

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2020007 ביום חמישי תאריך 23/07/20 ב' אב, תש"ף בשעה 12:00

מוזמנים:

חברים:

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

סגל:

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| - עו"ד מיקי גסטוירט | - יועמ"ש הועדה |
| - מר' איתמר ברטוב | - מנכ"ל העירייה |
| - גבי ענבר וייס | - מהנדסת העיר |
| - מר' מרדכי חורש | - מתכנן העיר |
| - גבי מוריה מימון | - מנהלת מחלקת רישוי |
| - מר' יהודה חזן | - מנהל תפעולי - מזכיר הועדה |
| - אדר' אביטל צברי | - אדר' יועצת שכונות חדשות |
| - מר' יעקב דהן | - מבקר העיריה |

נציגים:

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| - אדר' אסתי ליס | - נציגת שר הבינוי והשיכון |
| - אד' עמליה אברמוביץ | - נציגת רשות מקרקעי ישראל |
| - גבי מורן אוחנה | - נציגת משרד האוצר - מינהל התכנון |
| - מר' מוטי זייד | - נציג משרד האוצר |
| - מר' יובל אורן | - מנהל פיקוח - ועדה מחוזית |
| - מר' אבי ברכה | - נציג היחידה לאיכות הסביבה "שורק" |
| - מר' אבי בן-צור | - נציג השר לאיכות הסביבה |
| - גבי טל פרי | - מ"מ נציג שר איכות הסביבה |

מס' דף: 2

- מ"מ נציג שר איכות הסביבה
- נציג השר משרד הבריאות
- נציג רשות העתיקות
- נציג שר התחבורה
- נציג שר המשטרה
- נציג התגוננות אזרחית (הג"א)
- נציג בטיחות והצלה - כבאות
- מנכ"ל תאגיד המים והביוב

- מר' אסף שגיא
- מר' קיריל פקטה
- מר' בצר פבלו
- מר' ישי טלאור
- מר' שלומי טולדנו
- מר' יניב אטיאס
- מר' ברוך יונה
- מר' פלד דיכטר

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	102-0729483	הרחבת דיור ותוספת יח"ד - רח' מנחת יצחק 6-12 בית שמש	5379	27	32	4
2	102-0810721	מגרש למבני ציבור 400 - שכ' רמת אברהם בית שמש	5178	16	16	6
3	102-0805903	שינוי קווי בניין, קומות וזכויות בנייה במגרש 310 - מחסיה דרום	5935	38	38	7
4	102-0666727	רח' הבזלת, א.ת. הר טוב ב'	29756	4	4	8
5	102-0141580	רחוב המשלט - תכנון למבני ציבור	5208	167	167	9
6	102-0689802	הרחבת דיור, רח' נחל נחשון 1, 3, 5, 7 רמת בית שמש א'	34274	22	22	10
7	102-0396102	מגרשים 28-37 שכ' מ' 3: עמותת נוף חריש	34292	28	28	11
8	102-0602912	הרחבת דיור ותוספת יח"ד, נחל רפאים 38, שכ' א' רמב"ש	34270	39	39	13
9	102-0872747	י.ד.ע מניבים בע"מ מגרש 9 א.ת.עשיה מערבי	5084	13	13	14
10	102-0754846	רח' האשל 8 תוספת יח"ד וזכויות בניה	5204	12	12	15

סעיף: 1**תוכנית מתאר מקומית: 102-0729483**

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020

שם: הרחבת דיור ותוספת יח"ד - רח' מנחת יצחק 6-12 בית שמש

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 4

גבולות התכנית:

4 מבני מגורים צמודים - בבנייה טיפוסית..

בעלי עניין:

יזם:	הדיירים (באמצעות מתי פרומוביץ')	
מתכנן:	גאורגי שפיטלניק	
♦	ישראל סובול	

כתובות:

רחוב אור שמש 6, בית שמש

רחוב מנחת יצחק 8, בית שמש

רחוב מנחת יצחק 10, בית שמש

רחוב מנחת יצחק 12, בית שמש

רחוב אור שמש 4, שכונה: הרב ניסים, בית שמש

רחוב מנחת יצחק 14, שכונה: הרב ניסים, בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5379 חלקות: 27-32

מגרשים לתכנית: 26 בשלמותו מתכנית: בש/במ/90/א

27 בשלמותו מתכנית: בש/במ/90/א

מטרת הדיון:

התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 4, 4א', 5, 8, 9, 12, 16 ו-19, ופורסמה להפקדה. לא

נתקבל התנגדויות. דיון למתן תוקף סופי.

תקנון מונה תדפיס מס' 21 מיום 8.3.20 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 14 מיום

25.2.20

רקע:

1. התכנית לשני מגרשים - בכל מגרש 3 בנינים בשכ' הרב ניסים. הבנינים הם בניה רוויה,

והתכנית מחלקת את כל מגרש ל- 3 תאי שטח ומאפשר הרחבת יחידות דיור ותוספת 9

יח"ד - סה"כ ל- 57 יח"ד.

2. התכנית פסורסמה להפקדה ולא נתקבל התנגדויות.

3. יזם התכנית הדיירים (באמצעות מתי פרומוביץ' המחזיק באפוי כוח).

4. התכנית הובא לדיון למתן תוקף סופי.

מהות התכנית:

הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד, קביעת קווי בנין וקביעת שלביות ביצוע.

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 קומות (לא לפי מבא"ת) למגורים ב' ומגורים ג'.

2. קביעת בניה לצורך הרחבת דיור.

3. קביעת בניה לצורך תוספת יח"ד מ- 48 ל- 57 יח"ד.

4. קביעת בניה סה"כ ב- 7284 מ"ר מתוכם 6147 מ"ר שטח עיקרי ו- 1137 מ"ר שטח שרות.

5. תוספת קומה מ- 4 ל- 5 קומות מעל למפלס כניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה

הקובעת בתא שטח מס' 1, וקביעת שיא גג ב- 16.0 מ' מעל למפלס כניסה הקובעת.

6. קביעת קווי בנין.

7. תוספת מרחב מוגן דירתי למבנה קיים מעבר לקו בניה.

8. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.

9. מתן הוראות לגבי הריסות.

10. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.

11. קביעת עדכון לתשריט בית המשותף.

12. תאי שטח 27 ו- 32 ללא שינוי תכנוני.

המלצות:

- לתת תוקף סופי לתכנית כפוף ל:
1. תיקונים לפי הנחיות מח' תכנון ערים.

תוכנית מתאר מקומית: 102-0810721**סעיף: 2**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020

שם: מגרש למבני ציבור 400 - שכ' רמת אברהם בית שמש

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 3

גבולות התכנית:

מגרש 402 למבני ציבור, במזרח שכ' רמת אברהם, מתחם A.

