

**סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה**

ישיבה מספר: 2025002 ביום ראשון תאריך 28/09/25 ו' תשרי, תשפ"ו בשעה 18:00

**מוזמנים:**

**חברים:**

מר' שמואל גרינברג	- ראש העיר - יו"ר הועדה המקומית
מר' שמעון גולדברג	- סגרה"ע ומ"מ ויו"ר הועדה המקומית
מר' ישראל מרדכי סילברסטיין	- חבר ועדה
מר' שלמה ברילנט	- חבר ועדה
מר' אבי ארנטרוי	- חבר ועדה
מר' קלמן היימן	- חבר ועדה
מר' יצחק אלמליח	- חבר ועדה
מר' עדן בן שטרית	- חבר ועדה
מר' אהרון מרדכי כהן	- חבר ועדה
מר' שמואל חזן	- חבר ועדה
מר' שלום אדרי	- חבר ועדה
מר' משה שיטרית	- חבר ועדה
מר' צבי שלמה ווליצקי	- חבר ועדה
מר' ישעיהו ויסמן	- חבר ועדה
מר' אברהם פרנקל	- חבר ועדה
מר' דוד גוזלן	- חבר ועדה
מר' ישראל גטאצ'ו בוגלה	- חבר ועדה
גב' תמר זוסמן	- חברת ועדה
מר' חנוך דרנגר	- חבר ועדה
מר' מאיר שכטר	- חבר ועדה
מר' יהושע בוקסבוים	- חבר ועדה
מר' פנחס מרדכי ליטנר	- חבר ועדה
מר' יונה שלמה קאופמן	- חבר ועדה
מר' נתי גבאי	- חבר ועדה
גב' רינה הולנדר	- חברת ועדה

**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:**

אד' עמליה אברמוביץ	- נציגת רשות מקרקעי ישראל
אדר' אסתי ליס	- נציגת שר הבינוי והשיכון
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
גב' טליה שוסברג	- נציגת שר הבריאות
גב' זהבה סדן	- מ"מ נציגת משרד הבריאות

## מס' דף: 2

- נציג השר משרד הבריאות	מר' קיריל פקטה
- נציג שר התחבורה	מר' ישי טלאור
- נציג התגוננות אזרחית (הג"א)	מר' יניב אטיאס
- נציג שר המשטרה	מר' שלומי טולדנו
- נציג רשות העתיקות	מר' בצר פבלו
- נציג בטיחות והצלה - כבאות	מר' ברוך יונה
- נציג השר לאיכות הסביבה	מר' אבי בן-צור
- מ"מ נציג שר איכות הסביבה	גב' טל פרי
- מ"מ נציג שר איכות הסביבה	מר' אסף שגיא
- נציג היחידה לאיכות הסביבה "שורק"	ד"ר אבי ברכה
- מנכ"ל תאגיד המים והביוב	מר' פלד דיכטר

**הדיון יתקיים באולם המליאה (נעימי) – דרך יצחק רבין 2**

**בהמשך למינויו של מר' אברהם נחמן פרנקל כמ"מ של שמעון גולדברג בוועדת המשנה לתכנון ובניה, מר' אברהם פרנקל יקבל את הסמכויות כמ"מ יו"ר ועדת המשנה לנושאים שלגביהם שמעון גולדברג יימנע מלדון ומלחתום עליהם.**

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	102-1357151	תוספת ייעוד ותוספת שטח מגרש 800, משקפיים, בית שמש	80029	13	13	5
2	102-1420447	מתחם אם אס טאוואר רמת בית שמש ג1, בית שמש.	34357	59	59	7
3	102-1375369	משקפיים דרום - בית שמש	80031	2	2	9
4	102-1448414	תוספת זכויות בניה למגורים במגרש 1101, ג' 2 בית שמש.	34517	72	72	11
5	102-1405117	קביעת הוראות בתא שטח 700, רמת בית שמש שכונה ה'2	34576	47	47	13
6	102-1330513	תוספת ייעוד ותוספת שטח - 741-740-739 777 ד'3 בית שמש	34281	326	328	14
7	102-1197581	מגרש 571 חבקוק הנביא, תוספת שטחים, קומות ויח"ד	34355	148	148	16
8	102-1274695	תוספת זכויות בניה בפארק הגפן - בית שמש	5238	1	1	19

**סעיף: 1**  
סדר יום להועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025  
**תוכנית מתאר מקומית: 102-1357151**

**שם:** תוספת ייעוד ותוספת שטח מגרש 800, משקפיים, בית שמש

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות התכנית:**

מגרש 800 שכונת המשקפיים בית שמש

**בעלי עניין:**

**יזם:**

האחים אום שותפות רשומה

**מתכנן:**

עמי רן

פרלה ברנט

**כתובות:**

רחוב הרב יצחק כדורי, שכונה: שכי גבעת משקפיים, בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 80029 חלקות: 13

**מטרת הדיון:**

1. התכנית עוסקת במגרש 800 בשכונת המשקפיים, ששטחו הכולל הוא 8.283 דונם.
2. המגרש אינו בנוי כיום.
3. ייעוד הקרקע הנוכחי, על פי התכנית התקפה בש/181 הוא ספורט ונופש.
4. התכנית הנדונה מציעה שינוי ייעוד למגורים, מבני ציבור, ספורט ונופש וכן שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
5. עיקרי התכנית המוצעת כוללים:
  - o שמירה על ייעוד עבור ספורט ונופש.
  - o תוספת זכויות בנייה עבור מבני ציבור בשטח של 400 מ"ר.
  - o קביעת 150 יחידות דיור למגורים.
  - o קביעת זכויות בנייה עבור מסחר ותעסוקה.

**מהות התכנית:**

חלוקת המגרש ל 4 תאי שטח במקום 2 קיימים.  
הקמת תא שטח הכולל מבנה לבריכת שחיה, ומבנה ציבור לפי סעיף 188, תא שטח נוסף עבור 3 מבני מגורים הכוללים שטחי ציבור ומסחר, ותא שטח נוסף עבור שטח ציבורי פתוח.

- א. חלוקת המגרש ל-4 תאי שטח במקום לשניים.
- ב. תוספת ייעוד לשימוש ציבור, מסחר ומגורים.
- ג. הוספת זכויות בנייה למבני ציבור, מסחר ומגורים.
- ג. הקמת 4 מבנים בתחום התכנית.
- ד. קביעת בינוי ומספר קומות לכלל המבנים בתוכנית.
- ה. קביעת שלביות ביצוע.

**הערות בדיקה:**

**הוחלט בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה 2025004 שנערכה ב-25/06/2025:**

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, וזאת בכפוף להערות הבאות:

- הוועדה מציינת כי כל האזור מתוכנן מחדש כאזור עירוני מעורב של שימושי מגורים תעסוקה ומסחר, רוב המגרשים באזור זה, אשר יועדו במקור לתעסוקה ושימושי ציבוריים בתכנית בש/181, משנים את ייעודם עם תוספת שימושי מגורים מבני ציבור במסגרת תכניות שונות. ברוח זו, תוספת מגורים במגרש זה תסייע ביצירת מרקם מגורים רציף ואיכותי יותר, במקום בינוי מקוטע ולא המשכי.
1. זכויות הבנייה המפורטות בטבלה 5 יהיו סופיות. לא יתאפשרו ניוד יחידות דיור או תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע. עם זאת, תותר תוספת מקומות חנייה בהתאם לצורך ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
  2. מס' הקומות למבני המגורים לא יעלה על 9 קומות (כולל דופלקס) ממפלס הכניסה לבניין.
  3. התכנית תכלול הפרשה ציבורית מבונה של לפחות 700 מ"ר לשימוש רפואה רווחה וקהילה וחינוך.

4. שלביות הביצוע תקבע כך שהמבנים והשטחים הציבוריים יבנו בד בבד עם מבני המגורים, תנאי להיתר למגורים יהיה תנאי לשימושים הציבוריים והמסחריים וכן תנאי לתעודת גמר.
5. תתווסף לתכנית פתרון למתקני מחזור בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית בית שמש.
6. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לאכלוס יהיה הסכם עם חברת ניהול.
7. תנאי להיתר בניה יהיה פתיחת כביש 9 לכביש 10.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

**הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר גב' תמי זוסמן ונתי גבאי על החלטת הוועדה.  
נימוקי הערעור :**

הרח' המדובר כבר כולל 4 מוסדות חינוך, סובל מבעיות חנייה קשות ותכנון תחבורתי לקוי הכולל "מיתון תנועה" שיצר צוואר בקבוק חמור, לא ניתן כמעט למעבר אוטובוסים ומשאיות במקביל, הרח' מתפקד מעל לקיבולת שלו כבר כיום, ותוספת כה גדולה תהפוך את המצב לבלתי נסבל.

**סעיף: 2 תוכנית מתאר מקומית: 102-1420447**  
סדר יום להועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025

**שם:** מתחם אם אס טאוואר רמת בית שמש ג1, בית שמש.

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות התכנית:**

תחום התכנית מצוי בין שכונות ג1 וג2 בבית שמש בין הרחובות: יחזקאל הנביא ויונה בן אמיתי.

**בעלי עניין:**

יצחק קטורזה

**מתכנן:**

**כתובות:**

רחוב יונה בן אמיתי, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש  
רחוב יחזקאל הנביא, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34517 חלקות: 39

**חלקי חלקות:**

גוש: 34357 ח"ח 59

גוש: 34517 ח"ח 28, 52, 65

גוש: 34517 ח"ח 68

**מגרשים לתכנית:** 100 בשלמותו מתכנית: 102-0699041

101 בשלמותו מתכנית: 102-0699041

220 בשלמותו מתכנית: 102-0699041

401 בשלמותו מתכנית: 102-0699041

**מטרת הדיון:**

1. התכנית עוסקת במגרש בשטח של 18.576 דונם ברחוב יונה בן אמיתי שכונה ג1
2. שטח המגרש ריק מבינוי
3. תכנית 102-0699041 אשר אושרה בשנת 2022 קבעה את ייעוד המגרשים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. במסגרת תכנית זו, אושרו הזכויות הבאות:
  - 120 יח"ד.
  - 18,150 מ"ר עבור תעסוקה.
  - 3,310 עבור מסחר.
  - 240 מ"ר עבור מבני ציבור.
4. התכנית הנדונה מציעה את השינויים והתוספות הבאים:
  - תוספת של 380 יחידות דיור, ובכך להגיע לסך כולל של 500 יחידות דיור במגרשים.
  - 9,000 מ"ר עבור מבני ציבור.
  - 34,200 מ"ר עבור מסחר ותעסוקה.
  - התכנית מציעה יצירת חיבור בין השכונות על ידי שילוב מעברי ציבור וכניסות הן מהרחוב העליון והן מהרחוב התחתון

**מהות התכנית:**

הקמת מבנים עבור שמושי מגורים, תעסוקה מסחר, מבני ציבור.

2.2.1 שינוי ייעוד ממגורים ומשרדים, למגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2.2 שינוי גבול תא שטח ביעוד ציבורי, ויצקת שימושים וזכויות בניה.

2.2.3 יצירת חיבור בין שכונות ג1 ו-ג2

2.2.3 קביעת בינוי עבור הקמת מבנים חדשים.

2.2.4 קביעת השימושים המותרים בקרקע.

2.2.5 קביעת מס' יחידות הדיור.

2.2.6 קביעת שטחי הבניה בשטח.

2.2.7 קביעת קווי בנין.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.9 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

**הערות בדיקה:**

**החלטת בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה 2025004 שנערכה ב-25/06/2025:**

מדובר בתא שטח מרכזי במרקם עירוני תוסס כך שהתכנית מתאימה את השטח לרוח האזור ומדיניות הפיתוח של הועדה, תוך ניצול השטח באופן מיטבי בשילוב מגוון שימושים הנדרשים לאזור. הועדה רואה בתכנית זו חשיבות מיוחדת לאור ההזדמנות לבצע רה תכנון ושלביות ביצוע לשטחים הציבוריים ובכך לאפשר לנצל את המגרשים הציבוריים הסמוכים תוך התמודדות עם תנאי השטח המורכבים.

- הוועדה לאחר שעיינה במסמכי התכנית ושקלה את ההשלכות התכנוניות כאמור, ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות:
1. זכויות בנייה: זכויות הבנייה המפורטות בטבלה 5 יהיו סופיות. לא יתאפשרו ניווד יחידות דיוור או תוספת יחידות דיוור מעבר לקבוע בתכנית. עם זאת, תותר תוספת מקומות חנייה בהתאם לצורך ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
  2. גובה מבני מגורים: מספר הקומות למבני המגורים לא יעלה על 9 קומות (כולל לדופלקס), כשהחשוב יבוצע ממפלס הכניסה לבניין.
  3. שלביות ביצוע: שלביות הביצוע תיקבע כך שהשטחים הציבוריים והתעסוקה בתאי שטח 100,1 ייבנו בד בבד עם מבני המגורים. יחד עם זאת, ניתן יהיה לממש כל מגרש בנפרד.
- כמו"כ בתכנית ייקבע כי תנאי להיתר בניה בשטחי המגורים יהיה הוצאת היתר של 5,000 מ"ר למב"צ בתא שטח 2, תנאי לתעודת גמר לתא שטח 100,1 יהיה תעודת גמר של ה-5,000 מ"ר מבני ציבור בתא שטח 2.
4. השטחים הציבוריים יופקעו לטובת עיריית בית שמש.
  5. מיקום חדר טרפו: יש למקם את חדר הטרפו (טרנספורמציה) בתכנית בתיאום מלא ומוקדם עם חברת החשמל, יש להוסיף את השימוש בתכנית.
  6. יינתנו פתרונות באזור לפונקציות הקיימות במגרש 2.
  7. הוועדה מצטרפת כמגישה לתכנית.
  8. תכנית התנועה לתכנית תתייחס לשימושים הקיימים במגרש 508.
  9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

**הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר גב' תמי זוסמן ונתי גבאי על החלטת הועדה.**

**נימוקי הערעור:**

התשתיות באזור זה אינן עומדות גם בעומס הקיים, תוואי הרחוב (יונה בן אמת) בעייתי ומסוכן לתנועה, תוספת כה משמעותית של מגורים ומסחר עלולה להחמיר את המצב התחבורתי, הבטיחותי והקהילתי.

**סעיף: 3 תוכנית מתאר מקומית: 102-1375369**  
סדר יום להועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025

**שם: משקפיים דרום - בית שמש**

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות התכנית:**

בית שמש, בין כביש 10 ו-6 בשוליים הדרום מזרחיים של העיר

**בעלי עניין:**

מצפה גת יזמות בע"מ

**יזם:**

אבנר ישר

**מתכנן:**

**כתובות:**

בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 80031 ח"ח 2, 4, 9

גוש: 80031 ח"ח 30-32, 34-41,

**מטרת הדיון:**

1. התכנית חלה בשטח של כ-30 דונם וממקום בדרום שכונת המשקפיים
2. שטח התכנית ריק מבינוי
3. תכנית 102-0122945 קבעה את ייעודי המגרשים למגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים
- בשטח התכנית מאושר 74 יח"ד בבינוי של גג-גן
4. התכנית מציעה:
  - שינוי מיקום השטחים הציבוריים והגדלת השטח החום על חשבון שטחים ציבוריים אחרים.
  - תוספת של 326 יחידות דיור, ובכך להגיע לסך כולל של 400 יחידות דיור בתחום התכנית.

**מהות התכנית:**

- הגדלת צפיפות יח"ד ומלאי יח"ד בתחום שכונת המשקפיים, תוך שינוי הוראות הבינוי, פריסת תאי השטח והוספת שימושי מסחר ותעסוקה מקומית לרווחת הדיירים.
- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
  - ב. קביעת פריסת שימושי הקרקע בתחום התכנית.
  - ג. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל יעודי הקרקע.
  - ד. קביעת היקף זכויות הבניה בכל אחד מהשימושים בתכנית.
  - ה. קביעת מס' יח"ד ותמהיל יח"ד.
  - ו. קביעת הוראות בינוי ולרבות מס' קומות מירבי וקווי בניין.
  - ז. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים וזיקות מעבר בתחום התכנית.
  - ח. קביעת תקני חניה בתחום התכנית.
  - ט. קביעת הוראות לשימור ונטיעת עצים.
  - י. שינויים מערך ייעודי הקרקע הקיימים בתכנית וקביעת רחוב חדש בייעוד דרך מוצעת.
  - יא. קביעת שטחים מבונים לצרכי ציבור.
  - יב. קביעת הוראות לניהול נגר.

**הערות בדיקה:**

**הוחלט בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה 2025004 שנערכה ב-25/06/2025:**

הוועדה לאחר שענינה במסמכי התכנית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. בתחום התכנית קיים שביל (מגרש 23) אשר מוצע בתכנית זו להעתקה. מאחר ומשרד הש יכון מקדם בימים אלה את ביצועו של שביל זה במקומו הנוכחי, יש לבחון את התאמת התכנית כך שלא יוצע כל שינוי במיקום השביל, והוא יישאר במקומו המקורי.
2. התכנית אינה מציעה מענה פרוגרמתי מספק עבור כלל יחידות הדיור המוצעות. לפיכך, יש להוסיף שטחים ציבוריים מבונים בתכנית, בתיאום מלא עם מחלקת התכנון בוועדה המקומית.

3. מספר הקומות לא יעלה על 9 קומות (כולל דופלקס), כשהחישוב יבוצע ממפלס הכניסה הקובעת
4. שני המבנים ממול לצמודי קרקע והמקווה יופחתו לגובה של 3 קומות ממפלס הכניסה העליונה.
5. יש להגיש כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

**הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר גב' תמי זוסמן ונתי גבאי על החלטת הועדה.  
נימוקי הערעור :**

שכ' המשקפים כבר כעת סובלת מצפיפות יתר, התשתיות אינן מתאימות להיקפי האוכלוסייה המתוכננים, והוספה של מאות יח"ד תפגע באיזון העירוני, נדרש תכנון כוללני ולא נקודתי.

**סעיף: 4 תוכנית מתאר מקומית: 102-1448414**  
סדר יום להועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025

**שם:** תוספת זכויות בניה למגורים במגרש 1101, ג' 2 בית שמש.

סמכות: ועדה מקומית

**גבולות התכנית:**

ישעיהו הנביא 1101

**בעלי עניין:**

**יזם:**

האחים אום שותפות רשומה

**מתכנן:**

עמי רן

פרלה ברנט

**כתובות:**

רחוב ישעיהו הנביא, שכונה: רמב"ש ג' חזון עובדיה, בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34517 חלקות: 72

**מטרת הדיון:**

רקע:

- א. הוספת זכויות בנייה למגורים וציבור
- ב. תוספת בניה מעל קומות חניה קיימות
- ג. קביעת קווי בנין.
- ד. קביעת בינוי ומספר קומות
- ה. קביעת שלביות ביצוע
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ז. הפרשת שטח למטרות ציבור.

**מהות התכנית:**

תוספת זכויות בניה למגורים במגרש 1101 ג' 2 בית שמש.

- א. הוספת זכויות בנייה למגורים וציבור
- ב. תוספת בניה מעל קומות חניה קיימות
- ג. קביעת קווי בנין.
- ד. קביעת בינוי ומספר קומות
- ה. קביעת שלביות ביצוע
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ז. הפרשת שטח למטרות ציבור.

**הערות בדיקה:**

**הוחלט בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה 2025004 שנערכה ב-25/06/2025:**

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית מחליטה על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לחו"ד המשפטית והערות הצוות המקצועי באישור יו"ר הועדה.
2. גובה הבינוי לא יעבור 9 קומות כולל דופלקס.
3. קומת הקרקע מעל החניון תשמש להפרשה מבונה, לשימוש קהילה ומשרדי רשות כולל לחללי עבודה משותפים.
4. תנאי להפקדת התכנית התחייבות טרום תבע.
5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית.

**הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר גב' תמי זוסמן ונתי גבאי על החלטת הועדה.**

**נימוקי הערעור :**

בכל רחבי העיר נמשכות תוספות בנייה והעמסות תכנוניות, מבלי שקיים חישוב כולל ומבוקר של היקף האוכלוסייה הסופי שעתיד להתגורר בעיר, והאם יש מענה תשתיתי ראוי עבורו. התחומים החיוניים ביותר מוסדות חינוך, פארקים, תשתיות כבישים, נקיון, מערכות מים וביוב אינם עומדים בעומסים הקיימים כבר היום, תוספות נוספות עלולות להביא לקריסה מוחשית של המערכות העירוניות.

במגרש המדובר קיים חסם תכנוני חמור : הקמת הבניין הרביעי המתוכנן אינה דומה לבנייה רגילה ממול, אלא מדובר בבנייה צמודה מאוד לבניין הקיים ברח' עמוס הנביא 3, כאשר המבנה החדש חודר לרח' משמעותי משנה צדדיו מצד ימין ואף יותר מכך מצד שמאל ומקיף את הבניין הוותיק כמעט מכל עבריו.

התכנון הנוכחי כולל יח"ד קטנות במיוחד, בעלות כיוון אוויר אחד בלבד, ולכן עבור הדיירים שעתידים לגור בבניין החדש אין כל משמעות לחסימה האור והאוויר, אולם הבניין הקיים ברח' עמוס 3 ייחסם לחלוטין מאבד את כיווני האוויר והאור שלו, ולמעשה יכלא בתוך "חומה" של בטון, תוך פגיעה חמורה באיכות חיי הדיירים ובתנאי המחיה הבסיסיים ביותר. מדובר בבעיה מהותית של תכנון לקוי, חוסר התחשבות בשטח הקיים ופגיעה ישירה בזכויות הדיירים, אשר לא נעשתה לגביה כל בחינה סביבתית או אדריכלית ראויה.

לא ניתן לאשר תכנית זאת מבלי לערוך בדיקה מעמיקה של הצללות, אוויר, והשלכות ישירות על הדיירים הקיימים, תכנון כזה לא רק שאינו סביר, הוא פוגע בזכויות הבסיסיות למרחב מחיה תקין.

בנוסף, בצדו של הרח' מתוכננת הקמת בניין נוסף (מס' 4) מעל חניון קיים, כאשר תשתיות הביוב והמים אינן מתוכננות לעומס כזה, כיום כבר קיימות תקלות בעיות לחץ מים במתחם, וזאת כאשר משאבת מים אחת בלבד משרתת 3 בנינים קיימים, תוספת של בנין נוסף עפ' עשרות יח"ד תחמיר את הבעיה, ותעמיס על מערכות קורסות מראש.

לא ניתן להוסיף יח"ד, מסחר או שירותים – מבלי לבצע תחילה בחינה מקיפה ומקצועית של התשתיות הקיימות, והתאמתן לצרכים הצפויים, אישור התכנית בנוסחה הנוכחית, ללא פתרונות מערכתיים, יפגע באיכות חיי התושבים הקיימים והעתיקים כאחד.

**סעיף: 5 תוכנית מתאר מקומית: 102-1405117**  
סדר יום להועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025

**שם:** קביעת הוראות בתא שטח 700, רמת בית שמש שכונה ה'2

סמכות: ועדה מקומית

**גבולות התכנית:**

תא שטח 700 ברמת בית שמש שכונה ה'2

**בעלי עניין:**

**יזום:**

ועדה מקומית לתכנון ובניה בית שמש

**מתכנן:**

זהר אלטמן

דנה גב

**כתובות:**

רחוב שכונה ה'2 - כללי, שכונה: רמב"ש ה'2, בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 34576 ח"ח 47, 110, 119

**מהות התכנית:**

קביעת הוראות בניה בתא השטח

1. שינוי קוי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. שינוי בחלוקת שטחים מתעסוקה ליחידות להשכרה לטווח ארוך ובחלוקת שטחים על ותת קרקעית עפ"י סעיף 62א(א)(6).
3. הוספת שטח למבנה ציבור לצרכי דת עפ"י סעיף 62א(א)(3).
4. הארכת דרך ללא שינוי בסך השטח לדרך בתחום התכנית עפ"י סעיף 62א(א)(2).
5. שינוי הוראות לעניין בליטת מרפסות זיזיות לצורך התקנת מרפסות סוכה עפ"י סעיף 62א(א)(5).
6. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
7. ביטול חובת בניית סטיו לחזית המסחרית עפ"י סעיף 62א(א)(5).
8. שינוי במספר הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(4).

**הערות בדיקה:**

**הוחלט בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה 2025004 שנערכה ב-25/06/2025:**

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית מחליטה על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. השלמת כל התיקונים שניתנו ע"י הצוות המקצועי והיועמ"ש באישור יו"ר הועדה.
2. תנאי להפקדה התחייבות טרום תבע.
3. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית.

**הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר גב' תמי זוסמן ונתי גבאי על החלטת הועדה.**

**נימוקי הערעור:**

הסעיף עמום ולא ברור מה היזם מבקש, במידה ומדובר בתוספת דיור – אנו מתנגדים בכל תוקף לכל תוספת בנייה בשכונה שסובלת כבר היום מעומס תשתיתי קשה ביותר.

**סעיף: 6**  
תוכנית מתאר מקומית: 102-1330513  
סדר יום להועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025

**שם:** הוספת ייעוד ותוספת שטח 739-740-741-777 ד'3 בית שמש

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 3ד - שפע חיים, בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34281 חלקות: 326-328, 358

**מטרת הדיון:**

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 4.256 דונם, גוש 34281 חלקות 326-328, רמת בית שמש ד'
2. שטח המגרש בתהליך בניה מתקדם.
3. תכנית 102-0073593 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים ב'.
4. התכנית דגן מציעה:
  - קביעת שטחי בנייה לציבור ומגורים.
  - תוספת ייעוד למבנה ציבור ושינוי קווי בניין בתת קרקע במגרשים 741,777.
  - הגדלת מספר יח"ד מ75 יח"ד ל89 יח"ד.
  - תוספת 2 קומות לסה"כ 8 קומות
5. יזמי התכנית הם בעלי העניין בקרקע.
6. ביום 29.09.24 דנה הוועדה בעניינה של התכנית והחליטה להפקיד אותה בתנאים לתכנית המופקדת הוגשה התנגדות ע"י רוכשי הדירות במסגרת מחיר למשתכן בפרויקט.

**מהות התכנית:**

תוספת ייעוד ושטח לצרכי ציבור.

תוספת זכויות בניה ויחידות דיור.

שינוי יעוד 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 14 יח"ד לסה"כ 69 יח"ד למגרשים 739,740,741.

תוספת 2 קומה לסה"כ 8 קומות למגרשים 739,740,741

**התנגדויות:**

התנגדות פרטנית.

**מתנגדים:**

♦ שלמה רחמים מזרחי

**הערות בדיקה:**

**הוחלט בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה 2025005 שנערכה ב-03/07/2025:**

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית, מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לשינויים הבאים:

1. הוספת סעיף שתאפשר הפקעת השטח הציבורי באישור יו"ר הועדה.

**הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר גב' תמי זוסמן ונתי גבאי על החלטת הועדה.  
נימוקי הערעור:**

1. שכונה רמה ד'3 וכמוה גם יתר שכונות רמת בית שמש, סובלות כבר כיום מעומס חריג בתשתיות הן תנועתיות ציבוריות בסיסיות (גנים, בתי ספר, שטחי מסחר, מוסדות רווחה ופנאי) כל תוספת יחידות דיור קל וחומר תוספת של 19 יח"ד ותוספת שתי קומות מחמירה את עומסי האוכלוסייה ופגעת באיכות החיים של כלל תושבי הסביבה.

2. היעדר תוכנית מתאר עדכנית בית שמש טרם גיבשה תכנית מתאר עדכנית המותאמת לגידול האוכלוסייה ולמאפייניה, קידום תכניות נקודתיות מסוג זה הכוללות תוספת יחידות דיור, קומות וייעוד ציבורי מתבצע באופן מנותק ממסגרת תכנונית כוללת, תוך פגיעה מתמשכת בציבור ובקושי הולך וגובר לספק לו את השירותים העירוניים הבסיסיים.

**סעיף: 7****תוכנית מתאר מקומית: 102-1197581**

סדר יום להועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025

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

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, שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גרש: 34355 חלקות: 148

**מטרת הדיון:**

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.946 דונם, מגרש 571, בשכונת ג'1 רמת בית שמש,
2. שטח המגרש ריק מבינוי.
3. תכנית בש/ 158 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים ג', תכנית זו אפשרה לכל יח"ד במגרש את אותם זכויות כמו לשאר צמודי הקרקע כאשר חילקה אותם ל - 4 יח"ד צמודות.
5. בהיתר מס' בקשה 20190417 מאושרות 5 יח"ד (4 יח"ד לפי תב"ע מאושרת בש-158 ותוספת יחידת דיור אחת - בהקלה שבס כחלון)
4. התכנית דגן מציעה:
  - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
  - תוספת 4 קומות לסה"כ 8 קומות, 6 קומות מעל הקרקע.
  - תוספת 6 יח"ד לסה"כ 11 יח"ד
  - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
  - קביעת הוראות לפיתוח השטח.
  - קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
  - קביעת שלביות ביצוע.
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. ביום 13.9.23 דנה הוועדה והחליטה כי תותר תוספת של עד קומה אחת, סה"כ 5 קומות מעל הקרקע.
7. ביום 04.07.24 דנה וועדת המשנה והחליטה כי ההחלטה בנוגע לצמצום הקומות יישאר וכן יוסרו 2 יחידות דיור מטבלה 5 המוצגות בקומה אשר הוחלט להסיר ממסמכי התכנית.
8. ביום 04.08.24 דנה מליא הוועדה בעניינה של התכנית והוחלט להחזיר את התכנית לדיון בוועדת המשנה ולקיים דיון תוך התחשבות במרקם הסביבתי של השכונה והתושבים.

