

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 102-0182444**

**הרחבת דיור רח' רשב"ג ויהודה הנשיא**

**ירושלים**

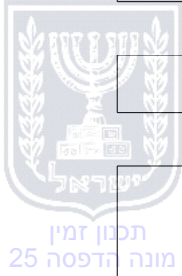
**מחוז**

**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 תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם גובל את רח' יהודה הנשיא בצפון, רח' רשב"ג בדרום, ורח' רשב"ג במזרח, בשכונה יב' רמת בית שמש.
  2. במתחם קיימים 5 בניינים עם סה"כ 49 יח"ד. בשני הבניינים, רח' רבי יהודה הנשיא מס. 13 ו-15 יש חזית מסחרית בקומת קרקע הפונה לרח' יהודה הנשיא. לכל חנות קיים כפול. מעל לקומה המסחרית בנויות עוד ארבע קומות של דירות מגורים. יש כניסה נפרדת לדירות אלו מהרחוב.
  3. שני הבניינים ברח' רשב"ג הינם מיועדים למגורים בלבד. הבניינים דומים : כל אחד בעל שלוש קומות עם שתי דירות לקומה.
  4. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י סגירת מרפסות, ותוספת קומה. כמו כן, התכנית מציעה תוספת שטחים מסחריים ע"י סגירת החלל הכפול של שטח מסחרי קיים. ברח' יהודה הנשיא 13 ו 15. כמו כן, התכנית מציעה תנאים למתן היתרי בניה.
  5. רקע תכנוני לתכנית : לפי תכנית מי.במ. 853, מספר המגרש הוא 315. לפי התב"ע המתחם מוגדר כאזור מגורים ג' עם חזית מסחרי. ההרחבה מציעה ייעוד חדש, דהיינו אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית לפי מבא"ת. בפועל, רוב התוספות המבוקשות לא בנויות, אך קיימים מספר חריגות בנייה. חריגות אלו מסומנות בטשרית מצב מוצע ובנספח תמונות. חלק מהחריגות יוכשרו ע"י תכנית זו והשאר מיועדות להריסה. העירייה תגיש דו"ח פיקוח בנפרד.
  7. מגיש התכנית הינה חוכר חלק מהקרקע בתכנית. הקרקע בבעלות ממ"י ובחכירת אנשים פרטיים.
  8. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :  
 - רבי יהודה הנשיא 13 היתר בנייה מס. 990093 כולל 2060 מ"ר שטח עיקרי ו- 619 מ"ר שטח שירות.  
 - רבי יהודה הנשיא 15 היתר בנייה מס. 970332 כולל 913 מ"ר שטח עיקרי ו- 273 מ"ר שטח שירות.  
 - רבי יהודה הנשיא 17 היתר בנייה מס. 970331 כולל 837 מ"ר שטח עיקרי ו- 302 מ"ר שטח שירות.  
 - רשב"ג 4 היתר בנייה מס. 970333 כולל 625 מ"ר שטח עיקרי ו- 246 מ"ר שטח שירות.  
 - רשב"ג 6 היתר בנייה מס. 970334 כולל 625 מ"ר שטח עיקרי ו- 246 מ"ר שטח שירות.
- טופסי 4 ניתנו בשנת 1999. מאז ניתנו היתרי בנייה למספר בקשות בודדות לתוספת 2 מרפסות, מחסן, פיר מעלית וכדומה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הרחבת דיור רח' רשב"ג ויהודה הנשיא

102-0182444

מספר התכנית

6.133 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 14, 62 א (א)  
סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן  
19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)  
סעיף קטן 5

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    | 199270  |
| קואורדינאטה Y    | 626350  |

**1.5.2 תיאור מקום****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 | רבי יהודה הנשיא | 17       |       |
| בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13       |       |
| בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15       |       |
| בית שמש | רשב"ג           | 6        |       |
| בית שמש | רשב"ג           | 4        |       |
| בית שמש | רשב"ג           | 2        |       |

שכונת רמת בית שמש ב'

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5942     | מוסדר   | חלק           | 12                  | 52, 54            |

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 5942     | 5171         |

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| מ/י במ/ 853 | 315              |

**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/במ/ 853        | שינוי   |           | 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       |          |                     |             | טרייסי סקרילוף |             |                                    | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | טרייסי סקרילוף |             | תשריט מצב מוצע                     | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 15/10/2013  | טרייסי סקרילוף | 25/06/2017  | נספח בינוי 1 - רבי יהודה הנשיא 17  | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 15/10/2013  | טרייסי סקרילוף | 15/05/2017  | נספח בינוי 2 - רבי יהודה הנשיא 15  | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 15/10/2013  | טרייסי סקרילוף | 17/05/2017  | נספח בינוי 3 - רבי יהודה הנשיא 13  | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 20/10/2013  | טרייסי סקרילוף | 17/05/2017  | חישוב שטחים 4 - רבי יהודה הנשיא 13 | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 15/10/2013  | טרייסי סקרילוף | 17/05/2017  | נספח בינוי 5 - רשב"ג 4             | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 31/10/2016  | טרייסי סקרילוף | 17/05/2017  | נספח בינוי 6 - רשב"ג 6             | לא                  |
| חניה           | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 15/10/2013  | טרייסי סקרילוף | 25/06/2017  | נספח חניה                          | לא                  |
| סביבה ונוף     | רקע         | 1: 100   | 1                   | 15/10/2013  | טרייסי סקרילוף | 25/06/2017  | נספח תמונות                        | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע         | 1: 500   | 1                   | 21/10/2013  | טרייסי סקרילוף | 25/06/2017  |                                    | 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 |    |            | אבן ספיר ייזום וניהול פרויקטים בע"מ | בית שמש | נהר הירדן | 32  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | שם                 | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|--------------|--------------------|------------|-------------------|---------|-----------------|-----|------------|------------|------------------------|
| בבעלות מדינה |                    |            | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו             | 216 | 03-9533333 | 02-5456175 | a-jerusalem@mmi.gov.il |
| בעלים        | דניאל אביבי        |            |                   | בית שמש | רשב"ג           | 6   | 02-9996872 | 02-5344884 | office@esapir.com      |
| בעלים        | מרים אביבי         |            |                   | בית שמש | רשב"ג           | 6   | 02-9996872 | 02-5344884 | office@esapir.com      |
| בעלים        | אורן יהודה אדרי    |            |                   | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-9992523 | 02-9992523 | office@esapir.com      |
| בעלים        | ברוריה אדרי        |            |                   | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-9992523 | 02-9992523 | office@esapir.com      |
| בעלים        | אהרון בנעט         |            |                   | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-9991959 | 02-9991959 | office@esapir.com      |
| בעלים        | טמעה רבקה בנעט     |            |                   | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-9991959 | 02-9991959 | office@esapir.com      |
| בעלים        | אברהם דוד ברגשטיין |            |                   | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-9994475 | 02-9994475 | office@esapir.com      |
| בעלים        | חיה ברגשטיין       |            |                   | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-9994475 | 02-9994475 | office@esapir.com      |

| סוג   | שם                    | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב            | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל             |
|-------|-----------------------|------------|----------|---------|-----------------|-----|-------------|-------------|-------------------|
| בעלים | צבי בריסטובצקי        |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-9992561  | 02-9992561  | office@esapir.com |
| בעלים | שיינדל בריסטובצקי     |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-9992561  | 02-9992561  | office@esapir.com |
| בעלים | ברוך דויטש            |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-5344884  | 02-5344884  | office@esapir.com |
| בעלים | דוד משה הורוביץ       |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 6   | 02-9923166  | 02-9923166  | office@esapir.com |
| בעלים | שושי הורוביץ          |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 6   | 02-9923166  | 02-9923166  | office@esapir.com |
| בעלים | מרדכי הלברכט          |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-9923882  | 02-9923882  | office@esapir.com |
| בעלים | פרל הלברכט            |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-9923882  | 02-9923882  | office@esapir.com |
| בעלים | נחמה דינה וועלס       |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-9915760  | 02-9915760  | office@esapir.com |
| בעלים | שמעון בנימין וועלס    |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-9915760  | 02-9915760  | office@esapir.com |
| בעלים | חיים ולנשטיין         |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 6   | 02-9999091  | 02-9999091  | office@esapir.com |
| בעלים | שרה ולנשטיין          |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 6   | 02-9999091  | 02-9999091  | office@esapir.com |
| בעלים | חיים אהרון זאקס       |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-5344884  | 02-5344884  | office@esapir.com |
| בעלים | שושנה זאקס            |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-5344884  | 02-5344884  | office@esapir.com |
| בעלים | נפתלי הירש טייטלבוים  |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-5344884  | 02-9923186  | office@esapir.com |
| בעלים | ציפורה ברכה טייטלבוים |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-5344884  | 02-9923186  | office@esapir.com |
| בעלים | דוד כהן               |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-9991019  | 02-9991019  | office@esapir.com |
| בעלים | מרדכי לבקוביץ         |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 6   | 072-2114460 | 072-2114460 | office@esapir.com |
| בעלים | פראדי לבקוביץ         |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 6   | 072-2114460 | 072-2114460 | office@esapir.com |
| בעלים | יוסף יצחק מלכה        |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-5344884  | 02-5344884  | office@esapir.com |



