

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0817072

הרחבת דיור נחל מיכה 2,4,6 רמת בית שמש א'

ירושלים

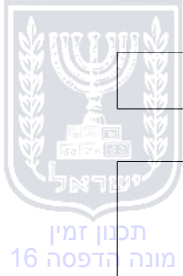
מחוז

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 2,4,6 ברמת בית שמש 'א'. שטחו הוא 3.7 דונם.
2. במתחם, קיימים 3 בנייני מגורים זהים. לפי תב"ע מי/במ/835 שטח הבניה העיקרי הינו 2190 מ"ר המחולק בין 24 יח"ד.
הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :
- רח' נחל מיכה 2, היתר בנייה מס. 96228, הונפק בתאריך 05/09/1996. ההיתר כולל 703.00 מ"ר שטח עיקרי ו-280 מ"ר שטח שירות
- רח' נחל מיכה 4, היתר בנייה מס. 96229, הונפק בתאריך 05/09/1996. ההיתר כולל 703.00 מ"ר שטח עיקרי ו-280 מ"ר שטח שירות.
- רח' נחל מיכה 6, היתר בנייה מס. 96230, הונפק בתאריך 05/09/1996. ההיתר כולל 703.00 מ"ר שטח עיקרי ו-280 מ"ר שטח שירות.

סה"כ, אושר 2109 מ"ר שטח עיקרי מתוך 2190 מ"ר לפי התב"ע.

להלן ההיתרים שיצאו משנת 2014 -לבנין מספר 2: היתר מספר 20040142 לשטח שירות 16.22 מ"ר
היתר מספר 20070141 לשטח עיקרי 16.55 מ"ר
היתר מספר 20040143 לשטח שירות 16.22 מ"ר
היתר מספר 20130262 לשטח עיקרי 14.52 מ"ר
היתר מספר 20180015 לשטח שירות 10.82 מ"ר
-לבנין מספר 4: היתר מספר 20100133 לשטח עיקרי 11.6 מ"ר
היתר מספר 20120057 לשטח עיקרי 12.8 מ"ר
היתר מספר 20070128 לשטח עיקרי 6.00 מ"ר
-לבנין מספר 6: היתר מספר 20040165 לשטח עיקרי 14.52 מ"ר
היתר מספר 20060033 לשטח עיקרי 14.52 מ"ר
היתר מספר 20060164 לשטח עיקרי 6.00 מ"ר

3. התכנית מציעה הרחבת דיור ע"י בנייה בגינות, סגירת מרפסות בחזית קדמית ובנייה בעליית הגג.
4. ייעוד קרקע הנה מגורים א'. התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים 'ב' ללא שינוי במספר יח"ד.
5. צפיפות מוצעת הינה 7 יח"ד לדונם.

6. מגישי התכנית הינם בעלים ובחלק מהדירות הקרקע עדיין בבעלות רמ"י.

7. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים הבאים :
לפי סעיף 62 א (א) (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62 א (א) (4) - קביעת גובה ומספר קומות.
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א) 12 הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
לפי סעיף 62 א (א) 15 תוספת שטחי שרות למטרות עיקריות.
לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר.
לפי סעיף 62 א (א) 19 - קביעת הוראות הריסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבת דיור נחל מיכה 2,4,6 רמת בית שמש א'

102-0817072

מספר התכנית

3.732 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

62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19),
62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 199406

קואורדינאטה Y 624905

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נחל מיכה 2,4,6 רמת בית שמש 'א'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

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
34276	מוסדר	חלק	8	

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	206

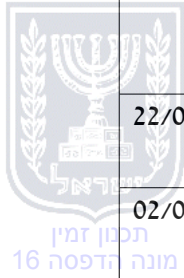
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	תאריך
מי/ במ/ 835	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/835.	4315	3773		22/06/1995
בש/ 835/ כא	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית בש/835/ כא.	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 סקרילוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקרילוף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	17/02/2022	טרייסי סקרילוף	11: 23 17/02/2022	נספח מס' 1-נחל מיכה 2 נספח בינוי מחייב בהיבטים הבאים: 1. מספר קומות 2. מיקום הרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	17/02/2022	טרייסי סקרילוף	11: 23 17/02/2022	נספח מס' 2-נחל מיכה 4 נספח בינוי מחייב בהיבטים הבאים: 1. מספר קומות 2. מיקום הרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	17/02/2022	טרייסי סקרילוף	11: 24 17/02/2022	נספח מס' 3-נחל מיכה 6 נספח בינוי מחייב בהיבטים הבאים: 1. מספר קומות 2. מיקום הרחבות	לא
חניה	רקע	1: 250		28/04/2021	טרייסי סקרילוף	11: 57 28/04/2021	נספח מס' 4-חניה ופיתוח	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250		04/01/2021	טרייסי סקרילוף	16: 06 06/04/2021	נספח מס' 5-נספח תמונות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/04/2021	טרייסי סקרילוף	09: 54 28/04/2021	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	איתמר שרמן			בית שמש	נחל מיכה	6	077-4500500	077-4500500	I0507227777@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתמר שרמן			בית שמש	נחל מיכה	6	077-4500500	077-4500500	I0507227777@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקע ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת ערים	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9919898	02-9920865	dan@dsed.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת : מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011

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**

תוספת בנייה להרחבת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזורי מגורים 'א' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'ב'.
2. קביעת קווי בניין לבנייה, לפי המסומן בתשריט.
3. קביעת גובה הבינוי.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות להריסה של מבנים ו/או אלמנטים בנויים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	206	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה מוצע
מגורים ב'	206	
מגורים ב'	206	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,693.9	100
סה"כ	3,693.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,733.99	100
סה"כ	3,733.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. מחסנים : 1. בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת. 2. לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. 3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 4. תרשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים. ב. מחסני גינה : 1. תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך אחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מרובעים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו (לשיא הגג). המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות, לרבות מים וביוב. כמו כן המחסן צ"ל בתחום קווי הבניין.
ב	גגות 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג	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 שכל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ד	עיצוב פיתוח ובינוי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכחול של אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה.
ה	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
ו	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.
ז	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

מגורים ב'	4.1
5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 6. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה הכל לפי דרישת וועדת רישוי. 7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. 8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית	
הנחיות מיוחדות 1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.	ח



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
אחורי נכס מונה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16.67		8		1276.93			238.1	1038.83	3734	נחל מיכה 2	מגורים	ב' מגורים
					14.62				1259.72	14.61	0	245.29	999.82	3734	נחל מיכה 4	מגורים	ב' מגורים
					16.67		8		1492.17	0	0	311.67	1180.5	3734	נחל מיכה 6	מגורים	ב' מגורים
						6.5	24	108	4028.82	14.61	0	795.06	3219.15	3734		<סך הכל>	ב' מגורים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	נחל מיכה 2	מגורים	מגורים ב'
(1)	נחל מיכה 4	מגורים	מגורים ב'
(1)	נחל מיכה 6	מגורים	מגורים ב'
(1)		<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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין כפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בחזית הקדמית	הבניה תבוצע לכל בנין בנפרד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל החזית הקדמית.
2	חזית אחורית	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית, 15 שנה מיום אישורה.