**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 קווי בנין.
6. הגבהת קו אפס.
7. קביעת שלביות ביצוע.

**הערות בדיקה:**

**הוחלט בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה 2025005 שנערכה ב-03/07/2025:**

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית מחליטה על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. התאמת החזית האדריכלי של הבניין בהתאם לאופי השכונה ותיקונים טכניים בהתאם להערות הצוות המקצועי באישור יו"ר הוועדה. גובה הבניין יופחת מגובה 24 לגובה 18.10 בהתאם לגובה המאושר בהיתר הבניה הקיים.
2. גובה הקומות יהיה 4 בלבד מ-0.
3. סך היחיד יקבלו מענה בתחום המגרש בלבד בהתאם לחניות הקיימות בתוך המגרש המגורים בלבד, לא תותר חישוב חניות מחוץ לתחומי המגרש.
4. יובהר כי התכנית תופקד ותפורסם לעיון הציבור למשך 60 יום כך שתינתן הזדמנות הוגנת לתושבים להביע את דעתם או התנגדותם על התכנית.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

**הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר גב' תמי זוסמן ונתי גבאי על החלטת הוועדה.**

**נימוקי הערעור:**

1. התחמקות מאחריות ציבורית כאשר מליאת הוועדה מחזירה דיון מהותי לפורום מצומצם הדבר משדר מסר בעייתי של העברת אחריות. החלטות בעלות השפעה רחבה על המרחב העירוני מחייבות הכרעה במליאה, תוך ייצוג הולם של כלל הסיעות והאינטרסים.
2. ועדת המשנה לא קיימה בפועל את דרישות מליאת הוועדה: אי קיום הנחיות המליאה בהחלטתה מיום 07.08.2024, והדיון לא נערך מתוך התחשבות ראויה בסביבה וביציבור.
3. לא הוצגה תוכנית חזית אדריכלית סופית בדיון, אלא נמסר: היעדר תוכנית אדריכלית מאושרת כי תאושר ע"י יו"ר הוועדה לבד – הליך שאינו תקין.
4. ציון גובה של 18.10 מ' למבנה בן 4 קומות אינו תואם: סתירות והיעדר בהירות בפרטי הבינוי את המקובל (המשתמע הוא מבנה בן 5-6 קומות). לא הובהרו פרטים קריטיים נוספים כמו מספר קומות תת-קרקעיות, התאמה למפלס הרחוב, ומספר יח"ד בפועל.
5. תוספות בנייה נקודתיות ללא מענה כולל לתשתיות מהוות פגיעה ישירה: הקשר עירוני רחב באיכות חיי התושבים, ויוצרות עומס בלתי נסבל על שירותים ציבוריים שכבר כיום מצויים תחת קריסה.

הק

שר תכנוני כולל

העיר בית שמש נמצאת בתקופת גידוק מואצת, אך מבלי שניתן מענה ראוי לתשתיות, מוסדות חינוך, תחבורה ציבורית, ותשתיות ביוב, מים ופנאי קידום תכניות נקודתיות להרחבת זכויות, ללא כל תכנית כוללת, מהווה פגיעה בוודאות התכנונית, בזכות הקניין ובאמון הציבור הדוגמה של רחוב חבקוק 34 בו הוגשו שלוש תכניות בשלוש שנים, ללא בנייה בפועל ממחישה את האבסורד: אתר בנייה ריק המכביד על השכונה ותושביה.

סיכום ובקשות אופרכטיות  
אנו דורשים כי תתקיים הכרעה ברורה ומחייבת במליאת הוועדה המקומית, בראשות ראש העיר, מר שמוליק גרינברג, כדלקמן:

1. אלא, לא תתקדם תכנית להוספת יח"ד, שינוי ייעוד או תוספת זכויות בנייה בשכונות קיימות לאחר שיוצג מענה פרוגרמתי כולל (חינוך, תחבורה, חניה, מוסדות ציבור ותשתיות)
2. כל תכנית תובא לאישור מלא במליאה, ולא תועבר לאישור גורם יחיד או פורום מצומצם.
3. יש להחזיר את תכנית 102-1197581 לדיון במליאת הוועדה המקומית בהקדם, תוך הצגת מלוא הפרטים התכנוניים, ובשקיפות מלאה כלפי הציבור.

**סעיף: 8 תוכנית מתאר מקומית: 102-1274695**  
 סדר יום להועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025

**שם:** תוספת זכויות בניה בפארק הגפן - בית שמש

סמכות: ועדה מקומית

**גבולות התכנית:**

פארק הגפן

**בעלי עניין:**

**מתכנן:**

נועה פרנקפורט עשש

ליזי דלצ'יר

**כתובות:**

בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקי חלקות:**

8, 5, 1 ח"ח	5238 גוש
13, 10, 9 ח"ח	5238 גוש
23, 18, 17 ח"ח	5238 גוש
4, 2 ח"ח	5885 גוש
1 ח"ח	5886 גוש

**מהות התכנית:**

מטרת התכנית לאפשר תוספת זכויות בניה בפארק הגפן בבית שמש כשינוי לתכנית בש/185א'

1. תוספת זכויות בניה

2. קביעת הוראות בניה

**הערות בדיקה:**

**הוחלט בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה 2025005 שנערכה ב-03/07/2025:**

התכנית מאושרת למתן תוקף.

**הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר גב' תמי זוסמן ונתי גבאי על החלטת הועדה.**

**נימוקי הערעור:**

1. חוסר בהירות מהותי: בפרוטוקול הוועדה נכתב כי התכנית מאושרת למתן תוקף, אך לא פורט כלל היקף הזכויות המאושרות, מהו ההבדל בין המצב הקיים לפי תכנית בש/185א לבין המוצע, מה נבנה עד כה ומה צפוי להיבנות, אין כל מידע על ההשלכות התחבורתיות, הסביבתיות או החינוכיות הנובעות מכך.
  2. היעד פירוט תכנוני: אין כל תיאור של מספר יחיד, ייעודי קרקע, גובה מבנים, שטחים פתוחים או מבני ציבור, תכנית המוסתרת מפרטי המידע הללו פוגעות בזכות הציבור להבין ולהביע עמדה מושלכת.
  3. חוסר מענה תשתיתי ובסיבתי: המסמכים אינם כוללים מענה לשאלות מהותיות כגון: חנייה, תחבורה, תשתיות מים וביוב, עומס על מוסדות חינוך קיימים, או דרכי גישה, לא ניתן לאשר תכנית מסוג זה ללא תסקיר השפעה וללא בחינה של ההשלכות על מרחב העירוני.
  4. פגיעה בעקרונות שיתוף ציבור: לא ברור אם התקיים הליך של שיתוף ציבור, ולא נמסר לציבור מידע ברור ומפורט, האישור הכללי למתן תוקף ללא פירוט, סותר את ערון השקיפות וההגינות המנהלית. לסיכום כל עוד לא יובהר באופן חד-משמעי מה כוללת התכנית, מה מטרת ההרחבה, ולא יינתן פירוט מלא לציבור אני מתנגדת לאישורה.
- אם מטרת התכנית היא אך ורק הרחבת שטח האמפי הקיים, לא תהיה לנו התנגדות.

מס' דף: 20

תאריך: 21/09/2025

סדר יום לישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/25

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
21	שד נחל צאלים 9, בית שמש	תיווך גילה הר נוף נכסים בע"מ	1	56	34294	03/04/25	20250058	1
24	המעפילים 1, בית שמש	העלייה בנייה וייזום בע"מ		56	5210	00/00/00	20240418	2
28	העליה 15, בית שמש	העליה בניה וייזום בע"מ		61	5210	16/07/23	20230424	3

**סעיף 1:**

מספר בקשה: 20250058 תיק בניין: 49200090  
סדר יום הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025

**מבקש:**

• **תיווך גילה הר נוף נכסים בע"מ**  
האדמור מרוזין 35/4 ירושלים

**בעל הקרקע:**

• ר.מ.י

**עורך:**

• רות כץ

**סוג בקשה:** בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000462658

**כתובת הבניין:** **שד נחל צאלים 9, בית שמש**

**גוש וחלקה:** גוש: 34294 חלקה: 56 מגרש: 1 יעוד: משרדים מסחר ומגורים

**תכנית:** 168/בש

**שימוש עיקרי**

**תיאור בקשה**

שימוש חורג

משרדים

**מהות הבקשה**

שימוש חורג ממשרדים למסחר במפלס 12.48 (קומת כניסה) - למשך 5 שנים.  
והנמכת תקרה עבור גלריה לאחסנה בגובה +1.79 מדרגות.

וסגירת פתחים בחזית אחורית.

**קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות**

**הערות בדיקה:**

**התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר**

מספר בקשה: 20250058

תאריך הבדיקה בשטח: 20/5/2025

המצב בשטח: הסתיימה הבניה ותואמת לבקשה

קיימות סגירות של פתחים בחזיתות שלא לפי הבקשה

אברהם שפילברג

**הערות בדיקה (י.פ.):**

קיימת תביעה בש/168.

מהות הבקשה: שימוש חורג ממשרדים למסחר במפלס 12.48 (קומת כניסה)

והנמכת תקרה עבור גלריה לאחסנה בגובה +1.79 מדרגות.

וסגירת פתחים בחזית אחורית וצידית.

הבקשה תוקנה בהתאם לדו"ח הפיקוח, פתחים סגורים בחזיתות – סומנו לסגירה.

**התקבלו התנגדויות:**

**מרדכי וועג:** זה פרויקט אחד שמהוה כניסה משותפת מצד אחד, גם בבניין שלנו יש קומת משרדים, שמחמת זה תוביל למסחר גם שם, מסחר עושה רעש ובלגן, אנחנו מתנגדים וכן שאר השכנים בשתי הבנינים לפתיחת מסחר בקומה זו, לקומת מסחר יש באותו פרויקט מקום מיוחד בשביל זה.

**Power** עוצמה של ניהול- אנו חברת הניהול של הבניין בשם הדיירים מביעים התנגדות לשינויי, הסיבות לכך הם:

1. ירידה באיכות החיים כאשר הדיירים רכשו את הדירות במיטב כספים על מנת לחיות במקום שקט וללא מסחר. 2. ירידה בערך הדירות. 3. רעש ולכלוך שיווצר.

