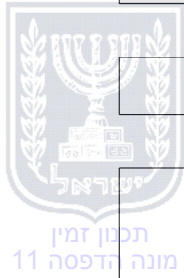


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0527424

הרחבת דיור נחל הקישון 19-21, נחל שורק 28-32, רמת בית שמש א'



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

תכנית הרחבת דיור למגרשים 302-415 בשכונת רמת בית שמש א' נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים. תכנית מי/במ/835 המאושרת משנת 1995 קבעה דירות בשטח ממוצע של כ-90 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.

התכנית הינה בסמכות הועדה מקומית - הרחבת יחיד ע"פ סעיף 62 לחוק.

פירוט בקשות והיתרי בנייה:

מגרש 415 גוש 34274 חלקה 20 - נבנה ע"י חברת מנרב ואוכלס בשנת 2001.

נחל קישון 19, תיק בניין 41900190 היתר בנייה מקורי - 960587

היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20020221 - 20060262

נחל קישון 21, תיק בניין 41900210 היתר בנייה מקורי - 960586

בבניין זה לא ניתנו היתרים לתוספות בנייה.

מגרש 302 גוש 34274 חלקה 16 - נבנה ע"י חברת ארלנגר ואוכלס בשנת 2003.

נחל שורק 28, תיק בניין 42200280 היתר בנייה מקורי - 20010172

היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20080200 - 20140052 - 20150048 - 20150049

נחל שורק 30, תיק בניין 42200300 היתר בנייה מקורי - 20010171

היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20040144

נחל שורק 32, תיק בניין 42200320 היתר בנייה מקורי - 20010170

בבניין זה לא ניתנו היתרים לתוספות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור נחל הקישון 19-21, נחל שורק 28-32, רמת
בית שמש א'

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

102-0527424 מספר התכנית

7.811 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

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 4א, 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

199150

קואורדינאטה X

624761

קואורדינאטה Y

שדרות נחל הקישון 19

שדרות נחל הקישון 21

נחל שורק 28

נחל שורק 30

נחל שורק 32

1.5.2 תיאור מקום

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
34274	מוסדר	חלק	16, 20	

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
26/02/2007	1763	5633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 835 / יג ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 835 / יג
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 835 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ במ/ 835



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי מגרש 415 גליון 3 חזיתות	21/01/2018	גאורגי שפיטלניק	21/01/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	בינוי מגרש 415 גליון 1	05/02/2018	גאורגי שפיטלניק	05/02/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא	בינוי מגרש 415 גליון 2	13/09/2018	גאורגי שפיטלניק	05/09/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	בינוי מגרש 302 גליון 1	13/09/2018	גאורגי שפיטלניק	13/09/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא	בינוי מגרש 302 גליון 2	13/09/2018	גאורגי שפיטלניק	13/09/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא	בינוי מגרש 302 גליון 3	13/09/2018	גאורגי שפיטלניק	13/09/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	בינוי מגרש 302 גליון 4 חזיתות	13/09/2018	גאורגי שפיטלניק	13/09/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	העמדה	13/09/2018	גאורגי שפיטלניק	13/09/2018		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		21/01/2018	גאורגי שפיטלניק	21/01/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב	בית שמש	אחיה השילוני	14	02-9918765	077-4704530	mati9271@gmail.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	02-9918765	077-4704530	mati9271@gmail.com

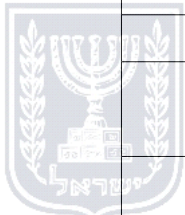
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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		אילנית אוחיון		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32			
חוכר		יניב אוחיון		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32			
חוכר		יעל חוה אילן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21	02-9999999		
חוכר		נח אילן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21	02-9999999		
חוכר		רחל אלפנדרי		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9999999		
חוכר		זיוה בובו		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מיכאל אלן בובו		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28			
חוכר		הילה בוסקילה		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21			
חוכר		יוסף חיים בוסקילה		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21			
חוכר		ז'אק ביטון		בית שמש	בית שמש (1)		21	02-9999999		
חוכר		יעקב בינה		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21	02-9999999		
חוכר		אבי בנבנישתי		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28			
חוכר		מיכל בנבנישתי		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28			
חוכר		נעמה בק		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר		שלמה בק		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר		אריה לייב ברגר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר		דבורה ברגר		בית שמש	בית שמש (2)		19	02-9999999		
חוכר		דינה לאה ברדפיס		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21			
חוכר		יצחק אברהם ברדפיס		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21			
חוכר		ראובן ברונשוויג		בית שמש	בית שמש (3)		19	02-9999999		
חוכר		חגית גברה		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19			
חוכר		יצחק גברה		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19			
חוכר		ברוך גולמבו		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

