

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2024004 ביום ראשון תאריך 29/09/24 כ"ו אלול, תשפ"ד בשעה 17:00

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 אמיר בירנבוים | - 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 |

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	102-0814301	ישעי - אזור תעשייה	5198	91	91	3
2	102-1216639	תוספת זכויות בניה נחל פרת, מגרש 89, שכונת משקפיים, רמת בית שמש	80028	30	30	5
3	102-0600684	הסדרת שטחי ציבור - גוש 5380 בית שמש	5380	40	40	6
4	102-1170893	הרחבת דיור רח' יחזקאל הנביא 15,17,19, 13, חבקוק 2 רמת בית שמש ג'	34357	5	5	7
5	102-1345321	תוספת שטחי בניה ויח"ד - מרים הנביאה 1 מגרש 376	34518	22	22	9
6	102-1325604	פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה, ברח' תלמוד בבלי, רמה ד'3, בית שמש.	34281	289	289	10
7	102-1339423	מגרש 413 בשימוש מעורב ברחוב רש"י - בית שמש	5546	9	9	11
8	102-1330513	הוספת ייעוד ותוספת שטח - 739-740-741-777 ד'3 בית שמש	34281	326	326	12
9	102-1290014	תוספת זכויות בניה-נחל פולג 22,מגרש 77, שכונת משקפיים,רמת בית שמש	80028	18	18	13
10	102-1224203	שכונת ירמות - בית שמש	34294	36	36	14
11	102-1346972	התחדשות עירונית מתחם גור אריה	5210	29	29	15
12	102-1372143	הוספת שטחים יח"ד וייעוד 742 743 744 ד'3 בית שמש	34281	329	329	16

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-0814301

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: ישעי - אזור תעשייה

נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

מדרום לישעי וממערב לבית שמש וכביש 38

בעלי עניין:

יזום:

מגהאור ישעי בע"מ

מגה אור ישעי לוגיסטיקה שותפות מוגבל

גיאורה לוי

גיורא לוי

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5198	חלקות: 101, 102, 103
גוש: 5198	חלקות: 104, 105, 106
גוש: 5198	חלקות: 107, 108, 109
גוש: 5198	חלקות: 110, 111, 112
גוש: 5198	חלקות: 114, 115, 116
גוש: 5198	חלקות: 117, 118, 119
גוש: 5198	חלקות: 120, 121, 122
גוש: 5198	חלקות: 123, 124, 125
גוש: 5198	חלקות: 127, 128, 129
גוש: 5198	חלקות: 130, 131, 132
גוש: 5198	חלקות: 133, 134, 135
גוש: 5198	חלקות: 136, 137, 138
גוש: 5198	חלקות: 139, 141, 142
גוש: 5198	חלקות: 143, 144, 146
גוש: 5198	חלקות: 149, 151, ,

חלקי חלקות:

גוש: 5198	ח"ח 91, 152, 157
גוש: 5198	ח"ח 216, ,

מגרשים לתכנית: 100 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

101	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
110	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
202	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
21	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
301	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
306	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
309	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
34	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
352	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
38	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
401	בשלמותו מתכנית: 102-0079236
49	בשלמותו מתכנית: 102-0079236

מהות התכנית:

איחוד והחלפת שטחים באזור התעשייה לצורך יצירת שטח מרכזי לתעשייה והסדרת המגרשים בשטח התכנית

- החלפת שטחים תוך שמירה על סה"כ שטח כל יעוד.
- הארכת והרחבת דרך על חשבון שטח ציבורי פתוח.
- שינוי גובה ומספר קומות מותר ביעוד תעשייה.
- ניוד שטחי שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.

מס' דף: 4

- ז. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- ח. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- י. קביעת שלביות ביצוע.
- יא. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

מתנגדים:

♦ **בנצי אזאזי**

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1216639

סעיף: 2

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: תוספת זכויות בניה נחל פרת, מגרש 89, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

נחל פרת

בעלי עניין:

יזם:

ישראל זיגדון
טרייסי סקרילוף

מתכנן:

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 80028 חלקות: 30

מגרשים לתכנית: 89 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.454 דונם, ברחוב נחל פרת מגרש 89, משקפיים
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית בש/ 181 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים א'.
4. התכנית דן מציעה:

 - הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
 - תוספת שטח עיקרי.

5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

6. לתכנית המופקדת הוגשו התנגדויות אחרי הזמן ועל כן התכנית מובאת לדיון לאישור תוך שמיעת ההתנגדות מהצוות המקצועי

מהות התכנית:

1. קביעת תוספת זכויות

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
2. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

מתנגדים:

אדי ספרין נחל דולב 50 בית שמש

סעיף: 3 תוכנית מפורטת: 102-0600684
סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: הסדרת שטחי ציבור - גוש 5380 בית שמש
נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

עיריית בית שמש(באמצעות מתי פרומוביץ)

יזם:

שפיטלניק גיאוג' אדר'

מתכנן:

גאורגי שפיטלניק

כתובות:

רחוב אשכול לוי, שכונה: פסגות השבע, בית שמש
רחוב אמרי אמת, שכונה: הקרייה החרדית-הרב ניסים, בית שמש
רחוב חזון איש, שכונה: הקרייה החרדית-הרב ניסים, בית שמש
רחוב אור שמש, שכונה: הקרייה החרדית-הרב ניסים, בית שמש
רחוב הרב הרצוג, שכונה: רמב"ש ב' - רמת התנאים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5380	חלקות: 49, 47, 40
גוש: 5380	חלקות: 55, 51, 50
גוש: 5380	חלקות: 60, 57

מהות התכנית:

חילופי שטחים בין שצ"פים ומבנים ומוסדות ציבור לשם קביעת בינוי מבני ציבור

- שינוי יעוד קרקע מבנייני ציבור, שצ"פים ודרך (לא לפי מבא"ת) למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת.
- קביעת חילופי שטחים, מיקום ושטחי מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת קומות ו/או תוספת קומות וקביעת שיא הגג.
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בנייה.
- העברת זכויות בנייה בין תאי שטח (ללא תוספת זכויות בנייה).
- קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
- קביעת הוראות להריסת בנייה שאינה חוקית.

מתנגדים:

♦ אורי לומברוזו עו"ד קרית המדע 5 ירושלים

הערות בדיקה:

הוחלט בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה 2024003 שנערכה ב-11/08/2024:
לאור הדברות בין הצדדים לשוב ולדון בועדה הבאה על מנת לתת לצדדים אפשרות למצות את ההידברות.
פה אחד

תוכנית מתאר מקומית: 102-1170893

סעיף: 4

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: הרחבת דיור רח' יחזקאל הנביא 13, 15, 17, 19, חבקוק 2 רמת בית שמש ג'
נושא: הפקדה

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:

גרש: 34357 חלקות: 5, 8

מגרשים לתכנית: 222 בשלמותו מתכנית: בש/ 158

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 7.433 דונם, מגרש 222 ו 212. ברחוב יחזקאל הנביא 13, 15, 17, 19, וחבקוק 2 רמת בית שמש ג' 1.
 2. שטח המגרש מבונה עם חמישה בניינים.
 3. תכנית בש/ 158 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים.
 4. התכנית דגן מציעה:
 - שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ב' (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים ב'.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
 - תוספת 9 יח"ד לסה"כ 79 יח"ד
 - שינוי בקווי בנין.
 - קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
 - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
 - קביעת הוראות למתן היתר בניה.
 - קביעת שלביות ביצוע.
 5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
- ביום 20.08.23 הוועדה דנה בתכנית והמליצה על הפקדה בתנאים, כאשר התכנית כללה רק את מגרש 222
- התכנית מובאת לדיון חוזר מאחר והקו הכחול כולל גם את מגרש 212

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 הוראות למתן היתר בניה.
8. קביעת שלביות ביצוע.

מס' דף: 8

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1345321

סעיף: 5

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: תוספת שטחי בניה ויח"ד - מרים הנביאה 1 מגרש 376
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רחוב מרים הנביאה 1 רמב"ש ג' 2

בעלי עניין:

אייזנשטיין תכנון וניהול פרויקטים ב

יזום:

עמי רן

מתכנן:

כתובות:

רחוב מרים הנביאה 1, שכונה: רמב"ש ג' חזון עובדיה, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34518 חלקות: 22

מהות התכנית:

תוספת שטחי בניה ויח"ד, תוספת קומה ושינוי בקווי בנין.

1. תוספת שטחי בניה.

2. תוספת 1 יח"ד.

3. קביעת מספר הקומות.

4. קביעת קווי בניין.

5. קביעת שיא גג.

6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת שלביות ביצוע לביצוע התוספות כאמור.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1325604

סעיף: 6

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה, ברח' תלמוד בבלי, רמה ד'3, בית שמש.
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

רחוב תלמוד בבלי, רמה ד'3, בית שמש.

בעלי עניין:

מתכנן:

מיכאל קרט

כתובות:

רחוב תלמוד בבלי, שכונה:

רמב"ש ד' - שפע חיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34281 חלקות: 289

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 3.656 דונם ברחוב תלמוד בבלי, מגרש 607, שכי רמת בית שמש ד'3
2. שטח התכנית ריק מבינוי.
3. תכנית 102-0073593 קבעה את ייעוד הקרקע לתעסוקה
4. התכנית המוצעת מציעה שינוי ייעוד למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
 - קביעת בינוי עבור הקמת מבנים חדשים, בהתאם לנספח הבינוי.
 - שינוי ייעוד מתעסוקה לייעוד של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
 - קביעת השימושים המותרים בקרקע.
 - קביעת מס' יחידות הדיור.
 - הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 - קביעת קווי בנין חדשים.
 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - קביעת תנאים למתן היתר בניה
4. התכנית מוגשת על ידי בעלי עניין בקרקע

מהות התכנית:

הקמת מבנה מגורים, בשילוב שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

- 2.2.1 קביעת בינוי עבור הקמת מבנה חדש, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 שינוי ייעוד מתעסוקה לייעוד של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.3 קביעת השימושים המותרים בקרקע.
- 2.2.4 קביעת מס' יחידות הדיור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת קווי בנין חדשים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1339423

סעיף: 7

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: מגרש 413 בשימוש מעורב ברחוב רש"י - בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

תחום התכנית בחלקה 9 שבגוש 5546 על שטח הפנוי מבנייה שבין הכתובות רש"י 7 לרש"י 9.

