

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2024006 ביום שלישי תאריך 24/12/24 כ"ג כסלו, תשפ"ה בשעה 15:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| - מר' שמעון גולדברג | - מ"מ מר' שמעון גולדברג |
| - מר' פרנקל אברהם נחמן | - חבר ועדה |
| - מר' ישראל סילברסטיין | - מ"מ מר' ישראל סילברסטיין |
| - 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 |

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	102-0966846	הרחבת ותוספת יח"ד ברח' קדושת אהרון 2, שכ' ב' רמב"ש	5151	32	32	3
2	102-1246727	הרחבות ויח"ד על הגג בן איש חי 31,33,35,37 חפץ חיים 5,7 ב"ש	5935	18	18	5
3	102-1344688	תוספת שטח לתעסוקה למרכז מסחרי מגרש 901 שכונה ד' בית שמש	34583	109	109	6
4	102-1328616	הסדרת שטחי ציבור ושצ"פ בשכונת רמת אברהם, בית שמש	5708	10	10	7
5	102-1371442	טופ שמיר	34574	53	53	8
6	102-1109123	החווה החקלאית, בית שמש	34295	174	174	9
7	102-1360585	פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה, במגרש 604, רמה ד', בית שמש.	34281	286	286	10
8	102-1309459	מסחר ומגורים - מג' 605 שכ' ד-3 בית שמש	34281	287	287	11
9	102-1344118	מבני ציבור ומגורים - מג' 606 שכ' ד-3 בית שמש	34281	288	288	12

תוכנית מתאר מקומית: 102-0966846

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

שם: הרחבת ותוספת יח"ד ברח' קדושת אהרון 2, שכי' ב' רמב"ש
נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

קדושת אהרון 4-2, שכי' ב' רמב"ש

בעלי עניין:

• יזם:

עמרם שטיינר

• מתכנן:

גאורגי שפיטלניק

מרים פרידמן

כתובות:

רחוב קדושת אהרון 2, שכונה: רמב"ש ב' - רמת התנאים, בית שמש

רחוב קדושת אהרון 4, שכונה: רמב"ש ב' - רמת התנאים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5151 חלקות: 79, 80

חלקי חלקות:

גוש: 5151 ח"ח 32, 58

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: 102-0110189

מטרת הדיון:

102-0966846 רחוב קדושת אהרון 2 רמת בית שמש ב'

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 1.538 דונם ברחוב קדושת אהרון 2 רמת בית שמש ב'
2. בשטח קיים בניין
3. תכנית 102-0110189 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים ג' 46 יח"ד
5. התכנית דנן מציעה:
 - תוספת שטח עיקרי להרחבת
 - תוספת שטחי שירות תת קרקעיים
 - תוספת 5 יח"ד
 - יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
 - 6. רקע להבאת התכנית לדיון חוזר
 - ביום 23.05.22 דנה הוועדה בעניינה של התכנית והחליטה על הפקדה בתנאים
 - ביום 01.03.23 דנה הוועדה בשנית והחליטה על הגדלת הקו הכחול של התכנית בכדי להורות על הריסת חצרות אשר חורגות מגבול המגרש
 - ביום 03.07.23 נקבעה מועד לדיון בהתנגדויות אולם הוא נדחה מאחר ומספר מתנגדים טענו כי לא קיבלו זימון לדיון
 - ביום 20.08.23 דנה הוועדה במסגרת דיון בהתנגדויות והחליטה לשוב ולדון לאור מגוון הבעיות והפתרונות שעלו בדיון.
 - ביום 13.09.23 קיבלה הוועדה החלטה בהתייחס להתנגדויות ששמעה וקבעה מספר תיקונים בתכנית שהעיקרי בהם היה צמצום הקו הכחול של התכנית ובהתאמה צמצום זכויות הבנייה, תחום התכנית יתייחס רק לבניין נשוא הבקשה
 - על החלטה זו הוגש ערר, וועדת ערר דחתה את הערר וקבעה כי היא מקבלת את החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות
 - במהלך תיקון התכנית בהתאם להחלטת וועדת ההתנגדויות אושר תיקון לחוק 143 אשר מאפשר תוספת משמעותית של זכויות בנייה בסמכות מקומית. ככול והקו הכחול של התכנית שבנדון יצומצם זכויות הבנייה יוקטנו בהתאם ועל כן אנו מבאים את התכנית לדיון חוזר בכדי לקבוע או הגדלה של הקו הכחול או תוספת זכויות בהתאם לחוק ההסדרים. לא ניתן יהיה להוסיף זכויות מעבר למה שאושר בתכנית זו בשלב הפקדת התכנית

מהות התכנית:

תוספת זכויות בנייה לשם תוספת יחידות דיור והרחבת.

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

3. תוספת 5 יח"ד לסה"כ 31 יח"ד.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת תכנית בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
9. קביעת שלביות ביצוע.

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
3. תוספת 5 יח"ד, לסה"כ 51 יח"ד.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת תכנית בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
9. קביעת שלביות ביצוע.

התנגדויות:

התנגדות פרטנית.

מתנגדים:

- ◆ גיטל פאללאק קדושת אהרן 1 בית שמש
 - ◆ יהושע וייס בית שמש
- התנגדות מיופה עו"ד

מתנגדים:

- ◆ עו"ד אלי וילציק בשם מצפה בית שמש
 - ◆ עו"ד אלי וילציק בשם ועדה הרוכשים
- דרך מנחם בגין 125 ת.ד. 7305 תל אבי

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1246727

סעיף: 2

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

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

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

בן איש חי 31,33,35,37

החפץ חיים 5,7

מגרש 108

בעלי עניין:

יזם:

חיים קפלינסקי

יעקב וידר

מילק אנד האני נדליין בע"מ

פרלה ברנט

עמי רן

סלאח מרזיק

מתכנן:

כתובות:

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

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

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

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

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

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

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5935 חלקות: 18

מהות התכנית:

א. תוספת שטחים

ב. תוספת יחיד

ג. הקצאה למבנה ציבור

א. תוספת זכויות בניה למגורים

ב. קביעת זכויות בניה למבנה ציבור ומסחר

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

ד. קביעת מס' קומות ושיא הגג.

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

ו. תוספת קומה להרחבת יחיד קיימות.

ז. תוספת 7 יחיד סה"כ 27 יחיד, ברח' בן איש חי 31.

ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנה.

ט. קביעת שלביות ביצוע

מתנגדים:

• עו"ד ישראל ענדען בן איש חי 31 בית שמש

• עו"ד נעם קולודני ז'בוטינסקי 7 רמת גן

• יעקב וידר סנהדריה מורחבת 114 ירושלים

• נתן וברכה הלר בן איש חי 33 דירה 17 בית שמש

תוכנית מתאר מקומית: 102-1344688

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

שם: תוספת שטח לתעסוקה למרכז מסחרי מגרש 901 שכונה ד 1 בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

מגרש פינתי בצורה לא רגולרית, עם טופוגרפיה תלולה.

בעלי עניין:

גיי.טי.אל.וי 3 (מרכזי מסחר למהדרין

יזום:

אורך ברודנר

מתכנן:

כתובות:

רחוב שד' האמוראים, שכונה: רמב"ש ד 3 - שפע חיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34583 חלקות: 109

מגרשים לתכנית: 901 בשלמותו מתכנית: 102-0074732

מהות התכנית:

הרחבת מרכז מסחרי משולב תעסוקה

1. תוספת זכויות בניה, שטח עיקרי של 2,820 מ"ר לתעסוקה.
2. תוספת זכויות בניה, שטח שרות 690 מ"ר לתעסוקה.
3. תוספת 2 קומת תעסוקה.
4. קביעת הוראות בניה ותנאים בהליך רישוי.
5. קביעת שימושים והוראות לכל הייעודים.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1328616

סעיף: 4

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

שם: הסדרת שטחי ציבור ושצ"פ בשכונת רמת אברהם, בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רח' הר' יעקוב איידלשטיין 22, רמת אברהם, בית שמש.

בעלי עניין:

יזם: ע.ר אמרות ד' טהורות

מתכנן: נפתלי פלינק

כתובות:

רחוב הרב אדלשטיין יעקב 22, שכונה: רמת אברהם (שכ' A גולובנציץ), ב

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5708 חלקות: 19, 24, 35

חלקי חלקות:

גוש: 5708 ח"ח 10

מהות התכנית:

הסדרת שטחי ציבור ושצ"פ ותוספת זכויות בניה בשכונת רמת אברהם, בית שמש.

2.2.1. הצרחת שטחים בין מגרש המיועד למבני ציבור לבין שצ"פ ללא שינוי בסך השטחים לכל יעוד.

2.2.2. קביעת שימושים עבור תכליות הייעודים בשטח.

2.2.3. תוספת זכויות בניה והגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין חדשים.

2.2.5. קביעת מספר קומות.

2.2.6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1371442

סעיף: 5

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

שם: טופ שמיר
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

המגרש נמצא בצומת רחובות יונתן ופרנקל בשכונת נווה שמיר

בעלי עניין:

יזם: אלעד אלה

מתכנן: אלכסנדר קרופיצקי

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34574 חלקות: 53

מהות התכנית:

תוספת 24 יחידות דיור על מבנה מסחר ותעסוקה המאושר בתכנית 102-0055277

- שינוי יעוד מאזור מסחר ותעסוקה לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה
- תוספת זכויות בנייה.
- קביעת מס' קומות - עד 10 מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת שימושים המותרים בשטח התכנית.
- קביעת מספר יחידות דיור - 24.
- קביעת הוראות בינוי
- קביעת הוראות בגין מוסדות ציבור במבנה.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת שלבי ביצוע.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1109123

סעיף: 6

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

שם: החווה החקלאית, בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

ועדה מקומית
לירון יהודה שוקרון

יזם:

מתכנן:

כתובות:

רחוב נהר הדר, שכונה: רמב"ש ב' - רמת התנאים, בית שמש
רחוב שד נחל צאלים, שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקי חלקות:

גרש: 34295 ח"ח 180, 178, 174

גרש: 34295 ח"ח 188-189

מגרשים לתכנית: 120 בשלמותו מתכנית: 102-0074732

128 בשלמותו מתכנית: 102-0074732

832 בשלמותו מתכנית: 102-0074732

833 בשלמותו מתכנית: 102-0074732

מהות התכנית:

קביעת מסגרת תכנונית למתחם החווה החקלאית בית שמש

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1360585

סעיף: 7

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

שם: פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה, במגרש 604, רמה ד3, בית שמש.
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

המבנים ממוקמים ברחוב שד' האמוראים, פינת רחוב רב מרי.

בעלי עניין:

מתכנן:

יצחק קטורזה

כתובות:

רחוב שד' האמוראים, שכונה:

רמב"ש ד3 - שפע חיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34281 חלקות: 286

מטרת הדיון:

המלצת הצוות המקצועי לתכנית 102-1360585 מגרש 604 שכונה ד' 3

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1.552 דונם ברחוב שד' האמוראים, פינת רחוב רב מרי, שכ' רמת בית שמש ד'3.
2. שטח התכנית ריק מבינוי.
3. תכנית 102-0073593 קבעה את ייעוד הקרקע לתעסוקה.
4. התכנית המוצעת מציעה שינוי יעוד מתעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה.
 - קביעת בינוי עבור הקמת מבנים חדשים.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית. 7,880 עיקרי למגורים ו 2,010 למסחר ותעסוקה, במקום מה שמאושר 1,610 עיקרי לתעסוקה ו 400 עיקרי למסחר.
 - קביעת מסי יחידות הדיור לסך 65 יח"ד.
 - הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 - קביעת קווי בנין חדשים.
 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - קביעת תנאים למתן היתר בניה
 - קביעת בינוי בגובה עד 10 קומות + קומת דופלקס וקומת יציאה לגג.
4. התכנית מוגשת על ידי בעלי עניין בקרקע

מהות התכנית:

הקמת מבנה מגורים, בשילוב שטחי מסחר ותעסוקה.

- 2.2.1 קביעת בינוי עבור הקמת מבנים חדשים.
- 2.2.2 שינוי ייעוד מתעסוקה לייעוד של מגורים, מסחר ותעסוקה.
- 2.2.4 קביעת מסי יחידות הדיור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת קווי בנין חדשים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1309459

סעיף: 8

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

שם: מסחר ומגורים - מג' 605 שכ' ד-3 בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

מגרש 605 שכ' רמת בית שמש ד' 3-

בעלי עניין:

יזם:

בונים את חירן בהצלחה בע"מ

נדלברג יזום בע"מ

לירן יהודה שוקרון

מתכנן:

כתובות:

רחוב תלמוד בבלי 605, שכונה: רמב"ש 3ד - שפע חיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34281 חלקות: 287

מטרת הדיון:

המלצת הצוות המקצועי לתכנית 102-1309459 מגרש 605 שכונה ד' 3

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1.541 דונם מגרש 605 בצומת הרחובות תלמוד בבלי ורב מרי, שכונת רמת בית שמש ד' 3.
2. שטח התכנית ריק מבינוי.
3. תכנית 102-0073593 קבעה את ייעוד הקרקע לתעסוקה.
4. התכנית המוצעת מציעה שינוי ייעוד למגורים מסחר ותעסוקה.
 - שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה.
 - קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
 - קביעת בינוי בגובה 11 קומות מעל לכניסה הקובעת.
 - קביעת קווי בניין.
 - קביעת מספר יח"ד במגרש ל 63 יח"ד
 - קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.
 - קביעת תנאים להליך הרישוי ולמתן היתר אכלוס.
 - קביעת שלביות ביצוע
4. התכנית מוגשת על ידי בעלי עניין בקרקע ורמ"י

מהות התכנית:

הקמת מבנה למסחר, תעסוקה ומגורים הכולל חניון תת"ק

- א. שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע.
- ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- ד. קביעת בינוי בגובה 11 קומות מעל לכניסה הקובעת.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.
- ז. קביעת תנאים להליך הרישוי ולמתן היתר אכלוס.
- ח. קביעת שלביות ביצוע.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1344118

סעיף: 9

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

שם: מבני ציבור ומגורים - מג' 606 שכ' ד-3 בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

מגרש 606, בצומת הרחובות תלמוד בבלי ורב מרי, שכ' רמת בית שמש ד'-3

בעלי עניין:

מתכנן:

לירן יהודה שוקרון

כתובות:

רחוב תלמוד בבלי 606,

שכונה: רמב"ש ד3 - שפע חיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34281 חלקות: 288

מטרת הדיון:

המלצת הצוות המקצועי לתכנית 102-1344118 מגרש 606 שכונה ד' 3

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1.576 דונם מגרש 606 בצומת הרחובות תלמוד בבלי ורב מרי, שכונת רמת בית שמש ד'3
2. שטח התכנית ריק מבינוי.
3. תכנית 102-0073593 קבעה את ייעוד הקרקע לתעסוקה
4. התכנית המוצעת מציעה שינוי יעוד מתעסוקה למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
 - קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית. סה"כ 3000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור, 9670 מ"ר למגורים
 - קביעת בינוי בגובה עד 11 קומות מעל לכניסה הקובעת. קומת קרקע עד 2 – מבנים ומוסדות ציבור, קומה 2 ומעלה למגורים.
 - קביעת יח"ד בתחום המגרש לסך 46 יח"ד
 - קביעת קווי בניין.
 - קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.
 - קביעת תנאים להליך הרישוי ולמתן היתר אכלוס.
 - קביעת שלביות ביצוע.
4. התכנית מוגשת על ידי בעלי עניין בקרקע

מהות התכנית:

הקמת מבנה משולב הכולל מבנה ציבור ומגורים

- א. שינוי יעוד מתעסוקה למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע.
- ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- ד. קביעת בינוי בגובה עד 11 קומות מעל לכניסה הקובעת.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.
- ז. קביעת תנאים להליך הרישוי ולמתן היתר אכלוס.
- ח. קביעת שלביות ביצוע.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
14	רב חלקיה בר טובי 9, בית שמש	עמותת בוגרי הישיבות	1048	54	34580	00/00/00	20240646	1 17:00🕒
15	רב חלקיה בר טובי 7, בית שמש	עמותת בוגרי הישיבות	1049	55	34580	00/00/00	20240649	2 17:00🕒
16	המהרי"ל דיסקין 3, בית שמש	שושנה קריבוס	83	5	5381	00/00/00	20240539	3 17:20🕒
19	הר הבשן 13, בית שמש	מעין בן הרוש	202	5	5215	27/11/23	20230614	4
21	השבעה 150, בית שמש	ע.ט. החברת להתחדשות עירונית לישראל (נופי בית		4	5213	00/00/00	20220353	5
23	הסביון 1/1, בית שמש	רותם שני יזמות והשקעות בע"מ	11	82	5220	27/05/24	20240169	6
26	ארלוזורוב 9, בית שמש	יעקב גולן		26	5209	19/12/23	20230641	7
28	קהילת יעקב 5, בית שמש	ראובן פינקילשטיין	21	21	5380	00/00/00	20240498	8
30	הרב הרצוג 33, בית שמש	בנימין ליכטמן	363	23	5151	01/02/24	20240002	9
32	רשב"ג 6, בית שמש	חיים ולנשטיין	315	12	5942	00/00/00	20240188	10
34	נחל שמשון 12, בית שמש	מילטון פייפר	156	5	34269	20/05/24	20240139	11
36	רב עולא 6, בית שמש	אוריאל ורבקה ססי	47	48	34583	29/10/24	20240268	12
38	רב חלקיה בר טובי 24, בית שמש	מנחם מאיר דוננבוים	1071	83	34579	00/00/00	20240397	13
40	רב חלקיה בר טובי 26, בית שמש	ישי אלנדאף	1070	82	34579	00/00/00	20240398	14
42	תלמוד בבלי 13/1, בית שמש	שלמה שמעון	745	332	34281	13/10/24	20240409	15
44	שדי האמוראים 80, בית שמש	מנחם גוטפארב	751	456	34281	06/10/24	20240425	16
46	קליין 21, בית שמש	שמעון וליטל לוזון	308	88	34574	03/11/24	20240463	17
48	קליין 23, בית שמש	רפאל ואסתר דנה שאולי	309	89	34574	10/11/24	20240470	18
50	רב עולא 8, בית שמש	ראובן יהושע ושרה הנדל בלום	46	47	34583	00/00/00	20240476	19
52	המעפילים 1, בית שמש	העליה בנייה ויזום בע"מ		58	5210	00/00/00	20240418	20
54	נועם אלימלך 3, בית שמש	יסודות צור בע"מ	15	126	34294	01/12/20	20200405	21
56	רב המנונא 202, בית שמש	תפארת אברהם רמב"ד ד	202	18	80035	00/00/00	20240514	22
57	ירמיהו הנביא 38, בית שמש	בית מדרש כלל חסידי רמב"ש ג ע"ר	612	27	34356	00/00/00	20240574	23

סעיף 2:

מספר בקשה: 20240649 תיק בניין: 56300070
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024 בשעה: 17:00

מבקש:

♦ עמותת בוגרי הישיבות

הרצל 30 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת שימוש חורג

שכונה: רמב"ש 4ד - נתיבות ישראל

כתובת הבניין: רב חלקיה בר טובי 7, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 55 מגרש: 1049 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552, בש/200

תיאור בקשה

שימוש עיקרי

מעון יום בדירת מגורים

בית משותף

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג ממגורים למעון יום

קבלת החלטה לאחר דיון בהתנגדויות

♦ ארז ישי רבי חנינא 4 בית שמש

♦ דניאל עמיאל רב חלקיה בר טובי 7 דירה 12 בית שמש

♦ הודיה פרידלנדר רבי חנינא 4 בית שמש

♦ וויסמאן בנימין רב חלקיה בר טובי 7 בית שמש

♦ זהבה סיגלר רב חלקיה בר טובי 7 בית שמש

♦ יהודה כלפון רבי חנינא 4 בית שמש

♦ מאור מדר רבי חנינא 6 בית שמש

הערות בדיקה:

הערות בדיקה:

בקשה לשימוש חורג למעון יום בדירת דופלקס מס' 2 במפלסים 8.88 - 5.92

פורסמה ההקלה והתקבלו התנגדויות.

מהות ההתנגדות:

העמסת יתר על החניה והמעלית שאינם מותאמים לשמש בנוסף את באי הגנים.

לכלוך ורעש לא סביר.

חדירה לפרטיות

התנגדות לכך שהכניסה למעון תהיה דרך רח' חנינא 4 וכתוצאה מכך שימוש בחניה ובמעלית.

המלצת המהנדס:

לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.

המלצות:

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

סעיף 3:

מספר בקשה: 20240539 תיק בניין: 22000030
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024 בשעה: 17:20

מבקש:

* שושנה קריבוס

המהריל דיסקין 3/17 בית שמש
* שמואל הלל קליינר
המהריל דיסקין 3/17 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* טויבא יונית גרינצייג

* יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000414619

כתובת הבניין: המהריל דיסקין 3, בית שמש

ניסים

גוש וחלקה: גוש: 5381 חלקה: 5 מגרש: 83 יעוד: מגורים 4 קומות

תכנית: 102-0770206

שימוש עיקרי

תיאור בקשה תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

קיימת קומה במפלס 13.12, מבקשים תוספת קומה חדשה במפלס 16.18 עבור דירה ודירית
+ קומה נוספת במפלס 19.24 עבור דירה + מרפסות + חדר מדרגות לעלייה למרפסת גג וחלל כפול של
הקומה מתחת.

הבקשה כוללת הקלות:

בנית דיוריות ללא תלות בגודל הדירה

הקלה בגובה המבנה

קבלת החלטה לאחר דיון בהתנגדויות

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
							12.00	ממ"ד	0.00	
		3	18	52.77	508.35	133.94	2450.90	שטחים - רישוי זמין	1.00	
		3	18	52.77	508.35	133.94	2462.90			
		0.00% : %בניה:		561.12		2596.84		סה"כ:		

* אהרון קרישבסקי

* אליעזר כהן

* אשר סמיט

* דוד שלזינגר

* התנגדויות 15 דיירים

* חיים דוב רוזנפלד

* חנוך אופמן

* יהושע פרידמן

* יצחק שתיאת

* מרדכי ישראל כהן

* משה ברוך קרויזר

* נחום ויספיש

* פרידמן יהושע

* קרויז אלימלך

הערות בדיקה :
הערות בדיקה : (ר.ב.)

קיימת בקשה מס' 20230058 שהוגשה בתאריך 26/01/2023 ונדונה פעמיים :
רשות רישוי מס' 2023011 מתאריך 26/6/23 בה הוחלט לאשר את הבקשה
ונדונה שוב בועדת משנה מס' 2024003 מתאריך 11/8/24 בה הוחלט :
התקבלה פניית המבקשים בה הודיעו שהעתירה שהגישו בנושא נמחקה, ושהגישו בקשה
חדשה במקום בקשתם הנוכחית הכוללת הקלה. לאור משיכת הבקשה הנוכחית ממליץ
להוריד מסדר היום כדי לדון בבקשה החדשה שהגיש.

המבקש הגיש עתירה שנמחקה, ופתח את הבקשה הנוכחית עבור בקשת ההקלות.

מהות הבקשה: קיימת קומה במפלס 13.12, מבקשים תוספת קומה חדשה במפלס 16.18 עבור דירה ודוורית
+קומה נוספת במפלס 19.24 עבור דירה+מרפסות +קומה נוספת עבור חדר מדרגות לעלייה למרפסת גג וחלל כפול של
הקומה מתחת.

הבקשה כוללת הקלות:
בנית דוורית ללא תלות בגודל הדירה
הקלה בגובה המבנה

הערות בדיקה: קיימות תוכניות בש/90/טז ו 102-0770206 המאפשרות את זכויות הבניה, הדירות והדוורית
גודל הדירה המבוקשת בסמיכות לדוורית קטן 70 מ"ר - פורסמה הקלה.
גובה המבנה עובר את הגובה המותר ע"פ תב"ע - פורסמה הקלה.
ע"פ תב"ע 102-0770206 בהערות לטבלה 5 קיימת הערה:
א. במגרשי המגורים יתרו גרמי מדרגות למטרת יציאה לגג בלבד, מעבר למניין הקומות וגובה שיא הגג האמורים בטבלה.
מבוקש בבקשה חדר מדרגות יציאה לגג וכן חלל כפול של הקומה מתחת- בגובה הגבוה מהגובה המותר בתב"ע- פורסמה
הקלה.
הגג- מוצמד לבעל הזכויות בקרקע ע"פ אישור זכויות מרמ"י
נשלח דואר רשום לשכנים ולא הוצגו חתימות מהסיבה שתוספת הגובה בחדר מדרגות המשותף תואם לתב"ע.

פרוט שטחים:

שטחים בפועל בהתאם להיתר בניה ולבקשה להיתר מס' 20230058				שטחי מאושרים בהתאם לתב"ע בש/90/ט"ז ותב"ע 102-0770206		מפלס
סה"כ שטח דירתי קיים + מוצע	שטח ממ"ד מוצע בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20230058	שטח עיקרי מוצע בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20230058	שטח דירתי קיים במ"ר בהתאם להיתר בניה מס' 940006	שטח דירתי (עיקרי ממ"ד) בהתאם לנספח הבינוי בש/90/ט"ז + שטח דירתי מוצע בהתאם לתב"ע 102-0770206 במ"ר	שטח דירתי מאושר במ"ר בהתאם לנספח הבינוי של תב"ע בש/90/ט"ז	
91.05			91.05	126.37	126.37	+13.12
88.31	11.91	76.4		83.04	64.54	+16.18
69.5	11.96	57.54		41.6	0	+19.24
248.86	23.87	133.94	91.05	251.01	190.91	סה"כ

התקבלו התנגדויות בבקשה מס' 20230058 שלא נדונו:

פרידמן יהושע- מתגוררים בבנין קומה שניה, המבקשים לא פנו אלינו לבקשת חתימה, יש לנו מספר בירורים אתם לפני הבניה, אנו מתנים את הבניה באישור בכתב מאתנו.
חנוך אופמן- אני גר בקומה שנייה, והבנייה המבוקש נמצאת מעל קומה שלישית.
אנחנו מתנגדים להוספת עוד דיירים בבנין ע"י בנייה על גג הבניין, כי על ידי זה ישתמשו עוד אנשים בחדר המדרגות ובמדרגות שיש לנו שותפות בהם, כי זה יגרום לנו סבל והפרעות ע"י הוספת של עגלות תינוקות, עגלות קניות, אופניים וכו', בחדר המדרגות. והיות שאין מעלית בבנין ומבוגרים וילדים תמיד עולים ויורדים במדרגות עם כל הרעשים והצעקות של הילדים, שגם משחקים שם במשך כל שעות היום, וזה יגרום לנו תוספת צער והטרדות, כי אנחנו אנשים מבוגרים.
נחום ויספיש, יצחק שתיאת, אליעזר כהן, מרדכי ישראל כהן, אשר סמיט, קרויז אלימלך, משה ברוך קרויזר, אהרן קרישבסקי, חיים דוב רוזנפלד, דוד שלזינגר- היות שזה בלתי נסבל לדיירים של מהרי"ל דיסקין 7, שהם השכנים והחברים שלנו לכן אנו רוצים לבוא לעזרתם בזה להצטרף להתנגדותם משום הסיבות :
אנו כל דיירי בנין המהרי"ל דיסקין 3-5-7 מתנגדים נחרצות לבניית 2 קומות ע"י אדון קליינר וגב' קריבוס .
ומתכוונים אף לצאת ע"כ במאבק (אם מחאה זו לא תתקבל) .

מס' דף: 18

בשום אופן איננו מסכימים לבניית שתי קומות (שנועדו למסחר).
הבנין שלנו במצב הרחוק מלהיות תקין, וכולו מלא בסדקים, וברטיבות.
וכן אינו ערוך להכיל יותר מפי שניים מהדיירים שמכיל כיום. הן מבחינת חדר המדרגות הקטן במיוחד, והן מבחינת בעיות קשות באינסטלציה וכו'.

תנאים להיתר:

אישור מחלקת תנועה
תיקון הערות הבוחנת
דוח פיקוח מעודכן

המלצת המהנדס:

ההחלטה תתקבל לאחר דיון בבקשה ובהתנגדויות בועדת המשנה.

המלצות:

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

סעיף: 4

מספר בקשה: 20230614 תיק בניין: 28600130

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

מעין בן הרוש

הר הבשן 13 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

איתמר מאיר אורנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000323356

כתובת הבניין: הר הבשן 13, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5215 חלקה: 5 מגרש: 202 יעוד: מגורים ב' מיוחד

תכנית: בש/במ/138, 102-0076778

שכונה: פסגות השבע

שטח שירות
4.50שטח עיקרי
32.45תיאור בקשה
תוספת בניה - רישוי זמיןשימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

תוספת קומה למגורים במפלס +8.70 כולל זיכוי ממ"דים

הבקשה כוללת הקלות:

לתוספת קומה

לבניית התוספת ללא תוכנית אחידה וללא אדריכלות חוץ

קבלת החלטה - לאחר שמיעת התנגדויות

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				4.50	8.00		41.44	קוטגים טורים	2.90	
							33.61	קוטגים טורים	5.80	
	19.84					32.45	4.50	קוטגים טורים	8.70	
	19.84			4.50	8.00	32.45	79.55			
19.84		0.00% : %בניה		12.50		112.00		סה"כ:		

אברהם כהן

אלגלי יסמין הר הבשן בית שמש

גבי וסנדרין אינגרם הר המוריה 2 בית שמש

גילה ויצחק אפללו

גלוסקי לילך הר הבשן בית שמש

דפנה כהן הר הבשן בית שמש

יצחק אפללו הר הבשן בית שמש

לילך גלנסקי הר בשן 14 בית שמש

מיכל סיסו

רונן גבאי הר בשן 10 בית שמש

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230614

תאריך בדיקה: 28/11/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה, קיימת קונסטרוקציה שלא מסומנת לפירוק.

הערות בדיקה (מ.פ.):

מבוקשת בקשה להרחבת דירה-תוספת קומה בהקלה במפלס +8.70

ותוספת מרפסות זיזיות מכה הוראת מעבר

הבקשה כוללת זיכוי ממ"ד
הבקשה מוצעת על שטח משותף, הוצגו 14 חתימות, כאשר 2 מהשכנים שחתמו שלחו לאחר מכן התנגדות,
סה"כ 12 דיירים מתוך 18 חתומים=66%.
הבקשה תואמת תב"ע 102-0076778 פרט להקלה, בוצע פרסום כנדרש,
התקבלו התנגדויות משכנים לילך גלנסקי, דפנה ואברהם כהן, יסמין אלגלי, יצחק אפללו, רונן גבאי, גבין וסנדרין אינגרם, ומיכל
סיסו. המתנגדים בגלל חסימת נוף, אי הסכמה להוזנת דודי שמש, אי הסכמה לשינוי חזית הרחוב וחשש מירידת ערך הבית, חשש
מיצירת תקדים שיאפשר הרחבות ויחידות דיור נוספות ביתר הבתים ברחוב בטענה שהתשתיות והחניות אינן מתאימות לדיירים
נוספים. ההתנגדות המפורטת מצורפת לארכיב.

התייחסות לדו"ח פיקוח: הבניה המוצעת היא בתחום הקונסטרוקציה הקיימת.

תנאי להיתר:

תצהיר מהנדס ליציבות המבנה

המלצת המהנדס:

החלטה תינתן לאחר דיון בהתנגדויות בוועדת משנה.

המשך דיון מועדת משנה מס' 2024002 מתאריך 08/07/2024 בה החלט:

לדחות את הבקשה במתכונתה הנוכחית, ככל שתוגש בקשה כוללת המציגה תכנית לבינוי אחיד לכל המתחם או
לחילופין תוצג בנייה שאינה משנה את אופי הבינוי בסביבה הקרובה זו תיבחן.

התכנית עודכנה כך שהורידו מרפסת אחת וסימנו את החריגות של השכנים על הגג ביחס לבניה המבוקשת וכן מתוכננת תכנית צל
לשאר הדיירים שיוכלו לבנות גם קומה בהתאם.

מבקש הבקשה מבקש לדון שוב בתכנית שלו עקב מצב משפחתי מיוחד המחייב אותו ע"פ פסק הלכתי מרב -בקומה נוספת ולא
המשכית למפלס הקיים. (הפסק קיים בארכיב הבקשה)

המלצת המהנדס:

לאחר דיון חוזר בהתנגדויות ובבקשה המעודכנת יהיה ניתן לקבל החלטה.

המלצות:

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף 5:

מספר בקשה: 20220353 תיק בניין: 14401500

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* ע.ט. החברת להתחדשות עירונית לישראל (נופי בית

דרך יצחק רבין 1 פתח תקווה מיקוד: 4951442

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* עדן אהרן בר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000160450

כתובת הבניין: השבעה 150, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5213 חלקה: 4; 78; 79; 159; 165;

גוש: 186 חלקה: 1958;

גוש: חלקה: מגרש: 150

תכנית: תמל/2008

שכונה: בית שמש הותיקה

יח"ד
158שטח שירות
23344.13שטח עיקרי
17247.42תיאור בקשה
תמ"א 38 פינני בינוישימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

הקמת מגדל מגורים בן 26 קומות - יח"ד

מעל 2 קומות מסד המתוכננות למבני ציבור, מסחר, משרדים ולובאי מגורים

ו-6 קומות מרתף (משותף עם מגרש 151)

הקלות מבוקשות:

1. תוספת יח"ד (שבס) עד 20%

2. הקלה בתוספת קומות - 3 קומות

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			
1068.32		158	23344.13		17247.42		מסחר המשולב עם מגורים	0.00	
1068.32		158	23344.13		17247.42				
1068.32		0.00%	23344.13		17247.42		סה"כ:		

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ש.א.)

קיימת תכנית להתחדשות עירונית במתחם רמת לח"י - תמל/2008

בשטח התכנית ישנם 8 מבני 'שיכונים' בהם 176 יח"ד, המבנים מסומנים להריסה ובמקומם מתוכננים 10 בניינים חדשים ובהם 1,053 יח"ד חדשות, מסחר, משרדים וגני ילדים.

במסגרת התכנית הוגשו בקשות להיתר במגרשים 151, 131, 121, 100, 150

מגרשים 151, 131, 100 עברו דיון ונמצאים בשלב בקרת תכן למגרש 121 - הופק היתר בניה

מגרש 150 - מתוכנן מגדל בן 32 קומות בסה"כ 2 קומות קרקע המתוכננות ללובי מגורים, מסחר ומשרדים הפונה לרחוב השבעה בנוסף, בקומת הקרקע מתוכנן קאנטרי

26 קומות מיועדות למגורים ובהם מתוכננות 158 יח"ד

ו-4 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה תת קרקעית ובהם 2 קומות גלריה - החניה משותפת למגרש 151

הקלות מבוקשות:

1. תוספת כ- 14% יח"ד - 20 יח"ד נוספות (שבס)

2. הקלה בתוספת 3 קומות
 3. הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית 100% כנגד הסדרת אמצעי מי נגר
- הבקשות תואמות תב"ע למעט ההקלות המבוקשות.

נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

ניתן להפיק היתר בשלבים שונים:
היתר שלד, היתר חפירה, היתר מלא

תנאי להיתר:

1. הסכם חכירה חתום (התקבל אישור רמ"י ע"ג תכנית)
2. אישור נגישות
3. אישור מחלקת תנועה
4. אישור מחלקת תשתיות
5. אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי
6. אישור מתכנן גפ"מ לבקשות עם צובר גז
7. אישור יועץ מיזוג
8. אישור רת"א
9. תיקון הערות הצוות המקצועי
10. תיאום תנאי הסכם הפיתוח.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

1. תיאום תנאי הסכם הפיתוח.
2. תיקון הערות הצוות המקצועי
3. אישור מחלקת תשתיות
4. הסכם חכירה חתום (התקבל אישור רמ"י ע"ג תכנית)
5. אישור יועץ חשמל לתכנון תשתית לטעינת רכב חשמלי
6. אישור מתכנן גפ"מ לבקשות עם צובר גז
7. אישור יועץ מיזוג
8. אישור רת"א

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנן הבנייה.
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * אישור הג"א.
- * אישור חברת החשמל.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * 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).

סעיף 6:

מספר בקשה: 20240169 תיק בניין: 16800011
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

• רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

גליל ים גליל ים

• מ.י.ד.ר פסגות - הסביון בע"מ בע"מ

מצדה 9 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• אלי כחלון

• ליאור אחירון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000359574

כתובת הבניין: הסביון 1/1, בית שמש

שכונה: גבעת שרת

גוש וחלקה: גוש: 5220 חלקה: 82 מגרש: 11 ; חלקה: 83 מגרש: 13 יעוד: מגורים 3-4

קומות;

חלקה: 84 מגרש: I יעוד: חניה פרטית;

חלקה: 116;

חלקה: 117 מגרש: 702 יעוד: ציבורי פתוח

תכנית: 102-0496190, ת/5/32/א, תרש"צ/5/32/15

יח"ד
455

שטח שירות
39193.00

שטח עיקרי
48091.25

תיאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

התחדשות עירונית- הריסת מבנים קיימים

ובניית 3 מגדלי מגורים חדשים ע"ג קומה מסחרית

26 קומות למגורים, 455 יח"ד סה"כ

+ קומת קרקע המיועדת למסחר ולובי מגורים

+ 5 קומות חניה תת קרקעית

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			
704.19		455		39193.00		48091.25		בית משותף	0.00	
1524.07								מרפסת זיזית פתוחה	0.00	
2228.26		455		39193.00		48091.25				
2228.26		0.00% :בניה:		39193.00		48091.25		סה"כ:		

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ש.א.)

קיימת תכנית להתחדשות עירונית במתחם סביון 102-1119080

התכנית מהווה חלופה לתכנית הסביון 102-0496190

בשטח התכנית קיימים 4 מבני מגורים בעלי 4 קומות המסומנים להריסה

ובמקומם מתוכננים 5 מגדלים למגורים המשולבים מסחר.

התוכנית מגדירה מגרשים למגורים, מגרשים למוסדות ציבור ומגרש לשטח ציבורי פתוח.

במסגרת התכנית הוגשה בקשה להיתר במגרש 101

מתוכננים 3 מגדלי מגורים ע"ג קומה מסחרית, סה"כ 27 קומות מעל הקרקע

26 קומות למגורים ובהם 455 יח"ד

+ קומת קרקע מיועדת למסחר הפונה לרחובות שדרות הדקל/ הרקפת

+ 5 קומות מתחת לקרקע המיועדות לחניה תת קרקעית.

קיים היתר בניה (20230606) להריסת המבנים הקיימים, חפירה דיפון.

תנאים להיתר:

תיקון הערות הבוחנת

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר ברשות רישוי

המשך דיון : משיבת רשות רישוי 2024003 מתאריך 01/07/2024 בה הוחלט לאשר בכפוף למילוי התנאים וגליון הדרישות:

מבוקשת תוספת קומה ושטחים בהתאם בתת הקרקע לצורך חניה פורסמה הקלה לתוספת קומה ולא התקבלו התנגדויות

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תיקון הערות בוחנת רישוי בתכנית:

תנאים להיתר:

1. חתימות הדיירים.
2. צה"ל.
3. אישור רת"א, רשות תעודה אזרחי.
4. אישור פקיד היערות.
5. אישור מחלקת תשתיות.
6. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).
7. תשריט איחוד וחלוקה חתום.
8. הסכם פיתוח חתום מול העירייה.

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).

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 2)47.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * אישור הג"א.
- * אישור חברת החשמל.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * אישור משרד שירותי כבאות והצלה (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).

מס' דף: 25

* 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).

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה

24/11/2024

סעיף 7:

מספר בקשה: 20230641 תיק בניין: 11000090
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* יעקב גולן

ארלוזורוב 9/6 בית שמש מיקוד: 9901209

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* גד הלוי

* משה קנז

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000327733

כתובת הבניין: ארלוזורוב 9, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5209 חלקה: 26 יעוד: מגורים א

תכנית: ב/ש/99

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

תוספת מוצעת והכשרת מצב קיים במפלסים 0.00 +2.80 ותוספת מרתף

לבית חצי מדו משפחתי

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת 6% משטח המגרש

שכונה: בית שמש הותיקה

שטח שירות

12.55

שטח עיקרי

113.68

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			
			12.55				ממ"ד	1.00-	
13.85							מרפסת זיזית פתוחה	1.00	
					113.68	93.30	שטחים - רישוי זמין	1.00	
13.85			12.55		113.68	93.30			
13.85		0.00%	12.55		206.98		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח

1. הבניה קיימת תואמת לבקשה.

2. טרם בוצעה בניה או הריסה.

הערות בדיקה (מ.פ.):

בקשה לתוספת שטחים ולהכשרת מצב קיים לבית חצי מדו משפחתי במפלס 0.00

תוספת קומה במפלס +2.80 ותוספת מרתף+ממ"ד

הבקשה תואמת תב"ע ב/ש/99

מבוקשת הקלה לתוספת 6% משטח המגרש

בוצע פרסום כנדרש לא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

תצהיר מהנדס ליציבות המבנה

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

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

סעיף: 8

מספר בקשה: 20240498 תיק בניין: 21800050

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

• ראובן פינקילשטיין
קהילת יעקב 5 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• חיים נתנאל נחמני

• ישראל הלפרן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000410908

כתובת הבניין: קהילת יעקב 5, בית שמש

ניסים

גוש וחלקה: גוש: 5380 חלקה: 21 מגרש: 21 יעוד: מגורים

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

שימוש עיקרי תיאור בקשה תוספת בניה - רישוי זמין
מגורים 99.89 שטח עיקרי 30.62 שטח שירות יח"ד 2

מהות הבקשה

פיצול בקשה מס' 20220060, תוספת יח"ד במפלסים +9.00, +12.00 ע"פ תב"ע

הבקשה כוללת הקלה:

ביטול גג רעפים

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		2	6	30.62	350.33	99.89	1239.58	שטחים - רישוי זמין	1.00	
		2	6	30.62	350.33	99.89	1239.58			
		0.00% : %בניה		380.95		1339.47		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דוח פיקוח לפני וועדה, אייל בבני 24.04.2022:

טרם החלה הבניה.

קיים מבנה קל כ-4 מ"ר בשטח הבקשה שבמפלס +9.00.

טרם החלה ההריסה של המדרגות בתוך הדירה שבמפלס +6.00.

הערות בדיקה (ר.ב.)

מבוקשת בקשה עבור תוספת שטח עיקרי, שירות ומרפסות גג ותוספת יח"ד במפלס +6.00, +9.00, +12.00

הבקשה תואמת תכניות 102-0499087, בש/90/יד.

הבקשה תואמת לדוח הפיקוח.

קיימת בקשה מס': 20220060 הכוללת 2 מבקשים.

הבקשה אושרה בישיבה מס': 2023005 בתאריך: 03.05.23 בה הוחלט: לאשר בתנאים.

נפתחה בקשה חדשה שבה עורך הבקשה הסיר את אחד מהמבקשים, כך שהתוספת מבוקשת בצד אחד בלבד.

הבקשה כוללת הקלה:

ביטול גג רעפים

פורסמה ההקלה ולא התקבלו התנגדויות

המלצת המהנדס:

לא ניתן לאשר את ההקלה לגג כיון שמשנה את חזית הרחוב

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

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

סעיף 9:

מספר בקשה: 20240002 תיק בניין: 21600330

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* בנימין ליכטמן

הרב הרצוג 33/1 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* איתמר מאיר אורנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000339904

כתובת הבניין: הרב הרצוג 33, בית שמש

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

תכנית: 102-0749184, מי/853/א, מי/במ/853

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שונות

בית משותף

מהות הבקשה

בריכה פרטית בחצר דירה קיימת

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה בקוי בנין ע"פ תקנות סטיה ניכרת

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			
34.00				12.30		127.85	שטחים - רישוי זמין	1.00	
34.00				12.30		127.85			
34.00		0.00%	בניה:	12.30		127.85	סה"כ:		

בדיקה לפני וועדה: 20240002

תאריך בדיקה: 1/5/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה (מ.פ.):

בקשה לתוספת בריכה פרטית בחצר של דירה קיימת,

בוקשה הקלה לסטיה מקוי בנין

בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

אישור יועץ בטיחות.

להציג קירווי קל לבריכה לצורך שמירת הפרטיות.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה.

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

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

* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

מס' דף: 31

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

סעיף: 10 מספר בקשה: 20240188 תיק בניין: 46100060
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:**חיים ולנשטיין**

רשבג 6/18 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

חיים נתנאל נחמני

ישראל הלפרן

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

ישראל הלפרן

17

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000372080

כתובת הבניין: רשב"ג 6, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5942 חלקה: 12 מגרש: 315 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0182444, מ/במ/853

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

27.84

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי במפלס +/-0.00

הבקשה כוללת הקלות:

1. שינוי מנספח בינוי.

2. הקלה בשלבויות ביצוע - בניה שאינה בעמודה שלמה.

שכונה: רמב"ש ב' - רמת התנאים

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	ממ"ד	12.50							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	27.84	625.46	150.90	6				
			27.84	637.96	150.90	6				
סה"כ:			665.80		150.90		0.00%			

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

מספר בקשה: 20240188

תאריך בדיקה: 29/5/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תב"ע: 102-0182444

מהות הבקשה: תוספת שטח עיקרי במפלס 0.00.

הבניה המבוקשת מגיעה עד לגדר המפרידה בין חצרות הבניינים (בתוך קווי הבניין והמגרש) בשונה מנספח הבינוי המציג בניה צמודה לקונטור הקיים.

התפרסמו הקלות:

1. שינוי מנספח בינוי.

2. בניה שאינה בעמודה שלימה.

לא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

לדחות את הבקשה במתכונתה הנוכחית אשר מציגה בינוי הנצמד לבניין השכן, נדרש להציג בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ככל שתוגש בקשה מתוקנת תובא לדיון חוזר.

המלצות:

לדחות את הבקשה במתכונתה הנוכחית אשר מציגה בינוי הנצמד לבניין השכן, נדרש להציג בינוי בהתאם לנספח הבינוי.
ככל שתוגש בקשה מתוקנת תובא לדיון חוזר.

סעיף: 11

מספר בקשה: 20240139 תיק בניין: 40600120
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* מילטון פייפר

נחל שמשון 12 דירה 1 בית שמש

* פרנסס הרייט פייפר

נחל שמשון 12 דירה 1 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* יהודה לוי

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000368401

כתובת הבניין: נחל שמשון 12, בית שמש

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

תכנית: 102-0723502, מ/במ/836

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

קוט"גים

תוספת שטח

55.52

מהות הבקשה

תוספת שטחים עיקריים לבית מגורים קיים במפלסים 0.00, +3.00

מבוקשת הקלה:

לבניה שלא בהינף אחד לכל קבוצת מבנים.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		שטחים - רישוי זמין	55.52	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
	1.00	שטחים - רישוי זמין	55.52								
			55.52								
		סה"כ:	55.52					0.00%	בניה:		

הערות בדיקה:

התניחות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240139

תאריך בדיקה: 19/8/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה(ר.ש.):

בקשה לתוספת שטחים עיקריים לבית מגורים קיים במפלסים 0.00, +3.00 עפ"י תב"ע 102-0723502.

מבוקשת הקלה- לבניה שלא בהינף אחד לכל קבוצת מבנים.

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הצוות המקצועי.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת המשנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות הצוות 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: 12

מספר בקשה: 20240268 תיק בניין: 34100060

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* אוריאל ורבקה ססי

רב עולא 6/10 בית שמש

בעל הקרקע:

* אוריאל ורבקה ססי

עורך:

* טויבא יונית גרינצייג

* יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000392258

כתובת הבניין: רב עולא 6, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34583 חלקה: 48 מגרש: 47 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

14.00

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי - סגירת מרפסת לחדר במפלס +11.84

עפ"י האופציה המוצגת בהיתר המקורי

ותוספת מרפסת זיזית בהתאם לתקנות

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה מקו 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			
							15.20	ממ"ד	0.00	
			19		931.23	14.00	1715.93	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			19		931.23	14.00	1731.13			
		0.00% : %בניה:		931.23		1745.13		סה"כ:		

הערות בדיקה:

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240268

תאריך בדיקה: 18/7/2024

המצב בשטח: טרם החלה בניה

הערות בדיקה: (ער.)

תוספת שטח עיקרי - סגירת מרפסת לחדר במפלס +11.84

עפ"י האופציה המוצגת בהיתר המקורי

ותוספת מרפסת זיזית בהתאם לתקנות

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה מקו בנין

נעשה פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

לאשר את הבקשה בועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

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

סעיף: 13

מספר בקשה: 20240397 תיק בניין: 655610710

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* מנחם מאיר דוננבוים

רב חלקיה בר טובי 24/9 בית שמש

* הדסה דוננבוים

רב חלקיה בר טובי 24/9 בית שמש

* צבי צייגרמן

רב חלקיה בר טובי 24/13 בית שמש

* רות צייגרמן

רב חלקיה בר טובי 24/13 בית שמש

* שלמה לוי

רב חלקיה בר טובי 24/10 בית שמש

* שרה לוי

רב חלקיה בר טובי 24/10 בית שמש

בעל הקרקע:

* מנחם מאיר דוננבוים

* הדסה דוננבוים

* צבי צייגרמן

* רות צייגרמן

* שלמה לוי

* שרה לוי

עורך:

* רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000398545

כתובת הבניין: רב חלקיה בר טובי 24, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34579 חלקה: 83 מגרש: 1071 יעוד: מגורים ב'

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

מגורים

תוספת בניה - רישוי זמין

35.16

שכונה: רמב"ש 4ד - נתיבות ישראל

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בקשה לתוספת בנית חדר עתידי לשלושה דירות

הבקשה כוללת הקלות:

מימוש אופציה טרם המועד הקבוע בתב"ע

בניה שלא בהינף אחד.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס מ/קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
							12.30	ממ"ד	0.00	
			22		36.84	35.16	229.62	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			22		36.84	35.16	241.92			
		0.00% : %בניה:		36.84		277.08		סה"כ:		

הערות בדיקה(א.ג.):

בקשה לתוספת בנית חדר עתידי לשלוש דירות

הבקשה תואמת תב"ע.

הבקשה כוללת הקלות

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח תקין, אם לא תואם יובא לדיון חוזר.

המלצת המהנדס:
ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:
לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

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

סעיף: 14

מספר בקשה: 20240398 תיק בניין: 56300260

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* ישי אלנדאף

רב חלקיה בר טובי 26/14 בית שמש

* הודיה כהן

רב חלקיה בר טובי 26/14 בית שמש

בעל הקרקע:

* ישי אלנדאף

* הודיה כהן

עורך:

* רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000399025

כתובת הבניין: רב חלקיה בר טובי 26, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34579 חלקה: 82 מגרש: 1070 יעוד: מגורים ב'

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

מגורים

תוספת בניה - רישוי זמין

11.72

מהות הבקשה

תוספת חדר עפ"י אופציה עתידית במפלס +12.92

הבקשה כוללת הקלות:

מימוש אופציה טרם המועד הקבוע בתב"ע.

בניה שלא באגפים שלמים.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
							12.28	ממ"ד	0.00	
			22		12.28	11.72	76.72	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			22		12.28	11.72	89.00			
		0.00% :בניה:		12.28		100.72		סה"כ:		

הערות בדיקה(א.ג.):

בקשה למימוש אופציה עתידית עפ"י תב"ע

הבקשה כוללת הקלות

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח תקין, אם לא תואם יובא לדיון חוזר.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

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

ת. השלמה

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

סעיף: 15

מספר בקשה: 20240409 תיק בניין: 35200131

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* שלמה שמעון

תלמוד בבלי 13/11 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* פרל שטינברג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000392651

כתובת הבניין: תלמוד בבלי 13/1, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 332 מגרש: 745 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0073593, בש/200, מי/200/ב'

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

19.93

שכונה: רמב"ש 3ד - שפע חיים

מהות הבקשה

סגירת מרפסת לחדר המוגדר כאופציה בהיתר הבניה המקורי והוספת מרפסת במפלס

+9.40 דירה מס 11.

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בקו בנין.

מימוש אופציה עתידית טרם המועד הקבוע בתב"ע.

תת חלקה	מפלס ק/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	ממ"ד		13.87				
	1.00	שטחים - רישוי זמין	1725.54	19.93	864.36	20	9.84	
			1739.41	19.93	864.36	20	9.84	
סה"כ:			1759.34		864.36	%בניה: 0.00%	9.84	

הערות בדיקה:

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240409

תאריך בדיקה: 14/10/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0073593 המאפשרת בנית אופציה חדר רביעי .

מבוקש בבקשה סגירת מרפסת לחדר המוגדר כאופציה עתידית + מרפסת זיזית החורגת מקו בניין אחורי עד 40%.

קיימות מרפסות סוכה לכלל הדיירים במבנה, מתוכננת תכנית צל למרפסות.

פורסמו ההקלות לחריגת מרפסת מקו בניין ובניה טרם המועד הקובע בתב"ע, ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

לדיון 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 (2)27

מס' דף: 43

- * 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: 20240425 תיק בניין: 33300800
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* מנחם גוטפארב

שד' האמוראים 80/11 בית שמש

* ישראל פרקל

שד' האמוראים 80 דירה 3 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000411839

כתובת הבניין: שד' האמוראים 80, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 456 מגרש: 751

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

8.82

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

מהות הבקשה

תוספת חדר עתידי ע"פ אופציה מהיתר מקורי + מרפסת במפלס 12.24+ דירה מס 11,

ותוספת מרפסת לדירה מס 3.

הבקשה כוללת הקלות:

בניה טרם המועד הקובע בת"ע.

בניה שלא באגפים שלמים.

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			
			22		24.74			שטחים - רישוי זמין	1.00-	
							13.70	ממ"ד	0.00	
18.00								מרפסת זיזית פתוחה	0.00	
					1112.75	8.82	2240.40	שטחים - רישוי זמין	1.00	
18.00								מרפסת זיזית פתוחה	6.12	
36.00			22		1137.49	8.82	2254.10			
36.00		0.00% :בניה		1137.49		2262.92		סה"כ:		

הערות בדיקה:

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20240425

תאריך בדיקה: 1/10/2024

המצב בשטח: טרם החלה הבניה

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0073593 המאפשרת בניה אופציה לחדר רביעי.

מבוקש בבקשה סגירת חדר המוגדר כאופציה עתידית + מרפסת זיזית בדירה מס 11.

ובדירה מס 3 תוספת מרפסת זיזית.

המרפסות פונות לעורך הבניין ואינן פונות לרחוב.

קיים תכנית צל למרפסות.

פורסמו ההקלות, ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

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

סעיף: 17

מספר בקשה: 20240463 תיק בניין: 37300210

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

* שמעון וליטל לוזון

רועי קליין 21/12 בית שמש

* דבורה לאה קליין

רועי קליין 21/19 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418780

כתובת הבניין: קליין 21, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34574 חלקה: 88 מגרש: 308 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח עיקרי

מגורים

תוספת בניה - רישוי זמין

22.16

מהות הבקשה

תוספת חדר ע"פ אופציה במפלס +2.96, +8.88. דירות מס 12, 19.

הבקשה כוללת הקלות:

בניה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניה שלא בהניף אחד.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		38		1433.12		654.60	שטחים - רישוי זמין	1.00-	
						13.00	ממ"ד	0.00	
				846.00	22.16	2664.95	שטחים - רישוי זמין	1.00	
		38		2279.12	22.16	3332.55			
		%בניה: 0.00%		2279.12		3354.71		סה"כ:	

הערות בדיקה:

הערות בדיקה(נ.מ):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת בנית אופציה עתידית.

מבוקש בבקשה מימוש האופציה עתידית לדירות מס 12, 19.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות.

בניה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניה שלא בהניף אחד.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

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

ת. השלמה

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

סעיף: 18

מספר בקשה: 20240470 תיק בניין: 37303090
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

- רפאל ואסתר דנה שאולי
- רועי קליין 23/24 בית שמש
- אבי וחנה שירה קורנבליט
- רועי קליין 23/16 בית שמש
- אלירן ורעות אקוע
- רועי קליין 23/12 בית שמש
- בריינדל דופלט
- קליין 23 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418755

כתובת הבניין: קליין 23, בית שמש

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

תכנית: 102-0055277

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

45.29

שכונה: רמב"ש ה-1 - נווה שמיר

מהות הבקשה

תוספת חדר ע"פ אופציה במפלסים +2.96, +5.92, +11.84, +8.88 דירות מס, 19,12,16,24

הבקשה כוללת הקלות:

בניה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניה שלא בהניף אחד.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	שטחים - רישוי זמין	654.60	1453.28		38				
	0.00	ממ"ד	13.00							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	2664.95	846.00	45.29					
			3332.55	2299.28	45.29	38				
סה"כ:			3377.84	2299.28		0.00%				

הערות בדיקה (נ.מ.):

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

מבוקש בבקשה בניית האופציה ל 4 דירות בבניין דירות מס 12,16,19,24 במפלסים +2.96, +5.92, +11.84, +8.88

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות

בניה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניה שלא בהניף אחד.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת משנה

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

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

ת. השלמה

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

סעיף: 19 מספר בקשה: 20240476 תיק בניין: 34100080
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

• ראובן יהושע ושרה הנדל בלום
רב עולא 8/14 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000407984

כתובת הבניין: רב עולא 8, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34583 חלקה: 47 מגרש: 46 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0074732

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

15.20

שכונה: רמב"ש 1ד - דובב מישרים

מהות הבקשה

תוספת חדר ע"פ אופציה במפלס +14.80

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה מבניה טרם המועד הקבוע בתב"ע

הקלה מבניה בעמודה אחת

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			
							14.44	ממ"ד	0.00	
			19		931.23	15.20	1752.79	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			19		931.23	15.20	1767.23			
		0.00% : %בניה:		931.23		1782.43		סה"כ:		

הערות בדיקה: (ע.ר.)

תוספת שטח עיקרי - סגירת מרפסת לחדר במפלס +14.80

עפ"י האופציה המוצגת בהיתר המקורי

הבקשה כוללת הקלות:

1. למימוש אופציה עתידית לפני המועד הקבוע בתב"ע.

2. הקלה מבניה בעמודה אחת

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות,

תנאי להיתר: השלמת דו"ח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

לאשר את הבקשה בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני, 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)

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: 58 יעוד: מגורים 3-4 קומות;

חלקה: 57; 60

תכנית: בש/179, תרש"צ/5/32/1

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תמ"א 38 פינני בינוי

מגורים

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
26721.89	22393.87	300

מהות הבקשה

תמ"א 38/2 - פינני בינוי - הריסת המבנים הקיימים והקמת 3 בניינים חדשים בני 15.5

קומות + 3 קומות חניון תת קרקעי משותף - סה"כ 300 יח"ד.

הקלה מבוקשת:

תוספת 4 קומות

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			22393.87		754.05	
	0.00	מרפסת זיזית פתוחה					2967.30	
	0.00	הריסה	3510.00					
			3510.00		22393.87		3721.35	
		סה"כ:	30231.89		22393.87		3721.35	0.00% : %בניה

הערות בדיקה: (ש.א.)

בגוש 5210 בחלקות 56, 57, 58, 60 בתחום תכנית בש/179 ביעוד 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. והקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 15.5 קומות ו-300 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 היערות 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

המלצות:
החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

54400030 : תיק בניין	20200405 : מספר בקשה	סעיף: 21
24/12/2024 : בתאריך		סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006

מבקש:

• יסודות צור בע"מ
הצבע 3 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 6711996268

כתובת הבניין: נועם אלימלך 3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34294 חלקה: 126 מגרש: 15 יעוד: מגורים ב'

תכנית: ב/ש/186, 200/בש, 102-0518050

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

387.80

יח"ד

2

שכונה: שכונת מ'3

מהות הבקשה

תוספת 2 יח"ד לבניין קיים עפ"י תב"ע 102-0518050, סה"כ 10 יח"ד

תוספת חדר שינה במפלס +6.24 ותוספת דופלקס (2 יח"ד) במפלס +9.36

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		2	8		249.42		553.97	שטחים - רישוי זמין	1.00-	
							100.00	ממ"ד	0.00	
					320.13	387.80	646.84	שטחים - רישוי זמין	1.00	
		2	8		569.55	387.80	1300.81			
		0.00% : %בניה		569.55		1688.61		סה"כ:		

הערות בדיקה:**הערות בדיקה (ר.ב.)**

מבוקשת תוספת 2 דירות דופלקסים לבניין קיים במפלס הגג.

וכן הוספת שטחים שטחים לדירות קיימות.

כמו"כ בדירות שמתחת לקרקע מבוקשת המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים.

הבקשה תואמת תב"ע 102-0518050.

תנאי להיתר:

תכנית תנועה חתומה ע"י יועץ תנועה

המלצת המהנדסת:

לאחר דיון במיקום המחסנים המבוקשים של דירות הדופלקסים, תתקבל החלטה.

26/04/21 - דו"ח המפקח לפני ועדה - מס' בקשה: 20200405

כתובת: נועם אלימלך 3 בעל נכס: "יסודות צור" גוש: 34294 חלקה: 52 מגרש: 15

הבקשה כוללת: 1. בניית 2 קומות לבניין מגורים קיים לטובת תוספת שני יח"ד.

ממצאים: 1. טרם בוצעה הבניה המבוקשת.

אלעד אילן

המשך דיון מוועדת משנה מס' 2021003 מתאריך 24/03/2021 בה החלט:
ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

הבקשה מובאת לדיון חוזר לחידוש החלטת ועדה

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- 25/12/2023 * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- 16/11/2023 * חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- 25/12/2023 * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- 28/11/2023 * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- 28/11/2023 * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- 15/12/2024 * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- 28/11/2023 * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- 16/11/2023 * אישור הג"א.
- 16/11/2023 * אישור משרד שירותי כבאות והצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)

סעיף: 22 מספר בקשה: 20240514 תיק בניין: 34902020
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

♦ תפארת אברהם רמב"ד ד

הנביא עובדיה 2 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ עיריית בית-שמש

עורך:

♦ חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000433992

כתובת הבניין: רב המנוא 202, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 80035 חלקה: 18 מגרש: 202 יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 102-0066951

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

בניה חדשה

מבנה ציבור

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

היתר לביצוע עבודות עפר וכלונסאות עבור בית כנסת

פירוט נוסף מרישוי זמין:

עבודות עפר וכלונסאות עבור בית כנסת

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ש.ל)

בקשה לביצוע עבודות עפר וכלונסאות עבור בית כנסת

ההקצאה אושרה במליאה

תנאי להיתר:

תיקון הערות הבוחנת.

עירוב שימושים לשימוש המבוקש.

המלצת מהנדס:

ניתן לאשר בר.ר

המלצות:

ל א ש ר ה ב ק ש ה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות הצוות המקצועי.

עירוב שימושים לשימוש המבוקש.

* אישור ההקצאה וההסכם ע"י מועצת העיר ובמידת הצורך ע"י משרד הפנים.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בכל בהוראות תכן הבנייה.

* הגשת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס אודות התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס

על יציבות מבנה קיים.

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

* אישור פקע"ר למיגון.

* חו"ד / אישור משרד הבריאות.

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

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

* חו"ד/אישור אגף שפ"ע לפתרונות פינוי אשפה וכיו"ב.

סעיף: 23

מספר בקשה: 20240574 תיק בניין: 52000010

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024006 בתאריך: 24/12/2024

מבקש:

♦ בית מדרש כלל חסידי רמב"ש ג ע"ר

נריה הנביא 6/8 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ עיריית בית-שמש

עורך:

♦ חנה צירל אייזנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000406458

כתובת הבניין: ירמיהו הנביא 38, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34356 חלקה: 27 מגרש: 612 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 102-0103192

שימוש עיקרי

מבנה ציבור

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

164.41

שכונה: רמב"ש ג1 - אבי-עזרי

מהות הבקשה

מבנה ציבור 2 קומות, הכולל מעון בקומה תחתונה, וגן ילדים ובית כנסת וחצר לבית כנסת

עזרת נשים בחצר בית הכנסת.

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	96.05							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	805.32	164.41	96.05					
			901.37	164.41	96.05					
סה"כ:			1065.78		96.05					0.00% : %בניה:

הערות בדיקה:

(ש.ל) הערות בדיקה:

בקשה לתוספת שטח עיקרי לבית כנסת ע"ג מרפסת גג קיים והריסה של המבנה ללא היתר - ע"פ המסומן בתוכנית.

בקשה תואמת תב"ע.

ההקצאה אושרה במליאה

תנאי להיתר:

חוזה הקצאה חתום.

תיקון הערות הבוחנת

המלצת מהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

אישור תחילת עובדות יינתן ב-2 שלבים:

1. הריסה

2. לאחר אישור מפקח על ההריסה יינתן אישור מלא.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות הצוות המקצועי.
אישור ההקצאה וההסכם ע"י מועצת העיר ובמידת הצורך ע"י משרד הפנים.

אישור תחילת עובדות יינתן ב-2 שלבים:

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

ת. השלמה

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

שונות : ועדת משנה 2024006 תאריך 24/12/24

1. תשריט חלוקה: אזור תעשייה הר טוב – מגרשים 134-135

גוש : 29613 חלקות : 50, 49, 53
גוש : 29756 חלקה : 55
מגרשים : 134-135
היזם : רשות מקרקעי ישראל.
דיון באישור תשריט חלוקה לפי תכנית מ/בת/350.

החלטה: לאשר את תשריט החלוקה.

2. תשריט איחוד וחלוקה: ישעי

גוש : 5198 חלקות : 91, 101, 112, 114, 125, 127, 139, 141, 144, 146, 149, 151, 152, 157, 216
מגרש : 304, 306, 301 - 32, 202, 1103, 1102, 101, 1003
59 - 49, 401, 38 - 47, 352, 35, 34 - 309
היזם : מגה אור ישעי שילת לוגיסטיקה שותפות מוגבלת.
דיון באישור תשריט חלוקה לפי תכנית 102-0814301.
החלטה: לאשר את תשריט איחוד וחלוקה.

3. הוספת שימושים במגרשים המיועדים למבנה ציבור – שכ' ד'4 (ש.ל)

עפ"י הוראות התב"ע 102-0082552 סעיף 4.5.1
השימושים העיקריים שנקבעו לעיל הינם מחייבים. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים הנ"ל יקבלו מענה בתחום התכנית. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע תתאפשר ובלבד שלא תסכל מימוש הפרוגרמה הנדרשת לצרכי ציבור בתחום התכנית. מצו"ב טבלת השימושים המבוקשים.

המלצה : לאשר את הטבלה עפ"י הפרוגרמה המוצעת.

4. הוספת שימושים במגרש המיועד למבנה ציבור – שכ' ד'2 (ש.ל.)

4.1.1. עפ"י הוראת התב"ע 102-0066951 סעיף השימושים המופיעים בפרק זה הינם השימושים הנדרשים לאוכלוסיה לפי הפרוגרמה בתרחיש א', ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו בפרק זה יקבלו מענה בתחום התכנית. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף זה הכוללת תאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.
המלצה : לאשר את הטבלה עפ"י הפרוגרמה המוצעת.

5. קביעת מדיניות – מרפסות

המלצה : יוצג בפני הועדה גיבוש מדיניות.

6. דיון על מדיניות צמודי קרקע

בהמשך דיון מיום שלישי 20.09.22 ישיבה מספר 2022013 מוצע עדכון מדיניות כדלהלן:

עקרונות להרחבת צמודי קרקע בעיר :

1. הוועדה תאפשר אחוזי הבנייה במגרשי המגורים עד 100% למטרות עיקריות + 20% למטרות שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת, מתחת למפלס הכניסה הקובעת קרקע תינתן האפשרות לשטחים למטרות עיקריות ומטרות שירות בכפוף לעמידה בדרישות החוק והתקנות לאזור ולעניין החדרת/חלחול מי נגר כקבוע בתמ"א 1 על שינוייה.
2. תותר בנייה של עד שתי יחידות קטנות למגורים או למשרד ביתי, בנוסף ליחידת המגורים העיקרית, שטחו של כל אחד מהם לא יעלה על 45 מ"ר, הפעלת משרד ביתי לבעלי מקצועות חופשיים בכפוף לכך שהעסק לא יהווה מטרד לשכנים ו/או לסביבה. היקף השטחים הנ"ל יהיו בנוסף לשטחים בסעיף 1.
3. פתרון חניה למפורט בסעיפים 1+2 יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף ובתאום עם יועץ התנועה של הועדה.
4. ישמרו קווי בניין של 3 מ' מגבולות המגרש, למעט כלפי החזית הרחוב יותר קו בניין אפס בכפוף לכך שאין תשתיות ציבוריות המאיינות האפשרות.
5. לא תותר פתיחת פתחים מחצרות הבתים לתוך שצ"פים או שב"צים.
6. כל בינוי במרחב הציבורי יסומן להריסה (רחובות, שבילים, מעברים שצפ"ים ומגרשים חומים).

החלטה : לאמץ את המדיניות כאמור.

7. דיון על קידום תכניות בצירים ראשיים באזור הוותיקה.

עקרונות לקידום תכניות בכלל המגרשים כולל צמודי קרקע בעיר :

- חשוב להגדיר מה משמעות העצימות בהיבטים הפיזיים קומות וכיו"ב
- תאפשר קידום תכניות לעיבוי בינוי כולל על צמודי קרקע על מגרשים הנמצאים על הצירים המרכזיים בעיר כדלהלן וכן על מגרשים סמוכים של עד כ- 150 מ' מצירים אלו,
- בעצימות גבוהה (+9):** הדקל, בן גוריון, השבעה, הרצל, העליה, גלעד,
- בעצימות בינונית (5-9):** רמב"ם, בן צבי, הנשיא, המורה יעקב, מורדי הגיטאות, הגפן, ארלוזורוב, המשלט, עמק הזיתים. ככל ויאוחדו מספר מגרשים לכדי כ-7 דונם תאפשר עצימות גבוהה.
- עצימות נמוכה – ברחובות צרים וקטנים אשר מאופיינים בצמודי קרקע ואינם עומדים בתנאים לעיבוי יחידות הדירור יתאפשר הרחבות צמודי קרקע בהתאם למדיניות בתכניות תינתן מענה לנושאים אלו:
1. תכנית תנועה כולל חניה בתחום המגרש.
 2. בנושא הצרכים הציבוריים כל תכנית תיבחן לגופה לוודא שיש מענה לתוספת יח"ד, מעל 25 יח"ד לדונם תידרש הפרשה מבונה.
 3. יצירת רוחב דרך בהתאם לתכנית המתאר לצירים אלו.
 4. דופן פעילה ברחובות המיועדים לנת"צ.
 5. לא יתוכננו כניסות למגרשים מנתצ"ים

מס' דף: 60

6. מגרשים סמוכים של עד 150 מ' מצירים מרכזיים ושאינם על צירים אלו, וכן מגרשים בהם הכניסה היא מרחוב קטן/ללא מוצא נדרש התייחסות מיוחדת על ההשפעה התנועתית.

החלטה : לאמץ את המדיניות כאמור.