. תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך אחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מרובעים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו (לשיא הגג). המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות, לרבות מים וביוב. כמו כן המחסן צ"ל בתחום קווי הבניין. ג. בריכות שחייה : 1. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית ביחידות המגורים צמודות קרקע. המרחק מגבולות המגרש לבריכה לא יהיה קטן מ-1 מטר. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכה בהתאם למדיניות שתקבע הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תותר הקמת מבנה עזר שיכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ושירותים מינימליים. שטח המבנה לא יעלה על 9 מ"ר וגובהו המקסימלי נטו יהיה 2.2 מטר. ככל הניתן המבנה ימוקם במסגרת קווי הבניין.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותרנה תוספות בניה, בכל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	חניה מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
ד	היטל השבחה 1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ה	הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

4.1

מגורים ב'

ו

הריסות ופינויים

חלקי הבניין המסומנים בנספחי הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

ז

סטיה ניכרת

- 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.
- קווי 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 6-1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- שלבי ביצוע עפ"י המופיע בתקנון מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

ח

עיצוב אדריכלי

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכחול של אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה.

ט

פסולת בניין

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.

י

קווי בנין

קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום.

יא

קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יב

תנאים למתן היתרי בניה

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדות הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי הגז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות ובגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה,

4.1

מגורים ב'

מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה באחריות מגיש הבקשה להיתר.

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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים והכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה באחריות מגיש הבקשה להיתר.

4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש/מגישי הבקשה להיתר בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליח"ד אחת הקיימת בבניין.

5. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת עבירות בניה והמפגעים אשר בתחום התכנית, בתאום עם מהנדסת העיר בית שמש או מי מטעמה.

6. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה, הוא הגשת תכנית מאושרת ע"י מפקח על הבניה, כאשר תסומן בתכנית כל חריגה שתתגלה בעת הכנת התכנית. ביצוע ההריסות הוא תנאי לקבלת היתר בניה ראשון.

7. תנאי להיתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה על פי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

8. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחם התכנית, בתאום עם מהנדסת העיר בית שמש או מי מטעמה.

יג

עתיקות

על פי חוק העתיקות, תשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יד

שמירה על עצים בוגרים

חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גנות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.

טו

הנחיות מיוחדות

תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	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 מרבי	מעל הכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	שרות										
מגורים ב'		1	7735	877.77	361.53	102.99	1342.29		6		15.82	5	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים ב'		3	7735	1030.86	321.6	205.98	1558.44		6		15.82	5	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים ב'		5	7735	1012.98	361.53	205.98	1580.49		6		15.82	5	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים ב'		7	7735	953.22	363.15	205.98	1522.35		6		15.82	5	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים ב'		9	7735	935.23	323.15	124.19	1382.57		6		15.82	5	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים ב'		11	7735	997.74	352.45	102.99	1453.18		6		15.82	5	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים ב' <סך הכל>			7735	5807.8	2083.41	948.11	8839.32	115	36	4.6	15.82	5	1	(1)	(1)	(1)	

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה מרביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין כפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל מבנה.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישורה

