

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0485383

א.ש. וקנין רמב"ש ג'-2

ירושלים

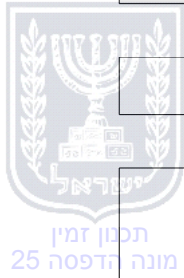
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה תוספת שטחים ב-22 מגרשים בייעוד מגורים ב', בהם מגרש אחד בעל חזית מסחרית בשכונת רמת בית שמש ג'-2. כמו כן התכנית מציעה איחוד ללא חלוקה של 6 מגרשים ל-3 מגרשים, ללא שינוי בקווי הבניין, באופי הבנייה או במס' הקומות, זאת למטרת מתן אפשרות לשיוך חנייה לכל דייר כדין. התכנית הינה בסמכות מקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.

מטרת תוספות השטחים, היא ניצול מקסימלי של בינוי המגרשים על ידי תוספת שטחים פנימית, זאת מבלי שינוי כל שהוא בקווי הבניין או בגובה המבנים. מרבית התוספות נועדו למלא "חללים כפולים" שנוצרו במהלך התכנון, כך שניתן יהיה לבנות אותם בהיקף פנימי מלא. כמו כן בחלק מהמקרים למטרת תיקון פערים בחישובי השטחים.

במסגרת תכנון המבנים למגורים, נתגלו ב-2 מגרשים פערים בין מס' הדירות המותר בתב"ע המקורית לבין מס' הדירות אותו ניתן לנצל במסגרת התכנון הטיפוסי לאופי המגרש. על כן, תכנית זו מוסיפה שתי יח"ד במגרש 346 ויח"ד אחת במגרש 323 ומפחיתה יח"ד אחת במגרש 330 בשל הימצאות קבר במגרש. בס"ה תוספת של 2 יח"ד בדפסה ל-295 יח"ד המאושרות במתחם זה.

כמו כן, התכנית מרחיבה את היקף השטחים בייעוד מסחרי במגרש 332 זאת על מנת לנצל את פני הקרקע באופן מיטבי, ולהוסיף שטחי משרדים ותעסוקה בקומה נוספת מעל קומת המסחר לתועלת דיירי השכונה. התוספת תהיה ללא שינוי בחזית המבנה, בגובהו או בקווי הבניין המאושרים, למעט קו בניין קדמי לקומת המשרדים. בהתאם לתוספת המסחר מוצעת תוספת חניון פנימי לשימוש המסחר הקיים והמוצע במגרש 332, על פי תקן חניה.

רשימת מגרשים ומספרי הבקשות שהוגשו ע"י א.ש. וקנין בקשות בתחום התב"ע:

1. מגרש 323 - בקשה 20150443 ; 2. מגרש 324 - בקשה 20150444 ; 3. מגרש 325 - בקשה 20150445 ; 4. מגרש 326 - בקשה 20150446 ; 5. מגרש 327 - בקשה 20150447 ; 6. מגרש 328 - בקשה 20150448 ; 7. מגרש 329 - בקשה 20150449 ; 8. מגרש 330 - בקשה 20150450 ; 9. מגרש 332 - בקשה 20150564 ; 10. מגרש 334 - בקשה 20150571 ; 11. מגרש 333 - בקשה 20150567 ; 12. מגרש 335 - בקשה 20150572 ; 13. מגרש 336 - בקשה 20150574 ; 14. מגרש 337 - בקשה 20150209 ; 15. מגרש 338 - בקשה 20150212 ; 16. מגרש 339 - בקשה 20150213 ; 17. מגרש 340 - בקשה 20150214 ; 18. מגרש 341 - בקשה 20150215 ; 19. מגרש 342 - בקשה 20150216 ; 20. מגרש 343 - בקשה 20150217 ; 21. מגרש 344 - בקשה 20150218 ; 22. מגרש 346 - בקשה 20150219

במסגרת הקלות שניתנו בהיתרי הבנייה למגרשים במתחם, הועברו שטחי שירות מחנייה מקורה לשירות למגורים, על פי הפירוט הבא:

במגרש 323 הועברו 367 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקעי. במגרשים 324 ו-326 הועברו 206 מ"ר שטח שירות חניה מקורה לשטח שירות תת-קרקעי, ו-555 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקעי.

