

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0485805

הרחבת דיור רח' נחל דולב 56, 58 ונחל הבשור 3 רמת בית שמש א'

ירושלים

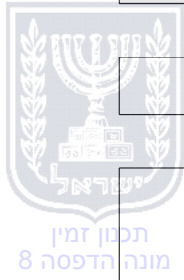
מחוז

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 נמצא ברח' נחל דולב ונחל הבשור ברמת בית שמש 'א'. במתחם, קיימים 3 בנייני מגורים, אחד מהם (נחל דולב 56) עם חזית מסחרית. לפי תב"ע מי/במ/836 מספר המגרש הוא 313 והוא מוגדר כאיזור מגורים ג' עם חזית מסחרית. שטח הבניה העיקרי הינה 4700 מ"ר המחולק בין 47 יח"ד לפי התב"ע. בנוסף הותר שטח מסחרי עד 100 מ"ר.

2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :

- רח' נחל דולב 58 היתר בנייה מס. 970015 כולל 1319 מ"ר שטח עיקרי.

- רח' נחל דולב 56, היתר בנייה מס. 970014 כולל 1674 מ"ר שטח עיקרי.

- רח' נחל הבשור 3, היתר בנייה מס. 970013 כולל 1319 מ"ר שטח מסחרי.

כל הבניינים קיבלו היתר בנייה בחודש ינאור 1997, ואוכלסו כשנתיים לאחר מכן.

3. משנת 1997 ואילך, העירייה נתנה עוד 12 היתרי בנייה לתוספת מגורים ומחסנים, רובם פחות מ-12 מ"ר.

4. גרות במתחם משפחות ברוכות ילדים ומעמד ביניים, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.

5. התכנית מציעה הרחבת הדירות ע"י בניית תוספות במגרשי החנייה מאחורי הבניינים. החזיתות הקידמיות של מבני המגורים יישארו ללא שינוי. כמו כן, התכנית מציעה תוספת קומה למבנה המסחרי הקיים.

6. בפועל, קיימות מעט חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה.

7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור רח' נחל דולב 56, 58 ונחל הבשור 3 רמת בית שמש א'

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

102-0485805

מספר התכנית

4.553 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 200033
 קואורדינאטה Y 624244

1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש א'
 רחוב נחל דולב 58,56
 רחוב נחל הבשור 3

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

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34270	מוסדר	חלק	31	

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	313

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/2006	747	5601	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 836 / ז. הוראות תכנית בש/ 836 / ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/ 836 / ז
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 836 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ במ/ 836



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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/12/2016	טרייסי סקרילוף	25/01/2017		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	25/12/2016	טרייסי סקרילוף	17/05/2017	נספח בינוי 1- נחל הבשור 3	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	25/12/2016	טרייסי סקרילוף	11/12/2017	נספח בינוי 2- נחל דולב 56	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	25/12/2016	טרייסי סקרילוף	11/12/2017	נספח בינוי 3- נחל דולב 58	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 250	1	25/12/2016	טרייסי סקרילוף	20/03/2017	נספח 4- חנייה	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	25/12/2016	טרייסי סקרילוף	17/05/2017	נספח 5- תמונות	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

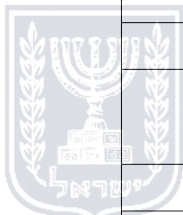
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים מועלם			בית שמש	נחל הבשור	3			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

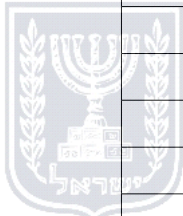
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	210	02-5318888	02-5319706	a- jerusalem@mmi.gov.il
חוכר	שושנה (זיאת) מועלם			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	יוסף אהרמן (ארמן)			בית שמש	נחל דולב	56			
חוכר	מרים חיה אהרמן (ארמן) וינברג			בית שמש	נחל דולב	56			
חוכר	מיכאל אולקמן			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	אסתר אורנג'			בית שמש	נחל הבשור	3	02-5879073	02-5879073	
חוכר	יצחק אורנג'			בית שמש	נחל הבשור	3	02-5879073	02-5879073	
חוכר	אברהם אסדו			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	רינת אסדו			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	דבורה ארזי			בית שמש	נחל דולב	58	02-9992722	02-9992722	
חוכר	נח ארזי			בית שמש	נחל דולב	58	02-9992722	02-9992722	
חוכר	מרדכי (מרכוס) בנדיקט			בית שמש	נחל דולב	56	077-7020471		
חוכר	רחל בנדיקט			בית שמש	נחל דולב	56	077-7020471	077-7020471	