בעלי עניין:

- יזם:** ברוך בלוי
- מתכנן:** דני קייזר
- עמיחי פרידמן

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקי חלקות:

גוש: 5546 ח"ח 9

מטרת הדיון:

רקע:

- התכנית עוסקת בשטח של כ- 2.825 דונם, מיקום רחוב רש"י, שכונת שיינפלד, בית שמש
- שטח המגרש ריק מבינוי.
- תכנית בש/95 קובעת את היעוד בשטח זה לאזור מסחרי.
- התכנית דגן מציעה:
 - שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מסחרי" ליעוד "מגורים ומסחר".
 - קביעת השימושים ושטחי הבניה המותרים בתכנית, לרבות קביעת מספר יח"ד מירבי של 93 יח"ד.
 - קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין.
 - קביעת הוראות לפיתוח לרבות לזיקת הנאה.
 - קביעת תנאים בהליך הרישוי
- יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

מהות התכנית:

הוספת שימוש וזכויות למגורים וקביעת מבנה בעירוב שימושים הכולל שימושי מסחר, מגורים ושטחים מבונים למבני ציבור.

- שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מסחרי" ליעוד "מגורים ומסחר".
- קביעת השימושים ושטחי הבניה המותרים בתכנית, לרבות קביעת מספר יח"ד מירבי של 84 יח"ד.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין.
- קביעת הוראות לפיתוח לרבות לזיקת הנאה.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1330513

סעיף: 8

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: הוספת ייעוד ותוספת שטח 739-740-741-777 ד"ר 3 בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

מגרשים 739-740-741-777

בעלי עניין:

יזם: פרלה ברנט

מתכנן: פרלה ברנט

עמי רן

כתובות:

רחוב תלמוד בבלי, שכונה: רמב"ש ד3 - שפע חיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34281 חלקות: 326, 327, 328

מהות התכנית:

תוספת ייעוד ושטח לצרכי ציבור.

תוספת זכויות בניה ויחידות דיור.

שינוי ייעוד מגורים ג' לאזור למגורים ד'

קביעת שטחי בנייה לציבור ומגורים.

תוספת ייעוד למבנה ציבור במגרשים 741,777.

שינויי קווי בניין עבור מבנה ציבור בקומה תת קרקעית למגרשים 741, 777.

תוספת 8 יח"ד לסה"כ 63 יח"ד למגרשים 739,740,741.

תוספת 1 קומה לסה"כ 7 קומות למגרשים 739,740,741

תוכנית מתאר מקומית: 102-1290014

סעיף: 9

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: תוספת זכויות בניה-נחל פולג 22, מגרש 77, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

שכונת המשקפיים, רמת בית שמש א'

בעלי עניין:

יזם:

שמעיהו רייכמן

מתכנן:

טרייסי סקרילוף

כתובות:

רחוב נחל פולג 22, שכונה: שכי גבעת משקפיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 80028 חלקות: 18

מגרשים לתכנית: 77 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

מהות התכנית:

1. קביעת 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

שם: שכונת ירמות - בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

איילון ברנהרד

יזם:

עמיחי פרידמן

מתכנן:

דני קייזר

כתובת:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34294 חלקות: 81, 54, 50

גוש: 34295 חלקות: 33, 31, 29

גוש: 34295 חלקות: 39, 37, 34

גוש: 34295 חלקות: , 43, 41

חלקי חלקות:

גוש: 34294 ח"ח 42, 38, 36

גוש: 34294 ח"ח 64, 48, 46

גוש: 34294 ח"ח 85, 84, 80

גוש: 34294 ח"ח , 105

גוש: 34295 ח"ח 124, 122, 44

גוש: 34295 ח"ח 151, 130, 126

גוש: 34295 ח"ח 193, 161, 159

גוש: 34515 ח"ח 91, 83

מהות התכנית:

הקמתה של שכונת מגורים המהווה השלמה לתכנית בש/168 וחזוק הרצף העירוני הבנוי מדרום לשד' נחל צאלים.

1. קביעת ייעודי קרקע ל- "מגורים ד", "דיור מיוחד", "מלונאות (אכסון מלונאי)", "מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", "שטחים פתוחים", "שטח ציבורי פתוח", "כיכר עירונית", "דרך מאושרת", "דרך מוצעת", "שביל" ו"חניון".
2. קביעת שטחי בניה לשימושי מגורים בהיקף של כ-2,200 יח"ד ובנוסף 100 יח"ד מיוחד, מלונאות ושטחים למבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי לרבות גבהי בניה מירביים וקווי בניין.
4. קביעת הוראות לשטחים הפתוחים, לשטח העתיקות ולניהול מי נגר.
5. קביעת הוראות לשלב הרישוי.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1346972

סעיף: 11

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: התחדשות עירונית מתחם גור אריה
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** רייסדור יזמות
- ♦ **מתכנן:** עמיחי פרידמן
- ♦ דני קייזר

כתובות:

רחוב המעפילים 4, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש
רחוב המעפילים 6, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש
רחוב המעפילים 8, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש
רחוב המעפילים 10, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש
רחוב המעפילים 12, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש
רחוב המעפילים 14, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש
רחוב המעפילים 16, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש
רחוב גור אריה 1, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש
רחוב גור אריה 3, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש
רחוב גור אריה 5, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5210	חלקות: 29, 30, 31
גוש: 5210	חלקות: 33, 34, 35
גוש: 5210	חלקות: 36, 37, 38
גוש: 5210	חלקות: 39, 40, 75
גוש: 5210	חלקות: 86, 87,

מהות התכנית:

התחדשות עירונית על ידי פינוי והריסה של 88 יח"ד וחזוק 44 יח"ד ותוספת של 468 יח"ד ובסה"כ 600 יח"ד.

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג', שטח פתוח ושבילים, מסחר ושטח ציבורי פתוח, ליעוד מגורים ג', מגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי 4 מבנים בגובה של עד 24 קומות ושני מבנים בגובה של 10 עד קומות.
5. קביעת מס' יח"ד ל-600 יחידות דיור.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת תכנית בינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
11. ביטול דרכים מאושרות.
12. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
14. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
15. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1372143

סעיף: 12

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

שם: הוספת שטחים יח"ד וייעוד 742 743 744 ד"ר 3 בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

מגרשים 742, 743, 744

בעלי עניין:

יזם: פרלה ברנט

מתכנן: עמי רן

פרלה ברנט

כתובות:

רחוב תלמוד בבלי, שכונה: רמב"ש ד - שפע חיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34281 חלקות: 329, 330, 331

מהות התכנית:

תוספת ייעוד ושטח לצרכי ציבור.

תוספת זכויות בניה ויחידות דיור.

שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ד'

קביעת שטחי בנייה לציבור ומגורים.

תוספת ייעוד למבנה ציבור.

שינוי קווי בניין

תוספת 56 יח"ד לסה"כ 105 יח"ד.

תוספת 3 קומות מעל 7 קומות קיימות למגרשים 743, 744

ותוספת 7 קומות מעל 3 קומות קיימות למגרש 742

תוספת קומת חניה תת קרקעית

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
18	הרצל 31, בית שמש	יעקב לוי שמואל ויסנשטרן		82	5208	13/11/23	20230583	1
21	רמב"ם 65, בית שמש	יעקב לוי	21	21	5207	07/02/24	20240006	2
23	אדם יקותיאל 1, בית שמש	לוי יוסף ומיכל חזן	58	17	5239	12/03/24	20240109	3
25	שד' הירקון 34, בית שמש	אהרון פרידמן	204	25	34271	25/01/24	20240026	4
27	אמרי אמת 5, בית שמש	אמיתי נגר	21	17	5379	07/06/23	20230295	5
29	נחל איילון 23, בית שמש	מאיר ברום	301	28	34271	11/04/24	20240101	6
32	סיני 5/2, בית שמש	סולם	157	130	5207	00/00/00	20240381	7
33	גרניט 165, בית שמש	אליצור לוי נדל"ן והשקעות בע"מ	166	11	31409	00/00/00	20240233	8
35	הנשיא 26, בית שמש	יעקב אלימלך	102	59	5211	19/06/24	20240216	9
37	מנוח 13, בית שמש	יואב פרץ	60	75	5211	10/08/23	20230417	10
39	הרקפת 51, בית שמש	דוד איסקוב	5	117	5218	24/07/24	20240280	11
41	בר אילן 1, בית שמש	משה בנימין וינשטוק	72	34	5239	03/06/24	20240195	12
43	סיתונית 6, בית שמש	איילין גרינספאן	5	58	5231	19/05/24	20240173	13
45	שפת אמת 28, בית שמש	חיים סולובייציק		5	5380	00/00/00	20240138	14
47	רבי אלעזר 5, בית שמש	נתן גרינוואלד	346	15	5942	22/05/23	20230265	15
49	רבי טרפון 8, בית שמש	נחמיה כץ	342	6	5941	00/00/00	20240278	16
51	נחל קטלב 15, בית שמש	נטלי טלי ורולקר	204	6	34276	22/05/24	20240174	17
53	נריה הנביא 2, בית שמש	משה דוב לובנשטיין	200	4	34356	03/07/24	20240217	18
55	נהרדעא 20, בית שמש	מנחם אלי רבינוביץ	749	336	34281	16/06/24	20240210	19
57	שד' האמוראים 37, בית שמש	לאופר שמואל חיים	802	382	34281	03/07/24	20240225	20
59	קליין 25, בית שמש	אליעזר גודלבסקי	310	82	34575	25/07/24	20240248	21
61	תלמוד ירושלמי 24, בית שמש	גלעד ושיר וולף	766	349	34281	22/07/24	20240227	22
63	שד' האמוראים 706, בית שמש	יצחק זאב תפילינסקי	771	447	34281	00/00/00	20240320	23
65	נהרדעא 610, בית שמש	יחזקאל ריבלין	719	308	34281	25/08/24	20240316	24
66	נחל לכיש 2, בית שמש	עזרת אחים	512	23	34274	00/00/00	20240143	25

סעיף 1:

מספר בקשה: 20230583 תיק בניין: 10100310

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* יעקב לוי שמואל ויסנסטרן

הרצל 31 בית שמש

* רבקה ויסנסטרן

הרצל 31 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* גיטל נחמה ברלינגר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000298042

כתובת הבניין: הרצל 31, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5208 חלקה: 82 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: בש/179

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

44.33

שכונה: בית שמש הותיקה

מהות הבקשה

הרחבת זירת מגורים, תוספת שטח בקומת עמודים בחלק מהשטח שתחת הדירה כולל כניסה

חדשה לדירה מקומת קרקע

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה-לשימוש בקומת העמודים לצורך מגורים וניוד שטחים לקומה זו.

