

1014428

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

י ת ק ב י
16-11-2015
משרד התכנון והבניה
מנהל מינהל התכנון

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש/836 ט'

שם התוכנית: רח' נחל תמר - תוספת זכויות למגורים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: בית שמש
סוג תוכנית: תכנית ממתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="287 1452 742 1766" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'</p> <hr/> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>16.8.15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p><i>[Signature]</i> מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' נחל תמר - בשכונת רמת בית שמש א'.
2. במגרש קיימים 11 קוטג'ים דו-קומתיים + מרתף זהים
3. התכנית מציעה הרחבת הקוטג'ים, אך ללא תוספת יחיד חדשות. מוצעות 2 אפשרויות הרחבה שיכולות להתאים למיקום השונה בו נמצא כל קוטג', כדי לעמוד בכללי המדיניות של הועדה המחוזית להרחבה ברמת בית שמש: אפשרות אחת המוצעת לרב הקוטג'ים היא הרחבה הצידה. האפשרות השנייה המוצעת לארבעת הקוטג'ים בהם אין מרחב להרחבה צידית או שהרחבה כזו תתקרב למרחק הקטן מ-3 מטר מגבול המגרש (כללי מדיניות הועדה המחוזית), מוצעת הגבהת הגג ויצירה של קומה שלישית חלקית (נסיגה בחזית הפונה לשצ"פ יוצרת מרפסת). לקוטג'ים אלו בוטל המרתף המאושר, - שוב ע"מ לעמוד בכללי המדיניות של הועדה המחוזית האוסרת יחיד אחת בעלת יותר משלש קומות.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים א מיוחד" בתכנית מ/במ/836 – תכנית שיצרה בעבר את רמת בית שמש א'.
 2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 96186 (תיק בניין 771341003, מס' בקשה 960147) מ-31.7.96. היתר מס' 9703389 (תיק בניין 771341003, מס' בקשה 960500) מ-9.10.97 היה שינוי להיתר המקורי והוסיף שטחים במרתף.
 3. טופס 4 למבנים ניתן בתאריך 18.6.1998 – לפני יותר מ-10 שנים.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. חלק מהתוספות המבוקשות כבר בנויות בפועל והינן חריגות בנייה. הרוב עדיין לא בנוי.
 2. קיים תיק עבירה שמספרו 20430/07 נגד שולמן יוסף ואלישבע.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא אחד מחוכרי הקוטג'ים בבניין (חכירה לדורות).
2. הקרקע בבעלות ממ"י (הרישום בנסח הוא קק"ל).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רח' נחל תמר – תוספת זכויות בנייה
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	רח' נחל תמר – תוספת זכויות בנייה
	מספר התוכנית	בש/836 ט'
1.2	שטח התוכנית	4.133 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	26.10.2015
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	סוג התוכנית	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	בית שמש 199560 624150
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בית שמש
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	בית שמש רמת בית שמש א' נחל תמר 14-2, 7-1

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34271	מוסדר	חלק מהגוש	21	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/מב/836	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מ/מב/836.	י.פ. 4315	22.6.1995

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		16	--	26.10.2015	מיקי זיידמן	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1: 250	--	1	26.10.2015	מיקי זיידמן	ועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח וחנייה (נספח מס' 1)	מחייב חלקית*	1: 250	--	1	29.6.2014	מיקי זיידמן	ועדה מחוזית	
תכנית בינוי – להרחבת מבנים 1,5,7,8,10,12,14 (נספח מס' 2)	מחייב חלקית*	1: 100	---	1	29.6.2014	מיקי זיידמן	ועדה מחוזית	
תכנית בינוי – להרחבת מבנים 2,3,4,6 (נספח מס' 3)	מחייב חלקית*	1: 100	---	1	29.6.2014	מיקי זיידמן	ועדה מחוזית	
חישוב שטחים (נספח מס' 4)	מסמך רקע	1: 100	---	1	29.6.2014	מיקי זיידמן	ועדה מחוזית	

* מחייב לגבי קווי בניין, מספר יח"ד, מספר קומות, וגובה מירבי בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	יוסף שולמן	209881259				רח' נחל תמר 8, ב"ש, מקוד 99643	029910274				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מנהל מקרקעי ישראל				רח' יפו 212, ירושלים	025318870		025318879	
חוכר	עידו לביא	029733276			רח' נחל תמר 1, ב"ש	029993269			
	עטרה לביא	324698174							
	אלי לרנר	314457573			רח' נחל תמר 5, ב"ש	029994292			
	שרון לרנר	314457581							
	פינקוס פול גוטווירט		BA0388767		רח' נחל תמר 7, ב"ש	0032475955678			
	דוידוביץ' סי גוטווירט		NSC42PC26						
	אנריי דניאל איזקסון		314464918		רח' נחל תמר 3, ב"ש	029994353			
	שרון איזקסון		314464959						
אבי פינץ		059304394		רח' נחל תמר 14, ב"ש	029921124				
רחל חניט פינץ		026683920							
חיים גלילי		056458441		רח' נחל תמר 12, ב"ש	029994016				
פול רודבל		159349968		רח' נחל תמר 10, ב"ש	029921239				
שריל רודבל		159349969							
יוסף שולמן		209881259		רח' נחל תמר 8, ב"ש	029910274				

