

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-0714261

הרחבת דיור נחל איילון 23,25 ונחל נועם 3,5 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 ברחי' נחל איילון 23 ו-25 ונחל נועם 3 ו-5 ברמת בית שמש 'א'. לפי תב"ע מי/במ/836 מספר המגרש הוא 301 והמגרש מוגדר כאיזור מגורים ג'. שטח הבניה העיקרי הינו 5800 מ"ר המחולק בין 58 יח"ד. במתחם, קיימים 4 בנייני מגורים, כולם בני 4 קומות וקומת מחסנים. שלושה המבנים זהים - איילון 25 ונועם 3 ו-5, פרט לכיוון הבניינים.
2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן:
  - רחי' נחל איילון 23, היתר בנייה מס. 96261, הונפק בתאריך 19/09/1996. ההיתר כולל 1375.98 מ"ר שטח עיקרי.
  - רחי' נחל איילון 25, היתר בנייה מס. 96260, הונפק בתאריך 19/09/1996. ההיתר כולל 1472.64 מ"ר שטח עיקרי.
  - רחי' נחל נועם 3, היתר בנייה מס. 96309, הונפק בתאריך 20/10/1996. ההיתר כולל 1472.64 מ"ר שטח עיקרי.
  - רחי' נחל נועם 5, היתר בנייה מס. 96259, הונפק בתאריך 19/9/1996. ההיתר כולל 1472.64 מ"ר שטח עיקרי.
- סה"כ, אושר 5793.9 מ"ר שטח עיקרי מתוך 5800 מ"ר לפי התב"ע.
3. משנת 1998 ואילך, העירייה נתנה עוד כ- 7 היתרי בנייה, לתוספת שטחי שירות (מחסנים), עיקרי ותוספת מרפסות פתוחות. בנחל איילון 23 ניתן היתר מספר 980122 ומספר 20130222. בנחל איילון 25 ניתן היתר מספר 980121, ומספר 20030225, ומספר 20040124. בנחל נועם 3 ניתן היתר מהפר 980120, ומספר 20160242. בנחל נועם 5 ניתן היתר מספר 980119.
4. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד ביניים, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.
5. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות וסגירת מרפסות.
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 איילון 23,25 ונחל נועם 3,5 רמת בית שמש א'

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-0714261 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5,708.120 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בית שמש
	קואורדינאטה X	199368
	קואורדינאטה Y	624319
1.5.2 תיאור מקום	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 איילון	23	
בית שמש	נחל איילון	25	
בית שמש	נחל נועם	5	
בית שמש	נחל נועם	3	

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	28	

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
301	מ/י במ/ 836

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/2006	747	5601	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 836 / ז. הוראות תכנית בש/ 836 / ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/ 836 / ז
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 836 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ במ/ 836



