

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0714261

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

ירושלים

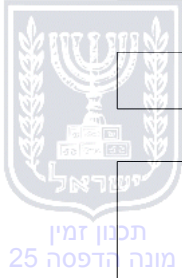
מחוז

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 ברח' נחל איילון 23 ו-25 ונחל נועם 3 ו-5 ברמת בית שמש א'.
- 2 תב"ע מי/במ/836 קבעה את יעוד הקרקע לאיזור מגורים ג'. שטח הבניה העיקרי הינו 5800 מ"ר. בתחום התכנית קיימים 58 יח"ד. ב-4 בנייני מגורים, בני 4 קומות וקומת מחסנים. שלושה מבנים זהים - איילון 25 ונועם 3 ו-5.
3. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :
 - רח' נחל איילון 23, היתר בנייה מס. 96261, הונפק בתאריך 19/09/1996. ההיתר כולל 1375.98 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל איילון 25, היתר בנייה מס. 96260, הונפק בתאריך 19/09/1996. ההיתר כולל 1472.64 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל נועם 3, היתר בנייה מס. 96309, הונפק בתאריך 20/10/1996. ההיתר כולל 1472.64 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' 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.
4. במהלך השנים יצאו עוד כ-7 היתרי בנייה, לתוספת שטחי שירות (מחסנים), עיקרי ותוספת מרפסות פתוחות :
 בנחל איילון 23 היתרים מס. 980122 ו-20130222, בנחל איילון 25 היתרים מס. 980121, 20030225 ו-20040124, בנחל נועם 3 היתרים מס. 980120 ו-20160242 ובנחל נועם 5 היתר מספר 980119.
5. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות וסגירת מרפסות.
6. בפועל, קיימות מספר חריגות בנייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקוו בנספחי הבינוי של התכנית. חלק מהחריגות מיועדות להריסה וחלק להכשרה.
7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
8. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית.
9. התכנית מוסיפה זכויות בהתאם לסעיפים הבאים :
 לפי סעיף 62א(א) 12- הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
 לפי סעיף 62א(א) 16(א) - תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.
 לפי סעיף 62א (א) 4) - קביעה/שינוי בקווי בנין
 לפי סעיף 62א (א) 4) - קביעת/שינוי גובה הבניה
 לפי סעיף 62א (א) 5) - שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

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

102-0714261 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **5.708 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) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (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	199368
קואורדינאטה Y	624319

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל איילון 23 ו-25, ונחל נועם 3 ו-5, 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 איילון	23	
בית שמש	נחל איילון	25	
בית שמש	נחל נועם	5	
בית שמש	נחל נועם	3	

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

שכונה

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	13: 15 24/09/2020	טרייסי סקרילוף	01/03/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1-איילון 23	13: 20 27/07/2020	טרייסי סקרילוף	27/07/2020		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2-איילון 25	15: 04 27/07/2020	טרייסי סקרילוף	27/07/2020		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 3-נועם 3	15: 04 27/07/2020	טרייסי סקרילוף	27/07/2020		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 4-נועם 5	15: 05 27/07/2020	טרייסי סקרילוף	27/07/2020		1: 100	מנחה	אדריכלות
כן	נספח מס' 5-נספח חניה ופיתוח	13: 22 27/07/2020	טרייסי סקרילוף	27/07/2020			מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtip4@gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>3. 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.</p>

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 זכויות בנייה לשם הרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזורי מגורים ג' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים ב'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
3. קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בניין.
5. תוספת קומה לסה"כ 6 קומות.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. בבניינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>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> <p>6. תותר דיורית לכל יחידת דיור מתאימה.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תוספות הבנייה יהיו בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ד	היטל השבחה
	<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 באותה שעה שבאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.
ו	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.
ז	קווי בנין
	קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש היתר.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	3354.42	845.73	0	410.98	2097.71	נחל איילון 23	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	18.29	14	2372.42	245.55	0	336.06	1790.81	נחל איילון 25	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	18.29	14	2690.09	513.26	0	367.2	1809.63	נחל נועם 3	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	18.29	16	2426.71	252.57	0	336.06	1838.08	נחל נועם 5	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)			58	10843.64	1857.11	0	1450.3	7536.23	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין כפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת החזית הקידמית	הבניה תבוצע לכול 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.
3	תוספת קומה	בהינף אחד לכל בניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית, 10 שנים מיום אישורה.



