

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2025008 ביום חמישי תאריך 30/10/25 חשון, תשפ"ו בשעה 17:00

מוזמנים:

חברים:

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

סגל:

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

נציגים:

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| - אדר' אסתי ליס | - נציגת שר הבינוי והשיכון |
| - אד' עמליה אברמוביץ | - נציגת רשות מקרקעי ישראל |
| - מר' איתי אוהב ציון | - נציג משרד האוצר - מינהל התכנון |
| - מר' מוטי זייד | - נציג השר משרד האוצר |
| - מר' יובל אורן | - יובל אורן - מנהל פיקוח משרד האוצר |
| - ד"ר אבי ברכה | - נציג היחידה לאיכות הסביבה "שורק" |
| - מר' אבי בן-צור | - נציג השר לאיכות הסביבה |
| - גב' טל פרי | - מ"מ נציג שר איכות הסביבה |
| - מר' אסף שגיא | - מ"מ נציג שר איכות הסביבה |
| - מר' קיריל פקטה | - נציג השר משרד הבריאות |
| - מר' בצר פבלו | - נציג רשות העתיקות |
| - מר' ישי טלאור | - נציג שר התחבורה |
| - מר' שלומי טולדנו | - נציג שר המשטרה |
| - מר' יניב אטיאס | - נציג התגוננות אזרחית (הג"א) |
| - מר' ברוך יונה | - נציג בטיחות והצלה - כבאות |
| - מר' פלד דיכטר | - מנכ"ל תאגיד המים והביוב |

מס' דף: 2

הועדה מאשרת את פרוטוקול ועדת המשנה 2025007 מתאריך 27/08/25

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/25
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1 17: 15	102-1348077	הרחבת דיור רח' נחל רפאים 8,10,12, נחל רזיאל 3, רמת בית שמש א'	34270	20	20	4
2	102-1238625	תוספת זכויות בניה-מגרש 85, נחל פולג 17, שכונת משקפיים, רמת בית שמש	80028	26	26	6
3	102-1368588	תוספת שימושים למגורים ומבני ציבור בבית שמש	34356	31	31	8
4	102-1436591	הקמת מבנה מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 8, בית שמש.	5202	45	45	10
5	102-1483353	הקמת מבנה מגורים ברחוב רמב"ם 12, בית שמש.	5209	10	10	11
6	102-1345321	תוספת שטחי בניה ויח"ד - מרים הנביאה 1 מגרש 376	34518	22	22	12
7	102-1371624	תוספת קומות ושינוי קווי בנין - האחים דדון הר טוב	31408	35	35	13
8	תח/202434	נופי חריש	34292	65	74	14

סעיף: 1

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1348077

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025 בשעה: 17:15

שם: הרחבת דיור רח' נחל רפאים 8,10,12, נחל רזיאל 3, רמת בית שמש א'
נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רמת בית שמש א'

בעלי עניין:

מתכנן:

טרייסי סקרילוף

כתובות:

רחוב נחל רזיאל 3, שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש
רחוב נחל רפאים 8, שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש
רחוב נחל רפאים 10, שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש
רחוב נחל רפאים 12, שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34270 חלקות: 20

מגרשים לתכנית: 158 בשלמותו מתכנית: מ/ במ/ 836

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 4.101 ברחוב נחל רפאים 8,10,12, נחל רזיאל 3, רמת בית שמש א'
2. במתחם, קיימים 14 קוטגים זהים.
3. תכנית מ/ במ/ 836 קבעה את ייעוד המגרש למגורים
4. התכנית מציעה:
 - שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' מיוחד (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים א'.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
 - שינוי בקווי בנין.
 - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
 - קביעת הוראות למתן היתר בניה.
 - קביעת שלביות.
5. ביום 19.11.24 דנה הוועדה והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים
6. התוכנית מובאת לדיון בהתנגדויות תמצית ההתנגדויות
 - דייר מנחל הבשור טוען:
 1. חסימת אור ואוויר,
 2. פגיעה בערך הנכס
 3. טיעון שקיימים דרכים חלופיות לתכנון הקוטגים כגון להרחיב לצד ולא לגובה

דייר בקוטג מבקש שינוי גודל תוספת זכויות ל 50 מ"ר במקום 100 מ"ר

מהות התכנית:

1. קביעת תוספת בנייה להרחבת 12 קוטגים צמודי קרקע.

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' מיוחד (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים א'.

2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

3. שינוי בקווי בנין.

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

5. קביעת הוראות למתן היתר בניה.

6. קביעת שלביות.

מס' דף: 5

התנגדויות:

התנגדות מיופה עו"ד

מתנגדים:

◆ בנימין למקין נחל רזיאל 3 בית שמש

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1238625

סעיף: 2

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

שם: תוספת זכויות בניה-מגרש 85, נחל פולג 17, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

נחל פולג 17, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש א'.

בעלי עניין:

יזם:

נתן שטרנהרץ

מתכנן:

טרייסי סקרילוף

כתובות:

רחוב נחל פולג 17, שכונה: שכי גבעת משקפיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 80028 חלקות: 26

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.357 דונם, מגרש 85 ברחוב נחל פולג 17, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
2. שטח המגרש ריק מבינוי.
3. תכנית בש/ 181 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים.
4. התכנית דגן מציעה:
 - קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
 - הרחבת מרתף, תוספת קומה וקביעת גובה הבית.
 - קביעת קווי בניין.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 - שינוי ממגורים א' למגורים א'(לא לפי מבא"ת) למגורים א'.
 - 5. יזם התכנית הוא בעלי עניין בקרקע.

התקיים דיון בעניינה של התכנית ביום 4.07.24 והוועדה החליטה על הפקדת התכנית. בתאריך 28.8.25 הוועדה דנה בתוכנית והחליטה לתת מתן תוקף אך התוכנית עוד לא עברה פרסום, ולכן התוכנית משובצת לוועדה בכדי לבטל את מתן התוקף שהתקבל, ולחזור לשלב פרסום

מהות התכנית:

קביעת תוספת זכויות.

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

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

הערות בדיקה:

התכנית קיבלה אישור לתוקף אך כעט מובאת לדיון לביטול התוקף ולחזרה לשלב הפרסום.

התקיים דיון בעניינה של התכנית ביום 4.07.24 והוועדה החליטה על הפקדת התכנית. בתאריך 28.8.25 הוועדה דנה בתוכנית והחליטה לתת מתן תוקף אך התוכנית עוד לא עברה פרסום, ולכן התוכנית משובצת לוועדה בכדי לבטל את מתן התוקף שהתקבל, ולחזור לשלב פרסום.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1368588

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

שם: תוספת שימושים למגורים ומבני ציבור בבית שמש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

אליעזר רכס

מתכנן:

כתובת:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34356 חלקות: 31
גוש: 34357 חלקות: 36, 37

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1.610 דונם ברחובות יונה בן אמיתי וירמיהו הנביא, בית שמש רמה ג'.
2. שטחי המגרשים בתכנית ריקים מבינוי.
3. תכנית 102-0073593 קבעה את ייעודי הקרקע ל מסחר ותעסוקה,
4. התכנית המוצעת מציעה:
 - שינוי יעוד ממסחר ותעסוקה לעירוני מעורב
 - קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
 - קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
 - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 - קביעת הוראות לפיתוח השטח.
 - קביעת תנאים להליך הרישוי.
 - קביעת תנאים לתעודת גמר
 - קביעת מס' יחידות הדיוור ל 28 יח"ד למגרש 700, ו 25 יח"ד למגרש 701
 - קביעה למסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור למגרש 704
 - קביעת בינוי בגובה 9 קומות מעל קומה מסחרית, קומה עליונה לדירת דופלקס
4. התכנית מוגשת על ידי בעלי עניין בקרקע

מהות התכנית:

תוספת שימושים למגורים ומבני ציבור

1. שינוי יעוד ממסחר ותעסוקה לעירוני מעורב
2. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
3. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
5. קביעת מספר יח"ד
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת תנאים להליך הרישוי.
9. קביעת תנאים לתעודת גמר.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1436591

סעיף: 4

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

שם: הקמת מבנה מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 8, בית שמש.
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יצחק קטורזה

מתכנן:

כתובת:

רחוב ז'בוטינסקי 8, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5202 חלקות: 45

חלקי חלקות:

גוש: 5202 ח"ח 87

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1040 דונם ברחוב ז'בוטינסקי 8, בית שמש
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית בש/99 קובעת את יעודי הקרקע למגורים
4. התכנית מציעה:
 - הסדרת החלקות וייעודי הקרקע ושינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
 - קביעת קוי בניין חדשים.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
 - קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה חדש בהתאם למפורט במסמכי התוכנית.
 - קביעת מספר יחידות הדיור.
 - קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה לספריה ציבורית.
 - קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.
 - קביעת תנאים בליך הרישוי.
 - קביעת שלביות הביצוע.
 - קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.
 - 5. מגישי התכנית הם בעלי הזכויות בקרקע.

מהות התכנית:

הקמת מבנה חדש למגורים.

1. הסדרת החלקות וייעודי הקרקע ושינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קוי בניין חדשים.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
4. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה חדש בהתאם למפורט במסמכי התוכנית.
5. קביעת מספר יחידות הדיור.
6. קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה לספריה ציבורית.
7. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.
8. קביעת תנאים בליך הרישוי.
9. קביעת שלביות הביצוע.
10. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1483353

סעיף: 5

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

שם: הקמת מבנה מגורים ברחוב רמב"ם 12, בית שמש.
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יצחק קטורזה

מתכנן:

כתובת:

רחוב רמב"ם 12, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5209 חלקות: 10

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1.164 דונם ברחוב רמב"ם 12, בית שמש.
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית בש/99 קובעת את יעודי הקרקע למגורים
4. התכנית מציעה:
 - שינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
 - קביעת קוי בניין חדשים.
 - קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה חדש בהתאם למפורט במסמכי התוכנית.
 - קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
 - קביעת מספר יחידות הדיור.
 - קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.
 - קביעת תנאים בהליך הרישוי.
 - קביעת שלביות הביצוע.
 - קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי
5. מגישי התכנית הם בעלי הזכויות בקרקע.

מהות התכנית:

הקמת מבנה חדש למגורים.

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קוי בניין חדשים.
3. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה חדש בהתאם למפורט במסמכי התוכנית.
4. קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה.
5. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
6. קביעת מספר יחידות הדיור.
7. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.
8. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
9. קביעת שלביות הביצוע.
10. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1345321

סעיף: 6

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

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

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רחוב מרים הנביאה 1 רמב"ש ג'2

בעלי עניין:

אייזנשטיין תכנון וניהול פרוייקטים ב

יזום:

עמי רן

מתכנן:

כתובות:

רחוב מרים הנביאה 1, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34518 חלקות: 22

מטרת הדיון:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 2.036 דונם, גוש 34518 חלקה 22 רחוב מרים הנביאה 1 רמב"ש ג'2
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית בש/160 א קובעת את היעוד בשטח זה למגורים ב'.
4. התכנית דגן מציעה:
 - קביעה/שינוי בקווי בנין.
 - תוספת קומה.
 - שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.
 - תוספת 1 יח"ד.
 - תוספת זכויות למגרש אשר קיים בו מבנה שאינו טוען חיזוק של 50% מהזכויות המאושרות / 3,500 מ"ר לפי הקטן.
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע
6. התכנית נדונה להפקדה ביום 29.09.24 והוחלט על ידי הוועדה על הפקדה בתנאים
7. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים ביום 08.07.25 י.פ. 13628 עמוד 8029

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 בנין.
5. קביעת שיא גג.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלביות ביצוע לביצוע התוספות כאמור.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1371624

סעיף: 7

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

שם: תוספת קומות ושינוי קווי בנין - האחים דדון הר טוב
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רח' ספיר 4, נחם הר טוב ב'

בעלי עניין:

יזם:

סופר האחים דדון

מתכנן:

מרים פרידמן

גאורגי שפיטלניק

כתובות:

בית שמש 4

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 31408 חלקות: 35

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 1.507 דונם, רחוב ספיר 4, נחם הר טוב ב'
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית מי/ בת/ 350 / ו קובעות את היעוד בשטח זה לתעשייה עתירת ידע
4. התכנית דגן מציעה:
 - קביעת קווי בנין
 - תוספת קומה
 - קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה
 - קביעת תכנית בינוי
5. יזם התכנית הוא בעל הזכויות בקרקע

מהות התכנית:

התוכנית מציעה תוספת קומה ושימושים לאולם רב תכליתי ושינויי קווי הבניין

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה ג' לתעשייה ותעסוקה עפ"י מבא"ת.