26/10/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 16

			029924533	רח' נחל תמר 6, ב"ש			328620927	אלישבע שולמן		
			029951178	רח' נחל תמר 4, ב"ש			328589585 328589593	אריק סת גרמן שולמית גילה גרמן		
				רח' נחל תמר 2, ב"ש			321038978 321038986	מיכאל גופמן אנה גופמן		
							204857648	דרכון	רחל מיריס ריבקוף	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
zbarc@ 012.net.il	072- 2505819	052- 2608672	5635819	רח' הפלמייח 52 אי ירושלים	לא רלוונטי	39943	013301130	מיקי (משה) זיידמן	אדריכל ומתכנן עירוני.	עורך ראשי
Slonim.y@gmail.com		050- 4505105	02- 9910093	ת.ד. 600 בית שמש	לא רלוונטי	1222	307040618	יורי סלונים	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת קוטגים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים אי למגורים אי לפי מבא"ת.
- ב. קביעת בינוי להרחבת קוטגים קיימים.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2790 מ"ר (בהם 2419 מ"ר שטחים עיקריים ו- 371 מ"ר שטחי שירות)
- ד. קביעת קווי בניין חדשים.
- ה. תוספת קומה שלישית חבוייה חלקית בגג הרעפים לחלק מן המבנים.
- ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
- ז. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
- ח. קביעת הוראות בנוי.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.133 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תכנית מי/במ/836	2419		769	1650	מ"ר	מגורים
לפי היתר 96186	11		----	11	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד מגורים א
			1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	4133	מגורים א		100%	4133	מגורים א מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים א'
	4.1.1 שימושים
א. מגורים. בנוסף יותרו משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, מרפאות וכד' בבעלות דיירי המתחם ובלבד שלא יהוו מטרד.	
	4.1.2 הוראות
א. הוראות בנייה למבנים 1,5,7,8,10,12,14 תותרנה תוספות בנייה בכל קומות הבניין לשם הרחבת דירות קיימות ומחסנים. למבנים 2,3,4,6 תותר תוספת קומה חלקית לשם הרחבת דירות קיימות בלבד. הכל, בהתאם למפורט בנספחים 1-2.	
ב. קווי בניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום	
ג. סטייה ניכרת מספר יחידות הדיור המירבי במתחם יהיה 11 יח"ד. מספר זה הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). קוי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. גבה הבנייה המירבי המפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.	
ד. הריסה האלמנטים המסומנים בנספח הבינוי ובתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
ה. עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. ההרחבה תותאם לסגנון הבנייה האפייני לבניין ולשכונה לרבות התאמת חמרי הבניה והגמר, קצב ועיצוב הפתחים, וטיפול בתפר בין חומרים.	
ו. תנאים למתן היתר בנייה בשטח: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. 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), צנורות 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.	
ז. פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970	

- ח. רשות העתיקות
על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- ט. היתר בנייה
מודגש בזאת כי תכנית זו אינה מהווה אישור בנייה. יש להגיש בקשה להיתר בנייה הכולל תשריט ערוך בקני"מ 1:100 עם כל פרטי הפתוח הנדרשים ולשביעות מהנדס העיר.
- י. העתקת מתקנים
א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
- יא. קולטי שמש על הגג
א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- יב. שלבי ביצוע
שורת קוטגים היוצרת חזית משותפת לרחוב/שצ"פ תורחב בהינף אחד :
מבנים 2,4,6 יורחבו בהינף אחד
מבנים 8,10,12,14 יורחבו בהינף אחד
מבנים 1,5,7 יורחבו בהינף אחד
מבנה 3 יורחב בהינף אחד
- יג. שמירה על עצים בוגרים – עצים לשמור/עקירה
1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשמור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 2 מ' מהיקף גזעי העצים.
3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק אצל פקיד היערות של העיר בית שמש
4. על מגיש הבקשה להיתר לנטוע 16 עצים חילופיים בגודל 9 ובגבה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום/גנן שיאושר ע"י מחלקת הגנות של עיריית בית שמש.
5. אשור נציג מחלקת הגנות לנטיעת העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקייה יהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס.
- יד. החדרת מי נגר עילי – תמ"א 34
בשטח התכנית יוותר שטח פנוי שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים, באשור מהנדס העיר.

