

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0461293

הרחבת יחידות דיור קיימות רחוב נחל נחשון 16-2

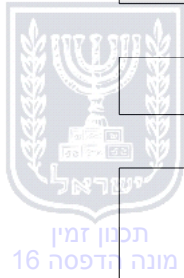
מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
במקום קיימת תכנית מס' מי/במ/835. כל הבניינים נבנאו לפני כ-15 שנים. היום הדיירים מעוניינים להגדיל יחידות הדיור הקיימות הנמצאות ברשותם.

רקע תכנוני לתכנית :

בשטח קיימות היתרי בניה עיקריים שמספרם : 980188, 990143, 20000109, 20000110, היתר בניה עבור רח' נחל נחשון 4 מס' 20130180.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
ישנם כמה עבירות בניה, בעיקר בקומת חניה. התכנית הזאת חלקם מכילה אותן לתוספות, וחלקם מחייבת אותן מחדש. להריסה. ואחרי ביצוע של תכנית זאת לא תשארו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידות דיור קיימות רחוב נחל נחשון 2-16

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-0461293

מספר התכנית

5.005 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א)
סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

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	199434
קואורדינאטה Y	624659

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	נחל נחשון	4	ב
בית שמש	נחל נחשון	8	א
בית שמש	נחל נחשון	2	
בית שמש	נחל נחשון	6	
בית שמש	נחל נחשון	12	א
בית שמש	נחל נחשון	4	א
בית שמש	נחל נחשון	10	
בית שמש	נחל נחשון	8	ב
בית שמש	נחל נחשון	14	
בית שמש	נחל נחשון	16	א
בית שמש	נחל נחשון	16	ב
בית שמש	נחל נחשון	12	ב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34274	מוסדר	חלק	21	

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/ 835	416

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



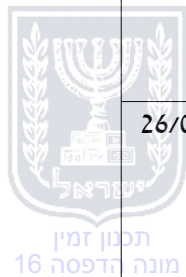
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 835 / יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 836 / ז. הוראות תכנית בש/ 836 / ז תחולנה על תכנית זו.	5633	1763	26/02/2007
מי/ במ/ 835	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 835 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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	25/10/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	נחל נחשון 2. מחייב בנושאים קו בניין וגובה מבנה מירבי, כמות יחידות דיור.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	25/10/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	נחל נחשון 6. מחייב בנושאים קו בניין וגובה מבנה מירבי, כמות יחידות דיור.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	25/10/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	נחל נחשון 10. מחייב בנושאים קו בניין וגובה מבנה מירבי, כמות יחידות דיור.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	25/10/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	נחל נחשון 14. מחייב בנושאים קו בניין וגובה מבנה מירבי, כמות יחידות דיור.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	7	23/08/2018	גאורגי שפיטלניק	02/09/2018	טיפוס B1. נחל נחשון 4. מחייב בנושאים קו בניין וגובה מבנה מירבי, כמות יחידות דיור.	לא
בינוי	רקע	1: 100	7	23/08/2018	גאורגי שפיטלניק	02/09/2018	טיפוס B2 נחל נחשון 8, 12, 16	לא
בינוי	מנחה	1: 250	7	15/10/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	תכנית כללית	לא
הסדרת שטח	מנחה	1: 250	1	25/10/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	חישוב שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/05/2017	גאורגי שפיטלניק	11/05/2017	מצב מאושר	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	אליהו מוגרבי			בית שמש	נחל נחשון	4 א	072-4476912	072-4476912	
	פרטי	סמואל שוקרון סיבוני			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9917344	02-9917344	chocron.sam@gmail.com

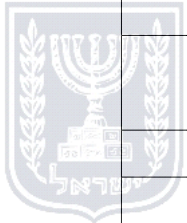
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמואל שוקרון סיבוני			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9917344	02-9917344	chocron.sam@gmail.com