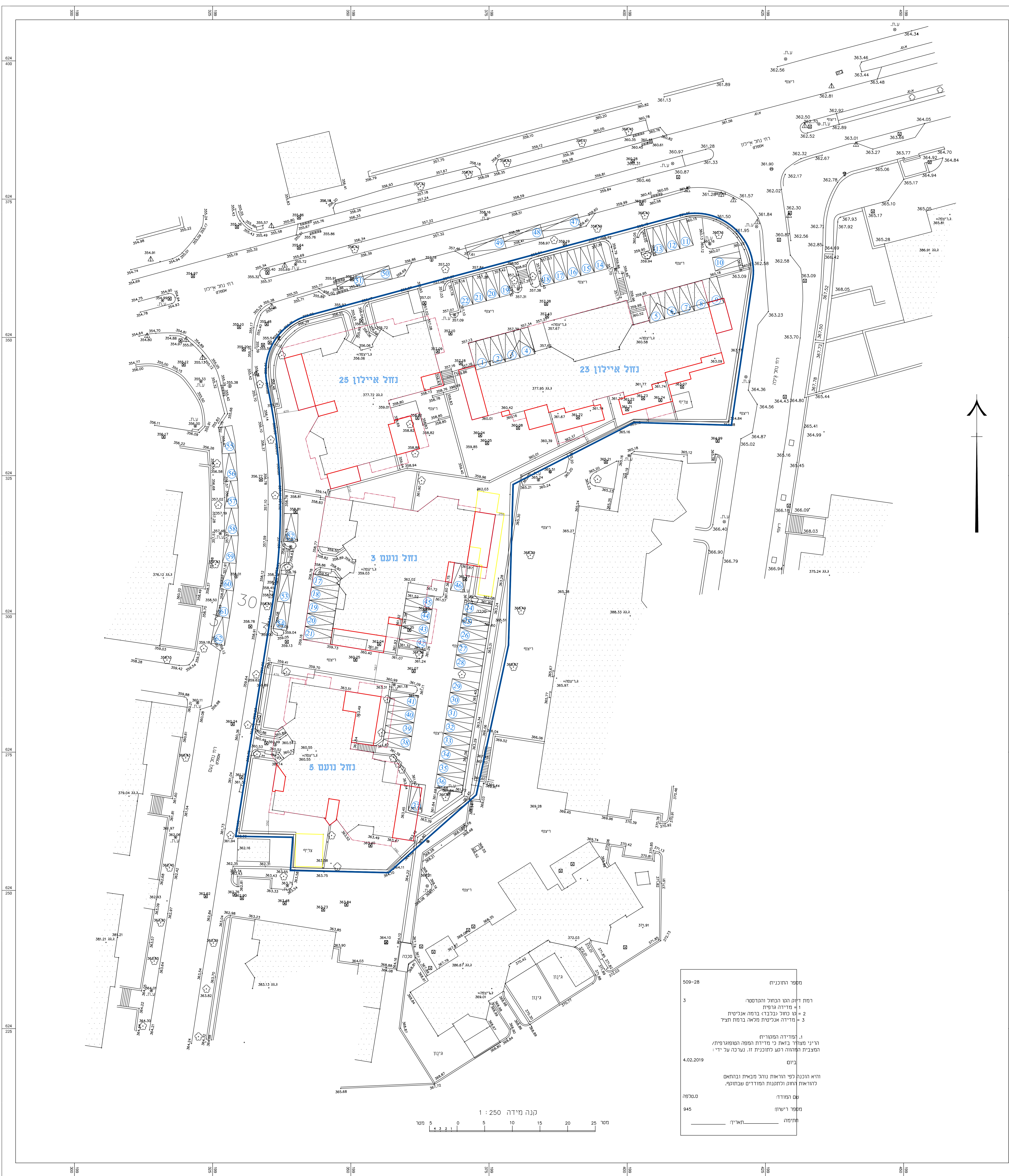
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

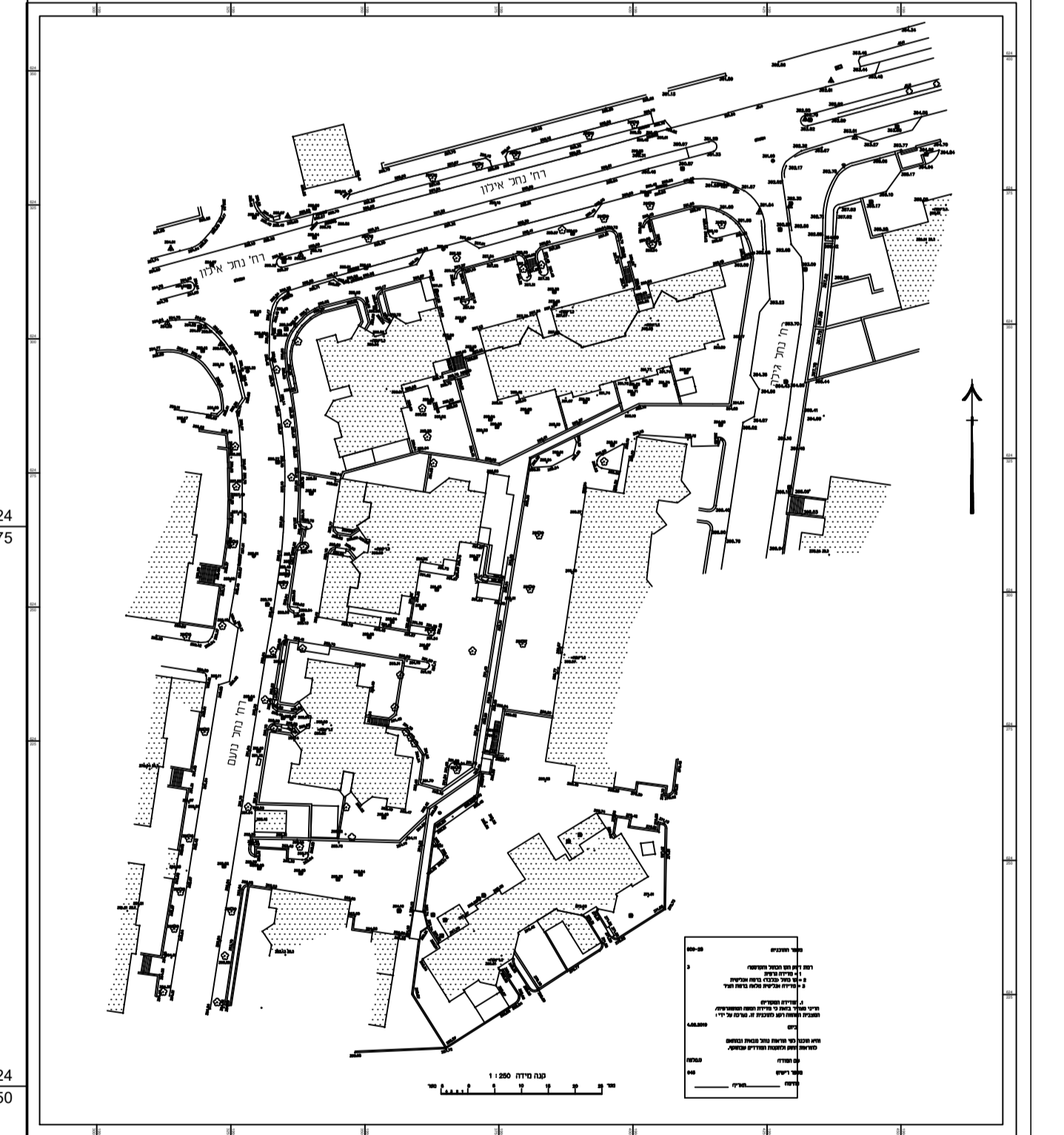


תכנית מספר
102-0714261

הרחבת יריד
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:

- הריסה:
- קו בנין:
- גבול מגרש:

תאריך:
27/07/2020

509-28	מספר תוכנית
3	רמת דיוק הבנייה והקומסו: 1 = מדידה גרפית 2 = קו נחל בכביש ברמה אנליטית 3 = מדידה אנליטית מראה ברמת תחיל
4.02.2019	1. המדידה תסודית הריני מסודר באישור מדידת המפה והפוגר פית/ המצבית ההתווה רשמי ותוכנית זו. וערה על ידי:
סכמה	ביום
945	וריא הוכנה לפי הוראות נוהל סביבת ובהתאם להוראות התקן ותקנות המודרניים שבתוקף.
	שם המודר:
	מספר רישוי:
	חלופה:

