

תאריך: 08/05/2023  
י"ז אייר תשפ"ג

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בית שמש

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2023005 ביום רביעי תאריך 03/05/23 י"ב אייר, תשפ"ג בשעה 13:00

### השתתפו:

#### חברים:

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| מר' שמעון גולדברג    | - יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| מר' צבי ווליצקי      | - חבר ועדה                      |
| מר' מלאכי כי טוב     | - חבר ועדה                      |
| מר' יגאל חדד         | - מ"מ מר' ישראל רמתי            |
| מר' ישראל סילברסטיין | - חבר ועדה                      |

#### סגל:

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| עו"ד מיקי גסטוירט  | - יועמ"ש הועדה              |
| עו"ד אמיר בירנבוים | - יועץ משפטי                |
| גב' ענבר וייס      | - מהנדסת העיר               |
| גב' מורן אוחנה     | - יועצת מחלקת תכנון העיר    |
| גב' מוריה מימון    | - מנהלת מחלקת רישוי         |
| מר' יהודה חזן      | - מנהל תפעולי - מזכיר הועדה |

#### נציגים:

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| מר' אבי ברכה | - נציג היחידה לאיכות הסביבה "שורק" |
|--------------|------------------------------------|

### נעדרו

#### חברים:

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

#### סגל:

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| מר' יוחנן מאלי   | - מנכ"ל העירייה            |
| מר' מרדכי חורש   | - מתכנן העיר               |
| מר' אוהד כהן     | - אדריכל העיר              |
| אדרי' אביטל צברי | - אדרי' יועצת שכונות חדשות |
| מר' יעקב דהן     | - מבקר העירייה             |

#### נציגים:

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| אדרי' אסתי ליס | - נציגת שר הבינוי והשיכון |
|----------------|---------------------------|

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

**הועדה מאשרת את פרוטוקול ועדת המשנה משיבתה מיום 2.4.23 מס' 2023004**  
מלבד ערעורים שהתקבלו. מר' ישראל סילברסטיין טוען שאין התמלול מסודר בפרט לגבי הבקשה 20220702 שעליו ביקש לערער מבעוד מועד מתאריך 13/04/23

**הוגש עירעור ע"י חבר מועצת העיר מר' ישראל מנדלסון, מבקש לקיים דיון במליאת הועדה המקומית.**  
**אודות הבקשות והתכניות משיבת המשנה 2023004 מתאריך 02/04/23**  
סעיפי בקשות ע"ש שפיר סעיפים 22-26

**הוגש עירעור ע"י חבר מועצת העיר מר' ישראל סילברסטיין, מתאריך 13.04.23 מבקש לקיים דיון במליאת הועדה המקומית.**  
לבקשה להיתר 20220702 אפי קפיטל – שכ' רמת אברהם.  
בנימוק : האם העברת זכויות בנייה בסדר גודל של 12,000 מטר יכול להחשב הקלה. ובאם התקבל אישור משפטי.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר : 2023005 בתאריך : 03/05/23

**רשימת נושאים תכנוניים**

| סעיף | מספר                 | שם התכנית/נושא תכנוני                                     | גוש   | מחלקה | עד חלקה | עמ. |
|------|----------------------|---|-------|-------|---------|-----|
| 1    | 102-1083021<br>אישור | הרחבות דיור החבצלת 3                                      | 5965  | 17    | 17      | 5   |
| 2    | 102-1103100<br>אישור | הרחבת דיור, רחוב נחל קטלב 8,10,12,14                      | 34273 | 40    | 40      | 6   |
| 3    | 102-1116888<br>אישור | תוספת זכויות בניה-מגרשים 70,71 שכונת משקפיים, רמת בית שמש | 80028 | 11    | 11      | 7   |
| 4    | 102-1061050<br>אישור | תוספת זכויות בניה רח' אשר 15, שכונת קריית אריה, בית שמש   | 5546  | 71    | 71      | 8   |
| 5    | 102-1120245<br>הפקדה | הנביא צפניה 15-37, תוספת זכויות, שכ' ג'                   | 34515 | 103   | 114     | 9   |
| 6    | 102-1083559<br>הפקדה | היסמין 2, שכ' מ.אביב, בית שמש                             | 5966  | 16    | 16      | 11  |
| 7    | 102-0815209<br>הפקדה | הרחבת ותוספת יח"ד רח' הלל 6-10 ורשב"י 11-15 שכ' ב' רמב"ש  | 5942  | 9     | 9       | 12  |
| 8    | 102-1044494<br>הפקדה | הרחבת מרכז מסחר ותעסוקה 'רמת נוף' רמב"ש ב'                | 5942  | 29    | 29      | 13  |

**תוכנית מתאר מקומית: 102-1083021**

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**שם:** הרחבות דיור החבצלת 3

**נושא:** אישור

**סמכות:** ועדה מקומית

**גרסת הוראות:** 10 גרסת תשריט: 7

**גבולות התכנית:**

רח' החבצלת שכונת נופי אביב, בית שמש

**בעלי עניין:**

**♦ יזם:**

השי סומר

**♦ מתכנן:**

אביבית פרישמן

**כתובות:**

רחוב החבצלת 3, בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5965 חלקות: 17

**מטרת הדיון:**

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4, 5, 16 (2) ו-19. תקנון מונה תדפיס מס' 10 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 7.

**רקע:**

1. התכנית עוסקת במגרש בשטח של 0.592 דונם ברחוב החבצלת 3 בית שמש
2. שטח המגרש מבונה
3. תכנית בש/במ/89/א קובעת את היעוד בשטח זה למגורים א
4. התכנית דנן מציעה: שינוי קווי בנין והגדלת שטחי בניה ל400 מ"ר
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכנית הופקדה ביום 10.1.23.
7. התכנית לא טוען אישור השר, אבל יש הערות של לשכת התכנון לגבי עריכת מסמכי התכנית.

**מהות התכנית:**

הגדלת שטחי בניה לכל יחידת דיור.

**החלטות:**

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית מחליטה לתת תוקף סופי לתכנית כפוף לביצוע הערות המחוז.

בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה (לפי סעיף 109 א(1)), תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית בטלה ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקטו הליך נוסף כלשהוא.

**סעיף: 2****תוכנית מתאר מקומית: 102-1103100**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**שם:** הרחבת דיור, רחוב נחל קטלב 8,10,12,14

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 13 גרסת תשריט: 8

**גבולות התכנית:**

נחל קטלב 8,10,12,14, רמת בית שמש א'

**בעלי עניין:**

♦ יזם:

אריה צוקרמן

♦ מתכנן:

טרייסי סקרילוף

**כתובות:**

רחוב נחל קטלב 8, בית שמש

רחוב נחל קטלב 10, בית שמש

רחוב נחל קטלב 12, בית שמש

רחוב נחל קטלב 14, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 34273 חלקות: 40

גוש: 34276 חלקות: 12

**מטרת הדיון:**

תכנית בסמכות מחוזית לפי סעיפים 62 א (א)

תקנון מונה תדפיס מס' מיום ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' מיום.

**רקע:**

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 7.732 דונם, רחוב נחל קטלב, רמה א', בית שמש
2. בשטח התכנית 4 מבני מגורים.
3. תכנית מי/במ/ 835 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים ג'.
4. התכנית דגן מציעה: תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר, הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים, קביעת גובה ומספר קומות, תוספת קומה 1 לסה"כ 6 קומות וקביעה/שינוי בקווי בנין
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכנית הופקדה ביום
7. התכנית לא טוען אישור השר
8. התכנית הובא לדיון למתן תוקף.

**מהות התכנית:**

1. קביעת תוספת בנייה להרחבת 64 יחידות דיור בארבעה בנייני מגורים קיימים.

**החלטות:**

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית מחליטה לתת תוקף סופי לתכנית בכפוף לביצוע תיקונים הנדרשים על ידי לשכת התכנון המחוזי.

הערה: היה ולא ימלאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה (לפי סעיף 109 (א)(1)), תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית בטלה ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקטו הליך נוסף כלשהוא.

**סעיף: 3****תוכנית מתאר מקומית: 102-1116888**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**שם:** תוספת זכויות בניה-מגרשים 70,71 שכונת משקפיים, רמת בית שמש

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 4

**גבולות התכנית:**

שכונת המשקפיים, רמת בית שמש א'

**בעלי עניין:**

♦ יזם:

מנחם מייקי מיטניק

♦ מתכנן:

טרייסי סקרילוף

**כתובות:**

רחוב נחל פולג 8, בית שמש

רחוב נחל פולג 10, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 80028 חלקות: 11, 12

**מגרשים לתכנית:** 70 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

71 בשלמותו מתכנית: בש/ 181

**מטרת הדיון:**

תכנית בסכמות מקומית לפי סעיפים 62 א (א)

תקנון מונה תדפיס מס' מיום ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מיום.

**רקע:**

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.531 דונם, מגרש 97, בשכונת משקפיים רמת בית שמש,
2. שטח המגרש ריק מבינוי.
3. תכנית בש/ 181 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים א'.
4. התכנית דנן מציעה: קביעת קווי בנין, תוספת קומה לסה"כ 3 קומות, קביעת שטחי בניה בתחום התכנית וקביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכנית הופקדה ביום
7. התכנית לא טוען אישור השר- יש לבצע תיקונים לפי הערות המחוז.
8. לא הוגש התנגדות בתקופת ההפקדה.
9. התכנית הועבר לדיון למתן תוקף סופי.

**מהות התכנית:**

1. קביעת תוספת בנייה לבית פרטי במגרש 70 ובמגרש 71 בשכונת המשקפיים רמת בית שמש א'

**החלטות:**

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית מחליטה לתת תוקף סופי לתכנית.

הערה: היה ולא ימלאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה (לפי סעיף 109 (א)(1)), תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית בטלה ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקטו הליך נוסף כלשהוא.

**סעיף: 4****תוכנית מתאר מקומית: 102-1061050**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**שם:** תוספת זכויות בניה רח' אשר 15, שכונת קריית אריה, בית שמש

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 3

**גבולות התכנית:**

שכונת קריית אריה, בית שמש

**בעלי עניין:**

♦ יזם:

אברהם פאלי

♦ מתכנן:

טרייסי בקרילוף

♦

טרייסי סקרילוף

**כתובות:**

רחוב אשר 15, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 5546 חלקות: 71

**מגרשים לתכנית: 170 בשלמותו מתכנית: בש/ 95/ יא****מטרת הדיון:**

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4', 5 16 (2).

תקנון מונה תדפיס מס' 9 מיום 23.1.23 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 3 מיום 17.5.22.

**רקע:**

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.464 דונם, גוש 5546 חלקה 71 רח' אשר 15, שכונת שכי' יפת השמש, בית שמש
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית בש/ 95 ו- בש/ 95/ יא קובעת את היעוד בשטח זה למגורים א'.
4. התכנית דנן מציעה: קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע, שטחי בניה בתחום התכנית, קווי בנין וגובה הגג, הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי ולהוצאת היתרי בניה.
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכנית הופקדה ביום 2.2.23.
7. התכנית לא טוען אישור השר.
8. לא הוגש התנגדות בתקופת הפקדת התכנית.
9. התכנית הובא לדיון למתן תוקף סופי.

**מהות התכנית:**

תוספת זכויות בניה

**החלטות:**

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית מחליטה לתת תוקף סופי לתכנית.

הערה: היה ולא ימלאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה (לפי סעיף 109 (א)(1)), תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית בטלה ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקטו הליך נוסף כלשהוא.



**סעיף: 5****שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1120245**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**שם:** הנביא צפניה 15-37, תוספת זכויות, שכי ג'

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

♦ יזם:

רבקה אינגבר

♦ מתכנן:

טרייסי סקרילוף

**כתובות:**

רחוב הנביא צפניה 15, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 17, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 19, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 21, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 23, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 25, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 27, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 29, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 31, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 33, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 35, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש  
 רחוב הנביא צפניה 37, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 34515 חלקות: 103-114

**מגרשים לתכנית: 155** בשלמותו מתכנית: בש/160/א

156 בשלמותו מתכנית: בש/160/א

157 בשלמותו מתכנית: בש/160/א

158 בשלמותו מתכנית: בש/160/א

159 בשלמותו מתכנית: בש/160/א

160 בשלמותו מתכנית: בש/160/א

161 בשלמותו מתכנית: בש/160/א

162 בשלמותו מתכנית: בש/160/א

**מטרת הדיון:****רקע:**

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 3.8 דונם ברחוב צפניה הנביא 15-37
2. בשטח בנויים 12 בתים
3. תב"ע בש/160/א קבע את ייעוד הקרקע לאזור מגורים ב'. במתחם קיים 12 חלקות עם סה"כ 24 בתים דו משפחתיים זהים. תב"ע בש/160/א קבע 8 מגרשים, כל אחד עם 3 יח"ד, אך היזם עשה פרצלציה חדשה של 12 חלקות, כל אחד עם 2 בתים דו-משפחתיים.
4. התכנית דגן מציעה:
  - תוספת שטח עיקרי עד 50 מ"ר.
  - יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

**מהות התכנית:**

קביעת תוספת בניה לשם הרחבות.

**מהלך דיון:**

עפ"י המלצת מחלקת תנועה ניתן לדון בתכנית מאחר ולכל יח"ד נשארת לפחות חניה אחת וקימות חניות ברחוב שיכולות לשמש את הדירות שלהם הפחיתו חניות.

**החלטות:**

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

1. הגשת כתב שיפוי מלא וחתום.
2. ביצוע התיקונים הטכניים שנדרשו ע"י הצוות המקצועי.