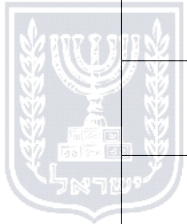
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318831	rmi@moin.gov.il
חוכר		שמעון אזולאי			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9923546	02-9923546	
חוכר		חנה אמסלם			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9916725	02-9916725	
חוכר		ישי אמסלם			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9916725	02-9916725	
חוכר		ישראל ארבוב			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9957321	02-9957321	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דורון באוני לוי			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9915488		
חוכר		מיכל באוני לוי			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9915488		
חוכר		דוד באלק			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9918735	02-9918735	
חוכר		שרון בודזין			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9227656		
חוכר		מוריס ביר			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9910438	02-9910438	
חוכר		דוד בן גיגי			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9995966		
חוכר		יעל בן גיגי			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9995966		
חוכר		שמואל בר שי			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9996573	02-9996573	
חוכר		אילת ברשישת			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9918875	02-9918875	
חוכר		אליהו ברשישת			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9918875	02-9918875	
חוכר		לורנס גולדברג			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9956432	02-9956432	
חוכר		יחזקאל גולדפרד			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9996453	02-9996453	
חוכר		בן ביון גולצוויג			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9914461	02-9914461	
חוכר		אליהו גיהן			בית שמש	נחל נחשון	14	072-2371694	072-2371694	
חוכר		מינה גינצברג			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9927456		
חוכר		צבי גינצברג			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9927456		
חוכר		משה גרוס			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9995397	02-9995397	
חוכר		הרטה גרינבלט			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9911654	02-9911654	

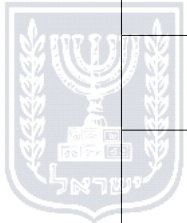


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

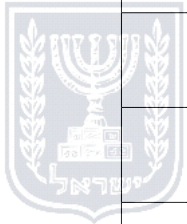


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		לאוניד גרינבלט			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9911654	02-9911654	
חוכר		אורית גרינברג			בית שמש	נחל נחשון	10	072-7645501	072-7645501	
חוכר		חיים גרינברג			בית שמש	נחל נחשון	14	077-3487542	077-3487542	
חוכר		לב גרינברג			בית שמש	נחל נחשון	10	072-7645501	072-7645501	
חוכר		משה גרינברג		דרכון	בית שמש	נחל נחשון	14	077-8646351	077-8646351	
חוכר		זוהר דאלעי			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9927644	02-9927644	
חוכר		רחל דאלעי			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9927644	02-9927644	
חוכר		חנה דוידסון			בית שמש	נחל נחשון	16	072-2365588	072-2365588	
חוכר		יצחק דוידסון			בית שמש	נחל נחשון	16	072-2365588	072-2365588	
חוכר		טלי דוכן			בית שמש	נחל נחשון	10	077-2301165	077-2301165	
חוכר		עמיחי דוכן			בית שמש	נחל נחשון	10	077-2301165	077-2301165	
חוכר		גדליה הוכברג			בית שמש	נחל נחשון	16	077-4562844	077-4562844	
חוכר		אברהם ווגנר			בית שמש	נחל נחשון	2	077-2375331	077-2375331	
חוכר		ליבה ווגנר			בית שמש	נחל נחשון	2	077-2375331	077-2375331	
חוכר		רות וולף			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9992354	02-9992354	
חוכר		דוד זיסמן			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9929852	02-9929852	
חוכר		רחל זיסמן			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9929852	02-9929852	
חוכר		יצחק חגבי			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9995397	02-9995397	
חוכר		דוד חכם			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9182596	02-9182596	
חוכר		דוד חכם			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9996472	02-9996472	
חוכר		שרה חכם			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9182596	02-9182596	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