בעלי עניין:

יזם:	הועדה המקומית לתו"ב בית שמש
מתכנן:	לירן יהודה שוקרון

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5178 חלקות: 16

גוש: 5708 חלקות: 19

חלקי חלקות:

גוש: 5708 ח"ח 10, 35

מטרת הדיון:

התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 1, 3 ו-5, פורסמה להפקדה. לא נתקבל התנגדויות. דיון למתן תוקף סופי.

תקנון מונה תדפיס מס' 11 מיום 15.3.20 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 7 מיום 11.2.20.

רקע

1. התכנית היא למגרש מויעדת למבנים ומוסדות ציבור בשכ' רמת אברהם.
2. מטרת התכנית היא איחוד וחלוקה מחדש על מנת לאפשר ניצול מקסימלי של השטח - שחל עליה מגבלות של שיפועים משמעותיים ופרוזדור חשמל.
3. התכנית פורסמה להפקדה ולא נתקבל התנגדויות.
4. יזם התכנית היא עיריית בית שמש.

מהות התכנית:

- הסדרת מגרש 400 למבני ציבור
- א. שינוי ייעוד הקרקע ממבני ציבור, דרך ושצ"פ (לא לפי מבא"ת) למבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.
 - ב. הגדלת שטחים לצרכי ציבור.
 - ג. קביעת זכויות בנייה עיקריות ב-47145 מ"ר.
 - ד. קביעת זכויות בנייה שירות ב-22458 מ"ר (ללא שינוי).
 - ה. הוספת קומות מ-3 ל-4 מעל לכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג.
 - ו. קביעת קווי בניין (ללא שינוי).
 - ז. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 - ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

המלצות:

לאשר תוקף סופי לתכנית.

סעיף: 3	תוכנית מפורטת: 102-0805903
סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020	

שם: שינוי קווי בניין, קומות וזכויות בניה במגרש 310 - מחסיה דרום
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

יזם:	עיריית בית שמש (באמצעות מתי פרומוב
מתכנן:	שפיטלניק גיאוג' אדר'

כתובות:

רחוב בן איש חי 7, שכונה: קנה-בושם (מחסיה), בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5935 חלקות: 38

מגרשים לתכנית: 310 בשלמותו מתכנית: 164/בש

מטרת הדיון:

התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 4, 4א', 5 ו-16, פורסמה להפקדה ולא נתקבל התנגדויות. דיון למתן תוקף סופי.

נקבע טוען אישור השר.

תקנון מונה תדפיס מס' 8 מיום 24.5.20 ותשריט מצב מ וצע מונה תדפיס מס' 3 מיום 22.12.19.

התכנית הובא לדיון למתן תוקף סופי.

רקע

1. התכנית מתייחסת למגרש מיועדת למבנים ומוסדות ציבור בשכונה קנה בושם (מחסיה).
2. התכנית מיועדת לתוספת זכויות וקומה על מנת לניצול מקסימלי של השטח.
3. התכנית פורסמה להפקדה ולא נתקבל התנגדויות.
4. נקבע טוענת אישור השר ויש לעדכן את התכנית בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזי.
5. יזם התכנית הועדה מקומית לתכנון ולבניה בית שמש.

מהות התכנית:

שינוי קווי בנין, תוספת קומות וזכויות בניה במגרש למבנה ציבור.

1. שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור (לא לפי מבא"ת) למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בניה 2901 מ"ר שטח עיקרי ו- 830 מ"ר שטח שרות.
3. תוספת קומה מ-3 ל-4 קומות מעל לכניסה הקובעת וקומה אחד מתחת לכניסה הקובעת וקביעת שיא גג.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות בניה.

המלצות:

להחליט לתת תוקף סופי לתכנית כפוף ל:

1. תיקונים לפי דרישות לשכת התכנון המחוזי מאחר והתכנית היא טוענת אישור השר.
2. תיקונים טכניים לפי הנחיות מח' תכנון ערים.

סעיף: 4**שינוי לת.מתאר מקומית: 102-0666727**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020

שם: רח' הבזלת, א.ת. הר טוב ב'**נושא:** אישור**סמכות:** ועדה מקומית**בעלי עניין:**

יזם:	ל.ב.נכסים מניבים בע"מ	
מתכנן:	שרון כהן שנצר	

כתובות:

רחוב בזלת, שכונה: א.ת.עשיה הר-טוב ב', בית שמש

גושים וחלקות:**חלקי חלקות:**

גוש: 29756 ח"ח 4

גוש: 29757 ח"ח 1, 21

מגרשים לתכנית: 145 בשלמותו מתכנית: מי/בת/350/ו

147 בשלמותו מתכנית: מי/בת/350/ו

148 בשלמותו מתכנית: מי/בת/350/ו

149 בשלמותו מתכנית: מי/בת/350/ו

מטרת הדין:

התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 1, 4, 4א' ו-5, ופורסמה להפקדה ולא נתקבל התנגדויות.

התכנית הובא לדיון למתן תוקף.

תקנון מונה תדפיס מס' 24 מיום 17.3.20 ותץשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 14 מיום 18.11.19.

רקע

1. יזם התכנית הוא זכיון מכרז מקבץ 4 מגרשים באזור תעשיה הר טוב ב'.
2. התכנית הוגשה על מנת לשנות צורת המגרשים ולאפשר ניצול מקסימלי של השטחים.
3. התכנית פורסמה להפקדה ולא נתקבל התנגדויות.
4. היזם לאחר המשך בתכנון מפורט מבקשת להטקין חזרה גובה מקסימלי של המבנה ל- 12 מ' (מ-20 מ' שבקשה בשינוי הבת"ע) ובנוסף לקבוע שמפלס כניסה הקובעת לגבי תא שטח חדש מס' 101 יהיה מהכביש העליון (יש חזית עם שני כבישים ויש צורך באופן ברור ביותר לקבוע מאיפה מתחיל חישוב כניסה הקובעת).

מהות התכנית:

החלפת שטחים ושינוי בקווי בנין ברח' הבזלת אזור תעשיה הר טוב ב'.

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- א. משטח לתעשיה א' (לא לפי מבא"ת) לתעשיה.
- ב. שינוי משטח לתעשיה א' (לא לפי מבא"ת) לשטח ציבורי פתוח.
- ג. שינוי משטח ציבורי פתוח לתעשיה.
2. שינוי בקווי בנין.
3. קביעת הוראות בנושא חניה וכניסות ויציאות מהמגרשים.
4. שינוי בגובה הבניה מ- 12 ל- 20 מ' מעל הכניסה הקובעת.
5. שינוי במספר הקומות מ- 2 ל- 3 מעל הכניסה הקובעת.
6. שינוי הוראות בנושא בינוי ופיתוח.

המלצות:

להחליט לתת תוקף לתכנית כפוף לתיקונים במסמכי התכנית לפי דרישת היזם ש:

1. שינוי בגובה מקסימלי של המבנים המותרים ל- 12 מ' מעל כניסה הקובעת.
2. קביעת כניסה הקובעת לגבי תא שטח 101 מהכביש העליון.

סעיף: 5**תוכנית מפורטת: 102-0141580**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020

שם: רחוב המשלט- תכנון למבני ציבור

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

יזם:	עיריית בית שמש	
מתכנן:	אבי פרידה אדר' דקר הנדסה	

כתובות:

רחוב המשלט, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש

גושים וחלקות:**חלקי חלקות:**

גוש: 5208 ח"ח 167

גוש: 5209 ח"ח 80, 82, 94

גוש: 5209 ח"ח 118, 123, 165

מטרת הדיון:

דיון להחלטה להפקדת תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים: 3, 4, 4א', 5, 19. תקנון מונה תדפיס מס' 33 מיום 29.6.20 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 21 מיום 29.6.20.

רקע

- מדובר בחטיבת קרקע בבית שמש הוותיקה בגודל של כ- 2.4 דונם.
- מטרת התכנית היא להסדיר שימוש הקרקע למבנים ומוסדות ציבור בשלושה תאי שטח כולל תא שטח עם זכות מעבר לכלי רכב על מנת להסדיר את המצב בשטח.
- התכנית מוסיף זכויות בניה וקובע קווי בנין לניצול מקסימלי של שלושה התאי שטח - בחלקם בשימוש ובנוי למבני ציבור - בתי כנסת, מקווה, גני ילדים וכו'.
- יזם התכנית היא עיריית בית שמש.

מהות התכנית:

- הרחבת מתחם למבנים למוסדות ציבור, והסדרת השטח לצורך בניה.
- הגדלת שטחים לצורכי ציבור- שינוי משטח לתכנון בעתיד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
 - חלוקת השטח לשני תאים למבנים ומוסדות ציבור.
 - קביעת מספר קומות וקווי בנין בכל תא שטח.
 - קביעת זכויות בניה בכל תא שטח.
 - תוספת זכויות בניה עיקרי.
 - קביעת תנאים למתן היתר וקביעת בניה והוראות בניה.
 - מתן הוראות בנושא הסדר המקרקעין ורישום זיקת הנאה למעבר לרכב.

המלצות:

- להחליט להפקיד את התכנית כפוף ל:
- תיקונים טכניים לפי הנחיות מח' תכנון ערים.

סעיף: 6**תוכנית מפורטת: 102-0689802**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020

שם: הרחבת דיור, רח' נחל נחשון 1, 3, 5, 7 רמת בית שמש א'

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

יזם:	יצחק רובין	
מתכנן:	טרייסי סקרילוף	

כתובות:

רחוב נחל נחשון 1, שכונה: רמת בית שמש א', בית שמש

רחוב נחל נחשון 3, שכונה: רמת בית שמש א', בית שמש

רחוב נחל נחשון 5, שכונה: רמת בית שמש א', בית שמש

רחוב נחל נחשון 7, שכונה: רמת בית שמש א', בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34274 חלקות: 22

מטרת הדיון:

תכנית פורסמה להפקדה. לא נתקבל התנגדות. התכנית הובא לדיון למתן תוקף.

התכנית היא בסמכות מקומית לפי סעיפים 4, 4א', 5, 12, 16 ו-19 לחוק.

תקנון מונה תדפיס מס' 12 מיום 12.1.20 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 7 מיום

23.10.19

רקע

1. התכנית בשכ' א' רמת בית שמש. 4 בנייני מגורים רוויס סה"כ 70 יח"ד.

2. התכנית יאפשר הרחבת דיור- כולל הכשרה של חריגות בניה.

3. יזם התכנית תהם הדיירים.

4. התכנית פורסמה להפקדה ולא היו התנגדויות.

5. בבדיקה של לשכת התכנון המחוזי יש הערות לתכנית - שתוקן.

מהות התכנית:

קביעת תוספת בנייה להרחבת 70 יח"ד בארבעה בנייני מגורים קיימים ברח' נחל נחשון

1,3,5,7 ברמת בית שמש א'.

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

-שינוי מאזורי מגורים ג' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים ב'.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

-הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל-12386.06 מ"ר (מתוכם 9401.38 מ"ר שטחים עיקריים, ו-

2984.68 מ"ר שטחי שרות).

-שינוי בקווי בנין.

-תוספת קומה מ-4 ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג.

-קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כמאור.

-קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

-הריסת מבנים ע"פ המסומן בתשריט ובנספחי בינוי.

המלצות:

לתת תוקף סופי לתכנית כפוף ל:

1. תיקונים טכניים לפי הנחיות מח' תכנון ערים.

2. יש לשים לב להארות לשכת התכנון לגבי תכנון מפורט של ההרחבות.

סעיף: 7**תוכנית מפורטת: 102-0396102**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020

שם: מגרשים 28-37 שכי' מ'3: עמותת נוף חריש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

יזם:	עמותת לדיור ע"י צפריראוסטשינסקי	
מתכנן:	בריידמן אגמון אדריכלים	

כתובות:**גושים וחלקות:****חלקי חלקות:**

גוש: 34292 ח"ח 28, 36

מגרשים לתכנית: 28 בשלמותו מתכנית: 186/בש

29 בשלמותו מתכנית: 186/בש

30 בשלמותו מתכנית: 186/בש

31 בשלמותו מתכנית: 186/בש

32 בשלמותו מתכנית: 186/בש

33 בשלמותו מתכנית: 186/בש

34 בשלמותו מתכנית: 186/בש

35 בשלמותו מתכנית: 186/בש

36 בשלמותו מתכנית: 186/בש

37 בשלמותו מתכנית: 186/בש

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות מקומית. חידוש החלטת להפקדה.

התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 1, 4, 4א', 5, 16 ו-19.

תקנון מונה תדפיס מס' 17 מיום 5.11.18 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 12 מיום 5.11.18.

רקע

1. התכנית בשכונה מ'3 10 מגרשים מיועדים למבנים של 4 יח"ד בכל בנין.
2. זכיון מכרז משהב"ש הוא עמותה שמבקשת לשנות את צורת הבניה לשני שורות של מבנים טוריים, כל שורה בחזית לדרך.
3. השורה התחתונה הם מבנים של 4 קומות - מפלס של חניה מקורה, 2 קומות ושימוש בחלל הגג. השורה הליונה החניה היא בחזית המבנים במפלס הכביש ויש גם 2 קומות ושימוש בחלל הגג.
4. התכנית תספק יחידות יותר גדולות למשפחות ברוכות ילדים ברמה סוסיו-כלכלי גבוה.
5. התכנית רק באחרונה אושרה הערכת ההתקשרות עם משהב"ש.
6. התכנית היה בדיון בוועדה מקומית בישיבתה מיום 16.9.18 ובהתאם הובא לדיון לחדש החלטה להפקדת התכנית.
7. יזם התכנית הוא העמותה באמצעות בר כוח עו"ד העמותה.

מהות התכנית:

חלוקה מחדש של מגרשי מגורים ושינויים בבינוי המאושר ותוספת זכויות בניה.