**סעיף: 6****שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1083559**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**שם:** היסמין 2, שכי' מ.אביב, בית שמש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין:**♦ **יזם:**

נילי וצבי פיליפ

♦ **מתכנן:**

אביבית פרישמן

**כתובות:**

רחוב היסמין 2, שכונה: מ.אביב, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 5966 חלקות: 16

**מגרשים לתכנית:** 35 בשלמותו מתכנית: בש/במ/89/א**מטרת הדיון:**

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.48 דונם ברחוב היסמין 2
2. בשטח קיים בית, יח"ד אחת.
3. תב"ע בש/במ/89/א קבע את ייעוד הקרקע לאיזור מגורים א' יח"ד אחת.

5. התכנית דנן מציעה:

- תוספת שטח עיקרי עד 50 מ"ר
- יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

**מהות התכנית:**

הגדלת שטחי בניה לכל יחידת דיור.

**החלטות:**

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

1. הגשת כתב שיפוי מלא וחתום.
2. ביצוע התיקונים הטכניים שנדרשו ע"י הצוות המקצועי.

**סעיף: 7****תוכנית מתאר מקומית: 102-0815209**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**שם:** הרחבת ותוספת יח"ד רח' הלל 10-6 ורשב"י 11-15 שכ' ב' רמב"ש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 2 גרסת תשריט: 3

**גבולות התכנית:**

רח' הלל 10-6 ורשב"י 11-15 שכ' ב' רמב"ש

**בעלי עניין:**

♦ יזם:

אבן ספיר

♦

עמרם שטיינר

♦ מתכנן:

שפיטלניק גיאוג' אדר'

♦

שפיטלניק גאורגי

♦

ישראל סובול

♦

מרים פרידמן

**כתובות:**

רחוב רשב"י 11, בית שמש

רחוב רשב"י 15, בית שמש

רחוב הלל 6, בית שמש

רחוב הלל 8, בית שמש

רחוב הלל 10, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 5942 חלקות: 9

**מטרת הדיון:**

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 5.8 דונם ברחוב רח' הלל 10-6 ורשב"י 11-15

2. בשטח קיימים 5 בניינים 54 יח"ד

3. תב"ע מ/ במ/ 853 קבע את ייעוד הקרקע לאיזור מגורים ג' 42 יח"ד.

5. התכנית דנן מציעה:

- תוספת 14 יח"ד
- תוספת שטח להרחבות דיור וליח"ד חדשות.
- תוספת קומה
- יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

**מהות התכנית:**

תוספת יח"ד, תוספת זכויות בנייה ליחידות החדשות והרחבת דיור, תוספת קומה מעל ומתחת לכניסה הקובעת ושינוי קווי בניין.

**החלטות:**

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

1. הגשת כתב שיפוי מלא וחתום.
2. ביצוע התיקונים הטכניים שנדרשו ע"י הצוות המקצועי.

**סעיף: 8****תוכנית מתאר מקומית: 102-1044494**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**שם:** הרחבת מרכז מסחר ותעסוקה 'רמת נוף' רמב"ש ב'

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 2

**בעלי עניין:**

♦ יזם:

ע.ש. אבן ספיר ייזום וניהול פרויקטים

♦ מתכנן:

שפיטלניק גיאוג' אדר'

מרים פרידמן

גאורגי שפיטלניק

**כתובות:**

רחוב נהר הירדן 36, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 5942 חלקות: 29

**מטרת הדיון:**

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 2.355 דונם, מגרש 421, רחוב נהר הירדן 36, רמת בית שמש ב'.
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית מי/ במ/ 853 קובעת את היעוד בשטח זה למסחר.
4. התכנית דגן מציעה:
  - תוספת 6 קומות מעל הבניין הקיים, ותוספת זכויות בנייה למסחר ותעסוקה.
  - שינוי ייעוד הקרקע מ'מסחר', ל'מסחר ותעסוקה' עפ"י מבא"ת.
  - 5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

**מהות התכנית:**

תוספת 6 קומות מעל הבניין הקיים, ותוספת זכויות בנייה למסחר ותעסוקה.

**החלטות:**

הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

לחוק התכנון והבנייה יו"ר הועדה רשאי להאריך את מועד המצוין בסעיף זה.

תאריך: 08/05/2023

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/23

## רשימת הבקשות

| סעיף | בקשה     | תשלום פקדון | גוש   | חלקה | מגרש | פרטי המבקש                         | כתובת                             | עמ. |
|------|----------|-------------|-------|------|------|------------------------------------|-----------------------------------|-----|
| 1    | 20220618 | 16/11/22    | 34270 | 31   | 313  | שניף ייזום וניהול<br>פרויקטים בע"מ | נחל דולב 56, בית שמש              | 16  |
| 2    | 20220342 | 25/07/22    | 5380  | 15   | 15   | מאיר אפרים                         | חזון איש 19, בית שמש              | 21  |
| 3    | 20230033 | 13/03/23    | 34270 | 22   | 205  | דוד לנגסם                          | נחל דולב 40, בית שמש              | 23  |
| 4    | 20220583 | 00/00/00    | 5231  | 54   | 1    | נופי שמש ב.ש בע"מ                  | סיתונית 10 1, בית<br>שמש          | 25  |
| 5    | 20220658 | 12/12/22    | 34281 | 431  | 712  | לאונרד פינר                        | בר קפרא 4, בית שמש                | 28  |
| 6    | 20230051 | 00/00/00    | 5708  | 23   | 404  | גולובנציץ                          | רמת אברהם כללי 2/1,<br>בית שמש    | 30  |
| 7    | 20220698 | 00/00/00    | 5218  | 60   | 215  | מאיר קרבלו                         | תדהר 1, בית שמש                   | 33  |
| 8    | 20230014 | 23/04/23    | 5239  | 32   | 76   | יעקב דצקובסקי                      | בר אילן 4, בית שמש                | 35  |
| 9    | 20220060 | 24/04/23    | 5380  | 21   | 21   | יוסף אלטמן                         | קהילת יעקב 5, בית<br>שמש          | 37  |
| 10   | 20220595 | 00/00/00    | 5943  | 30   | 370  | יצחק בידרמן                        | רבי יוסי בן קיסמא 5,<br>בית שמש   | 39  |
| 11   | 20230062 | 13/02/23    | 5935  | 22   | 112  | שלום יוסף דוד                      | בן איש חי 9, בית שמש              | 41  |
| 12   | 20230147 | 20/03/23    | 34272 | 10   | 301  | שרון מרים בר משה                   | נחל מטע 10, בית שמש               | 43  |
| 13   | 20230077 | 21/02/23    | 34272 | 14   | 405  | ארי ושיינה אנקן                    | נחל דולב 31, בית שמש              | 45  |
| 14   | 20230103 | 00/00/00    | 34517 | 15   | 356  | לוונטהל אברהם                      | הנביא עובדיה 12, בית<br>שמש       | 47  |
| 15   | 20230042 | 25/01/23    | 34281 | 335  | 748  | יוסף ופריידא מרגרטן                | נהרדעא 18 א, בית שמש              | 48  |
| 16   | 20220487 | 01/09/22    | 34582 | 56   | 211  | נתיב-שפיר בע"מ                     | רב חסדא 211, בית<br>שמש           | 50  |
| 17   | 20220664 | 19/03/23    | 34581 | 5    | 105  | שפיר נתיב בע"מ                     | רבי פרידא (לא בשימוש)<br>105/2, ב | 52  |
| 18   | 20220069 | 00/00/00    | 5084  | 5    | 23   | אביק מעבדות ביולוגיות<br>בע"מ      | המלאכה 23, בית שמש                | 53  |
| 19   | 20230075 | 00/00/00    | 80028 | 72   | 500  | ביאלא שטיבעל                       | נחל פולג 500, בית שמש             | 55  |

**סעיף: 1**

מספר בקשה: 20220618 תיק בניין: 40000560

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**מבקש:**

\* שניפ ייזום וניהול פרויקטים בע"מ

שד המאירי ירושלים

**עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:**

\* מלכה וינגורט

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000216872

**כתובת הבניין: נחל דולב 56, בית שמש**

גוש וחלקה: גוש: 34270 חלקה: 31 מגרש: 313 יעוד: מגורים ג

תכנית: 102-0485805, בש/836/ז, מי/במ/836

**שימוש עיקרי****תאור בקשה****שטח עיקרי**

בית משותף עם חזית מסחרית

תוספת בניה - רישוי זמין

35.52

**שכונה: רמב"ש א'****מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הסדרת מצב קיים למנדף וארובה קיימים ותוספת בניה לשטח מסחרי

קיים במפלס 1.50-

**הבקשה כוללת הקלה:**

שינוי מנספח בינוי.

**קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות**

| שטח אחר<br>במ"ר | מס' יח"ד |      | שטח שירות במ"ר |       | שטח עיקרי במ"ר |       | שימוש              | מפלס<br>/קומה | תת<br>חלקה |
|-----------------|----------|------|----------------|-------|----------------|-------|--------------------|---------------|------------|
|                 | מבוקש    | קיים | מבוקש          | קיים  | מבוקש          | קיים  |                    |               |            |
|                 |          |      |                | 12.30 | 35.52          | 96.04 | שטחים - רישוי זמין | 1.00          |            |
|                 |          |      |                | 12.30 | 35.52          | 96.04 |                    |               |            |
| 0.00% : %בניה:  |          |      | 12.30          |       | 131.56         |       | סה"כ:              |               |            |

\* דיירי נחל דולב 56 - 58

\* יצחק אלכורת בית שמש

\* משפ' ארזי ואופק בית שמש

\* עו"ד דניאל נהרי בשם דיירים

\* פייגי פולק

\* רחל בנדוקט

**הערות בדיקה:****דו"ח מפקח לפני ועדה**

מס' בקשה: 20220618

תאריך בדיקה: 18/1/2023

**מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.****הסתיימה הבניה בחזית האחורית והחיפוי אינו כדוגמת הקיים**

אברהם ש

**הערות בדיקה (י.פ.):**

קיימת תב"ע 102-0485805.

מהות הבקשה: הכשרת מצב קיים למנדף וארובה קיימים ותוספת בניה לשטח מסחרי קיים במפלס 1.50-.

התכנית תוקנה בהתאם לדו"ח פיקוח.

**התפרסמה הקלה:**

**התקבלו התנגדויות:**

**רחל בנדיקט:** רואים בכך פגיעה באיכות חייהם מבחינת נזקי רעש, ריח וכן בהורדת ערך הדירות.

**שרון אלקפלסי, אופק יגאל, ישראל ופייגי פולק, יחזקאל, מירי סגל, ריבלין מתניה ואילה, דניאל ה, יצחק ויעל פאלוק, סלומון, וזניקה, צפורה לוי, יצחק אלכורת ונתנאל גולדשטיין:**

1. בפרסום הקלה יש לציין את הסעיפים בחוק למימוש ההקלה.
  2. יש לציין את התוספת לשטח עיקרי במטר רבוע ובאחוזים מאין הם נלקחים ולמי הם שייכים.
  3. ניוד שטחים בייעודים שונים לא ניתן לבקש במסגרת הקלה.
  4. לא ניתן במסגרת הקלה לבקש מנדף או ארובה
  5. המנדף והארובה גרמו לירידת ערך הדירות כך שהועדה מחויבת לשפות את הדיירים בהיטל השבחה שלילי.
  6. לתכנית בינוי אין תוקף סטטורי כך שהשימוש במונח "נספח בינוי" כעלה תאנה ואינו אלא מילים בעלמא ועורבא פרח.
  7. לא ברור באיזה סמכות אפשרה הועדה את התקנת המנדף והארובה על רכושם הפרטי של הדיירים ללא היתר לכאורה, מה עוד אין לוועדה סמכות קניינית כלל.
  8. חלק מהשטחים שבשימוש המבקש הינם רכוש משותף.
  9. יתכן והועדה חשפה בידים את הדיירים לסכנות ולנזקים מתמשכים בממון ודאי ו/או בנפש במידה ולא דרשה מהמבקש שיציג בפניה אישורים על פי חוק, משרד הבריאות, איכות הסביבה, הג"א, כב"א, סקר השפעת סביבה ואישורי קונסטרוקטור מתוקף סמכותה ועצם קיומה הוועדה מחויבת להשית על המבקש קנס ודמי שימוש בגין החריגות וכן להוציא צווי הריסה כפי שמורה החוק.
- החריגות שביצע המבקש בידעת הועדה, כך שהוועדה עוצמת עניינים ובפועל אי אכיפה ו/או אכיפה בררנית. עד כדי כך שנצפו עובדי ועדה מבליס בנכס הנ"ל. כתוצאה מחוסר האונים שמפגינה הועדה גם לאחר תלונת דיירים הסובלים במשך שנים מרעשים בלתי נסבלים, עכברים ותיקנים, ממנדף שמקומו באזורי תעשיה וכן מריחות חזקים לתוך הדירות עד כדי אי יכולת סבירה לשימוש בדירה ולנהל חיי משפחה, הועדה בוחרת באופן שיטתי ובמוטיבציה בלתי מוסברת באופן קיצוני לרמוס ברגל גסה ללא סמכויות כלל את זכות הקניין של הדיירים ואת זכות השימוש הבסיסי בנכס שקנו ממייטב כספם.