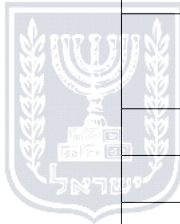


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רונית חלייה			בית שמש	נחל נחשון	14	077-7687641	077-7687641	
חוכר		רפאל חלייה			בית שמש	נחל נחשון	14	077-7687641	077-7687641	
חוכר		דוד חן			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9925977	02-9925977	
חוכר		לאה חן			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9925977	02-9925977	
חוכר		אברהם טובול			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9956425	02-9956425	
חוכר		דב טרספולסקי			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9916549	02-9916549	
חוכר		נועה טרספולסקי			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9916549	02-9916549	
חוכר		דוד יודקובסקי			בית שמש	נחל נחשון	12	02-9996548	02-9996548	
חוכר		שלום יפה			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9994652	02-9994652	
חוכר		אבישי כהן			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9996439	02-9996439	
חוכר		אלברט כהן		דרכון YA29599 3	בית שמש	נחל נחשון	2	02-9918847	02-9918847	
חוכר		גיסטין כהן			בית שמש	נחל נחשון	8	072-2386452	072-2386452	
חוכר		ימין כהן			בית שמש	נחל נחשון	8	072-2386452	072-2386452	
חוכר		יוסף כהנא			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9996453	02-9996453	
חוכר		אבן כותל			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9910547	02-9910547	
חוכר		מיכל לוי			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9994652	02-9994652	
חוכר		מיכל לוי			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9917552	02-9917552	
חוכר		שמעון ליונס			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9916543	02-9916543	
חוכר		אביעד ליזרוביץ			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9916433	02-9916433	

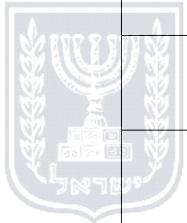


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

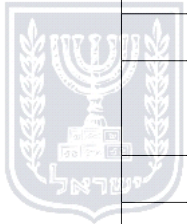


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מאשא ליזרוביץ			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9916433	02-9916433	
חוכר		מיכאל ליפמן			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9928860	02-9928860	
חוכר		רוברטה ליפמן			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9928860	02-9928860	
חוכר		יהושע לנגסם			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9916549	02-9916549	
חוכר		אברהם לנקרי			בית שמש	נחל נחשון	6	072-2388477	072-2388477	
חוכר		סימה לנקרי			בית שמש	נחל נחשון	6	072-2388477	072-2388477	
חוכר		דבורה לפה			בית שמש	נחל נחשון	14	077-9510085	077-9510085	
חוכר		דוד לפה			בית שמש	נחל נחשון	14	077-9510085	077-9510085	
חוכר		אליוט לצימן			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9994872	02-9994872	
חוכר		אליהו מוגרבי			בית שמש	נחל נחשון	4 א	072-4476912	072-4476912	
חוכר		מזל מוגרבי			בית שמש	נחל נחשון	4 א	072-4476912	072-4476912	
חוכר		מורדכי מוצפי			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9996541	02-9996541	
חוכר		חנה מילר			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9997564	02-9997564	
חוכר		שמחה מילר			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9997564	02-9997564	
חוכר		משה מכליס			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9916454	02-9916454	
חוכר		אברהם מלמד			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9916588	02-9916588	
חוכר		לאה מלמד			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9916588	02-9916588	
חוכר		ניסן מנדלסון			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9919224	02-9919224	