**מייזלר יחיאל ורבקה-** כאשר רכשנו את דירתנו, פעלנו מתוך הבנה כי השימוש בקומת הכניסה יוגבל למשרדים בלבד, דבר שהבטיח סביבה שקטה ונעימה לדיירי הבניין. כעת, שינוי הייעוד לשימוש מסחרי כדוגמת גיימבורי צפוי לפגוע באופן משמעותי באיכות חיינו ובאופיו של הבניין, בשל מספר גורמים:

1. פגיעה בשקט ובשלווה של הדיירים – פעילות גיימבורי כרוכה ברעש מתמשך שיפר את האווירה השקטה שהובטחה לנו בעת הרכישה. 2. השלכות על תחזוקת וניקיון הבניין – תוספת של תנועת לקוחות וילדים תוביל באופן טבעי לכלוך מוגבר בשטחים הציבוריים ולהגברת הצורך בתחזוקה מתמדת. 3. עומס תחבורתי וחניה – שימוש חורג מסוג זה עלול להביא לתנועה רבה יותר של רכבים, מצוקת חניה והפרעה לכניסה וליציאה מהבניין. 4. פגיעה בערך הדירות – שינוי אופיו של הבניין עלול לגרום לירידת ערך הנכסים בשל מטרדי רעש ופעילות מסחרית שאינה תואמת את הציפיות של הדיירים.

**קארין שרה:** אין שום סיבה לאשר פתיחה ושינוי ייעוד של המשרדים (זו הסיבה שהעירייה לא הסכימה לחנויות כשאישרה לקבלן) לכל חנות אשר תהיה, כאשר בקומות מסחר האמיתיות שהם לא כניסה משותפת עם הדיירים יש חנויות ריקות להשכרה ולשם כך הם

מיועדות, תפנו את "קטי קטו" החנות צעצועים להשכיר בקומות מסחר מתחת לבניינינו ולא לאשר לו. לאשר בקשה כזו זה ממש לבוא ולהתנגח עם הדיירים בכוונה תחילה על אף שהוגשו לכם התנגדויות מספיקות להבין שאנחנו לא מעוניינים בכך. יותר מכך אנחנו נילחם בכל הכוח אם תאשרו דבר כזה ולא נאפשר סדר יום תקין לחנות שתפתח ולכם, והכל ייעשה כמובן על פי חוק בהתנגדות יום יומית של כלל בעלי הדירות.

**רבקה אלבו ואוריה מאור:** התנגדות מוחלטת להפיכת שטח המיועד למשרד בכניסה לבנין לחנות / מסחר.

**דיירי בניינים נחל צאלים 9-11:** עמר יוסף, ליבל אשר חיים, מייזלר יחיאל, אלבו אוריה, הורנשטיין מיכאל, בוניך בניה ופיתוח (שוכרים), קריאף קלודין, יעקב מלכה, מיארה, שטיינברג אריה, מהודר יעקב, גרענוולד חננאל, שטיינברג יוסף דב, אחרר שמואל, דריהם קארין, חיון צביה, שלומית חיה, רוני נש, אליהו כהן, בן דוד ישי, שושנה חזן (שוכרים), ברסי דוד, פויאסטר רחמים, חיון נחמן, שרה נמני, ולך קנט דוד, עמית ידידיה, מוטי וועג:

1. מתחם המגורים שברחוב נחל צאלים 9-11 הינו מתחם שקט ומוסדר ואינו נמצא באזור מסחרי, פתיחת חנות ושימוש חורג תפריע למרקם החיים ברחוב, באזור הבניין ובבניין עצמו בפרט.
  2. שימוש חורג לפתיחת חנות יהווה הפרעה ממשית לשגרת החיים על ידי פעולות תפעול שונות כמו אספקת סחורה, פריקת משאיות, חניות בתפוסת לקוחות, דריסת רגל גדולה מאד של ילדים ונוער בגלל חנות הצעצועים ותהווה מטרד של ממש, רעש, המולה רבה, לכלוך, אשפה, קרטונים וכו' והפרעה לשגרת החיים.
  - נבחר שהחנות ממש בקומת הלובי שלנו ובכניסה משותפת למתחם המגורים ולחנות עצמה, כך שההפרעה ישירה ומידית לכלל הדיירים.
  3. על פי היתר הבניה, הבניין נחלק לשני אזורים, אזור מגורים עליון ואזור המסחר התחתון שבצד רחוב דרכי איש, הבנין נבנה בהחלט עם הרבה שטח למסחר, לא סביר לפתוח חנות מסחרית דווקא באזור המגורים תוך התעלמות מהדיירים.
  4. פתיחת החנות תגרום לזנק ברכוש: א. פגיעה ברכוב מסביב לבנין שהוא צמוד לכניסה של החנות, אספקת סחורה, גרירת עגלות משא, שבירת מרצפות, גדרות וכו'. ב. פגיעה ממשית בשווי הנכסים והדירות שבמתחם המגורים וזאת בגלל חנות צמודה לבנין והפיכת האזור למסחרי ומלוכלך. אנשים קנו במיטב כספר דירות על סמך היתר הבניה שמבטיח כי לא יהיו חניות בכניסה למעט משרדים.
- נבחר בזאת כי כלל הדיירים מתנגדים בתוקף לבקשה, לא נהסס לפנות בתלונה למנהל מקרקעי ישראל על אישור לא חוקי וסביר אם יינתן ע"י העיריה ונפעל בכל אמצעי חוקי העומד לרשותינו להתנגד לרבות פתיחה בהליך משפטי ופניה לתקשורת.

#### **המלצת המהנדס:**

החלטה תתקבל לאחר דיון בהתנגדויות.

#### **המשך דיון : מישיבת ועדת המשנה / התנגדויות 2025005 מתאריך 03.07.25 שבה הוחלט :**

לאחר שמיעת הצדדים הועדה שקלה והחליטה כדלהלן, מדובר ברחוב ראשי מוטה תחבורה ציבורית שמתאים לשימושי מסחר, בכדי למנוע רעש והפרעה מבוקש פתיחת קיר בחזית המבנה, כך שהכניסה למסחר לא תייצר הפרעה לדיירי הבניין, לאור זאת הוועדה מאשרת את הבקשה ודוחה את ההתנגדויות בכפוף לתנאים דלהלן:

1. לא תותר כניסה למסחר בלובי המגורים.

#### **הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר גב' תמי זוסמן ונתי גבאי על החלטת הועדה.**

#### **נימוקי הערעור :**

1. הפרה של צפייה תכנונית לגיטימית של הרוכשים, דיירי הבניינים נחל צאלים 9-11 רכשו את דירותיהם על סמך היתר בנייה ותכנית בש/168 שבה הוגדר כי קומת הכניסה מיועדת למשרדים בלבד, שינוי ייעוד למסחר ובפרט שימוש אינטנסיבי כמו גיימבורי מהווה פגיעה חמורה באמון הציבור, בשקיפות התכנונית, ובצפייה הסבירה של בעלי הנכסים, אשר השקיעו ממיטב כספם בסביבה שקטה ובנויה בהתאם לייעוד תכנוני ברור.
2. פגיעה חמורה באיכות החיים ובביטחונם של התושבים. השימוש המבוקש ייצור מטרדי רעש, עומסי תחבורה, תנועת ילדים בלתי מבוקרת וכניסת קהל שטח מגורים, כפי שנאמר בהתנגדויות, מדובר בהפרעה ישירה לכניסת הדיירים, הגדלת נפח הפסולת, חשש לפגיעות תשתית ולירידת ערך הנכסים – שהעירייה התעלמה מהן באופן בלתי סביר.
3. קיום שטחים מסחריים ייעודים בפרויקט – מייתר את הבקשה לבנין קיימת קומת מסחר ייעודית בצד רח' דרכי איש שלא נוצלה במלואה, אין שום הצדקה עניינית לשימוש חורג דווקא בלובי מגורים שקט, כאשר קיימת חלופה מתוכננת מראש, בה ניתן להפעיל את העסק ללא פגיעה בשגרת חיי התושבים.
4. ההיתר המבוקש סותר את מגמת התכנון המקורית, תכנית בש/168 חילקה באופן מפורש את המבנה לאזור מגורים ולאזור משרדים/מסחר, תוך הפרדה ברורה של כניסות, הבקשה שואפת לבטל עקרון זה הלכה למעשה, ומכיסה פעילות מסחרית דווקא לחלל שהוגדר אזור מעבר מגורים – תוך גרימת נזק ודחיקות הדיירים.

#### **המלצות :**

**החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת הועדה המקומית.**

מס' דף: 23

**ת. השלמה**

- \* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- \* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- \* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- \* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- \* חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות ( מחוז י-ם : טל : 5696000/7 )
- \* פרמצבטיקה/ קוסמטיקה - חתימה היזם מבקש ההיתר .
- \* חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- 08/09/2025
- \* ניתן לקבל פטור מחו"ד משרד הבריאות, במידה ואין העסק מיועד למכירת מזון/ או יצור/
- 08/09/2025
- \* אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.
- 08/09/2025

**סעיף 2:**

מספר בקשה: 20240418 תיק בניין: 12100010

סדר יום הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025

**מבקש:**

\* העלייה בנייה ויזום בע"מ

החשמונאים בני ברק

**בעל הקרקע:**

\* העלייה בנייה ויזום בע"מ

**עורך:**

\* רוברט נחום לינקס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000396832

כתובת הבניין: המעפילים 1, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5210 חלקה: 56; 57; 58; 60 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: בש/179, תרש"צ/5/32/1

שכונה: בית שמש הותיקה

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	תמ"א 38 פינוי בינוי	20853.70	20211.62	198

**מהות הבקשה**

תמ"א 38/2 - פינוי בינוי - הריסת המבנים הקיימים והקמת 3 בניינים חדשים בני 11.5

קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת + 3 קומות חניון תת קרקעי משותף.