קבלת החלטה - לאחר שמיעת התנגדויות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				11.86			ממ"ד	0.00	
12.02		32			44.33	83.65	שטחים - רישוי זמין	1.00	
12.02		32		11.86	44.33	83.65			
12.02	0.00% : %בניה		11.86		127.98		סה"כ:		

* זכותא נשא בשם הדיירים המתנגדים

* עו"ד מכלוף בשם הדיירים

* רינה נחמני בשם הדיירים

* שרה אברהמי בשם הדיירים

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230583

תאריך בדיקה: 26/9/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה (מ.פ.):

בקשה לתוספת שטח עיקרי בקומת העמודים במפלס 0.00 לדירת מגורים קיימת במפלס +2.72

הבקשה כוללת ביטול הכניסה לדירה במפלס +2.72 וכניסה חדשה מוצעת מקומת העמודים.

הבקשה תואמת תב"ע בש/179 פרט להקלה:

מבוקשת הקלה לתוספת קומה -לשימוש בקומת העמודים לצורך מגורים וניוד שטחים לקומה זו

בוצע פרסום כנדרש, התקבלו התנגדויות דיירים בבנין:

בנימין ורינה נחמני, שמואל סטרינקובסקי, שמואל קלודט, אורי ועליזה נחמיקה, אברהם כהנא, שרה אברהמי, אורה חזן, נעשא

זכותא, אבו זגיה, דב ושולמית מנכה, גבריאיל ורחל פריץ, אסתר הוכמן, ובריהון טריק.

ההתנגדות מצורפת בארכיב.

*הרחבה מוצעת על שטח משותף, חסרות 3 חתימות להשלמה ל%66. היות וחלק מהשכנים המתנגדים ביצעו הרחבה דומה וע"פ החלטת הועדה בבקשה מס' 20210215: "לגבי ההתנגדות בטענה להיעדר הסכמות שכנים – לדחות את ההתנגדות בהינתן שמרבית בעלי הדירות חתמו על הסכמתם לבקשה, ובעלי דירות נוספים ביצעו הרחבות דומות" דיירים אלו יחשבו כמסכימים לבקש, מצורף בארכיב הצהרת המבקש לגבי 3 חריגות בניה בשטח המשותף השייכות למתנגדים,

*במקביל לבקשה זו מבוקשת בקשה 20230570 לתוספת שטח לדירה זו בהליך רישוי ללא הקלות, תנאי להיתר לבקשה זו יהיה הפקת היתר לבקשה 20230570 השטחים שבוקשו בה צוינו בבקשה זו כשטח קיים

בבנין זה הוגשו עררים לבקשות 20210215 ו-20230438 ע"י המתנגדים:
ערר 1143/23 + ערר 1169/23 מתאריך 18/02/2024 בה הוחלט:

מדובר בשני עררים להרחבת דירות בבנין מגורים ברחוב הרצל 31 -
בקשה מס' 20230438 + בקשה מס' 20210215.

בערר נטענו טענות רבות- החלטת הערר המלאה מצ"ב בארכיב המסמכים
בין הטענות העיקריות הרלוונטיות לבקשה זו:

הוועדה דנה בענין עבירות הבניה הנרחבות בעיקר בקומת הקרקע, לטענת העוררים חלקם מהוות בפועל יח"ד לא חוקיות פעילות,
כמו כן הוצג בפני ועדת הערר בינוי אשר מונע גישה לפתח הביוב הראשי

קיים דוח פיקוח מעודכן בבקשה מס' 20210215 הכולל את קומת הקרקע, ואכן קיימים חריגות בניה וביניהם 2 יח"ד פעילות

במהלך הדיון בערר הוצג ע"י העוררים דוח הנדסי לבדיקת עמידות מבנה שבוצע ע"י העירייה בשנת 2022, אשר לא הוצג בדיון
בוועדה המקומית,
מהדוח עולה כי קיימים ליקויים קונסטרוקטיביים וקיים חשש וודאי כי המבנה מהווה סכנה לשוהים בו, (הדוח מצורף בארכיב תיק
הבנין)

ועדת הערר קבעה כי בעיקר לאור חו"ד על ליקויים במבנה העולים כדי סיכון בטיחותי, יש להחזיר את הדיון בבקשות לוועדה
המקומית, על מנת שתבחן בשנית את הבקשות לאור חו"ד זו ובמידת הצורך תקיים הליך בקרה הנדסית.
לאור ההחלטה על החזרת הדיון לוועדה, נקבע כי בדיון זה תבדוק הועדה בשנית את נושא התימוכין הקנייניים, ובין היתר תשקול האם
הבניה הבלתי חוקית בחצר מהווה "הרחבה דומה".

תנאי להיתר:

הפקת היתר לבקשה 20230570
תצהיר מהנדס לכך שהתוספת עומדת בפני עצמה ואינה נשענת על הקיים.

המלצת המהנדס:

ההחלטה תינתן לאחר דיון בהתנגדויות בוועדת משנה.

המשך דיון : משיבת המשנה 2024003 מתאריך 11/08/24 שבה הוחלט :
מחליטים לשוב ולדון בישיבה הבאה, אליה יוזמנו הצדדים, פה אחד

התקבלה חו"ד הנדסית מעודכנת ליציבות הבנין מתאריך 01/08/24

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

סעיף 2:

מספר בקשה: 20240006 תיק בניין: 14000650
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* יעקב לוי

רמבם בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* גיטל נחמה ברלינגר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000336290

כתובת הבניין: רמב"ם 65, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5207 חלקה: 21 מגרש: 21 יעוד: אזור מגורים ב'1

תכנית: בש/99

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

48.21

שטח שירות

12.47

שכונה: בית שמש הותיקה

מהות הבקשה

ניוד שטחים מהיתר קודם, הסדרת מצב קיים, תוספת קומה ויציאה לגג מרוצף

הבקשה כוללת הקלות:

תוספת קומה

שינוי מהוראות התכנית בדבר עיצוב הגג

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	מרפסת זיזית פתוחה									
	1.00	שטחים - רישוי זמין		48.21	101.97	12.47	4				
				48.21	101.97	12.47	4				
		סה"כ:		150.18		12.47		%בניה: 0.00%		2.32	

* אברהם גודלי רמב"ם 70 דירה 4 בית שמש

בדיקה לפני וועדה

בקשה 20240006

04/3/2024

המצב בשטח: בניה החלה לא תואמת לבקשה

קיים שימוש בגג רעפים

החזית לא תואמת לבקשה

טרם בוצע ההריסה

הערות בדיקה (מ.פ.):

הכשרת מצב קיים, תכנית שינויים להיתר מס' 20190174 בו אושר 150.98 מ"ר עיקרי במפלסים +2.70, +5.50.

בבקשה זו מבוקש ניוד שטחים שאושרו בהיתר כך שחלק מהשטחים מבוקשים להריסה ומוצעים בגג,

בנוסף, מבוקש ביטול הממ"ד שאושר בהיתר קודם, והמרת חדר קיים משטח עיקרי לחדר מחוזק, ביטול גג הרעפים בתוספת

המוצעת, ותכנון גג מרוצף.

הגג הוא שטח משותף, אך קיים הסכם חתום בין הדיירים לחלוקת הרכוש המשותף, כאשר הדירות העליונות מקבלות את

הגג, ההסכם מצורף בארכיב.

רצפת מפלס +5.50 מוצעת מקונסטרוקציית פלדה ע"פ המלצת מתכנן השלד.

הבקשה תואמת תב"ע בש/99 פרט להקלות,

מבוקשות הקלות לשינוי מהוראות התוכנית בדבר עיצוב הגג ולתוספת קומה,

בוצע פרסום כנדרש והתקבלה התנגדות:

המתנגד - אברהם גודלי, הגר ברמב"ם 70 מתנגד לתוספת קומה שלטענתו תחסום לו את הנוף לכיוון הרי יהודה

התייחסות לדוח הפיקוח:
כל החריגות מסומנות להריסה
שימוש בגג רעפים – תוקן בתוכנית
החזית לא תואמת לבקשה- תוקן בבקשה

תנאים להיתר:

תצהיר מהנדס על יציבות המבנה
אישור הג"א לעניין החדר המחוזק

אישור תחילת עבודות יינתן ב2 שלבים:

1. הריסה
2. לאחר אישור מפקח על ההריסה יינתן אישור מלא

המלצת המהנדס:

לאחר דיון בבקשה ובהתנגדות מומלץ לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

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

מס' דף: 24

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

סעיף 4:

מספר בקשה: 20240026 תיק בניין: 42000340
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* אהרון פרידמן

אחינעם 18/1 ירושלים

* רבקה פרידמן

אחינעם 18/1 ירושלים

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* ברכה וויד

* ברכה ציונה וויד

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000333754

כתובת הבניין: שד' הירקון 34, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34271 חלקה: 25 מגרש: 204 יעוד: מגורים ב

תכנית: 102-0557470, מ/במ/836, ב/ש/836

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטחי שרות, הרחבת מרפסת והוספת מרפסת במפלס +8.73

הבקשה כוללת הקלות:

ניוד שטחי שירות מקומת המרתף למפלס +8.73.

שינוי מנספח בינוי.

שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים

שטח שירות

12.03

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	7.00							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	116.81		28.91	12.03	12		14.99	
			123.81		28.91	12.03	12		14.99	
סה"כ:			123.81		40.94		%בניה: 0.00%	14.99		

* גדליהו דוד גרינולד נהר הירקון 34 בית שמש

הערות בדיקה:

בדיקה לפני וועדה

מספר בקשה 20240026

תאריך 13/2/2024

טרם בוצע הבניה

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תב"ע 102-0557470.

תוספת שטחי שרות, הרחבת מרפסת ע"ג עמודים ושינוי צורני של מרפסת זיזית שקיבלה היתר במפלס +8.73.

מבוקשת בניה שאינה סימטרית בחזית קדמית של הבניין לאישור מהנדס העיר.

התקבלו חתימות של שני דיירים אליהם יורדים העמודים של המרפסת המבוקשת.

התפרסמו הקלות:

ניוד שטחי שירות מקומת המרתף למפלס +8.73.

שינוי מנספח בינוי.

התקבלה התנגדות (באיחור):

גדליהו דוד גרינולד:

עד ליום זה, 03/06 של כתיבת ההתנגדות, טרם קיבלנו הודעה המיועדת אלינו בדבר הגשת הבקשה. לא הראו את התוכנית המדוברת או ביקשו לאשר את החריגה מנספח הבינוי המחייב בתב"ע החלה בשטח זה.

1. לפי האמור בסעיף בתב"ע: 102-0557470

- א. סעיף 4.1 ב" תותרנה הוספות בניה, כל בניין בהתאם לנספח בינוי שיוחד לו". התוספות המבוקשות אינן תואמות לנספח הבינוי של המבנה הנ"ל ולכן מהווה סטייה ניכרת.
- ב. סעיף 7.1 התניה לשלבי ביצוע: תותר בניה בחזית הקדמית של הבניינים במידה ותהיה סימטרית" לפי התוכנית שהוגשה לעירייה, מתוכנן שינוי בחזית כך שלא תהיה אחידה כלל. השינוי המתוכנן הוא גדול ומהווה סטייה ניכרת מהכתוב בתקנון התב"ע. התוספת הנ"ל הורסת את נראות חזית המבנה ולא תואמות לנספח הבינוי. לא רק שלא ניתן לבקש הקלה לשינוי מנספח בינוי, גם לא פורסמה אחת כזאת ולכן לא ניתן לאשר כך דבר שנוגד את תקנון התב"ע החלה כאן.
2. לפי תקנה 36 בחוק התכנון והבניה, בעל דירה המגיש בקשה להיתר במסגרת בית משותף מחוייב לקבל את הסכמת השכנים ע"ג התוכנית המוגשת. במידה ולא ניתנה הסכמת השכנים, רשאי להסתמך על ידוע. במקרה הנ"ל לא הגיעו לקבל מהשכנים הסכמה למבוקש. יתרה מכך, בשיחתי הטלפונית עם בודקת התוכנית נאמר כי אתם מסתפקים בהוכחת שליחת דואר רשום שעל פי הידוע לי כלל אינו הגיע ליעדו.
3. מהות הפרסום שיצא מדבר על תוספת מרפסת זיזית. התוכנית מראה כי מבוקשת תוספת של מרפסת על עמודים היורדים לקומה מתחת.
4. המרפסת המדוברת מבוקשת בגודל של 40.78 מ"ר, המבוקש בשטח אחר. עפ"י חוק המרפסות ניתן לבקש מרפסות של עד 12 מ"ר בבניינים ישנים ללא מרפסות. מעבר השטח אמור להיכנס לשטח עיקרי ולא להיחשב כשטח אחר. לא ברור מהיכן התקנה החדשה עליה מסתמכת עורכת התוכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.
5. התוספת המבוקשת פוגעת בנכס שלנו, זאת כיוון שמתוכננת הגדלת המרפסת ע"ח החלל הפתוח בין הדירות שבקומת הקרקע. במקום שהשטח יהיה פתוח, הוא מקרה אותו עם גג. קירוי האזור גורם לחסימת הכניסה של אור ואוויר למטבח שהחלון פונה לכיוון זה.
6. הגדלת המרפסת המבוקשת מקרה חלק מהמרפסת של קומת הקרקע ואת כל המרפסת של קומה א. קירוי המרפסות גורם לביטול האפשרות למרפסת סוכה. בתור אדם דתי, שגר בשכונה עם צביון דתי, כאשר מראש תכנון השכונה היה כך ועל כן המרפסות תוכננו בהדרגה כך שתהיה לכל דירה את האפשרות להקים סוכה במרפסת ביתם. לא תיתכן הגדלת המרפסת של אחד, כאשר זה בא ע"ח האחרים.
7. אבקש כי תיקחו לתשומת ליבכם גם כי בתוספות קודמות שאושרו ע"י הועדה המקומית לא נלקח בחשבון היסודות של המבנה כך שהבתים בקומות התחתונות ניזוקו ונוצרו סדקים בקירות הדיירים. ניתן לקרוא בני"ל את כל הסיבות בגינן לא ניתן לאשר את המבוקש. אבקש כי תתייחסו לאמור ולא תיתנו יד בקידום בניה שאינה עולה הקנה אחד עם האמור בחוק התכנון והבניה. כמו כן אבקש כי לא תעלימו עין משינוי התכנון האדריכלי במבנה והרס העיצוב הארכיטקטוני של המבנה בדירוג.

התייחסות בוחנת רישוי להתנגדות:

- ההקלות הנדרשות התפרסמו כנדרש עפ"י חוק ואינן רשומות תחת סטייה ניכרת בתקנון התכנית.
- נשלחו מכתבים לבעלי הנכסים הרשומים בנסח הטאבו.
- לא התפרסמה הקלה על תוספת מרפסת, תוספת המרפסת הינה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.
- התכנית שהוגשה כוללת תכנית צל בה מסומנות מרפסות סוכה לכל הדיירים בעמודה בה מבוקשת המרפסת.
- על כל בקשה להיתר חתום מתכנן שלד מוסמך.

המלצת המהנדס:

החלטה לתקבל לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בוועדת משנה, ובכפוף לתכנית צל ושינוי חלון המחסן לחלון רפפה.

המלצות:

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

סעיף 5:

מספר בקשה: 20230295 תיק בניין: 21100050
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* אמיתי נגר

אמרי אמת 5/19 בית שמש מיקוד: 9957411

* חפציבה נגר

אמרי אמת 5/19 בית שמש מיקוד: 9957411

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* גד הלוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000279689

כתובת הבניין: אמרי אמת 5, בית שמש

ניסים

גוש וחלקה: גוש 5379 חלקה: 17 מגרש: 21 יעוד: מגורים 4 קומות

תכנית: בש/במ/90/א

שימוש עיקרי

מגורים

שטח שירות
13.50

שטח עיקרי
10.58

תיאור בקשה
תוספת בניה - רישוי זמין

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי ומרפסות + חדר מחוזק במפלס +3.01 (הכשרת מצב קיים)

הבקשה כוללת הקלה:

חריגה מקו בניין.

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			
			1	13.50		10.58	96.88	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			1	13.50		10.58	96.88			
		0.00% : %בניה:		13.50		107.46		סה"כ:		

* עו"ד חוה הלר ב"כ שמעון ברים

* שמעון ברים

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230294

תאריך בדיקה:

27/6/2023

מצב נתון בשטח: חלק מהבניה הסתיימה ותואמת לבקשה

הערות בדיקה (ר.ב.)

מבוקשת בקשה עבור הכשרת מצב קיים - תוספת שטח עיקרי ומרפסות + חדר מחוזק במפלס +3.01

הבקשה תואמת תכנית בש/במ/90/א

תנאי להיתר:

תיקון הערות בוחנת

התקבלה התנגדות.

תקציר ההתנגדות:

התוספות המבוקשות סותרות את הוראות התבע

תנאי למתן היתר הוא בניה בהסכמת 100% מבעלי הזכויות
הבניה כבר קיימת בבניה קלה שלא ניתן להכשירה
התוספות המוצגות אינן כפי שקיימות במציאות.

ההתנגדות המפורטת מצורפת בארכיב.

המלצת המהנדס:

לאחר דיון בהתנגדות תתקבל החלטה

המשך דיון : משיבת רשות רישוי 2024001 מתאריך 11.02.24 בה הוחלט : לאשר בתנאים.
מבוקש: דיון נוסף הכולל פרסום הקלה להריגה מקווי בניין עבור הכשרת מצב קיים כולל הפחתת שטחים.

המלצות :

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

סעיף 6:

מספר בקשה: 20240101 תיק בניין: 41200230
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

מאיר ברום

נחל איילון 23 דירה 14 בית שמש

יוסף אקער

נחל איילון 23 דירה 16 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

חנה אייזנשטיין

חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000362043

כתובת הבניין: נחל איילון 23, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34271 חלקה: 28 מגרש: 301 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0714261

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

100.30

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים של תוספת מרפסת ע"ג עמודים במפלס +6.00, סגירת מרפסת לחדר

במפלס +9.00, ותוספת שטח עיקרי, מרפסות זיז וגג במפלסים +6.00, +9.00, +12.00,

סגירת שתי חניות מקורות למחסן במפלס -2.60.

מרפסות מבוקשות מכח הוראת מעבר ומכח התקנות.

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בקווי בנין עם פתחים עד 10 אחוז

שינוי מנספח בינוי

תוספת שאינה אחידה לכל החזית הקדמית

בניה שאינה בשלבים מהקרקע ובדילוג קומות

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							28.07	
	1.00	שטחים - רישוי זמין	1375.08	100.30	301.73		16		75.83	
			1387.58	100.30	301.73		16		103.90	
		סה"כ:	1487.88		301.73		0.00%		103.90	

יאיר גולדשמידט נחל איילון 23 בית שמש

הערות בדיקה:

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה:

20240101

תאריך בדיקה: 14/3/2024

המצב בשטח: הכשרת מצב קיים בוצע טרם החלה הבניה של התוספת.

קיימות סגירת חניות (לא יודע למי משויכות)

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תב"ע 102-0714261.

מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים של תוספת מרפסת ע"ג עמודים במפלס +6.00, סגירת מרפסת לחדר במפלס +9.00, ותוספת שטח עיקרי, מרפסות זיז וגג במפלסים +6.00, +9.00, +12.00, סגירת שתי חניות מקורות למחסן במפלס -2.60.