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
2. הגדלת תכסית הבנייה מ- 40% ל- 50%.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת 0-0 לכל מגרש ומגרש.
5. קביעת הוראות בינוי
6. קביעת הוראות בגין גזוגטראות לא מקורות.
7. מתן הוראות זיקת הנאה במגרשים למעבר כלי רכב ותשתיות וגז.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע.
9. תוספת שטח בניה בהיקף של 1,276 מ"ר (20% משטח כל מגרש).
10. שינוי מספר הקומות מ-2 ל-3 קומות מעל מפלס ה-0-0.
11. העברת 939 מ"ר שטח שרות ממפלס מעל הכניסה הקובעת למפלס מתחת לכניסה הקובעת.

המלצות:

- להחליט להפקיד את התכנית כפוף ל:
1. תיקונים טכניים לפי הנחיות מח' תכנון ערים.

סעיף: 8**שינוי לת.מתאר מקומית: 102-0602912**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020

שם: הרחבת דיור ותוספת יח"ד, נחל רפאים 38, שכי' א' רמב"ש

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

יזם:	יעקב פיש	
מתכנן:	טרייסי סקריליף	

כתובות:

רחוב נחל רפאים 38, שכונה: רמת בית שמש א', בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34270 חלקות: 39

מגרשים לתכנית: 326 בשלמותו מתכנית: מי/במ/836**מטרת הדיון:**

התכנית פורסמה להפקדה ולא נתקבל התנגדויות.
 התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 4, 4א', 5, 8, 12 ו-16 לחוק.
 נקבע שהתכנית טוענת אישור השר ויתוקן בהתאם להנחיות.
 התכנית הובא לדיון למתן תוקף.
 תקנון מונה תדפיס מס' 18 מיום 3.10.19 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 7 מיום 7.3.20.

רקע

1. התכנית בנין בשכונה א' רמת בית שמש- מיועדת לבניה רוויה.
2. התכנית מוסיפה זכויות בניה להרחבת דיורותוספת יחידה אחד.
3. התכנית פורסמה להפקדה ולא נתקבל התנגדויות.
4. יזם התכנית הם דיירי הבנין.
5. התכנית טוען אישור השר, ובוצע את התיקונים הנדרשים.

מהות התכנית:

תוספת יח"ד אחד ותוספת זכויות בניה להרחבת דיור ולהרחבת מסחר קיימת בנחל רפאים 38.

1. שינוי יעוד ממגורים ג' (לא לפי מבא"ת) למגורים ג'.
2. הגדלת זכויות בניה וקביעתם ל- 3133 מ"ר (מתוכם 2245 מ"ר שטח עיקרי ו- 789 מ"ר שטח שרות ו- 99 מ"ר שטח מסחרי).
3. שינוי בקווי בנין.
4. תוספת קומה מ-5 קומות ל- 6 קומות וקביעת שיא גג ב- 19.40 מ' מעל מפלס ה- 0-0.
5. תוספת יח"ד מ-16 ל- 17 יח"ד.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה.
7. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
8. הריסת מבנים.

המלצות:

- להחתילט לתת תוקף סופי לתכנית כפוף ל:
1. תיקונים טכניים לפי הנחיות מח' תכנון ערים.
 2. תיקונים לפי הנחיות לשכת התכנון המחוזי מאחר והתכנית טוענת אישור השר.

סעיף: 9**תוכנית מתאר מקומית: 102-0872747**

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020

שם: י.ד.ע מניבים בע"מ מגרש 9 א.תעשיה מערבי

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

יזם:	ועדה מקומית לתכנון ובניה	
מתכנן:	אבי פרידה	

כתובות:**גושים וחלקות:****חלקי חלקות:**

גוש: 5084 ח"ח 13

גוש: 34348 ח"ח 1-2, 14

מגרשים לתכנית: 9 בשלמותו מתכנית: ת/5/32/51**מטרת הדיון:**

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 4 ו-6 לחוק.

תקנון מונה תדפיס מס' 4 מיום 12.7.20 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 4 מיום 12.7.20.

רקע

1. תכנית של מגרש בגודל כ- 44 דונם באזור תעשיה מערבי - מיועדת לתעשיה.
2. מאחר והמגרש לא בצורה רגולרי ולא מתייחסת לקווי גובה התכנית באה להסדיר הנושא ללא תוספת שטח יעודי.
3. יזם התכנית היא הועדה מקומית.
4. התכנית בסמכות מקומית ולדיון להפקדה.

מהות התכנית:

הסדרת גבולות מגרש לתעשיה

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ללא תוספת שטח.
2. שינוי בקווי בנין.

המלצות:

להפקיד את התכנית כפוף ל:

1. תיקונים טכניים לפי הנחיות מח' תכנון ערים.

תוכנית מתאר מקומית: 102-0754846

סעיף: 10

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020

שם: רח' האשל 8 תוספת יח"ד וזכויות בניה

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 5

בעלי עניין:

יזם:	איתמר בן שטרית	
מתכנן:	דוד שגיא	

כתובות:

רחוב שביל האשל 8, בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5204 חלקות: 12

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות מחוזית. דיון להמלצה להפקדת התכנית בפני הועדה מחוזית.
תקנון מונה תדפיס מס' 10 מיום 11.7.20 ותשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 9 מיום 11.7.20.

רקע

1. בית דו-משפחתי, צמוד קרקע בבית שמש הוותיקה במגרש של כ- 2.1 דונם.
2. התכנית באה תוצאה מחריגות בניה ומציע 4 יח"ד במקום 2 ולהוסיף זכויות בניה.
3. עקב היקף הזכויות שהתווסף התכנית היא בסמכות מחוזית.
4. התכנית נבדקה על ידי אדרי' מיכאל וינד העורך של תכנית התחדשות עירונית והוא ממליצה על הגשת התכנית לוועדות תכנון.
5. יזם התכנית הם בעלי זכויות חכירה.
6. התכנית לדיון להמלצה להפקדה בפני הועדה מחוזית.

מהות התכנית:

- הוספת שתי יח"ד - סה"כ ל- 4 יח"ד וזכויות בניה.
1. שינוי יעוד ממגורים ב' (לא לפי מבא"ת) למגורים א'.
 2. תוספת זכויות בניה וקביעתן ל- 747 מ"ר (מתוכם 708 מ"ר עיקרי ו- 39 מ"ר שרות).
 3. הגדלת מספר יח"ד מ- 2 ל- 4.
 4. קביעת בינוי והוראות בניה.
 5. קביעת קווי בנין.
 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע.
 7. קביעת תנאים בנושא חניה.
 8. חלוקה בסכמת הבעלים.
 9. מתן הוראות הריסה.

המלצות:

- להמליץ בפני הועדה מחוזית על הפקדת התכנית כפוף ל:
1. הועדה מביא לתשומת לב הועדה מחוזית שעוצמת הבניה, מספר היחידות דיור, פתרון לחניה וכו' צריך להיות בהתאם להנחיות תכנית מתאר הכללת ותכנית התחדשות עירונית הנמצאת בשלבי גיבוש בוועדות התכנון.
 2. ביצוע תיקונים טכניים לפי הנחיות מח' תכנון ערים.

מס' דף: 16

תאריך: 16/07/2020

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/20

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20190353	23/09/19	29756	4		עומר בהר השקעות בע"מ	גרניט 33 בית שמש	18
2	20190388	08/01/20	29756	4		עומר בהר השקעות בע"מ	גרניט 33 בית שמש	20
3	20190398	04/11/19	34355	133	519	יעקב רביבו	יואל הנביא 7/1 בית שמש	22
4	20190595	29/12/19	5239	16	60	אלחנן בן חיים	אדם יקותיאל 3 בית שמש	24
5	20200036	00/00/00	5220	23		נדב ניר	האירים 19/1 בית שמש	26
6	20190458	25/11/19	5202	41	41	דוד אהוד	ז'בוטינסקי 1 בית שמש	28
7	20190328	18/09/19	5217	84	246	רוחמה נחום	האורן 7 בית שמש	30
8	20190520	23/12/19	34281		716	מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ	תלמוד בבלי 716/1 בית שמש	32
9	20190523	23/12/19	34281		715	מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ	תלמוד בבלי 715 בית שמש	34
10	20190526	23/12/19	34281		713	מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ	תלמוד בבלי 713 בית שמש	35
11	20190527	23/12/19	34281		714	מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ	תלמוד בבלי 714 בית שמש	36
12	20190551	21/01/20	34580	47	1041	אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ	שכונה 4 כביש 20-2 1041 בית שמש	37
13	20190552	21/01/20	34580	48	1042	אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ	שכונה 4 כביש 20-2 1042 בית שמש	40
14	20190556	21/01/20	34580	49	1043	אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ	שכונה 4 כביש 20-2 1043 בית שמש	42
15	20190537	21/01/20	34580	50	1044	אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ	שכונה 4 כביש 20-2 1044 בית שמש	44
16	20190538	21/01/20	34580	51	1045	אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ	שכונה 4 כביש 20-2 1045 בית שמש	46
17	20190539	21/01/20	34580	52	1046	אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ	שכונה 4 כביש 2001 1046 בית שמש	48
18	20190553	21/01/20	34580	53	1047	אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ	שכונה 4 כביש 2001 1047 בית שמש	50
19	20190554	21/01/20	34580	54	1048	אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ	שכונה 4 כביש 2001 1048 בית שמש	52
20	20190555	21/01/20	34580	55	1049	אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ	שכונה 4 כביש 2001 1049 בית שמש	54
21	20170218	18/06/17	5208	72		יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	הרצל 26 בית שמש	56
22	20170216	18/06/17	5208	73		יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	הרצל 28 בית שמש	60
23	20170215	18/06/17	5208	74		יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	הרצל 30 בית שמש	63
24	20170388	01/11/17	5208	152	103	יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	המשלט 18 בית שמש	67
25	20170389	01/11/17	5208	102		יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	קרן היסוד 9/1 א בית שמש	71

סעיף: 1	מספר בקשה: 20190353	תיק בניין: 711400330
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

♦ **עומר בהר השקעות בע"מ**

החלוץ 25 ירושלים

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ אלישע אדלמן

♦ שרון רחל כהן שנצר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7182943443

כתובת הבניין: גרניט 33 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 29756 חלקה: 4

תכנית: מי/בת/350/1

שכונה: א.תעשיה הר-טוב ב'

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
תעשיה	בניה חדשה	2781.79	217.83

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

מבנה תעשייה דו קומתי לשימוש אחסנה לוגיסטית.

(מגרש 142 עפ"י תב"ע מי/בת/350/1)

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בקוי בנין צידי ואחורי.

הקלה בגובה מבנה

הקלה ליצאה מחדר מדרגות לגג טכני.

הקלה בגובה קומה

דיון בהתנגדויות - קבלת החלטה לאחר דיון בהתנגדויות

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
		תעשיה		2781.79		217.83			
				2781.79		217.83			
סה"כ:			2781.79		217.83		%בניה: 0.00%		

♦ **בן ציון דיגה**

הערות בדיקה:

סיכום בדיקה (ח.ג.):

הבקשה הינה להקמת מבנה תעשייה לצורך אחסנה.

מבוקשות הקלות, פורסמו כדין והתקבלה התנגדות עבור הבקשה לע"ע אך ההתנגדות מדברת בעיקר על ההקלות בבקשה למבנה.

מגיש ההתנגדות הינו הבעלים של המגרש הצמוד - מגרש 99.

המתנגד טוען להסתרת אור ואוויר בשל תוספת הגובה המבוקשת בהקלה, וכן טוען שהבקשה איננה עומדת בתקנות הקובעות מרחקים בין בניינים.

יוער כי מדובר בשטח למבני תעשייה בו ניתנו הקלות דומות בעבר, המרחק בין המבנים נבדק והוא עומד בתקנות.

מס' דף: 18

התכנית תואמת תב"ע לעניין זכויות הבנייה והשימושים המותרים, הוגשה בקשה מקבילה לעבודות עפר (20190388).
בתכנית מופיע בקו בנין צידי ואחורי פתחים בהקלה של 30% אך מדובר בחלונות רפפה כך שזה לא ממש עונה להגדרת 'פתח'.

המלצת מהנדסת:
לאחר שמיעת המתנגד והמבקש בועדת ההתנגדויות, תינתן ההחלטה.

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

סעיף: 2	מספר בקשה: 20190388	תיק בניין: 711400330
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

♦ **עומר בהר השקעות בע"מ**

החלוץ 25 ירושלים

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ אלישע אדלמן

♦ שרון רחל כהן שנצר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9133850100

כתובת הבניין: גרניט 33 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 29756 חלקה: 4

תכנית: מי/בת/350/1

שימוש עיקרי

תאור בקשה

עבודות עפר + קירות

תמכים

תעשיה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

בקשה לעבודות עפר וקירות תומכים למבנה תעשייה.

(מגרש 142 עפ"י תב"ע מי/בת/350/1)

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בגובה קירות תמך צדדים צפון ומערב

הקלה בעומק רצועת גיבון קדמית מ-2 מטר ל-מטר

דיון בהתנגדויות - קבלת החלטה לאחר דיון בהתנגדויות

♦ **בן ציון דיגה** אדום 24 בית שמש

הערות בדיקה:

סיכום בדיקה (ח.ג.):

הבקשה הינה להיתר ע"ע.

מבוקשות הקלות, פורסמו כדיון והתקבלה התנגדות.

מדובר בהתנגדות לעצם ההקלה המבוקשת.

על המתנגד להציג בדיון את הקשר שלו לתכנית

המתנגד טוען להסתרת אור ואוויר בשל תוספת הגובה המבוקשת בהקלה, וכן טוען שהבקשה איננה עומדת בתקנות

הקובעות מרחקים בין בניינים.

ע"מ לאשר את ההקלה המבוקשת לקיר תמך גבוהה ללא דירוג נדרש המתכנן להראות עדניה עם צמחייה ע"מ לעדן

את מראה קיר התמך הגבוהה.

הקלה בעניין הצמחייה של ה-2 מ' מתאשרת מהסיבה שכן השאיר 1.18 וזה מספק.

המלצת מהנדסת:

מדובר בבקשה להיתר ע"ע בלבד, נושא ההקלה בגובה אינו נידון בדיון זה, הנושא ייבחן לעת הדיון בהיתר הסופי.

על אף האמור, הבקשה כולה נבדקה לאור הטענות שמעלה המתנגד - יוער כי מדובר בשטח למבני תעשייה בו ניתנו

הקלות דומות בעבר, המרחק בין המבנים נבדק והוא עומד בתקנות.

לאחר שמיעת המתנגד והמבקש בועדת ההתנגדויות, תינתן ההחלטה.

תנאי להיתר:

השלמת פרטי כלונסאות ע"ג התכנית.

המלצות :

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

סעיף: 3	מספר בקשה: 20190398	תיק בניין: 48400071
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

* יעקב רביבו

קצנ 90 ירושלים

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* בלה אלל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8878339077

כתובת הבניין: יואל הנביא 7/1 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34355 חלקה: 133 מגרש: 519 יעוד: מגורים א

תכנית: ב/ש 158

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
חצי-מדו-משפחתי	בניה חדשה	180.00	13.00	1

מהות הבקשה

בית מגורים חדש - חצי מדו משפחתי (מגרש 519A).

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה בקו בנין צידי ואחורי עד 10% (עם פתחים)

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	1		13.00		180.00		חצי מדו-משפחתי		
66.64							מרפסת פתוחה		
	1		13.00		180.00				
סה"כ:			13.00		180.00				
0.00% : %בניה:									

הערות בדיקה:

הערות בדיקה (נ.כ):

קיימת תב"ע ב/ש 158 המאפשרת 180 מ"ר עיקרי 14 מ"ר שרות.

מדובר בבקשה להקמת בית חדש חצי מדו משפחתי.

פורסמה הקלה בקווי בנין ללא התנגדויות.

הוגשה הצהרה שנעשה מאמץ סביר למצוא את השכן ללא הצלחה.

הפרסום מהווה חתימה של השכן.

הוגש אישור שפ"ע,

אישור עתיקות,

תנאים להיתר לאחר וועדה:

אישור רמ"י, היטל השבחה, הג"א, חישובים סטטיים, מי שמש, אגרות,

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * 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.

סעיף: 4	מספר בקשה: 20190595	תיק בניין: 23700030
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:**אלחנן בן חיים**

אדם יקותיאל 3 בית שמש

אנט מרגי

אדם יקותיאל 3 בית שמש

בעל הקרקע:**ר.מ.י.****עורך:****נתן אינגל**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 6260603636

כתובת הבניין: אדם יקותיאל 3 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5239 חלקה: 16 מגרש: 60 יעוד: מגורים ג

תכנית: בש/78/א, בש/78/ב, בש/78/ג, ת/46/52/3

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת שטח	81.00	24.00

מהות הבקשה

תוספת שטחים ל-2 בתי מגורים במפלסים +1.43, +4.29 ו-5.72.

תוספת מרחבים מוגנים (חדר מחוזה) במפלס +4.29.

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
30.00							מרפסת פתוחה		
		10	24.00	376.56	81.00	1971.59	שטחים - רישוי זמין	1.00	
		10	24.00	376.56	81.00	1971.59			
סה"כ:		0.00%	400.56	2052.59					

הערות בדיקה:**הערות בדיקה (נכ):**

קיימת תב"ע בש/78/ב המאפשרת בניה לכל יח"ד עד 130 מ"ר ותוספת ממ"ד.

מדובר בבקשה לתוספת שטחים ל-2 יח"ד בשכונת גבעת שרת.

מבוקש בבקשה תוספת קומה ל-2 הדירות וסגירת מרפסת באחת מהדירות למטה.

פורסמו הקלות, ולא התקבלו התנגדויות.

דו"ח פיקוח:**בקשה מס' 20190595** גוש 5239 חלקה 16 מגרש מס' 60. (רח' יקותיאל אדם 3).

בבדיקה במקום נמצא כי באחת הדירות קיימת סגירת מרפסת עם רעפים, הנבלעת בבקשת הבנייה.

אין מניעה להמשך הליך הרישוי. (קיימות שתי דירות בבקשה אחת).

בברכה .
אלי שטרית פיקוח.

המלצת המהנדסת :
ניתן לאשר בוועדת משנה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * 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: 5	מספר בקשה: 20200036	תיק בניין: 16600190
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:**נדב ניר**

האיריס 19 בית שמש מיקוד : 9951375

* יהודית טנטנר-ניר

האיריס 19 בית שמש מיקוד : 9951375

בעל הקרקע:

* ר.מ.י.

עורך:

* משה רוגה קנז בן זקן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 6943410456

כתובת הבניין: האיריס 19/1 בית שמש**גוש וחלקה: גוש: 5220 חלקה: 23 יעוד: מגורים 1**

תכנית: ת/32/א/5

שכונה: גבעת שרת

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	126.21	69.49

מהות הבקשה**הסדרת מצב קיים לבית מגורים קיים + תוספת מוצעת מגורים וחניה מקורה****הבקשה כוללת הקלה:****10% בקו בניין צידי ועד 2.70 מ' מגבול המגרש.**

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 חד-משפחתי	170.74	126.21	29.81	12.30	1		
		חניה מקורה				57.19			
			170.74	126.21	29.81	69.49	1		
סה"כ:			296.95		99.30		%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה:**08/07/20 - דו"ח המפקח לפני ועדה – מס' בקשה: 20200036 (דו"ח מפורט בארכיב מסמכים)****כתובת: האיריס 19 בעל נכס: ניר נדב ויהודית גוש: 5220 חלקה: 23 מגרש: 42**

- הבקשה כוללת:** 1. הסדרת מצב קיים, תוספת שטח למגורים ע"ח קומת עמודים במפלס מרתף.
 2. תוספת שטח למגורים כולל ממ"ד ע"ח שטח חצר בחזית קדמית.
 3. סגירת מרפסת במפלס קומה א' בחזית מערבית.
 4. הריסת חניה מקורה בשטח חצר חזית צפונית ובניית חניה מקורה חדשה בחזית צפונית מערבית.
 5. הריסת מדרגות קיימות בשטח חצר בחזית צפונית ובניית מהלך מדרגות חדש בחזית מערבית.

ממצאים: 1. הרחבת שטח דירה ע"ח קומת עמודים במפלס מרתף הושלמה.

2. טרם החלה בניית תוספת בנייה בשטח חצר בחזית צפונית.

3. סגירת מרפסת במפלס קומה א' חזית מערבית הושלמה.
4. טרם נהרסה חניה מקורה בחזית צפונית וטרם החלה בניית חניה חדשה.
5. טרם נהרס מהלך מדרגות בחזית צפונית וטרם נבנה מהלך מדרגות חדש.
6. קיים משטח קורות עץ / מרפסת ועליו פרגולה (בתכנית מצויין כ"פרגולה" בחזית צפון מערבית) המהווים הרחבה לשטח חצר בחזית צפונית מחוץ לגבולות המגרש ע"ח שטח שצ"פ (ע"פ GIS).

אלעד אילן
מפקח בניה

הערות בדיקה (י.ג.) :
בקשה להכשרת מצב קיים על תוספת שטח לבית מגורים
כולל הקלה בקו בניין צידי,
הבקשה עומדת בזכויות בניה, קווי בניין ותנאי התב"ע
יש לסמן את הפרגולה המצויינת בפיקוח שטח להריסה.

ניתן לאשר בוועדת משנה

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה.
- * 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.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20190458	תיק בניין: 10300010
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

* דוד אהוד

ז'בוטינסקי 1 בית שמש

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* שולמית רוזנבלום

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9670384156

כתובת הבניין: ז'בוטינסקי 1 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5202 חלקה: 41 מגרש: 41 יעוד: מגורים ב

תכנית: בש/מק/99/יא, בש/99, בש/99/ג

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
חצי-מדו-משפחתי	תוספת שטח	107.05	12.30

מהות הבקשה

תוספת שטח במפלס -2.86 ו- 0.00 - הכשרת מצב קיים

הקלות מבוקשות:

הקלה בקו בנין קדמי - עבור גשרון לכניסה לבית.

הקלה לסככה לרכב פרטי.

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	
		חצי מדו-משפחתי	60.34	107.05	12.30		1		
			60.34	107.05	12.30		1		
סה"כ:			167.39	12.30	0.00% %בניה:				

הערות בדיקה:**דו"ח המפקח לפני ועדה – מס' בקשה: 20190458 - (קיים דו"ח מפורט בארכיב מסמכים)****כתובת: ז'בוטינסקי 1 בעל נכס: אהוד דוד גוש: 5202 חלקה: 41****הבקשה כוללת:** 1. הסדרת מצב קיים לתוספת קומה במפלס 1- כולל חדר ממ"ד.**ממצאים:** 1. הבניה הושלמה, תכנית הבקשה תואמת למצב קיים בהיקף הבניה.
2. טרם בוצע בניית חדר ממ"ד, בעלי הנכס מיעדים להפוך חדר רגיל לחדר ממ"ד.אלעד אילן
מפקח בניה**סיכום בדיקה (ח.ג.):**

הבקשה הינה לתוספת שטח וקומה נוספת לבית חד- קומתי קיים.

כמו כן מבוקש בניית גשר לכניסה ישירה מהרחוב וחניה מקורה בגג רעפים- ע"פ תקנות סטיה ניכרת 1א.4.

קווי הבניין בתכנית תואמים תב"ע בש/מק/99/יא.
הבקשה כוללת הקלות, פורסמו ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת מהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

תנאי להיתר:

- לא יצא היתר לאף חלקה בתחום התכנית עד שיבנה קיר מצופה באבן בגובה לפחות 80 ס"מ בגבול החלקה הרשומה. כאשר יש להחזיר את השטחים הציבוריים הן למעבר ואין לדרך ומדרכה במצב שימושי לציבור. מרוצף וכו' לפי דרישות מהנדס העיר.
- היטל השבחה.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

- לא יצא היתר לאף חלקה בתחום התכנית עד שיבנה קיר מצופה באבן בגובה לפחות 80 ס"מ בגבול החלקה הרשומה. כאשר יש להחזיר את השטחים הציבוריים הן למעבר ואין לדרך ומדרכה במצב שימושי לציבור. מרוצף וכו' לפי דרישות מהנדס העיר.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתוקנת.
- * 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.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20190328	תיק בניין: 26800070
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:*** רוחמה נחום**

האורן 7 בית שמש מיקוד: 9950680

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* משה רוגה קנז בן זקן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 2455710346

כתובת הבניין: האורן 7 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5217 חלקה: 84 מגרש: 246 יעוד: מגורים לבניה עצמית

תכנית: בש/77, יד, בש/77

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
חצי-מדו-משפחתי	תוספת בניה - רישוי זמין	48.86	16.01

מהות הבקשה

תוספת שטח- חצי מדו משפחתי-(הסדרת מצב קיים)

הבקשה כוללת הקלה:

בניה ללא פתחים בקו בניין צידי המשאיר מרחק של עד 2.70 מ' מגבול מגרש.

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	
		חצי מדו-משפחתי	159.95	48.86	23.99	16.01			
			159.95	48.86	23.99	16.01			
סה"כ:			208.81	40.00	%בניה: 0.00%				

הערות בדיקה:**דו"ח מפקח**

28/01/2020

קיימת בניה ותאמת לבקשה

הערות בדיקה(א.ג.):

קיימת תב"ע בש/77 י"ד.

הבקשה תואמת תבע.

הסדרת מצב קיים של תוספת מגורים (סגירת מרפסת).

פורסמו הקלות ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

המשך דיון: מישיבת המשנה 2020002 מתאריך 27/02/20:

בשל בעיתיות של הממ"ד הקיים וע"מ לקבל אישור הג"א,

מוצע תכנון חדש של קומת המרתף, כולל ממ"ד חדש,

במסגרת השינוי עודכנו השטחים.

ע"פ התב"ע קומת המרתף יכולה להגיע עד קו בניין אפס.

ניתן לאשר בוועדת משנה את השינוי המבוקש.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * אישור רשות מקרקעי ישראל.
- * 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.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20190520	תיק בניין: 35207161
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

* מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ

65

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* מיכאל רונה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8440227859

כתובת הבניין: תלמוד בבלי 716/1 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: מגרש: 716 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0158220, 102-0073593, 200/בש

שכונה: רמת בית שמש ד' 3

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1950.93	שטח שירות 1096.09	יח"ד 20
--------------------------	------------------------	----------------------	----------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים חדש - בן 6 קומות - 20 יח"ד

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בתוספת 4 יח"ד למגרש (לבנין) מותר 16 יח"ד מבוקש 20 יח"ד (המהווים עד 30% תוספת בכל מגרש)

הקלה בתוספת עד 20% מסך השטחים המותרים לבניה בכל מגרש

הקלה מסעיף 4.1(4) לענין גודל חדר עגלות, שינוי מהוראות התכנית, נדרש מינימום 3*16=48 מ"ר בפועל 15.80 מ"ר

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			
	20		1096.09		1950.93		בית משותף		
266.30							מרפסת פתוחה		
	20		1096.09		1950.93				
סה"כ:			1096.09		1950.93				
0.00% :בניה:									

הערות בדיקה:**סעיפים 8-11 – מוריס אגבבה****מתחם 54170 מבוקשים 4 בנינים במגרשים - 713,714,715,716**

כל בניין כולל 20 יח"ד = סה"כ 80 יח"ד למתחם

בקשות- 20190520, 20190523, 20190526, 20190527

הבקשות כוללת הקלות:

הקלה בתוספת 4 יח"ד למגרש (לבנין) מותר 16 יח"ד מבוקש 20 יח"ד המהווים עד 30% תוספת

בכל מגרש. סה"כ 16 יח"ד נוספות מבוקשות במתחם כולו מכח שבס.

