

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0499095

הרחבת דיור מגרשים 410,412 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 410-412 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 ועדה מקומית עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

פירוט בקשות והיתרי בנייה :

מגרש 410 גוש 34276 חלקה 15 - נבנה ע"י חברת טש"ת ואוכלס בשנת 2000.

נחל מיכה 3, תיק בניין 41600030 היתר בנייה מקורי - 980039

היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20010200 - 20010201 - 20030300 - 20080209

נחל מיכה 5, תיק בניין 41600050 היתר בנייה מקורי - 980038

היתרים שניתנו לתוספות בנייה : 20030006 - 20030087 - 20050133 - 20050134 - 20100094 - 20120097 - 20130407

נחל מיכה 7, תיק בניין 41600070 היתר בנייה מקורי - 980037

היתרים שניתנו לתוספות בנייה : 20070089 - 20120052 - 20140292

מגרש 412 גוש 34276 חלקה 17 - נבנה ע"י חברת טש"ת ואוכלס בשנת 2000.

נחל אוריה 4, תיק בניין 41100040 היתר בנייה מקורי - 960206

היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20020009 - 20020010 - 20020011 - 20020012 - 20120085

נחל אוריה 6, תיק בניין 41100060 היתר בנייה מקורי - 960186

היתרים שניתנו לתוספות בנייה - 20020013 - 20020014 - 20020015 - 20020018 - 20090039 - 20090130 - 20110246 - 20110556



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת דיור מגרשים 410,412 רמת בית שמש א'

מספר התכנית 102-0499095

1.2 שטח התכנית 8.517 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 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
קואורדינאטה X	199343
קואורדינאטה Y	624904

1.5.2 תיאור מקום

נחל אוריה 4
 נחל אוריה 6
 נחל מיכה 3
 נחל מיכה 5
 נחל מיכה 7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
34276	מוסדר	חלק	15, 17	

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	412 - 410

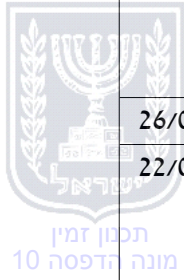
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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		ללא 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

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: 500	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	14/12/2017	גאורגי שפיטלניק	14/12/2017	נספח בינוי 2 גליון 4 - מגרש 410 חזיתות	לא
בינוי	מנחה		1	17/01/2018	גאורגי שפיטלניק	17/01/2018	נספח בינוי 2 גליון 1 - מגרש 410 נחל מיכה 3	לא
בינוי	מנחה		1	17/01/2018	גאורגי שפיטלניק	17/01/2018	נספח בינוי 2 גליון 2 - מגרש 410 נחל מיכה 5	לא
בינוי	מנחה			22/02/2018	גאורגי שפיטלניק	22/02/2018	נספח בינוי 2 גליון 3 - מגרש 410 נחל מיכה 7	לא
בינוי	מנחה		1	05/11/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	נספח בינוי 3 גליון 1 - מגרש 412 נחל אוריה 4	לא
בינוי	מנחה		1	05/11/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	נספח בינוי 3 גליון 2 - מגרש 412 נחל אוריה 6	לא
בינוי	מנחה			05/11/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	נספח בינוי 3 גליון 3 - מגרש 412 חזיתות וחתיכים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		1	05/11/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	נספח העמדה, חנייה, חזיתות רחוב	לא
מצב מאושר	רקע		1	25/04/2017	גאורגי שפיטלניק	25/04/2017		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	מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב	בית שמש	(1)	14	02-9918765	077-4704530	mati9271@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אחיה השילוני 14, בית שמש.

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	(1)	14	02-9918765	077-4704530	mati9271@g mail.com

(1) כתובת: רחוב אחיה השילוני 14, בית שמש.