מבוקשים 3 מבנים - 66 יח"ד למבנה, סה"כ 198 יח"ד.

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						
				20853.70		20211.62		3043.45
				20853.70		20211.62		3043.45
			סה"כ:		20853.70		3043.45	
					20211.62		0.00% : %בניה	

**הערות בדיקה: (ש.א.)**

בגוש 5210 בחלקות 56, 57, 58, 60 בתחום תכנית בש/179 בייעוד מגורים ג'

מתוכנן איחוד ארבעת החלקות ותכנון הריסת המבנים הקיימים ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38/2

הבקשה כוללת הריסת 4 בנייני מגורים קיימים בני 3 קומות ו-12 יח"ד בכל בניין, סה"כ 48 יח"ד (+4 יחדות מסחר)

והקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 15.5 קומות ו-306 יח"ד חדשות בשלושת הבניינים

קומת הקרקע מפולשת בגובה 6 מ' ומעליה 15.5 קומות למגורים

ו-3 קומות בתת הקרקע המיועדות לחניה.

הבקשה פורסמה בהתאם לתמ"א 38

ובנוסף, פורסמה הקלה לתוספת 4 קומות עפ"י תקנות סטייה ניכרת

לא התקבלו התנגדויות

התקבלו כ-70% הסכמות בעלי הנכס

**עפ"י תב"ע בש/179:**

ניתן לבקש 35% שטח עיקרי + 10% שטח שירות לקומה משטח המגרש.

שטח 4 החלקות - 4845 מ"ר

סה"כ ניתן לקומה: שטח עיקרי - 1695 מ"ר + 484 שטח שרות.

עפ"י התכנית ניתן לתכנן עד 8 קומות.

ובנוסף עפ"י סעיף 5.5.2 תותר קומה מפולשת.

**עפ"י תמ"א 38/2:**

ניתן לבקש בנוסף 3.5 קומות טיפוסיות בהתאם למותר עפ"י תב"ע

וניתן להוסיף 13 מ"ר עקרי + 12 מ"ר שרות עבור ממ"ד לכל יח"ד

בנוסף ניתן להוסיף 4 קומות נוספות עפ"י תקנות סטייה ניכרת ישנו ספק לגבי הזכויות הכלולות בקומות אלו, טרם התקבלה החלטה.

**המלצת המהנדס:**

לדיון בוועדת המשנה

תנאים להיתר:

1. תשריט איחוד וחלוקה מאושר
2. אישור אגף תשתיות
3. אישור רמ"י
4. אישור נגישות (תכנית חתומה + הצהרה/חו"ד)
5. תכנית תנועה חתומה + אישור מח' תנועה (התקנת חניות לפחות ליח"ד הנוספות (סעי' 17 תמ"א))
6. אישור חברת חשמל
7. אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי
8. אישור שפ"ע – תכנית חתומה ע"י אבי עמר
9. אישור מתכנן גפ"מ
10. אישור יועץ מיזוג
11. אישור פקיד היערויות באם קיימים עצים בוגרים במגרש
12. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.
13. השלמת תנאים ככל שנדרש בהתאם לתמ"א 38
14. חו"ד מהנדס מבנים מוסמך לעניין הצורך בחיזוקים + דו"ח לאופן החיזוקים הדרושים (סעי' 8-9 תמ"א)
15. הגשת תכנית עיצוב חזיתות וגגות ותכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הועדה (סעי' 25 תמ"א)
16. התייחסות המהנדס לשאלת השפעת הבינוי ותוספת יח"ד מחוץ לגבולות המגרש (סעי' 26 תמ"א)
17. הסכם פיתוח עם העירייה מול המחלקה המשפטית

**המשך דיון : מישיבת ועדת המשנה 2024006 מתאריך 24/12/24 שבה הוחלט :**

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

**תנאים להיתר :**

1. תשריט איחוד וחלוקה מאושר
2. אישור אגף תשתיות
3. אישור נגישות (תכנית חתומה + הצהרה/חו"ד)
4. תכנית תנועה חתומה + אישור מח' תנועה (התקנת חניות לפחות ליח"ד הנוספות (סעי' 17 תמ"א))
5. אישור חברת חשמל
6. אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי
7. אישור שפ"ע – תכנית חתומה ע"י אבי עמר
8. אישור מתכנן גפ"מ
9. אישור יועץ מיזוג
10. אישור פקיד היערויות באם קיימים עצים בוגרים במגרש
11. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.
12. השלמת תנאים ככל שנדרש בהתאם לתמ"א 38
13. חו"ד מהנדס מבנים מוסמך לעניין הצורך בחיזוקים + דו"ח לאופן החיזוקים הדרושים (סעי' 8-9 תמ"א)
14. הגשת תכנית עיצוב חזיתות וגגות ותכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הועדה (סעי' 25 תמ"א)
15. התייחסות המהנדס לשאלת השפעת הבינוי ותוספת יח"ד מחוץ לגבולות המגרש (סעי' 26 תמ"א)
16. הסכם פיתוח עם העירייה מול המחלקה המשפטית.
17. קיים בית כנסת במקום נקבע תנאי פתרון לבית הכנסת הקיים בשטח.
18. אישור יועץ תנועה לפתרון התנועתי והתחבורתי של הפרויקט.

**תנאי בהיתר :**

1. הסכם פיתוח ופינוי מול העירייה, הכולל כתב שיפוי, ופוליסת ביטוח.
2. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית ניקוז זמנית לתקופת העבודה לאישור מנהל אגף ביצוע.
3. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר לרבות הסדרי תנועה זמניים לתקופת העבודות לאישור מפקח צו תחילת עבודה ולאישור מחלקת תנועה.
4. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית מפורטת של קיר העוגנים לאישור מנהל אגף ביצוע (לרבות חתכים 10 מ' לפחות לעל כיוון כמו גם אישור היועצים הרלוונטים – קונסטרוקציה והידרולוג ככל הנדרש).
5. תנאי לקבל צו תחילת עבודה יהיה הצגת תיאום הנדסי ביחס לתשתיות קיימות בשטח.
6. יתר התנאים הנדרשים בצו תחילת העבודה כרגיל (עדפי עפר, פסולת בניה, הצהרות מהנדס/ קבלן מבצע וכיוצ"ב).

**המשך דיון מהועדה המקומית לתכנון ולבניה 2025001 מתאריך 14/05/25 בה הוחלט :**

**הועדה המקומית מחליטה בזאת שלא לאמץ את ההחלטה של ועדת המשנה 2024006**

**מתאריך 24/12/24, שבה הוחלט לאשר את הבקשה.**

**לאור חו"ד היועמ"ש, לא ניתן במסגרת התב"עות הקיימות לממש את מס' הקומות המבוקש ל- 15.5 קומות, אלא ל- 11.5 קומות בלבד.**

על כן הועדה מחליטה בזאת לאשר את הבקשה תוך צמצום מס' הקומות ל-11.5 בלבד. ובכפוף לכלל התנאים הנדרשים :

תנאי להיתר :

יש לעדכן את מהות הבקשה והתכנית בהתאם להחלטת הועדה לצמצום מס' הקומות, הכולל את מס' יח"ד, והשטחים וההקלה שבוקשה, בעקבות עדכון מס' הקומות ל-11.5.

1. תשריט איחוד וחלוקה מאושר
2. אישור אגף תשתיות
3. אישור נגישות (תכנית חתומה + הצהרה/חו"ד)
4. תכנית תנועה חתומה + אישור מח' תנועה (התקנת חניות לפחות ליח"ד הנוספות (סעי' 17 תמ"א))
5. אישור חברת חשמל
6. אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי
7. אישור שפ"ע – תכנית חתומה ע"י אבי עמר
8. אישור מתכנן גפ"מ
9. אישור יועץ מיזוג
10. אישור פקיד היערות באם קיימים עצים בוגרים במגרש
11. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.
12. השלמת תנאים ככל שנדרש בהתאם לתמ"א 38
13. חו"ד מהנדס מבנים מוסמך לעניין הצורך בחיזוקים + דו"ח לאופן החיזוקים הדרושים (סעי' 8-9 תמ"א)
14. הגשת תכנית עיצוב חזיתות וגגות ותכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הועדה (סעי' 25 תמ"א)
15. התייחסות מהנדס לשאלת השפעת הבינוי ותוספת יח"ד מחוץ לגבולות המגרש (סעי' 26 תמ"א)
16. הסכם פיתוח עם העירייה מול המחלקה המשפטית.
17. קיים בית כנסת במקום נקבע תנאי פתרון לבית הכנסת הקיים בשטח.
18. אישור יועץ תנועה לפתרון התנועתי והתחבורתי של הפרויקט.

תנאי בהיתר :

1. הסכם פיתוח ופינוי מול העירייה, הכולל כתב שיפוי, ופוליסת ביטוח.
2. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית ניקוז זמנית לתקופת העבודה לאישור מנהל אגף ביצוע.
3. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר לרבות הסדרי תנועה זמניים לתקופת העבודות לאישור מפקח צו תחילת עבודה ולאישור מחלקת תנועה.
4. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית מפורטת של קיר העוגנים לאישור מנהל אגף ביצוע (לרבות חתכים 10 מ' לפחות לעל כיוון כמו גם אישור היועצים הלולונטים – קונסטרוקציה והידרולוג ככל הנדרש.
5. תנאי לקבל צו תחילת עבודה יהיה הצגת תיאום הנדסי ביחס לתשתיות קיימות בשטח.
6. יתר התנאים הנדרשים בצו תחילת העבודה כרגיל (עדפי עפר, פסולת בניה, הצהרות מהנדס/ קבלן מבצע וכיוצ"ב).

התכניות תוקנו כך שמוצגות 11.5 קומות מעל קומה מפולשת בגובה כפול+3 קומות חניון תת קרקעי. וכן מבוקשות 237 יח"ד ב3 מבנים.

**תנאים להיתר :**

תיקון הערות הצוות המקצועי

הצגת הפתרון של הפרשה לצרכי ציבור בגין הפרויקט.

1. תשריט איחוד וחלוקה מאושר
2. אישור אגף תשתיות
3. אישור נגישות (תכנית חתומה + הצהרה/חו"ד)
4. תכנית תנועה חתומה + אישור מח' תנועה (התקנת חניות לפחות ליח"ד הנוספות (סעי' 17 תמ"א))
5. אישור חברת חשמל
6. אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי
7. אישור שפ"ע – תכנית חתומה ע"י אבי עמר
8. אישור מתכנן גפ"מ
9. אישור יועץ מיזוג
10. אישור פקיד היערות באם קיימים עצים בוגרים במגרש
11. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.
12. השלמת תנאים ככל שנדרש בהתאם לתמ"א 38
13. חו"ד מהנדס מבנים מוסמך לעניין הצורך בחיזוקים + דו"ח לאופן החיזוקים הדרושים (סעי' 8-9 תמ"א)

14. הגשת תכנית עיצוב חזיתות וגגות ותכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הועדה (סעי' 25 תמ"א)
15. התייחסות המהנדס לשאלת השפעת הבינוי ותוספת יח"ד מחוץ לגבולות המגרש (סעי' 26 תמ"א)
16. הסכם פיתוח עם העירייה מול המחלקה המשפטית.
17. קיים בית כנסת במקום נקבע תנאי פתרון לבית הכנסת הקיים בשטח.
18. אישור יועץ תנועה לפתרון התנועתי והתחבורתי של הפרויקט. תנאי בהיתר :
1. הסכם פיתוח ופינוי מול העירייה, הכולל כתב שיפוי, ופוליסת ביטוח.
2. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית ניקוז זמנית לתקופת העבודה לאישור מנהל אגף ביצוע.
3. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר לרבות הסדרי תנועה זמניים לתקופת העבודות לאישור מפקח צו תחילת עבודה ולאישור מחלקת תנועה.
4. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכניות מפורטות של קיר העוגנים לאישור מנהל אגף ביצוע (לרבות חתכים 10 מ' לפחות לעל כיוון כמו גם אישור היועצים הרלוונטים – קונסטרוקציה והידרולוג ככל הנדרש).
5. תנאי לקבל צו תחילת עבודה יהיה הצגת תיאום הנדסי ביחס לתשתיות קיימות בשטח.
6. יתר התנאים הנדרשים בצו תחילת העבודה כרגיל (עדפי עפר, פסולת בניה, הצהרות מהנדס/ קבלן מבצע וכיוצ"ב).

#### המלצת המהנדס:

ניתן לאשר עד 66 יח"ד למבנה (3\*66=198 יח"ד סה"כ), יש לעדכן תכנית בהתאם.

#### המלצות:

החלטה לתקבל לאחר דיון בישיבת הועדה המקומית.

#### ת. השלמה

- \* עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה.
- \* דו"ח קרקע, הכולל 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 הג"א.
- \* אישור חברת החשמל.
- \* אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ים : 5696000/7 )
- \* חו"ד/אישור יועץ נגישות מורשה ע"ג תכנית : פתרונות נגישות נכים עפ"י חוק.
- \* 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).

<b>סעיף 3:</b>	מספר בקשה: 20230424	תיק בניין: 10500150
סדר יום הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2025002 בתאריך: 28/09/2025		

**מבקש:**

• העליה בניה וייזום בע"מ  
החשמונאים בני ברק

**בעל הקרקע:**

• העליה בניה וייזום בע"מ

**עורך:**

• רוברט נחום לינקס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000296747

כתובת הבניין: העליה 15, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5210 חלקה: 61 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: בש/179, תרש"צ/5/32/1

שכונה: בית שמש הותיקה

<u>שימוש עיקרי</u> מגורים	<u>תיאור בקשה</u> תמ"א 38 פינוי בינוי	<u>שטח עיקרי</u> 7145.53	<u>שטח שירות</u> 8134.41	<u>יח"ד</u> 66
------------------------------	--	-----------------------------	-----------------------------	-------------------

**מהות הבקשה**

תמ"א 38/2 - פינוי בינוי - הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים בן 11.5 קומות -  
סה"כ 66 יח"ד + 4 קומות לחניה תת קרקעית.

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
				7145.53		8134.41		66			1754.86
				7145.53		8134.41		66			1754.86
		<b>סה"כ:</b>		7145.53		8134.41		0.00% : %בניה:			1754.86

**הערות בדיקה: (ש.א.)**

במגרש בייעוד מגורים ג' בתחום תכנית בש/179 מבוקשת בקשה להריסת בנין מגורים בן 3 קומות ו-12 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 11.5 קומות ו-66 יח"ד חדשות ו-2 קומות לחניה תת קרקעית. מותר 8 קומות ע"פ תכנית קיימת (3 קיים + 5 נוספות), מבוקש תוספת 3.5 קומות ע"פ תמ"א 38, סה"כ 11.5 קומות.

**המלצת המהנדסת:**

ניתן לאשר ברשות רישוי

**תנאים להיתר:**

1. תצהיר עורך בקשה חתום.
2. אישור מחלקת תנועה
3. אישור מחלקת תשתיות
4. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).
5. אישור חברת חשמל
6. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.
7. נדרש להפחית יציאה טכנית לגג כך שלא יעבור 1.8 מ'
8. השלמת תנאים ככל שנדרש בהתאם לתמ"א 38

**המשך דיון : משיבת רשות הרישוי 2023013 מתאריך 24.07.23 בה הוחלט : לאשר ובכפוף למילוי התנאים, וגליון**

הדרישות.

הבקשה מובאת לחידוש ההחלטה, וללא דרישה לחתימת המינהל, היות ובנסח הטאבו קיימת בעלות מלאה לטובת הדיירים, וללא חכירה למינהל.

**המשך דיון : משיבת רשות רישוי 2023015 מתאריך 27/8/23 בה הוחלט לאשר בכפוף למילוי התנאים וגליון הדרישות:**

**מבוקש:**

הבקשה פורסמה בהתאם לתמ"א 38 פורסמה גם הקלה לתוספת 4 קומות ע"פ תקנות סטייה ניכרת מבוקשים שטחים ויח"ד נוספות בקומות החדשות. 8 קומות מהתב"ע+4 קומות בהקלה+3.5 קומות מתמא 38

סה"כ 15.5 קומות+5 קומות תת קרקעיות לחניה  
סה"כ מבוקשות 90 יח"ד.

### הערות בדיקה:

עפ"י תב"ע בש/179:

ניתן לבקש 35% שטח עיקרי + 10% שטח שירות לקומה משטח המגרש.  
שטח המגרש הינו 1558 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי לקומה - 545.3 מ"ר + 155.8 מ"ר שטח שירות.

ניתן לבקש 8 קומות ו- 12 יח"ד לדונם = 19 יח"ד

עפ"י תמ"א 38/2:

שטחים, ניתן לבקש 3.5 קומות טיפוסיות בהתאם למותר עפ"י התב"ע

בנוסף ניתן להוסיף 13 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר שטח שרות עבור ממ"ד ליח"ד קיימת.

יח"ד:

עפ"י התמ"א ניתן להוסיף יח"ד ללא הגבלה.

סה"כ זכויות לקומה: שטחי עיקרי = זכויות בתב"ע (35%) + 13 מ"ר זכויות תמא ליח"ד

שטח שירות = זכויות בתב"ע (10%) + 12 מ"ר זכויות ממדים ליח"ד.

סה"כ יח"ד: 2.375 x 8 קומות = 19 יח"ד + יח"ד בהתאם לתמ"א

בנוסף לכך מבוקשת הקלה לתוספת 4 קומות עפ"י תקנות סטייה ניכרת, סה"כ 15.5 קומות.  
פורסמה ההקלה, ולא התקבלו התנגדויות.

### תנאים להיתר:

תצהיר עורך בקשה, מבקש, מתכנן שלד + צילום תעודה

חתימת מורשה חתימה בהתאם לפרוטוקול

הוכחת בעלות – נסח טאבו + חתימות דיירים

אישור אגף תשתיות

אישור נגישות (תכנית חתומה + הצהרה/חוו"ד)

תכנית תנועה חתומה + אישור מח' תנועה (התקנת חניית לפחות ליח"ד הנוספות (סעי' 17 תמא)

אישור חברת חשמל

אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי

אישור עתיקות

אישור אדריכל העיר או מהנדס העיר לליווי תכנון

אישור שפ"ע – תכנית חתומה ע"י אבי עמר

אישור מתכנן גפ"מ

אישור יועץ מיזוג

אישור פקיד היערות באם קיימים עצים בוגרים במגרש

אישור צה"ל

תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.

השלמת תנאים ככל שנדרש בהתאם לתמ"א 38

חוו"ד מהנדס מבנים מוסמך לעניין הצורך בחיזוקים + דו"ח לאופן החיזוקים הדרושים (סעי' 8-9 תמ"א)

הגשת תכנית עיצוב חזיתות וגגות ותכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הועדה (סעי' 25 תמ"א)

התייחסות המהנדס לשאלת השפעת הבינוי ותוספת יח"ד מחוץ לגבולות המגרש (סעי' 26 תמ"א)

הסכם פיתוח עם העירייה מול המחלקה המשפטית

### המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת המשנה בעניין חריגת סך השטחים ויח"ד

### המשך דיון: מישיבת המשנה 2024002 מתאריך 08/07/24 שבה הוחלט:

הועדה מברכת על הפרויקט שמקדם התחדשות בעיר הותיקה ושוכנעה שמדובר בפרויקט

ראוי וטוב, ועל כן מחליטה לאשר את ההקלות ואת הבקשה בכפוף לכל התנאים שהועלו כאן,

יש לעדכן את השטחים בבקשה בהתאם למאושר ע"י הועדה הכולל את זכויות התבע, התמא

וההקלה.

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תיקון הערות בוחנת רישוי בתכנית.

הצגת הפתרון של הפרשה לצרכי ציבור בגין הפרוייקט.