הוגש נספח חניה של התב"ע עם מאזן חניה. מבוקש יישור חלק מגג הרעפים לגובה 1.80 (חתך ג' בתכנית), חריגה של 119 ס"מ מקו בנין צידי, ע"פ תקנות סטייה ניכרת תוספת ע"ג עמודים בגובה 2 קומות, מבוקשת הקלה לבניה שאינה בשלבים מהקרקע ובדילוג קומות, לא תוכננה מעטפת, מרפסות זיז מבוקשות מכח הוראת מעבר ומכח התקנות.

התפרסמו הקלות:

1. הקלה בקווי בניין עם פתחים עד 10%.
2. בניה שאינה בשלבים מהקרקע ובדילוג קומות.
3. שינוי נספח בינוי.
4. תוספת שאינה אחידה לכל החזית הקדמית.

התקבלה התנגדות:

יאיר והדסה גולדשמידט:

אנחנו גרים בבניין הסמוך - נחל איילון 25 בקומה 3 בצד שפונה אל ההרחבה המבוקשת. לאחר בחינה מדוקדקת של התוכנית, מצאנו כי היא עלולה לגרום לפגיעה חמורה בסביבה ובאיכות החיים שלנו ושל שאר השכנים בבניין.

1. ראשית, התוכנית מאפשרת חריגה מקו הבניין באופן שמתקרב בהגזמה לבניין הסמוך. חריגה זו תגרום פגיעה חמורה באיכות החיים שלנו ושל שאר הדיירים בבניין שלנו הפונים אל התוספת המבוקשת. הקרבה הרבה מדי בין הבניינים איננה סבירה כלל, ואם תאושר תגרום לתחושת צפיפות ומחנק, וכן להצללה בלתי רצויה על דירותינו. אציין כי בתוכנית התב"ע שאושרה לפני כ-4 שנים כבר אושרה הרחבה משמעותית של קווי הבניינים דבר שקירב מאוד בין הבניינים עד למקסימום האפשרי ואף מעבר לכך, וגם כך התכנון צפוף מאוד, אין שום הגיון תכנוני להוסיף על כך עוד כעת! אנו מבקשים לאשר את בקשת ההיתר רק ככל שהיא תואמת את התב"ע ולא יותר מכך.
2. התוכנית מבקשת לאשר בניה שלא בעמודה צומחת, דבר שיכער את החזות החיצונית במידה משמעותית. נדגיש כי השטח המיועד לבנייה פונה אל חזית הבניין שלנו ואל הרחוב, ולכן בניה בדילוג קומות ללא מעטפת חיצונית מתאימה, תיצור בסביבה מראה בלתי אסתטי ומכוער. אנו מבקשים לאשר בניה בעמודה צומחת בלבד ללא דילוג קומות, למען חזית אחידה ונאה.
3. על פי התב"ע המאושרת, בחזית המערבית (מול הבניין שלנו) מתוכנן קיר בנוי ללא חלונות, הדבר נעשה בעת שינוי התב"ע בהסכמת משותפת של השכנים משני הבניינים כדי למנוע היזק ראייה. לעומת זאת בתוכנית המצורפת מתוכננות מרפסות המשקיפות ישירות לתוך חדרי השינה בבית שלנו וכן לשאר הדירות הפונות להרחבה המבוקשת, הדבר מהווה פגיעה חמורה בפרטיות שלנו באיכות החיים, ועלולה לגרום לאי נוחות מרובה אם יאושר.

מענה מטעם מבקשי הבקשה, יוסף אקער ומאיר בלום:

להלן התייחסות פרטנית לכל אחת מהערות המתנגד בהתנגדותו לבקשה:

1. המתנגד טוען כי התוכנית המוצעת מאפשרת חריגה מקו בניין באופן אשר יגרום לקרבה בהגזמה "כלשונו לבניין הסמוך. **מענה לטענה זו:** התב"ע החלה כיום מאפשרת הרחבה לכיוון הבניין הסמוך ברוחב של 3 מ', כאשר בתוכנית המוצעת מבוקש להגדיל את התוספת לרוחב של 4.20 מ' – סה"כ תוספת של 1.20 מ' על התוכנית הקיימת. דירת המתנגד ממוקמת במיקום מרוחק יותר מהתוספת המוצעת, כך שהמרחק בין התוספת לדירתו של המתנגד **הינו כ- 8 מ'**, כך שהטענה כי הקרבה הינה מוגזמת אינה נכונה ביחס לדייר המתנגד.
2. מצ"ב צילום הממחיש את המרחקים בין דירת המתנגד לבניין הסמוך טרם התוספת – העומד על 11.90 מ' כאשר התוספת המוצעת הינה ברוחב של 4.20 מ'.
3. המתנגד טוען כי העובדה שתוספת הבניה אינה בעמודה צומחת תכער את הבניין, כלשונו.

מענה לטענה זו:

- לא יתכן כי טענה זו תובא במערכת השיקולים לאישור התוכנית ובפרט כאשר מדובר בדייר אשר מתגורר בבניין הסמוך ולא בבניין נשוא תכנית זו.
4. טענת המתנגד ביחס להיזק ראייה אשר נגרמת כתוצאה מאישור התוכנית:

מענה לטענה זו:

- בתוכנית המוצעת לא מתוכננים חלונות הפונים לכיוון הבניין הסמוך מלבד חלון חדר אמבטיה אשר אין חשש ל"השקפה ישירה" לחדרי השינה בביתו של המתנגד. לצורך הנחת דעת המתנגד, אין התנגדות מצידנו להגדרת החלון בתוכנית כך שיהיה מסוג "קיפי" עם פתיחה כלפי מטה בלבד מזכוכית חלבית אשר תמנע כל אפשרות של השקפה ישירה לביתו של המתנגד / הדירות בבניין הסמוך.
- ביחס לתכנון המרפסות – יודגש כי בתב"ע שאושרה אושרו המרפסות ה"ל ובמסגרת הבקשה הנוכחת מבוקש להרחיב ב- 1.20 מ' נוספים בלבד } כך שלעמדתינו הרחבת המרפסת ב- 1.20 מ' אינה כה מהותית אשר טרם לכן אין היזק ראייה ולאחר התוספת נוסף החשש ה"ל" ..

אישור תחילת עבודות יינתן בשני שלבים:

1. הריסה.
2. לאחר אישור מפקח על ההריסה יינתן אישור מלא.

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 7:

מספר בקשה: 20240381 תיק בניין: 13700052
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* סולם

סנהדריה מורחבת 117 ירושלים

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* וייס אילה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000409094

כתובת הבניין: סיני 5/2, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5207 חלקה: 130 מגרש: 157 יעוד: מגורים א' מיוחד

תכנית: בש/138/יד, בש/מק/138/ה, בש/במ/138, בש/מק/164/ו

שימוש עיקרי

חצי-מדו-משפחתי

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

68.89

שטח שירות

33.41

שכונה: פסגות השבע

מהות הבקשה

שימוש חורג ממגורים לכיתות וגני ילדים בבית חצי מדו משפחתי, והכשרת ותוספת שטח עיקרי ומחסן.

דיון בהתנגדויות

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			25.60	29.71	1			
	1.00	שטחים - רישוי זמין	191.70	68.89	7.50	3.70				
			191.70	68.89	33.10	33.41	1			
סה"כ:			260.59		66.51		%בניה: 0.00%			

* דוד וטובה כהן סיני 5 א בית שמש

הערות בדיקה(מ.פ.):

בקשה לשימוש חורג ממגורים לכיתות וגני ילדים בבית חצי מדו משפחתי, והכשרת תוספת שטחים עיקריים ושירות. בוצע פרסום לשימוש חורג, התקבלו התנגדויות מהשכנים הגרים בחצי השני של הדו משפחתי, ההתנגדות המלאה מצורפת לארכיב.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הבוחנת
התאמה לדוח פיקוח

המלצת המהנדס:

ההחלטה תינתן לאחר דיון בהתנגדויות בוועדת משנה

המלצות:

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

סעיף: 8

מספר בקשה: 20240233 תיק בניין: 711401650

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* אליצור לוי נדל"ן והשקעות בע"מ

מבוא הלבונה 11 הר אדר

* אור להר טוב

התעשיה 2 ירושלים

בעל הקרקע:

* אליצור לוי נדל"ן והשקעות בע"מ

* אור להר טוב

עורך:

* מיילס דוד הרטוג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000387708

כתובת הבניין: גרניט 165, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 31409 חלקה: 11 מגרש: 166 ; חלקה: 12 מגרש: 165 יעוד: מסחר

ומבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 151-0077297, מ/ב/ת/350 ו

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

בניה חדשה

מסחר

שטח שירות

1492.79

שטח עיקרי

5235.21

שכונה: א.תעשיה הר-טוב ב'

מהות הבקשה

הקמת מבנה מסחר בן 2 קומות כולל חניה על הגג

ההקלות המבוקשות:

הקלה בגובה הקומה

הקלה בגובה בניין (מעל 12 מ)

הקלה בגובה קיר תמך

הקלה בדרישה לגינה קדמית

ארקדה לא בגבול מגרש

חזית קדמית לא בקו בניין לכל אורכו

חישוב תקן חניה לפי תקן ארצי 2016 ולא לפי התקן בתוכנית

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			
				1492.79		5235.21		שטחים - רישוי זמין	1.00-	
305.32								שטחים - רישוי זמין	1.00	
305.32				1492.79		5235.21				
305.32		0.00% : %בניה:		1492.79		5235.21		סה"כ:		

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (לז):

בקשה להקמת מבנה מסחרי בן 2 קומות עם חניה על גג המבנה

הבקשה תואמת תב"ע מלבד ההקלות המבוקשות

המלצת המהנדס:

לאישור בוועדת משנה

תנאי להיתר:

אישור בניה ירוקה

רט"ג

תשריט איחוד וחלוקה חתום

אישור רישום זיקת הנאה על הארקדה

המלצות :
לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
תנאי להיתר:
אישור בניה ירוקה.
רט"ג
תשריט איחוד וחלוקה חתום.
אישור רישום זיקת הנאה על הארקדה.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 2)47.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "החב' הכלכלית משותפת מטה יהודה/בית
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * אישור הג"א.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם : טל : 5696000/7)
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).

סעיף 9:

מספר בקשה: 20240216 תיק בניין: 11300260
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* יעקב אלימלך

הנשיא 26/1 בית שמש מיקוד: 9903708

* שרה אלימלך

הנשיא 26/1 בית שמש מיקוד: 9903708

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* גד הלוי

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000386483

כתובת הבניין: הנשיא 26, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5211 חלקה: 59 מגרש: 102 יעוד: מגורים א

תכנית: בש/112, תרש"צ/5/32/1

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

שטח שירות

12.09

שטח עיקרי

59.81

שכונה: בית שמש הותיקה

מהות הבקשה

תוספת מוצעת לבית מגורים קיים במפלס +/-0.00

+תוספת ממ"ד+רמפה בחצר עבור נגישות

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה בקוי בנין ע"פ תקנות סטיה ניכרת. עד 30% ללא פתחים ולממ"ד כולל פתחים.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		שטחים - רישוי זמין	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00	שטחים - רישוי זמין	85.90	59.81	12.09	1					
			85.90	59.81	12.09	1					
		סה"כ:	145.71	12.09	0.00%	בניה: 0.00%					

הערות בדיקה (מ.פ.):

בקשה לתוספת שטחים לבית קיים חצי מדו משפחתי במפלס ה-0.00

כולל תוספת ממ"ד

בנוסף מבוקשת רמפה בחצר עבור נגישות

הבקשה תואמת תב"ע בש/112 פרט להקלה

מבוקשת הקלה לסטיה מקוי בנין ע"פ תקנות סטיה ניכרת:

בקו בנין אחורי-30% ללא פתחים ובקו בנין צידי 10% עם פתחים

בוצע פרסום לא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות :

ל א ש ר 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: 10

מספר בקשה: 20230417 תיק בניין: 11800130

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* יואב פרץ

מנוח בית שמש

* לאה פרץ

מנוח בית שמש

בעל הקרקע:

* יואב פרץ

* לאה פרץ

עורך:

* איגור בצביצקי

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000290617

כתובת הבניין: מנוח 13, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5211 חלקה: 75 מגרש: 60 יעוד: מגורים א

תכנית: 112/בש

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

54.69

שטח שירות

14.00

שכונה: בית שמש הותיקה

מהות הבקשה

תוספת קומה בדו משפחתי והקמת מעלית עם גשר לנגישות מ-5% לנגישות

הבקשה כוללת הקלות:

תוספת 6% משטח המגרש

מעלון וגשר לנגישות מעבר לקוי בנין

תוספת קומה

הקלה בגובה

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			
				2.91	8.00			ממ"ד	0.00	
			1	11.09		54.69	147.17	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			1	14.00	8.00	54.69	147.17			
		%בניה: 0.00%		22.00		201.86		סה"כ:		

בדיקה לפני וועדה אברהם שפילברג

20230417

תאריך: 25/12/2023

כתובת: מנוח 13 בית שמש

מצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה(מ.פ.):

בקשה לתוספת שטח עיקרי במפלס +6.12, קומה נוספת לבית קיים חצי מדו משפחתי,

בנוסף מבוקש שטחי שירות מ-5% לנגישות תוספת מעלון וגשר המחבר בין הרחוב לבין הקומה החדשה

קיים בארכיב אישור נכות מביטוח לאומי,

הגשר המוצע יוצא מגבולות המגרש ומוצע בחלקו על שטח המיועד לדרך

הדרך הקיימת בשטח אינה מגיעה עד לגבול המגרש, ולצורך הנגשת המבנה לדרך הקיימת נוצר צורך לתכנן את הגשר ע"ג

שטח המיועד לדרך.

הוגש כתב התחייבות והסכמה מהמבקש לעירייה שנוסח ע"י היועמ"ש, כתב ההתחייבות חתום ומאורכב.

הבקשה תואמת תב"ע 112/בש פרט להקלות,

מס' דף: 38

בוקשו הקלות לסטיה מקו בנין ע"פ תקנות סטיה ניכרת, לתוספת 6% משטח המגרש, לתוספת קומה ולהקלה בגובה המבנה
בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

תצהיר מהנדס ליציבות המבנה

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת משנה

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

תצהיר מהנדס ליציבות המבנה.

להוסיף חתך נוסף דרך המעלית המבוקשת.

תנאי בהיתר:

בכפוף להתחייבות שניתנה לעירייה.

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: 11

מספר בקשה: 20240280 תיק בניין: 16400510
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* דוד איסקוב

הרקפת 51 בית שמש

* אסתר איסקוב

הרקפת 51 בית שמש

בעל הקרקע:

* דוד איסקוב

* אסתר איסקוב

עורך:

* גד הלוי

* משה קנו

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000401930

כתובת הבניין: הרקפת 51, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5218 חלקה: 117 מגרש: 5 יעוד: מגורים לבניה עצמית

שכונה: גבעת שרת

שטח שירות
39.16שטח עיקרי
119.27תיאור בקשה
תוספת שטחשימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

בקשה בבית מגורים קיים לתוספת בקומת המרתף 3.20- והכשרת תוספות + תוספת קומה,

במפלסים: +5.64, +2.82, +0.00

מבוקשות הקלות:

הקלה בקו בניין צידי 30% ללא פתחים.

הקלה בקו בניין אחורי 10% עם פתחים.

הקלה לתוספת קומה

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			
				9.18	16.77	77.23		מרתף	3.20-	
				29.98		7.55	100.00	שטחים - רישוי זמין	0.00	
						22.71	49.30	שטחים - רישוי זמין	2.82	
						11.78		שטחים - רישוי זמין	5.64	
				39.16	16.77	119.27	149.30			
		0.00% : %בניה		55.93		268.57		סה"כ:		

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240280

תאריך בדיקה: 10/4/2024:

המצב בשטח: החלה הבניה ותואמת לבקשה

הערות בדיקה (ה.ע):

בקשה בבית מגורים להכשרת מצב קיים. תוספת בקומת המרתף 3.20- ובמפלסים +0.00, +2.82, ותוספת קומה במפלס +5.64.

זכויות הבניה הינן מכוח התב"ע החלה במגרש: בש. 77 י"ד- אזור מגורים לבניה עצמית.

מבוקשות הקלות: בוצע פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות.

הקלה בקו בניין צידי 30% ללא פתחים.

הקלה בקו בניין אחורי 10% עם פתחים.

הקלה לתוספת קומה

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: 12

מספר בקשה: 20240195 תיק בניין: 20300010

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* משה בנימין וינשטוק

בר אילן 1 דירה 6 בית שמש

* יסכה וינשטוק

בר אילן 1 דירה 6 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000383542

כתובת הבניין: בר אילן 1, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5239 חלקה: 34 מגרש: 72 יעוד: מגורים ג

תכנית: בש/78/א'

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

34.21

תוספת שטח

מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי למגורים ומרפסת במפלס +8.40 ו +11.20

מבוקשות הקלות:

תוספת שטח - 6% משטח המגרש

תוספת שטח - 2.5% לתוספת קומה

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
	8.40	שטחים - רישוי זמין	17.56	72.00					9.11	12.70
	11.20	שטחים - רישוי זמין	16.65	51.80		12.50				3.86
			34.21	123.80		12.50			9.11	16.56
סה"כ:			158.01		12.50		0.00%	%בניה:	25.67	

הערות בדיקה:

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240195 תאריך בדיקה: 3/6/24

המצב בשטח: חלק מהבניה הסתיימה ותואמת לבקשה

הערות בדיקה (ה.ע):

תוספת שטח עיקרי למגורים ומרפסת במפלסים: +8.40, +11.20

תב"ע קובעת מגרש: ב.ש.78/א'. זכויות הבניה הינן מכוח:

1. אופציה שלב ב' - תוספת עתידית המופיעה בהיתר המקורי (המקנה זכויות בניה ע"פ התב"ע)

2. הקלות לתוספת שטח: 6%+2.5% משטח המגרש לחלק למס' הדיירים.

3. ויתור זכויות: 10.24 מ"ר מהדירה התחתונה - מס' 4 (ע"י הזכויות של ה-6%+2.5%)

מוצע: הורדת עמוד לביסוס התוספת המתחבר לעמוד קיים ממפלס +8.40 למפלס +5.60, הוצגה הסכמת הדייר לכך.

המרפסת מבוקשת מכוח התקנות. לאחר בדיקה-אין צורך בהצגת תכנית צל כיוון שלכל העמודה קיימות מרפסות.

מבוקשות הקלות:

תוספת שטח - 6% משטח המגרש

תוספת שטח - 2.5% לתוספת קומה

בוצע פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס/ת:

ניתן לאשר בוועדת משנה

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)

20600060 : תיק בניין	מספר בקשה: 20240173	סעיף: 13
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024		

מבקש:

* איילין גרינספאן

סיתונית 6 בית שמש

בעל הקרקע:

* איילין גרינספאן

עורך:

* סקרילוף טריסי

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

* דן שפר

12

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000372778

כתובת הבניין: סיתונית 6, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5231 חלקה: 58 מגרש: 5 יעוד: מגורים א

תכנית: בש/853/יב, בש/89

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שונות

שטח עיקרי

4.49

שכונה: גבעת שרת

מהות הבקשה

הכשרת מעלית - מכוח תקנות נגישות

מבוקשת הקלה:

הקלה בקו בניין

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			
						4.49		שטחים - רישוי זמין	2.55-	
						4.49				
		%בניה: 0.00%				4.49		סה"כ:		

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240173

תאריך בדיקה: 20/5/24

המצב בשטח: הבניה הסתיימה ולא תואמת לבקשה (הגג לא תואם)

הערות בדיקה (ה.ע):

בקשה להכשרת מעלית.

זכויות הבניה הינן מכוח תקנות נגישות- ניתן עד 5% משטח המגרש.

מבוקשת הקלה: חריגה מקו בניין קדמי. בוצע פרסום כנדרש וללא התנגדויות.**המלצת המהנדס/ת:**

ניתן לאשר בוועדת המשנה בכפוף להחלפת גג הפנאל בגג רעפים.