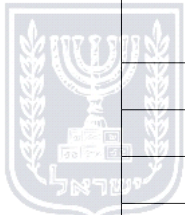


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שרה דינה גולמבו		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21	02-9999999		
חוכר		מתיו היימאן		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9999999		
חוכר		רחל מלכה היימאן		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9999999		
חוכר		גרשון ווילקס		בית שמש	בית שמש	(4)	28	02-9999999		
חוכר		יהודית אן ווילקס		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28			
חוכר		דפנה ונסון		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר		יובל ונסון		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר		סטפן זיל ורלי		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28	02-9999999		
חוכר		שרה ורלי		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28	02-9999999		
חוכר		חיים יצחק זלמן		בית שמש	בית שמש	(5)	21	02-9999999		
חוכר		גל חבשוש		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9999999		
חוכר		שרה חבשוש		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9999999		
חוכר		מרדכי חזן		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30	02-9999999		
חוכר		קלוד חזן		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30	02-9999999		
חוכר		גבריאל טיבר		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9990326		
חוכר		רוז טיבר		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9990326		
חוכר		גדעון יפה		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28	02-9999999		
חוכר		דניאלה אלישה יפה		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28	02-9999999		
חוכר		רחל ליברמן		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

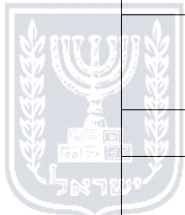


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שמואל ליברמן		בית שמש	בית שמש	(6)	21	02-9999999		
חוכר		יעקב מהגר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר		עליזה מהגר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר		מריו אפרים מיתא		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9999999		
חוכר		משה מנדלוביץ		בית שמש	בית שמש	(7)	21	02-9999999		
חוכר		אסנת מרקוביץ		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21	02-9999999		
חוכר		מאיר זלמן נוביק		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28			
חוכר		ציפורה נוביק		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28			
חוכר		יעל נחום		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21	02-9999999		
חוכר		נדב נחום		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21	02-9999999		
חוכר		וידאל חיים נחמיה		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30			
חוכר		שרה נחמיה		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30			
חוכר		איטה מיכל נחמני		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19			
חוכר		שלום אוריאל נחמני		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19			
חוכר		טובה סולומון		בית שמש	בית שמש	(8)	30	02-9999999		

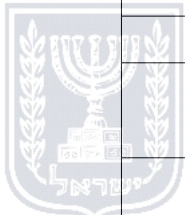
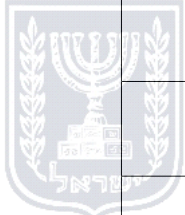


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

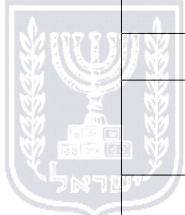


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רחל ריטה סמדג'יה ביטון		בית שמש	בית שמש	(9)	21	02-9999999		
חוכר		איזק אילן סמיה		בית שמש	בית שמש	(10)	32	02-9999999		
חוכר		רובי סמיה		בית שמש	בית שמש	(11)	32	02-9999999		
חוכר		יעל יהודית עמר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19			
חוכר		ישראל עמר		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19			
חוכר		צ'ארלס פלדמן		בית שמש	בית שמש	(12)	19	02-9999999		
חוכר		יששכר דב פסל		בית שמש	בית שמש	(13)	19	02-9999999		
חוכר		מאיר אהרון פרץ		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28	02-9999999		
חוכר		מירב פרץ		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28	02-9999999		
חוכר		מלני קוברסי		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30	02-9999999		
חוכר		שמעון קוברסי		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30	02-9999999		
חוכר		יונתן מרק קופער		בית שמש	בית שמש	(14)	28	02-9999999		
חוכר		שושנה רבקה קופער		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	28	052-9999999		
חוכר		ירמיהו קלתי		בית שמש	בית שמש	(15)	32	02-9999999		
חוכר		פנחס אריה רוזנטל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19			
חוכר		תמר רוזנטל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19			