**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 סקרילוף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקרילוף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 12 27/06/2019	טרייסי סקרילוף	01/03/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1-איילון 23	09: 44 03/09/2019	טרייסי סקרילוף	01/03/2019		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 2-איילון 25	09: 43 03/09/2019	טרייסי סקרילוף	01/03/2019		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 3-נועם 3	09: 43 03/09/2019	טרייסי סקרילוף	01/03/2019		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 4-נועם 5	09: 42 03/09/2019	טרייסי סקרילוף	01/03/2019		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
כן	נספח מס' 5-נספח חניה ופיתוח	09: 42 03/09/2019	טרייסי סקרילוף	01/03/2019			מחייב חלקית	חניה
לא	נספח מס' 6-נספח תמונות	13: 16 27/03/2019	טרייסי סקרילוף	01/03/2019		1: 30	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	אביתר בדוסה			בית שמש	נחל איילון	23	052-7695150		sapir305@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביתר בדוסה			בית שמש	נחל איילון	23	052-7695150		sapir305@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	a- jerusalem@mmi.gov.il
חוכר		יהודית אברהמס			בית שמש	נחל נועם	5	02-9996530	02-9996530	sapir305@gmail.com
חוכר		אליהו אינדורסקי			בית שמש	נחל נועם	5	02-9998395	02-9998395	sapir305@gmail.com
חוכר		רוחמה אינדורסקי			בית שמש	נחל נועם	5	02-9998395	02-9998395	sapir305@gmail.com
חוכר		ישראל שמואל איסטוד			בית שמש	נחל איילון	25	052-7696296	052-7696296	sapir305@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שריל אן איסטווד			בית שמש	נחל איילון	25	052-7696296	052-7696296	sapir305@gmail.com
חוכר		משה חי אלחדד			בית שמש	נחל איילון	23	02-9914449	02-9914449	sapir305@gmail.com
חוכר		רחל אלחדד			בית שמש	נחל איילון	23	02-9914449	02-9914449	sapir305@gmail.com
חוכר		אביתר בדוסה			בית שמש	נחל איילון	25	052-7695150	052-7695150	sapir305@gmail.com
חוכר		ספיר בדוסה			בית שמש	נחל איילון	25	052-7695150	052-7695150	sapir305@gmail.com
חוכר		שרה בוקור			בית שמש	נחל איילון	23	02-9524090	02-6524090	sapir305@gmail.com
חוכר		חנה בלויגרונד			בית שמש	נחל נועם	5	077-4013990	077-4013990	sapir305@gmail.com
חוכר		נתנאל בלויגרונד			בית שמש	נחל נועם	5	077-4013990	077-4013990	sapir305@gmail.com
חוכר		מאיר ברום			בית שמש	נחל איילון	23	02-9524090	02-6524090	sapir305@gmail.com
חוכר		מיטשל מאיר ברום			בית שמש	נחל נועם	3	02-5851512	02-5851512	sapir305@gmail.com
חוכר		אלעזר דוד ברלין			בית שמש	נחל איילון	25	052-7695150	052-7695150	sapir305@gmail.com
חוכר		נחמה רחל ברלין			בית שמש	נחל איילון	25	052-7695150	052-7695150	sapir305@gmail.com
חוכר		חנה ברנדייס			בית שמש	נחל נועם	3	02-5851512	02-5851512	sapir305@gmail.com
חוכר		יהודה ברנדייס			בית שמש	נחל נועם	3	02-5851512	02-5851512	sapir305@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דבורה גאלדשטיין			בית שמש	נחל נועם	5	02-5369553	02-5369553	sapir305@gmail.com
חוכר		רפאל גולדמאייר			בית שמש	נחל נועם	3	077-4013990	077-4013990	sapir305@gmail.com
חוכר		שפרה גולדמאייר			בית שמש	נחל נועם	3	077-4013990	077-4013990	sapir305@gmail.com
חוכר		הדסה גולדשמידט			בית שמש	נחל איילון	25	02-9993043	02-9993043	sapir305@gmail.com
חוכר		יאיר גולדשמידט			בית שמש	נחל איילון	23	02-9993043	02-9993043	sapir305@gmail.com
חוכר		מילטון אירוניג גולדשמיט			בית שמש	נחל נועם	3	02-9999642	02-9999642	sapir305@gmail.com
חוכר		שירה בילה גולדשמיט			בית שמש	נחל נועם	3	02-9999642	02-9999642	sapir305@gmail.com
חוכר		מנחם גורדון			בית שמש	נחל נועם	3	02-5851512	02-5851512	sapir305@gmail.com
חוכר		סימה גורדון			בית שמש	נחל נועם	3	02-5851512	02-5851512	sapir305@gmail.com
חוכר		עפר גרוף			בית שמש	נחל איילון	25	02-9993653	02-9993653	sapir305@gmail.com
חוכר		רוז גרוף			בית שמש	נחל איילון	25	02-9993653	02-9993653	sapir305@gmail.com
חוכר		סגל ברכה דוד			בית שמש	נחל נועם	3	02-9920049	02-9920049	sapir305@gmail.com
חוכר		צבי דוב דוד			בית שמש	נחל נועם	3	02-9920049	02-9920049	sapir305@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
sapir305@gmail.com	02-9995388	02-9995388	5	נחל נועם	בית שמש			אהובה הורוויץ		חוכר
sapir305@gmail.com	02-9995388	02-9995388	5	נחל נועם	בית שמש			מטיו אריק הורוויץ		חוכר
sapir305@gmail.com	052-7696296	052-7696296	25	נחל איילון	בית שמש			שלום משה אשר ויסליובסקי		חוכר
sapir305@gmail.com	052-7695150	052-7695150	23	נחל איילון	בית שמש			אנה ורניק		חוכר
sapir305@gmail.com	02-9996151	02-9996151	3	נחל נועם	בית שמש			מאיר זרביב		חוכר
sapir305@gmail.com	02-9996151	02-9996151	3	נחל נועם	בית שמש			מירב זרביב		חוכר
sapir305@gmail.com	02-9990653	02-9990653	25	נחל איילון	בית שמש			שינדל תמר טאובקין		חוכר
sapir305@gmail.com	02-9997780	02-9997780	3	נחל נועם	בית שמש			אורי טולדנו		חוכר
sapir305@gmail.com	02-9997780	02-9997780	3	נחל נועם	בית שמש			אסתר רוחמה טולדנו		חוכר
sapir305@gmail.com	052-7695150	052-7695150	25	נחל איילון	בית שמש			ישראל ברוך כהן		חוכר
sapir305@gmail.com	052-7695150	052-7695150	25	נחל איילון	בית שמש			שרה כהן		חוכר
sapir305@gmail.com	077-4013990	077-4013990	3	נחל נועם	בית שמש			יצחק יפעת לוי		חוכר
sapir305@gmail.com	02-9993043	02-9993043	23	נחל איילון	בית שמש			ברכה יהודית ליף		חוכר