1. קביעת קווי בנין
2. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

סעיף: 8
תשריט חלוקה: תח/202434
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

שם: נופי חריש
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית
כתובות:

גושים וחלקות:
חלקות בשלמותן:
גוש: 34292 חלקות: 65-74

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
16	נהר הירדן 21, בית שמש	מאיר גולדמן	357	20	5152	14/11/24	20240511	1 18:00🕒
18	הרב גרוסמן ישראל 3/3, בית שמש	רוטשטיין נדליין בע"מ	3	6	5708	30/10/24	20240458	2
20	הרב גרוסמן ישראל 3/3, בית שמש	רוטשטיין נדליין בע"מ	3	6	5708	13/02/25	20240456	3
23	ביאליק 102/1 A, בית שמש	א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ		51	5201	04/09/25	20240529	4
25	הנורית 28/1, בית שמש	רינה וחנן כבירי	63	47	5220	00/00/00	20230344	5
27	הנורית 12, בית שמש	דרסו גטהון	71	61	5220	31/07/24	20240319	6
29	בן גוריון פולה 6, בית שמש	אורלי מוחבר	6	3	5240	00/00/00	20250064	7
31	הנרקיס 8, בית שמש	דוד ישראל מלכה		8	5219	00/00/00	20250177	8
32	לנר דן 3, בית שמש	אליהו ברוך וינברג	68	28	5239	00/00/00	20250247	9
34	לנר דן 3, בית שמש	לילך עדה אטיאס	68	28	5239	00/00/00	20250260	10
36	הרב הרצוג 37, בית שמש	נח נוסבוים	363	23	5151	18/02/24	20240065	11
38	יחזקאל הנביא 2, בית שמש	יחיאל נאור	215	9	34356	24/02/25	20240692	12
40	רב חלקיה בר טובי 33, בית שמש	רחל הורביץ	1065	77	34579	00/00/00	20240669	13
42	רב חלקיה בר טובי 31, בית שמש	דוד בוסקילה	1066	78	34579	18/02/25	20240584	14
44	רב כהנא 820, בית שמש	ישראל הורוביץ	820	395	34281	00/00/00	20240591	15
46	אנה פרנק 7, בית שמש	שפר דניאל סטיפן	398	7	34574	24/12/24	20240625	16
48	שד' האמוראים 15, בית שמש	מוסדות יד רפאל (ע"ר)	40	41	34583	00/00/00	20250390	17
49	בית ישראל 3, בית שמש	אהרן ראטה	14	12	5379	21/05/25	20250169	18

סעיף 1: סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025 בשעה: 18:00	מספר בקשה: 20240511 תיק בניין: 41000210
---	--

מבקש:

מאיר גולדמן

נהר הירדן 21/16 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

חנה אייזנשטיין

חנה צירל אייזנשטיין

עמי רן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000429836

כתובת הבניין: נהר הירדן 21, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5152 חלקה: 20 מגרש: 357 יעוד: מגורים ג-1

תכנית: 102-0647271, מ/853/א, מ/במ/853

שימוש עיקרי

שטח עיקרי

תוספת בניה - רישוי זמין 73.67

מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיזית במפלס +8.70 ע"פ תב"ע

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בעמודה צומחת

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00	בית משותף	73.67							
	1.00	מרפסת פתוחה							8.20	
			73.67							
		סה"כ:	73.67						0.00%	%בניה:

יונה ואילנה לאבל

הערות בדיקה:

הערות בדיקה(מ.פ.):

בקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת במפלס +8.70

הבקשה כוללת עמודים הפונים לכיוון הוואדי

העמודים יורדים למרפסת השכן, חתימת השכן מצורפת בארכיב לא תוכננו מרפסות צל היות והתב"ע מציעה מרפסות לכל הדירות

הבקשה תואמת תב"ע 102-0647271 פרט להקלה

מבוקשת הקלה לבניה שלא בעמודה צומחת

בוצע פרסום כנדרש,

התקבלה התנגדות ע"ש יונה ואילנה לאבל בעלי דירה בבנין זה מתנגדים לכל תוספת בניה מעל כל שטח הדירה והחצר שלהם.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

ההחלטה תתקבל לאחר דיון בהתנגדות ובבקשה.

מס' דף: 16

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

סעיף 2:

מספר בקשה: 20240458 תיק בניין: 55400033
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

מבקש:

* רוטשטיין נדל"ן בע"מ

הסיבים 49 פתח תקווה

בעל הקרקע:

* רוטשטיין נדל"ן בע"מ

עורך:

* ישראל הלפרן

* לירן יהודה שוקרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418135

כתובת הבניין: הרב גרוסמן ישראל 3/3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5708 חלקה: 6 מגרש: 3 יעוד: מרכז רובעי

תכנית: בש/167, מי/במ/841

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מסחר

בניה חדשה

שטח שירות

7761.13

שטח עיקרי

3128.72

שכונה: רמת אברהם (שכ' B גולובנ

מהות הבקשה

הקמת מתחם מסחרי, 2 קומות חניון מקורה לשימוש מסחר ומגורים,

אזור תפעולי, שטחים טכניים וחדרי שנאים. (שלב ג' מגרש 3)

(קיימת בקשה 20240465 להיתר נפרד-הקמת 5 מבני מגורים מעל לקומות חניון ומסחר)

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה לחיפוי המבנים או חלקם וכן מסגרות לחלונות או חלקם וכן קירות פיתוח או חלקם, בטיח,

אבן מלאכותית, אבן מוחלקת, HPL, אלומיניום וכיו"ב.

הקלה להקמת מדרגות כבשים וגזוזטראות מעבר לקו בניין.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	שטחים - רישוי זמין	3128.72		7761.13					20.75
			3128.72		7761.13					20.75
סה"כ:			3128.72		7761.13			0.00%	%בניה:	20.75

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ר.ב.)

מבוקשת בקשה עבור הקמת מתחם מסחרי במגרש 3 מערב (שלב ג') הכוללת 2 קומות מסחר ובצמידות אליהן 2 קומות החניון המקורות לשימוש מסחר ומגורים.

קומה אחת מקומות החניון כוללת חיבור לחניון קיים בשלב ב',

קומת החניון פתוח במפלס הקרקע כוללת חיבור רחוב למסחר קיים בשלב ב',

קיימים אזור תפעולי, שטחים טכניים וחדרי שנאים.

הבקשה תואמת תכניות בש/167, מי/במ/841.

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה לחיפוי המבנים או חלקם וכן מסגרות לחלונות או חלקם וכן קירות פיתוח או חלקם, בטיח,

אבן מלאכותית, אבן מוחלקת, HPL, אלומיניום וכיו"ב.

