

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0617837

הרחבת דיור נחל מיכה 12,14,16,18,20 רמת בית שמש א'

ירושלים

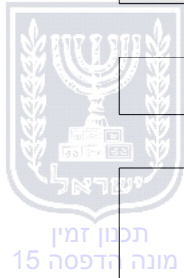
מחוז

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 מיכה 12,14,16,18,20 ברמת בית שמש 'א'. במתחם, קיימים 5 בנייני מגורים. לפי תב"ע מי/במ/835 מספר המגרש 205. המגרש מוגדר כאיזור מגורים א'. שטח הבניה העיקרי הינה 3285 מ"ר המחולק בין 5 מבנים ו- 36 יח"ד.
2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :
 - רח' נחל מיכה 12, היתר בנייה מס. 96252, הונפק בתאריך 11.09.1996. ההיתר כולל 636.04 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נחל מיכה 14, היתר בנייה מס. 96253, הונפק בתאריך 11.09.1996. ההיתר כולל 636.04 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נחל מיכה 16, היתר בנייה מס. 96254, הונפק בתאריך 11.09.1996. ההיתר כולל 636.04 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נחל מיכה 18, היתר בנייה מס. 96255, הונפק בתאריך 31.05.1999. ההיתר כולל 596.16 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נחל מיכה 20, היתר בנייה מס. 990052, הונפק בתאריך 31.05.1999. ההיתר כולל 596.16 מ"ר שטח עיקרי.
3. משנת 2003 ואילך, העירייה נתנה עוד כ- 14 היתרי בנייה, רובם לתוספת שטחי חלל, שירות וכדומה.
4. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד ביניים/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.
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 ממ"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 מיכה 12,14,16,18,20 רמת בית שמש א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0617837

שטח התכנית 1.2
5.320 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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

נושא התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199449
קואורדינאטה Y	625007

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 מיכה	20	
בית שמש	נחל מיכה	14	
בית שמש	נחל מיכה	18	
בית שמש	נחל מיכה	12	
בית שמש	נחל מיכה	16	

רמת בית שמש א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34276	מוסדר	חלק	7	

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	205

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/07/2013	5921	6621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/835/כא הוראות תכנית בש/835/כא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/835/כא
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			טרייסי סקריליף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקריליף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1-נחל מיכה 12	08: 58 12/08/2018	טרייסי סקריליף	01/02/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 2-נחל מיכה 14	08: 58 12/08/2018	טרייסי סקריליף	01/02/2018	2	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 3-נחל מיכה 16	08: 59 12/08/2018	טרייסי סקריליף	01/02/2018	3	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 4-נחל מיכה 18	08: 59 12/08/2018	טרייסי סקריליף	01/02/2018	4	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 5-נחל מיכה 20	09: 00 12/08/2018	טרייסי סקריליף	01/02/2018	5	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 6-נספח תמונות	11: 56 26/02/2018	טרייסי סקריליף	01/02/2018	6	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח מס' 7-נספח חניה	12: 08 13/06/2018	טרייסי סקריליף	01/02/2018	7	1: 250	רקע	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 38 10/06/2018	טרייסי סקריליף	01/02/2018		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