| סוג   | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל             |
|-------|---------------------|------------|----------|---------|-----------------|-----|------------|------------|-------------------|
| בעלים | שבע מלכה            |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| בעלים | רבקה בתיה סיטון     |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-9991019 | 02-9991019 | office@esapir.com |
| בעלים | יעקב אליעזר סמט     |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 4   | 02-9910252 | 02-9910252 | office@esapir.com |
| בעלים | חיה פריינד          |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| בעלים | ורד קרדונר          |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-9991784 | 02-9991784 | office@esapir.com |
| בעלים | יוסף קרדונר         |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-9991784 | 02-9991784 | office@esapir.com |
| בעלים | אלעזר חיים רבינוביץ |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-9915760 | 02-9915760 | office@esapir.com |
| בעלים | דבורה הדסה רוזנפלד  |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 4   | 02-9910252 | 02-9910252 | office@esapir.com |
| בעלים | גולדה רוטר          |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| בעלים | שמעון רוטר          |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| בעלים | אמילי רולניק        |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-9993941 | 02-9993941 | office@esapir.com |
| בעלים | חנניה רולניק        |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-9993941 | 02-9993941 | office@esapir.com |
| בעלים | אסתר שמרלר          |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| בעלים | מרדכי צבי שמרלר     |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 13  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר  | אירן דיין           |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-5344884 | 02-9919898 | office@esapir.com |

| סוג  | שם              | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל             |
|------|-----------------|------------|----------|---------|-----------------|-----|------------|------------|-------------------|
| חוכר | קלוד דיין       |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | צבי שלומי       |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-9918720 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | דוד אנשין       |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | מרים אנשין      |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | משה אפללו       |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | חן בוסקילה      |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-9998821 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | משה בוסקילה     |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 2   | 02-9998821 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | אריה לייב בלוי  |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-9991821 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | עטרה בלומה בלוי |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-9991821 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | אורנה גבאי      |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-9996855 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | משה גבאי        |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-9996855 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | גיטל דבורה גפנר |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-9993941 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | שמעון גפנר      |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-9999341 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | שושנה דהן       |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-9991463 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | שמואל דהן       |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-9991463 | 02-5344884 | office@esapir.com |

| סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל             |
|------|------------|------------|----------|---------|-----------------|-----|------------|------------|-------------------|
| חוכר | יעקב הס    |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | רחל חוה הס |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | חיים שוורץ |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | רחל שוורץ  |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | שבה בן חמו |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 17  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | יצחק קורמן |            |          | בית שמש | רבי יהודה הנשיא | 15  | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |
| חוכר | תמרה קירש  |            |          | בית שמש | רשב"ג           | 6   | 02-5344884 | 02-5344884 | office@esapir.com |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: טייטלבוים נפתלי הירש, מספר דרכון: 478813790

#### 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 | tskirilloff@gmail.com |
|            | מודד      | עדנאן אגבריה   | 1501       |          | מעלה עירון | (1)      |     | 02-9910093 | 02-9910093 | hanen118@gmail.com    |

(1) כתובת: מוסמוס, 30920.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 בנייה להרחבת - 49 יח"ד קיימות בחמישה מבנים, בפרט ע"י ניצול עליות הגג הקיימות וסגירת מרפסות קיימות.