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		צבי אברמציק		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		תאה אברמציק		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		אליהו אוליבצקי כהן		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		

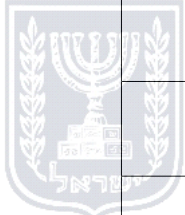


תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יפה אוליבצקי כהן		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		משה אוסטטשר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		פנינה פרל אוסטטשר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		אלימלך איזאק		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		אברהם נתן איזענבערג		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		אברהם ישעיה אליאך		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר		יהודית אליאך		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר		אבינועם אפשטיין		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		פרידה חיה אפשטיין		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		דינה חיה בידרמן		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5	02-9999999		
חוכר		גד בן אוליאל		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		שרה בן אוליאל		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		ציפורה ברדה		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

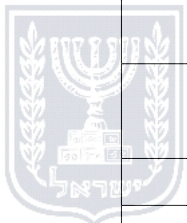


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שלמה ברדה		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		יהושע גבאי		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7			
חוכר		סולטנה סוזי גבאי		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7			
חוכר		ברכה מינה גוטמן		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5	02-9999999		
חוכר		שרגא גוטמן		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5	02-9999999		
חוכר		בנימין גולדמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		תמר גולדמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		אפרים גורביץ		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6			
חוכר		מלכה גורביץ		בית שמ	בית שמש	נחל אוריה	6			
חוכר		אברהם גינצברג		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		רבקה גינצברג		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		דוד רונלד גרזי		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		הדסה גרזי		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		זאב דפנר		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		נעמה היימן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		נפתלי היימן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		רבקה הלפרין		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר		שמואל הלפרין		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			

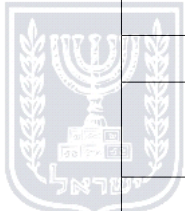


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

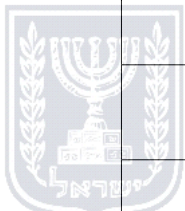


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מרדכי הרשקו		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6			
חוכר		רחל הרשקו		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6			
חוכר		צפורה וידברג		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		שבתאי וידברג		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		יצחק וינברג		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		נעה וינברג		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		מיכל ויסליובסקי		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר		יהושע ויסנשטרן		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7			
חוכר		רעכיל רחל ויסנשטרן		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7			
חוכר		יצחק זוננפלד		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		מירה איילת זוננפלד		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		יהודה יוסף חזן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		אופיר חיון		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		רחל חיון		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		אליהו חייאיב		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		ברכי חייאיב		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		ג'ורג' חיימוב		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3			

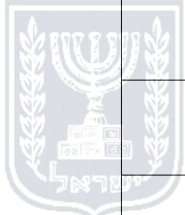


תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ילנה חיימוב		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		שפרה יוכבד טוך		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		ברי יעקובסון		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		דינה רבקה יעקובסון		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		יעל ישראל		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		ישעיה ישראל		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		נפתלי כהן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		בריינה פרידה כהן קובלסקי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		שמעון כהן קובלסקי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		אסתר לוברבום		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		חיים לוברבום		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		ברוך לוי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999477		
חוכר		חיים משה לוי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		יעל לוי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		רחל לוי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999477		
חוכר		איתמר מצגר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6			
חוכר		ברכה מצגר		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6			



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רבקה נובק	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3			
חוכר	שמחה נובק	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3			
חוכר	ורוניקה נוטוביץ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר	שאול נוטוביץ	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר	ברנרדו סילברסטון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7			
חוכר	דוד נפתלי סילברסטון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר	מלכי סילברסטון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר	שירה סילברסטון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7			
חוכר	אהרון סלומון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר	רות פסיה סלומון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר	נחמה שרה סליגזון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר	שאול מרדכי סליגזון	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר	יצחק סלע	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר	מרדכי סמוטני	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר	מרים סמוטני	בית שמש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		

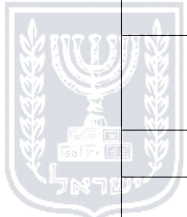


תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מיכאל ניסים עלוש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		מרים רות עלוש		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		מרק עמר		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		יצחק שלמה דוד פדר		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5	02-9999999		
חוכר		אנושקה פלדהיים		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5	02-9999999		
חוכר		ברכה פלמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		צבי הירש פלמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		רפאל פלץ		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		תמי פלץ		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		שאול פרוש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר		שרית פרוש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר		בלומה פרידמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		שלמה פרידמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		חיים אורי פריינד		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4	02-9999999		
חוכר		אושרית צדוק		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		שגיא צדוק		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		הרולד קאופמן		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		לין קאופמן		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		