- טו. חיזוק מבנים לפי תמ"א 38
1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- שפוע גג הרעפים
- שפוע גג הרעפים יהיה בין 22-30 מעלות. יאסר בניית גג רעפים בשפוע גדול יותר מ-30 מעלות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)*	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מ"ר	מ"ר	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א	1	4133	2419*	---	---	371	2790	68%	8.2/10.4**	2/3***	1****	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* להרחבה של מבנים 1,5,7,8,10,12,14 לכל קוטגי תותר הרחבה של לא יותר מ- 217 מ"ר שטח עיקרי ו-60 מ"ר שטח שרות – כאשר כפוף לסעיף 14א' בתכנית מ/במ/836 חדר המדרגות הוא שטח שרות. תאסר העברה של זכויות בנייה (לפי המפורט בנספחי הבינוי) מקוטגי אחד למשנהו.

להרחבה של מבנים 2,3,4,6 לכל קוטגי תותר הרחבה של לא יותר מ- 208 מ"ר שטח עיקרי ו-30 מ"ר שטח שרות – כאשר כפוף לסעיף 14א' בתכנית מ/במ/836 חדר המדרגות הוא שטח שרות. תאסר העברה של זכויות בנייה (לפי המפורט בנספחי הבינוי) מקוטגי אחד למשנהו.

** גבה מבנה ממפלס ה- 0.00 ועד לשיא הגג יהיה 8.20 מ' עבור מבנים 1,5,7,8,10,12,14. גבה מבנה ממפלס ה- 0.00 ועד לשיא הגג יהיה 10.40 מ' עבור מבנים 2,3,4,6.

*** מספר הקומות מעל הקרקע יהיה 2 - עבור מבנים 1,5,7,8,10,12,14. מספר הקומות מעל הקרקע יהיה 3 - עבור מבנים 2,3,4,6.

**** מספר קומות המרתף המותר יהיה 1. במידה ובמבנים 2,3,4,6 תיבנה בפועל הקומה השלישית המותרת ע"פ תב"ע זו – יאטם מפלס המרתף, כך שבכל מקרה סך הקומות בבניין (מעל ומתחת לקרקע) לא יעלה על 3 קומות – ע"פ מדיניות הועדה המחוזית.

הסבר כללי להערות: כדי לעמוד במדיניות הועדה המחוזית להרחבות ברמת בית שמש תוכננו שני טיפוסים להרחבה (ראו עמ' 2 בהוראות התכנית ונספחי הבינוי). טיפוס אחד מתאים להרחבת מבנים 1,5,7,8,10,12,14. טיפוס שני להרחבת מבנים 2,3,4,6.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

6.2. רישום בית משותף

מגישי הבקשות להיתרי בנייה ע"פ תכנית זו יפעלו לרישום הזכויות הנוספות לתת החלקה שבבעלותם, בפנקס הבתים המשותפים.

6.3. חנייה

- א. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 ב. החנייה תבוצע ע"פ המוצע בנספח מס' 1. החנייה תהיה פתוחה ויאסר לקרות את מקומות החנייה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שולמן יוסף	חתימה:	תאריך: 13/11/2015
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: מיקי זיידמן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: עידו לביא	חתימה:	תאריך: 13/11/2015
	עטרה לביא		מספר תאגיד:
	תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם: אלי לרנר	חתימה:	תאריך: 13/11/2015
	שרון לרנר		מספר תאגיד:
	תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם: פינקוס פול גוטווירט	חתימה:	תאריך: 13/11/2015
	סי. דוידוביץ' גוטווירט		מספר תאגיד:
	תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם: אנדריי דניאל איזקסון	חתימה:	תאריך: 13/11/2015
	שרון איזקסון		מספר תאגיד:
	תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם: אבי פינץ	חתימה:	תאריך: 13/11/2015
	חניט רחל פינץ		מספר תאגיד:
	תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם: חיים גלילי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

שם: יוסף שולמן אלישבע שולמן	חתימה:	תאריך: 13/11/2015	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: אריק סת גרמן שולמית גילה גרמן	חתימה:	תאריך: 13/11/2015	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: מיכאל גופמן אנה גופמן	חתימה:	תאריך: 13/11/2015	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: רחל מרים ריבקוף	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: פול רדובל שריל רדובל	חתימה:	תאריך: 13/11/2015	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	