**משפחות ארזי, הופמן, וינגרטן, דויטש, הוכברג, אחרר ואלכורת:**

1. קנינו את הדירות שלנו "על הנייר" ולא ידענו כלל שיש שטחים למסחר ובעל הבית של שטח זה הוא המשווק של הדירות שלנו והסתיר זאת מאיתנו שיש שטח מסחר.
2. אין כל השוואה בין שטח מסחרי קטן לשטח מסחרי גדול, הרעש וההטרדה מכל הסובבים הוא גדול יותר וכיצד ניתן לתת תוספת מסחר על חשבון השכנים הרי ברור שמסחר גדול מקומו בקניון, במרכז מסחרי ולא בתוך בניינים צפופים, ואם רואים שלא מספיק להם השטח זה ראייה ברורה שהמסחר לא מתאים לבניין מגורים וגודל המסחר הקיים מתאים למשהו קטן ושקט- ואיך יתכן לעשות כזאת עוולה עבורנו, לא קנונו דירה בקניון או באזור מסחרי.
3. השטחים מסביב החנות היו רשומים בפנקס הבית המשותף כרכוש משותף של כל הבניין. בתאריך 24.02.2002 ובתאריך 02.04.2003 בוצע תיקון והוצאו חלקים מהרכוש המשותף והוצמדו לתת חלקה 17 (החנות), שאלנו את השכנים שהיו בעלי הדירות ואף אחד לא חתם ולא בקש, כל השטח הזה הוא גנוב לאור יום. הנידון כאן לתת אישורים על שטח גנוב, וכיצד עיריית בית שמש רוצה לתת להם עזרה.
4. עניין המנדף- איך יתכן לאשר מנדף בתוך בנייני מגורים צפופים מאד ולתת להם לסבול במיוחד לנשים בהריון ולילדים קטנים שקשה להם אויר זה, וזה עוד ראייה שמיקומו של המסחר זה בקניון ולא בתוך בנייני מגורים. אנו מבקשים שתתנו לנו לחיות בשקט בביתנו ולא להפוך דירותינו למצב שלא שייך לגור בהם ללא עוול בכפינו ורק שבעל הבית של המקום הוא עברין לאור יום.

**עו"ד ישראל הכט בשם המתנגדים נח ארזי ויגאל אופק:**

השטח נשוא ההיתר היה בעבר רכוש משותף, הוא הוחרג מהרכוש המשותף והוצמד לתת חלקה 17. בכוונת המתנגדים לפנות לטאבו/ למשרד המשפטים ע"מ לבדוק את תקינות מהלך ההחרגה לפיכך מבקשים לעכב את מתן ההיתר עד לבירור עניין ההחרגה.

**עו"ד דניאל נהרי בשם המתנגדים: צדוק דוד ומוריה, אופק יגאל, שרון אלקסלטי, פייגי וישראל פולק ור' כץ: פרסום הקלה והמצאת מסמכים:**

- טוענים כי לא קיבלו לידם כל תכנית ו/או בקשה מפורטת.
- המתנגדים המתגוררים בנחל דולב 56, בקומה הראשונה מעל השטח המסחרי בו מבוקשת הבקשה- הינם הנפגעים העיקריים שכן התקנת המנדף והארובה הינה בסמיכות ועל קירות ביתם של המתנגדים.



- כאמור פרסום ההקלה לא פורסם בבניין שעליו מתבקשת ההקלה ו/או ההרחבה, ולא בכדי. בפרסום ההקלה חסרים פרטים מהותיים, כמו הדרישה לציין מספר המטרים והאחוזים הנדרשים עבור תוספת הבניה לשטח העיקרי, מאין הם נלקחים, למי הם שייכים וכו'. כמו כן, לא פורסמו סעיפי החוק הרלוונטים.
  - המתנגדים לא קיבלו את הבקשה להיתר על אף שביקשו זאת מספר פעמים מהעירייה. במועד אחר ביקשו המתנגדים את התשריטים הרלוונטים לבקשה מ-3 גורמים שונים וכל גורם שלח להם תשריט אחר, כך שהמתנגדים לא יודעים ולא יכולים לדעת לאיזה מהתשריטים להתייחס.
- התקנת מנדף:**
- לא ניתן לבקש התקנת מנדף או ארובה במסגרת הקלה. חוק התכנון והבניה קובע: "לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטייה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבנין". תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002 (סעיף 10) מגדירה מהו שימוש חורג ובין היתר: בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה". אין ספק כי בניית המנדף במצבו הנוכחי מתאים לאזורי תעשייה ובודאי שאינו מתאים לסביבת מגורים, אופי הבניה וחזות הסביבה.
  - התקנת המנדף והארובה גרמו לירידת ערך ופגיעה קניינית של הדירות של הדיירים בכלל ושל המתנגדים בפרט. למרות פניות רבות לעירייה להסרה מיידית של המנדף והארובה שנבנו ללא היתר ובניגוד להסכמות הדיירים, העירייה לא פעלה ולא עשתה דבר וגרמה לירידת ערך משמעותית. כמו כן, הוועדה מחויבת לשפות את הדיירים בהיטל השבחה שלילי.
  - המבקש פעל בכח הזרוע להתקנת המנדף והארובה ללא רישיון, ללא היתר וללא הסכמת הדיירים. המבקש התקין בכח את המנדף והארובה על רכושם הפרטי של הדיירים תוך שהוא משתמש באלימות פיזית. הפקחים שהגיעו למקום התקשרו ליוצעת המשפטית, ובמקום שזו תיתן להם הנחיה למניעת התקנת המנדף, היא נתנה להם הנחיה ללכת ולא להתערב.
  - המנדף והארובה הותקנו על רכושם הפרטי והקנייני של בעלי הדירות ולכל היותר על החלקים המשותפים השייכים לכל בעלי הדירות. לוועדה אין סמכות להכריע בעניינים קנייניים כלל ועל כך הפסיקה רבה. למבקש אין זכות להתקין ו/או לבצע כל שימוש חורג בחלקים המשותפים ללא הסכמת כלל הדיירים. לא יכולה להיות גם מחלוקת כי דיני התכנון והבניה אינם יכולים לקבוע זכויות קנייניות ובפרט אינם יכולים לגזול זכויות שכאלה אלא לאחר רכישתן כדין.
  - טרם דיון בבקשה, ומאחר והוגשו התנגדויות ובקשה להסרת המנדף הארובה שהותקנו ללא היתר ובניגוד להוראות התב"ע, ראשית, בהתאם לחוק על הוועדה לקנוס את המבקש על החריגות ועל ההתקנה. שנית, על הוועדה להעביר את התיק להגשת כתב אישום כנגד המבקש בהליך משפטי (דבר שלא נעשה עד כה) ורק לאחר מכן לדון בענייניו. שנתיים שלמות לא נעשה דבר, לא הוגש כתב אישום, לא הוצא צו הריסה למנדף והארובה ואף לא הוטלו קנסות ובכך נראה כאילו הוועדה נקטה צד ואיפשרה למבקש לרמוס ברגל גסה את זכויותיהם של המתנגדים.
  - על הוועדה ומתוקף סמכותה, להטיל קנס ודמי שימוש ראויים לכל התקופה בה הותקנו המנדף והארובה, כנגד המבקש ולהוציא צווי הריסה מיידים כמחויב עפ"י חוק ולדאוג למימושו. נראה כאילו הוועדה "עוצמת עיניים" ואף מסייעת למבקש להסדיר את ההיתר וזאת בניגוד חמור לחוק ובניגוד להסכמת הדיירים.
  - המתנגדים רכשו את דירתם במיטב כספם כשלא היה כל היתר להתקנת ארובה ו/או מנדף וע"כ הסתמכו ברכישתם. התקנת המנדף והארובה, מהווה פגיעה חמורה בקניינם ובזכויותיהם הבסיסיות וגורמת לכלל הדיירים בכלל ולמתנגדים בפרט סבל מתמשך ובלתי נסבל. מספר דיירים כבר פנו לעירייה, בין היתר ביום 24.12.20 וביקשו להסיר את המנדף והארובה באופן מידי. כאמור, לא נעשה דבר.
  - הדיירים סובלים מריחות חזקים החודרים לתוך דירתם, ממטרד רעש מתמשך ובלתי נסב, כל אלו מונעים מהם יכולת סבירה ושימוש בדירתם ו/או לנהל חיי משפחה תקינים. המתנגדים נאלצים בלית ברירה לאטום את החלונות הסמוכים למנדף ובכך מונעים מעצמם הכנסת אוויר טבעי מפתחי חלונות קיימים.
  - על הוועדה להמציא תסקיר השפעת הסביבה, חו"ד לעמידה בתנאי הרעש כאמור בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשל"ז-1, אישור תקן ישראלי, אישור קונסטרוקטור, כב"א, הג"א, תכנית להגשת הרישיון, עותק של המפרט התקני המאושר ע"י היחידה האזורית, אישור על התקנת מערכת פיקוד ובקרה אוטומטים, כולל אמצעי התראה, על תקלה בהפעלת המערכת לטיפול באוויר, אישור ממשרד הבריאות וכל אישור רלוונטי אחר ו/או חו"ד הנדרשת לצורך התקנת מנדף ו/או ארובה בבניין מגורים וכל האמור לעיל, במקום בו היתה התכנות חוקית להתקין מנדף וארובה.
  - כבר קבע בית המשפט: "בכל הקשור למנדפים... מתקנים אלו חורגים ממסגרת המתקנים אשר בעלי הדירות רואים בהם כחלק מן המקנים שניתן להתקין על קירות הבית ובחצרו. המדובר במתקנים שגודלם הפיזי משמעותי והם באים על חשבון הרכוש המשותף". בית המשפט קבע שם: "כי התקנת המנדפים, אינם בגדר שימוש סביר ברכוש המשותף. תוספת בניה לשטח מסחרי קיים:

- כפי שנודע לדיירי הבניין, נעשה צו תיקון בית משותף המצמיד חלקים ברכוש המשותף לחלקו של המבקש. תיקון הבית המשותף והצמדת השטחים נעשתה במרמה וללא הסכמת הדיירים. אף דייר לא הסכים ולא חתם למבקש על העברת והצמדת שטחים. כל המעבר והחלקים אותם ניכס לעצמו המבקש באמצעות הצו החדש, שייכים לרכוש המשותף ואין למבקש כל בעלות עליהם. בימים אלו מתכוונים דיירי הבניין להגיש תביעה כנגד המבקש על הסגת גבול, מרמה, הטעיה ודיווח כוזב ועוד משכך, אין לעשות כל מהלך שיהיה בו כדי לפגוע בזכויותיהם של דיירי הבניין.
- שטח המעבר הינו שטח משותף השייך לכלל השכנים אשר עושים בו שימוש יומיומי לצרכי מעבר חניה, גישה לפחי אשפה, בכלל ומעבר מהרחוב אל צידו האחר של הבניין.
- ניווד שטחים ביעודים שונים אותם לא ניתן לבקש במסגרת הקלה. כמו כן, לא ברור מהיכס נלקחים המ"ר? מהם אחוזי התוספת? בנוסף, שימוש בזכויות הבניה ו/או במסגרת ההקלה, עלולה לפגוע בזכויותיהם של המתנגדים להרחבה.
- הרחבת וסגירת המעבר, הינה בניגוד להוראות התכנון הקובעות: "האכסדרה תהיה פתוחה לציבור בכל עת" הרחבת שטחים על חשבון המעבר (האכסדרה) תחסום ותמנע שימוש שוטף של השכנים ובכלל בשטח המעבר.
- שימוש וסגירת המעבר המשמש גישה עיקרית מרחוב נחל דולב 56 לחניה, תגרום לפגיעה קשה בזיקת ההנאה של השכנים למעבר לרחוב השני. הבקשה אף אינה תואמת את הוראות התב"ע ולא מאפשרת התרחקות מספיקה מקו 0.
- הרחבת החצר שאינה מיועדת לצרכי מסחר, מהווה שינוי יעוד. אין זה מסמכותה של הוועדה לדון בבקשה לשינוי יעוד ואין היא מוסכמת לאשר סטייה ניכרת כזו ומעילה זו בלבד יש מקום לפסול את הבקשה ולדחותה על הסף.

#### הפן המשפטי:

- אישור הבקשה במתכונתה הנוכחית, יהיה בבחינת שינוי קיצוני מהבחינה התכנונית לתכנית התקפה כיום ועל כן יפגע בראש ובראשונה, באינטרסים מסוגים שונים של המתנגדים אשר חיים את חייהם בשכונה.
- כלל מובהק הוא במשפט, כי ביצועו של הליך סטטוטורי שיש בו משום שינוי מהותי למצב הדברים הקיים, אותו מקיימת הרשות- מוסד התכנון, חייב לכלול שיקולים מסוגים שונים, ביניהם גם השיקול אודות מידת הפגיעה בזכות היסודית של הפרט אשר הסתמך על הקיים ואף לכלל את צעדיו בהתאם.
- בענייננו אישור הבקשה במתכונתה הנוכחית יביא לפגיעה בלתי הפיכה ובלתי סבירה בקניינם של המתנגדים, ומההנאה שלהם בנכס שבעלותם. בע"א 2527-08 פולק נ' עו"ד בן מאור ואח' נקבע: "התקנת מנדפים היא פגיעה בזכותם הקניינית של המשיבים ברכוש המשותף" והורה להסיר אותם.
- בענייננו זה ציין לא מכבר פרופ' ברכה בספרו "משפט מנהלי": "בכל מקרה שבה שוקלת הרשות לשנות מדיניותה, עליה לשקול גם את האינטרסים של אותו ציבור שפעל עד כה על סמך המדיניות הקיימת. אינטרסים אלו כשלעצמם אין בהם כדי למנוע את השינוי, אך יש בהם כדי להוות שיקול רלוונטי במניין שיקולי הרשות, ועוצמת השיקול תלויה בציפיות שעוררה הרשות מבחינת מידת מחויבותה לאותה מדינות במתכונתה המקורית".
- לשון אחר: הגם שאין לו לאזרח זכות קנויה כי מוסד תכנון לא ייתן תוקף לתוכניות מתאר המשנות את המרקם הסביבתי בו הוא חי, הרי שאיזון האינטרסים אותו חייבת רשות להביא במניין שיקוליה מחייב, כי תעשה כל מאמץ לשם פגיעה מינימלית בתושבי האזור אשר רכשו זה מכבר דירות באזור והמבקשים ליהנות מאיכות חיים מינימלית, שמשמעה סביבת מגורים במקיימת איזון ראוי בין הבנוי לירוק.
- בבקשה המוגשת לרשות, אל לה לרשות, להתעלם מהסביבה הקיימת והמבנים העומדים כיום. כל תכנון חייב להתייחס לסובב אותו, מבחינת שימושי קרקע, נוף, תחבורה ומבחינה חברתית.

#### לסיכום:

- בקשת ההיתר פוגעת פגיעה קשה בקניינם של המתנגדים ובאינטרס ההסתמכות, אשר קיוו לחיות את חייהם השלווים בדירתם, כאשר בנוגע למתנגדים, בקשו לגדל את ילדיהם בסביבה מתאימה ללא ריח, רעש ומניעת כניסת אוויר.
- אישור הבקשה יוביל לנזק בל יסוער לקניינם של המתנגדים, לאיכות חייהם, לזכויותיהם הקנייניות, לירידה בערך הנכס שלהם. כך שהוועדה תהיה מחויבת לשפות את הדיירים בהיטל השבחה שלילי.
- התוספות המבוקשות אף יביאו לכיעור דירות המתנגדים, הבניין והשכונה בכלל, ואף חפרו את האיזון בין כלל דיירי השכונה.
- המסקנה המתבקשת מכל נימוקי ההתנגדות שפורטו לעיל נינה, שיש לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה כפי שנוסחה ע"י המבקשים.

#### תנאים להיתר:

- יש להראות פתרון חלופי שלא מסכל בניה עתידית וזכויות מוקנות.
- הסכמות שכנים.

- אישור איכות הסביבה.
- אישור נגישות.
- חברת חשמל.
- התייחסות מחלקת שפ"ע.
- אישור משרד הבריאות.
- תירשם הערת אזהרה בפנקסי הרישום בלשכת המקרקעין בירושלים בנושא זכות המעבר לציבור בכל עת.
- הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בניה.

**המלצת המהנדסת:**

החלטה תתקבל לאחר דיון בהתנגדות.

**ה ח ל ט ה :**

הועדה שמעה את המתנגדים ואת המבקשים, הועדה החליטה לשוב ולדון, החלטה תתקבל בוועדה הבאה.

|  |                     |
|--|---------------------|
| מספר בקשה: 20220342  | תיק בניין: 21200192 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023 |                     |

**מבקש:**

**מאיר אפרים**

חזון איש 19/33 דירה 1 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000176791

כתובת הבניין: חזון איש 19, בית שמש

**ניסים**

גוש וחלקה: גוש: 5380 חלקה: 15 מגרש: 15 יעוד: מגורים ג'

תכנית: ב/ש/90/יד, ב/ש/במ/90/ב

|             |                         |           |
|-------------|-------------------------|-----------|
| שימוש עיקרי | תאור בקשה               | שטח עיקרי |
| מגורים      | תוספת בניה - רישוי זמין | 19.36     |

**מהות הבקשה**

הכשרת מצב קיים עבור איטום חלל במפלס 2.50 - ולניוד שטח עיקרי שאושר ונבנה

ומבוקש להריסה עבור תוספת חדר ומרפסת במפלס 0.00 +/-.

מיקום התוספת הוא ע"ג מדרכה וחניה ציבורית

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בהינף אחד.

**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    |                    |            |         |
|               |          |      |                |        |                | 13.90   | ממ"ד               | 0.00       |         |
| 6.05          |          | 16   |                | 375.52 | 19.36          | 1186.33 | שטחים - רישוי זמין | 1.00       |         |
| 6.05          |          | 16   |                | 375.52 | 19.36          | 1200.23 |                    |            |         |
| 0.00% : %בניה |          |      | 375.52         |        | 1219.59        |         | סה"כ:              |            |         |

**יששכר אסטרייכר** חזון איש 19 דירה 5 בית שמש

דו"ח מפקח לפני וועדה

מס' בקשה: 20220342

תאריך בדיקה:

28/09/2022

מצב נתון בשטח: הבניה הסתיימה חוץ מהתוספת בחזית

קיים תיק פיקוח מס' 2022022

• קיים חלל בחצר הדירה שלא מופיע בבקשה

• קיימת דלת בחדר המדרגות לחלל

• קיימים קוצים על המבנה מחדש

אברהם שפילברג

**הערות בדקיה (ר.ב)**

מבוקשת בקשה עבור איטום חלל במפלס 2.50- והכשרת מצב קיים לניוד שטח עיקרי שאושר ונבנה ומבוקש להריסה עבור

תוספת חדר ומרפסת במפלס 0.00.

מיקום התוספת הוא ע"ג מדרכה וחניה ציבורית

הבקשה תואמת תכנית ב/ש/90/יד, ב/ש/במ/90/ב.

**התייחסות הבוחנת לדוח הפיקוח:**  
הבקשה הותאמה לדוח הפיקוח

**הבקשה כוללת הקלה:**  
בניה שלא בהינף אחד  
פורסמה ההקלה והתקבלה התנגדות

**תקציר ההתנגדות:**  
נשלחה הודעה למתנגד שעליו לפרט מדוע מתנגד

**המלצת המהנדסת:**  
לאחר דיון בהתנגדות תתקבל החלטה

**ה ח ל ט ה :**  
הבקשה נדונה בהתנגדויות, המתנגד הגיש התנגדות ללא פירוט למה הוא מתנגד, למרות שנתבקש במייל לפרט את ההתנגדות, וגם לא הגיע לועדת ההתנגדויות למרות שקיבל זימון. הועדה לאחר שבחנה את הבקשה, החליטה לאשר את הבקשה, היות שהבינוי המבוקש תואם במהותו את הבינוי המאושר בתכנית וההקלה מבוקשת רק לעניין הדרישה לבנייה בהינף אחד. הועדה רואה בחומרה את ביצוע הבניה בלא היתר, ואין באישור הבקשה למעט מחומרת המעשה.  
**ל א ש ר הבקשה להיתר ובכפוף 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).

|  |                     |         |
|--|---------------------|---------|
| מספר בקשה: 20230033  | תיק בניין: 40000400 | סעיף: 3 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023 |                     |         |

**מבקש:**

**• דוד לנגסם**

נחל דולב 40/9 בית שמש

**• אסתר לנגסם**

נחל דולב 40/9 בית שמש

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000234377

**כתובת הבניין:** נחל דולב 40, בית שמש

**גוש וחלקה:** גוש: 34270 חלקה: 22 מגרש: 205 יעוד: מגורים ב

**תכנית:** מ/במ/836, ב/836/ז

|                    |                         |                  |                  |
|--------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>שימוש עיקרי</b> | <b>תאור בקשה</b>        | <b>שטח עיקרי</b> | <b>שטח שירות</b> |
| מגורים             | תוספת בניה - רישוי זמין | 9.27             | 4.14             |

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הרחבה ע"ג גג קיים, תוספת מרפסת זיזית מחדר המגורים כולל פתיחת

חלונות. תוספת מחסן קטן.

**הבקשה כוללת הקלה:**

הגבהת מפלס הגג.

**קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות**

| תת חלקה      | מפלס /קומה | שימוש              | שטח עיקרי במ"ר |         | שטח שירות במ"ר |        | מס' יח"ד     |      | שטח אחר במ"ר |
|--------------|------------|--------------------|----------------|---------|----------------|--------|--------------|------|--------------|
|              |            |                    | מבוקש          | קיים    | מבוקש          | קיים   | מבוקש        | קיים |              |
|              | 1.00-      | שטחים - רישוי זמין |                | 292.69  |                | 86.93  |              | 10   |              |
|              | 0.00       | ממ"ד               |                | 8.00    |                |        |              |      |              |
|              | 1.00       | שטחים - רישוי זמין |                | 766.63  | 9.27           | 277.12 | 4.14         |      |              |
|              |            |                    |                | 1067.32 | 9.27           | 364.05 | 4.14         | 10   |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |                    | 1076.59        |         | 368.19         |        | %בניה: 0.00% |      |              |

**• לייבו נחל דולב 40 דירה 5 בית שמש**

**• עו"ד אפרים הרמן ב"כ הנדל ואיבגי**

**• עו"ד אפרים הרמן ב"כ יאיר ורחל דרייפוס**

**הערות בדיקה:**

**הערות בדיקה (א.ג.):**

בקשה לתוספת שטח עיקרי ושירות לדירה קיימת.

תוספת שטח עיקרי מיתרת זכויות תב"ע, זכויות הבניה הינן של משפחת לנגסם ומוצמדות לדירתם עפ"י טבלת יתרת זכויות נשאר

שטח של 9.27 לכל יח"ד, תוספת שטח שירות מכח תב"ע מ/ב/836.

ותוספת מרפסת זיזית מכח הוראת מעבר.

הבקשה כוללת הקלה להגבהת גובה הגג

**בוצע פרסום והתקבלו התנגדויות:**

**עו"ד אפרים הרמן בשם גדעון אלמליח, יאיר דרייפוס, דורית לייבו, יהונתן איבגי:**

\*הגג אותו מבקשים משפחת לנגסם לשנות/להגביה אינו צמוד להם והינו רכוש משותף, גם הקיר בו הם מבקשים לפתוח פתח אינו

צמוד להם, גם המרפסת אותה הם מבקשים להוציא הינה מעל לרכוש משותף,

ועל כן דינה להדחות.

\*הבניה אותה מבקשים לבנות יוצרת בליטה בגג הבניין ובדופן הבניין ואף תוספת מחסן. מדובר בשינוי חריג במתווה הבניין, שינוי זה יכער את הבניין.  
יתר על כן אישור זה יביא פתח לבקשות נוספות של בעלי הדירות כאשר כל אחד ירצה לעצב לעצמו חריגות במעטפת הבניין על פי התקדים של משפחת לנגסם.  
\*זכויות הבניה שייכות לכלל בעלי הדירות בבנין, ויפגע בזכויות הקניין שלהם.  
\* תוספת המבוקשת תיצור עומס על הבניין וחשש ליציבותו.  
\* המרפסת בולטת מעבר לקו המשותף בין הדירות.  
**הנדל יצחק שמחה מיוצג ע"י עו"ד אפרים הרמן** – גג הבניין בו מבוקשת הבקשה הינו רכוש משותף, הבינוי יצור בליטה בבנין וכן תוספת מחסן יכער את חזות הבנין.  
\*מרפסת נראית כבולטת מעל המרפסת הפתוחה שלנו ותגרום לצפיה על המרפסת שלנו.  
\*הבניה תגרום לצל על חלונות ותסגור את האווירור.  
\*הבניה מצריכה הזזה של הקולטים ותגרום לנזקים.  
\*בניה ע"ח שטחי בניה של שכנים בבניין וכן תוספת מחסן שמסוגלת לחדר השינה שישמש כשטח עיקרי.  
\*הבניה תביא לעומס על הבניין.  
\*עצם הבניה תביא לרעש ולכלוך ומטרד לשכנים.  
\*בניה שכזו תסכל אפשרות לבנות מעלית בעתיד.

#### **המלצת המהנדסת:**

החלטה תתקבל לאחר דיון בהתנגדות.

**דו"ח מפקח לפני וועדה** (אברהם ש)

**מס' בקשה:** 20230033

**תאריך בדיקה:** 21/3/2023

**מצב נתון בשטח:** טרם החלה הבניה.

#### **ה ח ל ט ה :**

המבקש לא הגיע לדיון למרות שזומן.  
הועדה שמעה את המתנגדים ודנה בהתנגדויות,  
הועדה לאחר שבחנה את הבקשה, החליטה כדלהלן:  
הבקשה הינה להרחבת דירה 9 על שטח גג הדירה מתחת לגג רעפים, ותוספת מרפסת זיזית.  
באשר לטענה להיעדר תימוכין קנייניים להרחבה, מדובר בשטח השייך למבקש בחלל גג הרעפים ומדובר רק בהגבהת הגג מעליו ולא בשימוש בשטח חדש, בעת ביצוע העבודות יש לשמור על התשתיות המשותפות לבטח את תקינותם ולהבטיח שמירת הגישה אליהם כפי הקיים כיום.  
באשר לטענת בעלי דירה 10 – החליטה הועדה לקבל את ההתנגדות בחלקה: המרפסת המבוקשת אכן חורגת מגבול הדירות באופן העלול לפגוע באפשרות המתנגדים לביצוע מרפסת דומה, ובהתאם לכך מחליטים על צמצום המרפסת עד לגבול הדירות.  
לאור האמור, מחליטים לקבל ההתנגדות בחלקה לעניין צמצום המרפסת, וכפוף לכך ל א ש ר הבקשה להיתר ובכפוף למילוי התנאים האמורים והבאים:

#### **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).

|  |  |
|--|--|
| 778700100 : תיק בניין : מספר בקשה : 20220583 | סעיף: 4                                      |
| 03/05/2023 : בתאריך : מספר : 2023005         | פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר : |

מבקש:

• נופי שמש ב.ש בע"מ  
קול משה 3 ירושלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000196806

כתובת הבניין: סיתונית 10, 1 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5231 חלקה: 54 מגרש: 1 יעוד: אזור מגורים ד'

תכנית: ב/ש/853/יב

שכונה: גבעת שרת

|             |           |           |           |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| שימוש עיקרי | תאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות |
| מגורים      | בניה חדשה | 6749.16   | 2908.56   |

מהות הבקשה

3 מבני מגורים בן- 6 ו-7 קומות + קומת מסחרית - סה"כ 78 יח"ד.

מעל קומת מרתף וחנייה.

הבקשה כוללת הקלות:

הקמת קומה רגילה במקום קומת גג רעפים.

הקלה לתוספת 3 קומות ובסה"כ 9 קומות ויציאה לגג מעל המסחר.

הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי/אחורי.

הקלה בחיפוי המבנה.

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות

| תת חלקה | מפלס /קומה | שימוש                 | שטח עיקרי במ"ר |      | שטח שירות במ"ר |      | מס' יח"ד     |      | שטח אחר במ"ר |
|---------|------------|-----------------------|----------------|------|----------------|------|--------------|------|--------------|
|         |            |                       | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים | מבוקש        | קיים |              |
|         |            | מסחר המשולב עם מגורים | 6749.16        |      | 2908.56        |      |              |      | 849.98       |
|         |            |                       | 6749.16        |      | 2908.56        |      |              |      | 849.98       |
| סה"כ:   |            |                       | 6749.16        |      | 2908.56        |      | %בניה: 0.00% |      |              |

• עו"ד אלעד וייסטוד ב"כ דיירים מרבי ינאי

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (א.ג.):

הקמת מרכז מסחרי ומעליו 78 יח"ד קומת קרקע ומעליה 7 קומות מגורים.

(הוגשה בקשה להקמת מרתף חניה בנפרד מס' בקשה 20220385)

התכנית התקפה ב/ש/853/יב מאפשרת מסחר ובנוסף 192 יח"ד בבניה רוויה.

הבנייה תהיה בגובה 8 קומות מעל כביש 5 (נהר הדן), ובבנינים הצפוניים 6 קומות מעל מפלס כביש 103 (סיתונית), ובנוסף גג רעפים.

התכנית מאפשרת ניווד עד 10% שטחים ויח"ד בין מגרשים במתחם.

במסגרת הבקשה מבוקש ניווד 14 יח"ד ללא ניווד שטחים עיקריים (8 יח"ד ממגרש 2 מתוך 24 היח"ד המותרות בו, ועוד 6 יח"ד ממגרש 8 מתוך 6 היח"ד המותרות בו), וכן ניווד שטחי שירות עיליים עבורן (נויידו סה"כ 1,431 מ"ר שירות עיליים ממגרשים 2,4,8).

סך הניודים אינו עולה על 10% המותרים.

כמו"כ מבוקשת תוספת קומות למסחר+7 קומות מגורים.

הבקשה כוללת הקלות:

הבקשה תוקנה באופן שלא כל ההקלות המפורסמות מיושמות בפועל בבקשה הנוכחית.



בבקשה זו מבוקשת קומת קרקע למסחר ומעליה 7 קומות מגורים כך שבפועל מבוקשות כרגע 8 קומות בסה"כ מהקרקע. ובבניין הצפוני מבוקשות כרגע 6 קומות מעל קומת קרקע ובסה"כ 7 קומות ממפלס 0.00 סופי. מבוקשות 78 יח"ד נידוד 14 יח"ד ממגרשים סמוכים ממגרש 2 וממגרש 8. מצורפת טבלת נידודים בבקשה. ברצע פרסום והתקבלו התנגדויות:

**עו"ד אלעד ויסטוך בשם המתנגדים** – הבקשה משנה את הוראות התוכנית התקפה ופוגעת באיכות חייהם של המתנגדים. \*תוספת הקומות המבוקשת מנוגדת להוראות המפורשות שניתנו לאור הקרבה לבתי המגורים. \*תוספת 3 קומות מנוגדת לתוכנית הקיימת ומהווה סטיה ניכרת מתכנית. \*כיום בנויות במגרש 128 יח"ד כאשר עפ"י תב"ע ניתן לבנות 192 יח"ד כעת ניתן להוסיף 64 יח"ד בעוד מבוקשות 78 יח"ד נוספות למגרש. אף אם מבוקש לעשות שימוש בשיקול דעת הוועדה לאפשר נידוד יח"ד בבקשה לא מצוין כלל כי מבוקש לעשות זאת וכן לא מצוין באיזה אופן ומאיזה מגרש מבוקש לנייד את היח"ד המבוקשות. כמו כן הבקשה חותכת שטחים שלמים מתוך שטחי הגינון של הבניינים הקיימים ומספחת אותם אל שטחי המבנה המסחרי והבניינים שעליו. הבקשה מנוגדת גם למצב החוזי אותו הציגה חברת נופי שמש למתנגדים עת רכשו את דירות המגורים.

באופן כללי הבקשה פוגעת באופן משמעותי במתנגדים, חוסמת את הנוף, את זרימת האוויר והשמש. פוגעת בשטחים הפתוחים הצמודים לבנייני המגורים, ומקרבת את הבניינים אל עבר בנייני המתנגדים.

#### **המלצת המהנדסת:**

החלטה לתקבל לאחר דיון בהתנגדות.

#### **ה ח ל ט ה :**

הבקשה שמעה את המתנגדים ודנה בהתנגדויות, הועדה לאחר שבחנה את הבקשה. הועדה לאחר שבחנה את הבקשה, החליטה כדלהלן:

1. מדובר בבקשה להקמת מרכז מסחרי ומעליו 3 בנייני מגורים בני 9 קומות הכוללים סה"כ 78 יח"ד (נוסף על המבנים הקיימים הכולל 128 יח"ד).

2. ההקלות שפורסמו הן לקומה רגילה במקום גג רעפים, תוספת 3 קומות, הבלטת מרפסות ושינוי בחיפוי המבנה. בהתאם להערות הבדיקה לא כל ההקלות שפורסמו מיושמות בבקשה, והמבנה המבוקש בבקשה המובאת לדיון כולל בשני מבנים 7 קומות מעל מסחר (סה"כ 8 קומות) ובבנין הצפוני 6 קומות מעל מסחר.

3. התכנית התקפה בש/853 יב מאפשרת מסחר ונוסף 192 יח"ד בבניה בגובה 8 קומות, ובבניינים הצפוניים רק 6 קומות מעל מפלס כביש 103, וכן גג רעפים. במסגרת הבקשה מבוקש נידוד 14 יח"ד ללא נידוד שטחים עיקריים (8 יח"ד ממגרש 2 מתוך 24 היח"ד המותרות בו, ועוד 6 יח"ד ממגרש 8 מתוך 6 היח"ד המותרות בו), וכן נידוד שטחי שירות עיליים עבורן (נויידו סה"כ 1,431 מ"ר שירות עיליים ממגרשים 2,4,8).

4. הוצגו אישורי זכויות מרמ"י בדבר זכויות המבקשת בכל המגרשים המעורבים.

5. לעניין ההקלה מקו בנין – לדחות את ההתנגדות: ההקלה התבקשה רק ביחס למרפסות זיז החורגות עד 40%, בשים לב לתקנה 4.03 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) ולתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).

6. לעניין החלפת הרעפים בקומה רגילה – התכנית איפשרה גג רעפים נוסף על קומות המגורים. הועדה המקומית סבורה כי השינוי מרעפים לקומה רגילה משפר את התכנון וניצול הזכויות במגרש, ואינו פוגע במתנגדים משעה שהגובה המתקבל אינו חורג מהגובה המתקבל על פי הוראות התכנית.

7. לעניין הטענה לעניין ההקלה במספר הקומות – לקבל את ההתנגדות בחלקה: כאמור, הבקשה כבר תוקנה בהתאם להערות הבדיקה כך שהבקשה המובאת לדיון הפחיתה את מספר הקומות ביחס לפרסום. במסגרת הבקשה המעודכנת, הבנין העורפי אינו חורג מהמותר בתב"ע (8 קומות), הבנין הצפוני החליף את קומת הרעפים המותרת בתכנית בקומה רגילה בלא חריגה מהגובה הכולל, ואילו הבנין הנוסף הגובל בכביש 103 (הצפון-מזרחי) חורג בקומה אחת מעבר לקומה הרגילה המחליפה את גג הרעפים.

8. לעניין הטענה כנגד ניווד השטחים – לקבל את ההתנגדות בחלקה: סעיף 5.2.5 לתקנון התכנית התקפה מאפשר ניווד שטחים ויח"ד בהיקף שלא יעלה על 10% ממספר היח"ד במגרש הקולט, והיקף הניווד המבוקש אינו חורג מרף זה. לצד זאת נקבע כי יותר הניווד בתנאי שלא תיווצר חריגה מקווי בנין או מגובה ומספר קומות. כעולה מסעיף 5.2.5.4 רק החריגה ממספר היח"ד נקבעה כסטיה ניכרת. באשר לקו הבנין, סבורה הועדה המקומית כי מדובר בחריגה מינורית ונקודתית המטייבת את התכנון במגרש, אשר לא נקבעה כסטיה ניכרת, ובהתאם הקלה מינורית זו איננה שוללת את סמכותה לביצוע ניווד. באשר לגובה ומספר הקומות, סבורה הועדה המקומית כי יש להתייחס לגובה ולקומות המתקבלות לרבות קומת הרעפים המותרת בתכנית ובהתאם שניים משלושת הבנינים אינם חורגים מהגובה ומספר הקומות שאושרו במסגרת התכנית. חריגה מתקיימת בבנין השלישי (הצפון-מזרחי), ולגביו הופחתה קומה כאמור. הועדה מורה כי מספר היח"ד הנגרע ממגרש 1 עקב ביטולה של קומה זו ייגרע מהניווד ממגרש 8.

9. לעניין הטענה לגריעת שטחי גינון קיימים – לדחות את הטענה: הבקשה מסמנת חלק משטחי הגינון הקיימים להריסה אשר בחלקו משמש בפועל לחניה, ומנגד מייצרת שטחי גינון אפקטיביים ויצירת חניות נוספות, וזאת בעקבות הערות הבדיקה, ולעמדת הועדה המקומית יש בכך שיפור תכנוני ביחס למצב הקיים. בניגוד למוצג בהתנגדות, כל השטחים המדוברים הינם חלק ממגרש המגורים, ובאשר לנטען בהתנגדות בנוגע לחוזים שנחתמו בין היזם ובין רוכשי דירות מדובר בענין חוזי וקנייני החורג ממסגרת הדיון בפני הועדה המקומית כמוסד תכנון.

אשר על כן הועדה החליטה לאשר הבקשה להיתר ובכפוף למילוי התנאים הבאים:

## ת. השלמה

- \* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- \* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 147(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 ע"ג תכנית.
- \* אישור הג"א.
- \* חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- \* אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם: 5696000/7)
- \* 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: 20220658

תיק בניין: 657607120

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**מבקש:**

**• לאונרד פיינר**

נחל אכזיב 8 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000215873

כתובת הבניין: בר קפרא 4, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 431 מגרש: 712 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 200/בש, 102-0073593

תאור בקשה

תכנית שינויים

שימוש עיקרי

בית משותף

מהות הבקשה

תוספת בריכת שחיה בחצר פרטית מעבר לקו בניין.

הבקשה כוללת הקלה:

בריכת שחייה מעבר לקו בנין.

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות

**• שלמה ויוכבד שליידער**

**הערות בדיקה:**

**הערות בדיקה (מ.כ.):**

תוספת בריכת שחיה פרטית לדירה בקומת קרקע בבניין מגורים קיים.

הבקשה כוללת הקלה, בניית בריכה פרטית מעבר לקו בניין.

פורסמה הקלה והתקבלו התנגדויות.

**התקבלה התנגדות לבקשה:**

שלמה גד שליידער ת"ז 336148879 ויוכבד שליידער ת"ז 206566127:

מתנגדים נחרצות עקב רעש והפרעה לחיים השקטים באזור שיגרם ככל הנראה גם בעת בניית הברכה וגם לאחר הקמתה.

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20220658

תאריך בדיקה: 9/2/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

**המלצת המהנדסת:**

החלטה תתקבל לאחר דיון בהתנגדות.

**החלטה:**

הבקשה שמעה את המתנגדים ודנה בהתנגדויות, הועדה לאחר שבחנה את הבקשה.

הועדה לאחר שבחנה את הבקשה, החליטה כדלהלן:

1. מדובר בבקשה לתוספת בריכה פרטית בחצר הצמודה לדירת המבקש, בחריגה מקו הבנין.

2. התקבלה התנגדות המבוססת על הרעש וההפרעה הצפויים מהבריכה, הן בתקופת בנייתה והן מהשימוש בה.

3. התקבלה התייחסות המבקש המסבירה כי סיבת הברירה בצורך בריאותי המחייב תירגול יומיומי במים.

4. לעניין הטענה להפרעה בעת בניית הברירה – יש לדחות את ההתנגדות. כל בניה כרוכה בהפרעה ואולם אין בכך להצדיק מניעת ניצול זכויות.

5. לעניין הטענה להפרעה מהשימוש בברירה – הועדה שוכנעה שלא צפויה הפרעה ממשיית מהשימוש בברירה, בפרט לאור התחייבות המבקש לביצוע קירוי אריג מחומר קל מעל הברירה.

6. יש לבצע התקנים להבטחת הבטיחות ותנאים בריאותיים על פי כל דין.

אשר על כן הועדה החליטה לאשר הבקשה להיתר ובכפוף למילוי התנאים הבאים :  
1. התקנת קירוי קל שיאושר בידי מחלקת הרישוי

## 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).

\* חו"ד / אישור יועץ בטיחות. (לברירה השחייה).

\* קבלת הנחיות היח' לאיכות הסביבה "שורק" לעניין הברירה המבוקשת (למניעת מטרדים סביבתיים)

**סעיף: 6**

מספר בקשה: 20230051 תיק בניין: 654600021

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**מבקש:****• גולובנציץ**

בית וגן 103 ירושלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: רמת אברהם (גולובנציץ)****כתובת הבניין: רמת אברהם כללי 2/1, בית שמש**

גוש וחלקה: גוש: 5708 חלקה: 23 מגרש: 404 יעוד: בניני ציבור;

גוש: 5707 חלקה: 34 מגרש: 405; חלקה: 35 מגרש: 406; חלקה: 36

מגרש: 407; חלקה: 37 מגרש: 408; חלקה: 38 מגרש: 409; חלקה: 39

מגרש: 410; חלקה: 40 מגרש: 411; חלקה: 41 מגרש: 412 יעוד: בניני

ציבור

תכנית: בש/167, מי/במ/841, בש/200

**שימוש עיקרי****תאור בקשה**

מבנה ציבור פרוגרמה

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****פרוגרמה מבני ציבור - רמת אברהם מתחמים B-C-D****הערות בדיקה:****הפרוגרמה נדונה בשונות בוועדת המשנה 2022016 מתאריך 22.12.22**

דיון לאישור פרוגרמה במוסדות ציבור ותשתיות בתכנית מי/במ/841, כמענה לצרכים הנובעים מאישור מסגרת יח"ד בהתאם לסעיף 17 בתכנית מי/במ/841, וכן קביעת שלביות קידום המגורים ביחס לפיתוח שטחי הציבור בשכונה.

**מהלך דיון:**

הוצגה פרוגרמה לצרכי ציבור למתחמים B+C+D, הפרוגרמה מציגה את היקף השטחים הציבוריים וניצול השימושים הנדרשים לצרכים הציבוריים בהיקף היח"ד המבוקש, בכדי להתמודד עם אתגרי הביצוע בשכונה ובסטנדרטים של הפיתוח של השכונה הועדה מחליטה כדלהלן:

**החלטה:**

הפרוגרמה כוללת היקף השטחים הציבוריים וניצול השימושים הנדרשים לצרכים הציבוריים, הפרוגרמה מאפשרת אישור של מסגרת פרוגרמית מעודכנת במתחמים B+C+D, כך שהועדה מאשרת תוספת של 2,715 יח"ד מעבר למאושר היום (2,595 מאושרות) לסה"כ 5,310 יח"ד בכפוף לתנאים הבאים:

1. הפקת היתרי בניה במתחמים B+C+D בכפוף לחתימה על הסכם פיתוח חדש, ההסכם החדש ישפר את הפיתוח בשכונה כך שהפיתוח יהיה בהתאם לסטנדרטים המקובלים בפיתוח שכונות חדשות על ידי משרד השיכון.
2. יינתנו ערבויות כספיות לשם הבטחת פיתוח השכונה בהתאם לשלביות בניית ואכלוס השכונה, השצ"פים בכל תת מתחם יהיו מוכנים לפני כניסת הדיירים.
3. הפקת היתרי בניה כפופה לחתימה על הסכם הפרשה בהליך המתקיים בבית המשפט, בה היזמים מתחייבים בין היתר שהם יבנו עבור העירייה סך של 16 מבנים ציבוריים: 3 טיפת חלב+מקווה, 2 מתנסים, 7 בתי כנסת+מעונות, 4 רב תכליתיים - ספריה+מועדון.
4. עוצמות הבניה, צפיפות הבינוי וגובה המבנים יהיו תואמים למקובל בשכונות הדרומיות.
5. כמות יחידות הדיור בכל מגרש יובאו לאישור הוועדה המקומית במסגרת בקשת היתר מפורטת.
6. אישור סופי של השימושים הציבוריים במגרשים במסגרת הפרוגרמה יכלול:
  - א. תיקונים של מחלקת תכנון עיר.
  - ב. חלוקה של יחידות דיור לפי מגרשים.
  - ג. שלביות ביצוע של הפרוגרמה בהתאם לאישור יחידות דיור.
7. לצורך מתן מענה מידי לכלל השכונה, השלביות יכלול הוראה כי תנאי להיתר בניה ראשון מאישור הפרוגרמה יהיה בכפוף:
  1. פיתוח שצ"פ של 3 דונם במגרש 600 למתן מענה מידי למגרש 800.
  2. פיתוח הכיכר בכניסה לשכונה.

3. סיום מעבר 400 לנהר הדן.

הפרוגרמה אושרה ברוב קולות מר' שמעון גולדברג ומר' צבי ווליצקי בעד, מר' ישראל רמתי ומר' מלאכי כי-טוב נמנעו. ומר' שלמה ברילנט לא השתתף.

### המשך דיון : משיבת המשנה 2022016 מתאריך 22/12/22 : הוגש ערעור ע"י חבר מועצת העיר

מר' ישראל סילברסטין בשם חברי סיעת דגל התורה, מר' שלמה ברילנט, מר' חיים זמורה, ומר' יוסף גולדהירש. הוגש ערעור לסעיף 3 בשונות. (נפתחה בקשה 20230051) בבקשה להבאת הפרוגרמה לדיון בוועדה המקומית. בנימוק: מכיוון שהחלטה זו הנה בעל השלכות משמעותיות ומכיוון שעדיין לא נחתם הסכם פיתוח אנו מבקשים לדון בוועדה העליונה על ההשלכות של ההחלטה על פיתוח השכונה.

### המשך דיון : משיבת הועדה המקומית 2023001 מתאריך 22.02.23 : שבה הוחלט : הועדה החליטה להחזיר את הבקשה לדיון בוועדת המשנה.

### המשך דיון : משיבת ועדת המשנה 2023004 מתאריך 02.04.23 : הבקשה הורדה מסדר היום, הדיון יובא לוועדה הבאה.

### ה ח ל ט ה :

הוצגה בפני הועדה הפרוגרמה והשלכותיה, כמו"כ הוצגו ההליכים והתהליכים בנוגע לחתימה על הסכם פשרה בנוגע לתביעה של משרד השיכון מול העירייה וגולובנציץ, כמו"כ הוצגה ההתקדמות בנוגע לחתימה על הסכם פיתוח מעודכן.

לאחר דיון מעמיק הועדה החליטה ברוב קולות כדלהלן:

הפרוגרמה כוללת היקף השטחים הציבוריים וניצול השימושים הנדרשים לצרכים הציבוריים,

הפרוגרמה מאפשרת אישור של מסגרת פרוגרמטית מעודכנת במתחמים B+C+D, כך שהועדה מאשרת תוספת של 2,715 יח"ד מעבר למאושר היום (2,595 מאושרות) לסה"כ 5,310 יח"ד, שאר היח"ד עד ל-5,000 בהתאם להסכם הפשרה, יאושרו במסגרת תכנית בנין עיר חדשה לאחר הסכם מאושר ע"י מועצת העיר.

בכפוף לתנאים הבאים:

1. הפקת היתרים ודיון בכל בקשה במתחם (כולל חפירה והיתרים מלאים) יובאו לדיון בוועדת המשנה לתכנון ובניה ולא בר"ר.
2. הפקת היתרי בניה במתחמים B+C+D בכפוף לחתימה על הסכם פיתוח חדש, ההסכם החדש ישפר את הפיתוח בשכונה כך שהפיתוח יהיה בהתאם לסטנדרטים המקובלים בפיתוח שכונות חדשות על ידי משרד השיכון.
3. יינתנו ערבויות כספיות לשם הבטחת פיתוח השכונה בהתאם לשלבויות בניית ואכלוס השכונה, השצ"פים בכל תת מתחם יהיו מוכנים לפני כניסת הדיירים.
4. הפקת היתרי בניה כפופה לחתימה על הסכם הפשרה בהליך המתקיים בבית המשפט, בה היזמים מתחייבים בין היתר שהם יבנו עבור העירייה סך של 16 מבנים ציבוריים: 3 טיפת חלב+מקווה, 2 מתנסים, 7 בתי כנסת+מעונות, 4 רב תכליתיים - ספריה+מועדון. יובהר כי כל שינוי בתמהיל המבנים יובא לאישור הועדה.
5. עוצמות הבניה, צפיפות הבינוי וגובה המבנים יהיו תואמים למקובל בשכונות הדרומיות כולל מרפסות סוכה.
6. כמות יחידות הדיוור בכל מגרש יובאו לאישור הוועדה המקומית במסגרת בקשת היתר מפורטת.
7. אישור סופי של השימושים הציבוריים במגרשים במסגרת הפרוגרמה יכלול:
  - א. תיקונים של מחלקת תכנון עיר.
  - ב. חלוקה של יחידות דיוור לפי מגרשים.
  - ג. שלבויות ביצוע של הפרוגרמה בהתאם לאישור יחידות דיוור.
8. לצורך מתן מענה מידי לכלל השכונה, השלבויות יכלול הוראה כי תנאי להיתר בניה

ראשון מאישור הפרוגרמה יהיה בכפוף:

1. פיתוח שצ"פ של 3 דונם במגרש 600 למתן מענה מידי למגרש 800.
2. פיתוח הכיכר בכניסה לשכונה.
3. סיום מעבר 400 לנהר הדן.

היועמ"ש הבהיר כי יש חיוב בהיטל השבחה לתוס' היח"ד כאמור, בין היתר לנוכח הלכת אליק רון.

הפרוגרמה אושרה ברוב קולות מר' שמעון גולדברג ומר' צבי וליצקי ומר יגאל חדד הצביעו בעד, מר' ישראל סילברסטיין התנגד, מלאכי כי-טוב נמנע.

|  |                     |         |
|--|---------------------|---------|
| מספר בקשה: 20220698  | תיק בניין: 17500010 | סעיף: 7 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023 |                     |         |

**מבקש:**

**• מאיר קרבול**

תדור 1 בית שמש

**• מרים קרבול**

תדור 1 בית שמש

**סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000226523

**כתובת הבניין: תדור 1, בית שמש**

גוש וחלקה: גוש: 5218 חלקה: 60 מגרש: 215 יעוד: מגורים לבניה עצמית

תכנית: ב/ש/77, ב/ש/77

|                    |                  |                  |             |
|--------------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>שימוש עיקרי</b> | <b>תאור בקשה</b> | <b>שטח עיקרי</b> | <b>יח"ד</b> |
| מגורים             | תכנית שינויים    | 77.41            | 1           |

**מהות הבקשה**

פיצול בית מגורים חצי-מדו-משפחתי. (הסדרת חריגות) כולל שינויים בפיתוח שטח. דירת מגורים שנוספה בשל ההקלה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב.

**הבקשה כוללת הקלה:**

פיצול יח"ד לפי סעיף 117 לחוק, הוראת שעה.

| 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 | 88.78          |       |                |      | 1                   | 1    |              |
|              | 0.00       | ממ"ד               |                | 8.00  |                |      |                     |      |              |
|              | 0.00       |                    | -49.00         |       |                |      |                     |      |              |
|              | 1.00       | שטחים - רישוי זמין | 151.27         | 37.63 | 20.00          |      |                     |      |              |
|              |            |                    | 159.27         | 77.41 | 20.00          |      | 1                   | 1    |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |                    | 236.68         |       | 20.00          |      | <b>%בניה: 0.00%</b> |      |              |

**הערות בדיקה(מ.כ.):**

קיימת תב"ע בש"77/יד

מבוקש תוספת שטח בקומת מרתף, קרקע, וא'.

תוספת יח"ד עפ"י חוק פיצול דירות תקנה 117 לחוק,

תוספת מחסן כלי גינה, תוספת חניה מקורה, ציפוי המבנה באבן, ושינויים בפיתוח שטח בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

**תנאי להיתר:**

דוח פיקוח תקין.

תיקון תוכנית בהתאם להערות הבוחנת.

**המלצת המהנדסת:**

הוראת השעה תיקון 117 פג תוקפה ושבתיקון לא נקבעו הוראות מעבר.

הוועדה המקומית סבורה שיש מקום לדון בכל הבקשות להיתר שהוגשו עד למועד פקיעת הוראת השעה.

היועץ המשפטי של הוועדה יפנה למנהל התכנון בעניין זה.

ניתן לאשר בכפוף, לאישור מינהל התכנון.



**ה ח ל ט ה :**

לאור חו"ד מינהל התכנון כי לא ניתן לאשר את הבקשה.  
הועדה החליטה ל ד ח ו ת את הבקשה להיתר מפאת חוסר סמכות.  
יש להחזיר את כל התשלומים ואגרות בגין הבקשה.

|  |                      |         |
|--|----------------------|---------|
| מספר בקשה : 20230014   | תיק בניין : 20300040 | סעיף: 8 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר : 2023005 בתאריך : 03/05/2023 |                      |         |

**מבקש:**

**• יעקב דצקובסקי**

בר אילן 4/4 בית שמש מיקוד : 9952009

**• דצקובסקי חנה אנה**

בר אילן 4/4 בית שמש מיקוד : 9952009

**סוג בקשה:** בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000230637

**כתובת הבניין:** בר אילן 4, בית שמש

**גוש וחלקה:** גוש : 5239 חלקה : 32 מגרש : 76 יעוד : מגורים ג

**תכנית:** בש/78, ג, בש/78, ב, בש/78, א, בש/78

**שטח עיקרי**

17.98

**תאור בקשה**

תוספת בניה - רישוי זמין

**שימוש עיקרי**

מגורים

**שכונה: נוה ספיר**

**מהות הבקשה**

תוספת לבית מגורים קיים ע"י סגירת מרפסות במפלסים : +2.90, +4.44.

תוספת פרגולה למרפסת פתוחה במפלס +5.80

**הבקשה כוללת הקלה :**

תוספת 6% מגודל החלקה.

| שטח אחר<br>במ"ר | מס' יח"ד |      | שטח שירות במ"ר |      | שטח עיקרי במ"ר |      | שימוש              | מפלס<br>/קומה | תת<br>חלקה |
|-----------------|----------|------|----------------|------|----------------|------|--------------------|---------------|------------|
|                 | מבוקש    | קיים | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים |                    |               |            |
|                 |          |      |                |      |                |      | ממ"ד               | 0.00          |            |
| 32.54           |          |      |                |      | 17.98          |      | שטחים - רישוי זמין | 1.00          |            |
| 32.54           |          |      |                |      | 17.98          |      |                    |               |            |
| 0.00% : %בניה:  |          |      |                |      | 17.98          |      | סה"כ:              |               |            |

**הערות בדיקה(מ.כ.)**

קיימת תבע בש/78

מבוקש הקלה של 6% משטח המגרש, בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

מבוקש תוספת שטח עיקרי במפלס +2.90 +4.40

תוספת פרגולה במפלס +5.80

הבקשה תואמת תבע

**תנאי להיתר:**

דוח פיקוח תקין

**דו"ח מפקח לפני ועדה(אברהם ש)**

מס' בקשה : 20230014

תאריך בדיקה : 1/5/2023

**מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.**

**ה ח ל ט ה :**

**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 9: | מספר בקשה: 20220060                                 | תיק בניין: 21800050 |
|         | פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 | בתאריך: 03/05/2023  |

**מבקש:**

**• יוסף אלטמן**

קהילת יעקב 5 דירה 6 בית שמש

**• ראובן פינקלשטיין**

קהילת יעקב 5 דירה 5 בית שמש

**סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000111618

**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 | תאור בקשה               | שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|-------------|-------------------------|-----------|-----------|------|
| מגורים      | תוספת בניה - רישוי זמין | 200.93    | 44.01     | 1    |

**מהות הבקשה**

תוספת שטח עיקרי, שירות ומרפסות גג הכוללת תוספת 1 יח"ד.

במפלס +6.00, +9.00, +12.00

**הבקשה כוללת הקלה:**

ביטול גג רעפים

| 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 |              |
|         | 1.00       | שטחים - רישוי זמין | 1239.58        | 200.93 | 350.33         | 44.01 | 6            | 1     |              |
|         |            |                    | 1239.58        | 200.93 | 350.33         | 44.01 | 6            | 1     |              |
| סה"כ:   |            |                    | 1440.51        |        | 394.34         |       | %בניה: 0.00% |       |              |

**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 הותאמה לדוח הפיקוח.

**הבקשה כוללת הקלה:**

ביטול גג רעפים

פורסמה ההקלה ולא התקבלו התנגדויות

**המלצת המהנדסת:**

ניתן לאשר בוועדת המשנה

**ה ח ל ט ה :**

**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: 10   | מספר בקשה: 20220595 | תיק בניין: 45100050 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023 |                     |                     |

**מבקש:**

**יצחק בידרמן**

- רבי יוסי בן קיסמא 5 בית שמש
- יהודא צ'ציק
- רבי יוסי בן קיסמא 5 בית שמש
- שלמה אייזנבך
- רבי יוסי בן קיסמא 5 בית שמש

**סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000192684

**כתובת הבניין: רבי יוסי בן קיסמא 5, בית שמש**

גוש וחלקה: גוש: 5943 חלקה: 30 מגרש: 370 יעוד: מגורים ג-1

תכנית: 102-0111955, 853/מק/ג, 853/מי/במ

|             |                         |           |
|-------------|-------------------------|-----------|
| שימוש עיקרי | תאור בקשה               | שטח עיקרי |
| מגורים      | תוספת בניה - רישוי זמין | 136.65    |

**מהות הבקשה**

תוספת שטחים ומרפסות במפלסים +2.90, +5.80, +8.70.

**הבקשה כוללת הקלות:**

בניה 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    |                    |            |         |
| 36.51         |          |      |                | 413.00 | 136.65         | 1416.22 | שטחים - רישוי זמין | 1.00       |         |
| 36.51         |          |      |                | 413.00 | 136.65         | 1416.22 |                    |            |         |
| 0.00% : %בניה |          |      | 413.00         |        | 1552.87        |         | סה"כ:              |            |         |

**דו"ח מפקח לפני ועדה**

מס' בקשה: 20220595

תאריך בדיקה: 29/11/2022

**מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.**

**קיימת תוספת שלא מופיע בבקשה**

אברהם ש

**הערות בדיקה (ר.ב.)**

מבוקשת בקשה עבור תוספת שטחים ומרפסות במפלסים +2.90, +5.80, +8.70.

הבקשה תואמת תכנית 102-0111955, 853/מק/ג, 853/מי/במ.

הבקשה הותאמה לדוח הפיקוח.

**הבקשה כוללת הקלה:**

בניה שלא בהינף אחד

פורסמה ההקלה ולא התקבלו התנגדויות.

**המלצת המהנדסת:**

ניתן לאשר בוועדת המשנה.

**ה ח ל ט ה :**  
**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).

|                       |                      |                                 |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 779100090 : תיק בניין | מספר בקשה : 20230062 | סעיף: 11                        |
| 03/05/2023 : בתאריך   | 2023005 : ישיבה מספר | פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה |

**מבקש:**

• **שלוש יוסף דוד**

בן איש חי 9 דירה 23 בית שמש

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000240458

**כתובת הבניין:** בן איש חי 9, בית שמש

**שכונה:** קנה-בושם (מחסייה)

**גוש וחלקה:** גוש: 5935 חלקה: 22 מגרש: 112 יעוד: אזור מגורים ג' מיוחד

**תכנית:** 102-0218040, 164/בש, 200/בש

**שטח עיקרי**  
54.54

**תאור בקשה**  
תוספת שטח

**שימוש עיקרי**  
מגורים

**מהות הבקשה**

תוספת שטח עיקרי למגורים ומרפסת במפלס -5.80

**מבוקשת הקלה:**

בניה שאינה בעמודה צומחת

| שטח אחר<br>במ"ר | מס' יח"ד |      | שטח שירות במ"ר |      | שטח עיקרי במ"ר |       | שימוש              | מפלס<br>/קומה | תת<br>חלקה |
|-----------------|----------|------|----------------|------|----------------|-------|--------------------|---------------|------------|
|                 | מבוקש    | קיים | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים  |                    |               |            |
| 13.79           |          |      |                |      | 54.54          | 85.05 | שטחים - רישוי זמין | 5.80-         |            |
| 13.79           |          |      |                |      | 54.54          | 85.05 |                    |               |            |
| 0.00% : %בניה   |          |      |                |      | 139.59         |       | סה"כ:              |               |            |

**דו"ח מפקח לפני ועדה** (אברהם ש

מס' בקשה: 20230062

תאריך בדיקה: 6/2/2023

**מצב נתון בשטח:** טרם החלה הבניה.

**הערות בדיקה (ה.ע):**

תוספת שטח עיקרי למגורים במפלס: -5.80

תואמת לזכויות הבניה בתב"ע 102-0218040

נבדקה מול היתרים קודמים. שינוי מהנספח המנחה לעניין צורת הבינוי.

**מבוקשת הקלה:** בניה שאינה בעמודה צומחת. נעשה פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

**המלצת המהנדס/ת:**

לדיון בוועדת משנה.



**ה ח ל ט ה :**

**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).

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| מספר בקשה: 20230147             | תיק בניין: 40300100 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה | תאריך: 03/05/2023   |
| מספר: 2023005                   | בית: 8              |

מבקש:

• שרון מרים בר משה

נחל מטע 10/10 בית שמש

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:

• חנה צירל אייזנשטיין

אלישע הנביא 8 בית שמש מיקוד : 9913900

סוג בקשה: רישוי מקוצר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000255275

כתובת הבניין: נחל מטע 10, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34272 חלקה: 10 מגרש: 301 יעוד: מגורים ב

תכנית: 102-0866129, בש/835/יג, מי/במ/835

|             |               |           |           |
|-------------|---------------|-----------|-----------|
| שימוש עיקרי | תאור בקשה     | שטח עיקרי | שטח שירות |
| מגורים      | תכנית שינויים | 26.24     | -5.73     |

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי במפלס +0.00

(הכשרה חלקית).

| 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   |           |            |         |
|               |          |      | -5.73          | 13.73 | 26.24          | 111.20 | בית משותף | 0.00       |         |
|               |          |      | -5.73          | 13.73 | 26.24          | 111.20 |           |            |         |
| 0.00% : %בניה |          |      | 8.00           |       | 137.44         |        | סה"כ:     |            |         |

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230147

תאריך בדיקה: 13/3/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

הערות בדיקה (י.פ.):

קיימת תב"ע 102-0866129.

מהות הבקשה: הכשרת בניה שטח עיקרי במפלס 0.00.

הבקשה תואמת תב"ע.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בר"ר.

מהלך הדיון

מר' שמעון גולדברג לא השתתף בדיון זה, מר' יגאל חדד מ"מ היו"ר.

**ה ח ל ט ה :**

**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).

|   |                     |
|---|---------------------|
| מספר בקשה: 20230077                                 | תיק בניין: 40000310 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 | בתאריך: 03/05/2023  |

**מבקש:**

• **ארי ושיינה אנקן**

נחל דולב 31 דירה 15 בית שמש

**סוג בקשה:** בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000246189

**כתובת הבניין:** נחל דולב 31, בית שמש

**גוש וחלקה:** גוש: 34272 חלקה: 14 מגרש: 405 יעוד: מגורים מיוחד

**תכנית:** 102-0528794

שטח עיקרי

36.65

תאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שימוש עיקרי

מגורים

**מהות הבקשה**

הרחבת דיור לפי תב"ע מאושרת במפלס +5.90

**הבקשה כוללת הקלות:**

שינוי מנספח בינוי

ובניה שאינה בעמודה שלימה.

| שטח אחר<br>במ"ר     | מס' יח"ד |      | שטח שירות במ"ר |      | שטח עיקרי במ"ר |         | שימוש              | מפלס<br>/קומה | תת<br>חלקה |
|---------------------|----------|------|----------------|------|----------------|---------|--------------------|---------------|------------|
|                     | מבוקש    | קיים | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים    |                    |               |            |
|                     |          |      |                |      |                | 12.00   | ממ"ד               | 0.00          |            |
| 8.00                |          |      |                |      |                |         | מרפסת זיזית פתוחה  |               |            |
|                     |          | 20   |                |      | 36.65          | 1831.90 | שטחים - רישוי זמין | 1.00          |            |
| 8.00                |          | 20   |                |      | 36.65          | 1843.90 |                    |               |            |
| 0.00% <b>%בניה:</b> |          |      |                |      | 1880.55        |         | <b>סה"כ:</b>       |               |            |

**הערות בדיקה:**

דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230077

תאריך בדיקה: 5/2/2023

**מצב נתון בשטח:** טרם החלה הבניה.

**הערות בדיקה (י.פ.):**

קיימת תב"ע 102-0528794.

מהות הבקשה: תוספת שטח עיקרי ומרפסת במפלס +5.90.

הבנייה מוצעת ע"ג בניה קיימת בהיתר.

**התפרסמו הקלות:**

1. שינוי מנספח בינוי.

2. בניה שאינה בעמודה שלימה.

לא התקבלו התנגדויות.

**המלצת המהנדסת:**

ניתן לאשר בוועדת משנה.

**ה ח ל ט ה :**  
**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).

|  |                     |
|--|---------------------|
| מספר בקשה: 20230103  | תיק בניין: 47700120 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023 |                     |

**מבקש:**

**• לוונטה אברהם**

- הנביא עובדיה 12/10 בית שמש
- בנימין זאב רוטמן
- הנביא עובדיה 12/9 בית שמש
- יואל ובלומה שטיינברג
- הנביא עובדיה 12/8 בית שמש
- יוסף וחיה גולדברג
- הנביא עובדיה 12/14 בית שמש
- יוסף חיים פלדמן
- הנביא עובדיה 12/6 בית שמש
- יעקב סירוטה
- הנביא עובדיה 12/4 בית שמש
- יצחק ומינדי גפנר
- הנביא עובדיה 12/12 בית שמש

**סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000231130

**כתובת הבניין: הנביא עובדיה 12, בית שמש**

גוש וחלקה: גוש: 34517 חלקה: 15 מגרש: 356 יעוד: מגורים ב'

תכנית: בש/160 א, בש/200

| שימוש עיקרי | תאור בקשה               | שטח עיקרי |
|-------------|-------------------------|-----------|
| מגורים      | תוספת בניה - רישוי זמין | 98.20     |

**מהות הבקשה**

תוספת שטחים עיקריים ומרפסות זיזיות במפלסים:

+3.06, 0.00, -3.06, -6.12

**הבקשה כוללת הקלה:**

הקלה בקו בניין 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   |                    |            |         |
| 16.57         |          |      |                | 289.58 | 98.20          | 801.68 | שטחים - רישוי זמין | 1.00       |         |
| 16.57         |          |      |                | 289.58 | 98.20          | 801.68 |                    |            |         |
| 0.00% : %בניה |          |      | 289.58         |        | 899.88         |        | סה"כ:              |            |         |

**דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)**

מס' בקשה: 20230103

תאריך בדיקה: 6/3/2023

**מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.**

**הערות בדיקה (ר.ב.)**

מבוקשת בקשה עבור תוספת שטחים עיקריים ומרפסות זיזיות במפלסים:

+3.06, 0.00, -3.06, -6.12

הבקשה תואמת תכנית בש/160 א.

**הבקשה כוללת הקלה:**

סטייה מקו בניין

פורסמה ההקלה ולא התקבלו התנגדויות

**המלצת המהנדסת:**

ניתן לאשר בוועדת המשנה

**ה ח ל ט ה :**

**ל א ש ר ה בקשה 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: 20230042 | תיק בניין: 656707480 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023 |                     |                      |

**מבקש:**

**♦ יוסף ופריידא מרגרטן**

נהרדעא 18 א בית שמש

♦ מאיר ישראל שיר

נהרדעא 18 א בית שמש

♦ צבי הירש וברכה פרידמן

נהרדעא 18 א בית שמש

♦ רובין שמואל זאב

נהרדעא 18 א בית שמש

**סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000195142

**כתובת הבניין: נהרדעא 18 א, בית שמש**

**שכונה: רמב"ש ד3 - שפע חיים**

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 335 מגרש: 748 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0073593, מ/200/ב', ב/200

שטח עיקרי  
41.17

שימוש עיקרי  
תוספת בניה - רישוי זמין

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת חדר (סגירת מרפסת קיימת) המוגדר כאופציה בהיתר המקורי בקשה 20180141

+ תוספת מרפסות +9.40 (קומה ג').

**הבקשה כוללת הקלות:**

במימוש אופציה עתידית לפני המועד הקבוע בתב"ע.  
בקו בניין צידי.

| שטח אחר<br>במ"ר | מס' יח"ד |      | שטח שירות במ"ר |        | שטח עיקרי במ"ר |         | שימוש              | מפלס<br>/קומה | תת<br>חלקה |
|-----------------|----------|------|----------------|--------|----------------|---------|--------------------|---------------|------------|
|                 | מבוקש    | קיים | מבוקש          | קיים   | מבוקש          | קיים    |                    |               |            |
|                 |          |      |                |        |                | 14.00   | ממ"ד               | 0.00          |            |
|                 |          | 20   |                | 864.36 | 41.17          | 1704.94 | שטחים - רישוי זמין | 1.00          |            |
|                 |          | 20   |                | 864.36 | 41.17          | 1718.94 |                    |               |            |
| 0.00% : %בניה:  |          |      | 864.36         |        | 1760.11        |         | סה"כ:              |               |            |

**הערות בדיקה:**

**הערות בדיקה: (ער.)**

תוספת שטח עיקרי - סגירת מרפסת לחדר במפלס +5.92, +8.88, +11.84

עפ"י האופציה המוצגת בהיתר המקורי

ותוספת מרפסת זיזית

**הבקשה כוללת הקלה:**

הקלה במימוש אופציה עתידית לפני המועד הקבוע בתב"ע

הקלה בקווי בנין.

נעשה פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

**תנאי להיתר:**

דו"ח פיקוח תקין



**המלצת המהנדסת:**

לאשר את הבקשה בועדת משנה.

**דו"ח מפקח לפני וועדה**(אברהם ש)

**מס' בקשה: 20220656**

**תאריך בדיקה: 29/3/2023**

**מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.**

**ה ח ל ט ה :**

**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).

|   |                     |
|---|---------------------|
| מספר בקשה: 20220487                                 | תיק בניין: 56102110 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 | בתאריך: 03/05/2023  |

**מבקש:**

• **נתיב-שפיר בע"מ**

ברקת 9 פתח תקווה

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000192840

**כתובת הבניין:** רב חסדא 211, בית שמש

**שכונה:** לא בשימוש

**גוש וחלקה:** גוש: 34582 חלקה: 56 מגרש: 211 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

**תכנית:** 102-0062257

|                    |                  |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>שימוש עיקרי</b> | <b>תאור בקשה</b> | <b>שטח עיקרי</b> | <b>שטח שירות</b> |
| מבנה ציבור         | בניה חדשה        | 600.35           | 101.44           |

**מהות הבקשה**

הקמת מבנה בן 4 קומות, המכיל 2 בתי כנסת דו קומתיים

**הבקשה כוללת הקלות:**

הקלה בגודל שטח הגינון

הקלה במיקום, גישה וריצוף הגג

הקלה מהדרישה להקצות מקומות חניה לאופניים

הקלה בגובה קירות תמך

| שטח אחר<br>במ"ר     | מס' יח"ד |      | שטח שירות במ"ר |      | שטח עיקרי במ"ר |      | שימוש              | מפלס<br>/קומה | תת<br>חלקה |
|---------------------|----------|------|----------------|------|----------------|------|--------------------|---------------|------------|
|                     | מבוקש    | קיים | מבוקש          | קיים | מבוקש          | קיים |                    |               |            |
|                     |          |      | 101.44         |      | 600.35         |      | שטחים - רישוי זמין | 1.00          |            |
|                     |          |      | 101.44         |      | 600.35         |      |                    |               |            |
| 0.00% <b>%בניה:</b> |          |      | 101.44         |      | 600.35         |      | <b>סה"כ:</b>       |               |            |

**הערות בדיקה (ל.ז.)**

בקשה לבניית 2 בתי כנסת ב-4 קומות בשכונה ד'5.

הבקשה כוללת הקלות, פורסמו כחוק ולא התקבלו התנגדויות.

**המלצה מהנדסת:**

לאשר בועדת משנה

**תנאי להיתר:**

אישור מח' תנועה

**החלטה:**

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

**תנאי להיתר:**

אישור מח' תנועה.

**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.

\* חוו"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: 17**

מספר בקשה: 20220664 תיק בניין: 659201052

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

**מבקש:**

\* שפיר נתיב בע"מ

השילוח 9 פתח תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000221062

כתובת הבניין: רבי פרידא (לא בשימוש) 105/2, בית שמש שכונה: רמב"ש ד 5 - דרכי שמואל

גוש וחלקה: גוש: 34581 חלקה: 5 מגרש: 105 יעוד: מגורים ב';

חלקה: 6 ; 7 ; 8 ; 9 ; 10 ; 11 ; 12

תכנית: 102-0062257

**שימוש עיקרי****תאור בקשה**

בית משותף עבודות עפר + קירות תמכים

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר קירות פיתוח וקירות תמך עבור כל מתחמי המגורים.

**הבקשה כוללת הקלות:**

הקלה מסעיף 6.23 (ג) לקירות תמך הפונים לשב"צ או שצ"פ עד לגובה 6 מ'.

הקלה מסעיף 6.23 (ג) לקירות תמך פנימיים עד לגובה 6.5 מ'.

הקלה מסעיף 6.23 (ג) לקירות תמך בחזית המגרש הפונה לרחוב עד לגובה 2 מ'.

**הערות בדיקה (ל.ז.)**

בקשה להיתר לקירות תומכים עבור כל מתחמי המגורים

הבקשה כוללת הקלות, פורסמו כדין ולא נתקבלו התנגדויות

הקירות נבדקו ואושרו ע"י מהנדסת העיר.

**המלצת המהנדסת:**

ניתן לאשר בוועדת משנה

**החלטה:**

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: אגרות והיטלים.

|  |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|
| סעיף: 18   | מספר בקשה: 20220069 | תיק בניין: 30400230 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023 |                     |                     |

**מבקש:**

• **אביק מעבדות ביולוגיות בע"מ**

ההכשרה 3 בית שמש

• שטיחי שומרון בבעלות משה גורן  
הגפן קדרון

**סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000117229

**כתובת הבניין:** המלאכה 23, בית שמש

**גוש וחלקה:** גוש: 5084 חלקה: 5 מגרש: 23 יעוד: תעשייה

**תכנית:** ת/51/32, ב/מק/51/י, ב/מק/51/ח, ב/ש/51/א, ב/ש/200

|                    |                         |                  |                  |
|--------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>שימוש עיקרי</b> | <b>תאור בקשה</b>        | <b>שטח עיקרי</b> | <b>שטח שירות</b> |
| תעשייה             | תוספת בניה - רישוי זמין | 175.07           | 60.00            |

**מהות הבקשה**

תוספת סככה, תוספת מדרגות לכניסה ורמפה לנגישות.  
הקמת פרגולות רשת ברזל לצידוד טכני במפלס קומה א ומפלס  
הגג לצידוד טכני.

**הבקשה כוללת הקלות:**

הקלה בניוד שטחים מקומה א לקומת קרקע  
הקלה בהקמת פרגולות ברזל טכניות מחוץ לקווי בניין

| 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               | 107.00         |        |                |       |                     |       |              |
|              |            | תעשייה ומלאכה      | 111.63         |        |                |       |                     |       |              |
|              | 1.00       | שטחים - רישוי זמין | 3027.59        | 63.44  | 489.40         | 60.00 |                     |       |              |
|              |            |                    | 3134.59        | 175.07 | 489.40         | 60.00 |                     |       |              |
| <b>סה"כ:</b> |            |                    | 3309.66        |        | 549.40         |       | <b>%בניה: 0.00%</b> |       |              |

**הערות בדיקה (א.ג.):**

בקשה להקמת סככה, תוספת מדרגות כניסה ורמפה לנגישות .  
תוספת פרגולה מרשת ברזל לצידוד טכני בלבד.  
קיימת תב"ע ת/51/32/5  
קו בניין צידי ימני מוגדר כקו 0 בהתאם לתב"ע.  
**הבקשה כוללת הקלות:**  
בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות .

**המלצת המהנדסת:**

ניתן לאשר בוועדת משנה.

**ה ח ל ט ה :**

**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
- \* אישור רשות מקרקעי ישראל.
- \* חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות ( מחוז י-ם : טל : 5696000/7 )

|  |                     |
|--|---------------------|
| מספר בקשה: 20230075  | תיק בניין: 53005000 |
| פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023 |                     |

**מבקש:**

**ביאלא שטיבעל**

נחל דולב 1/2 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000242050

כתובת הבניין: נחל פולג 500, בית שמש

שכונה: שכ' גבעת משקפיים

גוש וחלקה: גוש: 80028 חלקה: 72 מגרש: 500 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת

תכנית: בש/181

|             |           |           |           |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| שימוש עיקרי | תאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות |
| מבנה ציבור  | בניה חדשה | 574.37    | 62.47     |

**מהות הבקשה**

בית כנסת 2 קומות + מרתף ויציאה לגג.

**הקלות מבוקשות:**

ניוד שטח עיקרי ממעל לכניסה קובעת למתחת הכניסה קובעת.

הקלה ליציאה לגג + מדרגות.

הקלה בגובה מבנה מ-10 מ' לכ-11.5 מ'.

הקלה בקו בנין צידי 10% עם פתחים.

הקלה בקו בנין צידי ללא פתחים.

שינוי מפלס ה- 398=0.00 ל- 4.00=0.00.

| 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 |              |
|         |            | בית כנסת |                | 574.37 |                | 62.47 |              |       |              |
|         |            |          |                | 574.37 |                | 62.47 |              |       |              |
| סה"כ:   |            |          | 574.37         |        | 62.47          |       | %בניה: 0.00% |       |              |

**הערות בדיקה:**

סיכום בדיקה (ח.ג.):

בקשה עבור בית כנסת, 3 קומות + יציאה לגג.

הקצאה אושרה במליאה.

תנאי להיתר:

הסכם הקצאה חתום/אישור משרד הפנים.

המלצת מהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

**מהלך הדיון**

מר' שמעון גולדברג לא השתתף בדיון זה, מר' יגאל חדד מ"מ היו"ר.

**ה ח ל ט ה :**

**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.

\* 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 ולבניה 2023005 תאריך 03.05.23

1. שכ' ג'1 : רח' יחזקאל הנביא 27, 29, 31 ויונה בן אמיתי 9. גוש 34357 חלקה 14. דיון לאישור תשריט בית משותף. יזם : עו"ד אפרים גריידינגר בר כוח חברת א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ. התכנית הוגש לחתימת הועדה מקומית בהתאם לדרישת לשכת המקרקעין המחוזי ובקשה להתייחסות בנושא הקצאת 3 מקומי חניה לתת חלקה 11 ושני מקומי חניה לתת חלקה 1 כאשר יש מקום חניה גדול מאוד.  
מהלך דיון : התשריט אושר ברוב קולות מר' צבי ווליצקי נגד, מר' ישראל סילברסטיין נמנע.  
החלטה : לאשר את תשריט בית המשותף עם הוראות לרשם המקרקעין. בנוסף הועדה לאחר בדיקה הערות של רשם המקרקעין מחליטה :  
א. מקום החניה הגדול מוצמד לתת חלקה 1 היא מיועדת לנכה.  
ב. מאשרים הצמדת 3 חניות לדירה 13 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה)
  2. שכ' ב' : רח' רבי יהודה הנשיא 1 ו-3. גוש 5942 חלקה 20. דיון לאישור עדכון לתשריט בית משותף בהתאם להיתר בניה. היזם : זעליג נסכים בע"מ.  
החלטה : לאשר את עדכון לתשריט בית משותף
  3. שכ' ב' : רח' רשב"י 17. ג. 5942 ח.8. דיון לעדכון תשריט בית משותף בהתאם להיתר בניה. היזם : יוסף רוזנטל.  
החלטה : לאשר את עדכון תשריט בית המשותף.
  4. הסמכת גב 'שירלי שטרית כמפקחת בנייה בועדה המקומית עיריית בית שמש - הקניית סמכויות ע"פ סעיף 257 לחוק התכנון והבניה  
לשם עריכתה של תכנית או ביצועה או לשם קבלת החלטה בבקשה להיתר, רשאי מי שהורשה לכך על ידי הוועדה המקומית או על ידי הוועדה המחוזית להיכנס בכל עת סבירה בשעות היום לכל מקרקעין, לאחר שמסר הודעה על כך לבעל המקרקעין שבעה ימים לפחות מראש, כדי לסקור, לבדוק או למדוד אותם, ובלבד שלא ייכנס לבית מגורים אלא בהסכמת המחזיק בבית, שהוא בגיר, ולא ייכנס למקרקעין שבהחזקת צבא ההגנה לישראל או שלוחה אחרת של מערכת הביטחון שאושרה על ידי שר הביטחון אלא באישור של מי שהוסמך לכך על ידי שר הביטחון.  
החלטה : ועדת המשנה מאשרת את מינויו של גב 'שירלי שטרית כמפקחת בנייה, עם כל הסמכויות המוקנות עפ"י התקנות הקיימות. מובהר כי סמכויות חקירה (הוצאת צווים מינהליים, חקירות וכדומה) יוקנו לה רק לאחר הסמכת של שר האוצר ( או מנהל היח' הארצית).
- דיון מחוץ לסדר היום
  - 5. הוספת שימושים במגרש 309 המיועדים למבנה ציבור – שכ' קנה בושם (מחסיה).  
עפ"י הוראות התב"ע בש/164 סעיף 10ב' "הוועדה המקומית תהא רשאית להחליף שימושים במגרשים אלו לשימושים ציבוריים אחרים, יותר שילוב שימושים במגרשים הכל עפ"י הדרישות הפרוגמטיות באזור המתוכנן".  
מצו"ב טבלת השימושים המבוקשים, מבוקש תוספת בית כנסת במגרש 309 המגדיר 3 כיתות גן ילדים.
- החלטה : לאשר את התוספת של בית כנסת במגרש 309 בנוסף ל-3 כיתות גני ילדים  
עפ"י הפרוגרמה המוצעת.

מזכיר הועדה

מהנדסת הוועדה

יו"ר הועדה המקומית