

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0502302

הרחבת דיור רחוב נחל רביבים - מגרש 305 - בית שמש

ירושלים

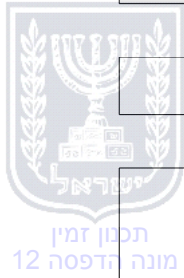
מחוז

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

תכנית הרחבת דיור למגרש 305 גוש 34271 חלקה 32 הכולל 3 מבני מגורים בשכונת רמת בית שמש א' נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים. תכנית מי/במ/836 המאושרת משנת 1995 קבעה דירות בשטח ממוצע של כ-90-100 מ"ר, הביצוע הוא של 3-4 חדרי שינה במרבית היחידות - והדירות אינן עונות על הצרכים.

התכנית תאפשר הרחבות של הדירות בהתאם לקוי בנין חדשים ע"פ נספחי הבינוי, והינה בסמכות הועדה המקומית. בוצעו במגרשים אלו מספר חריגות בנייה, והתכנית מכשירה את חלקן. חריגות אשר אין דרך להכשירן - סומנו להריסה במסמכי התכנית.

התכנית תאפשר הגשת בקשות להיתר בנייה וביצוע ההרחבות בבנייה צומחת לכל טור אנכי מקומת הקרקע עד הגג.

פירוט בקשות והיתרי בנייה :

מגרש 305 גוש 34274 חלקה 20 - נבנה ע"י חברת "מבנה רב דירות" ואוכלס בשנת 2001-2002.

נחל רביבים 13, תיק בניין 44000130 היתר בנייה מקורי - 960650
היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20050151 - 20050175 - 20050192 - 20080104

נחל רביבים 15, תיק בניין 44000150 היתר בנייה מקורי - 960649
היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20030411 - 20030412 - 20080235 - 20080355 - 20110544 - 20120277 - 20120280

נחל רביבים 17, תיק בניין 44000170 היתר בנייה מקורי - 960648
היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20040255 - 20050264 - 20100614 - 20110337 - 20110450 - 20120111 - 20120251 - 20120278 - 20120317



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור רחוב נחל רביבים - מגרש 305 - בית שמש

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

102-0502302

מספר התכנית

4.145 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

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 | 199481 |
| | קואורדינאטה Y | 624233 |
| 1.5.2 תיאור מקום | נחל רביבים 13 | |
| | נחל רביבים 15 | |
| | נחל רביבים 17 | |

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רמת בית שמש א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 34271 | מוסדר | חלק | 32 | |

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

לא רלוונטי

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 |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 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

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | גאורגי שפיטלניק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | גאורגי שפיטלניק | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | גליון 5 - חזיתות | 07/06/2017 | גאורגי שפיטלניק | 07/06/2017 | | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | גליון 4 - בינוי בנין 17 | 15/06/2017 | גאורגי שפיטלניק | 15/06/2017 | | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | גליון 2 - בינוי בנין 13 | 19/11/2017 | גאורגי שפיטלניק | 19/11/2017 | | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | גליון 3 - בינוי בנין 15 | 19/11/2017 | גאורגי שפיטלניק | 19/11/2017 | | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | גליון 1 - נספח העמדה | 21/11/2017 | גאורגי שפיטלניק | 21/11/2017 | | 1: 250 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | | 17/05/2017 | גאורגי שפיטלניק | 17/05/2017 | | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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 | מתתיהו שמעון פרומוביץ | | מתי תכנון ועיצוב | בית שמש | אחיה השילוני | 14 | 058-7681111 | 077-4704530 | mati9271@g mail.com |

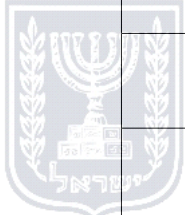
1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------------------|---------------|---------------------|---------|-----------------|-----|-------------|-------------|------------------------|
| פרטי | מתתיהו שמעון פרומוביץ | | מתי תכנון ועיצוב | בית שמש | אחיה השילוני | 14 | 058-7681111 | 077-4704530 | mati9271@gmail.co m |

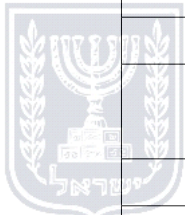
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|------------------|---------------|----------------------|---------|------------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו | 213 | 02-0000000 | | |
| חוכר | | דניאל אלקובי | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | חנה אלקובי | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | שלמה בוסקילה | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | | | |
| חוכר | | תהילה בוסקילה | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | | | |
| חוכר | | סימי בן שושן | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | 02-9999999 | | |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|------------------------|------------|----------|---------|------------|-----|------------|-----|-------|
| חוכר | | גיליאן אלאונור ברן | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | יצחק גבריאל ברן | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | נעמי ברנשטיין | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | מרים גוטליב | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9997507 | | |
| חוכר | | שלום גולדשטיין | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9996604 | | |
| חוכר | | תמר גולדשטיין | | | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9996604 | | |
| חוכר | | אליהו רפאל גיל קרוב | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-6514588 | | |
| חוכר | | דבורה גיל קרוב | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-6514588 | | |
| חוכר | | לוי גנסטיל | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | ליסה פאולה גנסטיל | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | שלמה גצל | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | דוד גרינברגר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | רות גרינברגר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | יהושוע גרפינקל | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | 02-9995081 | | |
| חוכר | | יעקב אליה הבלין | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9995766 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