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חננאל ליף				בית שמש	נחל איילון	23	02-9993043	02-9993043	sapir305@gmail.co m
חוכר	ברוך מאיר מורל				בית שמש	נחל איילון	23	077-3009574	077-3009574	sapir305@gmail.co m
חוכר	יובל מלמד				בית שמש	נחל איילון	25	052-3232525	058-3232525	sapir305@gmail.co m
חוכר	לאה מלמד				בית שמש	נחל איילון	25	058-3232525	058-3232525	sapir305@gmail.co m
חוכר	שמואל נהון				בית שמש	נחל נועם	3	02-9998694	02-9998694	sapir305@gmail.co m
חוכר	דפנה נומרק				בית שמש	נחל נועם	5	077-7006879	077-7006879	sapir305@gmail.co m
חוכר	קייט פסח ראובן נומרק				בית שמש	נחל נועם	5	077-7006879	077-7006879	sapir305@gmail.co m
חוכר	אהובה אסתר ניסן				בית שמש	נחל איילון	23	077-3009574	077-3009574	sapir305@gmail.co m
חוכר	יהודה זבולון ניסן				בית שמש	נחל איילון	23	077-3009574	077-3009574	sapir305@gmail.co m
חוכר	ציפורה סטרנברג				בית שמש	נחל איילון	23	02-9524090	02-6524090	sapir305@gmail.co m
חוכר	טוב אלי סימן				בית שמש	נחל נועם	5	02-9999727	02-9999727	sapir305@gmail.co m
חוכר	טוב הדרה סימן				בית שמש	נחל נועם	5	02-9999727	02-9999727	sapir305@gmail.co m
חוכר	לואיז לוריין פיינגולד				בית שמש	נחל איילון	25	02-9993043	02-9993043	sapir305@gmail.co m
חוכר	חיה פיקס				בית שמש	נחל נועם	3	02-9922346	02-9922346	sapir305@gmail.co m

