

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-0597807

הרחבת דיור נחל לכיש 13-3 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' נחל לכיש 13-3 ברמת בית שמש 'א'. במתחם, קיימים 6 בנייני מגורים. לפי תב"ע מי/במ/836 מספר המגרש הוא 303 והמגרש מוגדר כאיזור מגורים ב'. שטח הבניה העיקרי הינו 8640 מ"ר המחולק בין 6 מבנים ו-72 יח"ד, דהיינו שש בניינים דומים כל אחד עם 12 יח"ד, סה"כ 1440 מ"ר שטח עיקרי. בפועל, 3 הבניינים הראשונים (לכיש 3,5 ו-7) זהים, בעלי 5 קומות. בלכיש 9 ו-11, הקבלן קיבל הקלה לתוספת קומה ותוספת 4 יח"ד, סה"כ 16 יח"ד. בלכיש 13, הקבלן קיבל הקלה לתוספת שתי קומות ועוד 8 יח"ד, סה"כ 20 יח"ד. נמצא שבפועל קיימים 88 יח"ד במקום 72 יח"ד מתוכנן.

2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :

- רח' נחל לכיש 3, היתר בנייה מס. 970030, הונפק בתאריך 19/02/1997. ההיתר כולל 1172 מ"ר שטח עיקרי.  
 - רח' נחל לכיש 5, היתר בנייה מס. 970031, הונפק בתאריך 19/02/1997. ההיתר כולל 1172 מ"ר שטח עיקרי.  
 - רח' נחל לכיש 7, היתר בנייה מס. 970032, הונפק בתאריך 19/02/1997. ההיתר כולל 1172 מ"ר שטח עיקרי.  
 - רח' נחל לכיש 9, היתר בנייה מס. 20010118, הונפק בתאריך 29/10/2001. ההיתר כולל 1438 מ"ר שטח עיקרי.  
 - רח' נחל לכיש 11, היתר בנייה מס. 20010119, הונפק בתאריך 29/10/2001. ההיתר כולל 1438 מ"ר שטח עיקרי.  
 - רח' נחל לכיש 13, היתר בנייה מס. 20010120, הונפק בתאריך 29/10/2001. ההיתר כולל 1744 מ"ר שטח עיקרי.  
 סה"כ, אושר 8134 מ"ר שטח עיקרי מתוך 8640 מ"ר לפי התב"ע.

3. משנת 2003 ואילך, העירייה נתנה עוד כ-3 היתרי בנייה, רובם לתוספת שטחי חלל, שירות וכדומה.

4. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד בנייים/גבוה, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.

5. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות אחוריות, סגירת מרפסות בחזית הקידמית ובנייה בעליית הגג ועל הגג.

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-14. 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 נחל לכיש 13-3 רמת בית שמש א'	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	102-0597807	
	8 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (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	199376
	קואורדינאטה Y	624671

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	נחל לכיש	9	
בית שמש	נחל לכיש	3	
בית שמש	נחל לכיש	5	
בית שמש	נחל לכיש	11	
בית שמש	נחל לכיש	7	
בית שמש	נחל לכיש	13	

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	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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
303	מי/במ/ 835

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ במ/ 835	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 835 ממשיכות לחול.	4315	3773	22/06/1995
בש/ 835/ כא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 835/ כא. הוראות תכנית בש/ 835/ כא תחולנה על תכנית זו.	6621	5921	02/07/2013



## 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: 500	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		01/09/2018	טרייסי סקריליף	10: 27 01/01/2019	נספח מספר 1-נחל לכיש 3	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		01/09/2018	טרייסי סקריליף	10: 27 01/01/2019	נספח מספר 2-נחל לכיש 5	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	01/09/2018	טרייסי סקריליף	11: 35 01/09/2019	נספח מספר 3-נחל לכיש 7	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	4	01/09/2018	טרייסי סקריליף	11: 35 01/09/2019	נספח מספר 4-נחל לכיש 9	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	5	01/09/2018	טרייסי סקריליף	10: 41 14/03/2019	נספח מספר 5- נחל לכיש 11	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	6	01/09/2018	טרייסי סקריליף	10: 13 25/12/2018	נספח מספר 6- נחל לכיש 13	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	7	01/09/2018	טרייסי סקריליף	11: 46 03/09/2019	נספח מספר 7- נספח חניה ופיתוח	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	8	01/09/2018	טרייסי סקריליף	11: 21 03/01/2019	נספח מספר 8- נספח תמונות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/09/2018	טרייסי סקריליף	11: 22 03/01/2019	תשריט 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	גרשון גולדצוויג			בית שמש	נחל לכיש	5	02-9999819	02-9999819	shinuitaboo@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גרשון גולדצוויג			בית שמש	נחל לכיש	5	02-9999819	02-9999819	shinuitaboo@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		גשם בע"מ אגם			בית שמש	נחל לכיש	13	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		לאה אוחנה			בית שמש	נחל לכיש	11	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		משה אוחנה			בית שמש	נחל לכיש	11	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		רחל אוחנה			בית שמש	נחל לכיש	11	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אילנית אלטלף			בית שמש	נחל לכיש	13	02-9998326	02-9998326	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		עזרא משה אלטלף			בית שמש	נחל לכיש	13	02-9998326	02-9998326	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		אביעזר בצלאל			בית שמש	נחל לכיש	7	054-8432175	054-8432175	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		צפורה בצלאל			בית שמש	נחל לכיש	7	054-8432175	054-8432175	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		מנשה בריזגל			בית שמש	נחל לכיש	13	02-9998326	02-9998326	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		רבקה בריזגל			בית שמש	נחל לכיש	5	02-9998326	02-9998326	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		מלכה ברמן			בית שמש	נחל לכיש	13	077-4056061	077-4056061	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		ריצ'רד גיאמס ברמן			בית שמש	נחל לכיש	13	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		אהרן ברנשטיין			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9998219	02-9998219	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		לאה ברנשטיין			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9998219	02-9998219	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		סו ברנשטיין			בית שמש	נחל לכיש	9	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		מירב גבאי			בית שמש	נחל לכיש	13	02-9992703	02-9992703	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		משה גבאי			בית שמש	נחל לכיש	13	02-9992703	02-9992703	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		איילת גוטגולד			בית שמש	נחל לכיש	13	02-9998326	02-9998326	shinuitaboo@gmail.com



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
shinuitaboo@gmail.com	02-9998326	02-9998326	13	נחל לכיש	בית שמש			דרור גוטגולד		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9921322	02-9921322	11	נחל לכיש	בית שמש			שירה לואיז גוטנטג		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9995391	02-9995391	13	נחל לכיש	בית שמש			נעמה לי גולדברג		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9999819	02-9999819	5	נחל לכיש	בית שמש			גרשון גולדצוויג		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9999819	02-9999819	5	נחל לכיש	בית שמש			יעקבה גיקלין גולדצוויג		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	077-7927070	077-7927070	9	נחל לכיש	בית שמש			יצחק דב גורדון		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	077-7927070	077-7927070	9	נחל לכיש	בית שמש			שרה רבקה הדסה גורדון		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9999819	02-9999819	7	נחל לכיש	בית שמש			מייקל הוארד גלס		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9999819	02-9999819	7	נחל לכיש	בית שמש			רחל גיטה גלס		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	077-7927070	077-7927070	11	נחל לכיש	בית שמש			סוליקה סולנג' גריגר		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9998326	02-9998326	9	נחל לכיש	בית שמש			עזריאל יהודה דייויס		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9921322	02-9921322	9	נחל לכיש	בית שמש			אבלין דיין		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9921322	02-9921322	9	נחל לכיש	בית שמש			מאיר דיין		חוכר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
shinuitaboo@gmail.com	02-9998326	02-9998326	5	נחל לכיש	בית שמש			תמר הורן		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	073-7409040	073-7409040	11	נחל לכיש	בית שמש			אסתר פראדיל וורבורג		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	073-7409040	073-7409040	11	נחל לכיש	בית שמש			צבי ברוך וורבורג		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9993984	02-9993984	13	נחל לכיש	בית שמש			מרים חסון		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9993984	02-9993984	13	נחל לכיש	בית שמש			שרון יוסי חסון		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9997735	02-9997735	5	נחל לכיש	בית שמש			בערל טרייטל		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9997735	02-9997735	5	נחל לכיש	בית שמש			מרק טרייטל		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-5829852	02-5829852	13	נחל לכיש	בית שמש			שירה יאנג		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-5829852	02-5829852	13	נחל לכיש	בית שמש			שמעון מרק יוסף יאנג		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9998326	02-9998326	13	נחל לכיש	בית שמש			רבקה רונית יודלמן		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9996097	02-9996097	7	נחל לכיש	בית שמש			מירב יפרח		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9996097	02-9996097	7	נחל לכיש	בית שמש			משה יפרח		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-5818385	02-5818385	13	נחל לכיש	בית שמש			אליזבט לוינשטיין		חוכר