הקלה להקמת מדרגות כבשים וגזוזטראות מעבר לקו בניין

פורסמה ההקלה ולא התקבלו התנגדויות

תנאים להיתר:

1. אישור מתכנן גפ"מ
2. אישור חברת חשמל.
3. אישור מחלקת תנועה
4. אישור מחלקת שפ"ע

תנאי לאכלוס:

ביצוע כל הנדרש ע"פ הסכם פיתוח

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת המשנה

המלצות :

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף 3:

מספר בקשה: 20240456 תיק בניין: 55400033
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

מבקש:

• רוטשטיין נדל"ן בע"מ

הסיבים 49 פתח תקווה

בעל הקרקע:

• גולובנצ'י אריה וחיים

עורך:

• ישראל הלפרן

• לירן יהודה שוקרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000420766

כתובת הבניין: הרב גרוסמן ישראל 3/3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5708 חלקה: 6 מגרש: 3 יעוד: מרכז רובעי

תכנית: בש/167, מי/במ/841

שימוש עיקרי

בית משותף עם חזית מסחרית

תיאור בקשה

שטח עיקרי

שטח שירות

יח"ד

154 6285.54 16682.00

שטח עיקרי

בניה חדשה

מ"ר

154

שטח עיקרי

מבני מגורים מעל לקומות חניון ומסחר, הכוללים 154 יח"ד (שלב ג' מגרש 3)

מבנה מס' 20 בן 12 קומות מגורים ויציאה לגג, מבנה מס' 21 בן 11 קומות מגורים ויציאה לגג,

מבנה מס' 24-22 בן 10 קומות למגורים ויציאה לגג.

(בקומת החניון והמסחר קיימת בקשה להיתר נפרדת 20240458)

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה לשימוש בקומת מסד ובקומת חלל רעפים כקומות מגורים.

הקלה לתוספת 3 קומות

הקלה לחריגה מקו בניין קדמי/אחורי עד 40% עבור מרפסות.

הקלה לבניית מחסנים דירתיים בקומות המגורים.

הקלה לחיפוי המבנים או חלקם קירות פיתוח או חלקם מסגרות חלונות או חלקם בטיח, אבן מלאכותית, אבן

מוחלקת, אלומיניום HPL וכיו"ב.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		שטחים - רישוי זמין	שטחים - רישוי זמין	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	שטחים - רישוי זמין	שטחים - רישוי זמין	254.65	390.55	154					
	1.00	שטחים - רישוי זמין	שטחים - רישוי זמין	16427.35	5894.99						
				16682.00	6285.54	154					
				סה"כ:	16682.00	6285.54	%בניה: 0.00%				

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ר.ב.)

קיימת בקשה בנפרד 20240458 שהוגשה בבקשה נפרדת להקמת קומה מסחרית, חדר טרפו, חניונים לשימוש מבני המגורים ופיתוח

שטח בקומת הקרקע בכניסה למתחם מגורים.

מבוקשת בקשה עבור הקמת הקמת 5 מבני מגורים מעל לקומות חניון ומסחר, במגרש 3 – מערב, שלב ג', הכוללים 154 יח"ד.

מבנה מס' 20 כולל 12 קומות למגורים כולל קומות המיננס וקומת יציאה לגג.

מבנה מס' 21 כולל 11 קומות למגורים כולל קומת המיננס וקומת יציאה לגג.

מבנים 22-24 כוללים 10 קומות למגורים ויציאה לגג.

5 קומות מכוח תכנית מי/במ/841 סעיף 15

+קומת מסד +קומת חלל גג רעפים (בהתאם להקלות המפורטות מטה)

+3 קומות מכוח תכנית בש/167 סעיף 18

הבקשה כוללת ניווד זכויות ממגרש 203 למגרש 3 שלב ג' (בקשה זו) סה"כ הניוד: 11452 מ"ר.

הניוד הוא ע"פ תכנית בש/167 סעיף 15.
להלן טבלה מסכמת:

05.08.25		שטחים רוטשטיין מגרש 3			
שירות	עיקרי מסחר	עיקרי מגורים	מס' בקשה	מבנה	שלב
5,892		15,128	20210057	1-4	א'
4,889	1,636	7,658	20210066	5-7	
3,619		8,951	20230234	8-10	ב'
3,746		8,188	20230235	11-13	
7,668		21,688	20230236	14-19	
15,229	2,277		20230173	מסחר	
-355		355	20240315	ש. חורג	
6,322		16,682	20240456	20-24	ג'
7,758	3,129		20240458	מסחר	
54,766	7,041	78,650		ס"ה	ס"ה
70,000	8,000	66,240	ס"ה מותר		
54,766	7,041	78,650	ס"ה ניצול		
15,234	959	-12,410	ס"ה יתרה		
	-11,452		יתרה לאחר קיזוז		
	11,452		ניוד ממגרש 203 ע"פ טבלת הקפאות מאושרת		
	0		יתרת שטח עיקרי		

הבקשה תואמת תכניות מי/במ/841, בש/167.

התב"ע החלה קובעת 400 יח"ד, הפרוגרמה הוסיפה עוד 350 יח"ד.
שלב א' במגרש 3 (התקבלו היתרים) כולל 217 יח"ד סה"כ שהינן מכח התב"ע.
שלב ב' במגרש 3 (התקבלו היתרים) כולל 361 יח"ד סה"כ:
183 - יח"ד מתוך שלב ב' הינן מכוח התב"ע.
178 - יח"ד מתוך שלב ב' הינן מכוח הפרוגרמה.
שלב ג' במגרש 3 (מבוקש בבקשה זו) כולל 154 יח"ד סה"כ שהינן מכוח הפרוגרמה

נותרו לניצול 18 יח"ד מכוח הפרוגרמה

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה לשימוש בקומת "מסד" ובקומת "חלל רעפים" כקומות מגורים ובס"ה 10 קומות למגורים.
הקלה לתוספת עד 3 קומות קומות מעבר ל-8 הקומות הנ"ל: 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ו-9 קומות מעל קומת הקרקע (ובס"ה 10 מעל לכניסה הקובעת) ומעליהן יציאה לגג.
הקלה להבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי/אחורי.
הקלה לבניית מחסנים דירתיים בקומות ובדירות המגורים.
הקלה לחיפוי המבנים או חלקם וכן מסגרות לחלונות או חלקם וכן קירות פיתוח או חלקם, בטיח, אבן מלאכותית, אבן מוחלקת, HPL, אלומיניום וכיו"ב.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות

תנאים להיתר:

תיקון התכנית ע"פ הערות בוחרת והערות נוספות ככל שידרשו.
תשלום למשרד השיכון עפ הסכם הפשרה
אישור מחלקת תנועה
אישור חברת השמל - חדר טרפו/מיתוג
השלמת - "תנאים למתן היתר" כפי הנדרש בתב"ע
מתן היתר בניה למבנ"צ בגודל 1005 מ"ר לכל הפחות - סוג המבנה והשימוש - לאישור מהנדס העיר.
ביצוע תשלומים ומתן ערבות וקיום כל תנאי הסכם הפיתוח הרלוונטים להיתר

