

מס' דף: 1

תאריך: 13/06/2023
כ"ד סיוון תשפ"ג

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בית שמש

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2023007 ביום רביעי תאריך 21/06/23 ב' תמוז, תשפ"ג בשעה 12:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| מר' שמעון גולדברג | - יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| מר' פרנקל אברהם נחמן | - מ"מ מר' שמעון גולדברג |
| ד"ר עליזה בלוך | - חברת ועדה |
| מר' שמעון גולדברג | - מ"מ ד"ר עליזה בלוך |
| מר' צבי ווליצקי | - חבר ועדה |
| מר' משה שטרית | - מ"מ מר' צבי ווליצקי |
| מר' ישראל מנדלסון | - חבר ועדה |
| גב' רינה הולנדר | - מ"מ מר' ישראל מנדלסון |
| מר' מלאכי כי טוב | - חבר ועדה |
| מר' אלי פרץ | - מ"מ מר' מלאכי כי טוב |
| מר' ישראל רמתי | - חבר ועדה |
| מר' יגאל חדד | - מ"מ מר' ישראל רמתי |
| מר' ישראל סילברסטיין | - חבר ועדה |
| מר' שלמה ברילנט | - מ"מ מר' ישראל סילברסטיין |

סגל:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| מר' יוחנן מאלי | - מנכ"ל העירייה |
| עו"ד מיקי גסטוירט | - יועמ"ש הועדה |
| עו"ד אמיר בירנבוים | - יועץ משפטי |
| גב' ענבר וייס | - מהנדסת העיר |
| מר' מרדכי חורש | - מתכנן העיר |
| מר' אוהד כהן | - אדריכל העיר |
| גב' מורן אוחנה | - יועצת מחלקת תכנון העיר |
| גב' מוריה מימון | - מנהלת מחלקת רישוי |
| מר' יהודה חזן | - מנהל תפעולי - מזכיר הועדה |
| מר' יעקב דהן | - מבקר העיריה |

נציגים:

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| אד'ר' 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 |
| מר' 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 |

מס' דף: 2:

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

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר : 2023007 בתאריך : 21/06/23

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	102-1078070	תוספת זכויות בניה-נחל קדרון,מגרש 114, שכונת משקפיים,רמת בית שמש	80028	52	52	4
2	102-0814301	ישעי - אזור תעשייה	5198	5	5	5
3	102-1121177	שינוי קווי בניין ואיחוד מגרשים - מג' - 126- 129 אזה"ת הר טוב	31409	23	23	7
4	102-1216639	נחל פרט, מגרש 89, שכונת משקפיים, רמת בית שמש	80028	30	30	8
5	102-1191964	הוספת שטח ותוספת יח"ד ד'3' בית שמש	34281	243	243	9
6	102-1016963	הרחבת דיור נריה הנביא 2,6,8,12,16,20,24,28 רמת בית שמש ג'	34356	4	4	10

תוכנית מתאר מקומית: 102-1078070

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

שם: תוספת זכויות בניה-נחל קדרון, מגרש 114, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 15 גרסת תשריט: 6

גבולות התכנית:

נחל קדרון- מגרש 114, שכונת המשקפיים רמת בית שמש א'

בעלי עניין:

יזם:

גילעד בר חיים

מתכנן:

טרייסי סקילוף

טרייסי סקילוף

כתובות:
בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 80028 חלקות: 52

מגרשים לתכנית: 114 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4, 4א, 5, 8 ו-16 (2).
תקנון מונה תדפיס מס' 15 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 6.

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.42 דונם, מגרש 114, בשכונת משקפיים רמת בית שמש,
2. שטח המגרש ריק מבינוי.
3. תכנית בש/ 181 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים א'.
4. התכנית דגן מציעה: קביעת תוספת יח"ד אחת לסה"כ 2, קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית, תוספת קומה לסה"כ 4 קומות וקביעת גובה הבית וקביעת קווי בניין.
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכנית הופקדנ ביום 21.3.23.
7. התכנית לא טוען אישור השר- יש הערות של לשכת התכנון.
8. התכנית הובא לדיון למתן תוקף סופי.

מהות התכנית:

1. קביעת תוספת בניה לשם הרחבה ותוספת יח"ד.

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת תוספת יח"ד.
2. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
3. תוספת קומה וקביעת גובה הבית.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

תוכנית מתאר מקומית: 102-0814301**סעיף: 2**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

שם: ישעי - אזור תעשייה

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 19 גרסת תשריט: 8

גבולות התכנית:

מדרום לישעי וממערב לבית שמש וכביש 38

בעלי עניין:**יזם:**

מגהאור ישעי בע"מ

מתכנן:

גיאורה לוי

♦

גיורא לוי

גושים וחלקות:**חלקי חלקות:**

גוש: 5198 ח"ח 5, 23, 24

גוש: 5198 ח"ח 31, 34, 41

גוש: 5198 ח"ח 47, 48, 50

מגרשים לתכנית: 101 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

110 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

202 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

21 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

301 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

309 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

34 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

352 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

38 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

401 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

60 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

712 בשלמותו מתכנית: 102-0079236

מטרת הדין:

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 1, 4א,

תקנון מונה תדפיס מס' 21 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 10.

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 112.802 דונם, מיקום מדרום לישעי וממערב לבית שמש וכביש

2. שטח המגרשים ריקים מבינוי.

3. תכנית 102-0079236 קובעת את היעוד בשטחים אלו לדרך, מסחר, מתקנים הנדסיים, נחל/תעלה/מאגר מים, שצ"פ, שטחים פתוחים ותעשייה.

4. התכנית דגן מציעה:

• החלפת שטחים תוך שמירה על סה"כ שטח כל יעוד

• שינוי גובה ומספר קומות מותר ביעוד תעשייה

5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

מהות התכנית:

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

א. החלפת שטחים תוך שמירה על סה"כ שטח כל יעוד לפי סעיף 61א(א)(1)

ב. שינוי גובה ומספר קומות מותר ביעוד תעשייה לפי סעיף 62א(א)(4)

כתובות:
בית שמש

תוכנית מתאר מקומית: 102-1121177

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

שם: שינוי קווי בניין ואיחוד מגרשים - מג' 126-129 אזה"ת הר טוב
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 9

גבולות התכנית:

אזור התעשייה הר טוב, בית שמש

בעלי עניין:

יזם:

ועדה מקומית לתכנון ובניה

פארק הרטוב אגודה שיתופית חקלאית בע"

לירן יהודה שוקרון

מתכנן:

כתובות:

בית שמש 126

בית שמש 127

בית שמש 128

בית שמש 129

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 31409 חלקות: 23, 24, 25

גוש: 31409 חלקות: 26 ,

חלקי חלקות:

גוש: 31409 ח"ח 44

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 1, 4, 5, 7
תקנון מונה תדפיס מס' 13 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 9.

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 15.358 דונם, אזור התעשייה הר טוב
2. שטחי המגרשים ריקים מבינוי.
3. תכנית 102-0557025 ו- מי/ בת/ 350 ו קובעות את היעוד בשטחים אלו לתעשייה ומסחר
4. התכנית דגן מציעה:
 - איחוד וחלוקה
 - קביעת הוראות בניה
 - קביעה/שינוי קווי בנין
 - קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי
5. הוועדה המקומית היא מגישת התכנית

מהות התכנית:

שינוי קווי בניין ואיחוד מגרשים

- א. התאמת ייעודי הקרקע לנוהל מבא"ת: שינוי ייעוד מתעשייה ב' (לא לפי מבא"ת) למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
- ב. איחוד מגרשים.
- ג. קביעת קווי בניין ותכנית בנייה מותרת.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1216639

סעיף: 4

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

שם: נחל פרת, מגרש 89, שכונת משקפיים, רמת בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 1

גבולות התכנית:

נחל פרת

בעלי עניין:

• יזם:

ישראל זיגדון

• מתכנן:

טרייסי סקרילוף

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 80028 חלקות: 30

מגרשים לתכנית: 89 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 15, 16, 2, 5
תקנון מונה תדפיס מס' 7 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 1.

מהות התכנית:

1. קביעת תוספת זכויות

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
2. קביעת גובה הבית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
5. שינוי ממגורים א' למגורים א'(לא לפי מבא"ת) למגורים א'.

סעיף: 5 תוכנית מתאר מקומית: 102-1191964

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

שם: הוספת שטח ותוספת יח"ד ד'3 בית שמש
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 12 גרסת תשריט: 9

גבולות התכנית:

רמת בית שמש - ד'3

גוש: 34281

חלקות: 317-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398

מגרשים: 811-812-814-816-817-818-819-728-820-821-822-823

בעלי עניין:**יזם:**

ועדה מקומית לתכנון ובניה

♦

האחים אום שותפות רשומה

מתכנן:

עמי רז

♦

ברנט פרלה

♦

עמי רן

♦

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34281 חלקות: 388, 317, 243

גוש: 34281 חלקות: 391, 390, 389

גוש: 34281 חלקות: 394, 393, 392

גוש: 34281 חלקות: 397, 396, 395

גוש: 34281 חלקות: 398 ,

מהות התכנית:

א. תוספת שטחים

ב. תוספת יח"ד

ד. שינוי קווי בניין

2.2.1 תוספת שטחי בניה עד 20% או 500 מ"ר

2.2.2 העברת זכויות בין מגרשים.

2.2.3 קביעת קווי בניין

2.2.4 תוספת וקביעת מספר קומות ושיא הגג.

2.2.5 תוספת יח"ד עד 30 מ"ר עקרי להשכרה/למכירה.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

כתובות:

רחוב שד' האמוראים ,

בית שמש

רחוב תלמוד בבלי , בית

שמש

תוכנית מפורטת: 102-1016963

סעיף: 6

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

שם: הרחבת דיור נריה הנביא 2,6,8,12,16,20,24,28 רמת בית שמש ג'
נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 2

גבולות התכנית:

רחוב נריה הנביא.

בעלי עניין:

יזם:

שאול חיים גרינוולד

מתכנן:

אילן אפרת

כתובות:
בית שמש

גושים וחלקות:

חלקי חלקות:

גוש: 34356 ח"ח 4

מטרת הדיון:

דיון פנימי

מהות התכנית:

תוספת זכויות לשם הרחבות יח"ד ותוספת יח"ד.

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. תוספת קומה 1 לסה"כ 7 קומות.
4. תוספת קומה 1 לסה"כ 8 קומות.
5. תוספת 16 יח"ד לסה"כ 146 יח"ד.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
9. קביעת שלביות ביצוע.

התנגדויות:

☐ התנגדות פרטנית.

מתנגדים:

- ♦ שמחה שטרן אחיה השילוני 22 בית שמש
- ♦ מיכאל פרץ דהן בית שמש
- ♦ ארנפרוינד יוסף אברהם הרב צירלסון 13 דירה 17 בני ברק
- ♦ יהודה שומן נריה הנביא 3 דירה 1 בית שמש
- ♦ חייה כץ
- ♦ אשר עמנואל מרק
- ♦ תמר הירש נריה הנביא 3 בית שמש
- ♦ ראובן בודנהיימר נריה הנביא 5 בית שמש

☐ התנגדות מיופה עו"ד

מתנגדים:

- ♦ אלעד ויעל זמיר בית שמש

מתנגדים:

- ♦ משה ויעל קופרמן
- ♦ ישראל נהון
- ♦ חיים בקר
- ♦ פרידמן קרולין אפשטיין בית שמש

מס' דף: 11

תאריך: 13/06/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/23

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220348	00/00/00			151	ע.ט. החברת להתחדשות עירונית לישראל	השבעה 151, בית שמש	14
2	20220349	00/00/00			131	ע.ט. החברת להתחדשות עירונית לישראל (נופי בית	יהודה המכבי 131, בית שמש	18
3	20220350	00/00/00	5211	153		ע.ט. החברת להתחדשות עירונית לישראל (נופי בית	יהודה המכבי 121, בית שמש	21
4	20220351	00/00/00			100	ע.ט. החברת להתחדשות עירונית לישראל (נופי בית	מאיר בן לולו 100, בית שמש	24
5	20230059	21/02/23	34276	18	413	ישראל ואילה שליט	נחל הקישון 9, בית שמש	26
6	20230064	08/05/23	80028	36	95	הארי קורנבלוט	נחל קדרון 37, בית שמש	28
7	20220272	06/07/22	5942	13	316	יונה בנדה	מצפה רש"פ 14, בית שמש	30
8	20220683	22/01/23	34276	15	410	יהושע גבאי	נחל מיכה 7, בית שמש	32
9	20230115	08/03/23	5708	6	3	רוטשטיין נדל"ן בע"מ	רמת אברהם כללי, בית שמש	34
10	20220328	13/09/22	5213	38	207	שמחה אביבה טואיטו	הרצל 3, בית שמש	35
11	20220634	05/12/22	5212	20	20	ברוך פנחס גולדברג	הרצל 25, בית שמש	37
12	20230004	05/01/23	5220	87	90	ראובן הרו	הרקפת 10, בית שמש	39
13	20230047	08/06/23	5240	2	1	שמרית כהן	בן גוריון פולה, בית שמש	41
14	20230129	00/00/00	5219	48	68	נעמה כלילי	הנורית 31, בית שמש	43
15	20220367	15/08/22	5217	30	263	אירנה קונסטנטינוב	הארזים 31/2, בית שמש	45
16	20230037	05/02/23	5379	18	20	מאיר שמחה אטקין	אמרי אמת 7, בית שמש	47
17	20230212	24/04/23	34274	13	9	מיכאל אדם גרין	נחל לכיש 38, בית שמש	49
18	20230215	31/05/23	34276	14	409	אביאל יוחאי כהן	נחל מיכה 9, בית שמש	51
19	20230241	31/05/23	34281	320	732	לוטן דדון	שד' האמוראים 82, בית שמש	53
20	20220605	00/00/00	80028	31	90	עליזה פרידמן	נחל קדרון 25, בית שמש	55
21	20230156	00/00/00	31408	8	84	הרטוב-פרידמן החזקות 84 בע"מ	אודם 84, בית שמש	57

מס' דף: 12

59	כביש 38, 1/1 בית שמש	הר טוב תעשייה ונכסים בע"מ	4	5236	00/00/00	20230325	22
64	רב חסדא 208, בית שמש	נתיב-שפיר בע"מ	208	53 34582	16/01/23	20230231	23
66	רב פרידא 207/1, בית שמש	עיריית בית שמש	207	52 34582	00/00/00	20220482	24
68	רבי חלבו 214, בית שמש	עיריית בית-שמש	214	7 34580	00/00/00	20230225	25

סעיף 1:	מספר בקשה: 20220348	תיק בניין: 14401510
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• **ע.ט. החברת להתחדשות עירונית לישראל**
דרך יצחק רבין 1 פתח תקווה

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• עדן אהרן בר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000174607

כתובת הבניין: השבעה 151, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 151 ;
גוש: 5211 חלקה: 154 ; 155 יעוד: מגורים ג;
חלקה: 165 יעוד: דרך מוצעת;
חלקה: 170 יעוד: מגורים ג;
גוש: 5213 חלקה: 1 יעוד: מגורים משולב במסחרי;
חלקה: 77 יעוד: שבילים ציבוריים;
חלקה: 162 יעוד: מגורים ג

תכנית: תמל/2008

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	תמ"א 38 פינוי בינוי	15425.38	11011.58	158

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

פינוי בינוי - הריסת מבנים קיימים והקמת מגדל מגורים בן 27 קומות - יח"ד 158
מעל 2 קומות מסחר, הכוללים מבני ציבור, משרדים ולובי מגורים.
+ 4 קומות מרתף (משותף עם מגרש 131, 150).

הקלות מבוקשות:

תוספת 14.5% יח"ד - 20 יח"ד נוספות (שבס)
תוספת עד 4 קומות.

הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח (1.60 מ)
הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית 100%.
ניוד שטחי שירות מקומות מרתף אל מעל הקרקע לטובת שטחי ממ"דים ומבואות.

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	
		בית משותף	12869.81		11011.58		158		
		ממ"ד	77.68						
		משרדים	385.59						
		מסחר	279.30						
		מרפסת פתוחה							611.91
		מרפסת פתוחה ומקורה	1813.00						
			15425.38		11011.58		158		
סה"כ:			15425.38		11011.58		%בניה: 0.00%		

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 150, 100, 121, 131, 151

מגרש 151 – בקשה 20220348 - מתוכנן בניין בן 34 קומות סה"כ.
2 קומות קרקע מתוכננות ללובי מגורים, משרדים ומסחר הפונה לרחוב השבעה ו-26 קומות מיועדות למגורים – סה"כ 152 יח"ד.
ו-6 קומות מתחת לקרקע המיועדות לחניה תת קרקעית.

מגרש 131 – בקשה 20220349 - מתוכננים 2 בניינים בני 32 קומות סה"כ.
קומת קרקע מתוכננת לגני ילדים ולובי למגורים
ו-26 קומות מיועדות למגורים – סה"כ 304 יח"ד.
ו-5 קומות מתחת לקרקע המיועדות לחניה תת קרקעית.

מגרש 121 – בקשה 20220350 - מתוכננים 3 בניינים בני 29 קומות סה"כ.
קומת קרקע מתוכננת לגני ילדים ולובי למגורים
ו-23 קומות מיועדות למגורים – סה"כ 404 יח"ד.
ו-5 קומות מתחת לקרקע המיועדות לחניה תת קרקעית.

מגרש 100 – בקשה 20220351 - מתוכננים 3 בניינים בני 14 קומות סה"כ.
קומת קרקע מתוכננת לגני ילדים ולובי למגורים ויח"ד
ו-9 קומות מיועדות למגורים – סה"כ 159 יח"ד.
ו-4 קומות מתחת לקרקע המיועדות לחניה תת קרקעית.

***מגרש 150-מתוכנן בניין אחד, טרם מובא לדין.**

הקלות המבוקשות:

תוספת יח"ד עד 20% (שבס)
הקלה בתוספת 3 קומות
הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח (1.60 מ')
ניוד שטחי שירות מקומות מרתף אל מעל הקרקע לטובת שטחי ממ"דים ומבואות
הבקשות תואמות תב"ע למעט ההקלות המבוקשות.

נעשה פרסום והתקבלה התנגדות.

ההתנגדות המפורטת מצורפת בארכיב המסמכים.

תנאים להיתר:

1. תשריט איחוד וחלוקה מאושר ע"י מחלקת תכנון.
2. תצהיר עורך בקשה חתום.
3. אישור נגישות
4. אישור מחלקת תנועה
5. אישור מחלקת תשתיות
6. התייחסות מחלקת שפ"ע
7. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).
8. אישור חברת חשמל
9. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.

המלצת מ"מ מהנדסת העיר:

ניתן לאשר בוועדת המשנה.

המשך דיון מיישיבה לתכנון ובנייה 2022014 מתאריך 22.11.2022 : הוחלט :

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, ושהטענה העיקרית שקיימת חריגה במס' יח"ד המותרות עפ"י ההסכם שנחתם.

העו"ד מטעם היום מסביר שאין תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. הכוללות תוספת יח"ד במסגרת הקלה המבוקשת, ובהתאם להוראות התב"ע קיימת מגבלה שלא יותר מעבר ל-1200 יח"ד. ובנוסף אינו סותר במקביל את ההסכם שנחתם מול הדיירים.

הוועדה לאחר שהתרשמה מהפרויקט, ורואה את ההתחדשות העירונית כדבר שיתרום מאוד

לפיתוח העיר. ובפרט שהתכנון עברו לווי מקצועי עם כל הגורמים המתבקשים. ונתנה מענה להתחדשות עירונית הולמת, תוך דגש ליצירת מערכת המתחברת לשלד העירוני, תחבורה, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב. הועדה דוחה את ההתנגדות, ומאשרת את הבקשה פה אחד.

הבקשה מובאת לדיון נוסף בעקבות שינויים מבוקשים – תוספת קומת מגורים ויח"ד, הפחתת קומות חניה ושינוי בסך שטחים בהתאם.

הקלות המבוקשות:

תוספת יח"ד עד 20% (שבס)

הקלה בתוספת עד 4 קומות

הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח (1.60 מ)

ניוד שטחי שירות מקומות מרתף אל מעל הקרקע לטובת שטחי ממ"דים ומבואות

הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית של 100%.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בועדת משנה

תנאי להיתר:

תיקונים עפ"י דרישה.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאים להיתר:

1. תשריט איחוד וחלוקה מאושר ע"י מחלקת תכנון.
2. תצהיר עורך בקשה חתום.
3. אישור מחלקת תשתיות
4. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).
5. אישור חברת חשמל
6. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.
7. הסכם פינוי מול העירייה.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* 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"י 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"י תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.

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

סעיף 2:	מספר בקשה: 20220349	תיק בניין: 18001310
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• **ע.ט. החברת להתחדשות עירונית לישראל (נופי בית**
דרך יצחק רבין 1 פתח תקווה

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• עדן אהרן בר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000174720

כתובת הבניין: יהודה המכבי 131, בית שמש
גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 131 ;

גוש: 5211 חלקה: 154 ; 155 ; 156 יעוד: מגורים ג;
חלקה: 164 יעוד: ציבורי פתוח;
חלקה: 165 יעוד: דרך מוצעת;
חלקה: 166 יעוד: שביל להולכי רגל;
חלקה: 170 יעוד: מגורים ג;
חלקה: 171 יעוד: דרך;
גוש: 5213 חלקה: 77 יעוד: שבילים ציבוריים;
חלקה: 162 יעוד: מגורים ג

תכנית: תמל/2008

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	תמ"א 38 פינוי בינוי	29844.80	24712.50	316

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

פינוי בינוי - הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מגדלי מגורים בני 27 קומות - יח"ד 316.
מעל קומת קרקע המתוכננת לגני ילדים ולובי מגורים
5- קומות מרתף (משותף עם מגרש 150,151).

הקלות מבוקשות:

תוספת 14.5% יח"ד - 40 יח"ד נוספות (שבס).

הקלה בתוספת עד 4 קומות.

הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח (1.60 מ').

הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית של 100%.

ניוד שטחי שירות מקומות מרתף אל מעל הקרקע לטובת שטחי ממ"דים ומבואות.

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	
		בית משותף		25785.04				316		
		שטחי שרות				24712.50				
		ממ"ד		119.70						
		מרפסת פתוחה								1263.96
		מרפסת פתוחה ומקורה		3602.12						
		מוסדות		337.94						
				29844.80		24712.50		316		
		סה"כ:		29844.80		24712.50		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה :

המשך דיון משיבה לתכנון ובנייה 2022014 מתאריך 22.11.2022 : הוחלט :

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, ושהטענה העיקרית שקיימת חריגה במס' יח"ד המותרות עפ"י ההסכם שנחתם.

העו"ד מטעם היזם מסביר שאין תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. הכוללות תוספת יח"ד במסגרת הקלה המבוקשת, ובהתאם להוראות התב"ע קיימת מגבלה שלא יותר מעבר ל-1200 יח"ד. ובנוסף אינו סותר במקביל את ההסכם שנחתם מול הדיירים.

הועדה לאחר שהתרשמה מהפרויקט, ורואה את ההתחדשות העירונית כדבר שיתרום מאוד לפיתוח העיר. ובפרט שהתכנון עברו לווי מקצועי עם כל הגורמים המתבקשים. ונתנה מענה להתחדשות עירונית הולמת, תוך דגש ליצירת מערכת המתחברת לשלד העירוני, תחבורה, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב. הועדה דוחה את ההתנגדות, ומאשרת את הבקשה פה אחד.

הבקשה מובאת לדיון נוסף בעקבות שינויים מבוקשים – תוספת קומת מגורים ויח"ד, הפחתת קומות חניה ושינוי בסך שטחים בהתאם.

הקלות המבוקשות:

תוספת יח"ד עד 20% (שבס)

הקלה בתוספת עד 4 קומות

הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח (1.60 מ)

ניוד שטחי שירות מקומות מרתף אל מעל הקרקע לטובת שטחי ממ"דים ומבואות הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית של 100%.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בועדת משנה

תנאי להיתר:

תיקונים עפ"י דרישה

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאים להיתר:

1. תשריט איחוד וחלוקה מאושר ע"י מחלקת תכנון.
2. תצהיר עורך בקשה חתום.
3. אישור מחלקת תשתיות
4. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).
5. אישור חברת חשמל
6. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.
7. הסכם פינוי מול העירייה.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* 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 (מחוץ י-ם : 5696000/7)

* חו"ד/אישור יועץ נגישות מורשה ע"ג תכנית : פתרונות נגישות נכים עפ"י חוק.

מס' דף: 18

- * 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 3:

מספר בקשה: 20220350 תיק בניין: 18001210

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

מבקש:

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

דרך יצחק רבין 1 פתח תקווה

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* עדן אהרן בר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000174113

כתובת הבניין: יהודה המכבי 121, בית שמש

שכונה: בית שמש הותיקה

גוש וחלקה: גוש: 5211 חלקה: 153 ; 154 ; 156 ; 157 מגרש: 135 יעוד: מגורים ג;

חלקה: 163 יעוד: ציבורי פתוח;

חלקה: 166 ; 167 יעוד: שביל להולכי רגל

תכנית: תמל/2008, בש/112, ת/5/32/28

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	תמ"א 38 פינוי בינוי	36590.48	35070.20	404

מהות הבקשה

פינוי בינוי - הריסת מבנים קיימים והקמת 3 מגדלי מגורים בני 23 קומות - יח"ד 404 מעל קומת קרקע המתוכננת ללובי מגורים וגני ילדים ו-5 קומות מרתף וגלריה.

הקלות מבוקשות:

תוספת כ- 18% יח"ד - 62 יח"ד נוספות (שבס)

תוספת 3 קומות

הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי (1.60 מ)

הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית של 100%.

ניוד שטחי שירות מקומות מרתף אל מעל הקרקע לטובת שטחי ממ"דים ומבואות.

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	
		בית משותף	31186.08				404		
		שטחי שרות			35070.20				
		ממ"ד	631.24						
		מרפסת פתוחה							2236.86
		מרפסת פתוחה ומקורה	4296.37						
		מוסדות	476.79						
			36590.48		35070.20		404		
סה"כ:			36590.48		35070.20		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה:

המשך דיון מישיבה לתכנון ובנייה 2022014 מתאריך 22.11.2022 : הוחלט :

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, ושהטענה העיקרית שקיימת חריגה במס' יח"ד המותרות עפ"י ההסכם שנחתם.

העו"ד מטעם הזים מסביר שאין תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. הכוללות תוספת יח"ד במסגרת הקלה המבוקשת, ובהתאם להוראות התב"ע קיימת מגבלה שלא יותר מעבר

ל-1200 יח"ד. ובנוסף אינו סותר במקביל את ההסכם שנחתם מול הדיירים. הועדה לאחר שהתרשמה מהפרויקט, ורואה את ההתחדשות העירונית כדבר שיתרום מאוד לפיתוח העיר. ובפרט שהתכניות עברו לווי מקצועי עם כל הגורמים המתבקשים. ונתנה מענה להתחדשות עירונית הולמת, תוך דגש ליצירת מערכת המתחברת לשלד העירוני, תחבורה, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב. הועדה דוחה את ההתנגדות, ומאשרת את הבקשה פה אחד.

הבקשה מובאת לדיון נוסף בעקבות שינויים מבוקשים – תוספת יח"ד, תוספת קומת גלריה בקומת חניה ושינוי בסך שטחים בהתאם.

הקלות המבוקשות:

תוספת יח"ד עד 20% (שבס) הקלה בתוספת 3 קומות. הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח (1.60 מ') ניווד שטחי שירות מקומות מרתף אל מעל הקרקע לטובת שטחי ממ"דים ומבואות הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית של 100%.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בועדת משנה

תנאי להיתר:

תיקונים עפ"י דרישה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. תשריט איחוד וחלוקה מאושר ע"י מחלקת תכנון.
2. תצהיר עורך בקשה חתום.
3. אישור מחלקת תשתיות
4. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).
5. אישור חברת חשמל
6. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.
7. הסכם פינוי מול העירייה.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * 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 (מחוץ 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 4:

מספר בקשה: 20220351 תיק בניין: 650101000

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

מבקש:

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

דרך יצחק רבין 1 פתח תקווה

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* עדן אהרן בר

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000174122

כתובת הבניין: מאיר בן לולו 100, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: חלקה: מגרש: 100 ;

גוש: 5211 חלקה: 152 ; 158 מגרש: 136 ; חלקה: 159 מגרש: 137 יעוד:

מגורים ג;

חלקה: 160 ; 161 יעוד: ציבורי פתוח;

חלקה: 171 יעוד: דרך

תכנית: תמל/2008

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	תמ"א 38 פינוי בינוי	16883.83	12848.44	159

מהות הבקשה

פינוי בינוי - הריסת מבנים קיימים והקמת 3 בניני מגורים בני 9 קומות - יח"ד 159
מעל קומת קרקע המתוכננת לגני ילדים, לובי מגורים ויחידות מגורים ו-3 קומות מרתף.

הקלה מבוקשת:

הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי (1.60 מ')

הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית של 100%.

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			
	159				14662.22		בית משותף		
			12848.44				שטחי שירות		
					128.14		ממ"ד		
2183.44							מרפסת פתוחה		
					1619.76		מרפסת זיזית פתוחה		
					473.71		מוסדות		
	159		12848.44		16883.83				
סה"כ:			12848.44		16883.83				
0.00% :בניה:									

הערות בדיקה:

המשך דיון מיישיבה לתכנון ובנייה 2022014 מתאריך 22.11.2022 : הוחלט :

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, ושהטענה העיקרית שקיימת חריגה במס' יח"ד המותרות עפ"י ההסכם שנחתם.

העו"ד מטעם היוזם מסביר שאין תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. הכוללות תוספת יח"ד במסגרת הקלה המבוקשת, ובהתאם להוראות התב"ע קיימת מגבלה שלא יותר מעבר

ל-1200 יח"ד. ובנוסף אינו סותר במקביל את ההסכם שנחתם מול הדיירים. הועדה לאחר שהתרשמה מהפרויקט, ורואה את ההתחדשות העירונית כדבר שיתרום מאוד לפיתוח העיר. ובפרט שהתכניות עברו לווי מקצועי עם כל הגורמים המתבקשים. ונתנה מענה להתחדשות עירונית הולמת, תוך דגש ליצירת מערכת המתחברת לשלד העירוני, תחבורה, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב. הועדה דוחה את ההתנגדות, ומאשרת את הבקשה פה אחד.

הבקשה מובאת לדיון נוסף בעקבות שינויים מבוקשים – תוספת שטחים עיקריים, הפחתת קומת חניה ושינוי בסך שטחים בהתאם.

הקלות המבוקשות:

הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח (1.60 מ')
הקלה מתכסית 85% למרתף לתכסית של 100%.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בועדת משנה

תנאי להיתר:

תיקונים עפ"י דרישה

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. תשריט איחוד וחלוקה מאושר ע"י מחלקת תכנון.
2. תצהיר עורך בקשה חתום.
3. אישור מחלקת תשתיות
4. אישור יועץ מיזוג (ע"פ ההנחיות המרחביות).
5. אישור חברת חשמל
6. תיקונים עפ"י הערות הבוחנת.
7. הסכם פינוי מול העירייה.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * 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: 5	מספר בקשה: 20230059	תיק בניין: 41900090
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

♦ ישראל ואילה שליט

נחל הקישון 9 בית שמש

♦ נתן אנגל

נחל הקישון 9 בית שמש

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ מן חיה אסתר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000245031

כתובת הבניין: נחל הקישון 9, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34276 חלקה: 18 מגרש: 413 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0527416, מי/במ/835, בש/835/יג

שכונה: רמב"ש א'

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	28.00

מהות הבקשה

הרחבת דיור לפי תבע מאושרת 102-0527416
הרחבת מגורים במפלסים 2.90+ ו5.80+ ומרפסת זיזית
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
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
	0.00	ממ"ד	12.00						
	1.00	שטחים - רישוי זמין	173.48	28.00			10		
			185.48	28.00			10		
סה"כ:			213.48				%בניה: 0.00%		

♦ בנימין מושקוביץ

הערות בדיקה (א.ג.):

הרחבת דירות במפלסים 2.90+ ו5.80+ כולל מרפסת.
קיימת תב"ע 102-0527416
הבקשה תואמת תב"ע למעט ההקלה המבוקשת.
בוצע פרסום והתקבלה התנגדות.
בנימין מושקוביץ- בעל דירה במפלס ה-0
תוספת זו תחשיך את דירתי ותקטין את זרימת האוויר לדירה בעלת שני כיווני אוויר בלבד.
תוספת זו תפגי ביופי החזית של הבניין.

המלצת המהנדסת:

תתקבל לאחר דיון בהתנגדות.

לאחר הפצת סדר היום בתאריך 22.05.23, המתנגד ביקש דחייה בדיון בהתנגדויות, המתנגד נענה בחיוב, הבקשה תובא לדיון בישיבה הבאה.

דו"ח מפקח לפני וועדה(אברהם ש)

מס' בקשה: 20230059

תאריך בדיקה: 6/6/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

המשך דיון : מישיבת ועדת המשנה 2023006 מתאריך 28.05.23 הוחלט :

הבקשה לא הובאה לדיון בהתנגדויות, לאחר בקשתו של המתנגד לדחות את הדיון לוועדה הבאה, מסיבה שאינו יוכל להשתתף בדיון. הבקשה תובא לדיון בישיבה הבאה.

המלצות :

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

סעיף: 6	מספר בקשה: 20230064	תיק בניין: 54300370
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

הארי קורנבלוט

נחל נועם 5/14 בית שמש מיקוד : 9902452

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

נסים סבג

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000207989

שכונה: שכ' גבעת משקפיים

כתובת הבניין: נחל קדרון 37, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 80028 חלקה: 36 מגרש: 95 יעוד: מגורים א'

תכנית: ב/ש 181

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
חצי-מדו-משפחתי	בניה חדשה	230.00	65.40

מהות הבקשה

בניית בית מגורים חדש - חצי מדו משפחתי

הבקשה כוללת הקלות:

- בקווי בניין מ' 4.00 ל-3.6 מ'.
- תוספת מדרגות לעלייה לגג.
- ניוד שטח עיקרי 70 מ"ר ממתחת הכניסה הקובעת למעל.
- ניוד שטח שירות 24 מ"ר ממעל הכניסה הקובעת למתחת.

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	
	1.00	שטחים - רישוי זמין	230.00		65.40				
			230.00		65.40				
סה"כ:			230.00		65.40		%בניה: 0.00%		

אליעזר ואילה כהן נחל קדרון בית שמש

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ע.ר.):

מבוקשת בקשה להקמת בית חצי מדו משפחתי.

הבקשה כוללת הקלות:

- בקווי בניין מ' 4.00 ל-3.6 מ'.
- תוספת מדרגות לעלייה לגג.
- ניוד שטח עיקרי 70 מ"ר ממתחת הכניסה הקובעת למעל.
- ניוד שטח שירות 24 מ"ר ממעל הכניסה הקובעת למתחת.

פרסמו הקלות היה מתנגד – המתנגדים אליעזר ואילה כהן.

מהות ההתנגדות:

ברכיה על הגג בקיר משותף לחדר שינה הורים.

תשובת המתנגד: מוכן לבנות את הברכה עפ"י ייעוץ אקוסטי

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230064

תאריך בדיקה: 18/05/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הבוחנת

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת התנגדויות

המלצות:

לאחר דיון בהתנגדות ועפ"י המלצת הועדה.

המלצות:

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

סעיף: 7

מספר בקשה: 20220272 תיק בניין: 49400140

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

מבקש:

* יונה בנדה

מצפה הרש"פ 14 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* איתמר מאיר אורנשטיין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000148544

כתובת הבניין: מצפה רש"פ 14, בית שמש

התנאים

גוש וחלקה: גוש: 5942 חלקה: 13 מגרש: 316 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0604884, מ/במ/853

שטח עיקרי
41.86תאור בקשה
תוספת שטחשימוש עיקרי
מגורים

מהות הבקשה

תוספת שטח מגורים ומרפסת לדירת מגורים מס' 6 במפלס +4.59

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שאינה בעמודה צומחת.

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			
14.00							מרפסת זיזית פתוחה		
5.96		8		296.20	41.86	794.20	שטחים - רישוי זמין	1.00	
19.96		8		296.20	41.86	794.20			
0.00% : %בניה			296.20		836.06		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני וועדה

מס' בקשה: 20220272

תאריך בדיקה: 22/11/2022

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

אברהם ש

הערות בדיקה:

בקשה לתוספת שטח ומרפסת זיז לדירת מגורים מס' 8 במפלס +4.61

עפ"י תב"ע 102-0604884 ושונה מנספח בינוי שהינו מנחה

הבקשה אינה תואמת את הנחיות התכנית – בניה שלא בעמודה צומחת.

התפרסמה הקלה:

בניה שאינה בעמודה צומחת.

התקבלה התנגדות:

ישראל בארנשטיין, מצפה רש"פ 14 :

מס' דף: 28

אנו רואים כי המבקש הציג תכנית, בו הוא מבקש הגדלת הדירה בפינת המבנה לכיוון החזית בשונה מהנספח, ומבקש מרפסת גדולה יותר בעורף.

על פי הוראות התכנית הבנייה צריכה להתבצע מלמטה למעלה, כלומר לא תותר בנייה בדילוגים וכן על גבי עמודים. בנייה זו תתאפשר רק ע"י בנייה בחצר פרטית של דירה מספר 6 שנמצאת בבעלותו בטאבו.

בנייה זו גורמת לכך שכל השכנים יצטרכו לבנות בצורה שונה מהנספח כי הרי אין לבנות בדילוגים. ואלה נימוקי ההתנגדויות:

1. הבנייה הרי צריכה להיות מלמטה למעלה, כלומר יש להיכנס ולבצע עבודות בחצר פרטי בשביל לבצע את הבניה, והריני מתנגד.
2. וביתר שאת שגם מבקש בנייה מעבר למוצע בנספח הבינוי אשר תיקח ממני עוד יותר שטח ממה שמוצע בנספח הבינוי.
3. וגם אם ירצה לבנות ע"י עמודים, אני מתנגד לעמודים בחצר.
4. וגם אם יבנה כל החדר בזיז, זה מקרה את החצר שמשמש לי לסוכה, וביתר שאת שהוא מנוגד להוראות התכנית שההבניה אמורה להיות בעמודה צומחת וללא דילוגים.
5. פרסום הקלות לא פורסמה כנדרש.
6. אין באמור בשביל למצות כל טענותי, ואני שומר את הזכות להוסיף בוועדה טענות וטיעונים נוספים.

תנאי להיתר:

תיקון התכנית עפ"י הערות הבוחנת.

המלצת המהנדסת:

החלטה תתקבל לאחר דיון בוועדת התנגדויות.

המשך דיון : משיבת ועדת המשנה 2023006 מתאריך 28/05/23 הוחלט :

הוועדה שמעה את המבקשים ואת המתנגדים, הבקשה תובא לדיון נוסף לקבלת החלטה.

המלצות :

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20220683	תיק בניין: 41600070
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• יהושע גבאי

נחל מיכה 7/6 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000106601

כתובת הבניין: נחל מיכה 7, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34276 חלקה: 15 מגרש: 410 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0499095, בש/835/יג, מי/במ/835

שכונה: רמב"ש א'

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	44.35

מהות הבקשה

התקבלה התנגדות - תוספת שטח עיקרי במפלס 0.00

הבקשה כוללת הקלה:

שינוי מנספח הבינוי

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
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
	0.00	ממ"ד	8.00						
	1.00	שטחים - רישוי זמין	68.63	44.35	8.00		12		
			76.63	44.35	8.00		12		
סה"כ:			120.98		8.00		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה (א.ג.):

תוספת בניה במפלס +0.00

קיימת תב"ע 102-0499095

הבקשה תואמת תב"ע למעט ההקלה שינוי מנספח הבינוי

בוצע פרסום והתקבלו התנגדות.

מתנגדת דפנה רוזנבלום:

אני השכנה מעל הדירה של יהושע גבאי ואני מגישה התנגדות לבקשה שלו לשינוי מבני.

ביקשנו מספר פעמים ממר גבאי לתאם איתנו את השינוי שהוא מבקש לעשות אך לא נעננו. לכן, יש לנו חשד סביר שהשינוי עלול לגרום לנו היזק.

יפה כהן אילוביצקי:

הוצאת חתימה במרמה ותחת לחץ-המבקש פנה לפני שנה וחצי לבקש את חתימתי, סרבתי בטענה כי בעלי אינו בבית והנ"ל לחץ אותי בטענות שונות עד לחתימתי.

כעת שהגיע אלינו נסח הפרסום בעלי התוודע לסיפור ומתנגד לבקשה.

כמו כן המבקש לא התגורר מעולם בדירה-הדירה מושכרת למועדונית מה שהופך את הבניין לציבורי.

תוספת הבניה אותה מבקש הינה עבור מטרות עיסקיות שללא צל של ספק תפגע באיכות החיים בבניין.
(מצורפת התנגדות מפורטת בארכיב)

המלצת המהנדסת:

ההחלטה תינתן לאחר דיון בהתנגדות.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח.

דו"ח מפקח לפני וועדה(אברהם ש)

מס' בקשה: 20220683

תאריך בדיקה: 14/2/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

- **סיפח את המחסנים לדירה**
- **סגר 2 חניות**

המשך דיון: מועדת המשנה 2023004 מתאריך 02/04/23 שבה הוחלט:

המתנגדים לא הגיעו לדיון, המבקש הגיע, הבקשה תובא לדיון נוסף, לאחר התאמת הבקשה לקיים בפועל, ובדיקה באשר לשימוש בנכס.

הבקשה מובאת שוב לדיון לאחר תיקון דו"ח פיקוח והתאמת הבקשה לנמצא בשטח.

המשך דיון: מועדת המשנה 2023006 מתאריך 28/05/23 בה הוחלט:

הבקשה תובא לדיון נוסף לקבלת החלטה, לאחר בדיקת הפיקוח באשר לשימוש בנכס.

ע"פ הצהרת עורכת הבקשה הנכס משמש כמועדונית לילדים נכים של "עזרת אחים".

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות:

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף 9:

מספר בקשה: 20230115 תיק בניין: 654600000

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

מבקש:

• **רוטשטיין נדל"ן בע"מ**

הסיבים 49 פתח תקווה

בעל הקרקע:

• גולובנציץ אריה וחיים

עורך:

• לירן יהודה שוקרון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000246745

כתובת הבניין: רמת אברהם כללי, בית שמש

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

תכנית: בש/167, מי/במ/841

שימוש עיקרי

מגורים

תאור בקשה

בניה חדשה ועבודות עפר

מהות הבקשה

עבודות עפר, דיפון וקירות תמך - מגרש 3 שלבים ב'-ד'

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (ר.ב.)

מבוקשת בקשה עבור עבודות עפר, ודיפון - מגרש 3 שלבים ב'-ד'

הבקשה תואמת תכנית בש/167, מי/במ/841.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר ברשות הרישוי

המלצות:

החלטה לתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

שכונה: רמת אברהם (גולובנציץ)

סעיף: 10	מספר בקשה: 20220328	תיק בניין: 10100030
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

♦ **שמחה אביבה טואיטו**

נצר סרני 70 נצר סרני מיקוד : 7039500

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ גד הלוי

מטפל בבקשה/מגיש:

♦ יצחק הלוי

בן צבי 19 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000130886

כתובת הבניין: הרצל 3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5213 חלקה: 38 מגרש: 207 יעוד: ציבורי פתוח

תכנית: בש/115, בש/115/ד, תרש"צ/5/32, ת/5/32/1

שימוש עיקרי

תאור בקשה

שטח שירות

מסחר

תוספת קומה

29.94

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים לתוספת קומת מרתף למחסנים במפלס 2.50 - לחנות קיימת.

מבוקשת הקלה:

שינוי מנספח הבינוי - לתוספת קומה מתחת לקרקע.

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	
	2.50-	שטחים - רישוי זמין			29.94				
	1.00	שטחים - רישוי זמין	36.18						
			36.18		29.94				
סה"כ:			36.18		29.94		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה(מ.פ.):

הכשרת מצב קיים-תוספת מרתף במפלס 2.50- עבור מחסן לחנות קיימת.

קיימת תב"ע בש/115

מבוקשת הקלה לשינוי מנספח בינוי לתוספת קומה מתחת לקרקע.

בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

השלמה דו"ח פיקוח תקין.

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

תיקון תוכנית בהתאם להערות הבוחנת.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* 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.

* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 11

מספר בקשה: 20220634 תיק בניין: 10100250

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

מבקש:

• ברוך פנחס גולדברג

הרצל 25 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• טויבא יונית גרינצייג

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000215968

כתובת הבניין: הרצל 25, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5212 חלקה: 20 מגרש: 20 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 115/בש, 115/בש/ג, 115/בש/מק/ה, תרש"צ/5/32

שכונה: בית שמש הותיקה

שטח שירות
23.89שטח עיקרי
31.02תאור בקשה
תוספת שטחשימוש עיקרי
בית משותף

מהות הבקשה

תוספת שטחים ומרפסות במפלס +2.80 וקומה על גג המבנה במפלס +5.50.

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת שטח עד 6% משטח המגרש.

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			
105.00			23.89		31.02		שטחים - רישוי זמין	1.00	
105.00			23.89		31.02				
0.00% :בניה:			23.89		31.02		סה"כ:		

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20220634

תאריך בדיקה: 19/2/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה (מ.פ.):

בקשה לתוספת בניה על הגג+ממ"ד+מרפסות גג

קיימת תב"ע בש/115 המאפשרת הרחבת דירות עד 90 מ"ר+ ממ"ד.

מבוקשת הקלה ל%6 סה"כ עוד 9.81 מ"ר

בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * 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.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 12	מספר בקשה: 20230004	תיק בניין: 16400100
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• ראובן הרו

החצב 13 בית שמש מיקוד : 9902452

בעל הקרקע:

• ראובן הרו

עורך:

• ניסים סבג

• נסים סבג

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000223119

כתובת הבניין: הרקפת 10, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5220 חלקה: 87 מגרש: 90 יעוד: מגורים 2

תכנית: ת/30א/532

שכונה: גבעת שרת

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים		247.80	137.50

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת בית חדש חצי מדו משפחתי בן 2 קומות + קומת עמודים + 2 חניות

מקורות + בריכה

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת 6% בזכויות הבניה.

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			
			137.50	61.65	247.80	220.30	שטחים - רישוי זמין	1.00-	
			137.50	61.65	247.80	220.30			
0.00% : %בניה			199.15		468.10		סה"כ:		

הערות בדיקה: (מ.כ.)

קיימת תבע ת/30א/532

מבוקש הריסת בית קיים והקמת בית חדש חצי מדו משפחתי בן 2 קומות כולל בריכה.

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת עד 6% הקלה משטח המגרש.

הקלה בבנית בריכה מעבר לקו הבנין.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230004

תאריך בדיקה: 18/5/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

המלצת המהנדסת:

לאשר הבקשה בוועדת משנה

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * 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.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 13	מספר בקשה: 20230047	תיק בניין: 25400010
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

שמרית כהן

בן גוריון פולה 1 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

ירון ביטון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000217053

כתובת הבניין: בן גוריון פולה, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5240 חלקה: 2 מגרש: 1 יעוד: מגורים ג

תכנית: בש/78, ב, בש/78, בש/78/א

שימוש עיקרי

מגורים

תאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

25.42

שכונה: נוה ספיר

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע ותוספת קומה 1-.

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					25.42		שטחים - רישוי זמין	1.00-	
					25.42				
0.00% : בניה:					25.42	סה"כ:			

הערות בדיקה:

קיימת תב"ע בש/78/ב

מבוקש תוספת שטח עיקרי במפלס 0.00.

תוספת קומה במפלס 1- בהקלה.

התפרסמה ההקלה, ולא התקבלו התנגדויות

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230047

תאריך בדיקה: 30/4/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה

תנאי להיתר:

תיקון תוכנית בהתאם להערות הבוחנת.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

תיקון תוכנית בהתאם להערות הבוחנת.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

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

* אישור הג"א.

* 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.

* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 14	מספר בקשה: 20230129	תיק בניין: 16500310
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

נעמה כלילי

הנורית 31/6 בית שמש

יוסף כלילי

הנורית 31/6 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י

עורך:

גד הלוי

משה קנז

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000251491

כתובת הבניין: הנורית 31, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5219 חלקה: 48 מגרש: 68 יעוד: מגורים 2 קומות

תכנית: ת/30/א/5/32, תרש"צ/5/32/14

שימוש עיקרי

תאור בקשה

שטח עיקרי

מגורים

תוספת בניה - רישוי זמין

70.73

שכונה: גבעת שרת

מהות הבקשה

תוספת קומה לבית מגורים

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					70.73		שטחים - רישוי זמין	1.00	
					70.73				
0.00% : %בניה					70.73	סה"כ:			

הערות בדיקה (מ.כ.)

מבוקשת תוספת קומה בהקלה

תוספת הקומה הינה ע"ג קונטור הבניין הקיים

הוצגו 75% חתימות שכנים לבינוי על הגג

בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230129

תאריך בדיקה: 10/5/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * 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.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 15	מספר בקשה: 20220367	תיק בניין: 17400312
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• **אירנה קונסטנטינוב**

הארזים 31 בית שמש מיקוד: 9955216

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• משה רוגה קנז בן זקן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000183133

כתובת הבניין: הארזים 31/2, בית שמש

שכונה: גבעת סביון

גוש וחלקה: גוש: 5217 חלקה: 30 מגרש: 263 יעוד: מגורים לבניה עצמית

תכנית: בש/77, בד/77

שימוש עיקרי

תאור בקשה

שטח שירות

מגורים

תוספת בניה - רישוי זמין

48.80

מהות הבקשה

הקמת חניה ומחסן לבית מגורים קיים

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בקוי 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			
		1	48.80	22.00		184.16	שטחים - רישוי זמין	1.00-	
						10.12	ממ"ד	0.00	
		1	48.80	22.00		194.28			
0.00% : %בניה			70.80		194.28		סה"כ:		

הערות בדיקה(מ.כ.):

קיימת תב"ע בש / 77 יד

מבוקש תוספת חניה ומחסן לבית מגורים קיים.

הבקשה תואמת תב"ע

דו"ח מפקח לפני ועדה(אברהם ש)

מס' בקשה: 20220367

תאריך בדיקה: 20/2/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה של החניה .

החלה בניית המחסן קיימים חלונות שלא מופיעות בבקשה

הבקשה תוקנה בהתאם לדו"ח פיקוח.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בועדת משנה

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * 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.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 16	מספר בקשה: 20230037	תיק בניין: 21100070
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• מאיר שמחה אטקין

אמרי אמת 7/8 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• שלמה גרוביס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000233073

כתובת הבניין: אמרי אמת 7, בית שמש

ניסים

גוש וחלקה: גוש: 5379 חלקה: 18 מגרש: 20 יעוד: מגורים 4 קומות

תכנית: בש/במ/90/א

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	29.09

מהות הבקשה

תוספת שטחים ומרפסת על הגג במפלס +12.04

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בשלכיות ביצוע.

שינוי מנספח בינוי מחייב.

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			
3.63		8		157.72	29.09	2099.00	שטחים - רישוי זמין	1.00	
3.63		8		157.72	29.09	2099.00			
0.00% :בניה			157.72		2128.09		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230037

תאריך בדיקה: 8/2/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

קיימת דלת נוספת

הערות בדיקה (ר.ב.)

מבוקשת בקשה עבור תוספת שטחים ומרפסת על הגג במפלס +12.04

התוספת הינה על שטח משותף יש 100% הסכמות שכנים.

הבקשה תואמת תכנית בש/במ/90/א.

התייחסות לדוח הפיקוח:

התכנית הותאמה וסומנה דלת לסגירה.

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בשלכיות ביצוע
שינוי מנספח בינוי מחייב
פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת המשנה.

**המשך דיון : מועדת משנה 2023004 מתאריך 02.04.23 הוחלט : לאשר בתנאים.
מבוקש הקטנת שטחים.**

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

31/05/2023
31/05/2023
31/05/2023
31/05/2023
31/05/2023
31/05/2023

- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה.
- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 17

מספר בקשה: 20230212 תיק בניין: 41500380

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

מבקש:

* מיכאל אדם גרין

שמגר 21 ירושלים

* נינה גרין

שמגר 21 ירושלים

בעל הקרקע:

* מיכאל אדם גרין

* נינה גרין

עורך:

* רות כץ

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000270897

כתובת הבניין: נחל לכיש 38, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34274 חלקה: 13 מגרש: 9 יעוד: מגורים ב

תכנית: מ/מ/835, ב/ש/835, כ/א, ב/ש/835/ט

שימוש עיקרי

מגורים

תאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

71.29

שכונה: רמב"ש א'

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי בגג במפלס +6.12

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			
						9.00	ממ"ד	0.00	
		1		9.00	71.29	78.86	שטחים - רישוי זמין	1.00	
		1		9.00	71.29	87.86			
0.00% : %בניה			9.00		159.15		סה"כ:		

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230212

תאריך בדיקה: 10/5/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תב"ע ב/ש/825/ט.

מהות הבקשה: תוספת שטח עיקרי בגג במפלס +6.12.

הבקשה כוללת הקלה:

שינוי נספח בינוי.

לא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:
ניתן לאשר בוועדת משנה.

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

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * 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.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 18

מספר בקשה: 20230215 תיק בניין: 41600090

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

מבקש:

אביאל יוחאי כהן

נחל מיכה 9 דירה 17 בית שמש

אביטל כהן

נחל מיכה 9 דירה 17 בית שמש

יוסף מאיר מרטין

נחל מיכה 9 דירה 9 בית שמש

שושנה שפרה מרטין

נחל מיכה 9 דירה 9 בית שמש

בעל הקרקע:

ר.מ.י.

עורך:

שוורץ רבקה

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

רבקה שוורץ

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000264168

כתובת הבניין: נחל מיכה 9, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34276 חלקה: 14 מגרש: 409 יעוד: מגורים ג;

גוש: חלקה: מגרש: 409

תכנית: בש/200, בש/835, מי/במ/835, 102-0606152

שימוש עיקרי

תאור בקשה

שטח עיקרי

מגורים

תוספת שטח

72.96

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת קומה לדירות 9 ו-17, מפלס +12.00.

הבקשה כוללת הקלות:

שינוי מנספח הבינוי.

הגבהת מפלס הגג.

שלביות ביצוע- תוספת קומה שלא בהינף אחד.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						208.32	שטחים - רישוי זמין	9.00	
2.82					72.96		שטחים - רישוי זמין	12.00	
2.82					72.96	208.32			
0.00% :בניה:					281.28		סה"כ:		

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230215

תאריך בדיקה: 7/5/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה(ה.ע):

בקשה לתוספת שטח עיקרי למגורים הכוללת תוספת קומה בדירות 9 ו-17, מפלס +12.00 לפי זכויות בניה מס' 102-0606152.
שינוי בבינוי, בשלכיות הביצוע וכן בגובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מ: +15.96 לגובה +17.09
מבוקשות הקלות-נעשה פרסום. לא התקבלו התנגדויות.
1. שינוי מנספח הבינוי.
2. הגבהת מפלס הגג.
3. שלכיות ביצוע- תוספת קומה שלא בהינף אחד.

המלצת המהנדסת:

לדיון בועדת משנה.

המלצות :

לא ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * 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.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 19

מספר בקשה: 20230241 תיק בניין: 657207320

סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

מבקש:**• לוטן דדון**

רזיאל דוד 17 בית שמש

• חיים ויזגן

חנה 6 ירושלים

• צבי אלימלך לייפער

אור אלחנן 17 ירושלים

עורך:**• טויבא יונית גרינצייג****סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000271761

כתובת הבניין: שד' האמוראים 82, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 320 מגרש: 732 יעוד: מגורים ד';

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

מגורים

תאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

28.95

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי (חדר המוגדר כאופציה עתידית בהיתר המקורי) במפלסים +13.09,

+16.15, +19.21 ומרפסת זיזית במפלס +3.09

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה במימוש אופציה עתידית לפני המועד הקבוע בתב"ע.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
9.29							מרפסת זיזית פתוחה		
					28.95		שטחים - רישוי זמין	1.00	
9.29					28.95				
0.00% : בניה:					28.95		סה"כ:		

הערות בדיקה (מ.כ.):

תוספת שטח עיקרי (חדר המוגדר כאופציה עתידית בהיתר המקורי)

במפלסים +13.09 +16.15 +19.21

ותוספת מרפסת זיזית במפלס +3.09 קיים שטח מרפסת 14 מ"ר, מבוקש 11.68 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלה, בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:

לאשר הבקשה בוועדת משנה

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230241

תאריך בדיקה: 11/6/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * 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.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

סעיף: 20	מספר בקשה: 20220605	תיק בניין: 54300250
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• עליזה פרידמן

נחל רפאים 5 בית שמש

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• רוברט נחום לינקס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000179484

כתובת הבניין: נחל קדרון 25, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 80028 חלקה: 31 מגרש: 90 ; חלקה: 33 מגרש: 92 יעוד: מגורים א'

תכנית: 102-0981183, ב/ש 181

<u>שימוש עיקרי</u> בית חד-משפחתי	<u>תאור בקשה</u> בניה חדשה	<u>שטח עיקרי</u> 522.21	<u>שטח שירות</u> 119.47	<u>יח"ד</u> 1
-------------------------------------	-------------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------

מהות הבקשה

בניית בית מגורים חד-משפחתי

נעשתה תב"ע נקודתית לאיחוד מגרשים 90,92 למגרש אחד.

הבקשה כוללת הקלות:

- לניוד שטחי שירות ממתחת מפלס הכניסה למעל.
- לניוד שטחים עיקריים ממתחת מפלס הכניסה למעל.

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	
	1.00	שטחים - רישוי זמין	522.21		119.47		1		
			522.21		119.47		1		
סה"כ:			522.21		119.47		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה: (ע.ר.)

בניית בית מגורים חד-משפחתי במגרשים 90,92

בוצע שינוי תב"ע במגרשים אלו אשר מאחד אותם למגרש אחד.

בתוספת זכויות בניה למגרשים

הבקשה כוללת הקלות:

- לניוד שטחי שירות ממתחת מפלס הכניסה למעל.
- לניוד שטחים עיקריים ממתחת מפלס הכניסה למעל.

נעשה פרסום, התקבלה התנגדות – המתנגדת משכה את התנגדותה

תנאי להיתר:

תיקון הערות הבוחנת

המלצת המהנדסת:

לאשר את הבקשה בוועדת משנה.

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)
מס' בקשה: 20220605
תאריך בדיקה: 11/6/2023
מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

המלצות:
לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:
תנאי להיתר:
תיקון הערות הבוחנת.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * 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.
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ. מחלקת ש.פ.ע.

סעיף: 21	מספר בקשה: 20230156	תיק בניין: 711200840
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• הרטוב-פרידמן החזקות 84 בע"מ
הרב שך 9 בני ברק

בעל הקרקע:

• ר.מ.י

עורך:

• בורושנסקי אנטולי
• יונתן אבוטבול

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000243900

כתובת הבניין: אודם 84, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 31408 חלקה: 8 מגרש: 84 יעוד: תעשיה

תכנית: מי/בת/350, מי/200/ב'

שכונה: א.תעשיה הר-טוב ב'

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשיה	בניה חדשה	3712.12	599.51

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבנה חדש - אחסנה ולוגיסטיקה בן 3 קומות

הבקשה כוללת הקלות:

הגבהת גובה קומה,

הגבהת גובה המבנה,

בכווי בנייה עד 10%,

להצרת רצועת הגינון,

בתכסית המבנה.

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			
			599.51		3712.12		תעשיה		
			599.51		3712.12				
סה"כ:			599.51		3712.12				
%בניה: 0.00%									

הערות בדיקה (א.ג.):

הקמת מבנה תעשיה חדש בן 3 קומות.

מבנה עבור אחסנה ולוגיסטיקה.

בבקשה מוצג תכנון רמפה מעבר לגבול מגרש ע"ג שצ"פ (חלקה 42)

המוביל לחניה במפלס העליון-נדרש לתאם תכנון עם מהנדסת העיר.

הבקשה תואמת תב"ע למעט ההקלות המבוקשות.

קיימת תב"ע מי/בת/350

בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:

לדיון בוועדת משנה.

תנאי להיתר:

דו"ח פיקוח.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

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

ת. השלמה

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

מספר בקשה: 20230325	תיק בניין: 18500011
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה	ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023

סעיף: 22

מבקש:

• הר טוב תעשייה ונכסים בע"מ

כביש 38 1/1 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: בית שמש כלל עירוני

כתובת הבניין: כביש 38 1/1, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5236 חלקה: 4 יעוד: דרך מוצעת;

גוש: 29755 חלקה: 4 יעוד: חקלאי א';

חלקה: 5 יעוד: דרך;

חלקה: 6 יעוד: ציבורי פתוח;

גוש: 29758 חלקה: 29 יעוד: שטח פרטי פתוח;

חלקה: 30 יעוד: דרך מוצעת;

חלקה: 34 יעוד: ציבורי פתוח

תכנית: 102-0557025, בש/200, מי/200, מי/200, ב, בש/בת/120, משי/32

תאור בקשה

תביעה

שימוש עיקרי

כביש / דרך

מהות הבקשה

תביעה לפיצויים מתוקף חוק 197 לתו"ב - ירידת ערך בגין תב"ע 102-0557025

הערות בדיקה:

הנדון: תביעה לפיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה – תכנית 102-0557025

הנני מתכבד לחוות דעתי בנוגע לתביעה שבנדון: מועתק מחוו"ד של יועמ"ש הועדה אמיר בירנבוים.

1. התביעה שבנדון הוגשה ע"י הר טוב תעשייה ונכסים בע"מ ח.פ. 515267516 ביום 29.11.2022, ומתבססת על חוות דעת השמאי אסף אדלשטיין מיום 15.7.2022.

2. **מועד ההגשה** – התביעה הוגשה במשרדי הועדה המקומית ביום 29.11.2022.

התכנית פורסמה למתן תוקף ב'רשומות' ביום 18.11.2019 (י"פ 8531 עמ' 1466). בהתאם לסעיף 119(ב) לחוק התכנון והבניה, מועד תחילת תוקפה של התכנית לעניין תביעת פיצויי ירידת ערך יהיה 15 ימים ממועד פרסומה ב'רשומות', וסעיף 197(ב) לחוק קובע כי תביעת פיצויי ירידת ערך יש להגיש בתוך 3 שנים מתחילת תוקפה של התכנית, ובהתאם המועד האחרון להגשתה חל ביום 2.12.2022, ותביעה זו הוגשה במסגרת המועד החוקי להגשתה.

3. התובעת – על פי התביעה, התובעת היא: **הר טוב תעשייה ונכסים בע"מ ח.פ.** 515267516.

4. **סכומי הפגיעה הנתבעים:** 18,600,000 ₪ (לא כולל מע"מ) למועד הקובע.

5. **המקרקעין נשוא התביעה** – התביעה הוגשה בגין המקרקעין הבאים:

- גוש 29755 חלקות 5-6 בשלמות וחלק מחלקה 4;

- גוש 29758 חלקות 29,30,34 בשלמות ;

- גוש 5236 חלק מחלקה 4.

6. **הזכויות במקרקעין** – בהתאם לנסחי הטאבו שצורפו לתביעה וחוזי חכירה שהועברו על פי בקשתנו :

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	בעלות	חכירות
29755	4	5,010	קרן קיימת לישראל	הר טוב תעשייה ונכסים בע"מ, החלק בנכס : בשלמות
29755	5	99,348	קרן קיימת לישראל	מנה אור החזקות בע"מ, החלק בזכות : 10,325/33,116 הר טוב תעשייה ונכסים בע"מ, החלק בזכות : 22,791/33,116
29755	6	215,036	מנה אור החזקות בע"מ, החלק בנכס : 49,025/215,036 הר טוב תעשייה ונכסים בע"מ, החלק בנכס : 166,011/215,036	----
29758	29	7,330	מדינת ישראל	----
29758	30	2,820	מדינת ישראל	----
29758	34	6,035	עיריית בית שמש	----
5236	4	19,355	מדינת ישראל	----

7. **החלקות המצויות בתחום התכנית או הגובלות בתכנית :**

- גוש 29758 חלקה 29 – ייעודה שונה מתעשייה לדרך ;
- גוש 29758 חלקה 30 – שטח 1,549 מ"ר מתוכה ייעודה שונה מתעשייה לדרך ;
- גוש 29758 חלקה 34 (בבעלות עיריית בית שמש) – שטח 1,910 מ"ר מתוכה ייעודה שונה משטח ציבורי פתוח לפי ב/ש/בת/120 לדרך ;
- גוש 29755 חלקה 4 – שטח 1,632 מ"ר שונה ייעודו מתעשייה לדרך ;
- גוש 29755 חלקה 6 – שטח 716 מ"ר שונה ייעודו מתעשייה לדרך ;
- גוש 5236 חלקה 4 – שטח 3,084 מ"ר (שאינו נכלל בחכירה) שונה ייעודו מתעשייה לדרך ;

8. **החלקות שאינן גובלות בתחום התכנית :**

גוש 29755 חלקה 5 (אך מהווה חלק ממגרש 101 לפי תכנית 102-0344853 הגובל בתחום התכנית).

9. **עילות התביעה – ע"פ חו"ד שמאי התובעת :**

על פי טענת התובעת, במצב הקודם עומדות לחלקות בייעוד תעשייה זכויות בניה בהיקף 40% מכוח התכנית המנדטורית RJ/5, ולחילופין זכויות בניה בשיעור 17% לפי תכנית 102-0344853 משנת 2018, ושטח 13,138 מ"ר שונה במסגרת התכנית לייעוד "דרך". פגיעה זו מעריכה התובעת בסך 9,600,000 ₪ (לפי חלופה א') או 8,535,568 ₪ (לפי חלופה ב').

מס' דף: 58

בנוסף, טוענת התובעת כי התכנית גורמת שינוי במערך הדרכים והכניסות למפעל, שכן כל אזור הכניסה למפעל יושפע ויהיה צורך לערוך שינוי מהותי באופן כניסת משאיות למפעל ושקילתן, ומחייבת השקעות בהעתקת מחוברים, נזק אותו מעריכה בסך 9,000,000 ₪ נוספים.

10. עמדת המשפה – נתיבי ישראל בע"מ

התקבלה התייחסות נתיבי ישראל בע"מ – מגישת התכנית והחייבת בשיפוי בשיעור 70% בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, הכוללת התייחסות משפטית ע"י עו"ד עודד בקרמן, והתייחסות שמאית מאת השמאי מר יגאל אברמוב.

במסגרת התייחסותה טוענת נתיבי ישראל בע"מ כי לא נגרמה ירידת ערך למקרקעי התובעת עקב אישור התכנית, מהטעמים הבאים:

(א) דין התביעה להידחות על הסף מחמת שהתובעת לא הוכיחה כנדרש את זכויותיה במקרקעין;

(ב) לתובעת אין עילת תביעה ביחס לחלקה 34, הרשומה בטאבו בבעלות עיריית בית שמש;

(ג) התביעה כוללת רכיבים הנוגעים לפיצויי הפקעה ואינם ברי-פיצוי בהליך לתביעת פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה;

(ד) התכנית כוללת מרכיבים רבים המשביחים את שווי מקרקעי התובעת ומקזזים כל פגיעה, ככל שקיימת, ואלה לא נלקחו בחשבון על ידי התובעת;

(ה) לחילופין, וגם למקרה שחרף האמור נגרמה לתובעת פגיעה כלשהי מאישור התכנית, אזי מדובר בפגיעה זניחה שאינה מזכה בפיצוי בהתאם לסעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

התייחסות לטענות התביעה

11. **באשר לטענה כי במצב הקודם לאישור התכנית זכאית היתה התובעת לזכויות בשיעור 40% מכוח התכנית המנדטורית RJ/5:**

תכנית RJ/5 לא העניקה מעולם זכויות של 40% אלא קבעה את האזור כאזור חקלאי, וההוראה בה נתלת התובעת אינה קובעת אלא אפשרות בינוי עד 40% באישור מיוחד של הועדה המחוזית (אשר הועדה המחוזית מפרשת באופן מסורתי כאישורה של תכנית מפורטת).

מכל מקום, אינה חלה, לאור תכנית 102-0344853 התקפה משנת 2018, אשר שינתה אותה וקבעה זכויות בניה מוגדרות.

התובעת הגישה תביעת פיצויי ירידת ערך בגין הפגיעה שכביכול נגרמה מאישורה של 102-0344853 (ביחס לזכויות שלטענתה הקנתה תכנית RJ/5) ואולם זו נדחתה על ידי הועדה המקומית בהחלטתה מיום 27.2.2022, וערר שהוגש על החלטתה בערר 9001/22 הר טוב תעשיה ונכסים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה בית שמש

מס' דף: 59

נדחה במסגרת הסדר מוסכם במספר הליכים שנכרכו בפני ועדת הערר לפיצויים והשבחה, אושרו על ידה וקיבלו תוקף של החלטה סופית וחלוטה.

משכך, יש לדחות את טענת התובעת כי המצב הקודם הינו לפי RJ/5, בהינתן תכנית מאוחרת שקבעה זכויות בניה לתא שטח זה, ולנוכח השתק החל על התובעת לאור דחיית תביעתה הקודמת, וזאת מעבר לכך שטענת התובעת בדבר זכויות לתעשייה שכביכול מעניקה RJ/5 שגויה לגופה משמדובר באזור חקלאי וכל שימוש לתעשייה נקבע בתכנית זו כטעון אישורה של תכנית מפורטת.

12. באשר לטענה כי התכנית גורעת מזכויות הבניה לפי תכנית 102-0344853 :

תכנית 102-0344853, שאושרה בשנת 2018, העניקה זכויות בניה במסגרת מגרשים 101-102.

בהתאם לבדיקת שמאי הועדה, מר יניב אסולין, תכנית זו משנה שטח 1,249 מ"ר מגו"ח 29755/4 ואת שטח גו"ח 29758/30 מייעוד תעשייה לפי תכנית 102-0344853 לייעוד דרך, ואולם שטחים אלה נגרעים מחצר המפעל והתכנית אינה גורעת מזכויות הבניה למתחם כפי שנקבעו בתכנית 102-0344853.

בנוסף, התכנית הנדונה משנה שטחים בגו"ח 29755/6 ו- 29758/29 מייעודי שצ"פ ושפ"פ לדרך.

13. תרומת התכנית להשבחת חטיבת הקרקע של הר טוב :

בהתאם לחו"ד שמאי הועדה, וכן לחו"ד שמאי נתיבי ישראל בע"מ, שטח המתחם כ-330 דונם כמקשה אחת ללא הפרשות לצרכי ציבור ודרכים, וכל פיתוח לשימוש מיטבי ממילא יכלול חלוקת המתחם העצום למגרשים תוך הפרשת שטחים לדרכים ושטחי ציבור להנגשת המגרשים המתקבלים. בשומה מכרעת שנערכה בהליך היטל השבחה נקבע כי העובדה שמדובר על חטיבת קרקע עצומה גורמת להפחתת שווי הקרקע ב-25%.

המחשה לכך ניתן למצוא בתכנית 102-0902627 שמקדמת הר טוב, המצויה בהליכי תכנון, במסגרתה מוצעת דרך חדשה החוצה את המתחם לאורכו, על חשבון שטח ממגרשי התעשייה, ראיה לכך שגם מבחינת התובעת השימוש המיטבי מצדיק הפרשת שטחים לדרכים להגברת הנגישות ומתן אפשרות לחלוקה למגרשים.

התכנית הנדונה מאפשרת תכנון פונקציונלי ומספקת נגישות לפאה המערבית של המתחם, ובכך משביחה את שווי המקרקעין בסכום הגבוה משמעותית מהפגיעה המסויימת משינוי ייעוד שטחים לדרך, כך שבסופו של יום שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית גבוה ב-8,243,104 ₪ מעבר לשוויים במצב הקודם.

<u>מצב מאושר לפי 102-0344853</u>	<u>מצב מוצע לפי 102-0557025</u>	<u>מצב מוצע לפי 102-0902627</u> <u>שהגישה התובעת (בהליכי תכנון)</u>



14. באשר לחלקה 34 :

חלקה 34 בגוש 29758 - הופקעה לטובת עיריית בית שמש ורשומה בבעלותה, ומשכך אין התובעת בעלת זכות תביעה לגביה, ודי בכך להצדיק דחיית התביעה בגינה על הסף.

התובעת מעלה טענות שונות כנגד חוקיות ההפקעה. טענות אלה בדבר חוקיות ההפקעה, אין מקומן בתביעה לפיצויי ירידת ערך או בפני הועדה המקומית, ובפרט בשעה שלמועד הקובע לא בוטלה ההפקעה.

גם לגופם של דברים אין לקבל את טענת התובעת, שכן אין בשינוי הייעוד משצ"פ לדרך בכדי ללמד שהצורך הציבורי בהפקעה בוטל, נהפוך הוא.

15. פיצויי הפקעה ופגיעה במחוברים :

התביעה מערבת טענות לפיצויי ירידת ערך עם טענות מתחום פיצויי ההפקעה, לרבות טענות לפגיעה במחוברים ומבנים, עלויות בהן תידרש לשאת להעתקת עצים, הכשרת חניון חלופי וכיו"ב.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, כגון ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה, ההסדר שנקבע הינו של פיצוי דו-שלבי, כאשר בגין אישורה של התכנית זכאי בעל המקרקעין להגיש תביעה לפיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ולאחר מכן בעת פרסום הודעות הפקעה ותפיסת חזקה זכאי יהיה להגיש תביעה לפיצויי הפקעה בהתאם לפקודת הקרקעות [רכישה לצרכי ציבור].

בהתאם, מסגרת הדיון וסמכותה של הועדה המקומית בשלב זה מוגבלים לתביעת פיצויי ירידת ערך, הממוקדת בשאלת הפגיעה התכנונית מעצם אישורה של התכנית, וכל טענות התובעת לפגיעה מההפקעה הצפויה ופגיעה במחוברים קיימים, דינן להידחות בשלב זה ושעתן תגיע להתברר בשלב ההפקעה.

המלצות :

החלטה לתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף: 23	מספר בקשה: 20230231	תיק בניין: 56102080
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• **נתיב-שפיר בע"מ**

ברקת 9 פתח תקווה

בעל הקרקע:

• נתיב-שפיר בע"מ

עורך:

• שחר לולב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000239756

כתובת הבניין: רב חסדא 208, בית שמש

שמואל

שכונה: רמב"ש 5ד - דרכי

גוש וחלקה: גוש: 34582 חלקה: 53 מגרש: 208 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	בניה חדשה	703.39	121.71

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מבנה מעון יום-3 כיתות וגן ילדים-3 כיתות.

הבקשה כוללת הקלות:

מדרישה להקצות מקומות חניה לאופניים

בגודל שטח הגיגון

במיקום, גישה וריצוף גג טכני, הקלה בקוי בנין ע"פ תקנות סטיה נכרת.

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	
	1.00	שטחים - רישוי זמין	703.39		121.71				
			703.39		121.71				
סה"כ:			703.39		121.71		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה: (ש.ל)

בקשה להקמת מעון יום 3 כתות וגן ילדים 3 כתות

בוקשו הקלות, התפרסמו ולא התקבלו התגדויות.

אין צורך לפנות למכון בקרה- מבנה ציבור.

תנאי להיתר- אשור חב' חשמל ותיקון הערות הבוחנת.

המלצת המהנדסת:

ההקלה מהפחתת מקומות חניה לאופניים אינה מאושרת.

לדיון בועדת משנה.

המלצות:

ל א ש ר ה ב ק ש ה ל ה י ת ר ב כ פ וף ל מ י ל ו י ה ת נ א י מ ה ב א י מ :

הבקשה להקלה מהפחתת מקומות חניה לאופניים אינה מאושרת.

תנאי להיתר:

אשור חב' חשמל, ותיקון הערות הבוחנת.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * אישור חברת החשמל.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם : טל : 5696000/7)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).

סעיף: 24	מספר בקשה: 20220482	תיק בניין: 56602071
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• עיריית בית שמש

נחל שורק 8 בית שמש

בעל הקרקע:

• עיריית בית שמש

עורך:

• אלי אליקים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000197232

כתובת הבניין: רב פרידא 207/1, בית שמש

שמואל

שכונה: רמב"ש 5ד - דרכי

גוש וחלקה: גוש: 34582 חלקה: 52 מגרש: 207 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 102-0062257

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	בניה חדשה	1027.10	168.44

מהות הבקשה

הקמת מבנה ספרייה ומועדון נוער בן 3 קומות.

הקלה מסעיף 2.7.4א- מהדרישה להקצות מקומות חניה לאופניים

הקלה מסעיף 2.6ג- מיקום, גישה וריצוף הגג הטכני

ערוב שימושים לגבי יעודי הקרקע.

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	
	1.00	שטחים - רישוי זמין	1027.10		168.44				
			1027.10		168.44				
סה"כ:			1027.10		168.44		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה (ש.ל):

בקשה לספרייה ומועדון נוער

בוקשו הקלות, התפרסמו ולא התקבלו התנגדויות.

אין צורך לפנות למכון בקרה- מבנ"צ

המלצת המהנדסת:

ההקלה מהפחתת מקומות חניה לאופניים אינה מאושרת

לדיון בוועדת משנה

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :
הבקשה להקלה מהפחתת מקומות חניה לאופניים אינה מאושרת.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור הג"א.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם : טל : 5696000/7)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"

סעיף: 25	מספר בקשה: 20230225	תיק בניין: 57102140
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023007 בתאריך: 21/06/2023		

מבקש:

• עיריית בית-שמש

דרך יצחק רבין בית שמש

בעל הקרקע:

• עיריית בית-שמש

עורך:

• יהושע שוקי שושני

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000253250

כתובת הבניין: רבי חלבו 214, בית שמש

ישראל

שכונה: רמב"ש ד4 - נתיבות

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 7 מגרש: 214 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 102-0082552

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	בניה חדשה	484.54	117.46

מהות הבקשה

מבנה עבור גני ילדים - 4 כיתות - דו קומתי - ב 3 מפלסים.

הקלות מבוקשות:

שינוי מפלס ה- 0.00 מ-320.0 ל- 315.10 (שינוי מיקום הכניסה).

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	
		גני ילדים	484.54		117.46				
			484.54		117.46				
סה"כ:			484.54		117.46		%בניה: 0.00%		

סיכום בדיקה (י.ק.):

מבוקש 4 גנ"י ב-3 מפלסים.

הבקשה כוללת הקלות, התפרסמו כדין ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הובחן.

המלצת מהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

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

* אישור הג"א.

* חו"ד / אישור משרד הבריאות.

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

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

שונות: ועדה משנה לתכנון ולבנה מס' 2023007 ביום 28.6.2023

1. א.ת. נשר: רח' נשר . ג.29758 ח.3, 37-38. תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע מאושרת.

היזם: מנה אור החזקות בע"מ.

המלצה: ועדה מאשרת את תשריט החלוקה.

2. שכל' בין הגבעות (בין גבעת שרת לגבעת סביון): רח' הנרקיס היסמין . ג.5218 ח.126

וגוש 5969 ח.21. תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע מאושרת. 102-0866335

היזם: דיור להשכרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה בע"מ.

המלצה: ועדה מאשרת את תשריט החלוקה.

3. הוספת שימושים במגרשים המיועדים למבנה ציבור – שכונה ד'5

מגרשים 201-209, 211-212, 215-216

עפ"י הוראות התב"ע 102-0062257 סעיף 2-4.7.1 השימושים הנ"ל הם מחייבים, הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושין במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים מהרשימה הנ"ל יקבלו מענה בתחום התוכנית. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים הנ"ל. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע ברשימה הנ"ל תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.

המלצה : לאשר את הטבלה עפ"י הפרוגרמה המוצעת (מצו"ב)

4. הוספת שימושים במגרשים המיועדים למבנה ציבור – שכונה ד'4

מגרשים 200-223

עפ"י הוראות התב"ע 102-0082552 סעיף 1-2 4.5.1

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.
2. סטייה מהוראות ברשימת השימושים העיקריים לעיל לעניין בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנות לאם וילד ושלוחת מתנ"ס תקבע כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

המלצה : לאשר את הטבלה עפ"י הפרוגרמה המוצעת (מצו"ב)

5. הוספת שימושים במגרשים המיועדים למבנה ציבור – שכונה ד'2

מגרשים 201-202, 204-223

עפ"י הוראות התב"ע 102-0066951 סעיף 1 4.4.1

1. 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 תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.

המלצה : לאשר את הטבלה עפ"י הפרוגרמה המוצעת (מצו"ב)