

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0557470

הרחבת דיור נהר הירקון 34,36,38 ונחל לוז(סנסן) 18 רמת בית שמש א'

ירושלים

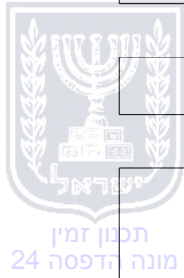
מחוז

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

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נהר הירקון ורח' נחל לוז(סנסן) ברמת בית שמש א'. במתחם, קיימים 4 בנייני מגורים : 3 בנהר הירקון ו-1 בנחל לוז(סנסן). לפי תב"ע במ/מי/836 מספר המגרש 204. המגרש מוגדר כאיזור מגורים ב'. שטח הבניה העיקרי הינה 4600 מ"ר המחולק בין 40 יח"ד לפי התב"ע.
2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :
 - רח' נחל לוז(סנסן) 18 היתר בנייה מס. 96085 כולל 1166 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נהר הירקון 34, היתר בנייה מס. 96087 כולל 1166 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נהר הירקון 36, היתר בנייה מס. 96088 כולל 535 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נהר הירקון 38, היתר בנייה מס. 96086 כולל 1166 מ"ר שטח עיקרי.
 כל הבניינים קיבלו היתר בנייה בשנת 1996, נחל לוז 18 ב-18/02, נהר הירקון 34 ו-36 ב-13/03, והירקון 36 ב-13/03.
3. היתרים אלו הסתכמו בסה"כ 4033 מ"ר שטח עיקרי מתוך 4600 מ"ר שטח עיקרי מירבי של המגרש. משנת 1997 ואילך, העירייה נתנה עוד כ-20 היתרי בנייה, כמעט כולם לצורך מימוש אופציות להרחבת הדירות ע"י השטחים שהשאיר הקבלן.
4. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד ביניים/גבוה, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.
5. התכנית מציעה הרחבת הדירות ע"י בניית עמודות בחזיתות האחוריות של הבניינים, סגירת מרפסות בחזיתות הקידמיות ובנייה על הגגות.
6. בפועל, קיימות מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקוו בנספחי הבינוי של התכנית. חלק מהחריגות מיועדות להריסה.
7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
8. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א(א), 12 ו-16. ייעוד המגרש הוא בניה רוויה, על קרקע שהיא מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת יח"ד קיימות שנבנו לפני יותר מ-10 שנה, 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

הרחבת דיור נהר הירקון 34,36,38 ונחל לוז(סנסן) 18
רמת בית שמש א'

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
102-0557470

שטח התכנית
1.2
7.354 דונם

סיווג התכנית
1.4
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 15, 62 א (א)
סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4,
62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199504
קואורדינאטה Y	624059

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת בית שמש 'א'

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	נהר הירקון	38	
בית שמש	נהר הירקון	36	
בית שמש	נהר הירקון	34	
בית שמש	נחל לוז	18	

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34271	מוסדר	חלק	25	

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
מי/במ/ 836	204

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 836 / ז	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 836/ז'. הוראות תכנית בש/ 836/ז' תחולנה על תכנית זו.	5601	747	30/11/2006
מי/ במ/ 836	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/836 ממשיכות לחול.	4315	3773	22/06/1995



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				טרייסי סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	20/07/2017	טרייסי סקריליף	08: 56 18/11/2018	לוז 18-נספח 1	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	2	20/07/2017	טרייסי סקריליף	11: 35 11/11/2018	נהר הירקון 34-נספח 2	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	3	20/07/2017	טרייסי סקריליף	10: 27 03/06/2018	נהר הירקון 36-נספח 3	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	4	20/07/2017	טרייסי סקריליף	11: 21 05/06/2018	נהר הירקון 38-נספח 4	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 250	5	20/07/2017	טרייסי סקריליף	10: 28 03/06/2018	חנייה ופיתוח - נספח 5	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	6	20/07/2017	טרייסי סקריליף	10: 29 03/06/2018	תמונות - נספח 6	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/07/2017	טרייסי סקריליף	09: 48 31/01/2018	מצב מאושר	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	שמואל קמחי			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	shmuelkimche@hotmail.com