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	ענת סוננבליק			בית שמש	נחל מיכה	16	077-7995242	077-7995242	yosefsonn@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענת סוננבליק			בית שמש	נחל מיכה	16	077-7995242	077-7995242	yosefsonn@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	02-5318888	
חוכר		יהודה אהרנולד			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9994732	02-9994732	a@volk.co.il
חוכר		שרה אהרנולד			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9994732	02-9994732	a@volk.co.il
חוכר		סמי יצחק אטל			בית שמש	נחל מיכה	16	077-2001893	077-2001893	a@volk.co.il
חוכר		פביאן אטליה אטל			בית שמש	נחל מיכה	16	077-2001893	077-2001893	a@volk.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אבישי באומן			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9994354	02-9994354	a@volk.co.il
חוכר		נעמי מרגלית באומן			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9994354	02-9994354	a@volk.co.il
חוכר		עמרם בוגנים			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9994732	02-9994732	a@volk.co.il
חוכר		רחל בוגנים			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9994732	02-9994732	a@volk.co.il
חוכר		דינה בינקוביץ			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9926366	02-9926366	a@volk.co.il
חוכר		שמואל בינקוביץ			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9926366	02-9926366	a@volk.co.il
חוכר		(אליאב)נחמ ה גולדברג			בית שמש	נחל מיכה	16	02-9995346	02-9995346	a@volk.co.il
חוכר		שלומי גולדברג			בית שמש	נחל מיכה	16	02-9995346	02-9995346	a@volk.co.il
חוכר		מיכאל גסטויר			בית שמש	נחל מיכה	20	077-2001893	077-2001893	a@volk.co.il
חוכר		מרים גסטויר			בית שמש	נחל מיכה	20	077-2001893	077-2001893	a@volk.co.il
חוכר		אודליה דיהב			בית שמש	נחל מיכה	16	077-2001893	077-2001893	a@volk.co.il
חוכר		סאני עופר דיהב			בית שמש	נחל מיכה	16	077-2001893	077-2001893	a@volk.co.il
חוכר		אביבה אילנה וורצל			בית שמש	נחל מיכה	20	02-9923240	02-9923240	a@volk.co.il
חוכר		יהודה וורצל			בית שמש	נחל מיכה	20	02-9923240	02-9923240	a@volk.co.il
חוכר		חנה ורקר			בית שמש	נחל מיכה	16	077-7009753	077-7009753	a@volk.co.il
חוכר		תמיר ורקר			בית שמש	נחל מיכה	16	077-7009753	077-7009753	a@volk.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אייל חדד			בית שמש	נחל מיכה	14	02-9990107	02-9990107	a@volk.co.il
חוכר		יעל חדד			בית שמש	נחל מיכה	14	02-9990107	02-9990107	a@volk.co.il
חוכר		הדסה טרויהפט			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9997853	02-9997853	a@volk.co.il
חוכר		רפאל טרויהפט			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9997853	02-9997853	a@volk.co.il
חוכר		משה ישורון			בית שמש	נחל מיכה	18	02-9997314	02-9997341	a@volk.co.il
חוכר		רחל ישורון			בית שמש	נחל מיכה	18	02-9997314	02-9997341	a@volk.co.il
חוכר		דוד כהן			בית שמש	נחל מיכה	16	077-2001893	077-2001893	a@volk.co.il
חוכר		יצחק כהן			בית שמש	נחל מיכה	14	02-9998575	02-9998575	a@volk.co.il
חוכר		שירלי כהן			בית שמש	נחל מיכה	14	02-9998575	02-9998575	a@volk.co.il
חוכר		שרה כהן			בית שמש	נחל מיכה	16	077-2001893	077-2001893	a@volk.co.il
חוכר		יאיר לויתן			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9996144	02-9996144	a@volk.co.il
חוכר		ענת לויתן			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9996144	02-9996144	a@volk.co.il
חוכר		אברהם מוגרבי			בית שמש	נחל מיכה	16	077-7119911	077-7119911	a@volk.co.il
חוכר		רחל מוגרבי			בית שמש	נחל מיכה	16	077-7119911	077-7119911	a@volk.co.il
חוכר		(סיני)נעמי מוסקוביץ			בית שמש	נחל מיכה	16	077-7005235	077-7005235	a@volk.co.il
חוכר		יוסף מוסקוביץ			בית שמש	נחל מיכה	16	077-7005235	077-7005235	a@volk.co.il
חוכר		אליהו מזרחי			בית שמש	נחל מיכה	14	052-7170568	052-7170568	a@volk.co.il
חוכר		רונית מזרחי			בית שמש	נחל מיכה	14	052-7170568	052-7170568	a@volk.co.il
חוכר		יונה מיכה			בית שמש	נחל מיכה	12	02-9996298	02-9996298	a@volk.co.il
חוכר		מוריה מילר			בית שמש	נחל מיכה	16	077-2001893	077-2001893	a@volk.co.il
חוכר		שמעון מילר			בית שמש	נחל מיכה	18	02-9997314	02-9997341	a@volk.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
a@volk.co.il	02-5804129	02-5804129	14	נחל מיכה	בית שמש			אפרים דניאל מסינג		חוכר
a@volk.co.il	02-5804129	02-5804129	14	נחל מיכה	בית שמש			דבורה אביטל מסינג		חוכר
a@volk.co.il	02-9918740	02-9918740	18	נחל מיכה	בית שמש			אהרן סבג		חוכר
a@volk.co.il	02-9918740	02-9918740	18	נחל מיכה	בית שמש			הדסה סבג		חוכר
a@volk.co.il	077-7995242	077-7995242	16	נחל מיכה	בית שמש			יוסף סוננבליק		חוכר
yosefsonn@gmail.com	077-7995242	077-7995242	16	נחל מיכה	בית שמש			ענת סוננבליק		חוכר
a@volk.co.il	02-9995346	02-9995346	16	נחל מיכה	בית שמש			דבורה אורנה סופר		חוכר
a@volk.co.il	02-9995346	02-9995346	16	נחל מיכה	בית שמש			ראובן סופר		חוכר
a@volk.co.il	02-9991097	02-9991097	14	נחל מיכה	בית שמש			יהושוע סיגל		חוכר
a@volk.co.il	02-9991097	02-9991097	14	נחל מיכה	בית שמש			ציפורה סיגל		חוכר
a@volk.co.il	077-2001893	077-2001893	20	נחל מיכה	בית שמש			חנה פנירי		חוכר
a@volk.co.il	02-9997853	02-9997853	12	נחל מיכה	בית שמש			מרסיה ברניס פפר		חוכר
a@volk.co.il	02-9997853	02-9997853	12	נחל מיכה	בית שמש			פאול אדוארד פפר		חוכר
a@volk.co.il	077-4050882	077-4050882	18	נחל מיכה	בית שמש			רות אילה קוגלסקי		חוכר
a@volk.co.il	077-4050882	077-4050882	18	נחל מיכה	בית שמש			שמואל קוגלסקי		חוכר
a@volk.co.il	077-3330079	077-3330079	12	נחל מיכה	בית שמש			אסתר קמל		חוכר
a@volk.co.il	077-3330079	077-3330079	12	נחל מיכה	בית שמש			חיים קמל		חוכר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
a@volk.co.il	077-7671235	077-7671235	12	נחל מיכה	בית שמש			איריס נעמי קפנר		חוכר
a@volk.co.il	077-7671235	077-7671235	12	נחל מיכה	בית שמש			מיכאל קפנר		חוכר
a@volk.co.il	02-9997341	02-9997341	18	נחל מיכה	בית שמש			ארתור רוזבי		חוכר
a@volk.co.il	02-9997341	02-9997341	18	נחל מיכה	בית שמש			שרה רוזבי		חוכר
a@volk.co.il	02-9918740	02-9918740	18	נחל מיכה	בית שמש			יצחק רוזנטל		חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פפר פאול אדוארד מספר דרכון 447695561
פפר מרסיה ברניס מספר דרכון 451731637
וורצל אביבה אילנה מספר דרכון 140925928