תנאי לאכלוס:

פיתוח כל הנדרש ע"פ הסכם הפיתוח
ביצוע הקמת מבנ"צ כפי שפורט בתנאים להיתר

לדיון בוועדה: קיימים מחסנים שתוכננו בתוך דירות המגורים

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת המשנה

המלצות :

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף 4:

מספר בקשה: 20240529 תיק בניין: 12301021
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

מבקש:

* א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ

הירקון 5 בני ברק

* ישראלקפ גרנד נתיב - ביאליק

הירקון 2 בני ברק

בעל הקרקע:

* א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ

* ישראלקפ גרנד נתיב - ביאליק

עורך:

* אפרת קנופף

* לירן יהודה שוקרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000422922

כתובת הבניין: ביאליק 102/1, A, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5201 חלקה: 51 יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה

תכנית: 102-0081398, בש/179, תרש"צ/1/5/32

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

חניה

מגורים

מהות הבקשה

הקמת חניון תת"ק משותף למגרשים 102A+102B+103

במתחם להתחדשות עירונית ביאליק - שלב א

החניון ישרת לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

הקלות מבוקשות:

1. הקלה לביטול ואיחוד רמפות כניסה של 3 תאי שטח סמוכים

2. הקלה לתכסית בניה במפלסי חניון תת"ק עד 100% תכסית

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		שטחי שרות	0.00	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	קיים	מבוקש	קיים
		שטחי שרות	0.00				15120.33				
							15120.33				
		סה"כ:					15120.33	%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ר.ב.)

קיימת תכנית להתחדשות עירונית במתחם ביאליק הכוללת תכנון עבור מתחם A שבין הרחובות ביאליק /אצ"ל, מס' התכנית 102-0802967

התכנית מתבססת על תוכנית קודמת 102-0081398 לפינוי בינוי לכל מתחם ביאליק.

במתחם A קיימים מגרשים 102A, 102B, 103 ובהם מתוכנן הריסת 5 מבנים קיימים הכוללים 40 יח"ד להריסה, עבור הקמת 3 קומות חניון תת"ק המשותף למגרשים 102A+102B+103

החניון ישרת לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

החניון כולל מערכות טכניות, חדרי טרפו ומאגרי מים.

הבקשה תואמת תכנית 102-0081398, 102-0802967 ונספחי הבינוי לדרכים תנועה וחניה.

נספחי הבינוי הינם מחייבים חלקית לעניין אזור מיתון תנועה, כניסות ויציאות, תקני חניה וזכויות הדרך.

הבקשה כוללת הקלה:

1. הקלה לביטול ואיחוד רמפות כניסה של 3 תאי שטח סמוכים
2. הקלה לתכסית בניה במפלסי חניון תת"ק עד 100% תכסית פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

הסכמות בעלי זכות במקרקעין
תכנית תנועה חתומה ע"י יועץ תנועה+ אישור מח' תנועה
אישור חברת השמל
אישור מתכנן גפ"מ
אישור פקיד היערות
אישור/הסכם מול המחלקה המשפטית

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת המשנה

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

הסכמות בעלי זכות במקרקעין
תכנית תנועה חתומה ע"י יועץ תנועה+ אישור מח' תנועה
אישור חברת השמל
אישור מתכנן גפ"מ
אישור פקיד היערות
אישור/הסכם מול המחלקה המשפטית, ועמידה בכל הוראות ההסכם.

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
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכנית.
- * אישור הג"א.
- * חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם : טל : 5696000/7)
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ. מחלקת ש.פ.ע.
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).

סעיף 5:	מספר בקשה: 20230344	תיק בניין: 16500281
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025		

מבקש:

• רינה וחנן כבירי
הנורית 28 א בית שמש

בעל הקרקע:

• רמ"י

עורך:

• נחמה באטוויניק

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000288023

כתובת הבניין: הנורית 28/1, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5220 חלקה: 47 מגרש: 63 יעוד: מגורים 2

תכנית: ת/5/32/א30

שכונה: גבעת שרת

<u>שימוש עיקרי</u> מגורים	<u>תיאור בקשה</u> תוספת שטח	<u>שטח עיקרי</u> 94.28	<u>שטח שירות</u> 43.49
------------------------------	--------------------------------	---------------------------	---------------------------

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים לתוספת שטח עיקרי למגורים במפלס 0.00 + + הוספת קומה במפלס -2.48. הכוללת מחסן וחניה תוספת מרפסת מקורה במפלס +2.88. מבוקש שימוש חורג ממגורים למשרד למשך 3 שנים.

הבקשה כוללת הקלות ושימוש חורג:

שימוש חורג ממגורים למשרד למשך 3 שנים - בקומת העמודים.

הקלה מקו בניין אחורי 30% ללא פתחים

תוספת 6% משטח המגרש

תוספת 2.5% משטח המגרש

תוספת קומה

ניוד שטח עיקרי בין הקומות

שינוי מהוראות התב"ע לענין חומרי גמר

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	בית דו-משפחתי		94.28		43.49					
				94.28		43.49					
		סה"כ:		94.28		43.49		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230344 תאריך בדיקה: 17/07/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

אין מעבר לתוספת, החזיתות לא תואמות

בקומת מרתף קיימים שירותים שלא מסומנים בבקשה

הערות בדיקה (מ.כ):

הריסת בניה קלה ובניה בבניה קונבונציונלית, תוספת שטח עיקרי למגורים במפלס 0.00 + + הוספת קומה במפלס -2.48 הכוללת מחסן וחניה

תוספת קירוי למרפסת קיימת במפלס +2.88, תוספת פרגולה.

מבוקש שימוש חורג ממגורים למשרד למשך 3 שנים.

זכויות הבניה לפי תכנית מס' ת/5/32/א30 ובתוספת שטח של 6% משטח המגרש + 2.5% הקלה בגין תוספת קומה

מבוקשות הקלות ושימוש חורג - נעשה פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הצוות המקצועי.

בהתאם לדוח פיקוח: הבקשה הוסדרה בהתאם לקיים בשטח. הבקשה כוללת הריסות לחריגות מעבר לגבול וקו הבניין.

אישור תחילת עבודות יינתן ב-2 שלבים:

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

המלצת המהנדס:

לאשר הבקשה בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי לאישור תחילת עבודות יינתן ב-2 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 6: סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025	מספר בקשה: 20240319 תיק בניין: 16500120
---	--

מבקש:

♦ דרסו גטהון

הנורית 12א' בית שמש מיקוד: 9951312

♦ טהון גטהון

הנורית 12א' בית שמש מיקוד: 9951312

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ גד הלוי

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

♦ משה קנז

49 מיקוד: 9083600

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000403303

כתובת הבניין: הנורית 12, בית שמש

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

תכנית: ת/30א/5/32

שכונה: גבעת שרת

שטח שירות
131.96

שטח עיקרי
2.58

תיאור בקשה
תוספת שטח

שימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי לבית קיים במפלסים 0.00 +3.10, תוספת קומת עמודים, חניות,

תוספת 5%משטח המגרש עבור מעלית לנגישות.