במגרש 327 הועברו 249 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקעי. במגרש 328 הועברו 138 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקעי ו-106 מ"ר משטח שירות חניה לשטח שירות תת-קרקעי.

במגרש 329 הועברו 249 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקעי. במגרש 330 הועברו 174 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקע ו-75 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי תת-קרקעי.

במגרש 333 הועברו 234 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על ו-60 מ"ר משטח שירות חניה לשטח שירות כללי תת-קרקעי.

במגרש 334 הועברו 254 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקעי. במגרש 335 הועברו 94 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על ו-184 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי מתחת.

במגרש 336 הועברו 94 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על ו-184 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי מתחת.

במגרשים 337 ו-338 הועברו 434 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקעי.

במגרשים 339 ו-340 הועברו 485 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקע.

במגרשים 341 ו-342 הועברו 515 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקע.

במגרש 343 הועברו 297 מ"ר משטח שירות חניה לשטח שירות כללי על.

במגרש 344 הועברו 465 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי תת-קרקעי.

במגרש 346 הועברו 347 מ"ר שטח שירות חניה לשטח שירות כללי תת-קרקעי.

במגרש 332 הועברו 641 מ"ר משטח שירות חניה לשטח שירות כללי על קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית א.ש. וקנין רמב"ש ג'2-

מספר התכנית 102-0485383

1.2 שטח התכנית 29.265 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

בית שמש

X קואורדינאטה

199325

Y קואורדינאטה

623466

רמת בית שמש ג'2-

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	דבורה הנביאה		
בית שמש	הנביא עובדיה		
בית שמש	חולדה הנביאה		
בית שמש	שמואל הנביא		

רמת בית שמש ג'2-

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34515	מוסדר	חלק	36-52	
34516	מוסדר	חלק	4-7	
34517	מוסדר	חלק	12	

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/160 / א	323, 325, 327, 330, 332, 344, 346

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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/ 160 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 160 / א ממשיכות לחול.	6468	6237	04/09/2012



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				אהרון דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אהרון דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		02/11/2017	אהרון דרורי	02/11/2017	גיליון מס' 2 - טיפוס 2	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		02/11/2017	אהרון דרורי	02/11/2017	גיליון מס' 3 - טיפוס 3	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		02/11/2017	אהרון דרורי	02/11/2017	גיליון מס' 4 - טיפוס 4	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		02/11/2017	אהרון דרורי	02/11/2017	גיליון מס' 5 - טיפוס 5	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		02/11/2017	אהרון דרורי	02/11/2017	גליון 6 - טיפוס 6	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100		02/11/2017	אהרון דרורי	02/11/2017	גיליון מס' 1 - טיפוס 1 והעמדה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500		31/08/2017	יורם אלישיב	31/08/2017	נספח איחוד ללא חלוקה	לא
תנועה *	מנחה	1: 250	1	15/01/2017		15/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/02/2017	אהרון דרורי	27/02/2017		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מתי פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב	בית שמש	אחיה השילוני	14		077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה כהן		א.ש. וקנין מהנדסים בע"מ	בית שמש	(1)		03-9700805		office.asvaknin@gmail.com

(1) כתובת: רח' נחום הנביא 6/1 בית שמש -

ת.ד. 7214 קרית מטלון פתח תקווה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

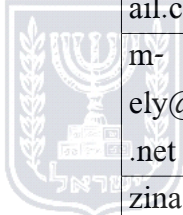
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ר.מ.י.		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		
חוכר	משה כהן		א.ש. וקנין מהנדסים בע"מ	בית שמש	(1)		03-9700805		office.asvaknin@gmail.com

(1) כתובת: רח' נחום הנביא 6/1 בית שמש -

ת.ד. 7214 קרית מטלון פתח תקווה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהרון דרורי		אהרון דרורי אדריכל	יהוד	חתוכה סעדיה	10	050-7838444	03-6775048	drory.ah@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m-ely@bezeqint.net
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה		114972	יורם בש הנדסת כבישים תנועה ותחבורה	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		zina@y-basch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

קביעת בנייה לצורך תוספות שטח עיקרי ושירות, הוספת 2 יח"ד תוספת שטח מסחר ותוספת שטח משרדים ומרפאות וכיוצ"ב מעל קומת המסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.

ב. קביעת בנייה לצורך הרחבת יחידות מאושרות.

ג. בתא שטח 100, קביעת בנייה לצורך הרחבת שטח מסחר והוספת שימושים למטרת משרדים, מרפאות וכיוצ"ב מעל קומת המסחר לפי סעיף 62 א (א) 11 לחוק.

ד. קביעת שטח בניה למגורים ב-54,420 מ"ר מתוכם 32,200 מ"ר שטח עיקרי ו-15,699 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק.

ה. קביעת שטח בניה למסחר בתא שטח 100 ב-1,383 מ"ר מתוכם 555 מ"ר שטח עיקרי, 148 מ"ר שטח שירות ו-680 מ"ר שטח שרות לחנייה לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק.

ו. קביעת שטח בניה למשרדים ומרפאות בתא שטח 100 ב-572 מ"ר מתוכם 484 מ"ר שטח עיקרי ו-118 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק.

ז. קביעת קווי בניין לשטחי שרות ולמשרדים ומרפאות בתא שטח 100 בהתאם למסומן בתכנית הבינוי לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

ח. מתן זיקת הנאה למעבר לחנייה תת קרקעי בתא שטח 9 עבור תא שטח 100 לפי סעיף 62 א (א) 19.

ט. שינוי ייעוד בתא שטח 100 ממגורים ב' עם חזית מסחרית (לא לפי מבא"ת) למגורים, מסחר ותעסוקה משולב.

י. העברת 350 מ"ר שטחי שירות למטרת חנייה מתא שטח 12 לתא שטח 100.

יא. תוספת 2 יח"ד בתא שטח 17 מ-22 ל-24 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8.

יב. העברת יח"ד אחת מתא שטח 7 לתא שטח 1.

יג. העברה של 90 מ"ר שטח עיקרי מיועד למגורים מתא שטח 3 לתא שטח 7.

יד. שינוי 0.0 בתא שטח 8 וקביעת 0.0 חדש ב-378.10 מ' מעל פני הים.

טו. קביעת שטחים לחנייה מקורה ב-7,071 מ"ר.

טז. העברת שטח שרות מיועד לחנייה לשטח שרות כללי מעל ומתחת למפלס כניסה הקובעת.

יז. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.

יח. קביעת שלביות ביצוע.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		29.265	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	295	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	28,025	+4,175
מסחר (מ"ר)	מ"ר	500	+55
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+484
		484	555
		32,200	297

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**

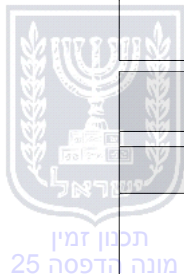
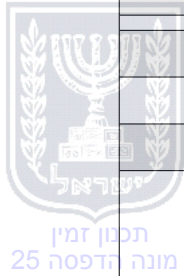
תאי שטח		יעוד
17 - 1		מגורים ב'
100		מגורים מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
14 - 12	מגורים ב'	בלוק ביטול
10 ,9 ,7 ,3 ,1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
100	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
14 - 12 ,3 - 1	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	29,264.41	100
סה"כ	29,264.41	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	27,381.56	93.57
מגורים מסחר ותעסוקה	1,882.85	6.43
סה"כ	29,264.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בנייה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי. ב. תותר העברת 90 מ"ר שטח עיקרי ממגרש 325 למגרש 333. ג. מחסנים - בבנינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים יהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6.0 מ"ר. 1. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 2. שטחי השירות לא יוגבלו בגובה. 3. יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא- ויירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.
ב	חניה כמות החניות הנדרשת - ע"פ תקן חנייה תקף לעת מתן היתר בנייה.
ג	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באותה אבן טבעית מאובעת ומסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבניין. הבניה באבן חלקה שאינה מסותת אסורה.
ד	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ה	קווי בנין קווי בניין כמסומן בתשריט ונספחי הבינוי מחייבים וכל צמצום בין קו הבניין לבין גבול המגרש מהווה סטיה ניכרת.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	קומת קרקע: מסחר ושטח שירות למגורים ולמשרדים. קומת ראשונה: משרדים ושטח שירות למגורים. מקומה שניה והלאה: מגורים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בנייה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי. ב. מחסנים - בבנינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים יהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6.0 מ"ר.





מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
1. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 2. שטחי השירות לא יוגבלו בגובה. 3. תותר הגבהת מפלס ה- 0.00 ב-1.20 מטר.	
חניה כמות החניות הנדרשת - ע"פ תקן חנייה תקף לעת מתן היתר בנייה.	ב
עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באותה אבן טבעית מאובעת ומסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבניין. הבניה באבן חלקה שאינה מסותת אסורה.	ג
פסולת בניין 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.	ד
קווי בנין א - קווי בניין כמסומן בתשריט ונספחי הבינוי מחייבים וכל צמצום בין קו הבניין לבין גבול המגרש מהווה סטיה ניכרת. ב - קווי בניין לשטחי השירות יהיה כמסומן בנספח הבינוי.	ה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה- כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
123	4	4	4	4		8	12	166.48	2086			820	1266	1253	323	1	מגורים ב'
275	4	4	4	4	2	6	12	177.03	2312	244	313	669	1086	1306	335	10	מגורים ב'
275	4	4	4	4	2	6	12	176.09	2312	244	313	669	1086	1313	336	11	מגורים ב'
266	4	4	4	4		8	24	168.14	4059			1420	2639	2414	337-338	12	מגורים ב'
565	4	4	4	4		8	24	177.56	4471			1827	2644	2518	339-340	13	מגורים ב'
535	4	4	4	4		8	24	179.24	4413			1770	2643	2462	341-342	14	מגורים ב'
228	4	4	4	4		8	12	167.28	2193			891	1302	1311	343	15	מגורים ב'
515	5	5	4	4	3	7	22	187.97	3827	465	706	1175	1481	2036	344	16	מגורים ב'
533	5	5	4	4	2	8	24	220.31	3992	347	486	1193	1966	1812	346	17	מגורים ב'
499	4	4	4	4	1	8	28	206.83	5055	326	420	1774	2535	2444	324-326	2	מגורים ב'
251	4	4	4	4	1	8	14	179.84	2489			1050	1439	1384	325	3	מגורים ב'
276	4	4	4	4		8	12	193.09	2124			885	1239	1100	327	4	מגורים ב'
211	4	4	4	4	1	6	10	156.07	1915	166	210	589	950	1227	328	5	מגורים ב'
276	4	4	4	4		8	12	197.77	2124			885	1239	1074	329	6	מגורים ב'
206	4	4	4	4	1	6	9	162.85	1894	135	209	620	930	1163	330	7	מגורים ב'
275	4	4	4	4	1	5	12	175.57	2321	120	165	809	1227	1322	333	8	מגורים ב'
376	4	4	4	4		9	14	203.48	2574			1050	1524	1265	334	9	מגורים ב'
486	4	4	4	4		6	20	207.59	3909			1727	2182	1883	332	100	מגורים מסחר ותעסוקה
680	4	4	4	4		1		73.45	1383			828	555	1883	332	100	מסחר
	0	4	4	4		1		31.97	602			118	484	1883	332	100	משרדים

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

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות 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.	6.1
6.2 חלוקה ו/ או רישום א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף הרשום לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. יעשה עדכון רישום בתים משותפים.	6.2
6.3 רישום זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב יירשם הערת אזהרה זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין. . בשטח זה יתאפשר מעבר לכלי רכב בתוך מגרש מגורים.	6.3
6.4 תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בנייה, תשלום ליזם התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.	6.4
6.5 תנאים למתן היתרי בניה א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים חזיתות, חניות ושיוך חניה לדירה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי הניין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ג. תנאי למתן היתר בנייה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בנייה.	6.5
6.6 היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	6.6
6.7 בטחון ובטיחות מרפסות חילוץ אשר ידרשו על ידי הרשות הארצית לבטיחות והצללה לא יבואו במניין שטחי הבנייה.	6.7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבנייה יבוצעו לכל דירה בנפרד	תוספות הבנייה יבוצעו לכל דירה בנפרד, בשלב בניית המבנה או כהרחבה עתידית על ידי הדיירים.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים.