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ישראל יונתן לוינשטיין			בית שמש	נחל לכיש	13	02-5818385	02-5818385	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		זיידל זלמן לורברבום			בית שמש	נחל לכיש	13	054-8432175	054-8432175	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		מקס לחמן			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9998326	02-9998326	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		קרולין עדה לחמן			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9998326	02-9998326	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		אסתר ליכטמן			בית שמש	נחל לכיש	13	077-2009819	077-2009819	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		יהודה לייב ליכטמן			בית שמש	נחל לכיש	13	077-2009819	077-2009819	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		יצחק מלכה			בית שמש	נחל לכיש	7	02-9999819	02-9999819	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		נורית מלכה			בית שמש	נחל לכיש	7	02-9999819	02-9999819	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		מיכל ניזר			בית שמש	נחל לכיש	3	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		שמעון ניזר			בית שמש	נחל לכיש	3	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		מזל ניסן			בית שמש	נחל לכיש	9	02-9921322	02-9921322	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		מרדכי מיכאל ניסן			בית שמש	נחל לכיש	9	02-9921322	02-9921322	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		חנה נקי			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9923370	02-9923370	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		יצחק נקי			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9923370	02-9923370	shinuitaboo@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
shinuitaboo@gmail.com	077-7927070	077-7927070	5	נחל לכיש	בית שמש			אנגל מרתה נתן		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9921927	02-9921927	13	נחל לכיש	בית שמש			אריה סאלפר		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9221927	02-9921927	13	נחל לכיש	בית שמש			שושנה סאלפר		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9999819	02-9999819	3	נחל לכיש	בית שמש			בת שבע סגל		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9999819	02-9999819	3	נחל לכיש	בית שמש			שמואל סגל		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	077-7927070	077-7927070	13	נחל לכיש	בית שמש			יוסף סיטבון סטבון		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	077-7927070	077-7927070	13	נחל לכיש	בית שמש			רבקה סטבון		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9999819	02-9999819	11	נחל לכיש	בית שמש			גניה סנדומירסקי		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9999819	02-9999819	11	נחל לכיש	בית שמש			משה סנדומירסקי		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	077-7927070	077-7927070	11	נחל לכיש	בית שמש			אריה פריקארס		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	077-7927070	077-7927070	11	נחל לכיש	בית שמש			זיקליו-מזל פריקארס		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9998326	02-9998326	13	נחל לכיש	בית שמש			אליעזר יואב פרץ		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	02-9998326	02-9998326	11	נחל לכיש	בית שמש			צ'רנה רינה פרץ		חוכר
shinuitaboo@gmail.com	077-7927070	077-7927070	13	נחל לכיש	בית שמש			נעמי רחל צדוק		חוכר

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רואי צדוק			בית שמש	נחל לכיש	13	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		משה דוד קרסנטי			בית שמש	נחל לכיש	11	077-7927070	077-7927070	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		יפה מיכל רבי			בית שמש	נחל לכיש	7	02-9915382	02-9915382	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		משה רבי			בית שמש	נחל לכיש	9	02-9915382	02-9915382	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		אלי רודה			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9922938	02-9922938	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		מלכה אליטל רודה			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9922938	02-9922938	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		יהודית רוזנברג			בית שמש	נחל לכיש	7	054-8432175	054-8432175	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		מאיר שטראוס			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9922750	02-9922750	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		שרה שטראוס			בית שמש	נחל לכיש	11	02-9922750	02-9922750	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		נעמי ששון			בית שמש	נחל לכיש	13	02-9998693	02-9998693	shinuitaboo@gmail.com
חוכר		נתנאל ששון			בית שמש	נחל לכיש	13	02-9998693	02-9998693	shinuitaboo@gmail.com

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		skriloff@bez eqint.net
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		052-2389243		srgtip4@gma il.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 87 יחידות דיור בשישה בנייני מגורים הקיימים ברח' נחל לכיש 3,5,7,9,11,13 ברמת בית שמש א'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

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

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 14616.05 מ"ר (מתוכם 10770.83 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 3845.22 מ"ר שטחי שרות), בהתאם לסעיפים 62א (א) 12, 15 ו-16 בחוק.