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bez eqint.net
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		052-2389243		Srgtip4@gma il.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 36 יחידות דיור בחמישה בנייני מגורים קיימים ברח' נחל מיכה 12,14,16,18,20 ברמת בית שמש א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

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

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 6922.92 מ"ר (מתוכם 4977.93 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 1944.99 מ"ר שטחי שרות), בהתאם לסעיף 62א (א) 12, 15 ו-16 בחוק.

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

- קביעת 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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה מוצע	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	5,287	100
סה"כ	5,287	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,322.56	100
סה"כ	5,322.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. מחסנים	
<p>1. בבניינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת.</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 המקרקעין המחוזי 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.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ב
תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.	
היטל השבחה	ג
<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	
הריסות ופינויים	ד
חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
סטיה ניכרת	ה
<p>מספר יחידות המירבי בבנין הינו כמופיע בנספחי הבינוי והוראות התוכנית סה"כ 36 יח"ד .</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 . 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 1-5 הינו מחייב וכל סטייה 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 1-5 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001.</p>	

4.1	מגורים ב'
ו	<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>
ז	<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>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 הסתרתיים , מיקום מתקני אשפה , צוברי גז , ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות , חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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 מעבר ליח"ד אחת הקיימת בבנין.</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 תסומן להריסה או הכשרה במסגרת ההיתר שניתן לקבל לפי תכנית זאת. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.</p>
י	<p>כתב שיפוי</p> <p>תנאי למתן תוקף לתכנית זאת הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בנייה .</p>
יא	<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</p>



4.1	מגורים ב'
	מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(1)	(1)	(1)	(1)	5	17.12	8			354.77	1017.96		מגורים ב' נחל מיכה 12		
(1)	(1)	(1)	(1)	5	17.12	8			350.15	1036.54		מגורים ב' נחל מיכה 14		
(1)	(1)	(1)	(1)	5	17.12	8			366.88	1078.96		מגורים ב' נחל מיכה 16		
(1)	(1)	(1)	(1)	5	17.12	6			399.65	909.7		מגורים ב' נחל מיכה 18		
(1)	(1)	(1)	(1)	5	17.12	6	84.63		388.91	934.77		מגורים ב' נחל מיכה 20		
						36	130	6922.92	84.63		1860.36	4977.93	5320	<סך הכל>

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (*).

6. הוראות נוספות

6.1

הנחיות מיוחדות

1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.
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:
- תת-חלקה 1: לת"ח זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר
- תת-חלקה 3: לת"ח זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר
- תת-חלקה 4: לת"ח זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר
- תת-חלקה 11: לת"ח זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר
- תת-חלקה 12: לת"ח זו קיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים בניגוד להיתר
- תת-חלקה 25: לת"ח זו יש הצמדה של חניה מקורה מסומנת נ"ה ומחסן בשימוש וקיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים ויחידת דיור נפרדת בניגוד להיתר
- תת-חלקה 28: לת"ח זו יש הצמדה של חניה מקורה מסומנת נ"ו ומחסן בשימוש וקיימת חריגת בניה בשימוש הרחבת מגורים ויחידת דיור נפרדת בניגוד להיתר
- תת-חלקה 32: לת"ח זו יש הצמדה של חניה מקורה מסומנת ס"ד וקיימת חריגת בניה בשימוש בניגוד להיתר
- תת-חלקה 34: לת"ח זו יש הצמדה של חניה מקורה מסומנת ס"ג וקיימת חריגת בניה בשימוש בניגוד להיתר
- תת-חלקה 36: לת"ח זו יש הצמדה של חניה מקורה מסומנת ס"א וקיימת חריגת בניה בשימוש בניגוד להיתר



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 באישור מהנדס העיר. תותר בניה בחזית האחורית של הבנינים לכל יחידה בנפרד ללא תאום סימטריות.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.