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		גירי פישמן			בית שמש	נחל נועם	5	02-9995388	02-9995388	sapir305@gmail.com
חוכר		מיכל פישמן			בית שמש	נחל נועם	5	02-9995388	02-9995388	sapir305@gmail.com
חוכר		דב זאב פערשטנדיג			בית שמש	נחל נועם	3	054-4856166	077-4013990	sapir305@gmail.com
חוכר		מיכל ליסה פערשטנדיג			בית שמש	נחל נועם	3	054-4856166	077-4013990	sapir305@gmail.com
חוכר		אביבה פרידמן			בית שמש	נחל נועם	5	02-9951380	02-9951380	sapir305@gmail.com
חוכר		אליאב יונתן פרידמן			בית שמש	נחל נועם	5	02-9951380	02-9951380	sapir305@gmail.com
חוכר		ישראל מאיר פרלשטיין			בית שמש	נחל איילון	23	02-9926243	02-9926243	sapir305@gmail.com
חוכר		שרה ריבה פרלשטיין			בית שמש	נחל איילון	23	02-9926243	02-9926243	sapir305@gmail.com
חוכר		אסתר פרנקל			בית שמש	נחל איילון	23	02-9921524	02-9921524	sapir305@gmail.com
חוכר		צבי מיכל פרנקל			בית שמש	נחל איילון	23	02-9921524	02-9921524	sapir305@gmail.com
חוכר		יהודה קובר			בית שמש	נחל איילון	23	02-9920287	02-9920287	sapir305@gmail.com
חוכר		רחל לאה קובר			בית שמש	נחל איילון	23	02-9920287	02-9920287	sapir305@gmail.com
חוכר		הארי קורנבלוט			בית שמש	נחל נועם	5	02-9992147	02-9992147	sapir305@gmail.com
חוכר		סימה קורנבלוט			בית שמש	נחל נועם	5	02-9992147	02-9992147	sapir305@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ארי גיי קלפר				בית שמש	נחל נועם	3	02-9952251	02-9952251	sapir305@gmail.com
חוכר	מרים חוה קלפר				בית שמש	נחל נועם	3	02-9952251	02-9952251	sapir305@gmail.com
חוכר	סילבי ראוימי				בית שמש	נחל איילון	25	02-9996592	02-9996592	sapir305@gmail.com
חוכר	שלום ראוימי				בית שמש	נחל איילון	25	02-9996592	02-9996592	sapir305@gmail.com
חוכר	בילא שרה רובל				בית שמש	נחל איילון	23	077-3009574	077-3009574	sapir305@gmail.com
חוכר	אליעזר רובנשטין				בית שמש	נחל נועם	3	077-4013990	077-4013990	sapir305@gmail.com
חוכר	שרה רובנשטין				בית שמש	נחל נועם	3	077-4013990	077-4013990	sapir305@gmail.com
חוכר	אברהם בן ציון רוזדאל				בית שמש	נחל איילון	25	02-9996592	02-9996592	sapir305@gmail.com
חוכר	ברכה רוזדאל				בית שמש	נחל איילון	25	02-9996592	02-9996592	sapir305@gmail.com
חוכר	גולדה ריזנר				בית שמש	נחל איילון	25	02-9996592	02-9996592	sapir305@gmail.com
חוכר	שמואל ריזנר				בית שמש	נחל איילון	25	02-9996592	02-9996592	sapir305@gmail.com
חוכר	דוד רייכמן				בית שמש	נחל איילון	25	052-7696296	052-7696296	sapir305@gmail.com
חוכר	אסתר מלכה רימלר				בית שמש	נחל נועם	3	077-4013990	077-4013990	sapir305@gmail.com
חוכר	אליהו דוד רמלר				בית שמש	נחל נועם	3	077-4013990	077-4013990	sapir305@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חווה אילה שוורץ			בית שמש	נחל איילון	25	052-7696296	052-7696296	sapir305@gmail.com
חוכר		ישראל שוורץ			בית שמש	נחל איילון	25	052-7696296	052-7696296	sapir305@gmail.com
חוכר		יואל שטיינר			בית שמש	נחל נועם	5	02-9996522	02-9996522	sapir305@gmail.com
חוכר		רות שטיינר			בית שמש	נחל נועם	5	02-9996522	02-9996522	sapir305@gmail.com
חוכר		אביטל שלומוביץ			בית שמש	נחל איילון	25	02-9992826	02-9992826	sapir305@gmail.com
חוכר		דוד משה שלומוביץ			בית שמש	נחל איילון	25	02-9992826	02-9992826	sapir305@gmail.com
חוכר		אבן מיכאל שנדלר			בית שמש	נחל נועם	5	02-5369553	02-5369553	sapir305@gmail.com
חוכר		דבורה שנדלר			בית שמש	נחל נועם	5	02-5369553	02-5369553	sapir305@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הורוויץ מטיו אריק מספר דרכון 083020380

מורל ברוך מאיר מספר דרכון GA323586

ברום מיטשל מאיר מספר דרכון 440234887

רוזדאל אברהם בן-ציון מספר דרכון 113009222

רוזדאל ברכה מספר דרכון 712653897

רמלר אליהו דוד מספר דרכון 483804047

פיינגולד לואיז לוריין מספר דרכון 039421440

רייכמן דוד מספר דרכון 495723165

ברום מאיר מספר דרכון A02516010

בוקור שרה מספר דרכון 209499908

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan@dshed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtip4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 58 יחידות דיור בארבעה בנייני מגורים קיימים ברח' נחל איילון 23,25 ורחוב נחל נועם 3,5 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:

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 10940.94 מ"ר (מתוכם 7635.63 מ"ר שטחים עיקריים, ו-3305.31 מ"ר שטחי שרות), בהתאם לסעיף 62א (א) 12, ו-16 בחוק.