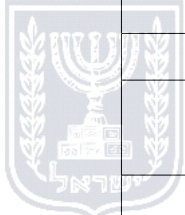
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל קמחי			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	shmuelkimche@hotmail.com

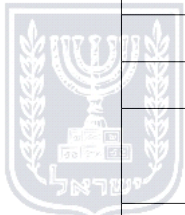
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	
חוכר		אבישי אובז'נק			בית שמש	נהר הירקון	34	02-9922790	02-9922790	
חוכר		חיה אובז'נק			בית שמש	נהר הירקון	34	02-9922790	02-9922790	
חוכר		אוה אולסברג			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	
חוכר		פנחס בנימין אולסברג			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אהרון זאב אופיר			בית שמש	נחל לוז	18	077-5517124	077-5517124	
חוכר		שרה אופיר			בית שמש	נחל לוז	18	077-5517124	077-5517124	
חוכר		אליהו ביאליק			בית שמש	נהר הירקון	34	09-9994605	09-9994605	
חוכר		מזל ביאליק			בית שמש	נהר הירקון	34	02-9994605	09-9994605	
חוכר		אברהם אירון בייקר			בית שמש	נחל לוז	18	077-4312897	077-4312897	
חוכר		אלן פנינה בייקר			בית שמש	נחל לוז	18	077-4312897	077-4312897	
חוכר		אורית בקשי			בית שמש	נחל לוז	18	02-9995980	02-9995980	
חוכר		משה בקשי			בית שמש	נחל לוז	18	02-9995980	02-9995980	
חוכר		אלישבע ברטלר			בית שמש	נהר הירקון	34	077-7994573	077-7994573	
חוכר		יצחק ברטלר			בית שמש	נהר הירקון	34	077-7994573	077-7994573	
חוכר		דוד גוטסמן			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5517124	077-5517124	
חוכר		שרה גוטסמן			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5517124	077-5517124	
חוכר		גדליה גרינוולד			בית שמש	נהר הירקון	34	02-9996568	02-9996568	
חוכר		רבקה גרינוולד			בית שמש	נהר הירקון	34	02-9996568	02-9996568	
חוכר		אריה שמעון דייטשער			בית שמש	נהר הירקון	38	02-5790483	02-5790483	
חוכר		עליזה אסתר דייטשער			בית שמש	נהר הירקון	38	02-5790483	02-5790483	
חוכר		שרה הרר			בית שמש	נחל לוז	18	077-2102228	077-2102228	
חוכר		שרה הרר			בית שמש	נחל לוז	18	077-2102228	077-2102228	

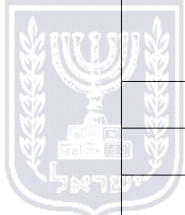


תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אסתר דבורה זרנסט			בית שמש	נחל לוז	18	02-9996789	02-9996789	
חוכר		דוד זרנסט			בית שמש	נחל לוז	18	02-9991988	02-9991988	
חוכר		נחמה טובי			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9921803	02-9921803	
חוכר		שמעיה ראובן טובי			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9921803	02-9921803	
חוכר		לדרמן אפרת יבלוביץ			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	
חוכר		עמיחי יבלוביץ			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	
חוכר		זיילברט ישראל			בית שמש	נחל לוז	18	053-3192333	053-3192333	
חוכר		מיכל ישראל			בית שמש	נחל לוז	18	053-3192333	053-3192333	
חוכר		אורית כהן			בית שמש	נחל לוז	18	02-9914245	02-9914245	
חוכר		יוסף כהן			בית שמש	נחל לוז	18	02-9914245	02-9914245	
חוכר		אלחנן יחיאל לסר			בית שמש	נחל לוז	18	077-4561716	077-4561716	
חוכר		לאה אן לסר			בית שמש	נחל לוז	18	077-4561716	077-4561716	
חוכר		ברכה מוזס			בית שמש	נחל לוז	18	02-9995992	02-9995992	
חוכר		יצחק מוזס			בית שמש	נחל לוז	18	02-9995992	02-9995992	
חוכר		אפרים יהודה ניימן			בית שמש	נחל לוז	18	02-9996789	02-9996789	
חוכר		מרים קיי ניימן			בית שמש	נחל לוז	18	02-9996789	02-9996789	
חוכר		חיה סולובייציק			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9994628	02-9994628	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