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יהודית גולדברג			בית שמש	נחל דולב	58	02-5822811	02-5822811	
חוכר	יוסף גולדברג			בית שמש	נחל דולב	58	02-5822811	02-5822811	
חוכר	מיכל דטש			בית שמש	נחל הבשור	3	02-6433664	02-6433664	
חוכר	עזרא דטש			בית שמש	נחל הבשור	3	02-6433664	02-6433664	
חוכר	יהודית הוכברג			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	צבי הוכברג			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	דניאל המברסטון			בית שמש	נחל דולב	56	02-9920751	02-9920751	
חוכר	רבקה המברסטון			בית שמש	נחל דולב	56	02-9920751	02-9920751	
חוכר	רבקה והב			בית שמש	נחל דולב	56	02-9999973	02-9999973	
חוכר	שלום יחיאל והב			בית שמש	נחל דולב	56	02-9999973	02-9999973	
חוכר	אבה פליס וואזניקה			בית שמש	נחל דולב	56			
חוכר	ליאון וואזניקה			בית שמש	נחל דולב	56			
חוכר	דבורה חנה וינברג			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	רפאל נח וינברג			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	יצחק ויסברג			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	מלכה ויסברג			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	אליהו אשר זולניק			בית שמש	נחל הבשור	3	02-9996575	02-9996575	
חוכר	נחמה זולניק			בית שמש	נחל הבשור	3	02-9996575	02-9996575	
חוכר	מוריה חיה חיון			בית שמש	נחל דולב	56	077-5250554	077-5250554	
חוכר	רועי חיון			בית שמש	נחל דולב	56	077-5250554	077-5250554	
חוכר	טוני חרר			בית שמש	נחל דולב	59			
חוכר	יעקב חרר			בית שמש	נחל דולב	59			
חוכר	ברכה טולדנו			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	משה טולדנו			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	רחל כהן			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	רימונד כהן			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	תרצה לוגסי			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	אריה לוי			בית שמש	נחל דולב	58	077-9106181	077-9106181	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	צפורה לוי			בית שמש	נחל דולב	58	077-9106181	077-9106181	
חוכר	אליהו לפין			בית שמש	נחל דולב	58	02-9995401	02-9995401	
חוכר	לאה לפין			בית שמש	נחל דולב	58	02-9995401	02-9995401	
חוכר	חיים מועלם			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	דוד לאונרד מרטין			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	ולרי סיגלית מרטין			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	יחזקאל סגל			בית שמש	נחל דולב	58	02-9922854	02-9922854	
חוכר	יעקב סגל			בית שמש	נחל הבשור	3	02-9995461	02-9995461	
חוכר	מרים סגל			בית שמש	נחל דולב	58	02-9922854	02-9922854	
חוכר	ציפורה סגל			בית שמש	נחל הבשור	3	02-9995461	02-9995461	
חוכר	חיים נתן סלומון			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	יעל פאלוק			בית שמש	נחל דולב	56	077-9520404	077-9520404	
חוכר	יצחק שמחה פאלוק			בית שמש	נחל דולב	56	077-9520404	077-9520404	
חוכר	צבי פולק			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	ציפורה פולק			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	יעקב פיהה			בית שמש	נחל דולב	56			
חוכר	שירה פיהה			בית שמש	נחל דולב	56			
חוכר	חיה פיש (סלומון)			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	יוסף פרלוב			בית שמש	נחל דולב	58			
חוכר	דוד צדוק			בית שמש	נחל דולב	56	02-9990104	02-9990104	
חוכר	מוריה צדוק			בית שמש	נחל דולב	56	02-9990104	02-9990104	
חוכר	חיים צין			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	הלל קולין			בית שמש	נחל דולב	58	02-6519417	02-6519417	
חוכר	זהבה קולין			בית שמש	נחל דולב	58	02-6519417	02-6519417	
חוכר	שלום קטרי			בית שמש	נחל הבשור	3	077-2072074	077-2072074	
חוכר	שרה קטרי			בית שמש	נחל הבשור	3	077-2072074	077-2072074	
חוכר	אורי קלוז'ני			בית שמש	נחל דולב	58	02-9952595	02-9952595	
חוכר	תניא קלוז'ני			בית שמש	נחל דולב	58	02-9952595	02-9952595	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	דבורה קלינגר			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	שמואל קלינגר			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	מתניה ריבלין			בית שמש	נחל דולב	56	02-9991495	02-9991495	
חוכר	אילה ריבלין (רוזנברג)			בית שמש	נחל דולב	56	02-9991495	02-9991495	
חוכר	משה שטרן			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר	אילה שטרן (שיף)			בית שמש	נחל הבשור	3			
חוכר			קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-9915452	02-9915452	
חוכר			ש.נ.י.פ. יזום וניהול פרויקטים (1995 בע"מ	בית שמש	נחל דולב	56			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: וואזניקה ליאון, מס' דרכון: WH041073