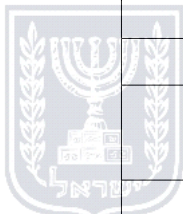


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

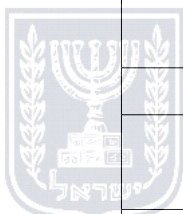


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אברהם קדוש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		מיכל קדוש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7			
חוכר		שמואל מרדכי קדוש		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7			
חוכר		אריאל קובשקה		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר		בתיה קובשקה		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5			
חוכר		ישראל קוט		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		מלכה קוט		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		יוכבד קורסיה		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		שמעון קורסיה		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	3	02-9999999		
חוכר		אסתר קורצקי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-9999999		
חוכר		דוד קורצקי		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	7	02-9999999		
חוכר		חיה קצנלבוין		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		יוכבד קרויז		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5	02-9999999		
חוכר		אברהם רובינשטיין		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		רחל רובינשטיין		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		שושנה רובינשטיין		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דפנה רוזנבאום		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		יוסף רוזנבאום		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	7	02-9999999		
חוכר		גרי שמואל רוט		בית שמש	בית שמש	נחל מיכה	5	02-9999999		
חוכר		אברהם שוורץ		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		מרים שוורץ		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	4			
חוכר		אורן תורגמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		
חוכר		אסתר תורגמן		בית שמש	בית שמש	נחל אוריה	6	02-9999999		

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	(1)	10	02-9914461	072-2366011	george159@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגבריה	1051		בועיינה-נוג'ידאת	בועיינה-נוג'ידאת	1	052-5367267		

(1) כתובת: הרטוב 10, בית שמש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 10

א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' (לא לפי מבא"ת) למגורים ב'.

ב. קביעת בנייה לצורך הרחבת דיור ליחידות קיימות.

ג. קביעת בניה ב-12942 מ"ר, מתוכם 9417 מ"ר שטח עיקרי ו-3525 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) ו-16 לחוק.

ד. תוספת קומה מ-4 ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה ו-2 קומות מתחת במגרש 410 ומ-4 ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה במגרש 412 וקביעת שיא גג שלא יעלה מעל 16.70 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

ה. שינוי קווי בנין וקביעתן בהתאם לסימון בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

ו. הקטנת מרחק מינימלי בין בנינים בנקודות המסומנות בנספח הבינוי.

ז. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	8,517.56	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,517.56	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,517.56	מגורים ב'
100	8,517.56	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	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
מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר המקורי ובהתאם לנספח הבינוי.	
עיצוב אדריכלי	ג
הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.	
פסולת בניין	ד
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.	
קווי בנין	ה
קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים למעט במגרש 412 שקו בנין קדמי יישאר 0 מטר בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.	
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 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, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל</p>	

מגורים ב'	4.1
<p>הבניינים, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית as made מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה תסומן להריסה וההריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
3	3	3	3	2	5	17	36	133	6599	507	1769	806	3518	4956.03	מגרש 410	1		מגורים ב'	
0	3	3	3	1	5	17	32	178	6342	1453	0	759	4130	3561.53	מגרש 412	2		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 10



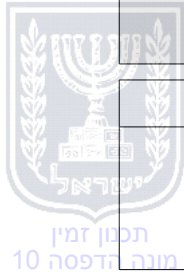
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ליוזם התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	הגשת תכנית as-made מאושר על ידי מפקח על הבנייה, כאשר כל חריגה של מבקש ההיתר תסומן להריסה, והריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.
6.6	כתב שיפוי	תנאי לאישור התכנית - הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י מבקשי הבקשה.
6.7	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, ולא יותר מסה"כ 40 מ"ר ליח"ד, המותרים לפי תכנית בש/835/יג המאושרת. 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.
6.8	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 למעט הבניה בקומת הגג שתהיה ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות.	לא תותר קומת עמודים.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים