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

- תוספת קומה מ-5 ל-6 קומות מעל למפלס הכניסה הקבוע בנחל נועם 5 וקביעת שיא הגג בנחל איילון 23: 377.95 מ' מעל פני הים. נחל איילון 25: 377.72 מ' מעל פני הים. נחל נועם 3: 377.32. ובנחל נועם 5 379.05 מ' מעל פני הים 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 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		301
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	301
מבנה מוצע	מגורים ב'	301

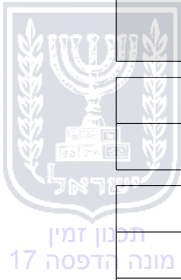
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	5,684	100
סה"כ	5,684	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,708.12	100
סה"כ	5,708.12	100



**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>אזריכלות</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.</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. גודל מחסן גינתי מקסימלי יהיה 15 מ"ר וגובהו 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>חניה</b>
	החניה תסופק לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
<b>ד</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>ה</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>ו</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה - 0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 4-1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.</p> <p>2. השטחים המפורטים בנספחים מספר 4-1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001.</p>
<b>ז</b>	<b>עיצוב אזריכלי</b>
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.

4.1	מגורים ב'
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.</p>
י	<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 בקני"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 וחימוניות ואופן הסרתם, 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, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.                  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. מגישי 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.                  4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור.                  5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.                  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>
יא	<p><b>כתב שיפוי</b></p> <p>תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	18.94	14	3348.64	845.73	0	410.98	2091.93	נחל איילון 23	מגורים	ב'	
3	(1)	(1)	(1)	6	18.29	14	2372.42	245.55	0	336.06	1790.81	נחל איילון 25	מגורים	ב'	
3	(1)	(1)	(1)	5	18.29	14	2687.36	513.26	0	365.1	1809	נחל נועם 3	מגורים	ב'	
3	(1)	(1)	(1)	5	18.29	16	2532.52	252.57	0	336.06	1943.89	נחל נועם 5	מגורים	ב'	
3	(1)	(1)	(1)			58	10940.94	1857.11	0	1448.2	7635.63	5708		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

הערה ברמת הטבלה:

(1) קווי בנין ע"פ המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

\*(1)



## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן חניה הינה מחייב, לכל הפחות, 1 מקום חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש וברחובות הגובלים.

6.2

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 34271, חלקה 28 בתתי חלקות: 1,7,10,15,16,17,20,23,25,26,30,44,48,49,52 ו-57.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

