

מס' דף: 1

תאריך: 18/05/2023
כ"ז אייר תשפ"ג

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בית שמש

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2023006 ביום ראשון תאריך 28/05/23 ח' סיון, תשפ"ג בשעה 12:30

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| - מר' שמעון גולדברג | - יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| - מר' פרנקל אברהם נחמן | - מ"מ מר' שמעון גולדברג |
| - ד"ר עליזה בלוך | - חברת ועדה |
| - מר' שמעון גולדברג | - מ"מ ד"ר עליזה בלוך |
| - מר' צבי ווליצקי | - חבר ועדה |
| - מר' משה שטרית | - מ"מ מר' צבי ווליצקי |
| - מר' ישראל מנדלסון | - חבר ועדה |
| - גב' רינה הולנדר | - מ"מ מר' ישראל מנדלסון |
| - מר' מלאכי כי טוב | - חבר ועדה |
| - מר' אלי פרץ | - מ"מ מר' מלאכי כי טוב |
| - מר' ישראל רמתי | - חבר ועדה |
| - מר' יגאל חדד | - מ"מ מר' ישראל רמתי |
| - מר' ישראל סילברסטיין | - חבר ועדה |
| - מר' שלמה ברילנט | - מ"מ מר' ישראל סילברסטיין |

סגל:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - מר' יוחנן מאלי | - מנכ"ל העירייה |
| - עו"ד מיקי גסטוירט | - יועמ"ש הועדה |
| - עו"ד אמיר בירנבוים | - יועץ משפטי |
| - גב' ענבר וייס | - מהנדסת העיר |
| - מר' מרדכי חורש | - מתכנן העיר |
| - מר' אוהד כהן | - אדריכל העיר |
| - גב' מורן אוחנה | - יועצת מחלקת תכנון העיר |
| - גב' מוריה מימון | - מנהלת מחלקת רישוי |
| - מר' יהודה חזן | - מנהל תפעולי - מזכיר הועדה |
| - מר' יעקב דהן | - מבקר העירייה |

נציגים:

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| - אדרי' אסתי ליס | - נציגת שר הבינוי והשיכון |
| - אד' עמליה אברמוביץ | - נציגת רשות מקרקעי ישראל |
| - מר' איתי אוהב ציון | - נציג משרד האוצר - מינהל התכנון |
| - מר' מוטי זייד | - נציג השר משרד האוצר |
| - מר' יובל אורן | - יובל אורן - מנהל פיקוח משרד האוצר |
| - מר' אבי ברכה | - נציג היחידה לאיכות הסביבה "שורק" |
| - מר' אבי בן-צור | - נציג השר לאיכות הסביבה |
| - גב' טל פרי | - מ"מ נציג שר איכות הסביבה |
| - מר' אסף שגיא | - מ"מ נציג שר איכות הסביבה |

מס' דף: 2:

- נציג השר משרד הבריאות	מר' קיריל פקטה
- נציג רשות העתיקות	מר' בצר פבלו
- נציג שר התחבורה	מר' ישי טלאור
- נציג שר המשטרה	מר' שלומי טולדנו
- נציג התגוננות אזרחית (הג"א)	מר' יניב אטיאס
- נציג בטיחות והצלה - כבאות	מר' ברוך יונה
- מנכ"ל תאגיד המים והביוב	מר' פלד דיכטר

מס' דף: 3

הועדה מאשרת את פרוטוקול ישיבת הועדה משנה לתכנון ולבניה בית שמש
מישיבתה מס' 2023005 מיום 03.05.2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר : 2023006 בתאריך : 28/05/23
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1 13:00🕒	102-0802967	קרית ביאליק - בית שמש מתחם A	5201	37	37	5
2	102-1061480	נופי השמש	5231	54	54	7
3	102-1178268	תוספת זכויות בניה - נחל קדרון 17, מגרש 82, שכונת משקפיים, רמת בית שמש	80028	23	23	9
4	102-0921767	תוספת זכויות בניה - נחל קדרון, מגרש 97, שכונת משקפיים, רמת בית שמש	80028	38	38	10
5	102-1107291	תוספת זכויות לחלקות 60 ו 61 בשכונה ד'5	34582	60	60	11
6	102-1094036	שכונה ד' - תוספת יח"ד וזכויות בניה	34581	2	2	13
7	102-1109123	החוזה החקלאית, בית שמש	34295	174	174	15

תוכנית מפורטת: 102-0802967**סעיף: 1**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023 בשעה: 13:00

שם: קרית ביאליק - בית שמש | מתחם A
נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 32 גרסת תשריט: 24

בעלי עניין:**יזם:**

א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ

♦

מתכנן:

א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ

בר לוי אדריכלים

♦

עדן בר

39, 38, 37

גוש: 5201 חלקות: 42, 41, 40

גוש: 5201 חלקות: 45, 44, 43

גוש: 5201 חלקות: 50, 47, 46

גוש: 5201 חלקות: 101, 52, 51

גוש: 5201 חלקות: , 127

חלקי חלקות:

גוש: 5201 ח"ח 69, 66, 65

גוש: 5201 ח"ח 126, 108 ,

גוש: 5210 ח"ח 81, 77, 41

גוש: 5210 ח"ח 85, 82 ,

גוש: 5211 ח"ח 133

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 1, 3, 4, 4א, 5, 6, 8, 15 ו- 16 (1) לחוק.

תקנון מונה תדפיס מס' 50 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 30.

רקע:

1. התכנית מהווה שינוי לתכנית פינני בינוי בשכ' ביאליק על מנת לאפשר ביצוע תכנית פינני בינוי.

2. בתקופת ההפקדת התכנית הוגש התנגדות לתכנית.

3. התכנית הובא לדיון לשמיעת ההתנגדויות.

4. התכנית לא טוען אישור השר, אבל יש הערות לתיקונים למסמכי התכנית.

מהות התכנית:

שינוי בינוי למתחם A בתכנית פינני בינוי ביאליק. תוספת יח"ד, זכויות בניה,

מספר קומות וקביעת קווי בנין. קביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

1. קביעת מתחמי איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד, טבלאות איזון (עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק וסעיף

62א (א) (1) לחוק) ולוח הקצאה למתחמי תכנון.

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה רוויה ובמגרש המיועד לפי תכנית כאמור לבנייה שאינה למגורים עפ"י סעיף

62א (א) (16) (א) (1) לחוק

3. קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק

4. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבנין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה

לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 62א (א) (4א) לחוק

5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק

6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח

מס' דף: 6

הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50% עפ"י סעיף 62א (א) (6) לחוק
7. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק

התנגדויות:

☐ התנגדות מיופה עו"ד

מתנגדים:

♦ דן עופר משרד עורכי דין הירקון 113 תל אביב - יפו

תוכנית מתאר מקומית: 102-1061480**סעיף: 2**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

שם: נופי השמש

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 15 גרסת תשריט: 12

גבולות התכנית:

מתחם נופי השמש ממוקם במרכז העיר בית שמש, בדרום-מזרח שכי' גבעת שרת וממערב לכביש נהר הדן (כביש 5)

בעלי עניין:**יזם:**

נופי שמש ב.מ. בע"מ

♦

מתכנן:

נופי שמש ב.ש. בע"מ

לירן יהודה שוקרון

כתובות:רחוב סיתוונית, בית שמש
רחוב ורד, בית שמש

רחוב סחלב, בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5231 חלקות: 54, 55, 56

גוש: 5231 חלקות: 57, 61, 62

גוש: 5231 חלקות: 64, 95, 96

גוש: 5231 חלקות: 97, 99, 100

מטרת הדיון:

התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4, 4א, 5, 6, 8, 16 (1) לחוק. תקנון מונה תדפיס מס' 15 ותשריו מצב מוצע מס' 12.

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ-50.492 דונם, רחובות ורד, סחלב וסיתוונית, העיר הותיקה, בית שמש
2. בתחום התכנית קיימים 4 מבני מגורים, בנוסף קיים שטח ריק מבינוי.
3. תכנית בש/ 853/ יב קובעת את היעוד בשטח זה למגורים, מתקנים הנדסיים, דרך תכנית מי/ במ/ 853 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים, מתקנים הנדסיים, דרך
4. התכנית דגן מציעה: תוספות בבניה רוויה של 500 מ"ר ו 20% לפי הקטן, קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה, הגדלת מספר יח"ד מ-216 ל-412 יח"ד, קביעה/שינוי בקווי בנין, ניווד שטחים בין מגרשים, קביעת גובה ומספר קומות
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכנית הופקדה ביום 2.4.23.
7. לא נתקבל התנגדות לתכנית בתקופת ההפקדה.
8. התכנית הובא לדיון למתן תוקף סופי.

מהות התכנית:

קביעת מתווה תכנוני, הגדלת זכויות בניה ויח"ד למתחם נופי השמש

- א. שינוי ייעוד ממגורים א', מגורים ד' ושצ"פ (לא לפי מבא"ת) למגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' ושצ"פ.
- ב. קביעת שטחי בניה למגורים ולמסחר בתחום התכנית.
- ג. קביעת גובה הבינוי.
- ד. קביעת מספר יחידות הדיור.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.
- ז. קביעת שלביות ביצוע.
- ח. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1178268

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

שם: תוספת זכויות בניה- נחל קדרון 17, מגרש 82, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 5

גבולות התכנית:

שכונת המשקפיים, רמת בית שמש א'

בעלי עניין:

• **יזם:**

נתן שטרנהרץ

• **מתכנן:**

טרייסי סקרילוף

טרייסי סקרילוף

כתובות:
רחוב נחל קדרון 17, בית
שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 80028 חלקות: 23

מגרשים לתכנית: 82 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4, 4א, 5, ו- 16 (2) לחוק.
תקנון מונה תדפיס מס' 9 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 5.

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 320 מ"ר ברחוב נחל קדרון שכונת המשקפיים.
2. בשטח קיים מבנה מגורים.
3. תכנית בש/ 181 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים א' יח"ד אחת.
4. התכנית דגן מציעה: תוספת בבניה שאינה רוויה בשטח של 50 מ"ר, קביעת גובה ומספר קומות, שינוי קווי בנין, קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה, שינוי יעוד ממגורים א' (לא לפי מבאת) למגורים א'.
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכנית הופקדה ביום 21.3.23.
7. לא הוגש התנגדות התקופת ההפקדה.
8. התכנית הובא לדיון למתן תוקף סופי.

מהות התכנית:

1. קביעת תוספת זכויות

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
2. קביעת גובה הבית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. שינוי ממגורים א' למגורים א' (לא לפי מבא"ת) למגורים א'.

תוכנית מתאר מקומית: 102-0921767**סעיף: 4**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

שם: תוספת זכויות בניה- נחל קדרון, מגרש 97, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 6

גבולות התכנית:

מגרש 97, נחל קדרון, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש א'

בעלי עניין:**יזם:**

נתנאל סמט

מתכנן:

טרייסי סקרילוף

טרייסי סקרילוף

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 80028 חלקות: 38

מגרשים לתכנית: 97 בשלמותו מתכנית: בש/ 181**מטרת הדיון:**

התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4, 4א, 5, 615 ו- 16 (2) לחוק.
 תקנון מונה תדפיס מס' 9 ותשריטמצב מוצע מונה תדפיס מס' 6.