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)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 14 מספר בקשה: 20240138 תיק בניין: 21900280
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:**חיים סולובייציק**

שפת אמת 28 בית שמש

בעל הקרקע:

דניאל פורוש

עורך:

איתמר אורנשטיין

מלכה זנגר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000365270

כתובת הבניין: שפת אמת 28, בית שמש

ניסים

גוש וחלקה: גוש: 5380 חלקה: 5 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0499087, בש/90/יד, בש/במ/90/ב

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	31.37

מהות הבקשה

תוספת למגורים במפלס +0.00

הבקשה כוללת הקלה:

בניה 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	מבוקש	קיים
	1.00-	שטחים - רישוי זמין			172.82		13				
	1.00	שטחים - רישוי זמין		31.37	1145.73						
				31.37	1145.73		13				
		סה"כ:		1177.10		382.36		0.00% :בניה			

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה:

20240138

תאריך בדיקה: 27/5/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

קיימת חנות מתחת לבניין

הערות בדיקה (מ.כ.):

קיימת תבע בש/90/יד

מבוקש תוספת שטח עיקרי במפלס 0.00 ובמפלס -2.50

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בהינף אחד.

פורסמה ההקלה ולא התקבלו התנגדויות

החנות הקיימת בקומת 1- אינה בבעלות המבקש ואינה קשורה לבקשה.
הבניה קלה הקיימת מסומנת להריסה

אישור תחילת עבודות יינתן בשתי שלבים:

1. הריסה

2. לאחר אישור מפקח על ההריסה יינתן אישור מלא.

המלצת המהנדס:
ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות:

- לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:
- אישור תחילת עבודות יינתן בשתי שלבים:**
1. הריסה.
 2. לאחר אישור מפקח על ההריסה 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: 15

מספר בקשה: 20230265 תיק בניין: 46500050
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* נתן גרינוואלד
רבי אלעזר 5/1 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* מלכה זנגר

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

* איתמר אורנשטיין

2/8

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000278896

כתובת הבניין: רבי אלעזר 5, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5942 חלקה: 15 מגרש: 346 יעוד: מגורים ג-1

תכנית: 102-0337048, בש/853/טו, מי/במ/853

שימוש עיקרי

* תיאור בקשה
תוספת בניה - רישוי זמין

* שטח שירות

4.98

שטח עיקרי

28.70

מהות הבקשה

תוספת למגורים במפלס +0.00 ותוספת מחסן

הבקשה כוללת הקלה:

שינוי מנספח בינוי.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			6	4.98		28.70	90.70	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			6	4.98		28.70	90.70			
		%בניה: 0.00%		4.98		119.40		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230265

תאריך בדיקה: 13/6/2023

מצב נתון בשטח: הבניה הסתיימה ותואמת לבקשה

הערות בדיקה (מ.פ.):

בקשה לתוספת שטח עיקרי למגורים ושירות למחסן במפלס ה-0.00

הבקשה תואמת תב"ע 102-0337048 פרט להקלה

מבוקשת הקלה לשינוי מנספח הבינוי, בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

קיימת חתימת השכן הצמוד.

תנאי להיתר:

נדרש דוח פיקוח חדש היות והתוכנית השתנתה לאחר ביצוע הדוח

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

השלמת דו"ח פיקוח עדכני , במידה וימצא שאין הדו"ח משקף הבקשה, 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)
- * 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: 20240278 תיק בניין: 46800080
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:**נחמיה כץ**

רבי טרפון 8/2 בית שמש

בעל הקרקע:

נחמיה כץ

עורך:

רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000398775

כתובת הבניין: רבי טרפון 8, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5941 חלקה: 6 מגרש: 342 יעוד: מגורים ג-1

תכנית: בש/מק/853/כז, מי/במ/853, בש/200

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

38.12

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי במפלס -3.06

הבקשה כוללת הקלה:

ניוד שטחים ממעל הקרקע למתחת הקרקע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		שטחים - רישוי זמין	1.00-	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		שטחים - רישוי זמין	1.00-	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
				38.12	110.40	13.87	6				
				38.12	110.40	13.87	6				
		סה"כ:		148.52		13.87	0.00%	בניה: 0.00%			

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תביעה: בש/853 כ"ז.

מהות הבקשה: תוספת שטח עיקרי במפלס -3.00.

התפרסמה הקלה:

ניוד זכויות ממעל הקרקע למתחת לקרקע.

לא התקבלו התנגדויות.**תנאי להיתר:**

דו"ח פיקוח תקין.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

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

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
* חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
* אישור הג"א.

מס' דף: 50

* 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: 17

מספר בקשה: 20240174 תיק בניין: 40400150
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* נטלי טלי ורולקר

נחל קטלב 15/10 בית שמש

* שמעון ורולקר

נחל קטלב 15/10 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000375904

כתובת הבניין: נחל קטלב 15, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34276 חלקה: 6 מגרש: 204 יעוד: מגורים א

תכנית: 102-0815969, מ/במ/835, ב/ש/835/יג

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

41.64

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי במפלסים +6.12 ו +9.18

הבקשה כוללת הקלה:

בניה בגג שלא בהינף אחד לכל הבניין.

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	12.30							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	89.97	41.64	12.30		18			
			102.27	41.64	12.30		18			
סה"כ:			143.91		12.30		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה:

20240174

תאריך בדיקה: 19/6/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תביע 102-0815969.

מהות הבקשה: תוספת שטח עיקרי במפלסים +6.12 ו +9.18.

ע"פ התביע ניתן לאשר חריגה מהנספח באישור מהנדס העיר,

מבוקש ניווד שטחים בין המפלסים מה שגורם לשינוי בצורניות שאושרה בנספח הבינוי, במפלס +6.12, ושינוי במפלס

+9.18, בגג.

התפרסמה הקלה על בניה בגג שלא בהינף אחד לכל הבניין.

לא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
* יש להראות תכנית צל.

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: 18

מספר בקשה: 20240217 תיק בניין: 44700020
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* משה דוב לובנשטיין

נריה הנביא 2/9 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* טויבא יונית גרינצייג

* יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000385951

כתובת הבניין: נריה הנביא 2, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34356 חלקה: 4 מגרש: 200 יעוד: מגורים ב

תכנית: 102-1016963, 158/בש

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

53.87

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי + תוספת קומה (+15.60) ע"פ זכויות

מתב"ע 102-1016963 בניין מגורים על הגג דירה מס 9.

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה מהדרישה לשלבויות ביצוע בתב"ע, לבניה של כל הקומות בשלמות.

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	12.50							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	842.46	53.87	519.76		10			
			854.96	53.87	519.76		10			
סה"כ:			908.83		519.76		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240217

תאריך בדיקה: 17/7/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-1016963 המאפשרת תוספת שטחים ברחוב הנביא 2, 28, 24, 20, 16, 12, 8, 6, 2,

מבוקש בבקשה תוספת שטח בקומה ד' דירה מס 9 ברחוב נריה הנביא 2

מבוקש הרחבת הקומה במפלס +12.48 ותוספת קומה מעל במפלס +15.60.

בקומה עליונה במפלס +15.60 קיים חלל כפול בגודל כ 50 מ"ר.

התב"ע מאפשרת תוספת של כ 112 מ"ר עיקרי סה"כ נוצל בבקשה זו 53.80 מ"ר.

פורסמה הקלה מהדרישה לשלבויות ביצוע בתב"ע לבניה של כל הקומות בשלמות ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

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: 19

מספר בקשה: 20240210 תיק בניין: 656707490

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* מנחם אלי רבינוביץ

נהרדעא 20/12 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* טויבא יונית גרינצייג

* יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000382739

כתובת הבניין: נהרדעא 20, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 336 מגרש: 749 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

20.50

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת חדר ע"פ אופציה דירה מס 12.

הבקשה כוללת הקלה:

מימוש אופציה עתידית טרם המועד הקבוע 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
	0.00	ממ"ד	14.00							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	1704.94	20.50	864.36		20			
			1718.94	20.50	864.36		20			
סה"כ:			1739.44		864.36		0.00%			

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240210

תאריך בדיקה: 11/8/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0073593 המאפשרת תוספת חדר בעתיד.

מבוקש בבקשה מימוש האופציה – תוספת חדר רביעי בדירה מס 12.

פורסמה הקלה למימוש האופציה טרם המועד הקבוע בתב"ע-

ללא מתנגדים.

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת משנה.

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)
- * 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: 20240225 תיק בניין: 33300370

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* לאופר שמואל חיים

שד' האמוראים 37 בית שמש

* משה שאול סירוטה

שד' האמוראים 37/23 בית שמש

* קרן גדז'

שד' האמוראים 37/19 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* טויבא יונית גרינצייג

* יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000389106

כתובת הבניין: שד' האמוראים 37, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 382 מגרש: 802 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

10.41

שכונה: רמב"ש ד3 - שפע חיים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי ע"פ אופציה, בדירות מס 3,19,23

הבקשה כוללת הקלות:

בנית האופציה טרם המועד הקבוע בתב"ע.

בנית האופציה שלא באגפים שלמים.

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		13.00						
	1.00	שטחים - רישוי זמין	10.41	2155.68		1311.01		23		
			10.41	2168.68		1311.01		23		
		סה"כ:	2179.09		1311.01		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240225

תאריך בדיקה: 19/8/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות הבוחנת (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0073593 המאפשרת תוספת שטח עיקרי במגרש 802.

מבוקש בבקשה הרחבות דירות מס 3,19,23, ע"פ אופציה.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

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)
- * 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: 20240248 תיק בניין: 37300250
 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

- ♦ אליעזר גודלביסקי
- ♦ רועי קליין 25 בית שמש
- ♦ אלחנן יאיר אטלן
- ♦ קליין 25 בית שמש
- ♦ יהושע קלפמן
- ♦ רועי קליין 25 בית שמש
- ♦ יסמין ויוסף הלוי
- ♦ רועי קליין 25/24 בית שמש
- ♦ ישראל קלוגמן
- ♦ קליין 25 בית שמש
- ♦ שמחה בונים ברסקי
- ♦ רועי קליין 25 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

- ♦ טויבא יונית גרינצייג
- ♦ יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000392241

כתובת הבניין: קליין 25, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34575 חלקה: 82 מגרש: 310 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

מגורים תוספת בניה - רישוי זמין 65.74

מהות הבקשה

תוספת חדרים ע"פ אופציה במפלסים +2.96 + 8.88 + 11.84 + 5.92

דירות מס 15,23,11,12,19,24

הבקשה כוללת הקלות:

מימוש האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע.

מימוש האופציה שלא בהינף 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		1478.00		38			
	0.00	ממ"ד	13.30							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	2664.95	65.74	846.00					
			3332.85	65.74	2324.00		38			
		סה"כ:	3398.59		2324.00		0.00% : %בניה:			

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240248

תאריך בדיקה: 7/8/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה(נ.מ):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת בניית אופציה עתידית.
מבוקש בבקשה מימוש האופציה ע"פ היתר מקורי .

במפלסים +2.96 ו +5.92 ו +8.88 , +11.84 דירות מס , 11,12,15,19,23,24
פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

לאשר בוועדת משנה.

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)
- * 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: 22

מספר בקשה: 20240227 תיק בניין: 656407660

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* גלעד ושיר וולף

תלמוד ירושלמי 24/16 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* טויבא יונית גרינצייג

* יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000386824

כתובת הבניין: תלמוד ירושלמי 24, בית שמש

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

תכנית: 102-0073593, ב/ש/200

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

מגורים

תוספת בניה - רישוי זמין

9.35

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים, סגירת מרפסת לחדר, החדר מבוקש במיקום האופציה לחדר רביעי

בהיתר המקורי, דירה מס 16.

הבקשה כוללת הקלות:

בנית חדר עתידי טרם המועד הקובע בתב"ע.

מימוש 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	12.00							
	0.00	סגירת מרפסת								-9.35
	1.00	שטחים - רישוי זמין	2302.10	9.35	1223.10		22			
			2314.10	9.35	1223.10		22			-9.35
סה"כ:			2323.45		1223.10		%בניה: 0.00%			-9.35

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0073593 המאפשרת לבקש היתר לבניית חדר רביעי,

החדר מבוקש במיקום האופציה בהיתר המקורי.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

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

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * 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: 20240320 תיק בניין: 33300700

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* יצחק זאב תפילינסקי

שד' האמוראים 70/6 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000391789

כתובת הבניין: שד' האמוראים 706, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 447 מגרש: 771

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

הוספת מרפסת

מגורים

מהות הבקשה

תוספת מרפסת זיזית עבור סוכה במפלס +9.18 דירה מס 6.

שכונה: רמב"ש 3ד - שפע חיים

שטח שירות

14.07

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	מרפסת זיזית פתוחה			14.07					
					14.07					
		סה"כ:			14.07				0.00%	בניה:

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תביעה מחוזית 102-0073593 שאושרה לאחר 2010 (תביעה מקורית).

מבוקש בבקשה תוספת מרפסת זיזית בקומה 3 מפלס +9.17 דירה מס 6.

תוספת המרפסת מקרה שטח בגובה קומה אחת ונדרש לחשב שטח זה כשטח עיקרי לא נותרו שטחים עיקריים במגרש, נותרו שטחי שירות ולא ניתן לאשר את המרפסת מכוחם. הבקשה ברישוי מקוצר תם הזמן לבקרה מרחבית.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין.

המלצת המהנדס:

לא ניתן לאשר בוועדת משנה.

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240320

תאריך בדיקה: 18/9/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

המלצות:

לדחות את הבקשה בנימוק :
תוספת המרפסת מקרה שטח בגובה קומה אחת ונדרש לחשב שטח זה כשטח עיקרי
לא נותרו שטחים עיקריים במגרש, נותרו שטחי שירות ולא ניתן לאשר את המרפסת
מכוחם.

סעיף: 24

מספר בקשה: 20240316 תיק בניין: 35500060

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

* יחזקאל ריבלין

נהרדעא 6/4 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000396553

כתובת הבניין: נהרדעא 610, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 308 מגרש: 719 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0073593, 200/בש

שכונה: רמב"ש 3ד - שפע חיים

שטח שירות

12.46

תיאור בקשה

הוספת מרפסת

שימוש עיקרי

מגורים

מהות הבקשה

תוספת מרפסת סוכה במפלס +3.75 דירה מס 4

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			
			12.46				מרפסת זיזית פתוחה	0.00	
			12.46						
		0.00%	12.46				סה"כ:		

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240316

תאריך בדיקה: 19/8/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע מחוזית 102-0073593 שאושרה לאחר 2010 (תב"ע מקורית).

מבוקש בבקשה תוספת מרפסת זיזית בקומה 1 מפלס +3.71 דירה מס 4.

תוספת המרפסת מקרה שטח בקומת הכניסה מפלס +0.00 דירה מס 1.

השטח המקורה מחושב כשטח שרות, נותרו שטחי שרות בבניין (לכל דייר כ2 מ"ר).

הבקשה ברישוי מקוצר בבקרה מרחבית.

לא הוצגו וויתורי זכויות.

המלצת המהנדס:

לא ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לדחות את הבקשה בנימוק:

לא נותרו זכויות שניתן לאשר בקשה זאת.

סעיף: 25

מספר בקשה: 20240143 תיק בניין: 41500020

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024004 בתאריך: 29/09/2024

מבקש:

עזרת אחים

נחל שורק 15 בית שמש

בעל הקרקע:

עיריית בית-שמש

עורך:

אלון דאוס

רוברט נחום לינקס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000371170

כתובת הבניין: נחל לכיש 2, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34274 חלקה: 23 מגרש: 512 תאור חלקה: מבני ציבור יעוד: בניין

ציבור

תכנית: מי/במ/835

שימוש עיקרי

מבנה ציבור

תיאור בקשה

שונות

שטח שירות

49.78

שטח עיקרי

422.24

שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים

מהות הבקשה

תוספת 2 קומות למבנה עמותת "עזרת אחים"

הבקשה כוללת הקלות:

תוספת 2 קומות לסה"כ 5 קומות.

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	ציבורי	780.83	422.24	146.54	49.78				
			780.83	422.24	146.54	49.78				
		סה"כ:	1203.07		196.32		0.00%			%בניה: 0.00%

הערות בדיקה:

סיכום בדיקה (י.ק.):

בקשה לתוספת 2 קומות בהקלה שפורסמה כדין עבור עמותת 'עזרת אחים'.

היתר מספר 20230040 התקבל בשלב א' עבור קומת מרתף + 3 קומות.

סה"כ 5 קומות + קומת מרתף.

השטחים תואמים להקצאה, הקצאה אושרה במליאה.

המלצת מהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

תנאים להיתר:

אישור מחלקת תנועה רלוונטית.

אישור אדריכל העיר/מחלקת תכנון, לתכנון.

תיקון הערות בוחרן.

המלצות :

- ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
- השלמת דו"ח פיקוח, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף הבקשה, הבקשה תובא לדיון נוסף.
- * אישור ההקצאה וההסכם ע"י מועצת העיר ובמידת הצורך ע"י משרד הפנים.
- * אישור אדריכל העיר/מחלקת תכנון, לתכנון.
- * תיקון תוכנית בהתאם להערות הבוחנת.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בכל בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס אודות התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס על יציבות מבנה קיים.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור פקע"ר למיגון.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות והצלה (מחוז י-ם : טל : 5696000/7)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * חו"ד/אישור אגף שפ"ע לפתרונות פינוי אשפה וכיו"ב.

שונות : ישיבת ועדת משנה 2024004 מתאריך 29.09.24

1. הוספת / החלפה שימושים במגרשים המיועדים למבנה ציבור – שכ' ג'2.

עפ"י הוראות התב"ע בש/160/א' סעיף 4.4.2 השימושים כפי שנקבעו בסעיף 4.4.1 הנם מחייבים למעט שימושים למטרות דת שימושים אלו יהיו מנחים ולא מחייבים, הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו בסעיף 4.4.1 יקבלו מענה בתחום התוכנית, כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף 4.4.1 תתאפשר רק לאיכלוס 80% משטח התכנית.

מהות הבקשה :

הקמת מבנה במגרש 511 למרכז יום ומרכז תעסוקה עבור בוגרים בעלי צרכים מיוחדים עמותת שיח סוד.
העברת השימוש לתחנת אם וילד ממגרש 511, למגרש 517 שיעודו בי"ס יסודי – סה"כ השימושים במגרש 517 בית ספר יסודי ותחנה לאם וילד.

מצו"ב טבלת השימושים המבוקשים.

המלצה : לאשר את הטבלה עפ"י הפרוגרמה המוצעת.

2. תשריט בית משותף : שכונת רמת אברהם בית שמש

רחוב ישראל גרוסמן 20

גוש : 5708 חלקה 49

דיון באישור לתשריט בית משותף בהתאם להיתר בניה

היזם : תמר חכמון

המלצה : לאשר את תשריט הבית המשותף.

3. דיון על מדיניות צמודי קרקע

המשך דיון מיום שלישי 20.09.22 ישיבה מספר 2022013

עקרונות להרחבת צמודי קרקע בעיר:

1. אחוזי הבנייה במגרשי המגורים ייקבעו על היקף של 100% עיקרי + 20% שירות.
2. בנוסף ליחידת המגורים העיקרית, תותר בנייה של שתי יחידות קטנות למגורים או למשרד ביתי שטחו של כל אחד מהם לא יעלה על 45 מ"ר, השטחים יהיו בנוסף לשטחים בסעיף 1.
3. פתרון חניה יהיה בתחום המגרש ובתאום עם יועץ התנועה של הועדה.
4. ישמרו קווי בניין של 3 מ' מגבולות המגרש, למעט כלפי החזית הרחוב יותר קו בניין אפס.
5. כל בינוי במרחב הציבורי יסומן להריסה (רחובות, שבילים, מעברים שצפ"ים ומגרשים חומים).

החלטה : הועדה מאשרת את מדיניות צמודי הקרקע.

4. דיון על קידום תכניות בצירים ראשיים באזור הוותיקה