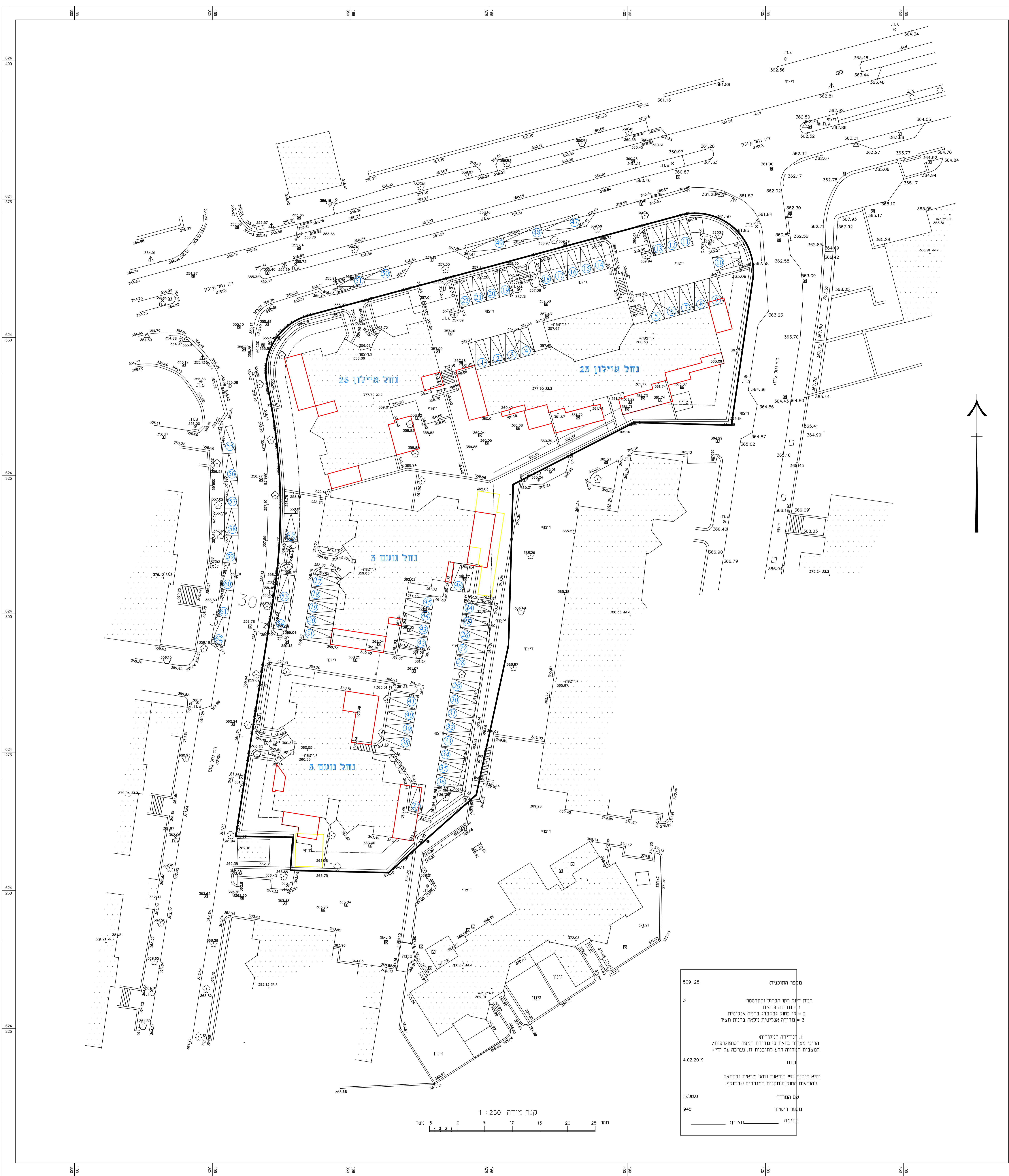
1

שלבי ביצוע

תותר בניה בחזית הקדמית של בניינים עם חזית סימטרית, במידה ותשמור על הסימטריות, או באישור מהנדס העיר. תותר בניה בחזיתות אחרות, גינות וגגות לכל יחידה בנפרד ללא תאום סימטריות.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית

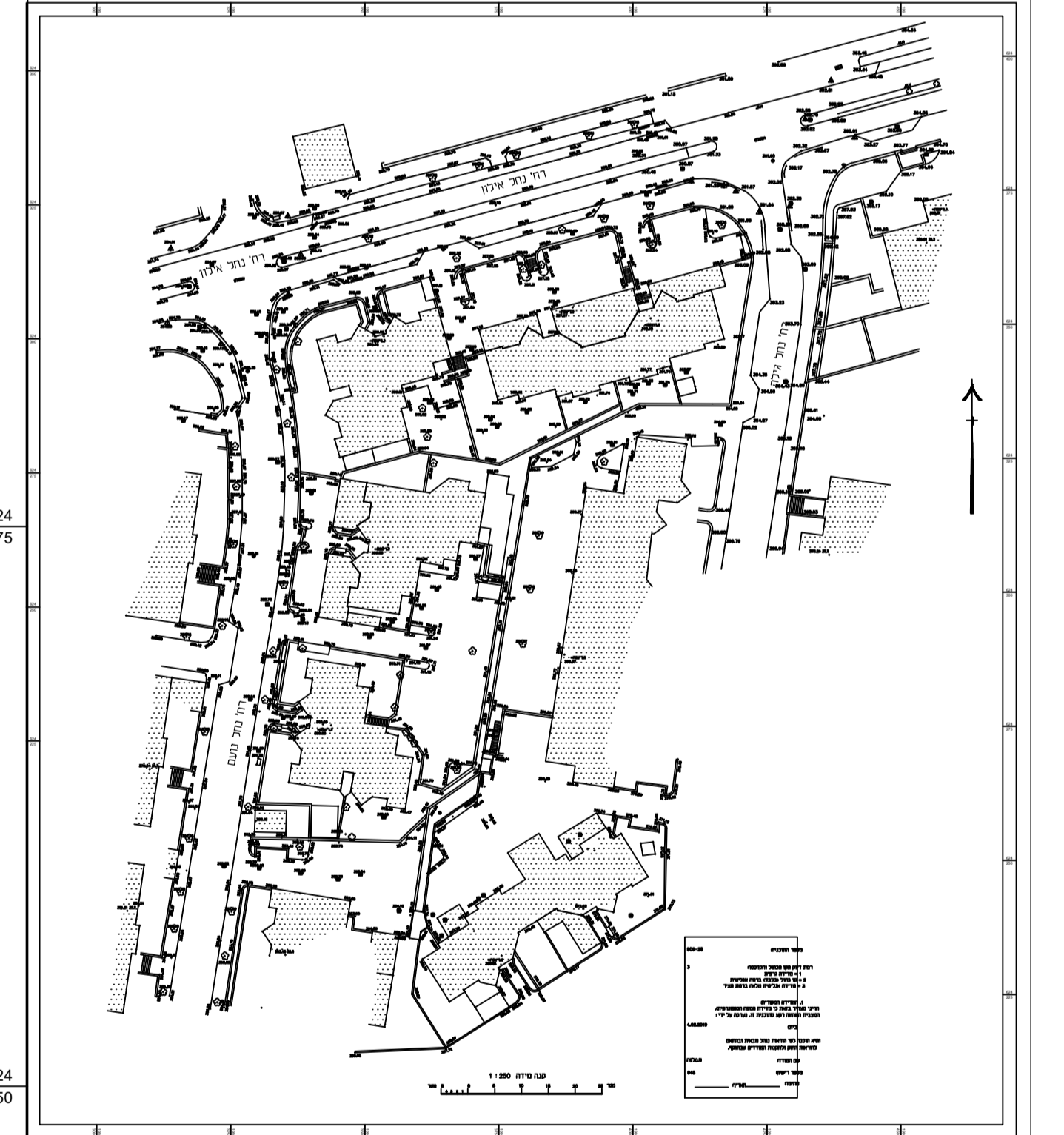


תכנית מספר  
102-0714261

הרחבת דיור  
נחל איילון 23,25  
נחל נועם 3,5  
רמת בית שמש א'

נספח מס' 5  
נספח חניה ופיתוח  
קנה מידה 1:250

**איזון חניה:**  
לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)  
התשע"ז-2016, חלקה ב', מקומות חניה לבניין מגורים  
מספר מקומות חניה נדרש -  
מגורים: מס. יחיד 58 מקומות חניה  
נדרש: 58X=58  
מס. מקומות חניה קיים-סה"כ 62  
מקומות, 46 בתוך המגרש,  
16 בכביש הסמוך



**מקרא:**  
מוצע:

חריטה:

קו בנין

גבול מגרש

מספר התוכנית: 509-28  
רמת דיוק הבחול והקוסמו:  
1 = מדידה גרפית  
2 = קו נחל/כנבד/ ברמה אנליטית  
3 = מדידה אנליטית מראה ברמת תחיל  
1. המדידה המפורטת  
הריני מצהיר באשר כי מדידות המפה והפוגר פית/  
המצבית החרטה ורשם תוכנית זו. וערכה על ידי:  
4.02.2019  
ביום  
וריא הוכנה לפי הוראות נוגח מובאת ובהתאם  
להוראות החרט וקמענות המודדים שבתוקם.  
שם המודד:  
מספר רישוי:  
945  
חתימה



תאריך:  
1/3/2019