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.531 דונם, מגרש 97, בשכונת משקפיים רמת בית שמש,
2. שטח המגרש ריק מבינוי.
3. תכנית בש/ 181 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים א'.
4. התכנית דגן מציעה: קביעת שטחי בניה בתחום התכנית, קביעת קווי בנין, קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי וקביעת שלביות ביצוע
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכני הופקדה ביום 7.3.23.
7. התכנית לא טוען אישור השר.
8. לא הוגש התנכית בתקופת ההפקדה.
9. התכנית הובא לדיון למתן תוקף סופי.

מהות התכנית:

תוספת זכויות בניה

1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
2. קביעת קווי בנין.
3. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת שלביות ביצוע

סעיף: 5 תוכנית מתאר מקומית: 102-1107291

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

שם: תוספת זכויות לחלקות 60 ו-61 בשכונה ד'5'

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 16 גרסת תשריט: 10

גבולות התכנית:

שתי החלקות לא צמודים

מסודרים ורשומים

ממוקמים על הרחוב הראשי של השכונה המתוכננת.

חלקה 60 מגרש פינתי בצורה לא רגולרית עם טופוגרפיה תלולה.

חלקה 61 מגרש פינתי בצורה לא רגולרית עם טופוגרפיה תלולה

בעלי עניין:**יזם:**

ועדה מקומית לתכנון ובניה

רשות מקומית עיריית בית שמש

א.פריאון-א.ברוידר אדריכלים

אורן ברודנר

מתכנן:**כתובות:**

רחוב רב חסדא, בית

שמש

רחוב רב משרשיא,

שכונה: רמב"ש ד'5 - דרכי שמואל, בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34582 חלקות: 60, 61

מגרשים לתכנית: 301 בשלמותו מתכנית: 102-0062257

302 בשלמותו מתכנית: 102-0062257

מטרת הדיון:

התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 5,6,15, ו-16 (1) לחוק.

תקנון מונה תדפיס מס' 16 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 10.

מהות התכנית:

תוספת זכויות בניה למרכזים מסחריים שכונתים בחלקות 60 ו-61.

1. תוספת זכויות בניה לכל חלקה: לחלקה 60 תוספת שטח של 203 מ"ר למסחר ולחלקה 61 תוספת שטח של 202 מ"ר למסחר.

2. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

3. קביעת שטח בניה בתחום התכנית.

4. קביעת הוראות לפיתוח.

5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

6. קביעת שלביות ביצוע.

תוכנית מפורטת: 102-1094036**סעיף: 6**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

שם: שכונה ד5 - תוספת יח"ד וזכויות בניה

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 5

בעלי עניין:**יזם:**

שפיר-נתיב בע"מ

♦

מתכנן:

שפיר-נתיב בע"מ

לארי שטרנשיין

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34581	חלקות: 4, 3, 2
גוש: 34581	חלקות: 7, 6, 5
גוש: 34581	חלקות: 10, 9, 8
גוש: 34581	חלקות: 14, 13, 11
גוש: 34581	חלקות: 17, 16, 15
גוש: 34581	חלקות: 22, 21, 20
גוש: 34581	חלקות: 25, 24, 23
גוש: 34581	חלקות: 28, 27, 26
גוש: 34582	חלקות: 8, 7, 6
גוש: 34582	חלקות: 11, 10, 9
גוש: 34582	חלקות: 14, 13, 12
גוש: 34582	חלקות: 17, 16, 15
גוש: 34582	חלקות: 20, 19, 18
גוש: 34582	חלקות: 24, 23, 21
גוש: 34582	חלקות: 27, 26, 25
גוש: 34582	חלקות: 30, 29, 28
גוש: 34582	חלקות: 33, 32, 31
גוש: 34582	חלקות: 36, 35, 34
גוש: 34582	חלקות: 39, 38, 37
גוש: 34582	חלקות: 42, 41, 40
גוש: 34582	חלקות: 45, 44, 43
גוש: 34582	חלקות: 48, 47, 46
גוש: 34582	חלקות: 52, 51, 49
גוש: 34582	חלקות: 55, 54, 53
גוש: 34582	חלקות: 58, 57, 56
גוש: 34582	חלקות: , 95, 94

חלקי חלקות:

גוש: 34581 ח"ח 12

כתובות:

בית שמש

גוש : 34582 ח"ח 5, 22, 62

גוש : 34582 ח"ח 63, 80, 86

גוש : 34582 ח"ח 93 ,

מגרשים לתכנית: 102 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

165 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

170 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

201 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

217 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4, 1, 2, 3, 4, 5, 8, 15 ו- 16 (1) לחוק. תקנון מונה תדפיס מס' 23 תשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 11.

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 135 דונם, שכונה ד'5, בית שמש
2. שטחי המגרשים ריקים מבינוי.
3. תכנית 102-0062257 קובעת את היעוד בשטחים אלו למגורים, מבני ציבור, שצ"פים.
4. התכנית דנן מציעה: תוספת שטחים עבור כל מגרש. (בהתאם לתנאי המגרש), במגרשים החומים - שינוי קווי בנין ל-0, שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ, חלוקה מחדש של מגרשי המגורים, תוספת של 230 יח"ד לסה"כ 1104 יח"ד.
5. הוועדה המקומית היא מגישת התכנית
6. התכנית הופקדה ביום 23.7.3.
7. התכנית לא טוען אישור השר- אבל יש הערות לתיקונים של לשכת התכנון המחוזי.
8. לא הוגש התנגדויות בתקופת ההפקדה.
9. התכנית הובא לדיון למתן תוקף.

מהות התכנית:

איחוד וחלוקה, הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, הגדלת שטחים ציבוריים על ידי תוספת שצ"פים.

1. תוספת של 230 יח"ד במגרשים המיועדים למגורים לפי סעיף 62א(א)(8).
2. תוספת שטחים עבור יח"ד חדשות בכמות של 20% משטח כל מגרש המיועד למגורים בבניה רוויה או 500 מ"ר למגרש לפי הקטן מביניהם לפי סעיף 62א(א)(16)(1).
3. תוספת שטחים בכמות של 7% או 175 מ"ר משטח כל מגרש המיועד לבניה שאינה רוויה לפי הקטן מביניהם לפי סעיף 62א(א)(16)(2).
4. שינוי קווי בנין ל-0 במגרשים המיועדים למבני ציבור לפי סעיף 62א(א)(4).
5. תוספת קומות וגובה הבניה המותר והתאמתו לתוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א)(4)(א).
6. הגדלת שטח ציבורי פתוח על חשבון הקטנת תאי שטח 1650, 1370 בייעוד מגורים לפי סעיף 62א(א)(3).
7. שינוי בינוי - שינוי בהוראות לגבי מספר מגרשים במתחם תכנוני ומספר בנינים במגרש לפי סעיף 62א(א)(5).

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1109123

סעיף: 7

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

שם: החווה החקלאית, בית שמש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יזם:

ועדה מקומית

מתכנן:

לירון יהודה שוקרון

כתובות:

רחוב נהר הדן, שכונה:

רמב"ש ב' - רמת התנאים, בית שמש

רחוב שד נחל צאליס, שכונה: רמב"ש א', בית שמש

גושים וחלקות:

חלקי חלקות:

גוש: 34295 ח"ח 174, 178, 180

גוש: 34295 ח"ח 188-189 ,

מגרשים לתכנית: 120 בשלמותו מתכנית: 102-0074732

128 בשלמותו מתכנית: 102-0074732

832 בשלמותו מתכנית: 102-0074732

833 בשלמותו מתכנית: 102-0074732

מס' דף: 14

תאריך: 18/05/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/23

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220618	16/11/22	34270	31	313	שניף ייזום וניהול פרויקטים בע"מ	נחל דולב 56, בית שמש	18
2	20220683	22/01/23	34276	15	410	יהושע גבאי	נחל מיכה 7, בית שמש	23
3	20230006	06/01/23	186	1958		שמואל רוזנבוים	בן איש חי 32, בית שמש	25
4	20230030	02/04/23	5220	61	71	דרסו גטהון	הנורית 12, בית שמש	27
5	20220272	06/07/22	5942	13	316	יונה בנדה	מצפה רש"פ 14, בית שמש	29
6	20230059	21/02/23	34276	18	413	ישראל ואילה שליט	נחל הקישון 9, בית שמש	31
7	20220463	00/00/00	5210	31		גבריאל סמוטני	המעפילים 8, בית שמש	33
8	20230041	19/01/23	5220	75	6	בלה אלל אדריכלים בע"מ	האיריס 10, בית שמש	35
9	20230123	00/00/00	5240	30	41	אריאל יהודה שרייבר	רזיאל דוד 16, בית שמש	37
10	20230005	16/01/23	5209	60	60	שאול נתנוב	ארלוזורוב 42, בית שמש	39
11	20230158	00/00/00	5544	112		מאיר אוחנה	בנימין 8, בית שמש	41
12	20220661	19/12/22	5935	22	112	יוכבד ורניקובסקי	בן איש חי 13, בית שמש	42
13	20230174	29/03/23	5935	21	111	אהרן גובנר	בן איש חי 25, בית שמש	44
14	20220215	24/05/22	5152	16	323	מוטי גרוס	תכלת מרדכי 10, בית שמש	46
15	20220538	21/11/22	5151	23	363	יוסף צבי פרנקיל	הרב הרצוג 35, בית שמש	48
16	20220700	07/02/23	5152	12	319	יוסף ויטמן	רבי יהושע 11, בית שמש	50
17	20220431	05/09/22	34271	30	303	יהושע אלי ברמן	נחל רביבים 21, בית שמש	52
18	20220673	19/12/22	34355	125	511	יעקב הלפגוט	חבקוק הנביא 38/2, בית שמש	54
19	20220692	22/12/22	34355	133	519	משה פלד	יואל הנביא 7/2, בית שמש	56
20	20230185	00/00/00	34575	27	365	א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ	אהרונסון (לשעבר אביב) 365, בית	58
21	20230263	00/00/00	34575	27	365	א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ	אהרונסון (לשעבר אביב) 365/2, ב	60

מס' דף: 15

62	אהרונסון (לשעבר אביב) 3,365/3 ב	א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ	365	27	34575	00/00/00	20230264	22
64	שכונה ד 5 כללי 171, בית שמש	שפיר-נתיב בע"מ	171	20	34581	00/00/00	20220553	23
66	שכונה ד 5 כללי 1700, בית שמש	שפיר-נתיב בע"מ	170	50	34582	00/00/00	20220554	24
68	יהלום 116, בית שמש	מיקו פתרונות מקצועיים לבניה בע"מ	116	18	31411	20/11/22	20220617	25
70	וירג'יניה 603, בית שמש	ברוש מבנים 2021 בע"מ	603	6	5197	00/00/00	20230031	26
72	נחל רפאים 34, בית שמש	מעיינות חיים יוסף	409	41	34270	00/00/00	20230170	27
74	דרך רבין יצחק 716, בית שמש	עיריית בית שמש	716	10	5216	18/01/23	20230070	28

סעיף: 1	מספר בקשה: 20220618	תיק בניין: 40000560
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

• שניפ ייזום וניהול פרויקטים בע"מ
שד המאירי ירושלים

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• וינגורט מלכה

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

• מלכה וינגורט

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000216872

כתובת הבניין: נחל דולב 56, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34270 חלקה: 31 מגרש: 313 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0485805, בש/836/ז, מי/במ/836

שימוש עיקרי

תאור בקשה

שטח עיקרי

בית משותף עם חזית מסחרית

תוספת בניה - רישוי זמין

35.52

שכונה: רמב"ש א'

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים למנדף וארובה קיימים ותוספת בניה לשטח מסחרי

קיים במפלס 1.50-

הבקשה כוללת הקלה:

שינוי מנספח בינוי.

קבלת החלטה - לאחר שנשמעו ההתנגדויות

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
	1.00	שטחים - רישוי זמין	96.04	35.52	12.30				
			96.04	35.52	12.30				
סה"כ:			131.56		12.30		%בניה: 0.00%		

• דיירי נחל דולב 56 - 58

• יצחק אלכורת בית שמש

• משפ' ארזי ואופק בית שמש

• עו"ד דניאל נהרי בשם דייריים

• פייגי פולק

• רחל בנדוקט

דו"ח מפקח לפני ועדה

מס' בקשה: 20220618

תאריך בדיקה: 18/1/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הסתיימה הבניה בחזית האחורית והחיפוי אינו כדוגמת הקיים

אברהם ש

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תב"ע 102-0485805.

מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים למנדף וארובה קיימים ותוספת בניה לשטח מסחרי קיים במפלס 1.50-.

התכנית תוקנה בהתאם לדו"ח פיקוח.

התפרסמה הקלה:

שינוי מספח בינוי.

התקבלו התנגדויות:

רחל בנדיקט: רואים בכך פגיעה באיכות חייהם מבחינת נזקי רעש, ריח וכן בהורדת ערך הדירות.

שרון אלקפלסי, אופק יגאל, ישראל ופייגי פולק, יחזקאל, מירי סגל, ריבלין מתניה ואילה, דניאל ה, יצחק ויעל

פאלוק, סלומון, ווזניקה, צפורה לוי, יצחק אלכורת ונתנאל גולדשטיין:

1. בפרסום הקלה יש לציין את הסעיפים בחוק למימוש ההקלה.
2. יש לציין את התוספת לשטח עיקרי במטר רבוע ובאחוזים מאין הם נלקחים ולמי הם שייכים.
3. ניוד שטחים בייעודים שונים לא ניתן לבקש במסגרת הקלה.
4. לא ניתן במסגרת הקלה לבקש מנדף או ארובה
5. המנדף והארובה גרמו לירידת ערך הדירות כך שהועדה מחויבת לשפות את הדיירים בהיטל השבחה שלילי.
6. לתכנית בינוי אין תוקף סטטורי כך שהשימוש במונח "נספח בינוי" כעלה תאנה ואינו אלא מילים בעלמא ועורבא פרח.
7. לא ברור באיזה סמכות אפשרה הועדה את התקנת המנדף והארובה על רכושם הפרטי של הדיירים ללא היתר לכאורה, מה עוד אין לוועדה סמכות קניינית כלל.
8. חלק מהשטחים שבשימוש המבקש הינם רכוש משותף.
9. יתכן והועדה חשפה בידים את הדיירים לסכנות ולנזקים מתמשכים בממון ודאי ו/או בנפש במידה ולא דרשה מהמבקש שיציג בפניה אישורים על פי חוק, משרד הבריאות, איכות הסביבה, הג"א, כב"א, סקר השפעת סביבה ואישורי קונסטרוקטור מתוקף סמכותה ועצם קיומה הוועדה מחויבת להשית על המבקש קנס ודמי שימוש בגין החריגות וכן להוציא צווי הריסה כפי שמורה החוק.
- החריגות שביצע המבקש בידיעת הועדה, כך שהוועדה עוצמת עיניים ובפועל אי אכיפה ו/או אכיפה בררנית. עד כדי כך שנצפו עובדי ועדה מבליס בנכס הנ"ל. כתוצאה מחוסר האונים שמפגינה הועדה גם לאחר תלונת דיירים הסובלים במשך שנים מרעשים בלתי נסבלים, עכברים ותיקנים, ממנדף שמקומו באזורי תעשייה וכן מריחות חזקים לתוך הדירות עד כדי אי יכולת סבירה לשימוש בדירה ולנהל חיי משפחה, הועדה בוחרת באופן שיטתי ובמוטיבציה בלתי מוסברת באופן קיצוני לרמוס ברגל גסה ללא סמכויות כלל את זכות הקניין של הדיירים ואת זכות השימוש הבסיסי בנכס שקנו ממיטב כספם.

משפחות ארזי, הופמן, וינגרטן, דויטש, הוכברג, אחרר ואלכורת:

1. קנינו את הדירות שלנו "על הנייר" ולא ידענו כלל שיש שטחים למסחר ובעל הבית של שטח זה הוא המשווק של הדירות שלנו והסתיר זאת מאיתנו שיש שטח מסחר.
2. אין כל השוואה בין שטח מסחרי קטן לשטח מסחרי גדול, הרעש וההטרדה מכל הסובבים הוא גדול יותר וכיצד ניתן לתת תוספת מסחר על חשבון השכנים הרי ברור שמסחר גדול מקומו בקניון, במרכז מסחרי ולא בתוך בניינים צפופים, ואם רואים שלא מספיק להם השטח זה ראייה ברורה שהמסחר לא מתאים לבניין מגורים וגודל המסחר הקיים מתאים למשהו קטן ושקט- ואיך יתכן לעשות כזאת עוולה עבורנו, לא קונו דירה בקניון או באזור מסחרי.
3. השטחים מסביב החנות היו רשומים בפנקס הבית המשותף כרכוש משותף של כל הבניין. בתאריך 24.02.2002 ובתאריך 02.04.2003 בוצע תיקון והוצאו חלקים מהרכוש המשותף והוצמדו לתת חלקה 17 (החנות), שאלנו את השכנים שהיו בעלי הדירות ואף אחד לא חתם ולא בקש, כל השטח הזה הוא גנוב לאור יום. הנידון כאן לתת אישורים על שטח גנוב, וכיצד עיריית בית שמש רוצה לתת להם עזרה.
4. עניין המנדף- איך יתכן לאשר מנדף בתוך בנייני מגורים צפופים מאד ולתת להם לסבול במיוחד לנשים בהריון ולילדים קטנים שקשה להם אויר זה, וזה עוד ראייה שמיקומו של המסחר זה בקניון ולא בתוך בנייני מגורים. אנו מבקשים שתתנו לנו לחיות בשקט בביתנו ולא להפוך דירותינו למצב שלא שייך לגור בהם ללא עוול בכפינו ורק שבעל הבית של המקום הוא עברין לאור יום.

עו"ד ישראל הכט בשם המתנגדים נח ארזי ויגאל אופק:

השטח נשוא ההיתר היה בעבר רכוש משותף, הוא הוחרג מהרכוש המשותף והוצמד לתת חלקה 17. בכוונת המתנגדים לפנות לטאבו/ למשרד המשפטים ע"מ לבדוק את תקינות מהלך ההחרגה לפיכך מבקשים לעכב את מתן ההיתר עד לבירור עניין ההחרגה.

עו"ד דניאל נהרי בשם המתנגדים: צדוק דוד ומוריה, אופק יגאל, שרון אלקסלטי, פייגי ישראל פולק ור' כץ:

פרסום הקלה והמצאת מסמכים:

- טוענים כי לא קיבלו לידם כל תכנית ו/או בקשה מפורטת.
- המתנגדים המתגוררים בנחל דולב 56, בקומה הראשונה מעל השטח המסחרי בו מבוקשת הבקשה- הינם הנפגעים העיקריים שכן התקנת המנדף והארובה הינה בסמיכות ועל קירות ביתם של המתנגדים.
- כאמור פרסום ההקלה לא פורסם בבניין שעליו מתבקשת ההקלה ו/או ההרחבה, ולא בכדי. בפרסום ההקלה חסרים פרטים מהותיים, כמו הדרישה לציין מספר המטרים והאחוזים הנדרשים עבור תוספת הבניה לשטח העיקרי, מאין הם נלקחים, למי הם שייכים וכו'. כמו כן, לא פורסמו סעיפי החוק הרלוונטים.
- המתנגדים לא קיבלו את הבקשה להיתר על אף שביקשו זאת מספר פעמים מהעירייה. במועד אחר ביקשו המתנגדים את התשריטים הרלוונטים לבקשה מ- 3 גורמים שונים וכל גורם שלח להם תשריט אחר, כך שהמתנגדים לא יודעים ולא יכולים לדעת לאיזה מהתשריטים להתייחס.

התקנת מנדף:

- לא ניתן לבקש התקנת מנדף או ארובה במסגרת הקלה. חוק התכנון והבניה קובע: "לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטייה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבניין". תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002 סעיף (10) מגדירה מהו שימוש חורג ובין היתר: בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה". אין ספק כי בניית המנדף במצבו הנוכחי מתאים לאזורי תעשייה ובודאי שאינו מתאים לסביבת מגורים, אופי הבניה וחזות הסביבה.
- התקנת המנדף והארובה גרמו לירידת ערך ופגיעה קניינית של הדירות של הדיירים בכלל ושל המתנגדים בפרט. למרות פניות רבות לעירייה להסרה מיידית של המנדף והארובה שנבנו ללא היתר ובניגוד להסכמות הדיירים, העירייה לא פעלה ולא עשתה דבר וגרמה לירידת ערך משמעותית. כמו כן, הוועדה מחויבת לשפות את הדיירים בהיטל השבחה שלילי.
- המבקש פעל בכח הזרוע להתקנת המנדף והארובה ללא רישיון, ללא היתר וללא הסכמת הדיירים. המבקש התקין בכח את המנדף והארובה על רכושם הפרטי של הדיירים תוך שהוא משתמש באלימות פיזית. הפקחים שהגיעו למקום התקשרו ליוצעת המשפטית, ובמקום שזו תיתן להם הנחיה למניעת התקנת המנדף, היא נתנה להם הנחיה ללכת ולא להתערב.
- המנדף והארובה הותקנו על רכושם הפרטי והקנייני של בעלי הדירות ולכל היותר על החלקים המשותפים השייכים לכל בעלי הדירות. לוועדה אין סמכות להכריע בעניינים קנייניים כלל ועל כך הפסיקה רבה. למבקש אין זכות להתקין ו/או לבצע כל שימוש חורג בחלקים המשותפים ללא הסכמת כלל הדיירים. לא יכולה להיות גם מחלוקת כי דיני התכנון והבניה אינם יכולים לקבוע זכויות קנייניות ובפרט אינם יכולים לגזול זכויות שכאלה אלא לאחר רכישתן כדין.
- טרם דיון בבקשה, ומאחר והוגשו התנגדויות ובקשה להסרת המנדף הארובה שהותקנו ללא היתר ובניגוד להוראות התב"ע, ראשית, בהתאם לחוק על הוועדה לקנוס את המבקש על החריגות ועל ההתקנה. שנית, על הוועדה להעביר את התיק להגשת כתב אישום כנגד המבקש בהליך משפטי (דבר שלא נעשה עד כה) ורק לאחר מכן לדון בענייניו. שנית, שלמות לא נעשה דבר, לא הוגש כתב אישום, לא הוצא צו הריסה למנדף והארובה ואף לא הוטלו קנסות ובכך נראה כאילו הוועדה נקטה צד ואיפשרה למבקש לרמוס ברגל גסה את זכויותיהם של המתנגדים.
- על הוועדה ומתוקף סמכותה, להטיל קנס ודמי שימוש ראויים לכל התקופה בה הותקנו המנדף והארובה, כנגד המבקש ולהוציא צווי הריסה מיידים כמחויב עפ"י חוק ולדאוג למימושו. נראה כאילו הוועדה "עוצמת עיניים" ואף מסייעת למבקש להסדיר את ההיתר וזאת בניגוד חמור לחוק ובניגוד להסכמת הדיירים.
- המתנגדים רכשו את דירתם במיטב כספם כשלא היה כל היתר להתקנת ארובה ו/או מנדף וע"כ הסתמכו ברכישתם. התקנת המנדף והארובה, מהווה פגיעה חמורה בקניינם ובזכויותיהם הבסיסיות וגורמת לכלל הדיירים בכלל ולמתנגדים בפרט סבל מתמשך ובלתי נסבל. מספר דיירים כבר פנו לעירייה, בין היתר ביום 24.12.20 וביקשו להסיר את המנדף והארובה באופן מידי. כאמור, לא נעשה דבר.
- הדיירים סובלים מריחות חזקים החודרים לתוך דירתם, ממטרד רעש מתמשך ובלתי נסב, כל אלו מונעים מהם יכולת סבירה ושימוש בדירתם ו/או לנהל חיי משפחה תקינים. המתנגדים נאלצים בלית ברירה לאטום את החלונות הסמוכים למנדף ובכך מונעים מעצמם הכנסת אוויר טבעי מפתחי חלונות קיימים.
- על הוועדה להמציא תסקיר השפעת הסביבה, חו"ד לעמידה בתנאי הרעש כאמור בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשל"ז-1, אישור תקן ישראלי, אישור קונסטרוקטור, כב"א, הג"א, תכנית להגשת הרישיון, עותק של המפרט התקני המאושר ע"י היחידה האזורית, אישור על התקנת מערכת פיקוד ובקרה אוטומטים, כולל אמצעי התראה, על תקלה בהפעלת המערכת לטיפול באוויר, אישור ממשרד הבריאות וכל אישור רלוונטי אחר ו/או חו"ד הנדרשת לצורך התקנת מנדף ו/או ארובה בבניין מגורים וכל האמור לעיל, במקום בו היתה התכנון חוקית להתקין מנדף וארובה.
- כבר קבע בית המשפט: "בכל הקשור למנדפים... מתקנים אלו חורגים ממסגרת המתקנים אשר בעלי הדירות רואים בהם כחלק מן המקנים שניתן להתקין על קירות הבית ובחצרו. המדובר במתקנים שגודלם הפיזי

משמעותי והם באים על חשבון הרכוש המשותף". בית המשפט קבע שם: "כי התקנת המנדפים, אינם בגדר שימוש סביר ברכוש המשותף.

תוספת בניה לשטח מסחרי קיים:

- כפי שנודע לדיירי הבניין, נעשה צו תיקון בית משותף המצמיד חלקים ברכוש המשותף לחלקו של המבקש. תיקון הבית המשותף והצמדת השטחים נעשתה במרמה וללא הסכמת הדיירים. אף דייר לא הסכים ולא חתם למבקש על העברת והצמדת שטחים. כל המעבר והחלקים אותם ניכס לעצמו המבקש באמצעות הצו החדש, שייכים לרכוש המשותף ואין למבקש כל בעלות עליהם. בימים אלו מתכוונים דיירי הבניין להגיש תביעה כנגד המבקש על הסגת גבול, מרמה, הטעיה ודיווח כוזב ועוד משכך, אין לעשות כל מהלך שיהיה בו כדי לפגוע בזכויותיהם של דיירי הבניין.
- שטח המעבר הינו שטח משותף השייך לכלל השכנים אשר עושים בו שימוש יומיומי לצרכי מעבר חניה, גישה לפחי אשפה, בכלל ומעבר מהרחוב אל צידו האחר של הבניין.
- ניוד שטחים בייעודים שונים אותם לא ניתן לבקש במסגרת הקלה. כמו כן, לא ברור מהיכנס נלקחים המ"ר? מהם אחוזי התוספת? בנוסף, שימוש בזכויות הבניה ו/או במסגרת ההקלה, עלולה לפגוע בזכויותיהם של המתנגדים להרחבה.
- הרחבת וסגירת המעבר, הינה בניגוד להוראות התכנון הקובעות: "האכסדרה תהיה פתוחה לציבור בכל עת" הרחבת שטחים על חשבון המעבר (האכסדרה) תחסום ותמנע שימוש שוטף של השכנים ובכלל בשטח המעבר.
- שימוש וסגירת המעבר המשמש גישה עיקרית מרחוב נחל דולב 56 לחניה, תגרום לפגיעה קשה בזיקת ההנאה של השכנים למעבר לרחוב השני. הבקשה אף אינה תואמת את הוראות התב"ע ולא מאפשרת התרחקות מספיקה מקו 0.
- הרחבת החצר שאינה מיועדת לצרכי מסחר, מהווה שינוי יעוד. אין זה מסמכותה של הוועדה לדון בבקשה לשינוי יעוד ואין היא מוסכמת לאשר סטייה ניכרת כזו ומעילה זו בלבד יש מקום לפסול את הבקשה ולדחותה על הסף.

הפן המשפטי:

- אישור הבקשה במתכונתה הנוכחית, יהיה בבחינת שינוי קיצוני מהבחינה התכנונית לתכנית התקפה כיום ועל כן יפגע בראש ובראשונה, באינטרסים מסוגים שונים של המתנגדים אשר חיים את חייהם בשלווה בשכונה.
- כלל מובהק הוא במשפט, כי ביצועו של הליך סטטוטורי שיש בו משום שינוי מהותי למצב הדברים הקיים, אותו מקיימת הרשות- מוסד התכנון, חייב לכלול שיקולים מסוגים שונים, ביניהם גם השיקול אודות מידת הפגיעה בזכות היסודית של הפרט אשר הסתמך על הקיים ואף כלכל את צעדיו בהתאם.
- בענייננו אישור הבקשה במתכונתה הנוכחית יביא לפגיעה בלתי הפיכה ובלתי סבירה בקניינם של המתנגדים, ומההנאה שלהם בנכס שבבעלותם. בע"א 2527-08 פולק נ' עו"ד בן מאור ואח' נקבע: "התקנת מנדפים היא פגיעה בזכותם הקניינית של המשיבים ברכוש המשותף" והורה להסיר אותם.
- בענייין זה ציין לא מכבר פרופ' ברכה בספרו "משפט מנהלי": "בכל מקרה שבה שוקלת הרשות לשנות מדיניותה, עליה לשקול גם את האינטרסים של אותו ציבור שפעל עד כה על סמך המדיניות הקיימת. אינטרסים אלו כשלעצמם אין בהם כדי למנוע את השינוי, אך יש בהם כדי להוות שיקול רלוונטי במניין שיקולי הרשות, ועוצמת השיקול תלויה בציפיות שעוררה הרשות מבחינת מידת מחויבותה לאותה מדינות במתכונתה המקורית".
- לשון אחר: הגם שאין לו לאזרח זכות קנויה כי מוסד תכנון לא ייתן תוקף לתוכניות מתאר המשנות את המרקם הסביבתי בו הוא חי, הרי שאיזון האינטרסים אותו חייבת רשות להביא במניין שיקוליה מחייב, כי תעשה כל מאמץ לשם פגיעה מינימלית בתושבי האזור אשר רכשו זה מכבר דירות באזור והמבקשים ליהנות מאיכות חיים מינימלית, שמשמעה סביבת מגורים במקיימת איזון ראוי בין הבנוי לירוק.
- בבקשה המוגשת לרשות, אל לה לרשות, להתעלם מהסביבה הקיימת והמבנים העומדים כיום. כל תכנון חייב להתייחס לסובב אותו, מבחינת שימושי קרקע, נוף, תחבורה ומבחינה חברתית.

לסיכום:

- בקשת ההיתר פוגעת פגיעה קשה בקניינם של המתנגדים ובאינטרס ההסתמכות, אשר קיוו לחיות את חייהם השלווים בדירתם, כאשר בנוגע למתנגדים, בקשו לגדל את ילדיהם בסביבה מתאימה ללא ריח, רעש ומניעת כניסת אוויר.
- אישור הבקשה יוביל לנזק בל יסוער לקניינם של המתנגדים, לאיכות חייהם, לזכויותיהם הקנייניות, לירידה בערך הנכס שלהם. כך שהוועדה תהיה מחויבת לשפות את הדיירים בהיטל השבחה שלילי.
- התוספות המבוקשות אף יביאו לכיעור דירות המתנגדים, הבניין והשכונה בכלל, ואף חפרו את האיזון בין כלל דיירי השכונה.
- המסקנה המתבקשת מכל נימוקי ההתנגדות שפורטו לעיל נינה, שיש לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה כפי שנוסחה ע"י המבקשים.

תנאים להיתר:

- יש להראות פתרון חלופי שלא מסכל בניה עתידית וזכויות מוקנות.
- הסכמות שכנים.
- אישור איכות הסביבה.
- אישור נגישות.
- חברת חשמל.
- התייחסות מחלקת שפ"ע.
- אישור משרד הבריאות.
- תירשם הערת אזהרה בפנקסי הרישום בלשכת המקרקעין בירושלים בנושא זכות המעבר לציבור בכל עת.
- הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בניה.

המלצת המהנדסת:

החלטה תתקבל לאחר דיון בהתנגדות.

המשך דיון : מישיבת ועדת התנגדויות/ משנה 2023005 מתאריך 03.05.23 שבה הוחלט :

הועדה שמעה את המתנגדים ואת המבקשים, הועדה החליטה לשוב ולדון, החלטה תתקבל בוועדה הבאה.

המלצות :

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף: 2	מספר בקשה: 20220683	תיק בניין: 41600070
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

• יהושע גבאי

נחל מיכה 7/6 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000106601

כתובת הבניין: נחל מיכה 7, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34276 חלקה: 15 מגרש: 410 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0499095, בש/835/יג, מי/במ/835

שימוש עיקרי

מגורים

תאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

44.35

שכונה: רמב"ש א'

מהות הבקשה

התקבלה התנגדות - תוספת שטח עיקרי במפלס 0.00

הבקשה כוללת הקלה:

שינוי מנספח הבינוי

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
	0.00	ממ"ד		8.00					
	1.00	שטחים - רישוי זמין	44.35	68.63		8.00		12	
			44.35	76.63		8.00		12	
סה"כ:			120.98		8.00		%בניה: 0.00%		

• דפנה רוזנבלום

• יפה כהן אלוביצקי נחל מיכה 7 בית שמש

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (א.ג.):

תוספת בניה במפלס +0.00

קיימת תב"ע 102-0499095

הבקשה תואמת תב"ע למעט ההקלה שינוי מנספח הבינוי

בוצע פרסום והתקבלו התנגדות.

מתנגדת דפנה רוזנבלום:

אני השכנה מעל הדירה של יהושע גבאי ואני מגישה התנגדות לבקשה שלו לשינוי מבני.

ביקשנו מספר פעמים ממר גבאי לתאם איתנו את השינוי שהוא מבקש לעשות אך לא נעננו. לכן, יש לנו חשד סביר שהשינוי עלול לגרום לנו היזק.

יפה כהן אלוביצקי:

הוצאת חתימה במרמה ותחת לחץ-המבקש פנה לפני שנה וחצי לבקש את חתימתי, סרבתי בטענה כי בעלי אינו בבית והנ"ל לחץ אותי בטענות שונות עד לחתימתי.

כעת שהגיע אלינו נסח הפרסום בעלי התוודע לסיפור ומתנגד לבקשה.

כמו כן המבקש לא התגורר מעולם בדירה-הדירה מושכרת למועדונית מה שהופך את הבניין לציבורי.

תוספת הבניה אותה מבקש הינה עבור מטרות עיסקיות שללא צל של ספק תפגע באיכות החיים בבניין.

(מצורפת התנגדות מפורטת בארכיב)

המלצת המהנדסת:

ההחלטה תינתן לאחר דיון בהתנגדות.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח.

דו"ח מפקח לפני וועדה(אברהם ש)

מס' בקשה: 20220683

תאריך בדיקה: 14/2/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

• **סיפח את המחסנים לדירה**

• **סגר 2 חניות**

המשך דיון: מועדת המשנה 2023004 מתאריך 02/04/23 שבה הוחלט:

המתנגדים לא הגיעו לדיון, המבקש הגיע, הבקשה תובא לדיון נוסף, לאחר התאמת הבקשה לקיים בפועל,

ובדיקה באשר לשימוש בנכס.

הבקשה מובאת שוב לדיון לאחר תיקון דו"ח פיקוח והתאמת הבקשה לנמצא בשטח.

המלצות:

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

מספר בקשה: 20230006

תיק בניין: 779100320

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

סעיף: 3

מבקש:

* שמואל רוזנבוים

בן איש חי 32 דירה 1 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* מלכה זנגר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000231690

כתובת הבניין: בן איש חי 32, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 186 חלקה: 1958 ;

גוש: 5935 חלקה: 19 מגרש: 109 יעוד: אזור מגורים ג' מיוחד

תכנית: 102-0218040

שטח עיקרי
33.69תאור בקשה
תוספת שטחשימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

התקבלה התנגדות - תוספת שטח עיקרי למגורים ומרפסת במפלס +0.00

מבוקשת הקלה:

בניה שאינה בעמודה צומחת

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
8.60					33.69	89.63	שטחים - רישוי זמין	0.00	
8.60					33.69	89.63			
0.00% : %בניה					123.32		סה"כ:		

* עו"ד איר הלר ב"כ אביגדור מינקה

* עו"ד טל לנצ'נר ב"כ טאובה טיברגר זילברשטיין

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה

מס' בקשה: 20230006

תאריך בדיקה: 16/12/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

אברהם ש

הערות בדיקה (ה.ע.):

בקשה לתוספת שטח עיקרי למגורים ומרפסת במפלס: +0.00

נבדקה מול היתרים קודמים.

תואמת זכויות בניה לתב"ע 102-0218040, שינוי מנספח הבינוי המנחה לעניין צורת הבינוי.

מבוקשת הקלה: בניה שאינה בעמודה צומחת. נעשה פרסום, התקבלו התנגדויות:

1. אביגדור מינקה: מתנגד לכל שינוי מהתוספת המבוקשת.

2. טיברגר זילברשטיין דירה 17 (מפלס -2.9): בטענה לפגיעה במרפסת סוכה.

מס' דף: 24

בבדיקה מול נספח הבינוי נמצא כי המרפסת המבוקשת זהה למרפסת בדירה 9 (מפלס +5.80) -איתה ניתן לבקש לפי נספח.
בנוסף, נספח הבינוי מציג מיקום אחר למרפסת הסוכה של המתנגדת.

המלצת המהנדס/ת:
לדיון בועדת התנגדויות

המלצות :
לאחר שמיעת הצדדים בועדת התנגדויות, ועפ"י המלצתה של הועדה, יהיה ניתן לקבל החלטה.

סעיף 4:

מספר בקשה: 20230030 תיק בניין: 16500120

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:**♦ דרסו גטהון**

הנורית 12 א' בית שמש מיקוד: 9951312

♦ טהון גטהון

הנורית 12 א' בית שמש מיקוד: 9951312

בעל הקרקע:**♦ ר.מ.י****♦ טהון גטהון****עורך:****♦ גד הלוי****♦ משה קנז**

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000233718

כתובת הבניין: הנורית 12, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5220 חלקה: 61 מגרש: 71 יעוד: מגורים 2

תכנית: ת/30 א/5

שימוש עיקרי

חצי-מדו-משפחתי

תאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

85.66

שטח שירות

12.13

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

קיימת התנגדות - תוספת לבית מגורים קיים במפלס הקרקע, תוספת חניה מקורה.

הבקשה כוללת הקלות:

תוספת שטח עד 6% משטח המגרש.

בקו בנין צדדי 10% עם פתחים

בקו בנין אחורי 30% ללא פתחים.

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			12.13		85.66		שטחים - רישוי זמין	1.00	
			12.13		85.66				
0.00% : %בניה			12.13		85.66		סה"כ:		

♦ אלון ומלי מויאל הכלנית 15 בית שמש

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230030

תאריך בדיקה: 19/4/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה (מ.כ.)

קיימת תבע ת/30 א/5

מבוקש תוספת שטח עיקרי במפלס +0.00 ותוספת חניה מקורה.

הבקשה כוללת הקלות :
תוספת שטח עד 6% משטח המגרש.
בקו בנין צדדי 10% עם פתחים
בקו בנין אחורי 30% ללא פתחים.
בוצע פרסום כנדרש והתקבלה התנגדות

מתנגד : אלון מויאל ומלי מויאל
031497639
039276316
"מהמתואר עולה כי ישנה השפעה לרבות פגיעה ממשית".

ההתנגדות שהתקבלה מתויקת בארכיב

המלצות :
לאחר שמיעת הצדדים בועדת התנגדויות, ועפ"י המלצתה של הועדה, יהיה ניתן לקבל החלטה.

סעיף 5: מספר בקשה: 20220272 תיק בניין: 49400140
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:**• יונה בנדה**

מצפה הרש"פ 14 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• איתמר מאיר אורנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000148544

כתובת הבניין: מצפה רש"פ 14, בית שמש

התנאים

גוש וחלקה: גוש: 5942 חלקה: 13 מגרש: 316 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0604884

שטח עיקרי
41.86

תאור בקשה
תוספת שטח

שימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

קיימת התנגדות - תוספת שטח מגורים ומרפסת לדירת מגורים מס' 6 במפלס +4.59

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שאינה בעמודה צומחת.

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
14.00							מרפסת זיזית פתוחה		
5.96		8		296.20	41.86	794.20	שטחים - רישוי זמין	1.00	
19.96		8		296.20	41.86	794.20			
0.00% : %בניה			296.20		836.06		סה"כ:		

• ישראל בארנשטיין מצפה הרש"פ 14 בית שמש

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני וועדה

מס' בקשה: 20220272

תאריך בדיקה: 22/11/2022

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

אברהם ש

הערות בדיקה:

בקשה לתוספת שטח ומרפסת זיז לדירת מגורים מס' 8 במפלס +4.61

עפ"י תב"ע 102-0604884 ושונה מנספח בינוי שהינו מנחה

הבקשה אינה תואמת את הנחיות התכנית – בניה שלא בעמודה צומחת.

התפרסמה הקלה:

בניה שאינה בעמודה צומחת.

התקבלה התנגדות:

ישראל בארנשטיין, מצפה רש"פ 14:

אנו רואים כי המבקש הציג תכנית, בו הוא מבקש הגדלת הדירה בפינת המבנה לכיוון החזית בשונה מהנספח, ומבקש מרפסת גדולה יותר בעורף.

על פי הוראות התכנית הבנייה צריכה להתבצע מלמטה למעלה, כלומר לא תותר בנייה בדילוגים וכן על גבי עמודים. בנייה זו תתאפשר רק ע"י בנייה בחצר פרטית של דירה מספר 6 שנמצאת בבעלותו בטאבו.

בנייה זו גורמת לכך שכל השכנים יצטרכו לבנות בצורה שונה מהנספח כי הרי אין לבנות בדילוגים. ואלה נימוקי ההתנגדויות:

1. הבנייה הרי צריכה להיות מלמטה למעלה, כלומר יש להיכנס ולבצע עבודות בחצר פרטי בשביל לבצע את הבניה, והריני מתנגד.
2. וביתר שאת שגם מבקש בנייה מעבר למוצע בנספח הבינוי אשר תיקח ממני עוד יותר שטח ממה שמוצע בנספח הבינוי.
3. וגם אם ירצה לבנות ע"י עמודים, אני מתנגד לעמודים בחצר.
4. וגם אם יבנה כל החדר בזיז, זה מקרה את החצר שמשמש לי לסוכה, וביתר שאת שהוא מנוגד להוראות התכנית שההבניה אמורה להיות בעמודה צומחת וללא דילוגים.
5. פרסום הקלות לא פורסמה כנדרש.
6. אין באמור בשביל למצות כל טענותי, ואני שומר את הזכות להוסיף בוועדה טענות וטיעונים נוספים.

תנאי להיתר:

תיקון התכנית עפ"י הערות הבוחנת.

המלצת המהנדסת:

החלטה תתקבל לאחר דיון בוועדת התנגדויות.

המלצות:

לאחר שמיעת הצדדים בוועדת התנגדויות, ועפ"י המלצתה של הועדה, יהיה ניתן לקבל החלטה.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20230059	תיק בניין: 41900090
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

ישראל ואילה שליט

נחל הקישון 9 בית שמש

נתן אנגל

נחל הקישון 9 בית שמש

בעל הקרקע:

ישראל ואילה שליט

עורך:

מן חיה אסתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000245031

כתובת הבניין: נחל הקישון 9, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34276 חלקה: 18 מגרש: 413 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0527416, מי/במ/835, בש/200, בש/835/יג

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	28.00

מהות הבקשה

התקבלה התנגדות - הרחבת דיור לפי תבע מאושרת 102-0527416

הרחבת מגורים במפלסים +2.90 ו+5.80 ומרפסת זיזית

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בעמודה צומחת.

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
	0.00	ממ"ד		12.00					
	1.00	שטחים - רישוי זמין	28.00	173.48				10	
			28.00	185.48				10	
סה"כ:			213.48				%בניה: 0.00%		

בנימין מושקוביץ

הערות בדיקה (א.ג.):

הרחבת דירות במפלסים +2.90 ו+5.80 כולל מרפסת.