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אברהם רוזנפלד		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30			
חוכר		רחל רוזנפלד		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30			
חוכר		יואב ריחניאן		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32			
חוכר		מרגלית ריחניאן		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32			
חוכר		ג'ויס רייכמן		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30			
חוכר		משה רייכמן		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30			
חוכר		אביגיל שארער		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30			
חוכר		יצחק שארער		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30			
חוכר		מיכאל שילר		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9999999		
חוכר		ציפורה שילר		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	32	02-9999999		
חוכר		חנה שישפורטיש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19			
חוכר		לאה שלתיאל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר		משה שלתיאל		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר		יהודה שמואלי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21			
חוכר		לאה גיטל שמואלי		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	21			
חוכר		יפה שמשון		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ראובן שמשון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל הקישון	19	02-9999999		
חוכר	אברהם שרגא	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30	02-9999999		
חוכר	נעמי שרגא	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	30	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

- (1) כתובת: מס' דרכון 12CR65052.
- (2) כתובת: מס' דרכון 38225332.
- (3) כתובת: מס' דרכון F1464433.
- (4) כתובת: מס' דרכון 070439886.
- (5) כתובת: מס' דרכון 443852935.
- (6) כתובת: מס' דרכון 205606074.
- (7) כתובת: מס' דרכון 218838983.
- (8) כתובת: מס' דרכון 156635951.
- (9) כתובת: מס' דרכון 05AT44350.
- (10) כתובת: מס' דרכון 05DK42344.
- (11) כתובת: מס' דרכון 05DK42643.
- (12) כתובת: מס' דרכון 520000522.
- (13) כתובת: מס' דרכון eh188465.
- (14) כתובת: מס' דרכון 94281111.
- (15) כתובת: מס' דרכון 706451902.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	077-4704530	george159@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגבריה	1051		בועיינה-נוגיידאת	בועיינה-נוגיידאת	1	052-5367267		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 8498 מ"ר שטח עיקרי ו-3277 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 12 ו-16 לחוק.
- ג. תוספת קומה, מ- 4 ל- 5 קומות בתא שטח חדש 1 ומ- 5 ל- 6 קומות בתא שטח חדש 2 וקביעת שיא גג ב- 20.00 מ' בהתאם לנספח בינוי לפי סעיף 62 א (א) 4 א' לחוק.
- ד. שינוי קווי בנין וקביעתן בהתאם לסימון בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ה. הקטנת מרחק מינימלי בין בנינים בנקודות המסומנות בנספח הבינוי.
- ו. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ז. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.
- ט. קביעת הוראות בנושא הריסות לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.



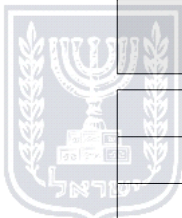
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מגורים ג'	2