וואזניקה אבה פליס, מס' דרכון: WH067418

בנדיקט מרדכי (מרכוס), מס' דרכון: 110954417

(1) כתובת: קק"ל - הלשכה הראשית, רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 9242801.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9921380	skriloff@bez eqint.net
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				Srgtlp4@gma il.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 47 יחידות דיור בשלושה בנייני מגורים קיימים ברח' נחל דולב 56,58 ונחל הבשור 3 ברמת בית שמש י'א'.
2. תוספת שטח מסחרי למבנה קיים בנחל דולב 56.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מאזורי מגורים 'ג' עם חזית מסחרית (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'ב'.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- קביעת קווי בניין לבנייה, לפי המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 8788 מ"ר (מתוכם 6195 מ"ר שטחים מגורים עיקריים, 2460 מ"ר שטחי שרות ו- 133 מ"ר מסחרי), בהתאם לסעיף 62א (א) 14, 12, 15 ו-16 בחוק.

- קביעת שיא הגגות בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק.

- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.

- הריסת מבנים ע"פ המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.553



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

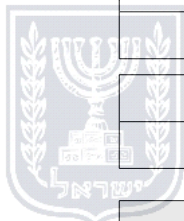
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	47			47	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	6,195		+1,495	4,700	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	133		+33	100	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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 8

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	313

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ב'	313

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג	4,553	100
סה"כ	4,553	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,553.27	100
סה"כ	4,553.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים עם חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>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.</p> <p>2. לא יינתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור.</p> <p>3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.</p> <p>4. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	היטל השבחה
	<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	הריסות ופינויים
	חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה והחזרתו למצבו המקורי.
ה	סטיה ניכרת
	<p>מספר יחידות המירבי בבנין הינו כמופיע בנספחי הבינוי והוראות התוכנית סה"כ 55 יח"ד . הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .</p> <p>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.</p> <p>הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה - 0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 6-1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב , 2002.</p> <p>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.</p> <p>השטחים המפורטים בנספחים מספר 6-1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001.</p>
ו	עיצוב אדריכלי
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג , גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים ב'
	הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו . התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדותהבניין , 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 למעלית, 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 תהינה 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 אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.</p>
י	<p>כתב שיפוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בנייה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגורים ב'	4.1
<p>אזורים מיוחדים</p> <p>מעבר ציבור- קיימת ארקאדה מסחרית כאשר היקף זכויות הארקאדה לא כלול בזכויות בטבלה 5. תירשם הערת אזהרה בפנקסי הרישום בלשכת המקרקעין בירושלים בנושא זכות המעבר לציבור בכל עת.</p>	<p>יב</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	5	15.02		15		3192.92	475.49		452.33	2265.1	4551	דולב 56	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)							133.67				133.67	4551	דולב 56	מסחר	ב'	
(1)	(1)	(1)	1	5	15.86		16		2550.84	436.25		317.64	1796.95	4551	דולב 58	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	1	5	17.06		16		2911.23	460.84		317.64	2132.75	4551	הבשור 3	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	1	5		10.9	47	189	8654.99	1372.58		1087.61	6194.8	4551	מגורים ב'	>סך הכל<	ב'	
(1)	(1)	(1)	1	5		10.9	47	193	8788.66	1372.58		1087.61	6328.47	4551	מגורים ומסחר	>סך הכל<	ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	דולב 56	מגורים	מגורים ב'
(1)	דולב 56	מסחר	מגורים ב'
(1)	דולב 58	מגורים	מגורים ב'
(1)	הבשור 3	מגורים	מגורים ב'
(1)	מגורים ב'	<סך הכל>	מגורים ב'
(1)	מגורים ומסחר	<סך הכל>	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

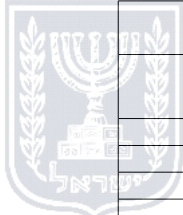
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(* קווי בנין לפי המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

תירשם הערת אזהרה בטאבו על הנכס הרשום כגוש 34270 חלקה 31 תת-חלקה 37 האוסרת בנייה מכל סוג על כל הגג (מרפסת) הצמוד לדירה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישורה

