

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2025002 ביום רביעי תאריך 26/03/25 כ"ו אדר, תשפ"ה בשעה 14:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| מר' שמעון גולדברג | - יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| מר' פרנקל אברהם נחמן | - מ"מ מר' שמעון גולדברג |
| מר' ישראל סילברסטיין | - חבר ועדה |
| מר' שלמה ברלינט | - מ"מ מר' ישראל סילברסטיין |
| מר' יצחק אלמליח | - חבר ועדה |
| מר' אהרון כהן | - מ"מ מר' יצחק אלמליח |
| מר' צבי ווליצקי | - חבר ועדה |
| מר' משה שטרית | - מ"מ מר' צבי ווליצקי |
| מר' חנוך דרנגר | - חבר ועדה |
| מר' מאיר שכטר | - מ"מ מר' חנוך דרנגר |
| מר' מרדכי ליטנר | - חבר ועדה |
| מר' יונה קאופמן | - מ"מ מר' מרדכי ליטנר |
| מר' דוד גוזלן | - חבר ועדה |
| גב' תמר זוסמן | - מ"מ מר' דוד גוזלן |

סגל:

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| מר' אוהד שגב | - מנכ"ל העירייה |
| עו"ד מיקי גסטוירט | - יועמ"ש הועדה |
| עו"ד עופר שפיר | - יועץ משפטי |
| אדר' גיא דוננפלד | - מהנדס העיר |
| גב' מורן אוחנה | - יועצת מחלקת תכנון העיר |
| גב' מוריה מימון | - מנהלת מחלקת רישוי |
| מר' יהודה חזן | - מנהל תפעולי - מזכיר הועדה |

נציגים:

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

על סדר היום קבלת החלטה לערעור חברי מועצת העיר על פרוטוקולים ועדת משנה

התקבל ערעור ע"י חברי מועצת העיר לפרוטוקול ועדת המשנה 2024006 מתאריך 24.12.24

מגישי הערעור מר' נתי גבאי ותמי זוסמן.

"אבקש לקיים דיון במליאת הוועדה המקומית בהתאם לחוק בכל סעיפי הוועדה מלבד סעיף 5 (החוזה החקלאית), אודות התוכניות כדלקמן שנידונו – בנימוק – לצערנו הרב ממשיכה הוועדה לאשר יחידות דיור מבלי לקחת בחשבון את הפגיעה באיכות החיים של בעלי הדירות הקיימות ותושבי הרחובות הללו, ומבלי להתחשב בהיעדר תשתיות מתאימות, ובנוסף הוועדה בוחרת לצמצם את שטחי המסחר והתעסוקה ולאפשר לבעלי עניין לבנות דירות נוספות. לרבות דירות קטנות בכדי לאפשר לבעלי ממון ואינטרסים להגדיל את מס' הדירות לבנייה".

התקבל ערעור ע"י חברי מועצת העיר לפרוטוקול ועדת המשנה 2025001 מתאריך 30.01.25

מגישי הערעור מר' נתי גבאי ותמי זוסמן.

סעיף 1 בקשה מספר 20240014

רחוב הרמב"ם ידוע כרחוב שבו קיימת בעיית חנייה מזה שנים, עיריית בית שמש מגדילה לעשות ואף לחלק דוחות לתושבי הרחוב. כעת התוכנית מבקשת להכביד עוד יותר את החנייה ברחוב, מצב התנועה והכבדה על התשתיות הקיימות.

סעיף 22 בקשה 20230534

בקשה זו פוגעת באיכות החיים של תושבי האיזור וכן של תושבי שכונת ד'2+1, היעדר תשתיות קיימות ותכנוניות על אף ניסיון העלמת חניות שנדרשות לתושבי השכונה ע"י שימוש כפול בחניות המרכז המסחרי.

הרי ברור שבחניות הפרטיות לא ניתן להתחשב כי הם פרטיות ויהיו משוייכים לדירות מסוימות ובעלי הדירה יוכלו לשים מחסומים וכו'...

כמו כן, כפי שאנו רואים במתחמים רבים כולל בבניין העיריה שהיזם מקצה/משכיר חניות שאמורות לשמש את כלל הציבור ושם מחסומים כך שלא יכול לשמש לדו שימושי.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	102-1246727	הרחבות ויח"ד על הגג בן איש חי 31,33,35,37 חפץ חיים 5,7 ב"ש	5935	18	18	4
2	102-1170893	הרחבת דיור רח' יחזקאל הנביא 15,17,19, 13, חבקוק 2 רמת בית שמש ג'	34357	5	5	6
3	102-1272020	תוספת זכויות נחל קדרון 28, שכונת המקפיים, רמת בית שמש א'	80028	60	60	7
4	102-0978213	תוספת זכויות בניה - נחל פולג, מגרש 104, שכונת משקפיים, רמת בית שמש	80028	43	43	8
5	102-0978304	תוספת זכויות בניה - נחל פולג, מגרש 103, שכונת משקפיים, רמת בית שמש	80028	42	42	9
6	102-1276724	תוספת זכויות בניה - נחל קדרון 5, מגרש 74, שכונת משקפיים, רמת בית שמש	80028	15	15	10
7	102-1224146	הרחבת דיור, רחוב נחל הבשור 8,10	34270	33	33	11
8	102-1322486	תוספת זכויות בניה - מגרש 102, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש.	80028	41	41	12
9	102-1140342	היסמין 1	5966	15	15	13
10	102-1298371	הרחבות דיור - מרים הנביאה 9 רמת בית שמש	34518	26	26	14
11	102-1256221	הרחבת ותוספת יח"ד רח' משה רבנו 3 וירמיהו הנביא 40,42 ו-44	34356	8	8	15
12	102-1320282	הרחבת דיור רחוב ירמיהו הנביא 20,22,24 רמת בית שמש ג	34357	4	4	16
13	102-1197581	מגרש 571 חבקוק הנביא, תוספת שטחים, קומות ויח"ד	34355	148	148	17
14	102-1388628	תוספת בניה למגורים מעל מכרז מסחר ותעסוקה מגרש 504 נווה שמיר ביתר שמש	34575	53	53	18
15	102-1152610	מגורים, מסחר ומבני ציבור ברמת נריה בית שמש	5231	38	38	19
16	102-1135268	בית שמש מע"ר צפוני - חלק מזרחי	5205	5	5	20
17	102-1239128	אינפילים רובע ד' - בית שמש	34281	211	211	22

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1246727

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: הרחבות ויח"ד על הגג בן איש חי 31,33,35,37 חפץ חיים 5,7 ב"ש
נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

בן איש חי 31,33,35,37

החפץ חיים 5,7

מגרש 108

בעלי עניין:

יזם:

חיים קפלינסקי

יעקב ויזר

מילק אנד האני נדליין בע"מ

פרלה ברנט

עמי רן

סלאח מרזיק

כתובות:

רחוב החפץ חיים 5, שכונה: קנה-בושם (מחסייה), בית שמש

רחוב החפץ חיים 7, שכונה: קנה-בושם (מחסייה), בית שמש

רחוב בן איש חי 31, שכונה: קנה-בושם (מחסייה), בית שמש

רחוב בן איש חי 33, שכונה: קנה-בושם (מחסייה), בית שמש

רחוב בן איש חי 35, שכונה: קנה-בושם (מחסייה), בית שמש

רחוב בן איש חי 37, שכונה: קנה-בושם (מחסייה), בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5935 חלקות: 18

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 10.138 ברחוב בן איש חי 31, 33, 35, 37
2. בתחום התכנית קיימים 4 מבני מגורים
3. תכנית בש/ 164 קבעה את ייעוד המגרש למגורים ותכנית 102-0218040 אשר אושרה בשנת 2018 קבעה תוספות להרחבות דיון התכנית מציעה:

- תוספת זכויות בניה למגורים
- קביעת זכויות בניה למבנה ציבור
- חלוקת השטח כולל הפקעה לידי הרשות בהחלטת הוועדה המקומית.
- קביעת מס' קומות ושיא הגג.
- תוספת 2 קומות למגורים סה"כ 8 קומות מעל מפלס הקומה הקובעת תוספת יחידות דיון.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנה.
- קביעת שלביות ביצוע
- 5. ביום 03.08.23 דנה הוועדה והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים
- 6. לתכנית המופקדת הוגשו התנגדויות והתכנית נדונה בוועדת ההתנגדויות בה הוחלט לשוב ולדון בדיון פנימי

מהות התכנית:

א. תוספת שטחים

ב. תוספת יח"ד

ג. הקצאה למבנה ציבור

א. תוספת זכויות בניה למגורים

ב. קביעת זכויות בניה למבנה ציבור ומסחר

ג. חלוקת השטח כולל אפשרות להפקעה לידי הרשות בהחלטת הוועדה המקומית.

ד. קביעת מס' קומות ושיא הגג.

ה. תוספת 2 קומות למגורים סה"כ 8 קומות מעל מפלס הקומה הקובעת ברח' בן איש חי 31

מס' דף: 5

- ו. תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימות.
- ז. תוספת 7 יח"ד סה"כ 27 יח"ד, ברח' בן איש חי 31.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנה.
- ט. קביעת שלביות ביצוע

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1170893

סעיף: 2

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: הרחבת דיור רח' יחזקאל הנביא 19,15,13, חבקוק 2 רמת בית שמש ג'
נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רמת בית שמש ג'

בעלי עניין:

מתכנן:

טרייסי סקריליף

כתובות:

רחוב חבקוק הנביא 2, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש
רחוב יחזקאל הנביא 13, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש
רחוב יחזקאל הנביא 15, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש
רחוב יחזקאל הנביא 17, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש
רחוב יחזקאל הנביא 19, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34357 חלקות: 5, 8

מגרשים לתכנית: 222 בשלמותו מתכנית: ב/ש 158

מהות התכנית:

קביעת תוספת בינוי לשם הרחבות ופיצול דירות.

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ב' (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. תוספת 9 יח"ד לסה"כ 79 יח"ד
4. שינוי בקווי בנין.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
7. קביעת הוראת למתן היתר בניה.
8. קביעת שלביות ביצוע.

התנגדויות:

התנגדות מיופה עו"ד

מתנגדים:

- ♦ אלעזר אדרי יחזקאל הנביא בית שמש
- ♦ משה מונטג יחזקאל הנביא בית שמש

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1272020

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: תוספת זכויות נחל קדרון 28, שכונת המקפיים, רמת בית שמש א'
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

שכונת המשפיקיים, רמת בית שמש א'

בעלי עניין:

טרייסי סקרילוף

מתכנן:

כתובת:

רחוב נחל קדרון 28, שכונה: שכ' גבעת משקפיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 80028 חלקות: 60

מגרשים לתכנית: 122 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

מהות התכנית:

תוספת זכויות בניה

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת שלביות ביצוע

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-0978213

סעיף: 4

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: תוספת זכויות בניה -נחל פולג,מגרש 104,שכונת משקפיים,רמת בית שמש
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

מגרש 104, נחל פולג שכונת המשקפיים ברמת בית שמש אי

בעלי עניין:

טרייסי סקריליף

מתכנן:

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 80028 חלקות: 43

מגרשים לתכנית: 104 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

מהות התכנית:

קביעת תוספת בנייה.

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
3. קביעת קווי בנין.
3. תוספת קומה לסך 3 קומות וקביעת גובה הבית.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-0978304

סעיף: 5

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: תוספת זכויות בניה - נחל פולג, מגרש 103, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

מגרש 103, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש א'

בעלי עניין:

טרייסי סקריליף

מתכנן:

כתובת:

רחוב נחל פולג 3, שכונה: שכי גבעת משקפיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 80028 חלקות: 42

מגרשים לתכנית: 103 בשלמותו מתכנית: 181/בש

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.481 דונם, רחוב נחל פולג מגרש 103, שכונת משקפיים, בית שמש

2. שטח המגרש ריק מבינוי.

3. תכנית בש/ 181 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים א'.

4. התכנית דנה מציעה:

- קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- תוספת קומה לסה"כ 3 קומות וקומת מרתף.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
- קביעת שלביות ביצוע
- 5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

מהות התכנית:

תוספת זכויות בניה

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

3. תוספת קומה לסה"כ 3 קומות וקומת מרתף.

4. קביעת קווי בנין.

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

7. קביעת שלביות ביצוע

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1276724

סעיף: 6

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: תוספת זכויות בניה- נחל קדרון 5, מגרש 74, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

נחל קדרון 5, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש א'.

בעלי עניין:

ג'ולייט עטרה גוטסמן

יזם:

טרייסי סקרילוף

מתכנן:

כתובות:

רחוב נחל קדרון 5, שכונה: שכי גבעת משקפיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 80028 חלקות: 15

מגרשים לתכנית: 74 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

מהות התכנית:

1. קביעת תוספת זכויות ותוספת קומה.

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
2. תוספת קומה לסה"כ 4 קומות וקביעת גובה הבית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
5. שינוי ממגורים א' למגורים א'(לא לפי מבא"ת) למגורים א'.
6. קביעת תכנית בינוי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1224146

סעיף: 7

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: הרחבת דיור, רחוב נחל הבשור 8,10

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

נחל הבשור 8,10 בית שמש

בעלי עניין:

יזם:

אהרן מורגן

מתכנן:

טרייסי סקרילוף

כתובת:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34270 חלקות: 33

מהות התכנית:

1. קביעת תוספת בנייה להרחבת 24 יחידות דיור בשני בנייני מגורים קיימים.

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ג' (לא לפי מב"ת) לאזור מגורים ג'.

2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית, תוספת קומה אחת לסה"כ 6 קומות.

3. שינוי בקווי בנין.

4. קביעת שיא גג חדש.

5. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

7. קביעת הוראת למתן היתר בניה.

8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1322486

סעיף: 8

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: תוספת זכויות בניה- מגרש 102, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש.
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

נחל פולג 7, שכונת המשקפים.

בעלי עניין:

יזם:

יהודה אורנשטיין

אלעזר יוסף כרמל

דינה גלר

מתכנן:

כתובת:

רחוב נחל פולג 7, שכונה: שכי גבעת משקפיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 80028 חלקות: 41

מגרשים לתכנית: 102 בשלמותו מתכנית: ב/ש 181

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 520 מ"ר ברחוב פולג 7 שכונת המשקפיים
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית ב/ש 181 קובע את יעוד המגרש למגורים א.
4. התכנית דן מציעה:
 - שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג'.
 - תוספת שטחי בניה בתחום התוכנית.
 - קביעת קווי בנין.
 - תוספת יחידת דיור לסה"כ 2 יחידות דיור
 - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
 - קביעת שלביות ביצוע.
5. יזם התכנית הוא מיופה כוח מטעם הדיירים- בעלי עניין בקרקע.

מהות התכנית:

תוספת זכויות בניה ויח"ד.

1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
2. תוספת יח"ד 1 לסה"כ 2 יח"ד.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1140342

סעיף: 9

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: היסמין 1

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

מגרש מס' 18

בעלי עניין:

יזום:

מארק ומישל לין סמילוביץ

אביבית פרישמן

מתכנן:

כתובות:

רחוב היסמין 1, שכונה: מ.אביב, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5966 חלקות: 15

מהות התכנית:

הגדלת שטחי בניה לכל יחידת דיור.

2.2.1 קביעת קווי בניין לבניה.

2.2.2 קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

2.2.3 קביעת שלביות ביצוע.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1298371

סעיף: 10

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: הרחבות דיור - מרים הנביאה 9 רמת בית שמש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רחוב מרים הנביאה 9 רמת בית שמש ג' 2

בעלי עניין:

נפתלי קמינר תכנון וניהול בע"מ

יזם:

נפתלי פלינק

מתכנן:

כתובות:

רחוב מרים הנביאה 9, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34518 חלקות: 26

מטרת הדיון:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 1.408 דונם, מגרש 380. ברחוב מרים הנביאה 9 רמת בית שמש ג' 2.
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית בש/ 160/א קובעת את היעוד בשטח זה למגורים.
4. התכנית דגן מציעה:
 - שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
 - תוספת שטחי בניה לצורך הרחבת יח"ד.
 - קביעת קווי בנין.
 - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
 - קביעת הוראות להריסת הפקעה וזיקת הנאה.
 - קביעת שלביות ביצוע.
5. יזם התכנית הוא מיופה כוח מטעם הדיירים- בעלי עניין בקרקע.

מהות התכנית:

הרחבות דיור, ברח' מרים הנביאה 9, בית שמש.

1. שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. תוספת שטחי בניה בתחום התוכנית.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
5. קביעת הוראות להריסת הפקעה וזיקת הנאה.
6. קביעת שלביות ביצוע.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1256221

סעיף: 11

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: הרחבת ותוספת יח"ד רח' משה רבנו 3 וירמיהו הנביא 42,40 ו-44
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

מתכנן:

מרים פרידמן
גאורגי שפיטלניק

כתובות:

רחוב משה רבנו 3, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש
רחוב ירמיהו הנביא 40, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש
רחוב ירמיהו הנביא 42, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש
רחוב ירמיהו הנביא 44, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34356 חלקות: 8

מטרת הדיון:

1. התכנית עוסקת בשטח של 5.020 דונם ברחוב משה רבנו וירמיהו הנביא
 2. בשטח התכנית קיימים 4 מבני מגורים בני 7 קומות.
 3. תכנית בש/158 קבעה את ייעוד המגרש למגורים ב
 4. התכנית דן מציעה:
 - תוספת שטחי בניה בתחום התוכנית לצורך הרחבות דיור, הכשרת חריגות ותוספת 3 יחידות דיור לסה"כ 68 יח"ד
 - קביעת קווי בנין.
 - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
 - קביעת שלביות ביצוע.
 5. התכנית נדונה בוועדת המשנה ביום 04.07.24 והוועדה המליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית
 6. הוועדה המחוזית לא מקדמת את התכנית מאחר ודורשת 100% חתימות דיירים לאור כך פנה היזם לבקשת להצטרפות הוועדה כמגישה לתכנית
- המלצת המהנדס:
מאחר והתכנית עוסקת במגרש פרטי ואין בו עניין לציבור המלצת המהנדס היא כי הוועדה לא תצטרף כמגישה לתכנית

מהות התכנית:

תוספת זכויות בנייה לשם תוספת יחידות דיור והרחבות.

- 2.2.1 שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ב', לאזור מגורים ג' עפ"י מבא"ת.
 1. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
 2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
 3. תוספת 3 יח"ד, לסה"כ 68 יח"ד.
 5. קביעת קווי בנין.
 6. קביעת תכנית בינוי.
 7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
 9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
 10. קביעת שלביות ביצוע.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1320282

סעיף: 12

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: הרחבת דיור רחוב ירמיהו הנביא 20,22,24 רמת בית שמש ג
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

רחוב ירמיהו הנביא, רמת בית שמש ג'

בעלי עניין:

יזם:

איתי צברי

מתכנן:

טרייסי סקרילוף

כתובות:

רחוב ירמיהו הנביא 20, שכונה: רמבי"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש

רחוב ירמיהו הנביא 22, שכונה: רמבי"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש

רחוב ירמיהו הנביא 24, שכונה: רמבי"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34357 חלקות: 4

מגרשים לתכנית: 210 בשלמותו מתכנית: בש/ 158

מטרת הדיון:

1. התכנית עוסקת בשטח של 8.889 דונם ברחוב ירמיהו הנביא 20,22,24.
2. בשטח התכנית קיימים 3 מבני מגורים ו91 קוטג'ים
3. תכנית בש/ 158 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים ב'.
4. התכנית דגן מציעה:
 - שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
 - תוספת שטחי בניה לצורך הרחבת יח"ד.
 - תוספת קומה לסה"כ 3 קומות לקוטג'ים וסה"כ 6 למבני המגורים
 - קביעת קווי בנין.
 - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
 - קביעת שלביות ביצוע.
5. יזם התכנית הוא מיופה כוח מטעם הדיירים- בעלי עניין בקרקע.

מהות התכנית:

תוספת זכויות לשם הרחבת 86 דירות/קוטג'ים.

1. שינוי מאזורי מגורים ב' לאזורי מגורים ג'
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
3. תוספת קומה לסה"כ 3 קומות לקוטג'ים. ולבנינים לסה"כ 6 קומות מקומת הכניסה.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
7. קביעת שלביות ביצוע

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1197581

סעיף: 13

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: מגרש 571 חבקוק הנביא, תוספת שטחים, קומות ויח"ד
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רחוב חבקוק הנביא 34

בעלי עניין:

♦ יזם:

בנימין שטאובר

♦ מתכנן:

גיטי ברלינגר

מיגל אסתרקינד

גיטל נחמה ברלינגר

כתובות:

רחוב חבקוק הנביא 34, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34355 חלקות: 148

מהות התכנית:

תוספת זכויות בניה

1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

2. תוספת קומות

3. תוספת יח"ד

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

5. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

7. קביעת שלביות ביצוע.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1388628

סעיף: 14

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: תוספת בניה למגורים מעל מכרז מסחר ותעסוקה מגרש 504 נווה שמיר ביתר שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

רחוב האחים נווה שמיר, מגרש 504 על פי תכנית 102-0055277, צמו דופן לשצ"פ 230

בעלי עניין:

יזם: ניחא בקריה בע"מ

מתכנן: מייסלס הרטוג

כתובות:

רחוב האחים, שכונה: רמב"ש ה-1 - נווה שמיר, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34575 חלקות: 53

מטרת הדיון:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1.994 דונם במגרש 504, נווה שמיר
2. שטח התכנית ריק מבינוי.
3. תכנית 102-0055277 קבעה את ייעוד המגרש למסחר ותעסוקה
4. התכנית דן מציעה:
 - שינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה.
 - קביעת גובה הבינוי ל-9 קומות
 - קביעת מספר יח"ד ל-47 כאשר 24 יח"ד מתוכן קטנות
 - קביעת קווי בנין.
 - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
 - קביעת שלביות ביצוע.
5. יזם התכנית הוא מיופה כוח מטעם הדיירים- בעלי עניין בקרקע.

מהות התכנית:

תוספת שש קומות מגורים מעל שלוש קומות מסחר ותעסוקה מאושרות, לתוספת 47 יח"ד, מתוכם 24 יחידות קטנות ו-23 יחידות דיור רגילות עם אפשרות לדיוריות

1. שינוי יעוד ממסחר ותעסוקה למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת התכנון המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 9 קומות וקומת דופלקס.
5. קביעת מספר יח"ד ל-47 יחידות דיור, מתוכן 24 יח"ד קטנות.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת תכנית בינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח שטח.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
12. קביעת הוראות להפקעה.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1152610

סעיף: 15

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: מגורים, מסחר ומבני ציבור ברמת נריה בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

התכנית ממוקמת בין רח' הרצוג מצפון, רח' סיתונית מזרחה ורח' נהר הדן ממזרח

בעלי עניין:

יזום:
זק בסט רמת נריה בע"מ
ועדה מקומית לתכנון ובניה
מתכנן:
אלי רכס
אליעזר רכס

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 5231 חלקות: 38, 41, 42

חלקי חלקות:

גרש: 5231 ח"ח 40, 43

מגרשים לתכנית: 2 בשלמותו מתכנית: 102-0234153

מהות התכנית:

יעוד מגרשים למגורים ומסחר ושטח למבני ציבור, שצ"פ וכיכר עירונית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע
2. קביעת הוראות עבור שימושים ובינוי ביעוד מגורים ומסחר.
3. קביעת הוראות עבור שימושים ובינוי ביעוד מבני ציבור.
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת בינוי בגובה 25 קומות, מעל 2 קומות מסחריות וקומות מרתף לחנייה ומחסנים בהתאם לנדרש עפ"י תקן החנייה התקף
6. קביעת מספר יח"ד 210
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
10. קביעת הוראות להפקעה/איחוד וחלוקה.
11. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי כאמור.
12. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
13. קביעת זיקת הנאה עבור גישה לחניון.
14. קביעת הוראות לתכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

תוכנית מתאר מקומית: 102-1135268

סעיף: 16

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: בית שמש מע"ר צפוני - חלק מזרחי
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של העיר בית שמש, מצפון למושב מחסיה, מדרום למפעל "מלט הר-טוב", לאורך כביש 10 וממערב למחצבת הרטוב.

בעלי עניין:

- יזם:**
- ♦ משרד הבינוי והשיכון
- ♦ אילון ברנהרד
- מתכנן:**
- ♦ ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
- ♦ גל גרונר
- ♦ אמיר טיקטין
- ♦ בני דלינס
- ♦ חובב אלגביש
- ♦ אליעזר ארמון

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

גושים בשלמותם:

5227, 5227, 5227, 5227, 5227, 5227
5227, 5227, 5227, 5227, 5227, 5227
5227, 5227, 5227, 5227, 5227, 5227

חלקות בשלמותן:

גוש: 5226 חלקות: 1
גוש: 5228 חלקות: 10
גוש: 5230 חלקות: 7, 8, 9
גוש: 5230 חלקות: 15
גוש: 5236 חלקות: 6, 8
גוש: 29752 חלקות: 11
גוש: 29753 חלקות: 6, 11
גוש: 31406 חלקות: 44, 45, 48

חלקי חלקות:

גוש: 5205 ח"ח 5
גוש: 5206 ח"ח 57, 60, 74
גוש: 5221 ח"ח 1
גוש: 5226 ח"ח 2, 3, 4
גוש: 5226 ח"ח 5, 6, 8
גוש: 5228 ח"ח 1, 2, 3
גוש: 5228 ח"ח 11, 13
גוש: 5229 ח"ח 1, 71
גוש: 5230 ח"ח 1, 2, 4
גוש: 5230 ח"ח 6, 14, 16
גוש: 5230 ח"ח 17, 22, 24
גוש: 5230 ח"ח 32
גוש: 5236 ח"ח 1, 4, 5
גוש: 5236 ח"ח 7, 9, 10
גוש: 5236 ח"ח 11
גוש: 5934 ח"ח 14
גוש: 29753 ח"ח 3, 4, 5
גוש: 29753 ח"ח 7, 12, 13
גוש: 29755 ח"ח 1, 7
גוש: 29758 ח"ח 8, 35

גוש : 31406 ח"ח 27, 38, 39
גוש : 31406 ח"ח 40, 41, 43
גוש : 31406 ח"ח 46, 47,

מהות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לאזורי מגורים, תעסוקה, משרדים ולמרכז תחבורה הכולל תחנת רכבת בצפון מזרח העיר בית שמש ופארק נחל.

1. קביעת ייעודי קרקע והוראות למגורים, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, תיירות, פארק, שצ"פ, דרכים, מרכז תחבורה ותחנת רכבת.
2. קביעת הנחיות הוראות ושימושים מותרים בשטחים המיועדים לבנייה לרבות זכויות ומגבלות בניה, קביעת קווי בנין, מספר קומות, גובה בניה מרבי וכדומה.
3. חלוקה לתאי שטח.
4. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה.
5. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

תוכנית מפורטת: 102-1239128**סעיף: 17**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

שם: אינפילים רובע ד' - בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

רובע ד' - דרום מערב בית שמש

בעלי עניין:

כרמל נהרי

מתכנן:

דורון צפריר

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34281 חלקות: 415, 272, 211

גוש: 34281 חלקות: 422, 420, 416

גוש: 34578 חלקות: 26, 12

גוש: 34581 חלקות: 26, 25

גוש: 34583 חלקות: 106

חלקי חלקות:

גוש: 34281 ח"ח 421, 419

גוש: 34295 ח"ח 184, 178, 174

גוש: 34295 ח"ח 191, 190 ,

גוש: 34578 ח"ח 18, 16

גוש: 34579 ח"ח 18, 14, 5

גוש: 34579 ח"ח 32, 29, 27

גוש: 34579 ח"ח 84 ,

גוש: 34580 ח"ח 26

גוש: 34583 ח"ח 105

גוש: 80034 ח"ח 41, 30

מהות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להוספת יח"ד ברובע ד' בשטחים לא מבונים של השכונות הקיימות ו/או בתהליכי הקמה.

- א. שינוי יעוד קרקע מ: "שטח ציבורי פתוח", "שטחים פתוחים", "יער טבעי לשימור", "יער נטע אדם קיים", "דרך ו/או טיפול נופי", "מגורים ושטח ומבנים ומוסדות ציבור", שטח למתקן הנדסי ליעוד קרקע "מגורים ד", "שטח ציבורי פתוח", "מבנים ומוסדות ציבור", "דרך מוצעת".
- ב. קביעת שימושים המותרים במגרשים בשטח התכנית.
- ג. קביעת סך יח"ד בתכנית כ-1,147.
- ד. קביעת גובה בניה עד 10 קומות כולל קומת קרקע למגורים ועד 4 קומות למבני ציבור.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות להשתלבות הבינוי במרקם הקיים/המאושר.
- ז. קביעת שטחי בניה מרביים של כ- 227,460 מ"ר עיקרי, כ-194,210 מ"ר שירות.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
25	ביאליק 101, בית שמש	א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ		47	5201	17/11/24	20240441	1 14: 45 ⌚
28	ביאליק 103, בית שמש	א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ		44	5201	00/00/00	20240507	2
30	יחזקאל הנביא 24, בית שמש	מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ	407	25	34357	04/11/24	20240482	3 15: 05 ⌚
31	רבי צדוק 6, בית שמש	צבי אליעזר קרויזאהר	340	4	5941	15/10/24	20240453	4 15: 15 ⌚
33	ריש לקיש 36, בית שמש	יוסף צבי אייזנטל	018	4	80032	20/11/24	20240532	5 15: 45 ⌚
35	נהרדעא 25, בית שמש	נתנאל גלוסקין		460	34281	14/10/24	20240450	6 15: 45 ⌚
37	היצירה 15, בית שמש	עומר הנדסה ובניה בע"מ	15	5	5084	31/07/24	20240229	7
39	המלאכה 207, בית שמש	צלם תעשיות מבנים בע"מ	207	7	5084	00/00/00	20240540	8
41	אזור תעשיה ישעי (ברוש) 5, בית	ביתר מבנים בע"מ	5	86	5198	00/00/00	20240525	9
43	חזון איש 18/1, בית שמש	יוסף ואביבה אייזנבך	32	32	5380	19/11/24	20240528	10
45	הרב הרצוג 37, בית שמש	נח נוסבוים	363	23	5151	18/02/24	20240065	11
47	נחל שמשון 12, בית שמש	דוד אהרון פלונטל	156	5	34269	04/04/24	20240124	12
49	נחל הקישון 19, בית שמש	אוריאל שלום נחמני	415	20	34274	25/11/24	20240093	13
51	יחזקאל הנביא 4, בית שמש	ישראל מאיר יעקובוביץ	215	9	34356	29/12/24	20240628	14
53	נחל שמשון 20, בית שמש	אורי מיכאל סקרדר	156	5	34269	23/02/25	20250049	15
55	קליין 29/1, בית שמש	גבריאל חיים צבי וולברג	312	84	34575	27/11/24	20240462	16
57	קליין 31, בית שמש	מאירה אש	312	84	34575	19/11/24	20240513	17
59	האחים 8, בית שמש	הדר חריף	302	11	34574	06/01/25	20240570	18
61	אביי 13, בית שמש	אשר חיים קאליש	10	11	34583	00/00/00	20240601	19
63	אילפא 3, בית שמש	שלום מנחם עמר		103	34579	08/12/24	20240605	20
65	אילפא 3, בית שמש	שמעון אבנר לופיאן		103	34579	00/00/00	20240687	21
67	האחים 4, בית שמש	אלימלך ומרים גרינברג	300	9	34574	18/12/24	20240630	22
69	השלושה 5, בית שמש	הלל יגר	325	22	34574	02/02/25	20240694	23
71	האחים 28, בית שמש	זאב זינגר	312	84	34575	21/01/25	20250010	24
73	השלושה 8, בית שמש	מזל בנמו	330	85	34574	03/02/25	20250027	25
75	תלמוד ירושלמי 24, בית שמש	צדוק כרמי	766	349	34281	12/11/24	20240451	26
77	קליין 23, בית שמש	יוסף מילר	309	89	34574	09/01/25	20250016	27
79	נהרדעא 16, בית שמש	יהודה שלאמע	737	440	34281	15/10/24	20240452	28
81	אביי 25, בית שמש	אליעזר לשינסקי	34	35	34583	00/00/00	20250084	29

מס' דף: 24

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
83	חגואל 101, בית שמש	בית כנסת תורני בית שמש רמה ה	101	39	34574	00/00/00	20250060	30

סעיף 1: סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025 בשעה: 14:45	מספר בקשה: 20240441 תיק בניין: 12301010
---	--

מבקש:

- ♦ **א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ**
- הירקון 5 בני ברק
- ♦ ישראלקפ גרנד נתיב - ביאליק בע"מ
- שטראוס 4 ירושלים

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ אפרת קנופף

♦ לירן יהודה שוקרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000381927

כתובת הבניין: ביאליק 101, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5201 חלקה: 47 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0802967, 102-0081398

שכונה: בית שמש הותיקה

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	תמ"א 38 פינוי בינוי	9583.12	6372.11	96

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

פינוי בינוי - הריסת מבנים קיימים והקמת מגדל מגורים ומבנה מרקמי (A1) מגדל מגורים בן 19 קומות ו- 66 יח"ד, ומבנה מרקמי בן 8 קומות ו- 30 יח"ד - סה"כ 96 יח"ד.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה לשינוי בבינוי, בעיצוב, במיקומי ובצורת המבנים, במפלסי הכניסה הקובעת, ביטול הוראות לנסיגות הן לבינוי והן למרפסות, בינוי דירות גן לכיוון הרחוב.
2. הקלה במיקומי כניסות למגרש להולכי רגל ולרכב, הקמת חניה עילית שאינה מקורה, וקביעת יותר מכניסה אחת לרכב למגרש.
3. ניוד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
4. הקלה לניוד קומה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, וקביעת 14 קומות מעל הכניסה הקובעת במקום 13 קומות.
5. הגדלת מספר הקומות מ-14 מעל לכניסה הקובעת ל-19 מעל לכניסה הקובעת.
6. הקלה בגובה המבנה בהתאם לתוספת הקומות.
7. הקלות לביטול ההוראה לפיתוח רצועות גינון ונטיעות בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.
8. הקלה להקמת גדרות בגובה העולה על 2 מ',
9. שינויים בקומות הכניסה, הקמת לובאים למגורים בגובה של פחות מ-4 מ'.
10. הקלה להקמת חדרי טכניים, מתקני תשתית וחדרי אשפה מעל פני הקרקע, וכן על חזיתות הרחוב במידת הצורך וכן מחוץ בתחומי המבנים.
11. הקלה לביטול ההנחיה להצמדת המבנה לקו בניין קדמי.
12. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמיים - עד 40%.

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	מבוקש	קיים
	0.00	בית משותף	9583.12		6372.11		96	639.34		
			9583.12		6372.11		96	639.34		
סה"כ:			9583.12		6372.11		%בניה: 0.00%	639.34		

♦ סוזן שובה

♦ רחלי לביא

הערות בדיקה:

הערות בדיקה: (ש.א.)

קיימת תכנית להתחדשות עירונית במתחם ביאליק הכוללת תכנון עבור מתחם A שבין הרחובות ביאליק/אצ"ל מס' התכנית 102-0802967 התכנית מתבססת על תוכנית קודמת 102-0081398 לפינוי בינוי לכל מתחם ביאליק. במתחם A קיים מגרש 101 (1A) ובו מתוכנן הריסת 2 מבנים קיימים הכוללים 16 יח"ד להריסה - הוצא היתר הריסה לצורך הקמת מגדל מגורים בן 18 קומות (+ קומת גג טכני) המשולב במבנה מרקמי בן 8 קומות - בסה"כ 96 יח"ד חדשות מעל קומת חניה תת קרקעית

הבקשה כוללת הקלות:

1. הקלה לשינוי בבינוי, בעיצוב, במיקומי ובצורת המבנים, במפלסי הכניסה הקובעת, ביטול הוראות לנסיגות הן לבינוי והן למרפסות, בינוי דירות גן לכיוון הרחוב.
2. הקלה במיקומי כניסות למגרש להולכי רגל ולרכב, הקמת חניה עילית שאינה מקורה, וקביעת יותר מכניסה אחת לרכב למגרש.
3. ניווד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
4. הקלה לניוד קומה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, וקביעת 14 קומות מעל הכניסה הקובעת במקום 13 קומות.
5. הגדלת מספר הקומות מ-14 מעל הכניסה הקובעת ל-19 מעל הכניסה הקובעת.
6. הקלה בגובה המבנה בהתאם לתוספת הקומות.
7. הקלות לביטול ההוראה לפיתוח רצועות גינון ונטיעות בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.
8. הקלה להקמת גדרות בגובה העולה על 2 מ',
9. שינויים בקומות הכניסה, הקמת לובאים למגורים בגובה של פחות מ-4 מ'.
10. הקלה להקמת חדרים טכניים, מתקני תשתית וחדרי אשפה מעל פני הקרקע, וכן על חזיתות הרחוב במידת הצורך וכן מחוץ בתחומי המבנים.
11. הקלה לביטול ההנחיה להצמדת המבנה לקו בניין קדמי.
12. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמיים - עד 40%.

פורסמו ההקלות והתקבלו התנגדויות **מהות ההתנגדויות** – מוטרדים מהתשתיות הלוקות בחצר כבר כיום וכן מכספי הוועד העתידיים להיגבות. מדובר באנשים מבוגרים שאינם מעוניינים, מתנגדים למעבר לשכירות לאחר הפינוי במיוחד שקיים מחסור של דירות שכירות בבית שמש.

קיימות מעל 66% הסכמות בעלי הנכס.

קומות מבוקשות:

מוטר ע"פ התבע: 13 קומות מעל הקרקע, 3 מתחת לקרקע. מבוקש: 19 קומות מעל הקרקע (13 מהתב"ע+4בהקלה +1 הקלה לניוד קומה+קומת יציאה לגג) סה"כ 19 קומות מעל הקרקע+ קומה 1 מתחת לקרקע.

חוות דעת היועמ"ש אמיר בירנבוים מתאריך 20/03/2025:

לאחר בדיקה, דעתי שמספר הקומות בטבלה ממצה את מספר הקומות שניתן להוסיף מעל לקרקע, ואין אפשרות להוסיף קומות מעל לקרקע מעבר לכך כניוד.

זאת לאור כותרת הטבלה המבהירה כי מספר הקומות הינו ללא קומות מרתף, וכן הסיפא לתקנה 8 המאפשרת תוספת קומות מרתף, המלמדות כי תקנה 8 מבחינה בין קומות מרתף לקומות עיליות וכי העובדה שנגרעה קומת מרתף איננה מאפשרת תוספת קומה עילית מעבר למכסימום המותר לפי הטבלה.

ע"פ חוות הדעת לא ניתן לנייד קומה.

תנאי להיתר:

- אישור פקיד היערות
- אישור מתכנן גפ"מ במידה וקיים צובר גז
- אישור מורשה נגישות ע"ג תכנית
- אישור מחלקת תנועה
- אישור/הסכם מול המחלקה המשפטית
- השלמת תנאים להיתר עפ"י סעיף 6.10 בתכנית 102-0081398

תנאי לתחילת עבודות:
100% הסכמות בעלי הנכס.

המלצת המהנדס:
לאחר שמיעת הצדדים בועדת התנגדויות, ועפ"י המלצתה של הועדה, יהיה ניתן לקבל החלטה לאישור עד 17 קומות מעל הקרקע + קומת גג טכנית עד לגובה 2.2 ע"פ תקנות סטייה ניכרת.

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

סעיף 2: סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025	מספר בקשה: 20240507 תיק בניין: 12301030
---	--

מבקש:

- ♦ **א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ**
הירקון 5 בני ברק
- ♦ **ישראלקפ גרנד - ביאליק בע"מ**
הירקון 2 בני ברק

בעל הקרקע:

- ♦ **א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ**
- ♦ **ישראלקפ גרנד - ביאליק בע"מ**

עורך:

- ♦ אפרת קנופף
- ♦ לירן יהודה שוקרון

סוג בקשה: בקשה להיתר מספר בקשה ברישוי זמין: 10000422910

שכונה: בית שמש הותיקה

כתובת הבניין: ביאליק 103, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5201 חלקה: 44 ; 65 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0802967, 102-0081398

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	תמ"א 38 פינוי בינוי	10283.68	3695.32	94

מהות הבקשה

פינוי בינוי A3 - הריסת 2 מבנים קיימים והקמת מגדל מסחר ומגורים (מגרש 103) מגדל המשולב מסחר ומגורים בן 19 קומות מעל הקרקע+קומה יציאה לגג מעל 3 קומות חניון תת"ק משותף למגרש 102 המבוקש בבקשה נפרדת. כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע. מבוקש 94 יח"ד סה"כ במגדל.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה לשינוי בבינוי, בעיצוב, במיקומי ובצורת המבנים, במפלסי הכניסה הקובעת, ביטול הוראות לנסיגות הן לבינוי והן למרפסות, בינוי זירות גן לכיוון הרחוב.
2. הקלה במיקומי כניסות למגרש להולכי רגל ולרכב, הקמת חניה עילית שאינה מקורה, וקביעת יותר מכניסה אחת לרכב למגרש.
3. ניווד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, ניווד שטחים עיקריים לפי הצורך ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
4. הקלה לתוספת 2 קומות ובנוסף קומה יציאה לגג.
5. הקלה בגובה המבנה בהתאם לתוספת הקומות.
6. הקלות לביטול ההוראה לפיתוח רצועות גינון ונטיעות בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.
7. הקלה להקמת גדרות בגובה העולה על 2 מ',
8. שינויים בקומות הכניסה, הקמת לובאים למגורים בגובה של פחות מ-4 מ'.
9. הקלה להקמת חדרי טכניים, מתקני תשתית וחדרי אשפה מעל פני הקרקע, וכן על חזיתות הרחוב במידת הצורך וכן מחוץ בתחומי המבנים.
10. הקלה לביטול ההנחיה להצמדת המבנה לקו בניין קדמי.
11. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמיים - עד 40%.

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	מבוקש	קיים
	0.00	מסחר המשולב עם מגורים		10283.68		3695.32		94			420.80
				10283.68		3695.32		94			420.80
		סה"כ:		10283.68		3695.32		%בניה: 0.00%			420.80

הערות בדיקה: (ש.א.)

קיימת תכנית להתחדשות עירונית במתחם ביאליק הכוללת תכנון עבור מתחם A שבין הרחובות ביאליק /אצ"ל מס' התכנית 102-0802967
התכנית מתבססת על תוכנית קודמת 102-0081398 לפינוי בינוי לכל מתחם ביאליק.
במתחם A קיים מגרש 103 (3A) ובו מתוכנן הריסת 2 מבנים קיימים לצורך הקמת מגדל מסחר ומגורים בן 19 קומות מעל הקרקע+ קומה יציאה לגג מעל 3 קומות חניון תת"ק משותף למגרש 102 המבוקש בבקשה נפרדת.
קומת הקרקע מיועדת למסחר
מבוקש 94 יח"ד סה"כ במגדל.

הבקשה כוללת הקלות:

1. הקלה לשינוי בבינוי, בעיצוב, במיקומי ובצורת המבנים, במפלסי הכניסה הקובעת, ביטול הוראות לנסיגות הן לבינוי והן למרפסות, בינוי דירות גן לכיוון הרחוב.
2. הקלה במיקומי כניסות למגרש להולכי רגל ולרכב, הקמת חניה עילית שאינה מקורה, וקביעת יותר מכניסה אחת לרכב למגרש.
3. ניווד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, ניווד שטחים עיקריים לפי הצורך ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
4. הקלה לתוספת 2 קומות ובנוסף קומה יציאה לגג.
5. הקלה בגובה המבנה בהתאם לתוספת הקומות.
6. הקלות לביטול ההוראה לפיתוח רצועות גינון ונטיעות בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.
7. הקלה להקמת גדרות בגובה העולה על 2 מ',
8. שינויים בקומות הכניסה, הקמת לובאים למגורים בגובה של פחות מ-4 מ'.
9. הקלה להקמת חדרים טכניים, מתקני תשתית וחדרי אשפה מעל פני הקרקע, וכן על חזיתות הרחוב במידת הצורך וכן מחוץ בתחומי המבנים.
10. הקלה לביטול ההנחיה להצמדת המבנה לקו בניין קדמי.
11. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמיים - עד 40%.

קומות מבוקשות:
מותר ע"פ התב"ע: 17 קומות מעל הקרקע, 3 מתחת לקרקע.
מבוקש: 19 קומות מעל הקרקע (17 מהתב"ע+2 בהקלה+קומת יציאה לגג) סה"כ 19 קומות מעל הקרקע+ 3 קומות מתחת לקרקע.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות

קיימות כ- 37% הסכמות בעלי זכויות בקרקע
אושר ע"י מהנדס העיר לשבץ את הבקשה לדיון ולהשלים את החתימות כתנאי להיתר.

תנאי להיתר:

66% חתימות בעלי זכויות בקרקע
אישור פקיד היערות
אישור מתכנן גפ"מ במידה וקיים צובר גז
אישור מורשה נגישות ע"ג תכנית
אישור מחלקת תנועה
אישור/הסכם מול המחלקה המשפטית
השלמת תנאים להיתר עפ"י סעיף 6.10 בתכנית 102-0081398

תנאי לאישור תחילת עבודות:

100% הסכמות בעלי הנכס

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת המשנה.

המלצות:

החלטה לתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף 3: מספר בקשה: 20240482 תיק בניין: 52300240

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025 בשעה: 15:05

מבקש:

♦ מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ
אלון יגאל 65 תל אביב - יפו

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000415406

כתובת הבניין: יחזקאל הנביא 24, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34357 חלקה: 25 מגרש: 407 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0116327

שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי

שימוש עיקרי

בית משותף עם חזית מסחרית

תיאור בקשה

תוכנית שינויים

שטח שירות

47.98

מהות הבקשה

סגירת שטח שרות קיים עבור אחסנה.

הבקשה כוללת הקלה:

המרת שטח קולונדה לשטח אחסנה

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	מבוקש	קיים
	0.00	מסחר			47.98					
					47.98					
			סה"כ:		47.98		%בניה: 0.00%			

♦ בתיאור ויעקב מנקוף

♦ מאיר פרידמן

♦ נתנאל קופמן

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0116327.

במגרש 407 בקומת המסחר קיים שטח קולונדה ומבוקש המרת שטח שרות קולונדה לשטח שרות אחסנה.

פורסמה הקלה והתקבלו התנגדויות,

המתנגדים הם בעלי הדירות במגרש.

תקציר ההתנגדויות: (מצורף בארכיב מסמכים)

-אין ברצוננו שהמקום יהפוך למראה של אחסנה, יש פתרונות טובים יותר.

הדבר פוגע לא רק במראה של המקום אלא גם בערך של הדירות.

המלצת המהנדס:

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

המלצות:

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

סעיף 4:

מספר בקשה: 20240453 תיק בניין: 46900060
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025 בשעה: 15:15

מבקש:

צבי אליעזר קרויזהאר
רבי צדוק 6/12 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

טויבא יונית גרינצייג

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

יונית גרינצייג

6

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000425346

כתובת הבניין: רבי צדוק 6, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5941 חלקה: 4 מגרש: 340 יעוד: מגורים ג-1

תכנית: 102-0352252

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

83.19

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז במפלס 8.70

הבקשה כוללת הקלה:

שינוי מנספח בינוי.

שכונה: רמב"ש ב' - רמת התנאים

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	מבוקש	קיים
	0.00	ממ"ד				12.50				
	0.00	מרפסת זיזית פתוחה								53.97
	1.00	שטחים - רישוי זמין	83.19	67.55			12			
			83.19	67.55		12.50	12			53.97
סה"כ:			150.74		12.50		0.00% : %בניה:		53.97	

דוד אפל רבי צדוק 6 דירה 10 בית שמש

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תב"ע 102-0352252.

מהות הבקשה: תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיזית מכח התקנות לא מקרה ולא מקורה במפלס +8.70,

תוספת שטח עיקרי ומרפסות זיזיות מכח הוראות מעבר ומכח התקנות במפלס +11.50.

סה"כ שטחי מרפסות זיז מבוקשות כ 54 מ"ר.

לשאר הדירות בבניין קיימת מרפסת/ חצר בגודל שונה מהמבוקש, לא תוכננה תכנית צל.

מבוקש חלל כפול מעל סלון, מטבח, מדרגות ומסדרון.

התכנון שונה מנספח הבינוי של התב"ע,

התפרסמה הקלה על שינוי מנספח בינוי.

התקבלה התנגדות

תקציר ההתנגדות: (ההתנגדות המלאה מצורפת לארכיב הבקשה)

דוד אפל מתנגד מהסיבות שהמבקש גר מעליו ומתכנן לבנות 3 יח"ד, ריבוי דיירים, אשתו חולת לב ורעש הבניה בלתי

אפשרי עבורה. (צורפו מסמכים רפואיים)

המלצת המהנדס:

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

המלצות:

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

סעיף 5: סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025 בשעה: 15:45	מספר בקשה: 20240532 תיק בניין: 34700360
---	--

מבקש:

♦ **יוסף צבי אייזנטל**

ריש לקיש 36/16 בית שמש

♦ ינון פנחסי

ריש לקיש 36/17 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ טויבא יונית גרינצייג

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

♦ יונית גרינצייג

6

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000432851

כתובת הבניין: ריש לקיש 36, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 80032 חלקה: 4 מגרש: 018 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0066951

שכונה: רמב"ש 2ד - רמת עזרא

שימוש עיקרי

29.12

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שימוש עיקרי

מגורים

מהות הבקשה

תוספת חדרים עפ"י אופציה במפלס 6.21 + מרפסת זיז.

הבקשה כוללת הקלות:

בניה טרם המועד הקבוע בתב"ע.

בניה שלא בעמודות שלמות.

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			
10.79		27			29.12		שטחים - רישוי זמין	1.00	
10.79		27			29.12				
10.79		%בניה: 0.00%			29.12		סה"כ:		

♦ אלחנן הדסה

♦ אלחנן ושרי הדסה ריש לקיש 36 דירה 13 בית שמש

♦ בנימין וחווה דולינסקי

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תב"ע 102-0066951.

מהות הבקשה: תוספת חדרים עפ"י אופציה- קיימת בהיתר ומרפסת זיז לא מקרה ולא מקורה במפלס 6.21.

בתכנית מופיעות תכניות צל למרפסות סוכה/ מרפסות וחצרות קיימים.

האופציות מבוקשות בדיוק במיקום שתוכננו בהיתר מקורי.

מבוקש עמוד שירוד למרפסת של המתנגדים.

למתנגדים קיימת אופציה לבניית חדר מתחת לאופציות המבוקשות ועפ"י תכנית הצל יוכלו לבקש בנוסף מרפסת זיז

שתשמש למרפסת סוכה.

התפרסמו הקלות:

1. הקלה לבניה טרם המועד הקבוע בתב"ע.

2. הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות.

התקבלו התנגדויות:

חנה דולינסקי (גולדשטיין) ובנימין זאב דולינסקי (ריש לקיש 36, דירה 12):
רכשתי את הדירה בידיעה כי יש בדירה מרפסת סוכה הפתוחה תחת כיפת השמיים. בחוזה הרכישה נכתב במפורש כי חלק מהדירה היא מרפסת שאינה מקורה. כאנשים דתיים לא היינו רוכשים את הדירה ללא מרפסת סוכה. ההיתרים המבוקשים יגרמו לחסימת מרפסת הסוכה פגיעה בשימוש במרפסת שכן לא נוכל לבנות סוכה בדירה.

אלחנן ושרי הדסה (ריש לקיש 36, דירה 13):

לפני למעלה מארבע שנים קניתי דירה מקבלן בשכונה אשר כולה בעלת צביון דתי ובדגש לפרויקט שבו קניתי את דירתי אשר מיועד ומאוכלס בציבור החרדי. בהתאם לזאת כל הדירות (ללא יוצא מן הכלל) אשר נבנו בפרויקט תוכננו ונבנו עם סוכה (מרפסות / חצרות וכדו') מיותר לצין כי דירה בפרויקט כזה שנקנתה עם סוכה ובעקבות ההיתר המוצע מתבטלת הסוכה. הרי שמבחינתי בחג סוכות אין דירה זו ראויה למגורים כלל והדברים ברורים וידועים לכל אדם שמתעסק עם בניה / קניית דירה באזורים של שומרי תורה ומצוות. ובנוסף לכך נגרם נזק ישיר בצורה אנושה לשווי וערך הדירה אשר בבעלותי מהסיבה הפשוטה כי גם אם ארצה למכור את דירתי לצד אחר הדבר הינו בלתי אפשרי וכנ"ל שכל אדם המבקש לגור בשכונה זו הרי שהשאלה הראשונה שהינו שואל בבירור קניית הדירה אם יש סוכה בדירה (ומה גודלה וכו'). כמו"כ הוצאת התר לחדר של מבקש הבקשה הנ"ל מונעת כמעט לחלוטין מן השמש להאיר ולהשפיע על המרפסת שלי וכן ממעטת את האור בדירתי בצורה משמעותית.

הערת בוחנת:

סגירת החדרים המבוקשת בהיתר זה על פי אופציה- תקרה את שטח מרפסות הסוכה הנוכחיות של המתנגדים.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח תקין.

המלצת המהנדס:

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

המלצות:

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

סעיף 6: מספר בקשה: 20240450 תיק בניין: 35500250
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025 בשעה: 15:45

מבקש:

• **נתנאל גלוסקין**

נהרדעא 25/17 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• טויבא יונית גרינצייג

• יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000416727

כתובת הבניין: נהרדעא 25, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 460

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

8.71

שכונה: רמב"ש 3ד - שפע חיים

מהות הבקשה

תוספת חדר אופציה ומרפסת זיז במפלס +12.24

הבקשה כוללת הקלות:

בניה האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניה האופציה שלא באגפים שלמים.

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			
		28		24.83			שטחים - רישוי זמין	1.00-	
						12.40	ממ"ד	0.00	
16.47				957.34	8.71	2663.61	שטחים - רישוי זמין	1.00	
16.47		28		982.17	8.71	2676.01			
16.47		%בניה: 0.00%		982.17	2684.72		סה"כ:		

• **אברהם יצחק סאקס** נהרדעא 25 דירה 13 בית שמש

• **יואל יוסף** נהרדעא 25 דירה 5 בית שמש

• **שמואל וינפלד**

הערות בדיקה(נ.מ):

קיימת תב"ע 102-0073593 המאפשרת תוספת חדר רביעי כאופציה עתידית.

מבוקש בבקשה תוספת אופציה עתידית בדירה מס 17 + מרפסת זיזית.

קיימת תכנית צל למרפסות ונשלח הודעות לשכנים.

מדובר במרפסת הפונה לחזית אחורית שאינה נצפית מהרחוב.

פורסמו הקלות לבניה שלא באגפים שלמים ובניה טרם המועד הקובע בתב"ע והתקבלו התנגדויות.

מסמך ההתנגדות מצורף בארכיב הבקשה.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בכפוף להקטנת המרפסת בהמשך לקירות הבניין.

המשך דיון : בוועדת משנה 2025001 מתאריך 30/01/2025 בה החלט :

לאחר הישיבה התברר כי לא בוצע פרסום כנדרש ובעקבות זאת תבוטל ההחלטה ותובא לדיון מחדש

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר פרסום המרפסות.

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

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

סעיף 7:

מספר בקשה: 20240229 תיק בניין: 30100150
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

* עומר הנדסה ובניה בע"מ

חטיבת אלכסנדרוני 1 אור יהודה

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* סלנט זאב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000356738

כתובת הבניין: היצירה 15, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5084 חלקה: 5 מגרש: 15 יעוד: תעשייה

תכנית: ת/5/32/51

שכונה: א.תעשייה ברוש (מערבי)

שטח שירות
4572.63שטח עיקרי
13495.19תיאור בקשה
בניה חדשהשימוש עיקרי
תעשייה

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 מבנים על מגרשים 15-16 קיימת תוכנית איחוד למגרש (1) הקמת מבנה A הכולל חלוקה ליחידות קטנות עבור שימושי תעשייה/אחסנה/מלאכה. המבנה מחולק ל 2 מבנים A1 ו A2 המחוברים ביניהם על ידי מיסעות וחניות ב 2 קומות שיאפשרו גישה וחניה ל 2 קומות המבנה.

מתוכנן מבנה נוסף- מבנה B- עבור שימוש אחסנה לוגיסטי.

המבנים כוללים קומת גלריה.

הקמת מערכת סולארית על גגות המבנים.

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בגובה המבנה מ 12 מ' ל-18 מ'

המרת שטח סככות לשטח חניה ומיסעות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	1.00-	שטחים - רישוי זמין		13495.19		4572.63		
	1.00	שטחים - רישוי זמין						
				13495.19		4572.63		
סה"כ:				13495.19		4572.63		0.00% : %בניה:

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (א.ג.):

בקשה להקמת 2 מבנים על מגרשים 15-16 קיימת תוכנית איחוד למגרש (1) באזור תעשייה ברוש.

הקמת מבנה A הכולל חלוקה ליחידות קטנות עבור שימושי תעשייה/אחסנה/מלאכה.

המבנה מחולק ל 2 מבנים A1 ו A2 המחוברים ביניהם על ידי מיסעות וחניות ב 2 קומות שיאפשרו גישה וחניה ל 2 קומות המבנה.

מתוכנן מבנה נוסף- מבנה B- עבור שימוש אחסנה לוגיסטי.

המבנים כוללים קומת גלריה.

הקמת מערכת סולארית על גגות המבנים.

קיימת תב"ע ת/5/32/51 המתירה מבני תעשייה בני שני קומות בתכסית של 50% מהמגרש לכל קומה, ותוספת 25% עבור סככות

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בגובה המבנה מ 12 מ' ל-18 מ'

המרת שטח סככות לשטח חניה ומיסעות.

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הצוות המקצועי
אישור מחלקת תנועה
אישור מהנדס חשמל
איחוד וחלוקה חתום.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

- * תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.
- * אישור יועץ חשמל.
- * איחוד וחלוקה חתום.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * 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.
- * חתימה היזם מבקש ההיתר - פטור מחו"ד משרד הבריאות, התעשייה/מלאכה אינה מיועדת למפעלי מזון/ פרמצבטיקה/ קוסמטיקה.
- * אישור משרד שירותי כבאות והצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחנייה 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.

סעיף 8: סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025	מספר בקשה: 20240540 תיק בניין: 30402070
---	--

מבקש:

♦ **צלם תעשיות מבנים בע"מ**
 המלאכה 207 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ גד הלוי

♦ מורן ארז לוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423856

כתובת הבניין: המלאכה 207, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5084 חלקה: 7 מגרש: 207 יעוד: תעשייה

תכנית: בש/בת/143, ת/51/32/5

שימוש עיקרי

ת. שינויים-בנייה חדשה

שטח שירות

14.13

שטח עיקרי

8.59

תיאור בקשה

מהות הבקשה

תכנית שינויים למבנה תעשייה חדש הכולל תוספת מבנה משרדים.

הבקשה כוללת הקלה:

סטייה מקו בנין צידי עד 30% ללא פתחים.

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	קיים	מבוקש
	0.00	משרדים	58.19	1.01						
	0.00	תעשייה	438.84	7.58	14.13					
			497.03	8.59	14.13					
סה"כ:			505.62		14.13			0.00%		

הערות בדיקה (א.ג.):

תכנית שינויים למבנה תעשייה חדש, קיים היתר מס' 20220026, ותוספת מבנה למשרדים בן קומה אחת. מבוקש הריסה של חלקים מהמבנה. קיימת תב"ע בש/בת/143. טרם ניתן תעודת גמר לאיכלוס. הבקשה תואמת תב"ע למעט ההקלה המבוקשת. בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח תקין. תיקוני עריכה בבקשה.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.
תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 2)47.
- * 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 והצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)

סעיף: 9

מספר בקשה: 20240525 תיק בניין: 91000050
 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

♦ ביתר מבנים בע"מ

הרב קנייבסקי 1 ביתר עילית

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ אלישע אדלמן

♦ שרון רחל כהן שנצר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000397184

כתובת הבניין: אזור תעשייה ישעי (ברוש) 5, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5198 חלקה: 86 מגרש: 5 יעוד: תעסוקה

תכנית: 102-0079236, בש/200

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תעשייה

בניה חדשה

שטח שירות

1938.09

שטח עיקרי

11141.91

שכונה: א.תעשייה ישעי (מערבי)

מהות הבקשה

מבנה תעשייה חדש בן 4 קומות לאחסנה

הבקשה כוללת הקלות:

ניוד שימוש למחסנים מתת הקרקע למעל הקרקע

הקלה למבני עזר לרבות טראפז חדרי מכוניות ומאגרי מים בקו אפס.

צמצום רצועת הגינון.

ביטול שתילת עצים במגרש.

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			
				1938.09		11141.91		שונות	0.00	
				1938.09		11141.91				
		0.00% : %בניה		1938.09		11141.91		סה"כ:		

הערות בדיקה (א.ג.):

בקשה להקמת מבנה חדש בן 4 קומות לשימוש אחסנה במגרש 5 אזור תעשייה ורגיניה החדש.

קיימת תב"ע 102-0079236

הבקשה תואמת תב"ע למעט ההקלות המבוקשות

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה בכפוף להערות הדרג המקצועי.

תנאים להיתר:

איכות הסביבה

נספח אקוסטי

תוכנית ניקוז

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

- תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.
- אישור יועץ חשמל.
- איכות הסביבה.
- נספח אקוסטי.
- תוכנית ניקוז.
- תיאום מול החברה הכלכלית.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 247(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.
- * חתימה היזם מבקש ההיתר - פטור מחו"ד משרד הבריאות, התעשייה/מלאכה אינה מיועדת למפעלי מזון/ פרמצבטיקה/ קוסמטיקה.
- * 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: 10 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025	מספר בקשה: 20240528 תיק בניין: 21200181
--	--

מבקש:

• יוסף ואביבה אייזנבך

חזון איש 18 דירה 1 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000431404

כתובת הבניין: חזון איש 18/1, בית שמש

ניסים

גוש וחלקה: גוש: 5380 חלקה: 32 מגרש: 32 יעוד: מגורים

תכנית: בש/90/יד

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

45.90

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע ע"פ זכויות מתב"ע בש/90/יד

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה לבניה שלא בהינף אחד

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			
						12.20	ממ"ד	0.00	
		26		569.00	45.90	2378.84	שטחים - רישוי זמין	1.00	
		26		569.00	45.90	2391.04			
		0.00% : %בניה:		569.00	2436.94		סה"כ:		

הערות בדקיה (ר.ב)

מבוקשת בקשה עבור תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע ע"פ זכויות מהתב"ע הבקשה תואמת תכנית בש/90/יד.

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה לבניה שלא בהינף אחד פורסמה ההקלה ולא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח.

תיקון הערות הצוות המקצועי.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת המשנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.
תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים 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: 11מספר בקשה: 20240065 תיק בניין: 21600370
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025**מבקש:****נח נוסבוים**

הרב הרצוג 37 דירה 5 בית שמש

מרדכי חנוך ארנרדך

הרב הרצוג 37 דירה 1 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

שלמה גרוביס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000331295

כתובת הבניין: הרב הרצוג 37, בית שמש

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

תכנית: 102-0749184, מ/853/א, מ/במ/853

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי ושירות ומרפסת במפלסים -2.90 +0.00 -+2.90

הבקשה כוללת הקלה:

ניוד שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה

שכונה: רמב"ש ב' - רמת התנאים

שטח שירות
35.97שטח עיקרי
88.54

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			
			24	35.97	843.78	88.54	1932.74	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			24	35.97	843.78	88.54	1932.74			
		0.00% : %בניה:		879.75		2021.28		סה"כ:		

הערות בדיקה:**התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר**

מספר בקשה:

20240065

תאריך בדיקה: 28/3/2024

המצב בשטח: טרם בוצע הבניה

הערות בדיקה: (מ.כ.)

תוספת שטח עיקרי ומחסן במפלסים -2.90 +0.00 -+2.90

עפ"י תב"ע: 102-0749184, מ/במ/853

קיים נספח בינוי, אך הוא מנחה בלבד

המחסן המבוקש עם כניסה מתוך הדירה עפ"י תבע מ.מ. 853 סעיף 15ב

15. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. המיועד לבניית בתי מגורים בני 4-5 קומות וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. על אזור זה חלה ההוראה המפורטת בסעיף 14.א לעיל.

ב. מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה יהיו על פי הטבלה של אזור מגורים ג'.
במנין שטחי הבניה העקריים נכללים כל השטחים שבחחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות: חדר מדרגות קומתי 25 מ"ר, מקלט או מרחב מוגן דירתי/קומתי מינימלי על פי התקן ושטחי חניות מקורות.
תותר תוספת של 20 מ"ר ללובי כניסה.
כל יחידת דיור תחוייב בהקמת מחסן בשטח מינימלי של 2 מ"ר ובשטח מקסימלי של 8 מ"ר כשטח שירות בקומת מסד או קומת מרתף אשר לא תעלה על גובה 2.2 מ'.

הכניסות למחסנים יהיו מחדרי המדרגות הפנימים או מחניה מקורה או מתוך הדירות אשר בקומות הקרקע. לא תותר כניסה מחזית החיצונית או מחצרות הבתים.

מוצע שטח על עמודים לכוון הרחוב
מבוקש מדרגות יציאה ממפלס -2.90- לחצר במפלס 0.00 המוצמדת לדירה.
מבוקש תוספת מרפסת מכה הוראת מעבר במפלס +2.90
מבוקשת הקלה לניוד שטח ממפלס הקרקע למתחת לקרקע
פורסמה ההקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

התכנון המוצע חורג מהנורמות והעיצוב המקובל מהרחוב ומציע יח"ד וחצר אנגלית עד גבול מגרש, לדעתי אין לאשר חצר אנגלית המוצעת וגם לא ניוד שטחים עיקרים כפי שמוצע, מוצע למבקש שיתקנו את הבקשה כך שהשטחים ינוצלו עפ"י נספח הבינוי.

המלצות:

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף: 12מספר בקשה: 20240124 תיק בניין: 40600120
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025**מבקש:**

* דוד אהרון פלזנטל

נחל שמשון 12 דירה 2 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* נחמה פלזנטל

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000358595

כתובת הבניין: נחל שמשון 12, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34269 חלקה: 5 מגרש: 156 יעוד: מגורים א' מיוחד

תכנית: 102-0723502, מ/במ/836

שימוש עיקרי

קוט"גים

תיאור בקשה

תוספת שטח

שטח עיקרי

64.80

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הכשרת מצב קיים לתוספת שטחים עיקריים לבית מגורים קיים

במפלסים 0.00, +2.97, +5.96.

מבוקשת הקלה-

לבניה שלא בהינף אחד לכל קבוצת מבנים.

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	קיים	מבוקש
	1.00	שטחים - רישוי זמין	162.90	64.80	12.30					46.87
			162.90	64.80	12.30					46.87
סה"כ:			227.70		12.30		0.00%	%בניה:		46.87

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240124

תאריך בדיקה: 19/8/2024

המצב בשטח: חזיתות לא תואמות לבקשה

חשד ליחידת דיור (לא נכסתי לנכס)

הערות בדיקה(ר.ש.):

בקשה להכשרת מצב קיים לתוספת שטחים עיקריים לבית מגורים קיים במפלסים 0.00, +2.97, +5.96.

מבוקשת הקלה-

לבניה שלא בהינף אחד לכל קבוצת מבנים.

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

קיימת תב"ע מס' 102-0723502, הבקשה תואמת את התב"ע למעט ההקלה המבוקשת.

התכנית הותאמה לדו"ח הפיקוח.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת המשנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים 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: 20240093 תיק בניין: 41900190
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

* אוריאל שלום נחמני

נחל הקישון 19/15 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* חיים נתנאל נחמני

* ישראל הלפרן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000343457

כתובת הבניין: נחל הקישון 19, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34274 חלקה: 20 מגרש: 415 יעוד: מגורים ג

תכנית: מ/במ/835, בש/835/יג, 102-0527424

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים - סגירת חניה מקורה קיימת למחסן במפלס 0.00,

תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיזית לא מקרה ולא מקורה במפלס +11.60,

תוספת שטח עיקרי ותוספת 1"ח"ד (פיצול יח"ד) במפלס +14.50.

הבקשה כוללת הקלות:

שינוי מנספח בינוי.

תוספת יח"ד עד 20% עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	בית משותף	124.32	60.82	33.81	8.85		4.60
	0.00	מרפסת זיזית פתוחה						6.29
			124.32	60.82	33.81	8.85		10.89
סה"כ:			185.14		42.66			10.89
					0.00%	בניה:		

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה:

20240093

המצב בשטח: קיימת סגירת מרפסת, החניה סגורה לפי הבקשה

10/4/2024

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תביע 102-0527424.

מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים - סגירת חניה מקורה קיימת למחסן במפלס 0.00,

תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיזית לא מקרה ולא מקורה במפלס +11.60,

תוספת שטח עיקרי ופיצול יח"ד ע"פ תקנות סטייה ניכרת במפלס +14.50.

התקבל אישור מחלקת תנועה ונספח תנועה, יש כמות חניה תקנית למספר יח"ד הקיימות ויח"ד החדשה.

הבקשה תוקנה בהתאם לדו"ח פיקוח, סגירות קיימות מבוקשות בבקשה.

התקבלו 100% חתימות שכנים בבניין.

התפרסמו הקלות:

- תוספת יח"ד עד 20% ע"פ תקנות סטייה ניכרת.

- שינוי נספח בינוי.

לא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי. יש לתכנן את המרפסת כדוגמת הקיים.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי. יש לעשות את המרפסת כדוגמת הקיים.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים 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: 20240628 תיק בניין: 52300020
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

* ישראל מאיר יעקובוביץ

יחזקאל הנביא 4 בית שמש

* נחמיה צוקרמן

יחזקאל הנביא 4 בית שמש

* שמעון שרון מסאס

יחזקאל הנביא 4 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* דן שפר

* סקרילוף טרייסי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000440055

כתובת הבניין: יחזקאל הנביא 4, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34356 חלקה: 9 מגרש: 215 יעוד: מגורים ב

תכנית: 102-1172352

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

164.42

שטח שירות

55.79

שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי ותוספת מרפסת במפלסים +6.12, +9.18, +12.24.

דירות מס 4,8,6

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	מבוקש	קיים			
							12.30	ממ"ד	0.00	
61.27			9	55.79	36.90	164.42	209.96	שטחים - רישוי זמין	1.00	
61.27			9	55.79	36.90	164.42	222.26			
61.27		0.00% : %בניה		92.69		386.68		סה"כ:		

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-1172352 המאפשרת תוספת שטחים. (מחליפה את בש/158)

מבוקש בבקשה תוספת שטח עיקרי ותוספת מרפסות במפלסים +6.12, +9.18, +12.24.

דירות מס 4,8,6

נספח הבינוי מנחה, תוספת השטחים והמרפסות תואמים לנספח.

פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודה צומחת ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

תיקון הערות הצוות המקצועי, ולהראות חתך דרך המרפסת המבוקשת.

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.
תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.
יש להראות חתך דרך המרפסת המבוקשת.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים 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: 15

מספר בקשה: 20250049 תיק בניין: 40600200
 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

♦ אורי מיכאל סקרדר

נחל שמשון 20/2 בית שמש
 ♦ אילנה אסתר סקרדר
 נחל שמשון 20/2 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ אורי מיכאל סקרדר
 ♦ אילנה אסתר סקרדר

עורך:

♦ רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג
 מספר בקשה ברישוי זמין: 10000459402

שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים

כתובת הבניין: נחל שמשון 20, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34269 חלקה: 5 מגרש: 156 יעוד: מגורים א' מיוחד

תכנית: 102-0723502

שימוש עיקרי **תיאור בקשה** **שטח עיקרי**
 מגורים תוספת בניה - רישוי זמין 33.21

מהות הבקשה

הריסת בנייה קלה ותוספת שטח עיקרי במפלס 0.00 ותוספת שטח עיקרי במפלס +2.97
הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בהינף אחד לכל קבוצת מבנים.

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
	0.00	ממ"ד				12.30				
	1.00	שטחים - רישוי זמין	33.21	179.25			1			
			33.21	179.25		12.30	1			
		סה"כ:	212.46		12.30		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תב"ע 102-0723502.
 מהות הבקשה: הריסת בנייה קלה ובקשה לתוספת שטח עיקרי במפלס 0.00 ותוספת שטח עיקרי במפלס +2.97
 מבוקש פתח נוסף לדירה – תואם נספח בינוי.
 הבניה תואמת נספח בינוי ותואמת תב"ע.

התפרסמה הקלה על בניה שלא בהינף אחד לכל קבוצת מבנים.
 לא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח תקין.

אישור תחילת עבודות יינתן ב2 שלבים:

1. הריסה של המסומן להריסה.
2. לאחר אישור מפקח על ההריסה בפועל יינתן אישור מלא.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת המשנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

אישור תחילת עבודות יינתן ב2 שלבים :

1. הריסה של המסומן להריסה. בבנייה קלה.
2. לאחר אישור מפקח על ההריסה בפועל יינתן אישור מלא.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים 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: 16

מספר בקשה: 20240462 תיק בניין: 37303121
 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

♦ **גבריאל חיים צבי וולברג**
 רועי קליין 29/11 בית שמש
 ♦ אשר זליג סמט
 רועי קליין 29/12 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ שוורץ רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423291

כתובת הבניין: קליין 29/1, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34575 חלקה: 84 מגרש: 312 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0055277, 200/בש

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי
27.00

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת חדר ע"פ אופציה ל-2 דירות במפלס + 2.96

הבקשה כוללת הקלה:

בניה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניה שלא בהניף אחד.

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	קיים	מבוקש
	1.00-	שטחים - רישוי זמין	654.60		1767.25		38			
	0.00	ממ"ד	12.30							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	2664.95	27.00	846.00					
			3331.85	27.00	2613.25		38			
סה"כ:			3358.85		2613.25		0.00% :בניה:			

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת בניית אופציה עתידית לחדר רביעי ע"פ היתר המקורי. מבוקש בבקשה מימוש האופציה ע"פ ההיתר המקורי לדירות מס 11,12 במפלס +2.96. פורסמו ההקלות למימוש האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע ולבניה שלא בהניף אחד ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
 * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
 * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה (2)27
 * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים וביוב "מי שמש"

מס' דף: 55

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 17מספר בקשה: 20240513 תיק בניין: 37300310
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025**מבקש:****מאירה אש**

- רועי קליין 31/15 בית שמש
- אלברטו בוצ'וק
- רועי קליין 31/16 בית שמש
- יעקב חי נאמן
- רועי קליין 31/23 בית שמש
- שלמה גרוס
- רועי קליין 31/12 בית שמש
- שמואל יעקב איצקוביץ
- רועי קליין 31/19 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י.

עורך:

טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418733

כתובת הבניין: קליין 31, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34575 חלקה: 84 מגרש: 312 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי**שטח עיקרי**

58.00

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת חדר ע"פ אופציה במפלסים: +2.96, +5.92, +8.88, +11.84

דירות מס 12,15,16,19,23.

הבקשה כוללת הקלות:

בניה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניה שלא בהניף אחד.

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-	שטחים - רישוי זמין	654.60		1429.11		38			
	0.00	ממ"ד	13.00							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	2664.95	58.00	846.00					
			3332.55	58.00	2275.11		38			
סה"כ:					2275.11		0.00%			

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת תוספת חדר רביעי ע"פ אופציה עתידית בהיתר המקורי.

מבוקש בבקשה מימוש האופציה לחדר רביעי בדירות מס' 12,15,16,19,23

במפלסים: +2.96, +5.92, +8.88, +11.84

פורסמו הקלות לבניה טרם המועד הקובע בתב"ע ובניה שלא בהניף אחד ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף 18: מספר בקשה: 20240570 תיק בניין: 37303020
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

- ♦ **הדר חריף**
- ♦ האחים 8/8 בית שמש
- ♦ ברוריה חיים
- ♦ האחים 8/10 בית שמש
- ♦ הארי פולק
- ♦ האחים 8/5 בית שמש
- ♦ יונה פלס
- ♦ האחים 8/9 בית שמש
- ♦ יעקב יוסף רוקח
- ♦ האחים 8/6 בית שמש
- ♦ נתנאל מאיר ניסנוב
- ♦ האחים 8/4 בית שמש
- ♦ עמית יהודה כליפה
- ♦ האחים 8/7 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000429306

כתובת הבניין: האחים 8, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34574 חלקה: 11 מגרש: 302 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0055277, בש/200

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

82.40

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

מימוש אופציה עתידית לתוספת חדר במפלסים: +9.97, +12.95, +15.92, +18.90 דירות

מס 4,5,7,8,9,10,6

ותוספת מרפסות זיזיות במפלסים +9.97, +15.92 דירות מס 4,8

בדירות מס 8,9 השלמת מרפסת מקורה עד 12 מ"ר. (ע"פ תב"ע).

הבקשה כוללת הקלות:

1. מימוש האופציה עתידית טרם המועד הקובע בתב"ע.

2. בנית האופציה שלא בהניף אחד.

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			
							75.30	ממ"ד	0.00	
							5.40	מרפסת פתוחה ומקורה	0.00	
12.80			100		75.30	77.00	481.96	שטחים - רישוי זמין	1.00	
12.80			100		75.30	82.40	557.26			
12.80		0.00% : %בניה		75.30		639.66		סה"כ:		

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת בניית הדר רביעי כאופציה עתידית .

מבוקש בבקשה מימוש אופציה עתידית לתוספת חדר במפלסים: +9.97, +12.95, +15.92, +18.90 דירות

מס 4,5,7,8,9,10,6

ותוספת מרפסות זיזיות מכח התקנות, במפלסים +9.97, +15.92 דירות מס 4,8

בדירות מס' 8,9, השלמת מרפסת מקורה עד 12 מ"ר. (ע"פ תב"ע).
פורסמו ההקלות למימוש האופציה עתידית טרם המועד הקובע בתב"ע.
ובנית האופציה שלא בהניף אחד ולא התקבלו התנגדויות.
לא תוכננה תכנית צל מהסיבה שקיימות מרפסות סוכה לכלל הדיירים
ואין אפשרות להציג מרפסות נוספות זהות למבוקש בעמודה המקבילה בשל קו הבנין הצמוד.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח .

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,
הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 19 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025	מספר בקשה: 20240601 תיק בניין: 34000130
--	--

מבקש:

♦ אשר חיים קאליש

אב"י 13/4 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ אשר חיים קאליש

עורך:

♦ טויבא יונית גרינצייג

♦ יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000438397

כתובת הבניין: אב"י 13, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34583 חלקה: 11 מגרש: 10 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0074732

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

הגדלת מרפסת ז"ז במפלס +3.06

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה מקו בניין קידמי עפ"י תקנות סטייה ניכרת (ממשיך את הבליטה של המרפסת הקיימת).

הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל.

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			
14.62							בית משותף	0.00	
14.62									
14.62	%בניה: 0.00%						סה"כ:		

הערות בדיקה: (ע.ר.)

הגדלת מרפסת ז"ז במפלס +3.06 דירה מס' 4

שטחי השרות המבוקשים הינם מיותרת שטחי השרות שלא נוצלו בחלוקה שווה לדיירים.

הבקשה כוללת הקלה:

1. הקלה מקו בניין קידמי עפ"י תקנות סטייה ניכרת (ממשיך את הבליטה של המרפסת הקיימת)

2. הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל

תנאי להיתר: השלמת דו"ח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

לאשר את הבקשה בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,

הבקשה תובא לדיון נוסף.

מס' דף: 61

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 20

מספר בקשה: 20240605 תיק בניין: 57000030

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

* שלום מנחם עמר

אילפא 14 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* טויבא יונית גרינצייג

* יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437950

כתובת הבניין: אילפא 3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34579 חלקה: 103 ;

חלקה: 57 מגרש: 1029 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

13.45

שכונה: רמב"ש 4ד - נתיבות ישראל

מהות הבקשה

תוספת חדר עתידי (סגירת חלק ממרפסת קיימת) במפלס +12.24 דירה 14

הבקשה כוללת הקלה:

לבניה טרם המועד הקובע בתב"ע

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	קיים	מבוקש
	1.00	שטחים - רישוי זמין	284.82	13.45	98.83		25			
			284.82	13.45	98.83		25			
סה"כ:			298.27		98.83		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה(א.ג.):

בקשה לתוספת חדר עתידי עפ"י אופציה במפלס +12.24

קיימת תב"ע 102-0055277

עפ"י היתר מקורי ישנה אופציה לתוספת של 12 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלה

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,

הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 21

מספר בקשה: 20240687 תיק בניין: 57000030
 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

- ♦ שמעון אבנר לופיאן
- אילפא 3/5 בית שמש
- ♦ גרמי יוסף לופיאן
- אילפא 3/5 בית שמש
- ♦ פרל לופיאן
- אילפא 3/5 בית שמש
- ♦ שפרה שירלי לופיאן
- אילפא 3/5 בית שמש

בעל הקרקע:

- ♦ ר.מ.י

עורך:

- ♦ רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000449374

כתובת הבניין: אילפא 3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34579 חלקה: 103 ;

חלקה: 58 מגרש: 1030 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

12.04

שכונה: רמב"ש 4ד - נתיבות ישראל

מהות הבקשה

תוספת חדר עתידי במפלס +3.23

עפ"י תב"ע 102-0055277

הבקשה כוללת הקלה:

טרם המועד הקבוע בתב"ע.

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			
							13.98	ממ"ד	0.00	
			25		13.98	12.04	67.31	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			25		13.98	12.04	81.29			
		%בניה: 0.00%		13.98		93.33		סה"כ:		

הערות בדיקה(א.ג.):

בקשה לתוספת חדר עתידי עפ"י אופציה במפלס +3.23

קיימת תב"ע 102-0055277

עפ"י היתר מקורי ישנה אופציה לתוספת של 12 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלה

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:**אלימלך ומרים גרינברג**

האחים 4/4 בית שמש

אליהו שלום ולבנה כהן

האחים 4/9 בית שמש

גלית יהודית ממן

האחים 4/12 בית שמש

הדס איטח

האחים 4/13 בית שמש

ליאת אנרית ואדם מיכאל משען

האחים 4/8 בית שמש

מיכאל ושרי בן שטרית

האחים 4/7 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000439453

כתובת הבניין: האחים 4, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34574 חלקה: 9 מגרש: 300 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

61.74

שכונה: רמב"ש ה-1 - נווה שמיר

מהות הבקשה

מימוש אופציה עתידית לתוספת חדר לדירות מס' 4, 7, 8, 9, 12, 13,

הבקשה כוללת הקלות:

1. מימוש האופציה עתידית טרם המועד הקובע בתב"ע.

2. בניה שלא בהניף אחד.

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	קיים	מבוקש
	0.00	ממ"ד	12.55							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	481.90	61.74	75.30		15			
			494.45	61.74	75.30		15			
סה"כ:			556.19		75.30		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:**הערות בדיקה(נ.מ.):**

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת תוספת חדר רביעי כאופציה עתידית. מבוקש בבקשה מימוש אופציה עתידית לתוספת חדר לדירות מס' 4, 7, 8, 9, 12, 13, פורסמו ההקלות למימוש האופציה עתידית טרם המועד הקובע בתב"ע ובניה שלא בהניף אחד ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 23

מספר בקשה: 20240694 תיק בניין: 37700050

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

* הלל יגר

השלושה 5/9 בית שמש

* טליה אסתר יגר

השלושה 5/9 בית שמש

* ראובני זוהר

השלושה 5/13 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446082

כתובת הבניין: השלושה 5, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34574 חלקה: 22 מגרש: 325 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

35.76

שכונה: רמב"ש ה-1 - נווה שמיר

מהות הבקשה

מימוש אופציה עתידית לתוספת חדר רביעי - לדירות 9 ו-13

הבקשה כוללת הקלות:

בנית האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניה שלא בהניף אחד.

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
	0.00	ממ"ד		13.09						
	1.00	שטחים - רישוי זמין	35.76	617.95	186.16	18				
			35.76	631.04	186.16	18				
		סה"כ:	666.80		186.16		0.00% : %בניה:			

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת בניית חדר רביעי כאופציה עתידית בהתאם להיתר המקורי.
מבוקש בבקשה מימוש אופציה עתידית לתוספת חדר רביעי לדירות מס 9 ו 13 מפלסים +5.94 +8.91
פורסמו ההקלות לבנית האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע ובניה שלא בהניף אחד ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,
הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 24

מספר בקשה: 20250010 תיק בניין: 37900280
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

♦ זאב זינגר

- ♦ האחים 28/5 בית שמש
- ♦ אהובה מילר
- ♦ האחים 28/20 בית שמש
- ♦ אליעזר סגל
- ♦ האחים 28/9 בית שמש
- ♦ חיים ומנוחה ויעקב לאופר ואייזנבאך
- ♦ האחים 28/17 בית שמש
- ♦ יעקב סירוטה
- ♦ האחים 28/6 בית שמש
- ♦ ישראל מנחם אלול
- ♦ האחים 28/13 בית שמש
- ♦ ישראל קליין
- ♦ האחים 28/10 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ טויבא יונית גרינצייג

♦ יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430722

כתובת הבניין: האחים 28, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34575 חלקה: 84 מגרש: 312 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

89.32

שכונה: רמב"ש ה 1 - נווה שמיר

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת אופציות חדר עתידי. עבור דירות: 5,6,9,10,13,17,20

+2.98, +5.92, +8.88, +11.84

הבקשה כוללת הקלות:

בניה שלא בהניף אחד.

בנית האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע.

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			
			32		827.94			שטחים - רישוי זמין	1.00-	
							13.30	ממ"ד	0.00	
					877.47	89.32	2629.14	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			32		1705.41	89.32	2642.44			
		%בניה: 0.00%		1705.41		2731.76		סה"כ:		

הערות בדיקה:

הערות בדיקה(נ.מ):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת בניית חדר רביעי כאופציה עתידית ע"פ היתר מקורי.

מבוקש בבקשה תוספת אופציות חדר עתידי. עבור דירות: 5,6,9,10,13,17,20

+2.98, +5.92, +8.88, +11.84

פורסמו ההקלות לבניה שלא בהניף אחד ובנית האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:
דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:
ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 25מספר בקשה: 20250027 תיק בניין: 37700080
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025**מבקש:****מזל בנמו**

- השלושה 8/17 בית שמש
- אפרים שרגא ומירה זילברברג
- השלושה 8/25 בית שמש
- יעקוב ומיכל אייזנבך
- השלושה 8/18 בית שמש
- מרים טופף
- השלושה 8/22 בית שמש
- משה יהודה ומרים שרה גרינולד
- השלושה 8/26 בית שמש
- שמואל ווינשטיין
- השלושה 8/21 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

נפתלי קליפטון

רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000452441

כתובת הבניין: השלושה 8, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34574 חלקה: 85 מגרש: 330 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי**שטח עיקרי**

175.57

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת חדרים עפ"י אופציה עתידית ותוספת מרפסות במפלסים +11.84+, +8.88, +5.92

דירות מס 17,18,21,22,25,26

הבקשה כוללת הקלות:**בניית מרפסות המשאירה מרחק פחות מ 8 מטר בין המבנים.**

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		ממ"ד	מרפסת פתוחה ומקורה	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	ממ"ד		12.50							
	0.00	מרפסת פתוחה ומקורה		55.75							
	1.00	שטחים - רישוי זמין		521.46	119.82	75.00		36		79.22	
				533.96	175.57	75.00		36		79.22	
		סה"כ:		709.53		75.00		0.00% %בניה:		79.22	

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת תוספת חדר רביעי ע"פ אופציה עתידית .
מבוקש בבקשה תוספת חדרים עפ"י אופציה עתידית ותוספת מרפסות במפלסים +11.84+, +8.88, +5.92
דירות מס 17,18,21,22,25,26
פורסמה הקלה לבניית מרפסות המשאירה מרחק פחות מ 8 מטר בין המבנים ולא התקבלו התנגדויות.
נשלח תכניות צל לשכנים.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:
לדיון בוועדת משנה.

המלצות:
לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:
תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 26

מספר בקשה: 20240451 תיק בניין: 35600240
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

* צדוק כרמי

תלמוד ירושלמי 24 דירה 19 בית שמש מיקוד: 9922352

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* הדסה הריס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418520

כתובת הבניין: תלמוד ירושלמי 24, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 349 מגרש: 766 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0073593, 200/בש

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

9.83

שכונה: רמב"ש 3ד - שפע חיים

מהות הבקשה

תוספת חדר רביעי ע"פ אופציה בהיתר המקורי בדירה מס 19.

הבקשה כוללת הקלות:

בניית האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניית האופציה שלא באגפים שלמים.

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	קיים	מבוקש
	0.00	ממ"ד	12.33							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	372.82	9.83			22			
			385.15	9.83			22			
סה"כ:			394.98				0.00% : %בניה:			

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת תוספת חדר רביעי כאופציה עתידית ע"פ היתר מקורי.

מבוקש בבקשה תוספת חדר רביעי ע"פ אופציה עתידית בדירה מס 19 במפלס +16.32 .

פורסמו ההקלות לבניה שלא בהינף אחד ובניה טרם המועד הקובע בתב"ע ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 27 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025	מספר בקשה: 20250016 תיק בניין: 37303090
--	--

מבקש:

• יוסף מילר

רועי קליין 23/11 בית שמש

• יעקב חיים בחר

רועי קליין 23/15 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

• טויבא יונית גרינצייג

• יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000431890

כתובת הבניין: קליין 23, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34574 חלקה: 89 מגרש: 309 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

27.16

שכונה: רמב"ש ה-1 - נווה שמיר

מהות הבקשה

תוספת אופציה חדר עתידי מפלס +2.96 +5.92 דירה 11 ודירה 15

הבקשה כוללת הקלות:

בניית האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניית האופציה שלא בהינף אחד.

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-	שטחים - רישוי זמין	654.60		1453.28		38			
	0.00	ממ"ד	13.00							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	2664.95	27.16	846.00					
			3332.55	27.16	2299.28		38			
סה"כ:			3359.71		2299.28		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה (נ.מ):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת תוספת חדר רביעי כאופציה עתידית. מבוקש בבקשה תוספת חדר עתידי כאופציה במפלס +2.96 +5.92 דירה 11 ודירה 15 פורסמו הקלות לבניית האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע ובנייה שלא בהינף אחד ולא התקבלו התנגדויות. קיים טופס 4 למבנה.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

מס' דף: 75

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 28

מספר בקשה: 20240452 תיק בניין: 35500160

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025

מבקש:

* יהודה שלאמע

נהרדעא 16/3 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000448929

כתובת הבניין: נהרדעא 16, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 440 מגרש: 737

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מגורים

תוספת שטח

מהות הבקשה

הרחבת שטח המחסן בקומת המחסנים עבור דירה מס 3.

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה מהגבלת התב"ע בשטחי מחסנים דירתיים עד 8 מ"ר.

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	קיים	מבוקש
	0.00	בית משותף			10.97					
					10.97					
סה"כ:					10.97		%בניה: 0.00%			

התניחות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה:

20240452

תאריך בדיקה: 28/11/2024

המצב בשטח: קיים פתח לכיוון החלל ותואם לבקשה

הערות בדיקה:

הרחבת שטח המחסן בקומת המחסנים עבור דירה מס' 3.

הבקשה כוללת הקלה מהגבלת התב"ע בשטחי מחסנים דירתיים עד 8 מ"ר.

קיימת יתרת שטחי שירות מתב"ע 102-0073593

מבוקש הגדלה של המחסן הקיים בעוד כ- 11 מ"ר, (קיים 8 מ"ר) סה"כ 19 מ"ר.

ההקלה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

תצהיר עורך משני- תחום בטיחות אש.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת המשנה

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
תצהיר עורך משני- תחום בטיחות אש.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * 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
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 29	מספר בקשה: 20250084	תיק בניין: 34000250
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 26/03/2025		

מבקש:

♦ אליעזר לשינסקי

אב"י 25/16 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ אליעזר לשינסקי

עורך:

♦ חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000464928

כתובת הבניין: אב"י 25, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34583 חלקה: 35 מגרש: 34 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0074732

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

11.60

שכונה: רמב"ש 2ד - רמת עזרא

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי - סגירת מרפסת לחדר במפלס 15.6 +

עפ"י האופציה המוצגת בהיתר המקורי

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	קיים	מבוקש
	0.00	ממ"ד	12.89							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	1898.34	11.60	749.55		21			
			1911.23	11.60	749.55		21			
סה"כ:			1922.83		749.55		0.00%			

הערות בדיקה: (ע.ר.)

תוספת שטח עיקרי - סגירת מרפסת לחדר במפלס 15.6 +

עפ"י האופציה המוצגת בהיתר המקורי

קיימת תב"ע 102-0074732

עברו יותר מ-3 שנים מתאריך אכלוס המבנה

הבקשה תואמת תב"ע.

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

לאשר את הבקשה בועדת המשנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכ"ן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה (2)27
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:

♦ **בית כנסת תורני בית שמש רמה ה**
השלושה 2 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ עיריית בית-שמש

עורך:

♦ חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000455211

כתובת הבניין: חגואל 101, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34574 חלקה: 39 מגרש: 101 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 102-0055277, מי/200/ב'

שימוש עיקרי

מבנה ציבור

תיאור בקשה

בניה חדשה

שטח שירות

21.16

שטח עיקרי

148.29

שכונה: רמב"ש ה-1 - נווה שמיר

מהות הבקשה

בית כנסת מבניה קלה + ממ"ד

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	קיים	מבוקש
	1.00	שטחים - רישוי זמין		148.29		21.16				
				148.29		21.16				
			סה"כ:		21.16		0.00% : %בניה:			

סיכום בדיקה (ה.ד.):

הבקשה הינה מבנה נייד עבור בית כנסת.

תכנית תואמת תב"ע.

תואם שטחי הקצאה- סטטוס ההקצאה אושר במליאה

תנאי להיתר:

תיקון הערות הבוחנת

יש לצרף אישור נגישות

יש לצרף אישור מח' תשתיות

הקצאה-אישור מליאה או חוזה חתום

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בר.ר.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

יש לצרף אישור נגישות

יש לצרף אישור מח' תשתיות

הקצאה-אישור מליאה או חוזה חתום.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה

* חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס

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

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

* אישור הג"א.

* חו"ד / אישור משרד הבריאות.

* חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם: טל: 5696000/7)

שונות : ועדת משנה 2025002 לתאריך 26/03/25

1. תשריט בית משותף: שכונת רמת בית שמש ב'

רחוב מצפה רש"פ 14,16

גוש : 5942 חלקה : 13

דיון באישור לתשריט בית משותף בהתאם להיתר בניה.

היזם : ליברמן יצחק

המלצה : לאשר את תשריט הבית המשותף

2. תשריט בית משותף: בית שמש

רחוב רבי יוסי בן קיסמא 17

גוש : 5943 חלקה : 3

דיון באישור לתשריט בית משותף בהתאם להיתר בניה.

היזם : וגמן שמחה

המלצה : לאשר את תשריט הבית המשותף

3. הוספת שימושים במגרש המיועד למבנה ציבור – מגרש 220 – שכונה ד'2

עפ"י הוראות התב"ע 102-0066951 סעיף 4.4.1

השימושים המופיעים בפרק זה הינם השימושים הנדרשים לאוכלוסייה לפי פרוגרמה בתרחיש א' ובתנאי שסך

השימושים כפי שנקבעו בפרק זה יקבלו מענה בתחום התכנית.

הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים, כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף זה

תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.

השימושים המותרים עפ"י התב"ע במגרש 220 גן ילדים – מבוקש הוספת שימושים בית ספר.

המלצה : לאשר את השימוש המבוקש עפ"י הפרוגרמה.

4. הוספת שימושים במגרש המיועד למבנה ציבור – מגרש 511 – שכונה רמה א'

עפ"י הוראות התב"ע מי/במ, 835 /בש/ 835 א', סעיף 4.5.1

השימושים העיקריים שנקבעו לעיל הינם מחייבים. הועדה המקומית

תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם

ובתנאי שסך השימושים הנ"ל יקבלו מענה בתחום התכנית. הועדה

המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים. כל

תוספת שימושים מעבר לקבוע תתאפשר ובלבד שלא תסכל מימוש

הפרוגרמה הנדרשת לצרכי ציבור בתחום התכנית.

השימושים המותרים עפ"י התב"ע במגרש 511 שטח לבנין ציבורי – מבוקש הוספת שימושים בית כנסת.

המלצה : לאשר את השימוש המבוקש עפ"י הפרוגרמה.