**תנאים להיתר:**

1. תצהיר עורך בקשה, מבקש, מתכנן שלד + צילום תעודה.
2. חתימת מורשה חתימה בהתאם לפרוטוקול.
3. הוכחת בעלות – נסח טאבו + חתימות דיירים.
4. אישור מחלקת תשתיות.
5. אישור נגישות (תכנית חנומה + הצהרה/חו"ד).
6. תכנית תנועה חנומה+ אישור מח' תנועה (התקנת חניות לפחות ליח"ד הנוספות(סע'17תמ"א)
7. אישור חברת חשמל.
8. אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי.
9. אישור עתיקות.
10. אישור אדריכל העיר או מהנדס העיר לליווי תכנון.
11. אישור שפ"ע – תכנית חנומה ע"י אבי עמר.
12. אישור מתכנן גפ"מ.
13. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).
14. אישור פקיד היערות באם קיימים עצים בוגרים במגרש.
15. אישור צה"ל.
16. השלמת תנאים ככל שנדרש בהתאם לתמ"א 38.
17. חו"ד מהנדס מבנים מוסמך לצורך בחיזוקים+דו"ח לאופן החיזוקים הדרושים (סע'9-8תמ"א)
18. הגשת תכנית עיצוב חזיתות וגגות ותכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הועדה (סע'25תמ"א)
19. התייחסות מהנדס לשאלת השפעת הבינוי ותוספת יח"ד מחוץ לגבולות המגרש (סע'26תמ"א)
20. הסכם פיתוח חתום עם העירייה מול המחלקה המשפטית או תשלום היטלי פיתוח ואגרות ע"פ חוק.
21. הצגת הפתרון של הפרשה לצרכי ציבור בגין הפרוייקט.

**תנאי בהיתר:**

1. הסכם פיתוח ופינוי מול העירייה, הכולל כתב שיפוי, ופוליסת ביטוח.
2. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית ניקוז זמנית לתקופת העבודה לאישור מנהל אגף ביצוע.
3. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר לרבות הסדרי תנועה זמניים לתקופת העבודות לאישור מפקח צו תחילת עבודה ולאישור מחלקת תנועה.
4. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית מפורטת של קיר העוגנים לאישור מנהל אגף ביצוע (לרבות חתכים 10 מ' לפחות לעל כיוון כמו גם אישור היועצים הרלוונטים – קונסטרוקציה והידרולוג ככל הנדרש).
5. תנאי לקבל צו תחילת עבודה יהיה הצגת תיאום הנדסי ביחס לתשתיות קיימות בשטח.
6. יתר התנאים הנדרשים בצו תחילת העבודה כרגיל (עדפי עפר, פסולת בניה, הצהרות מהנדס/ קבלן מבצע וכיוצ"ב).

**המשך דיון מהועדה המקומית לתכנון ובניה 2025001 מתאריך 14/05/2025 בה החלט:**

הועדה המקומית מחליטה בזאת שלא לאמץ את החלטת ועדת המשנה 2024002 מתאריך 08.07.24 שבה הוחלט לאשר את הבקשה. לאור חו"ד היועמ"ש, לא ניתן במסגרת התב"עות הקיימות לממש את מס' הקומות המבוקש ל- 15.5 קומות, אלא ל-11.5 קומות בלבד. על כן הועדה מחליטה בזאת לאשר את הבקשה תוך צמצום מס' הקומות ל-11.5 בלבד. ובכפוף לכלל התנאים הנדרשים:

**תנאי להיתר:**

יש לעדכן את מהות הבקשה והתכנית בהתאם להחלטת הועדה לצמצום מס' הקומות, הכולל את מס' יח"ד, והשטחים וההקלה שבוקשה, בעקבות עדכון מס' הקומות ל-11.5. תיקון הערות בוחנת רישוי בתכנית.

הצגת הפתרון של הפרשה לצרכי ציבור בגין הפרוייקט.

**תנאים להיתר:**

1. תצהיר עורך בקשה, מבקש, מתכנן שלד + צילום תעודה.
2. חתימת מורשה חתימה בהתאם לפרוטוקול.
3. הוכחת בעלות – נסח טאבו + חתימות דיירים.
4. אישור מחלקת תשתיות.
5. אישור נגישות (תכנית חנומה + הצהרה/חו"ד).
6. תכנית תנועה חנומה+ אישור מח' תנועה (התקנת חניות לפחות ליח"ד הנוספות סעיף 17 בתמ"א)
7. אישור חברת חשמל.
8. אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי.
9. אישור עתיקות.
10. אישור אדריכל העיר או מהנדס העיר לליווי תכנון.
11. אישור שפ"ע – תכנית חנומה ע"י אבי עמר.
12. אישור מתכנן גפ"מ.
13. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).

14. אישור פקיד היערות באם קיימים עצים בוגרים במגרש.
15. אישור צה"ל.
16. השלמת תנאים ככל שנדרש בהתאם לתמ"א 38.
17. חו"ד מהנדס מבנים מוסמך לצורך בחיזוקים+דו"ח לאופן החיזוקים הדרושים (סעיף 8-9 בתמ"א)
18. הגשת תכנית עיצוב חזיתות וגגות ותכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הועדה (סעיף 25 בתמ"א)
19. התייחסות המהנדס לשאלת השפעת הבינוי ותוספת יח"ד מחוץ לגבולות המגרש (סעיף 26 בתמ"א)
20. הסכם פיתוח חתום עם העירייה מול המחלקה המשפטית או תשלום היטלי פיתוח ואגרות ע"פ חוק.
21. הצגת הפתרון של הפרשה לצרכי ציבור בגין הפרוייקט.

#### **תנאי בהיתר :**

1. הסכם פיתוח ופינוי מול העירייה, הכולל כתב שיפוי, ופוליסת ביטוח.
2. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית ניקוז זמנית לתקופת העבודה לאישור מנהל אגף ביצוע.
3. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר לרבות הסדרי תנועה זמניים לתקופת העבודות לאישור מפקח צו תחילת עבודה ולאישור מחלקת תנועה.
4. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכניות מפורטת של קיר העוגנים לאישור מנהל אגף ביצוע (לרבות חתכים 10 מ' לפחות לעל כיוון כמו גם אישור היועצים הרלוונטים – קונסטרוקציה והידרולוג ככל הנדרש).
5. תנאי לקבל צו תחילת עבודה יהיה הצגת תיאום הנדסי ביחס לתשתיות קיימות בשטח.
6. יתר התנאים הנדרשים בצו תחילת העבודה כרגיל (עדפי עפר, פסולת בניה, הצהרות מהנדס/ קבלן מבצע וכיוצ"ב).

### **התכניות תוקנו - מוצעות בבקשה 11.5 קומות בלבד +4 קומות חניון תת קרקעי. מבוקשות בבקשה 68 יח"ד.**

#### **תנאים להיתר :**

- תיקונים ע"פ דרישת הצוות המקצועי  
הצגת הפתרון של הפרשה לצרכי ציבור בגין הפרוייקט.
1. תצהיר עורך בקשה, מבקש, מתכנן שלד + צילום תעודה.
  2. חתימת מורשה חתימה בהתאם לפרוטוקול.
  3. הוכחת בעלות – נסח טאבו + חתימות דיירים.
  4. אישור מחלקת תשתיות.
  5. אישור נגישות (תכנית חתומה + הצהרה/חו"ד).
  6. תכנית תנועה חתומה+ אישור מח' תנועה (התקנת חניות לפחות ליח"ד הנוספות סעיף 17 בתמ"א)
  7. אישור חברת חשמל.
  8. אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי.
  9. אישור עתיקות.
  10. אישור אדריכל העיר או מהנדס העיר לליווי תכנון.
  11. אישור שפ"ע – תכנית חתומה ע"י אבי עמר.
  12. אישור מתכנן גפ"מ.
  13. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).
  14. אישור פקיד היערות באם קיימים עצים בוגרים במגרש.
  15. אישור צה"ל.
  16. השלמת תנאים ככל שנדרש בהתאם לתמ"א 38.
  17. חו"ד מהנדס מבנים מוסמך לצורך בחיזוקים+דו"ח לאופן החיזוקים הדרושים (סעיף 8-9 בתמ"א)
  18. הגשת תכנית עיצוב חזיתות וגגות ותכנית פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הועדה (סעיף 25 בתמ"א)
  19. התייחסות המהנדס לשאלת השפעת הבינוי ותוספת יח"ד מחוץ לגבולות המגרש (סעיף 26 בתמ"א)
  20. הסכם פיתוח חתום עם העירייה מול המחלקה המשפטית או תשלום היטלי פיתוח ואגרות ע"פ חוק.
  21. הצגת הפתרון של הפרשה לצרכי ציבור בגין הפרוייקט.

**תנאי בהיתר :**

1. הסכם פיתוח ופינוי מול העירייה, הכולל כתב שיפוי, ופוליסת ביטוח.
2. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית ניקוז זמנית לתקופת העבודה לאישור מנהל אגף ביצוע.
3. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר לרבות הסדרי תנועה זמניים לתקופת העבודות לאישור מפקח צו תחילת עבודה ולאישור מחלקת תנועה.
4. תנאי לקבלת צו תחילת עבודה יהיה הגשת תכניות מפורטת של קיר העוגנים לאישור מנהל אגף ביצוע (לרבות חתכים 10 מ' לפחות לעל כיוון כמו גם אישור היועצים הרלוונטים – קונסטרוקציה והידרולוג ככל הנדרש).
5. תנאי לקבל צו תחילת עבודה יהיה הצגת תיאום הנדסי ביחס לתשתיות קיימות בשטח.
6. יתר התנאים הנדרשים בצו תחילת העבודה כרגיל (עדפי עפר, פסולת בניה, הצהרות מהנדס/ קבלן מבצע וכיוצ"ב).

**המלצת המהנדס:**

**ניתן לאשר עד 66 יח"ד למבנה, יש לעדכן תכנית בהתאם.**

**המלצות :**

**החלטה לתקבל לאחר דיון בישיבת הוועדה המקומית.**

**ת. השלמה**

- \* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- \* דו"ח קרקע, הכולל 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 הג"א.
- \* אישור חברת החשמל.
- \* אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7 )
- \* חו"ד/אישור יועץ נגישות מורשה ע"ג תכנית : פתרונות נגישות נכים עפ"י חוק.
- \* 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).