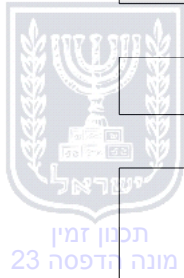


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0528802

הרחבת דיור רחוב נחל תמנה 6, 8, 10



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 תכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. החלקה ממוקמת ברח' נחל תמנה 6,8 ו-10 ברמת בית שמש 'א'. לפי תב"ע מי/במ/835 מספר המגרש הוא 400. המגרש מוגדר כאיזור מגורים 'ג' עם 4,819 מ"ר שטחי מגורים המחולק בין 50 יח"ד.
2. במתחם קיימים שני מבנים זהים, בעלי 5 קומות, ועוד בניין בן 6 קומות, כל אחד עם כניסה מרח' נחל תמנה. שלושת הבניינים בתמנה 6, 8 ו-10 קיבלו היתרי בנייה בתאריך 28.02.96 כולל 4,777 מ"ר שטח עיקרי.
3. השכונה מאוכלסת ע"י משפחות ברוכות ילדים והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.
4. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י סגירת מרפסות קיימות ובניה בעליית הגג.
5. בפועל, קיימת מספר חריגות בנייה בודדות. דו"ח פיקוח של העירייה יוגש בנפרד. תכנית זו תכשיר את החריגות.
6. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.
7. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א (א), 12 ו-14. ייעוד המגרש הוא בניה רוויה, על קרקע שהיא מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת יח"ד קיימות שנבנו לפני יותר מ-10 שנים, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח מעל 140 מ"ר הוא סה"כ פחות מ- 500 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת דיור רחוב נחל תמנה 6, 8, 10

ומספר התכנית

102-0528802

מספר התכנית

7.433 דונם

1.2 שטח התכנית

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 14, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 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 199926

קואורדינאטה Y 624729

1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש 'א'
רחוב נחל תמנה 6,8,10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

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
34272	מוסדר	חלק	11	

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/י במ/ 835	400

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



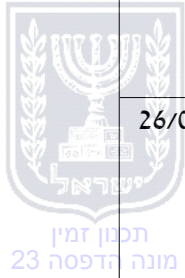
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 835 / יג. הוראות תכנית בש/ 835 / יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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			סקרילוף טרייסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סקרילוף טרייסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/06/2017	סקרילוף טרייסי	24/05/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי 1 - נחל תמנה 6	12/08/2018	סקרילוף טרייסי	07/07/2017		1: 100	מחייב	בינוי
לא	נספח בינוי 2 - נחל תמנה 8	12/08/2018	סקרילוף טרייסי	07/07/2017		1: 100	מחייב	בינוי
לא	נספח בינוי 3 - נחל תמנה 10	12/08/2018	סקרילוף טרייסי	07/07/2017		1: 100	מחייב	בינוי
לא	נספח חנייה	26/02/2018	סקרילוף טרייסי	24/05/2017		1: 250	מחייב חלקית	חנייה
לא	נספח תמונות	25/05/2017	סקרילוף טרייסי	24/05/2017		1: 250	רקע	אדריכלות

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	רות מילר			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9920865	y0532338071@gmail.com

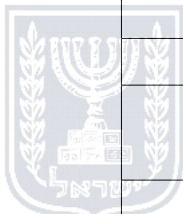
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות מילר			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9920865	y0532338071@gmail.com

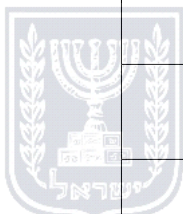
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	
חוכר		ירון אברהם			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9913207	02-9913207	
חוכר		צילה אברהם			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9913207	02-9913207	
חוכר		משה נח יוסף אוזן			בית שמש	נחל תמנע	10	077-7575338	077-7575338	
חוכר		בטחה מרים אורן			בית שמש	נחל תמנע	10	077-5544326	077-5544326	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מנחם יצחק אורן			בית שמש	נחל תמנע	10	077-5544326	077-5544326	
חוכר		דבי אייזנברג			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9992912	02-9992912	
חוכר		יצחק יונתן אייזנברג			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9992912	02-9992912	
חוכר		בנימין אלטמן			בית שמש	נחל תמנע	10	077-5522288	077-5522288	
חוכר		שרה אלטמן			בית שמש	נחל תמנע	10	077-5522288	077-5522288	
חוכר		יאיר בלולו			בית שמש	נחל תמנע	6	077-3366789	077-3366789	
חוכר		רינה בלולו			בית שמש	נחל תמנע	6	077-3366789	077-3366789	
חוכר		אידית בנק			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		ברונו בנק			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		חיים בר גבע			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		נעה בר גבע			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		מארק אברהם ברנשטיין			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		רינה גוי ברקוביץ'			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9991857	
חוכר		מטילדה גוטנטג			בית שמש	נחל תמנע	6	077-2101237	077-2101237	
חוכר		שמואל גוטנטג			בית שמש	נחל תמנע	6	077-2101237	077-2101237	
חוכר		נטליה גוטקינה			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		שלמה גולדהור			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991557	02-9991557	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלן קרול גלוק			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9952504	02-9952504	
חוכר		ג'ורג' נורברט גלוק			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9952504	02-9952504	
חוכר		אוריאלה גליצר			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9999954	02-9999954	
חוכר		בנימין צבי גליצר			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9999954	02-9999954	
חוכר		אנטוני דיויד גרודיזנסקי			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		יהודית גרודיזנסקי			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		משה גרוסברג			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9991857	
חוכר		שרה גרוסברג			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9991857	
חוכר		אילה גרינברג			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9994393	02-9994393	
חוכר		משה גרינברג			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9994393	02-9994393	
חוכר		גיפרי הורביץ			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9994526	02-9994526	
חוכר		רחל הורביץ רובין			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9994526	02-9994526	
חוכר		סנדרה וואזניקה			בית שמש	נחל תמנע	10	02-5818165	02-5818165	
חוכר		פנינה יפה וויינער			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	

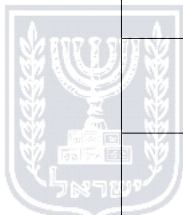


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

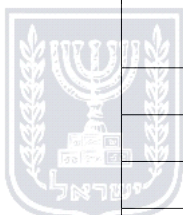


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רפאל לייב וויינער			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		אליאן סלמה חוה וויל			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		גיורג סרף מוריס וויל			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		יפעת וינשטוק			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9991857	
חוכר		עמיר וינשטוק			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9991857	
חוכר		אלן ניל זיסמן			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9952332	02-9952332	
חוכר		לורין זיסמן			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9952332	02-9952332	
חוכר		חנה טובי			בית שמש	נחל תמנע	6	02-6529118	02-6529118	
חוכר		נתנאל טובי			בית שמש	נחל תמנע	6	02-6529118	02-6529118	
חוכר		דניאל טריסמן			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9991857	
חוכר		הרצל יחיא			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		רחל יחיא			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		אמונה לביא			בית שמש	נחל תמנע	10	077-6460084	077-6460084	
חוכר		ידידיה לביא			בית שמש	נחל תמנע	10	077-6460084	077-6460084	
חוכר		יהודה מוזס			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9994242	02-9994242	
חוכר		צביה מוזס			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9994242	02-9994242	
חוכר		יוסף מילר			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9991857	
חוכר		רות מילר			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991857	02-9991857	
חוכר		ז'אק מסלין			בית שמש	נחל תמנע	8	052-3244604	052-3244604	
חוכר		ורדית מרקוביץ			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

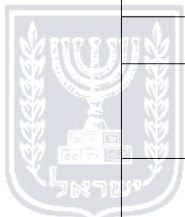


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יחזקאל מרקוביץ			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		חיים נבון			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		אליהו נוימן			בית שמש	נחל תמנע	8	077-4380439	077-4380439	
חוכר		שושנה יוכבד חיה נוימן			בית שמש	נחל תמנע	8	077-4380439	077-4380439	
חוכר		מרדכי אריה פאס			בית שמש	נחל תמנע	10	054-4865811	054-4865811	
חוכר		סוניה פאס			בית שמש	נחל תמנע	10	054-4865811	054-4865811	
חוכר		ישראל פדר			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9993755	02-9993755	
חוכר		סינדי פדר			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9993755	02-9993755	
חוכר		מירנה פילוסוף			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		רבקה פרידהיים			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		אלי פרץ			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		פרסיאדה סנדרה פרץ			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		ולדימיר צ'רילניקוב			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		לובוב צ'רילניקוב			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9991857	02-9991857	
חוכר		אביבה צור			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9990202	02-9990202	
חוכר		יצחק צור			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9990202	02-9990202	
חוכר		אלישבע צייטלין			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9997644	02-9997644	

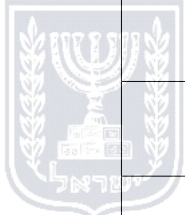


תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		גבריאל יצחק ישראל צייטלין			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9997644	02-9997644	
חוכר		יהודית קירכר			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		יהונתן קירכר			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		מיכל הודיה קליין			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9921953	02-9921953	
חוכר		צבי דוד קליין			בית שמש	נחל תמנע	8	02-9921953	02-9921953	
חוכר		אהרן רבינוביץ			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991246	02-9991246	
חוכר		מיכל גולדי רבינוביץ			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991246	02-9991246	
חוכר		דבורה רזבי			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		הרולד עמנואל רזבי			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9991857	02-9991857	
חוכר		עליזה תניה שמרוט			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9993841	02-9993841	
חוכר		ראובן יהונתן שמרוט			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9993841	02-9993841	
חוכר		זהר שמש			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9990941	02-9990941	
חוכר		נטלי רות שמש			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9990941	02-9990941	
חוכר		גינת שפיגל			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9994290	02-9994290	
חוכר		חיים שפיגל			בית שמש	נחל תמנע	6	02-9994290	02-9994290	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		זאב תא שמע			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991557	02-9991557	
חוכר		רחל תא שמע			בית שמש	נחל תמנע	10	02-9991557	02-9991557	
חוכר				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		09-9559944	09-9559944	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ברקוביץ' רינה גויל, מספר דרכון: 210486656.

גרוסברג משה, מספר דרכון: 208987252.

וואזניקה סנדרה, מספר דרכון: 430093941.

בנק ברונ, מספר דרכון: 214770422.

בנק אידית, מספר דרכון: 140853802.

גרודיזנסקי אנטוני דיויד, מספר דרכון: 300865393.

גוטקינה נטליה, מספר דרכון: 606759976.

(1) כתובת: קק"ל - הלשכה הראשית, רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 9242801.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סקרילוף טרייסי	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9921380	skriloff@bezeqint.net
	מודד	טלפה סרגיי	945		אביעזר	(1)		052-2389243	052-2389243	Srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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. קביעת תוספת בנייה להרחבת דיור בשלושה בנייני מגורים קיימים ברח' נחל תמנה 6,8 ו-10 ברמת בית שמש 'א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מאזורי מגורים 'ג' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'ב'.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- קביעת קווי בניין לבנייה, לפי המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 9518.4 מ"ר (מתוכם 6788.14 מ"ר שטחים עיקריים, 2730.26 מ"ר שטחי שרות), בהתאם לסעיף 62א (א) 12, 14 ו-16 בחוק.

- תוספת קומה וקביעת שיא הגגות בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק.

- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.

- הריסת מבנים בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	400
מבנה מוצע	מגורים ב'	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג	7,433	100
סה"כ	7,433	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	7,433.83	100
סה"כ	7,433.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.</p>	
<p>ב</p> <p>היטל השבחה</p> <p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה מבעל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	
<p>ג</p> <p>הריסות ופינויים</p> <p>חלקי הבניין המיועדים להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
<p>ד</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר יחידות המירבי בבנין הינו כמופיע בנספחי הבינוי והוראות התוכנית שה"כ 50 יח"ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' הקומות עפ"י המופיע בנספחי הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. הגובה המירבי של בנין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 1-3 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. 4. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול במגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. 5. השטחים המפורטים בנספחים מספר 1-3 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001.</p>	
<p>ה</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.</p>	
<p>ו</p> <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>ז</p> <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.</p>	



4.1	מגורים ב'
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו .</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדות הבניין , מפלסי בניו ופיתוח , מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה , ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתם , מיקום מתקני אשפה , צוברי גז , ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות , חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה , מיקום וצורה של מסתורי כביסה . ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כלל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/ או דרך 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) , צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית . ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליחיד אחת הקיימת בבנין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.</p>
ט	<p>כתב שיפוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בנייה .</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים . נציג מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(1)		1	5	15.94	16			3006.8	180.9	290.64	699.36	1835.9	7433	תמנה 6	מגורים	ב'	
(1)		1	5	15.94	16			3083.66	169.48	378.92	699.36	1835.9	7433	תמנה 8	מגורים	ב'	
(1)		2	5	15.94	18			3427.94	281.8	610.88	699.36	1835.9	7433	תמנה 10	מגורים	ב'	
(1)				15.94	50		123	9518.4	632.18	1280.44	2098.08	5507.7	7433	סך הכל מגורים	>סך <הכל	מגורים	ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

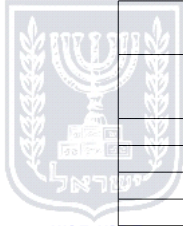
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	תמנה 6	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	תמנה 8	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	תמנה 10	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	סך הכל מגורים	<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

1. תירשם כל תוספת בנייה במתחם שנבנה ע"פ היתר בתשריט בית משותף.
2. ע"פ תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, תקנה 29, יירשמו הערות אזהרה בדבר אי-התאמה בניין להיתר שנתן מוסד תכנון על פי הוראות חוק התכנון, בנכסים בגוש 34272 חלקה 11 כלדקמן:
- תת-חלקה 19 : לת"ח זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר
- תת-חלקה 36 : לת"ח זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר
- תת-חלקה 43 : לת"ח זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר
- תת-חלקה 44 : לת"ח זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בנייה בעמודות צומחות, או סגירת מרפסות במידה שתהיה סימטרית או מאושרת ע"פ מהנדס העיר. תותר בניה בעליית הגג ובקומת קרקע ללא עמודה.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישורו