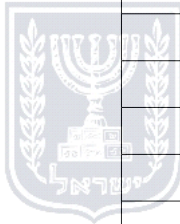


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|---------------------|------------|----------|-------------|------------|-----|-------------|-----|-------|
| חוכר | | מרים הבלין | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9995766 | | |
| חוכר | | אריאל רון הייטנר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9995987 | | |
| חוכר | | מרים מלאני הייטנר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 073-7440591 | | |
| חוכר | | בתיה הלר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | ראובן הלר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | ישראל יחזקאל וורובל | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | מלכה וורובל | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | אברהם ויזנפלד | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9995769 | | |
| חוכר | | אודליה ויזנפלד | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9995769 | | |
| חוכר | | זאב וינמן | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9996447 | | |
| חוכר | | רבקה וינמן | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9996447 | | |
| חוכר | | אבי ורצברגר | | בית שמש | בית שמש (1) | | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | אבי ורצברגר | | בית שמש | בית שמש (2) | | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | אן ורצברגר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | רחל טויבר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9995987 | | |
| חוכר | | דרורית טירי | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9995983 | | |
| חוכר | | אוריאל יזרעאלי | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9997507 | | |
| חוכר | | יגאל כהן | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | ידידיה כהן | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9995983 | | |
| חוכר | | יוסף חי כהן | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9999999 | | |

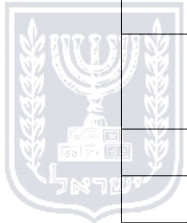


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

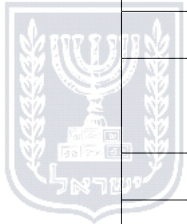


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|------------------------|------------|----------|---------|------------|-----|------------|-----|-------|
| חוכר | | מרדכי כהן | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | רבקה כהן | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | יוסף גלעד לואיס | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9995081 | | |
| חוכר | | עטרה לואיס | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9971443 | | |
| חוכר | | דוד לוי | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9995615 | | |
| חוכר | | יהודה לוי | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9995987 | | |
| חוכר | | שרית לוי | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9995615 | | |
| חוכר | | אסתר חנה ליכטנשטיין | | בית שמש | בית שמש | (3) | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | דב ליף | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9996315 | | |
| חוכר | | נחמה ליף | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9996315 | | |
| חוכר | | מרים מיטלמן | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | אביבה מרדכי | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | דארל מרדכי | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | אריאל סולומון | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | 02-9995081 | | |
| חוכר | | דבורה סופר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | | | |
| חוכר | | ראובן סופר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | | | |
| חוכר | | אביהו עבוד | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | עץ הדעת עץ הדעת | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | מיכאל פלציר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | קרוליין פלציר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 17 | 02-9999999 | | |

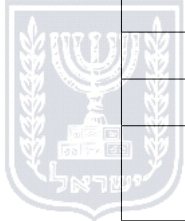


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

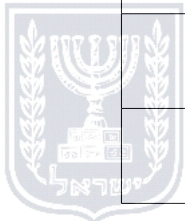


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|-------------------|------------|----------|---------|------------|-----|------------|-----|-------|
| חוכר | | אורית פק | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9925256 | | |
| חוכר | | רון פק | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9925256 | | |
| חוכר | | חיים צוויטר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9920512 | | |
| חוכר | | מיכל צוויטר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9920512 | | |
| חוכר | | מרסי הלן רבינוביץ | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9924231 | | |
| חוכר | | יהושע רוזנטל | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | מינדי רוזנטל | | בית שמש | בית שמש | (4) | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | חנה רייכער | | בית שמש | בית שמש | (5) | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | אליהו יהודה שטיין | | בית שמש | בית שמש | נחל גילה | 7 | | | |
| חוכר | | קילא שטיין | | בית שמש | בית שמש | (6) | 17 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | אריה שליידר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | יהודית לאה שליידר | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 15 | 02-9999999 | | |
| חוכר | | מרב שרה שרוגו | | בית שמש | בית שמש | נחל רביבים | 13 | 02-9996465 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

- (1) כתובת: דרכון 303958606.
- (2) כתובת: מס' דרכון 303958606.
- (3) כתובת: ת.ז. לא תקינה בטאבו 05607666.
- (4) כתובת: מס' דרכון 448148887.
- (5) כתובת: מס' דרכון 113147509.
- (6) כתובת: ת.ז. לא תקינה בטאבו 3217171112.

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 | גאורגי שפיטלניק | 66119 | | בית שמש | הרטוב | 10 | 02-9914461 | | george159@g mail.com |
| מודד | מודד | רם בן חיים | 723 | רמי בן חיים | ראשון לציון | הכשרת הישוב | 10 | 03-9316720 | 03-0000000 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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- הגדלת זכויות בניה לצורך הרחבת יחידות דיור.
- 2- הוספת קומות.
- 3- שינוי קווי בנין.
- 4- קביעת שלבי ביצוע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בנייה לצורך הרחבת דיור ליחידות קיימות.
- ב. קביעת בניה ב- 8695 מ"ר, מתוכם 6289 מ"ר שטח עיקרי ו- 2406 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) ו- 12 ו- 16 לחוק.
- ג. תוספת קומה, לבנינים 13 ו-15 מ- 5 ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ולבנין 17 מ- 4 ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקביעת שיא גג לבנינים 13 ו- 15 ב- 18.20 מ' ולבנין 17 ב- 14.60 מ', בהתאם לנספח בינוי לפי סעיף 62 א (א) 4 א' לחוק.
- ד. שינוי קווי בנין וקביעתן ל-3 מטר לכל כיוון לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ה. הקטנת מרחק מינימלי בין בנינים ל- 6.0 מ' ל- 3.0 ללא פתחים בין בנינים 13 ו- 15 כמסומן בנספח הבינוי.
- ו. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ז. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| מבנה להריסה 2 | מגורים ג' | 1 |
| מבנה מוצע | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|----------|----------|
| 100 | 4,144.85 | מגורים ג |
| 100 | 4,144.85 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 100 | 4,144.85 | מגורים ג' |
| 100 | 4,144.85 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ג' | 4.1 |
|--|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים וחניה | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בניוי | א |
| <p>1- תותר תוספת קומה לדירות גג לפי נספח הבינוי.</p> <p>2- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>3- תותרנה תוספת בניה בכל הקומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> | |
| חניה | ב |
| <p>תקן חניה יהיה 1 חניה לכל יח"ד או ע"פ התקן התקף לעת מתן היתרי בנייה.</p> | |
| עיצוב אדריכלי | ג |
| <p>הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.</p> | |
| פסולת בניין | ד |
| <p>יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.</p> | |
| קווי בנין | ה |
| <p>1- קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.</p> <p>2- תותר הבלטת מרפסת זיזית עד 40% מקו בנין.</p> <p>3- בדירות הפונות לרחוב נחל רביבים קו הבנין למרפסות יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> | |
| קולטי שמש על הגג | ו |
| <p>1- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה בקומת הגג, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכ"ו</p> <p>2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין.</p> <p>3- דודי השמש יוסתרו או בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> | |
| תנאים למתן היתרי בניה | ז |
| <p>1- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 100:1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, חניה ושיוך חניה לדירה, מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>2- הגשת תכנית as-made מאושר ע"י המפקח על הבנייה, כאשר כל חריגה בשטחו של המבקש</p> | |

| מגורים ג' | 4.1 |
|---|-----|
| תסומן להריסה, והריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בנייה למבקש. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|--------------------|---------|------|-------------------|-------|
| | קדמי | 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 |
| 3 | 3 | 3 (3) | 3 | 1 | 6 (2) | 18.2 (1) | 44 | 209.77 | 8695 | 1258 | 22 | 1148 | 6267 | 4144.85 | 1 | מגורים ג' | |

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) לבנין 17 - 14.60.

(2) תהיה התפלגות הגבהים ל 5-6 קומות במגרש על פי נספח הבנוי..

(3) קו בנין למרפסות הפונות לעבר רחוב נחל רביבים - כמסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במדה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**סטיה ניכרת**

- 1- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 2- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 3- סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

6.3**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

תשלום לזים התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.

6.5**כתב שיפוי**

תנאי למתן היתר בניה להסדרת נושא השיפוי לטובת עריית בית שמש ע"י מבקשי הבקשה להיתר הבניה.

6.6**מרתפים**

- 1- בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים יהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6.0 מ"ר.
- 2- לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור.
- 3- לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.
- 4- יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא - ויירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.

6.7**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8**הריסות ופינויים**

כל ההריסות המסומנות במסמכי התכנית יבוצעו בפועל כתנאי להגשת בקשה להיתר ע"י המבקש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|----------------------|
| 1 | הבניה תבוצע בעמודות צומחות בלבד למעט הבניה בקומת הגג שתהיה ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות. | לא תותר קומת עמודים. |

7.2 מימוש התכנית

15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12