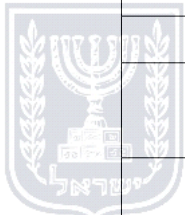


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חיים סולובייציק			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9994628	02-9994628	
חוכר		אברהם סוקול			בית שמש	נהר הירקון	36	02-9916453		
חוכר		אסתר סוקול			בית שמש	נהר הירקון	36	02-9916453		
חוכר		שירה ויקטוריה סוקר-סלע			בית שמש	נחל לוז	18	077-5517124	077-5517124	
חוכר		אביחי עומסי			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5517124	077-4417124	
חוכר		גילי עומסי			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5517124	077-4417124	
חוכר		אלעזר משה פוקס			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5242767	077-5242767	
חוכר		רוחמה פוקס			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5242767	077-5242767	
חוכר		אירוויין פכמן			בית שמש	נהר הירקון	34	02-9994647	02-9994647	
חוכר		רות פכמן			בית שמש	נהר הירקון	34	02-9994647	02-9994647	
חוכר		לימיטיד פקולטי		פקולטי לימיטיד	בית שמש	נהר הירקון	36	077-5517124	077-5517124	
חוכר		אברהם משה פרוש			בית שמש	נהר הירקון	36	077-9621435	077-9621435	
חוכר		אודליה פרוש			בית שמש	נהר הירקון	36	077-9621435	077-9621435	
חוכר		משה יצחק פרי			בית שמש	נהר הירקון	34	02-9922516	02-9922516	
חוכר		אהרון פרידמן			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5517124	077-5517124	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רבקה פרידמן			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5517124	077-5517124	
חוכר		אסתר צפניה			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	
חוכר		דורון צפניה			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	
חוכר		דבורה קוניאקוב			בית שמש	נחל לוז	18	077-5517124	077-5517124	
חוכר		ניסן קוניאקוב			בית שמש	נחל לוז	18	077-5517124	077-5517124	
חוכר		אסתר קימחי			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	
חוכר		שמואל קימחי			בית שמש	נהר הירקון	38	077-5517124	077-5517124	
חוכר		סימה אסתר קלריסטנפלד			בית שמש	נהר הירקון	34	02-9922516	02-9922516	
חוכר		גילה קפלן			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9923947	02-9923947	
חוכר		ויקטור לי קפלן			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9923947	02-9923947	
חוכר		מיכאל קשנאו			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9951009	02-9951009	
חוכר		תמר קשנאו			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9951009	02-9951009	
חוכר		אסתר שוורצבאום			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9926522	02-9926522	
חוכר		דב שוורצבאום			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9926522	02-9926522	
חוכר		מרדכי שילר			בית שמש	נהר הירקון	36	077-5517124	077-5517124	
חוכר		פשי שילר			בית שמש	נהר הירקון	36	077-5517124	077-5517124	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אסמי שמרוט			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9923966	02-9923966	
חוכר		יוליאן שמרוט			בית שמש	נהר הירקון	38	02-9923966	02-9923966	
חוכר		אלן מנחם מענדיל שערער			בית שמש	נחל לוז	18	077-5517124	077-5517124	
חוכר		חביבה שערער			בית שמש	נחל לוז	18	077-5517124	077-5517124	
חוכר		עזרא שפירא			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5517124	077-5517124	
חוכר		עליסה שפירא			בית שמש	נהר הירקון	34	077-5517124	077-5517124	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרר איתן מספר דרכון 02ZD20081