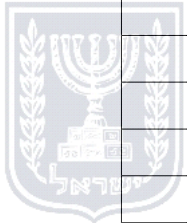


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

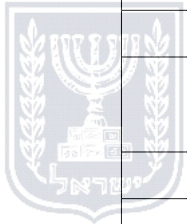


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שרה מנדלסון			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9919224	02-9919224	
חוכר		יהודה מערל			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9923766	02-9923766	
חוכר		ליאה מערל			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9923766	02-9923766	
חוכר		מרדכי נחת			בית שמש	נחל נחשון	14	072-2376433	072-2376433	
חוכר		אביחי סגן			בית שמש	נחל נחשון	14	072-2377951	072-2377951	
חוכר		מיגל סגן			בית שמש	נחל נחשון	14	072-2377951	072-2377951	
חוכר		אלי סיגל			בית שמש	נחל נחשון	2	072-7649856	072-7649856	
חוכר		טובה סיגל			בית שמש	נחל נחשון	2	072-7649856	072-7649856	
חוכר		יהודה סילבר			בית שמש	נחל נחשון	16	02-9916523	02-9916523	
חוכר		אהרון סימקין			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9995472	02-9995472	
חוכר		אלן סימקין			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9995472	02-9995472	
חוכר		דוד עציץ			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9997764	02-9997764	
חוכר		רינה עציץ			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9918438	02-9918438	
חוכר		תמר עציץ			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9997764	02-9997764	
חוכר		מיכאל פלצ'ר			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9912361	02-9912361	
חוכר		יעקב פפר			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9957643	02-9957643	
חוכר		פלורה פרדו			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9922678	02-9922678	
חוכר		אורית פרידמן			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9994377	02-9994377	
חוכר		יואב פרידמן			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9994377	02-9994377	
חוכר		יוסף פרל			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9991165	02-9991165	
חוכר		שרה פרל			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9991165	02-9991165	
חוכר		צביה פרלה			בית שמש	נחל נחשון	14	072-2376433	072-2376433	
חוכר		יצחק פרנקל			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9912436	02-9912436	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מאיר פרקר			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9918663	02-9918663	
חוכר		פרנסיס פרקר			בית שמש	נחל נחשון	6	02-9918663	02-9918663	
חוכר		עדינה קאפעל			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9958743	02-9958743	
חוכר		סימון קדוש			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9914978	02-9914978	
חוכר		סטנלי ראכקינד			בית שמש	נחל נחשון	12	072-2398766	072-2398766	
חוכר		משה רביבו			בית שמש	נחל נחשון	14	02-9916548	02-9916548	
חוכר		מנחם רחמים			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9910544	02-9910544	
חוכר		פנחס ריבלין			בית שמש	נחל נחשון	14	072-2457741	072-2457741	
חוכר		רייזל ריבלין			בית שמש	נחל נחשון	14	072-2457741	072-2457741	
חוכר		סמואל שוקרון סיבוני			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9917344	02-9917344	chocron.sam@gmail.com
חוכר		עידית שוקרון סיבוני			בית שמש	נחל נחשון	2	02-9917344	02-9917344	
חוכר		אסתר שמואל כהן			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9995634	02-9995634	
חוכר		יוסף שמואל כהן			בית שמש	נחל נחשון	10	02-9995634	02-9995634	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק		פרטי	בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@g mail.com
	מודד	מליק בדיק	1408		כפר קאסם	(1)				prism1408@g mail.com

(1) כתובת: כפר קאסם ת.ד. 2735.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

א. הגדלת זכויות בניה עבור בניה רוויה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' לא לפי מבא"ת למגורים ב' לפי מבא"ת.

2.2.2 קביעת בניה לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

2.2.3 תוספת זכויות בניה וקביעתם ב- 12218.00 מ"ר (מתוכם 8988.00 מ"ר שטח עיקרי ו- 3230.00 מ"ר שטח שרות) לפי סעיף 62 א (א) 12 ו- 16 לחוק.

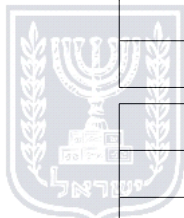
2.2.4 הגדלת מספר קומות מ- 4 ל- 5 מעל קומת כניסה הקובעת וקביעת שיא הגג ב- 18.70 מ' מעל ה 0-0 לפי סעיף 62 א (א) 4 א' לחוק. 2.2.3 הגדלת מספר קומות מ- 4 מעל כניסה הקובעת ל- 5 קומות מעל כניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת וקביעת שיא גג ב- 18.70 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	7,980	100
סה"כ	7,980	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,983.75	מגורים ב'
100	7,983.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>- תותרנה תוספות בנייה בקומת כניסה (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס +2.89), בקומה ב' (מפלס +5.78), בקומה ג' (מפלס +8.67), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>- תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה/ לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת בקומת קרקע, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמעליה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת בקומת קרקע, לשם הגדלת שטחי שרות לטובת הדייר, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 72 יחידות דיור.</p> <p>ה. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה</p>

4.1

מגורים ב'

נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. אישור מהיזם על תשלום עבור הוצאות התב"ע

5. תסופק חניה לרווחת תושבי הבנין בהתאם לנספח המצ"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה של חריגות בניה כולל סגירות חניה מקורה, הרימת קיר מרפסת הפונים למגרש חניה הפנימי באופן מסוכן ביותר כאשר כל המרפסת סדוקה, סגירה בחצרות והחזרת המצב לקדמותה לפי היתר בניה תקף ולפי אישור מפקח על הבניה לגבי הריסה.

7. תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הסדר נושא שיפוי בין המבקש ועיריית בית שמש.

8. במידה ויש בעלות בגגות. יש לקבל הסכמה להעברת בעלות של שני הצדדים או עדכון רשום בית משותף כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה לועדה. כאשר יש להעביר מתת-חלקה 55 הצמדה של גג שטוח מסומן ק"ג לתת-חלקה 56: מתת-חלקה 44 הצמדה של גג שטוח וחלל מעליו (הנמצאת מעל דירת מגורים בתת-חלקה 47) מסומן ק' לתת-חלקה 39, ומתת-חלקה 40 חצי מגג שטוח מסומן ק"א לתת-חלקה 47.

9. תנאי לקבלת היתר בניית למרפסות זיז כרוך להסכמת דיירים מדירות מתחת למרפסת זיז המבוקשת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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				
7		3	3	1	5	18.9	72	31	153	12218	1729	803	1501	8185	7980	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

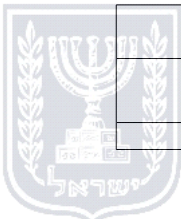


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 0	1	מגורים ב'	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת פרגולה ליחידות בקומת הקרקע הפונים לנחל נחשון עד לקו גבול החלקה עם הדרך. ב. בדגם B תותר הקמת גגון מעל הכניסה הראשית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>1. מיד עם סיום הבניה חל חובה על היזם להכין תשריט עדכון רישום בית המשותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בהמאם בלשכת הרשם. 2. מיד באישור התכנית יירשם הערות אזהרה כמפורט להלן: גוש : 34274 חלקה : 21 תת-חלקה 17 : לת"ח זו מוצמד חניה מקורה מסומן כ"ב. קיימת חריגת בניה בפועל סגירה- ושימוש, בניגוד להיתר. תת-חלקה 28 : לת"ח זו מוצמד חניה מקורה מסומן ל"ה. קיימת חריגת בניה בפועל סגירה- ושימוש, בניגוד להיתר. תת-חלקה 35 : לת"ח זו מוצמד חניה מקורה מסומן ק"ז. קיימת חריגת בניה בפועל סגירה של חלק החניה- ושימוש כמחסן, בניגוד להיתר. תת-חלקה 48 : לת"ח זו מוצמד חניה מקורה מסומן נ"ג. קיימת חריגת בניה בפועל סגירה- ושימוש, בניגוד להיתר. תת-חלקה 51 : לת"ח זו מוצמד חניה מקורה מסומן נ"ח. קיימת חריגת בניה בפועל סגירה של חלק החניה- ושימוש, בניגוד להיתר. תת-חלקה 58 : לת"ח זו מוצמד חניה מקורה מסומן ס"ה. קיימת חריגת בניה בפועל סגירה- ושימוש, בניגוד להיתר. תת-חלקה 60 : לת"ח זו מוצמד חניה מקורה מסומן ס"ו. קיימת חריגת בניה בפועל סגירה- ושימוש, בניגוד להיתר. תת-חלקה 62 : לת"ח זו מוצמד חניה מקורה מסומן ס"ח. קיימת חריגת בניה בפועל סגירה-</p>	<p>6.5</p>

6.5 הסדרת שטח/ מקרקעין

ושימוש, בניגוד להיתר.
 תת-חלקה 64 : לת"ח זו מוצמד חניה מקורה מסומן ע'. קיימת חריגת בניה בפועל סגירה-
 ושימוש, בניגוד להיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בדגם A ניתן להגיש בקשה לתוספות בכל בנין לבד כאשר בקומת החניה/מרתף לבד, יתר התוספות בעמודים צומחים, וקומת הגג כל הגגות ביחד	לא ניתן להגיש בקשה לתוספת בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים. מקבלת מתן תוקף תכנית הזו.