קיימת תב"ע 102-0527416

הבקשה תואמת תב"ע למעט ההקלה המבוקשת.

בוצע פרסום והתקבלה התנגדות.

בנימין מושקוביץ- בעל דירה במפלס ה-0

תוספת זו תחשיך את דירתי ותקטין את זרימת האוויר לדירה בעלת שני כיווני אוויר בלבד.

תוספת זו תפגי ביופי החזית של הבניין.

המלצת המהנדסת:

תתקבל לאחר דיון בהתנגדות.

תנאי להיתר:
דו"ח פיקוח.

המלצות :
לאחר שמיעת הצדדים בועדת התנגדויות, ועפ"י המלצתה של הועדה, יהיה ניתן לקבל החלטה.

סעיף 7:

מספר בקשה: 20220463 תיק בניין: 12100080

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:**גבריאל סמוטני**

המעפילים 8 בית שמש

נתנאל אבהר

המעפילים 8 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000183710

כתובת הבניין: המעפילים 8, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5210 חלקה: 31 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: ב/ש/179

שימוש עיקרי

בית משותף

תאור בקשה

תוספת שטח

שטח עיקרי

386.98

שטח שירות

39.20

שכונה: בית שמש הותיקה

מהות הבקשה

תוספת שטחים במפלסים -2.80, 0.00, +2.80, +5.45 (כולל הכשרת מצב קיים).

מבוקשת הקלה:

מסעיף 5.5.6 לתקנון התב"ע - מהדרישה להגשת תכנית בינוי.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
24.90			39.20		386.98		שטחים - רישוי זמין	1.00	
24.90			39.20		386.98				
0.00% : %בניה			39.20		386.98		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20220463

תאריך בדיקה: 1/5/2023

מצב נתון בשטח: חלק מהבניה הסתיימה ותואמת לבקשה**הערות בדיקה (מ.פ.):**

בקשה לתוספת שטחים ל-2 דירות

שטח עיקרי ושירות כולל ממ"דים והכשרת מצב קיים

בוקשה הקלה מסעיף 5.5.6 לתקנון התב"ע-מהדרישה להגשת תוכנית בינוי

בוצע פרסום

הבקשה תואמת תב"ע ב/ש/179

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה

המלצות :
ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 8	מספר בקשה: 20230041	תיק בניין: 16600100
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

• בלה אלל אדריכלים בע"מ

שד הדקל 12 בית שמש מיקוד: 9954106

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• בלה אלל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000231461

שכונה: גבעת שרת כתובת הבניין: האיריס 10, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5220 חלקה: 75 מגרש: 6 יעוד: מגורים 2 קומות

תכנית: תרש"צ/5/32, ת/30/א/5/32

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	54.22	12.30

מהות הבקשה

תוספת קומה במפלס +2.80 ותוספת מדרגות לגג

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה לבית מגורים קיים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			12.30		54.22		שטחים - רישוי זמין	1.00	
			12.30		54.22				
סה"כ:			12.30		54.22				
0.00% בניה:									

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230041

תאריך בדיקה: 20/2/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה (מ.כ.)

מבוקשת תוספת קומה בהקלה

ותוספת מדרגות עליה לקומת הגג.

תוספת הקומה הינה ע"ג קונטור הבניין הקיים

ע"פ חו"ד היועמ"ש ניתן לבקש תוספת קומה בהקלה (ע"פ תכנית ת/30/א/32/5)

הוצגו 75% חתימות שכנים לבינוי על הגג

בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בועדת משנה

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

* יש לקבל מכתב הסכמה של בעל הדירה, שהבקשה מוגשת ע"י חברה בע"מ.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

* אישור הג"א.

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.

* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף 9:	מספר בקשה: 20230123	תיק בניין: 25800160
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

♦ **אריאל יהודה שרייבר**

נחל קטלב 7/2 בית שמש

♦ **חייה מיכל שרייבר**

נחל קטלב 7/2 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ **ר.מ.י**

♦ **ר.מ.י**

עורך:

♦ **רות כץ**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000248872

כתובת הבניין: רזיאל דוד 16, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5240 חלקה: 30 מגרש: 41 יעוד: מגורים ג

תכנית: בש/78, א, בש/78, ת/5/32/46

שכונה: נוה ספיר

שטח שירות
11.49

שטח עיקרי
9.39

תאור בקשה
תוספת בניה - רישוי זמין

שימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת לדירה 2 במפלס +2.80.

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת עד 6% משטח המגרש.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			11.49		9.39		שטחים - רישוי זמין	1.00	
			11.49		9.39				
0.00% : %בניה			11.49		9.39		סה"כ:		

הערות בדיקה: (מ.כ.)

קיימת תב"ע בש/78 א

מבוקש תוספת שטח עיקרי +ממ"ד לדירה 2 במפלס +2.80 ,

+תוספת מרפסת מכה הוראת מעבר

הבקשה כוללת הקלה: תוספת עד 6% משטח המגרש.

בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
השלמת דו"ח פיקוח, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף הבקשה, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 10	מספר בקשה: 20230005	תיק בניין: 11000420
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

• שאל נתנוב

ארלוזורוב 42 בית שמש מיקוד : 9901238

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000230809

כתובת הבניין: ארלוזורוב 42, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5209 חלקה: 60 מגרש: 60 יעוד: מגורים ג

תכנית: 99/בש

שכונה: בית שמש הותיקה

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה תוספת שטח	שטח עיקרי 34.40	שטח שירות 12.20
--------------------------	------------------------	--------------------	--------------------

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת במפלס 0.00 לבית מגורים קיים.

דירה מס' 10

הבקשה כוללת הקלות:

1. לתוספת שטח עד 6% משטח המגרש.
2. בקווי בניין - עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
13.53			12.20		34.40		שטחים - רישוי זמין	1.00	
13.53			12.20		34.40				
0.00% : %בניה			12.20		34.40		סה"כ:		

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע בש/99 המאפשרת הרחבת דירה עד 180 מ"ר.
מבוקש בבקשה הרחבת דירה 3 ברחוב ארלוזורוב 42 במפלס 0.00,
תוספת 34.40 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד ומרפסת זיזית.
פורסמו הקלות ולא היו מתנגדים

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.
תיקון הערות הבוחנת.

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

תיקון הערות הבוחנת.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

* אישור הג"א.

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.

* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 11

מספר בקשה: 20230158 תיק בניין: 32300080

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:

* מאיר אוחנה

בנימין 8 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000250402

כתובת הבניין: בנימין 8, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5544 חלקה: 112 ; 2010 מגרש: 521

תכנית: בש/95/יב

שימוש עיקרי

מגורים

תאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

50.00

שכונה: יפת השמש

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי, הכולל פיצול יח"ד עפ"י תיקון 117 לחוק והמרת שטחי שרות לעיקרי.

הבקשה כוללת הקלה: פיצול יח"ד עפ"י תיקון 117 לחוק.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					50.00		שטחים - רישוי זמין	1.00-	
					50.00				
0.00% : %בניה:					50.00	סה"כ:			

הערות בדיקה(מ.כ.)

קיימת תב"ע בש/95/יב

מבוקש תוספת שטח עיקרי, הכולל פיצול יח"ד עפ"י תיקון 117 לחוק והמרת שטחי שרות לעיקרי.

הבקשה כוללת הקלה: פיצול יח"ד עפ"י תיקון 117 לחוק.

בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת מהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה בכפוף לאישור הארכת תוקף תקנה 117- חוק ההסדרים.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין.

המלצות:

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף: 12

מספר בקשה: 20220661 תיק בניין: 779100130

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:**• יוכבד ורניקובסקי**

בן איש חי 13 דירה 21 בית שמש

בעל הקרקע:

• רמ"י

עורך:

• איתמר אורנשטיין

• מלכה זנגר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000230534

כתובת הבניין: בן איש חי 13, בית שמש**גוש וחלקה:** גוש: 5935 חלקה: 22 מגרש: 112 יעוד: אזור מגורים ג' מיוחד;

גוש: 186 חלקה: 1958

תכנית: 102-0218040**שימוש עיקרי**

מגורים

תאור בקשה

תוספת שטח

שטח עיקרי

49.86

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי למגורים ומחסן במפלס -2.90-

מבוקשת הקלה:

בניה שאינה בעמודה צומחת

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				3.05	49.86	89.93	שטחים - רישוי זמין	2.90-	
				3.05	49.86	89.93			
0.00% %בניה:				3.05	139.79	סה"כ:			

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה

מס' בקשה: 20220661

תאריך בדיקה: 12/12/2022

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

אברהם ש

הערות בדיקה (ה.ע.):

בקשה לתוספת שטח עיקרי למגורים ומחסן במפלס: -2.90-

נבדקה מול היתרים קודמים.

תואמת זכויות בניה לתב"ע 102-0218040, שינוי מנספח הבינוי המנחה לעניין צורת הבינוי.

מבוקשת הקלה: בניה שאינה בעמודה צומחת. נעשה פרסום, לא התקבלו התנגדויות.**המלצת המהנדס/ת:**

לדיון בועדת משנה

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 13

מספר בקשה: 20230174 תיק בניין: 779100250

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:

* אהרן גובנר

בן איש חי 25 דירה 15 בית שמש

בעל הקרקע:

* רמי

עורך:

* אקשטיין נחמיה

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000258493

כתובת הבניין: בן איש חי 25, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5935 חלקה: 21 מגרש: 111 יעוד: אזור מגורים ג' מיוחד

שכונה: קנה-בושם (מחסיה)

שימוש עיקרי

45.53

תאור בקשה

תוספת שטח

שימוש עיקרי

מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי למגורים ומרפסת במפלס +8.70

מבוקשת הקלה:

בניה שאינה בעמודה צומחת

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
6.76					45.53	74.88	שטחים - רישוי זמין	8.70	
6.76					45.53	74.88			
0.00% : %בניה					120.41		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230174

תאריך בדיקה: 28/3/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה (ה.ע):

בקשה לתוספת שטח עיקרי למגורים ומרפסת במפלס: +8.70

נבדקה מול היתרים קודמים.

תואמת זכויות בניה לתב"ע 102-0218040, שינוי מנספח הבינוי המנחה לעניין צורת הבינוי.

מבוקשת הקלה: בניה שאינה בעמודה צומחת. נעשה פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס/ת:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 14	מספר בקשה: 20220215	תיק בניין: 45900100
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

מוטי גרוס

תכלת מרדכי 10/18 בית שמש

גולדה חיה גרוס

תכלת מרדכי 10/18 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

חיים נתנאל נחמני

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000149933

כתובת הבניין: תכלת מרדכי 10, בית שמש

התנאים

גוש וחלקה: גוש: 5152 חלקה: 16 מגרש: 323 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0628354, מי/853/א, מי/במ/853

שטח עיקרי
32.96

תאור בקשה
תוספת שטח

שימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח ומרפסת לדירת מגורים מס' 18 במפלס -2.90

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בעמודה צומחת

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
17.47					32.96		בית משותף		
17.47					32.96				
0.00% :בניה					32.96		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20220215

תאריך בדיקה: 24/4/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה: (ש.א.)