בייקר אברהם אירון מספר דרכון 211683291

בייקר אלן פנינה מספר דרכון 208161709

קשנאו מיכאל מספר דרכון 702099750

אולסברגפנחס בנימין מספר דרכון 040651170

אולסברג אוה מספר דרכון 800326047

פכמן אירון מספר דרכון 156960863

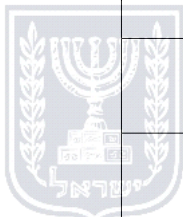
פכמן רות מספר דרכון 156960862

גוטסמן דוד מספר דרכון 150768232

גוטסמן שרה מספר דרכון 111033366

שילר מרדכי מספר דרכון 217115529

שילר פשי מספר דרכון 218668291



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9921380	skriloff@bezeqint.net
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		02-9910993		srgtip4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 תוספת בנייה להרחבת 40 יחידות דיור בארבע בנייני מגורים קיימים ברח' נהר הירקון 34,36,38 ונחל לוז (סנסן) 18 ברמת בית שמש א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

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

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל-8206.72 מ"ר (מתוכם 5729.91 מ"ר שטחים עיקריים ו-2476.81 מ"ר שטחי שרות), בהתאם לסעיף 62א (א) 12, 15 ו-16 בחוק.

- שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א (א) 4 לחוק.

- תוספת קומה מ-4 קומות ל-5 קומות, ומ-6 קומות ל-7 קומות וקביעת שיא הגגות בהתאם לסעיף 62א (א) 4א 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 ע"פ המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	204		מגורים ב'	204
			מגורים ב'	204
			מגורים ב'	204

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	7,567	100
סה"כ	7,567	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	7,537.98	100
סה"כ	7,537.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מחסנים : - בבנינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת. - לא יינתן לצרף יותר מ-2 מחסנים לכל יחידת דיור, כאשר גודל המחסנים סה"כ לא יעלה על 25 מ"ר. - לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. - יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים. מחסני גינה : 1. תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 6 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. כמו כן המחסן צ"ל בתחום קווי הבנין.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	היטל השבחה - ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ד	הריסות ופינויים חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	סטיה ניכרת - 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. - הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה- 0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 1-4 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב , 2002. - קוי 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. - השטחים המפורטים בנספחים מספר 1-4 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת



4.1	מגורים ב'
	בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001.
ו	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג , גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.
ז	פסולת בניין 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
ח	קווי בנין קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.
ט	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו . התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדות הבניין , מפלסי בינוי 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 שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה , מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 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 מסומנת בתכנית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המגיש/ים על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית 'AS MADE' מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה יסומן להריסה. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
5			3.5	3.5	7	21.14	12		2629.77	568.25	0	377.32	1684.2	7354	נהר הירקון 34	מגורים ב'
5			3.5	3.5	5	15.05	4		768.76	0	0	88.34	680.42	7354	נהר הירקון 36	מגורים ב'
5			3.5	3.5	7	21.14	12		2711.96	629.27	0	406.28	1676.41	7354	נהר הירקון 38	מגורים ב'
5			3.5	3.5	7	21.14	12		2096.23	0	0	407.35	1688.88	7354	נחל לוז 18	מגורים ב'
5			3.5	3.5			40	112	8206.72	1197.52		1279.29	5729.91	7354	סה"כ	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 הבנין בהתאם לסימון בתשריט מצב מוצע..

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.

6.2 כתב שיפוי

תנאי למתן תוקף סופי לתכנית היא הסדרת נושא שיפוי ע"י מגיש התכנית לטובת עיריית בית שמש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשה	תותר בניה בחזית הקדמית של הבנינים במידה ותהיה סימטרית, או באישור מהנדס העיר. תותר בניה בחזיתות אחרות, בגגות ובגינות של הבנינים לכל יחידה בנפרד ללא תאום סימטריות.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף