

סעיף 15: מספר בקשה: 20260088 תיק בניין: 654702150
סדר יום רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2026005 בתאריך: 26/02/2026

מבקש:

♦ שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
אלכסנדר ינאי 5 פתח תקווה

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ לארי שטרנשיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000474244

שכונה: רמב"ש 2

כתובת הבניין: שכונה ה' 2 - כללי 215, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34576 חלקה: 165 מגרש: 215

תכנית: 102-0909267

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

שטח שירות

יח"ד

143

15346.55

16592.72

בניה חדשה

מגורים

מהות הבקשה

הקמת 2 בנייני מגורים הכוללים 8 קומות מעל הקרקע + 5 קומות תת"ק - הכוללות 143 יח"ד הכולל חניון, מחסנים, ומבנה ציבור.

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	מבוקש	קיים			
62.41				11452.90		3796.57		שטחים - רישוי זמין	1.00-	
902.36		143		3893.65		12796.15		שטחים - רישוי זמין	1.00	
964.77		143		15346.55		16592.72				
964.77		0.00% : %בניה		15346.55		16592.72		סה"כ:		

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ר.ב.)

מבוקשת בקשה עבור הקמת 2 בנייני מגורים וגני ילדים המשולבים בקומה 04- המבנים הכוללים 8 קומות מעל הקרקע + 5 קומות תת"ק. + חניון תת"ק בן 3 קומות + קומת מחסנים תת"ק. סה"כ 142 יח"ד ל-2 המבנים. הבקשה תואמת תכניות 102-0055277, 102-0909267. נספחי התכנית הינם מחייבים חלקית. בעלות המגרש המנייד והמגרש שאליו מניידים הם בבעלות זהה. הבקשה כוללת ניווד שטחים ממגרש 222. להלן טבלה מסכמת הכוללת את כלל הניודים למגרש זה:

נוה שמיר מגרשים 215,216 - ניוד זכויות בניה ממגרש 222						
ניוד יח"ד						
מגרש	יח"ד מהתב"ע	ניוד יח"ד ממגרש 222	סה"כ מוצע			
215	124	18	142			
216	85	8	93			
ניוד שטח עיקרי + עיקרי למרפסות						
זכויות מהתב"ע		ניוד זכויות		סה"כ מוצע		
מגרש	זכויות עיקרי מהתב"ע	זכויות מרפסות מהתב"ע	סה"כ זכויות	מוצע עיקרי	מוצע מרפסות	סה"כ מוצע עיקרי
215	12887	1488	14375	14479.69	1725.31	16205
216	8826	1020	9846	9931.89	1078.39	11010.28

שני חצי נרות שטח - ניוד זכויות בניה										
שירות מגורים		עיקרי מגורים						יחידות דיור		מגרש
שירות לפי תכנון	שירות לפי תב"ע	סה"כ עיקרי מגורים לפי תכנון	עיקרי מרפסות לפי תכנון	עיקרי לפי תכנון	סה"כ עיקרי מגורים לפי תב"ע	עיקרי מרפסות לפי תב"ע	עיקרי לפי תב"ע	יח"ד לפי תכנון	יח"ד לפי תב"ע	
7856.7	10112	16205	1725.31	14479.69	14375	1488	12887	142	124	215
7218.25	6975	11010.28	1078.39	9931.89	9846	1020	8826	93	85	216
0	9370	0	0	0	13167	1368	11799	0	114	222
12193.68	8785	17212.41	1931	15281.41	11970	1260	10710	146	105	224
28944.72	21043	37137.19	4244.51	32892.68	30766	3144	27622	320	262	229
21732.28	21519	29502.02	3482.7	26019.32	30856	3180	27676	254	265	300
77945.63	77804	111066.9	12461.91	98604.99	110980	11460	99520	955	955	סה"כ
-141.63					-86.9			0		עודף לניצול

הבקשה כוללת פרסום עבור ניוד זכויות בניה בין מגרשים ע"פ סעיף 149 לחוק
לא התקבלו התנגדויות

תנאים להיתר:

- השלמת תנאים למתן היתר ע"פ תכנית 102-0909267
- אישור מח' תנועה הכולל חניות למבני ציבור
- אישור חברת חשמל
- אישור אגף תשתיות
- אישור חברה מנהלת
- אישור מתכנן גז
- אישור/ הסכם מול המחלקה המשפטית
- תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר כמפורט בתנאים להיתר בתב"ע ואישור יחידה סביבתית
- אישור מחלקת שפ"ע התואם את התכנית.
- אישור ממעבדה לבניה ירוקה- לפחות 2 כוכבים
- אישור רשות העתיקות
- תכנית נגישות חתומה
- אישור יועץ מיזוג
- אישור מתכנן גפ"מ תואם למוצג בתכנית

בהיתר יירשם:

תנאי לאישור תחילת עבודות: השלמת רישום הערה אזהרה על המגרש המנייד בדבר כמות המ"ר שנוידו אישור וועדה לניוד הזכויות למגרש המנייד (מגרש 222)

תנאי לתעודת גמר:

רישום מבני ציבור ע"ש העירייה בטאבו.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר ברשות הרישוי ככל ויידרש לאחר השלמת התנאים הבקשה תובא לדיון נוסף, עבור אישור הבקשה לשליחת למכון בקרה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאים להיתר:

השלמת תנאים למתן היתר ע"פ תכנית 102-0909267
אישור מח' תנועה הכולל חניות למבני ציבור
אישור חברת חשמל
אישור אגף תשתיות
אישור חברה מנהלת
אישור מתכנן גז
אישור/ הסכם מול המחלקה המשפטית
תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר כמפורט בתנאים להיתר בתבי"ע ואישור יחידה סביבתית
אישור מחלקת שפ"ע התואם את התכנית.
אישור ממעבדה לבניה ירוקה- לפחות 2 כוכבים
אישור רשות העתיקות
תכנית נגישות חתומה
אישור יועץ מיזוג
אישור מתכנן גפ"מ תואם למוצג בתכנית
בקרת תכנן ע"י מכון בקרה

בהיתר יירשם:

תנאי לאישור תחילת עבודות: השלמת רישום הערה אזהרה על המגרש המנייד בדבר כמות המ"ר שנוידו. אישור וועדה לניוד הזכויות למגרש המנייד (מגרש 222)

תנאי לתעודת גמר:

רישום מבני ציבור ע"ש העירייה בטאבו.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנן הבנייה - בקרת תכנן ע"י מכון בקרה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכנית.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות. (מבנה ציבור)
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ. מחלקת ש.פ.ע.
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).

סעיף 16: מספר בקשה: 20260089 תיק בניין: 654702160
 סדר יום רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2026005 בתאריך: 26/02/2026

מבקש:

♦ שי-חי יזמות והשקעות בע"מ
 אלכסנדר ינאי 5 פתח תקווה

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ לארי שטרנשיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000475103

כתובת הבניין: שכונה ה'2 - כללי 216, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34576 חלקה: 166 מגרש: 216

שכונה: רמב"ש ה2

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	בניה חדשה	11335.50	12680.20	93

מהות הבקשה

הקמת 2 בנייני מגורים הכוללים 8 קומות מעל הקרקע + 4 קומות תת"ק - סה"כ 93 יח"ד.
 הכוללת חניון, מחסנים, ומבנה ציבור.

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	מבוקש	קיים
	1.00-	בית משותף	1862.47		9448.75					58.26
	0.00	בית משותף	9473.03		3231.45		93			745.96
			11335.50		12680.20		93			804.22
סה"כ:			11335.50		12680.20		0.00% : %בניה:			804.22

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ר.ב.)

מבוקשת בקשה עבור הקמת 2 בנייני מגורים וגני ילדים המשולבים בקומה 04.-
 המבנים הכוללים 8 קומות מעל הקרקע + 4 קומות תת"ק.
 + חניון תת"ק בן 3 קומות + קומת מחסנים תת"ק.
 סה"כ 93 יח"ד ל-2 המבנים.
 הבקשה תואמת תכניות 102-0055277, 102-0909267.
 נספחי התכנית הינם מחייבים חלקית.
 בעלות המגרש המנייד והמגרש שאליו מניידים הם בבעלות זהה.
 הבקשה כוללת ניווד שטחים ממגרש 222.
 להלן טבלה מסכמת הכוללת את כלל הניודים למגרש זה:

נווה שמיר מגרשים 215,216 - ניווד זכויות בניה ממגרש 222							
ניווד יח"ד							
מגרש	יח"ד מהתב"ע	ניווד יח"ד ממגרש 222	סה"כ מוצע	מגרש	יח"ד מהתב"ע	ניווד יח"ד ממגרש 222	סה"כ מוצע
215	124	18	142	215	124	18	142
216	85	8	93	216	85	8	93
ניווד שטח עיקרי + עיקרי למרפסות							
זכויות מהתב"ע				סה"כ מוצע			
מגרש	זכויות עיקרי מהתב"ע	זכויות מרפסות מהתב"ע	סה"כ זכויות מהתב"ע	ניווד זכויות	מוצע עיקרי	מוצע מרפסות	סה"כ מוצע עיקרי
215	12887	1488	14375	1830	14479.69	1725.31	16205
216	8826	1020	9846	1164.28	9931.89	1078.39	11010.28

שי חי נווה שמיר - ניווד זכויות בניה										
שירות מגורים		עיקרי מגורים						יחידות דיור		
מגרש	יח"ד לפי תב"ע	יח"ד לפי תכנון	עיקרי לפי תב"ע	עיקרי לפי תכנון	סה"כ עיקרי מגורים לפי תב"ע	סה"כ עיקרי מגורים לפי תכנון	עיקרי לפי תב"ע	עיקרי לפי תכנון	סה"כ עיקרי מגורים לפי תב"ע	סה"כ עיקרי מגורים לפי תכנון
215	124	142	12887	1488	14375	14479.69	1725.31	16205	10112	7856.7
216	85	93	8826	1020	9846	9931.89	1078.39	11010.28	6975	7218.25
222	114	0	11799	1368	13167	0	0	0	9370	0
224	105	146	10710	1260	11970	15281.41	1931	17212.41	8785	12193.68
229	262	320	27622	3144	30766	32892.68	4244.51	37137.19	21043	28944.72
300	265	254	27676	3180	30856	26019.32	3482.7	29502.02	21519	21732.28
סה"כ	955	955	99520	11460	110980	98604.99	12461.91	111066.9	77804	77945.63
עודף לניצול	0	0			-86.9					-141.63

הבקשה כוללת פרסום עבור ניווד זכויות בניה בין מגרשים ע"פ סעיף 149 לחוק
לא התקבלו התנגדויות

תנאים להיתר:

- השלמת תנאים למתן היתר ע"פ תכנית 102-0909267
- אישור מח' תנועה הכולל חניות למבני ציבור
- אישור חברת השמל
- אישור אגף תשתיות
- אישור חברה מנהלת
- אישור מתכנן גז
- אישור/ הסכם מול המחלקה המשפטית
- תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר כמפורט בתנאים להיתר בתב"ע ואישור יחידה סביבתית
- אישור מחלקת שפ"ע התואם את התכנית.
- אישור ממעבדה לבניה ירוקה- לפחות 2 כוכבים
- אישור רשות העתיקות
- תכנית נגישות חתומה
- אישור יועץ מיזוג

בהיתר יירשם:

תנאי לאישור תחילת עבודות: השלמת רישום הערה אזהרה על המגרש המנייד בדבר כמות המ"ר שנווידו

אישור וועדה לניוד הזכויות למגרש המנייד (מגרש 222)

תנאי לתעודת גמר:

רישום מבני ציבור ע"ש העירייה בטאבו.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר ברשות הרישוי

ככל ויידרש לאחר השלמת התנאים הבקשה תובא לדיון נוסף, עבור אישור הבקשה לשליחת למכון בקרה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאים להיתר:

השלמת תנאים למתן היתר ע"פ תכנית 102-0909267

אישור מח' תנועה הכולל חניות למבני ציבור

אישור חברת חשמל

אישור אגף תשתיות

אישור חברה מנהלת

אישור מתכנן גז

אישור/ הסכם מול המחלקה המשפטית

תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר כמפורט בתנאים להיתר בתב"ע ואישור

יחידה סביבתית

אישור מחלקת שפ"ע התואם את התכנית.

אישור ממעבדה לבניה ירוקה- לפחות 2 כוכבים

אישור רשות העתיקות

תכנית נגישות חתומה

אישור יועץ מיזוג.

בקרת תכן ע"י מכון בקרה.

בהיתר יירשם:

תנאי לאישור תחילת עבודות: השלמת רישום הערה אזהרה על המגרש המנייד בדבר כמות

המ"ר שנוידו

אישור וועדה לניוד הזכויות למגרש המנייד (מגרש 222)

תנאי לתעודת גמר:

רישום מבני ציבור ע"ש העירייה בטאבו.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה - בקרת תכן ע"י מכון בקרה.

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)

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

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

* אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכנית.

* חו"ד / אישור משרד הבריאות. (מבנה ציבור)

* אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ. מחלקת ש.פ.ע.

* תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).

* חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).