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

- תוספת קומה מ-4 ל-5 קומות, מ-5 ל-6 קומות, ומ-6 ל-7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג 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 ע"פ המסומן בתשריט ובנספחי בינוי, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,006	מגורים ב'
100	8,006	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,003.95	מגורים ב'
100	8,003.95	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> א. מחסנים
	<p>1. בבניינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דיור בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת, וכל הנאמר הוא בנוסף לזכויות לתוספת מחסן המפורטות בתכנית בש/836/ז'.</p> <p>2. לא יינתן לצרף יותר מ-2 מחסנים לכל יחידת דיור.</p> <p>3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.</p> <p>4. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.</p> <p>5. בנוסף למחסנים הנ"ל, תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 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 ככל שניתן.</p>
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
<b>ג</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
<b>ד</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
<b>ה</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. 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.</p> <p>2. הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה - 0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 6-1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.</p> <p>3. 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), התס"ב, 2002.</p> <p>4. השטחים המפורטים בנספחים מספר 6-1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001.</p>
	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<b>ו</b>	

4.1	מגורים ב'
	<p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b> 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>
ח	<p><b>קווי בנין</b> קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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: העמדותהבניין, 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 הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון 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.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.</p> <p>6. 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.</p>
י	<p><b>כתב שיפוי</b> תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> 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>
יב	<p><b>חניה</b> מקומי חניה יסופקו בהתאם לתווך הניתן בתקן החניה הארצי התקף מיום 23/6/2016</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מגורים ב'	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
0	3	3	3	0	4	13.55	12		1770.7			340.1	1430.6	8000	נחל לכיש 3	מגורים	ב'		
0	3	3	3	1	4	13.55	12		1958.39	96.14	0	417.45	1444.8		נחל לכיש 5	מגורים	ב'		
0	3	3	3	0	4	13.55	12		1824.95			380.35	1444.6		נחל לכיש 7	מגורים	ב'		
0	3	3	3	0	6	19.35	15		2846.81			865.19	1981.62		נחל לכיש 9	מגורים	ב'		
0	3	3	3	0	6	19.35	16		2850.04			838.21	2011.83		נחל לכיש 11	מגורים	ב'		
0	3	3	3	0	7	22.22	20		3365.16			907.78	2457.38		נחל לכיש 13	מגורים	ב'		
							87	182	14616.05	96.14	0	3749.08	10770.83	8000	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות מיוחדות**

1. בתת-חלקות מס. 6, 18, 30, 35 ו-50, הגג או חלל הגג מעליהן אינו רשום כהצמדה של הנכס מתחת. תותר בניה בגג או בחלל גג של תת-חלקות אלו כאשר בעלות הגג או חלל הגג תירשם בטאבו כהצמדה של הנכס מתחת, או לכל הפחות כאשר יומצא מסמך המוכיח את רכישת הבעלות בגג או עליית גג ע"י תת-חלקה מתחת.
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 34276, חלקה 7 כדלקמן: יירשם הערות אזהרה בספרי הנסחים בלשכת הרישום מחוז ירושלים כדלקמן, לגבי גוש 34274 חלקה 17 תתי חלקות 5, 17, 25, 26, 27, 29, 30, 36, 43, 51, 56, 65, 76, 79 ו-81.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בניה בחזית הקדמית של הבנינים (סגירת מרפסות) במידה ותהיה סימטרית, או ע"י אישור מהנדס העיר. תותר בניה בחזית האחורית, בחלל הגג ובגג של הבנינים לכל יחידה בנפרד ללא תאום סימטריות.

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16