בקשה לתוספת שטח ומרפסת לדירת מגורים מס' 18 במפלס -2.90 עפ"י תב"ע 102-0628354

המרפסת מתוכננת על עמודים הפונים לכוון חזית אחורית

פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודה צומחת ולא התקבלו התנגדויות

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בועדת משנה

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

* אישור הג"א.

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.

* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

ת. השלמה

סעיף: 15

מספר בקשה: 20220538 תיק בניין: 21600350

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:**• יוסף צבי פרנקיל**

הרב הרצוג 35/16 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• איתמר מאיר אורנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000203013

כתובת הבניין: הרב הרצוג 35, בית שמש

התנאים

גוש וחלקה: גוש: 5151 חלקה: 23 מגרש: 363 יעוד: מגורים ג-1

תכנית: 102-0749184, מ/853/א, מ/במ/853

שטח עיקרי
33.74תאור בקשה
תוספת שטחשימוש עיקרי
מגורים**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 16, במפלס +8.70.

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שאינה בעמודה צומחת.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				246.00	33.74	1460.25	שטחים - רישוי זמין	1.00	
				246.00	33.74	1460.25			
0.00% : %בניה			246.00		1493.99		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20220538

תאריך בדיקה: 20/4/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.**הערות בדיקה: (ש.א.)**

בקשה לתוספת שטח לדירת מגורים מס' 16 במפלס +8.70

עפ"י תב"ע 102-0749184

התוספת מתוכננת על עמודים בדילוג 3 קומות לפחות ופונים לחזית אחורית

פורסמה הקלה ולא התקבלו התנגדויות

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה

תנאי להיתר:

תיקון התכנית עפ"י דרישה

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

* אישור הג"א.

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.

* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

ת. השלמה

סעיף: 16	מספר בקשה: 20220700	תיק בניין: 46200110
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

• **יוסף ויטמן**

רבי יהושע 11 בית שמש

עורך:

• חיים נתנאל נחמני

• ישראל הלפרן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000214827

כתובת הבניין: רבי יהושע 11, בית שמש

התנאים

גוש וחלקה: גוש: 5152 חלקה: 12 מגרש: 319 יעוד: מגורים ג;

גוש: 186 חלקה: 1958

תכנית: 102-0756072

שימוש עיקרי

תאור בקשה

שטח עיקרי

מגורים

תוספת שטח

25.10

מהות הבקשה

תופסת שטח עיקרי לדירת מגורים מס' 2 במפלס +0.00

הבקשה כוללת הקלה:

שינוי מנספח בינוי

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					25.10		בית משותף		
					25.10				
0.00% : בניה:					25.10	סה"כ:			

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20220700

תאריך בדיקה: 20/4/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה: (ש.א.)

בקשה לתוספת שטח לדירת מגורים מס' 2 במפלס הכניסה

עפ"י תב"ע 102-0756072

התוספת מתוכננת על קומת קרקע ושונה מנספח הבינוי שהינו מנחה,

פורסמה הקלה לשינוי מנספח בינוי ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 17

מספר בקשה: 20220431 תיק בניין: 44000210

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:**• יהושע אלי ברמן**

נחל רביבים 21/2 בית שמש

• אליענה ברמן

נחל רביבים 21/2 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

• ר.מ.י

עורך:

• חיים נתנאל נחמני

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

• אפרת וייסקופף

16

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000186315

כתובת הבניין: נחל רביבים 21, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34271 חלקה: 30 מגרש: 303 יעוד: מגורים ג

תכנית: מי/במ/836, בש/836, 102-0712075

שימוש עיקרי

מגורים

תאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

34.96

שכונה: רמב"ש א'

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי במפלסים 0.00, -2.50

הבקשה כוללת הקלה:

ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		8		214.28	14.61	45.00	שטחים - רישוי זמין	1.00-	
						12.50	ממ"ד	0.00	
				4.00	20.35	692.34	שטחים - רישוי זמין	1.00	
		8		218.28	34.96	749.84			
סה"כ:		0.00%	218.28	784.80					

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20220431

תאריך בדיקה: 19/2/2023

מצב נתון בשטח: חלק מהבניה הסתיימה ואינה תואמת את הבקשה**הערות בדיקה (י.פ.):**

קיימת תב"ע 102-0712075.

מהות הבקשה: תוספת שטחי עיקרי במפלסים 0.00, -2.50

וחצר שקועה במפלס קומת המרתף.
התכנית תוקנה בהתאם לדו"ח פיקוח.

התפרסמה הקלה:
ניוד שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.

לא התקבלו התנגדויות

המלצת המהנדסת:
לדיון בוועדת משנה.

המלצות :
לא ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 18 מספר בקשה: 20220673 תיק בניין: 48100382
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:**• יעקב הלפגוט**

חבוק הנביא 38/ב בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• חיים נתנאל נחמני

• ישראל הלפר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000221387

כתובת הבניין: חבוק הנביא 38/2, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34355 חלקה: 125 מגרש: 511 יעוד: מגורים א

תכנית: ב/ש 158

שימוש עיקרי

חצי-מדו-משפחתי

תאור בקשה

בניה חדשה

יח"ד

1

שטח שירות

12.20

שטח עיקרי

180.00

שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בניית בית מגורים חדש - חצי מדו-משפחתי

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה לתוספת קומה.

הקלה מסוג וסיתות האבן.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	1		12.20		180.00		חצי מדו-משפחתי		
	1		12.20		180.00				
0.00% : %בניה			12.20		180.00		סה"כ:		

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע ב/ש 158 המאפשרת 180 מ"ר שטח עיקרי, ו14 מ"ר שרות.

מבוקש הקמת בית חדש חצי מדו משפחתי .

פורסמו הקלות ולא היו מתנגדים.

תנאי להיתר :

אישור עתיקות.

אישור מתכנן גפ"מ.

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר :

אישור עתיקות.
אישור מתכנן גפ"מ.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 19	מספר בקשה: 20220692	תיק בניין: 48400070
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

משה פלד

אחיה השילוני בית שמש

אורין פלד

אחיה השילוני בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000222280

כתובת הבניין: יואל הנביא 7/2, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34355 חלקה: 133 מגרש: 519 יעוד: מגורים א

תכנית: בש/158, מ/200/ב', בש/200

שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
חצי-מדו-משפחתי	בניה חדשה	172.43	12.38	1

מהות הבקשה

בית מגורים חדש - חצי מדו משפחתי (519A)

הבקשה כוללת הקלות:

- הקלה מקוו בנין צידי עד 10%
- שינוי גובה הכניסה הקובעת (ה-0.00) עד 2 מ'

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
135.99	1		12.38		172.43		חצי מדו-משפחתי		
135.99	1		12.38		172.43				
סה"כ:		0.00%	12.38		172.43				

הערות בדיקה: (ש.א.)

בקשה לבניית בית פרטי חדש חצי מדו משפחתי

עפ"י תב"ע בש/158 המאפשרת עד 180 מ"ר שטח עיקרי, 10 מ"ר שטח שירות.

במפלס התחתון מוצע חלל ריק למילוי אדמה

בחזית קדמית מתוכננות מדרגות חיצוניות בנוסף למדרגות הפנימיות המובילות למפלס העליון ולגג.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

תיקון התכנית עפ"י דרישה

אישור איכות הסביבה

המלצת המהנדסת:

לדיון!! בנושא המדרגות החיצוניות

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים: תנאי להיתר:
תיקון התכנית עפ"י דרישה
אישור איכות הסביבה

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 20

מספר בקשה: 20230185 תיק בניין: 37003650

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:

* א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ

השילוח 9 פתח תקווה

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* לארי שטרנשיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000247045

כתובת הבניין: אהרונסון (לשעבר אביב) 365, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34575 חלקה: 27 מגרש: 365 ; חלקה: 28 מגרש: 366 יעוד: מגורים

ג' ;

גוש: 186 חלקה: 1958

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי מגורים	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 2032.09	שטח שירות 949.08	יח"ד 20
-----------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות, קומת מחסנים ומאגר מים, חדר עליה לגג וחניון מפולש.

סה"כ 20 יח"ד, בניין 1 (במגרשים 365-366).

הבקשה כוללת הקלה:

ניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		בית משותף	2032.09		949.08		20		261.67
			2032.09		949.08		20		261.67
סה"כ:			2032.09		949.08		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-1042233 המאפשרת בניית 4 בנינים במגרשים 365-366.

מבוקש הקמת 3 מבני מגורים בני 9 קומות כל בניין 20 יח"ד סה"כ 60 יח"ד.

מבוקש בבקשה הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות, קומת מחסנים ומאגר מים, חדר עליה לגג

וחניון מפולש. בניין 1 - 20 יח"ד.

פורסמה הקלה ולא היו מתנגדים.

תנאי להיתר:

אישור מכון בקרה.

תיקון הערות הבוחנת.

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :
ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
*** אישור מכון בקרה.**

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).

סעיף: 21

מספר בקשה: 20230263 תיק בניין: 37003652

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:

* א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ

השילוח 9 פתח תקווה

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* לארי שטרנשין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000247179

כתובת הבניין: אהרונסון (לשעבר אביב) 365/2, בית שמש שכונה: רמב"ש ה-1 - נווה שמיר

גוש וחלקה: גוש: 34575 חלקה: 27 מגרש: 365 ; חלקה: 28 מגרש: 366 יעוד: מגורים ג' ;

תכנית: 102-0055277, ב/ש 200

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	בניה חדשה	2032.08	990.35	20

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות, קומת מחסנים ומאגר מים, חדר עליה לגג וחניון מפולש.

סה"כ 20 יח"ד, בניין 2 במגרשים 365-366.

הבקשה כוללת הקלה:

ניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		בית משותף	2032.08		990.35		20		276.99
			2032.08		990.35		20		276.99
סה"כ:			2032.08		990.35		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה:**הערות בדיקה (נ.מ.):**

קיימת תב"ע 102-1042233 המאפשרת בניית 4 בנינים במגרשים 365-366.

מבוקש הקמת 3 מבני מגורים בני 9 קומות כל בניין 20 יח"ד סה"כ 60 יח"ד.

מבוקש בבקשה הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות, קומת מחסנים ומאגר מים, חדר עליה לגג

וחניון מפולש. בניין 2 - 20 יח"ד.

פורסמה הקלה ולא היו מתנגדים.

תנאי להיתר:

אישור מכון בקרה.

תיקון הערות הבוחנת.

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
*** אישור מכון בקרה.**

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).

סעיף: 22

מספר בקשה: 20230264 תיק בניין: 37003653

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:

* א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ

השילוח 9 פתח תקווה

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* לארי שטרנשין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000247190

כתובת הבניין: אהרונסון (לשעבר אביב) 365/3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34575 חלקה: 27 מגרש: 365 ; חלקה: 28 מגרש: 366 יעוד: מגורים

ג' ;

גוש: 186 חלקה: 1958

תכנית: 102-0055277, ב/ש 200

שימוש עיקרי מגורים	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 2032.07	שטח שירות 980.71	יח"ד 20
-----------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות, קומת מחסנים ומאגר מים, חדר עליה לגג וחניון מפולש.

סה"כ 20 יח"ד, בניין 3 במגרשים 365 - 366.

הבקשה כוללת הקלה:

ניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		בית משותף	2032.07		980.71		20		277.00
			2032.07		980.71		20		277.00
סה"כ:			2032.07		980.71		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-1042233 המאפשרת בניית 4 בנינים במגרשים 365-366.

מבוקש הקמת 3 מבני מגורים בני 9 קומות כל בניין 20 יח"ד סה"כ 60 יח"ד.

מבוקש בבקשה הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות, קומת מחסנים ומאגר מים, חדר עליה לגג

וחניון מפולש. בניין 3 - 20 יח"ד.

פורסמה הקלה ולא היו מתנגדים.

תנאי להיתר:

אישור מכון בקרה.

תיקון הערות הבוחנת.

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
*** אישור מכון בקרה.**

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).

סעיף: 23	מספר בקשה: 20220553	תיק בניין: 659001710
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

• שפיר-נתיב בע"מ

ברקת 9 פתח תקווה

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• שחר לולב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000194408

כתובת הבניין: שכונה ד' 5 כללי 171, בית שמש

שמואל

גוש וחלקה: גוש: 34581 חלקה: 20 מגרש: 171 יעוד: מגורים א'

תכנית: 102-0062257, בש/200

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	בניה חדשה	1253.45	220.00	11

מהות הבקשה

הקמת 11 יח"ד דו קומתיות+קומת מרתף, כולל פיתוח המגרש.

הבקשה כוללת הקלה:

במפלס כניסה קובעת.

בגובה קירות תמך בחזית הרחוב.

מדרישה למיצוי מלא של זכויות הבניה.

מבניית חדר עתידי.

מהדרישה לייצר הפרדה מישורית בין חומרי גמר בחזית.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
	1.00-	שטחים - רישוי זמין	1253.45		220.00		11		
			1253.45		220.00		11		
סה"כ:			1253.45		220.00		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה:

הערות בדיקה:

קיימת תב"ע 102-0062257 המאפשרת בניית 11 יח"ד צמודי קרקע.

מבוקש בבקשה הקמת 11 יח"ד צמודי קרקע דו קומתיים + קומת מרתף כולל פיתוח,

הבקשה כוללת הקלות

בוצעה פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הבוחנת.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
*** אישור מכון בקרה.**

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).

סעיף: 24	מספר בקשה: 20220554	תיק בניין: 659017000
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

• שפיר-נתיב בע"מ
ברקת 9 פתח תקווה

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• שחר לולב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000193945

כתובת הבניין: שכונה ד' כללי 1700, בית שמש
שמואל

גוש וחלקה: גוש: 34582 חלקה: 50 מגרש: 170 יעוד: מגורים א'

תכנית: 102-0446062, 102-0062257, 200/בש

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים		453.36	232.92	4

מהות הבקשה

4 יח"ד דו קומתיות+קומת מרתף ועליית גג בשכונה ד' בבית שמש, כולל פיתוח המגרש.

הבקשה כוללת הקלה:

במפלס כניסה קובעת.

בגובה קירות תמך בחזית הרחוב

דרישה למיצוי מלא של הזכויות.

מבניית חדר עתיד.

מהדרישה לייצר הפרדה מישורית בין חומרי גמר בחזית.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	4		232.92		453.36		שטחים - רישוי זמין	1.00-	
	4		232.92		453.36				
סה"כ:			232.92		453.36				
0.00% :בניה:									

הערות בדיקה:

קיימת תב"ע 102-04466062 המשנה את תוכנית 102-0062257

התב"ע מתירה 5 יח"ד, ו4 יח"ד צפיפות לדונם.

במגרש 1700 מבוקש 4 י"חד.

הבקשה כוללת הקלות

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
*** אישור מכון בקרה.**

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).

סעיף: 25

מספר בקשה: 20220617 תיק בניין: 711901160

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:

* מיקו פתרונות מקצועיים לבניה בע"מ

התעשיה 4 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* איתי גמליאל

* אנדרי יגנטוב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000202997

כתובת הבניין: יהלום 116, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 31411 חלקה: 18 מגרש: 116 יעוד: תעשיה

תכנית: מי/200, ב, מי/בת/350, מי/200

שימוש עיקרי

תאור בקשה
ת.שינויים-בנייה חדשהשטח שירות
123.70שטח עיקרי
-118.80

תעשיה

מהות הבקשה

בקשה לשינויים להיתר מספר 20200372 הכוללת הקטנת שטח מאגר מים וח' משאבות,

הריסת מטבחון + מבואה ליציאת חרום במפלס +0.00.

תוספת מבואת מעלית הגג.

הקמת מבנה תעשיה לאחסנה + משרדים תומכי תעשיה

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
	1.00	שטחים - רישוי זמין	2403.27	-118.80	303.26	123.70			
			2403.27	-118.80	303.26	123.70			
סה"כ:			2284.47	426.96		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה(א.ג.):

בקשה לתוכנית שינויים מבקשה 20200372

הקטנת שטח מאגר מים וחד' משאבות.

תוספת מבואות לעליית הגג, שינויים פנימיים במבנה ובחזיתות המבנה, הגבהת גובה מעקה הגג.

תיקון ועדכון שטחים.

קיימת תב"ע מי/בת/350

הבקשה תואמת תב"ע למעט ההקלה המבוקשת

בוצע פרסום בבקשה קודמת ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח.

המלצות :
ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "החב' הכלכלית משותפת מטה יהודה/בית שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם : טל : 5696000/7)

סעיף: 26

מספר בקשה: 20230031 תיק בניין: 30706030

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

מבקש:**• ברוש מבנים 2021 בע"מ**

הברוש 603 בית שמש

בעל הקרקע:

• ברוש מבנים 2021 בע"מ

עורך:

• ברושנסקי אנטולי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000213118

כתובת הבניין: וירג'יניה 603, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5197 חלקה: 6 מגרש: 603 יעוד: תעשיה

תכנית: ב/51/ד

שכונה: איזור תעשיה מערבישטח שירות
4200.00שטח עיקרי
6300.00תאור בקשה
בניה חדשהשימוש עיקרי
תעשיהמהות הבקשה

מבנה אחסנה ולוגיסטיקה בן 3 קומות

הבקשה כוללת הקלות:

בתכנית המבנה.

בשטחי הגיגון.

עד 10% בקו הבניין.

בגובה קומה.

בגובה מבנה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			4200.00		6300.00		תעשיה ומלאכה		
			4200.00		6300.00				
0.00% : %בניה			4200.00		6300.00		סה"כ:		

הערות בדיקה(א.ג.):

הקמת מבנה אחסנה ולוגיסטיקה במגרש 603 אזור תעשיה ברוש.

הבקשה כוללת מבנה בן 3 קומות

קיימת תב"ע ב/51/ד

עפ"י תב"ע מותרת כניסה למגרשים דרך השצ"פ

בבקשה מתוכננות רמפות ע"ג שצ"פ המובילות לקומות עליונות וכן חיבור יציאה מהמגרש

הבקשה כוללת הקלות

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.**המלצת המהנדסת :**

לדיון בוועדת משנה.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הבוחנת.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

תיקון הערות הבוחנת.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש".
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * אישור הג"א.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * חו"ד המשרד להגנת הסביבה. (למניעת מטרדים סביבתיים).
- * חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם : טל : 5696000/7)
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מחלקת תנועה בהנדסה).

סעיף: 27	מספר בקשה: 20230170	תיק בניין: 43800341
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

♦ **מעיינות חיים יוסף**
פולונסקי 19 ירושלים

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ אילן אפרת

♦ חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000151882

כתובת הבניין: נחל רפאים 34, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34270 חלקה: 41 מגרש: 409 יעוד: בניני ציבור

תכנית: מ/במ/836

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	בניה חדשה	780.62	757.84

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בית כנסת 3 קומות + מרתף + יציאה לגג.

הקלות מבוקשות:

מדרגות ליציאה לגג.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			757.84		780.62		בית כנסת		
			757.84		780.62				
0.00% %בניה:			757.84		780.62		סה"כ:		

הערות בדיקה:

סיכום בדיקה (ח.ג.):

בקשה עבור בית כנסת- 3 קומות+מרתף+יציאה לגג.
הבקשה כוללת הקלה, התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.
הקצאה אושרה במליאה.

המלצת מהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

ל א ש ר ה ב ק ש ה ל ה י ת ר ב כ פ ו פ ל מ י ל ו י ה ת נ א י מ ה ב א י מ :

* אישור הסכם ע"י מועצת העיר ובמידת הצורך ע"י משרד הפנים.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * אישור הג"א.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם : טל : 5696000/7)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"

סעיף: 28	מספר בקשה: 20230070	תיק בניין: 24707160
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023		

מבקש:

עיריית בית שמש

נחל שורק 8 בית שמש

בעל הקרקע:

עיריית בית שמש

עורך:

גיא מילוסלבסקי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000240024

כתובת הבניין: דרך רבין יצחק 716, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5216 חלקה: 10 מגרש: 716 יעוד: בניני ציבור

תכנית: בש/138, בש/במ/138, בש/מק/138/ט

שכונה: פסגות השבע

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	בניה חדשה	7786.37	5383.47

מהות הבקשה

בניה של מבנה ציבורי, עיירת בית שמש הכולל קומת קרקע של מסחר ומשרדים.
7 קומות משרדים וקומת גג ציבורית.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
		ציבורי		7786.37		5383.47			
				7786.37		5383.47			
סה"כ:			7786.37		5383.47		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה:

סיכום בדיקה (ח.ג.):

מבנה בן-8 קומות עבור 'עיריית בית שמש', כולל מסחר בקומת הקרקע.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הבוחנת.

המלצת מהנדסת:

לדיון

המלצות:

החלטה לתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

שונות: ועדה משנה לתכנון ולבנה מס' 2023006 ביום 28.5.2023

1. שכי' בי: רח' רשב"ג 7. גוש 5942 ח.11: דיון בעדכון תשריט בית משותף בהתאם להיתר בניה. היזם: משפ' גולדשמיט
המלצה: הועדה מאשר את עדכון לתשריט בית משותף
2. שכי' א': נחל הקישון 12 ג.34278 ח.24: דיון בעדכון תשריט בית משותף. המבקש ע"י עו"ד שמואל קוגלסקי.
המלצה: לאשר את עדכון תשריט בית המשותף.
3. א.ת. נשר: רח' נשר 17. ג.29758 ח.22. תשריט חלוקה בהתאם לתב"ע מאושרת. היזם: ע"י עו"ד גלעד שפירא.
המלצה: ועדה מאשרת את תשריט החלוקה
4. שכי' רמת אברהם. רח' הרב יעקב אדלשטיין 8. ג.5708 ח.17 – מגרש 302 לפי תכנית מי/במ/841. דיון לאשר תשריט חלוקה. היזם: עו"ד אהרון אהרוני בשם קבוצת רוכשים.
המלצה: הועדה מאשרת את תשריט החלוקה
5. קיום דיון על פיזור דיור מוגן בעיר בית שמש.