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

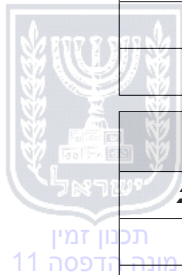
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
58.80	4,593.1	מגורים ב
41.20	3,218.17	מגורים ג
100	7,811.27	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
58.80	4,593.1	מגורים ב'
41.20	3,218.17	מגורים ג'
100	7,811.27	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- תותר תוספת קומה לדירות גג לפי נספח הבינוי. 2- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3- תותרנה תוספת בניה בכל הקומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
ב	חניה מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר המקורי ובהתאם לנספח הבינוי.
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.
ד	פסולת בניין 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.
ה	קווי בנין קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים למעט בתא שטח חדש 1 שקו בנין קדמי יהיה 0 בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.
ו	קולטי שמש על הגג 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 וכו' 2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין. 3- דודי השמש יוסתרו או בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי 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>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>2- בדירות הדופלקס הקיימות - יש להגיש תכנית as-made המציג מצב בפועל כולל הריסה ואיחוד יחידות נפרדות והקמת גרם מדרגות פנימי ואטימות דלתות נוספות, כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לדירות אלה.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ג'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1- תותר תוספת קומה לדירות גג לפי נספח הבינוי. 2- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3- תותרנה תוספת בניה בכל הקומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר המקורי ובהתאם לנספח הבינוי.</p>
<p>ג</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.</p>
<p>ד</p>	<p>פסולת בניין</p> <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>
<p>ה</p>	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.</p>
<p>ו</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p> <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 וכו' 2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין. 3- דודי השמש יוסתרו או בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
<p>ז</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, חניה ושיוך חניה לדירה, מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 2- בדירות הדופלקס הקיימות - יש להגיש תכנית as-made המציג מצב בפועל כולל הריסה ואיחוד יחידות נפרדות והקמת גרם מדרגות פנימי ואטימות דלתות נוספות, כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לדירות אלה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
0	3	3	3	3	1	5	20	30	5419	118		1084	4217	4593.1	מגרש 302	1	מגורים ב'
3	3	3	3	3	1	6	19	32	6356	0		2075	4281	3218.17	מגרש 415	2	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>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.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>גוש 34274 חלקה 16</p> <p>תת-חלקה 2 : לת"ח זו מוצמד קרקע שסומנו ד'. קיימת חריגת בניה במבנה בשימוש כיחידות מגורים נפרדות בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 9 : לת"ח זו מוצמד חלל הגג שסומנו כ"ה. קיימת חריגת בניה במבנה בשימוש כיחידות מגורים נפרדות בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 12 : לת"ח זו מוצמד קרקע שסומנו ל"ב. קיימת חריגת בניה בשימוש מגורים בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 24 : לת"ח זו מוצמד קרקע שסומנו ס"ז. קיימת חריגת בניה בשימוש מגורים בניגוד להיתר.</p>
	<p>גוש 34274 חלקה 20</p> <p>תת-חלקה 3 : לת"ח זו מוצמד חניה שסומנו ה'. קיימת חריגת בניה בשימוש למסחר בניגוד להיתר. בנוסף יש מחסן שסומנו 3 בשימוש מגורים נפרדת בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 4 : לת"ח זו מוצמד חניה שסומנו ו'. קיימת חריגת בניה בשימוש למסחר בניגוד להיתר. בנוסף יש מחסן שסומנו 4 בשימוש מגורים נפרדת בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 7 : לת"ח זו מוצמד מחסן שסומנו 7, חניה שסומנו א', חלל גג שסומנו כ"ט וגג שסומנו ל'. קיימת חריגת בניה בשימוש כיחידות מגורים נפרדות בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 8 : לת"ח זו מוצמד מחסן שסומנו 8. קיימת חריגת בניה בשימוש כיחידת מגורים נפרדת בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 10 : לת"ח זו מוצמד חניה שסומנו ז'. קיימת חריגת בניה בשימוש למסחר בניגוד להיתר. ובנוסף יש מחסן שסומנו 10 בשימוש ליחידת מגורים נפרדת בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 15 : לת"ח זו מוצמד מחסן שסומנו 15, חניה שסומנו ו', חלל גג שסומנו ל"ג וגג שסומנו ל"ד. קיימת חריגת בניה בשימוש כיחידות מגורים נפרדות בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 16 : לת"ח זו מוצמד חניה שסומנו י' ומחסן שסומנו 16 ומחסן שסומן "ס" רכוש משותף. קיימת חריגת בניה בשימוש כיחידת מגורים נפרדת בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 21 : לת"ח זו מוצמד שני מחסנים מסומנים 21. קיימת חריגת בניה בשימוש כיחידת מגורים נפרדת בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 24 : לת"ח זו מוצמד מחסן שסומנו 24. קיימת חריגת בניה בשימוש למסחר בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 29 : לת"ח זו מוצמד שני מחסנים שסומנו 29. קיימת חריגת בניה בשימוש למסחר בניגוד להיתר.</p> <p>תת-חלקה 31 : לת"ח זו מוצמד מחסן שסומנו 31. קיימת חריגת בניה בשימוש למסחר בניגוד להיתר.</p>



6.3	סטייה ניכרת
<p>1- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3- סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4- מספר יחידות הדיור בכל תא שטח חדש לא יעלה על הרשום בטבלה 5 וכל תוספת תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002)</p>	

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

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית as-made מאושר ע"י מפקח על הבנייה, כאשר כל חריגה ביחס למבקש הבקשה תסומן להריסה והריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>2. ניתן לפי שיקול דעת מהנדס העיר להוציא היתר להריסה לחוד, ורק לאחר ביצוע ההריסה ייצא היתר בנייה הנדרש על ידי בעל הבקשה.</p>	

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
תשלום ליזם התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.	

6.7	כתב שיפוי
תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עריית בית שמש ע"י מבקשי הבקשה להיתר הבניה.	

6.8	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.	

6.9	הריסות ופינויים
יבוצעו כל ההריסות בפועל המסומנות במסמכי התכנית כתנאי להגשת בקשות להיתרים ביחס למבקש ההיתר.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בעמודות צומחות בלבד (מעל לקומת החנייה) 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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11