כמו כן, תוספת שטח מסחרי ע"י סגירת חלל כפול של שטח מסחרי קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

שינוי מאזורי מגורים 'ג' עם חזית מסחרית (יעוד שאינו לפי המבא"ת) לאזורי מגורים 'ב' עם חזית מסחרית

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

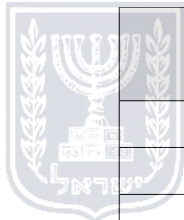
- קביעת קווי בניין לבנייה, לפי המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק
- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 10300 מ"ר (מתוכם 6468 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2802 שטחי שרות ו- 1030 מ"ר שטחי מסחר), בהתאם לסעיפים 62א (א) 12, 14, 15 ו-16 בחוק.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.
- תוספת קומה וקביעת שיא הגגות בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק.
- הריסת מבנים ע"פ המסומן בנספח הבינוי, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

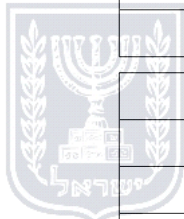
6.133

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

| סוג נתון כמותי | ערך  | מצב מאושר* | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|----------------|------|------------|------------------------------|-------------------|-------|-------|
|                |      |            |                              | מפורט             | מתארי |       |
| מגורים (יח"ד)  | יח"ד | 49         |                              | 49                |       |       |
| מגורים (מ"ר)   | מ"ר  | 4,900      | +1,568                       | 6,468             |       |       |
| מסחר (מ"ר)     | מ"ר  | 450        | +580                         | 1,030             |       |       |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |

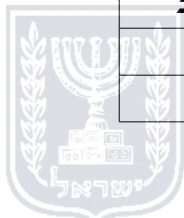
| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית  | מגורים ב' | 1              |
| מבנה להריסה  | מגורים ב' | 1              |
| מבנה מוצע    | מגורים ב' | 1              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                          | מ"ר      | אחוזים |
|-------------------------------|----------|--------|
| אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית | 6,133.92 | 100    |
| סה"כ                          | 6,133.92 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 6,133.4   | 100          |
| סה"כ      | 6,133.4   | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | א. מגורים<br>ב. שטח עיקרי למסחר בקומות קרקע ועוד שטחי שירות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| א     | אדריכלות<br>מחסנים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | 1. בבנינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת.<br>2. לא יינתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור.<br>3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.<br>4. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.                                                                                                                                                                                                       |
| ב     | בינוי ו/או פיתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|       | תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ג     | היטל השבחה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | 1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ד     | הריסות ופינויים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | חלקי הבניין החיצוניים המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. אלא אם כן מופיעים בבקשה להיתר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ה     | סטיה ניכרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | הגובה המירבי של כל בנין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בכל נספחי הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.<br>קוי 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.<br>השטחים המפורטים בכל נספחי הבינוי הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001. |
| ו     | עיצוב אדריכלי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|       | הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.<br>הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 4.1

## מגורים ב'

ז

## 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

ח

## קווי בנין

קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.

ט

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו.  
2. 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 גז, ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתרונות למעלות, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

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), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.

4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליח"ד אחת הקיימת בבנין.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה המצאת אישור המגיש/ היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.

י

## כתב שיפוי

תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בנייה



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות    |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | שימוש             | יעוד            |           |
|------------------|---------------|--------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------|
|                  |               |                          |                                                   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                       |                 |                   |                 |           |
|                  |               |                          |                                                   |                         |              |                         |                                |                      | שרות                  | עיקרי | שרות              |                       |                 |                   |                 | עיקרי     |
| צידי-<br>שמאלי   | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                           |                         |              |                         |                                |                      |                       |       |                   |                       |                 |                   |                 |           |
| 3                | (1)           | 0                        | 7                                                 | 21.2                    | 21           |                         | 57                             | 3947.16              | 0                     | 0     | 1120.89           | 2464.29               | 6134            | יהודה<br>הנשיא 13 | מגורים          | ב' מגורים |
|                  |               |                          |                                                   |                         |              |                         |                                |                      |                       |       |                   | 361.98                | 6134            | יהודה<br>הנשיא 13 | מסחר            | ב' מגורים |
| 3                | (1)           | 0                        | 7                                                 | 21.2                    | 21           |                         | 64                             | 4309.14              | 0                     | 0     | 1120.89           | 2826.27               | 6134            | יהודה<br>הנשיא 13 | מגורים<br>ומסחר | ב' מגורים |
| 3                | (1)           | 1                        | 6                                                 | 19.23                   | 8            |                         | 29                             | 1776.26              | 240.8                 | 0     | 293.29            | 1242.17               | 6134            | יהודה<br>הנשיא 15 | מגורים          | ב' מגורים |
|                  |               |                          |                                                   |                         |              |                         |                                |                      |                       |       |                   | 667.93                | 6134            | יהודה<br>הנשיא 15 | מסחר            | ב' מגורים |
| 3                | (1)           | 1                        | 6                                                 | 19.23                   | 8            |                         | 40                             | 2442.19              | 240.8                 | 0     | 293.29            | 1919.1                | 6134            | יהודה<br>הנשיא 15 | מגורים<br>ומסחר | ב' מגורים |
| 3                | (1)           | 1                        | 5                                                 | 16.63                   | 8            |                         | 24                             | 1487.14              | 254.88                | 0     | 150.08            | 1082.18               | 6134            | יהודה<br>הנשיא 17 | מגורים          | ב' מגורים |
| 3                | (1)           | 1                        | 4                                                 | 13.75                   | 6            |                         | 20                             | 1233.09              | 254.88                | 0     | 116.41            | 861.8                 | 6134            | רשב"ג 4           | מגורים          | ב' מגורים |
| 3                | (1)           | 1                        | 4                                                 | 13.75                   | 6            |                         | 20                             | 1188.69              | 254.88                | 0     | 116.41            | 817.4                 | 6134            | רשב"ג 6           | מגורים          | ב' מגורים |
| 3                | (1)           |                          |                                                   |                         | 8            | 49                      | 150                            | 9270.36              | 1005.44               | 0     | 1797.08           | 6467.84               | 6134            | סה"כ              | מגורים          | ב' מגורים |
|                  |               |                          |                                                   |                         |              |                         | 17                             | 1029.91              |                       |       |                   | 1029.91               | 6134            | סה"כ              | מסחר            | ב' מגורים |
| 3                | (1)           |                          |                                                   |                         | 8            | 49                      | 167                            | 10300.27             | 1005.44               | 0     | 1797.08           | 7497.75               | 6134            | סה"כ              | מגורים<br>ומסחר | ב' מגורים |



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

| קו בנין<br>(מטר) | בניין / מקום   | שימוש        | יעוד      |      |       |
|------------------|----------------|--------------|-----------|------|-------|
|                  |                |              |           | קדמי | אחורי |
| (1)              | יהודה הנשיא 13 | מגורים       | מגורים ב' |      | 3     |
|                  | יהודה הנשיא 13 | מסחר         | מגורים ב' |      |       |
| (1)              | יהודה הנשיא 13 | מגורים ומסחר | מגורים ב' |      | 3     |
| (1)              | יהודה הנשיא 15 | מגורים       | מגורים ב' |      | 3     |
|                  | יהודה הנשיא 15 | מסחר         | מגורים ב' |      |       |
| (1)              | יהודה הנשיא 15 | מגורים ומסחר | מגורים ב' |      | 3     |
| (1)              | יהודה הנשיא 17 | מגורים       | מגורים ב' |      | 3     |
| (1)              | רשב"ג 4        | מגורים       | מגורים ב' |      | 3     |
| (1)              | רשב"ג 6        | מגורים       | מגורים ב' |      | 3     |
| (1)              | סה"כ           | מגורים       | מגורים ב' |      | 3     |
|                  | סה"כ           | מסחר         | מגורים ב' |      |       |
| (1)              | סה"כ           | מגורים ומסחר | מגורים ב' |      | 3     |

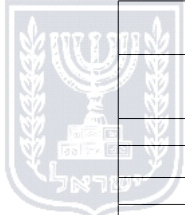
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 6. הוראות נוספות

6.1

גגות

תישמר גישה חופשית לגג הבניין ולדודי השמש לכלל הדיירים.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב           | התנייה                                                                                                                                                             |
|----------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | ביצוע תוספות בנייה | תותר בנייה בעמוד שלימה או בגגות. תוספת בסגירה מרפסת יהיה אפשרי רק במידה ויוגש בקשה ע"י 2 השכנים באותה כניסה ביחד וזאת על מנת לשמור על סימטריה כל שהוא בחזית המבנה. |

7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנה מיום אישור התוכנית