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בקו בנין צידי 10%

בנית מעלון מעבר לקו בנין

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			
				131.96		2.58		שטחים - רישוי זמין	1.00-	
				131.96		2.58				
		%בניה: 0.00%		131.96		2.58		סה"כ:		

הערות בדיקה:

הערות בדיקה: (מ.כ.)

התבע החלה ת/30א/5

מבוקש תוספת שטח עיקרי לבית קיים במפלסים 0.00 +3.10, תוספת קומת עמודים, חניות, תוספת 5% משטח המגרש עבור מעלית לנגישות, הריסת קומת הגג הקיימת.

הבקשה כוללת הקלה – 10% הקלה בקו בנין צידי עם פתחים, ומעלית מעבר לקו בנין.

ההקלות פורסמו כנדרש ולא התקבלו התנגדויות

הבקשה תואמת תב"ע פרט להקלות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

תיקון הערות הצוות המקצועי.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בכפוף להתאמת קומת העמודים שתעמוד בהוראות לקומת עמודים.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר :

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

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 7:

מספר בקשה: 20250064 תיק בניין: 25400060
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

מבקש:**♦ אורלי מוחבר**

בן גוריון פולה 6/11 בית שמש

♦ אילן מוחבר

בן גוריון פולה 6/11 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ ירון ביטון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460234

כתובת הבניין: בן גוריון פולה 6, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5240 חלקה: 3 מגרש: 6 יעוד: מגורים ג

תכנית: ב/78

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**
תוספת קומה

מגורים

מהות הבקשה

תוספת קומה ושטח עיקרי במפלס +7.10, מחסן, ח. מחוזק במפלס +2.90.

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה

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	67.59	59.02	27.80		12			
			67.59	59.02	27.80		12			
סה"כ:			126.61		27.80		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה: (מ.כ.)

קיימת תב"ע ב/78

דירה מס' 11 מבוקש תוספת מחסן, ח.מחוזק במפלס +2.90, תוספת קומה ותוספת שטח במפלס +7.10, הכולל יציאה למרפסת גג.

בוקשה הקלה לתוספת קומה ולשינוי מנספח בינוי.

ההקלות פורסמו כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

השטח המבוקש הינו על שטח משותף, הוצגו 66% חתימות

הבקשה תואמת תב"ע פרט להקלות.

ע"פ חו"ד היועמש הנמצאת בארכיב, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להקלה שפורסמה.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

תיקון הערות הצוות המקצועי

המלצת המהנדס:

קיימת חוות דעת יועמ"ש לנושא תכנית ב/78 לפי בדיקת הצוות המקצועי הבקשה עומדת בתנאים של חוות הדעת.

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

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

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 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 8: מספר בקשה: 20250177 מס' תיק בניין: 16900080 מס' מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

מבקש:

♦ **דוד ישראל מלכה**
 הנרקיס 8/32 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ חוה גרינוולד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000481298

כתובת הבניין: הנרקיס 8, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5219 חלקה: 8 יעוד: מגורים 4 קומות

תכנית: תרש"צ/5/32/12, ת/5/32/ד30, ת/5/32/א30

שכונה: גבעת שרת

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	14.83	9.00

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי הכולל חלל כפול וחדר מחוזק במפלס +11.60

ומרפסות במפלס +8.70

הבקשה כוללת הקלות:

תוספת שטח - 6% ו-2.5%

והקלה 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	מבוקש	קיים
	1.00	שטחים - רישוי זמין		14.83		9.00					69.46
				14.83		9.00					69.46
		סה"כ:		14.83		9.00		%בניה: 0.00%			69.46

הערות בדיקה: (מ.כ.)

תב"ע חלה: 5/32/א30

מבוקש תוספת שטח עיקרי הכולל חלל כפול וחדר מחוזק במפלס +11.60

מבוקשות בנוסף מרפסות במפלס +8.70 מרפסת מכח התקנות על עמודים ומרפסת זיזית מכח הוראת מעבר

הוצגה תוכנית צל למרפסות

קיים וויתור זכויות משכן בסך של 6.48 מ"ר, מצורף בארכיב.

הבקשה כוללת הקלות לתוספת שטח - 6% ו-2.5%

והקלה לתוספת קומה.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות

קיימת תבע 102-1372283 להתחדשות עירונית בסטטוס הפקדה להתנגדויות מתאריך 25.08.2025

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

אישור מהנדס הבניה אינה פוגעת ביציבות המבנה

רישום הערת אזהרה בדבר וויתור זכויות מתת חלקה 22 לטובת תת חלקה 31

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות:

החלטה לתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף 9: סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025	מספר בקשה: 20250247 תיק בניין: 23500030
---	--

מבקש:

- ♦ אליהו ברוך וינברג
- לנר דן 3/3 בית שמש
- ♦ דבורה וינברג
- לנר דן 3/3 בית שמש

בעל הקרקע:

- ♦ ר.מ.י

עורך:

- ♦ רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000502568

כתובת הבניין: לנר דן 3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5239 חלקה: 28 מגרש: 68 יעוד: מגורים ג

תכנית: ב/78

שכונה: נוה ספיר

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	10.68	35.13

מהות הבקשה

תוספת קומה, שטח עיקרי ושרות, חדר מחוץ.

מרפסת מכח הוראת מעבר ומרפסת גג במפלס +2.80, +5.60, +8.40.

שיקום קירות וגג רעפים אחרי שריפה.

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה.

שינוי מנספח בינוי.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	1.00	שטחים - רישוי זמין		10.68		35.13		13.91
				10.68		35.13		13.91
סה"כ:				10.68		35.13		13.91
						0.00%		13.91

הערות בדיקה: (מ.כ.)

קיימת תביעה ב/78

מבוקש תוספת שטח עיקרי, מחסן, חדר מחוץ, ומרפסת מכח הוראת מעבר ומרפסת גג במפלסים +2.80, +5.60, +8.40.

הוצגה תוכנית צל, הבקשה כוללת הגבהת גג רעפים.

שיקום גג רעפים וקירות חיצוניים קיימים בהיתר לאחר שריפה.

הבקשה כוללת הקלות: שינוי מנספח בינוי ותוספת קומה

ההקלות פורסמו כנדרש ולא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

תיקון הערות הצוות המקצועי.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת משנה

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

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

הבקשה תובא לדיון נוסף.

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבורחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

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

סעיף: 10 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025	מספר בקשה: 20250260 תיק בניין: 23500030
--	--

מבקש:

- ♦ לילך עדה אטיאס
לנר דן 3/2 בית שמש
- ♦ נסים אטיאס
לנר דן 3/2 בית שמש

בעל הקרקע:

- ♦ ר.מ.י

עורך:

- ♦ רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000505040

שכונה: נוה ספיר

כתובת הבניין: לנר דן 3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5239 חלקה: 28 מגרש: 68 יעוד: מגורים ג

תכנית: בש/78/ב, בש/78/א, בש/78/ג, ת/5/32/46

שימוש עיקרי

מגורים תוספת בניה - רישוי זמין

תיאור בקשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה תוספת מדרגות, מחסן, ומרפסת במפלסים -2.90 - ו -0.00 +/- מכח הוראת מעבר

ושיקום קירות לאחר שריפה.

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			
9.94				14.17			בית משותף	0.00	
9.94				14.17					
9.94	0.00% : %בניה		14.17				סה"כ:		

הערות בדיקה: (מ.כ.)

קיימת תבע בש/78/ב תוספת מדרגות, מחסן ומרפסת מכח הוראת מעבר במפלסים 0.00 ו-2.90 הוצגה תוכנית צל למרפסת הבקשה כוללת שיקום קירות חיצוניים לאחר שריפה. הבקשה כוללת הקלה לשינוי מנספח בינוי. ההקלה פורסמה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין תיקון הערות הצוות המקצועי.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

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

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 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: 20240065 תיק בניין: 21600370
 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

מבקש:

נח נוסבוים

הרב הרצוג 37 דירה 5 בית שמש
 מרדכי חנוך ארנרדך
 הרב הרצוג 37 דירה 1 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

שלמה גרוביס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000331295

כתובת הבניין: הרב הרצוג 37, בית שמש

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

תכנית: 102-0749184, מ/853/א, מ/במ/853

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

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

הבקשה כוללת הקלה:

ניוד שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה

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	1932.74	88.54	843.78	35.97	24			
			1932.74	88.54	843.78	35.97	24			
סה"כ:			2021.28		879.75		0.00%			

הערות בדיקה:

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה:

20240065

תאריך בדיקה: 28/3/2024

המצב בשטח: טרם בוצע הבניה

הערות בדיקה: (מ.כ.)

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

עפ"י תב"ע: 102-0749184, מ/במ/853

קיים נספח בינוי, אך הוא מנחה בלבד

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

15. אזור מגורים ג':

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

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

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

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

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

המלצת המהנדס:

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

המשך דיון מועדת משנה מס' 2025002 מתאריך 26/03/25 שבה הוחלט:

**לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:
מאשרים את הבקשה רק עפ"י מה שקיים בנספח הבינוי.**

הבקשה מובאת לדיון נוסף לבקשת המבקשים.
הבקשה שונה מנספח הבינוי המנחה, הורידו את החצר המבוקשת מהבקשה ומוצעת חצר אנגלית קטנה.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת המשנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבינה
- * 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 סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025	מספר בקשה: 20240692 תיק בניין: 52300020
--	--

מבקש:

יחיאל נאור

יחזקאל הנביא 2/8 בית שמש

עקיבא דיסקינד

יחזקאל הנביא 2/11 בית שמש

בעל הקרקע:

יחיאל נאור

עקיבא דיסקינד

עורך:

דן שפר

סקרילוף טרייסי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446745

כתובת הבניין: יחזקאל הנביא 2, בית שמש

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

תכנית: 102-1172352, בש/מק/158/ד, בש/158

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

110.85

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת מגורים ומרפסת במפלס +9.69, +12.75.

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בעמודה צומחת

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						12.30	ממ"ד	0.00	
						17.02	מרפסת זיזית פתוחה	0.00	
17.02		14		24.60	93.83	157.66	שטחים - רישוי זמין	1.00	
17.02		14		24.60	110.85	169.96			
17.02		0.00% %בניה:		24.60		280.81	סה"כ:		

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ש.ב.):

הכשרת מצב קיים בדירה מס' 11

קיימת תב"ע 102-1172352 המאפשרת תוספת שטחים ברחוב יחזקאל הנביא 2,4,6

הבקשה ברחוב יחזקאל הנביא 2 דירות מס 8, 11.

מבוקש בבקשה תוספת שטח עיקרי למגורים ומרפסות במפלסים +9.69, +12.75.

מבוקש מרפסת ע"ג עמודים בגובה 2 קומות: קומה 1 לפי תב"ע, קומה 2 – בוקש הקלה לבניה שלא בעמודה צומחת.

המרפסות לפי נספח בינוי של התב"ע ולכן לא הוצגו מרפסות צל,

הבקשה תואמת תב"ע ותואם נספח בינוי.

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בעמודה צומחת.

פרסמו כנדרש ולא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת המשנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

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

ת. השלמה

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

סעיף: 13

מספר בקשה: 20240669 תיק בניין: 56300330
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

מבקש:**• רחל הורביץ**

רב חלקיה בר טובי 33 דירה 18 בית שמש

בעל הקרקע:

• רחל הורביץ

עורך:

• הדסה הריס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441444

כתובת הבניין: רב חלקיה בר טובי 33, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34579 חלקה: 77 מגרש: 1065 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

12.71

שכונה: רמב"ש 4ד - נתיבות ישראל

מהות הבקשה

תוספת חדר המוגדר כאופציה בהיתר הראשון בקומה ד

הבקשה כוללת הקלה:

בניה לפני 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	18.00							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	174.76	12.71	29.06		20			
			192.76	12.71	29.06		20			
סה"כ:			205.47		29.06		0.00%	%בניה:		

הערות בדיקה:**הערות בדיקה(ש.ב.):**

בקשה לתוספת חדר אופציה ע"פ התב"ע המקורית במפלסים +12.41
הבקשה תואמת תב"ע 102-0082552 פרט להקלה
מבוקשת הקלה לבניה טרם המועד הקבוע בתב"ע
בוצע פרסום לא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

תיקון הערות הדרג המקצועי

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

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

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

ת. השלמה

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

מס' דף: 40

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

סעיף: 14

מספר בקשה: 20240584 תיק בניין: 56300310

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

מבקש:**♦ דוד בוסקילה**

רב חלקיה בר טובי 31 דירה 18 בית שמש

♦ דב גולדברג

רב חלקיה בר טובי 31 דירה 20 בית שמש

בעל הקרקע:**♦ ר.מ.י****עורך:****♦ הדסה הריס**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000435182

כתובת הבניין: רב חלקיה בר טובי 31, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34579 חלקה: 78 מגרש: 1066 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

24.00

שכונה: רמב"ש 4ד - נתיבות ישראל

מהות הבקשה

תוספת חדר המוגדרת כאופציה בהיתר ראשון במפלס +12.41 ו +15.47

הבקשה כוללת הקלה:

בניה טרם המועד הקובע בתב"ע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	בית משותף		24.00						
				24.00						
			סה"כ:				0.00% : %בניה:			

הערות בדיקה:**הערות בדיקה(מ.פ.):**

בקשה לתוספת חדר אופציה ע"פ התב"ע המקורית במפלסים +12.41 ו +15.47

הבקשה תואמת תב"ע 102-0082552 פרט להקלה

מבוקשת הקלה לבניה טרם המועד הקובע בתב"ע

בוצע פרסום לא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

מינוי אדריכל רשום

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

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

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

הבקשה תובא לדיון נוסף.

יש למנות אדריכל כעורך הבקשה.

מס' דף: 42

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: 15	מספר בקשה: 20240591	תיק בניין: 35308200
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025		

מבקש:

• ישראל הורוביץ

רבי צדקה יהודה 6 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• טויבא יונית גרינצייג

• יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430946

כתובת הבניין: רב כהנא 820, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 395 מגרש: 820 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

תיאור בקשה
תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי
9.83

מגורים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת אופציה חדר עתידי דירה 10 קומה 1 מפלס +3.32 ותוספת מרפסת זיז.

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה למימוש האופציה טרם המועד הקבוע בתב"ע

הקלה לבניה שלא בעמודה צומחת

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		9.83						
				9.83						
סה"כ:				9.83			%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה מריס.מ:

קיימת תב"ע 102-0073593.

מבוקשת תוספת אופציה חדר עתידי ע"פ היתר מקורי, ומרפסת זיזית ע"פ התקנות במפלס +3.32 קומה 1 דירה 10. מתוכננת תכנית צל.

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה על מימוש אופציה לפני המועד הקבוע בתב"ע.

הקלה על בניה שלא באגפים שלמים.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

תיקון הערות בוחנת.

דוח פיקוח תואם לבקשה.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת המשנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

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

הבקשה תובא לדיון נוסף.

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

מס' דף: 44

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: 16

מספר בקשה: 20240625 תיק בניין: 37400070

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025

מבקש:

* שפר דניאל סטיפן

נחל מאור 12/1 בית שמש

* אסתר טריבץ

נריה הנביא 18/3 בית שמש

* חיים ברוך שפר

נחל מאור 12/1 בית שמש

* טריבץ שאול

נתלב מאיר 18 דירה 3 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* דן שפר

* סקרילוף טרייסי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430784

כתובת הבניין: אנה פרנק 7, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34574 חלקה: 7 מגרש: 398 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0055277, 200/בש

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

95.44

שכונה: רמב"ש ה-1 - נווה שמיר

מהות הבקשה

סגירת מרפסות לחדר אופציה עתידית ותוספת מרפסות זיזיות במפלסים +12.00, +15.00.

דירות מס 17,20,21

הבקשה כוללת הקלות:

מימוש האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע.

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
	0.00	ממ"ד		9.00						
	0.00	מרפסת פתוחה ומקורה	25.57							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	69.87	213.72	27.00	26			7.84	
			95.44	222.72	27.00	26			7.84	
		סה"כ:	318.16		27.00		0.00% :בניה:		7.84	

הערות בדיקה (נ.מ.):

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

מבוקש בבקשה תוספת חדר רביעי כמימוש האופציה עתידית ותוספת מרפסות זיזיות.

לא נדרשת תכנית צל- המרפסות תואמות למרפסות עתידיות בהיתר המקורי.

במפלסים +12.00, +15.00. דירות מס 17,20,21

פורסמו הקלות למימוש האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע ובניה שלא בהינף אחד ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

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

ת. השלמה

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

סעיף: 17 מספר בקשה: 20250390 תיק בניין: 33300150	סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 30/10/2025
---	--

מבקש:

♦ **מוסדות יד רפאל (ע"ר)**

שד' האמוראים 15 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ גד פאלוך

♦ טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000526989

כתובת הבניין: שד' האמוראים 15, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34583 חלקה: 41 מגרש: 40 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0074732

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

262.21

שימוש חורג

בית משותף

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג למשך 5 שנים - ממגורים למעון ב-2 דירות צמודות - עד 36 פעוטות לדירה.

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	מעון יום	262.21							
			262.21							
סה"כ:			262.21				0.00% : %בניה:			

הערות בדיקה:

הערות בדיקה: (מ.מ)

קיים היתר לשינוי שימוש ממגורים למעון יום עד 36 פעוטות משרד החינוך מבקש לצורך הנפקת סמל למוסד- היתר לשימוש חורג. מבוקשת כעת בקשה לשימוש חורג ממגורים למעון יום עד 36 פעוטות.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

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)
- * חו"ד / אישור יועץ בטיחות אש.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

שונות : ועדת משנה 2025008 לתאריך 30.10.25

1. הוספת שימושים במגרש המיועד למבנה ציבור - מגרש 403 – שכונת רמת אברהם עפ"י הוראות התב"ע מי/במ/841 סעיף ה' 18 .

השימושים המותרים עפ"י התב"ע במגרש 403 שטח לשני מעונות יום-
הועדה המקומית רשאית להחליף שימושיים במגרשים אלו או לשלב שימושיים במגרש עפ"י דרישת הפוגרמה באזור וע"כ
מבוקש הוספת שימושים לבית כנסת
המלצה : לאשר את השימוש המבוקש

2. הוספת שימושים במגרש המיועד למבנה ציבור - מגרש 517 – שכונה ג עפ"י הוראות התב"ע בש/160/א

השימושים המותרים עפ"י התב"ע במגרש 517 שטח בית ספר יסודי
הועדה המקומית רשאית להחליף שימושיים במגרשים אלו או לשלב שימושיים במגרש לאחר איכלוס 80% משטח התכנית
מבוקש הוספת שימושים לבתי כנסת, בית ספר על יסודי וגני ילדים.
המלצה : לאשר את השימוש המבוקש

3. הפקעות:

אישור פרסום לפי פקודות המקרקעין לפי סעיפים 5 ו-7 לצורך הפקעה של שטחים המיועדים לציבור.
1. דרך לפי תכנית 102-0902627 בגוש 29755 חלק מחלקה 28
2. דרך לפי תכנית 102-0344853 בגוש 29755 חלקה 27
המלצה: לאשר את פרסום רשימת השטחים להפקעה.