הקלה בתוספת עד 20% מסך השטחים המותרים לבניה בכל מגרש.

הקלה מסעיף 4.1(4) לענין גודל חדר עגלות, שינוי מהוראות התכנית, נדרש מינימום 3*16=48 מ"ר בפועל 15.80 מ"ר.

פורסמו ההקלות, ולא התקבלו התנגדויות.

יש לכלול בתוך התכנית הראשית להיתר פריסת קירות תמך הגובלים במגרשים ציבוריים, כולל פרטי קונסטרוקציה.

יש לעמוד בכל הוראות החוק והתכנית.

המלצת המהנדס : ניתן לאשר בועדת משנה.

- א. היזם פרסם את ההקלות ולא התקבלה התנגדות.
 - ב. יש לכלול בתוך ההרמוניקה להיתר פריסת קירות תמך הגובלים במגרשים ציבוריים כולל פרטי קונסטרוקציה.
 - ג. בהחלטה יש לציין שבתב"ע שכונה ד-3, קיימים תנאים לקבלת היתר ו/או קבלת טופס 4.
 - ד. על היזם לבצע כל פעולות הכנה הנדסיות להרחבת הדירות לצורך מיצוי מלא בעתיד.
 - ה. בהתאם למדיניות הוועדה היזם הקצה שטח קרקע כ-300-400 מ"ר עבור מוסד ציבור.
- על היזם לקבל הנחייה מיוצג"מ של הוועדה.

הוועדה מסמיכה את אגף ההנדסה בתיאום עם חב' "עמק איילון" להפיק היתר בשלבים בכפוף לעמידה בכל תנאי התב"ע והחוק :

- היתר לע"ע קירות תומכים וגידור.
 - היתר מלא בשני שלבים יסוד עד רצפה ראשונה והשלמת הבנייה.
- באם צריך לחפור לפני קבלת היתר מלא, על היזם להגיש בקשה נוספת עבור חפירה.

המשך דיון משיבת המשנה 2019014 מתאריך 31.12.19 שבה הוחלט : לאשר את הבקשה, ובהתאם למילוי גיליון הדרישות הנדרש.

הוגש ערעור ע"י חברי מועצת העיר מר' צבי ווליצקי, מר' משה שטרית, ומר' שלום אדרי.
בנימוק : סעיפים אלו מתייחסים לפרויקטים לבנייה רחבת היקף, וברוב המקרים גם למתן הקלות בניה על בסיס תקנות שבס וכחלון וכל זאת מבלי שניתנה מענה מספקת לשצ"פים האמורים לשרת את השכונות הללו ומבלי שניתן פתרון למבני הצבור השכונתיים שטרם החלו בהקמתם.
אנו סבורים שאין להכביד יותר על המחסור במבני ציבור מעבר לקיים ועל כן יש לעכב מתן היתרים לפרויקטים המנויים לעיל עד לפתרון כולל שתבטיח את איכות חיי התושבים החדשים לשכונות הנ"ל.

בתאריך 29.06.20 הוכנסו תכניות מעודכנות הכוללת שינויים קלים.

המלצות :

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקונות בהתאם להחלטת הוועדה.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)

סעיף: 9	מספר בקשה: 20190523	תיק בניין: 35207150
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

* מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ

65

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* מיכאל רונה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 6485521192

כתובת הבניין: תלמוד בבלי 715 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: מגרש: 715 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 200/בש, 102-0073593

שכונה: רמת בית שמש ד'3

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1950.93	שטח שירות 1096.09	יח"ד 20
--------------------------	------------------------	----------------------	----------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים חדש - בן 6 קומות - 20 יח"ד

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בתוספת 4 יח"ד למגרש (לבנין) מותר 16 יח"ד מבוקש 20 יח"ד המהווים עד 30% תוספת בכל מגרש

הקלה בתוספת עד 20% מסך השטחים המותרים לבניה בכל מגרש

הקלה מסעיף 4.1(4) לענין גודל חדר עגלות, שינוי מהוראות התכנית, נדרש מינימום 16*3=48 מ"ר בפועל 15.80 מ"ר

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		בית משותף	1950.93		1096.09		20		
		מרפסת פתוחה							266.30
			1950.93		1096.09		20		
סה"כ:			1950.93		1096.09		%בניה: 0.00%		

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה.
- * חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקונות בהתאם להחלטת הועדה.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז ים: 5696000/7)

סעיף: 10	מספר בקשה: 20190526	תיק בניין: 35207130
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

* מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ

65

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* מיכאל רונה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1724110269

כתובת הבניין: תלמוד בבלי 713 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: מגרש: 713 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 200/בש, 102-0073593

שכונה: רמת בית שמש ד'3

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1950.93	שטח שירות 1096.09	יח"ד 20
--------------------------	------------------------	----------------------	----------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים חדש - בן 6 קומות - 20 יח"ד

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בתוספת 4 יח"ד למגרש (לבנין) מותר 16 יח"ד מבוקש 20 יח"ד (המהווים עד 30% תוספת בכל מגרש)

הקלה בתוספת עד 20% מסך השטחים המותרים לבניה בכל מגרש

הקלה מסעיף 4.1(4) לענין גודל חדר עגלות, שינוי מהוראות התכנית, נדרש מינימום 16*3=48 מ"ר בפועל 15.80 מ"ר

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		בית משותף	1950.93		1096.09		20		
		מרפסת פתוחה							266.30
			1950.93		1096.09		20		
סה"כ:			1950.93		1096.09		%בניה: 0.00%		

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 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 - ע"ג תכניות מתקונות בהתאם להחלטת הועדה.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז ים: 5696000/7)

סעיף: 11	מספר בקשה: 20190527	תיק בניין: 35207140
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

* מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ

65

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* מיכאל רונה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8362806103

כתובת הבניין: תלמוד בבלי 714 בית שמש**שכונה: רמת בית שמש ד'3**

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: מגרש: 714 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 200/בש, 102-0073593

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1922.94	שטח שירות 1049.21	יח"ד 20
--------------------------	------------------------	----------------------	----------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים חדש - בן 6 קומות - 20 יח"ד

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בתוספת 4 יח"ד למגרש (לבנין) מותר 16 יח"ד מבוקש 20 יח"ד (המהווים עד 30% תוספת בכל מגרש)

הקלה בתוספת עד 20% מסך השטחים המותרים לבניה בכל מגרש

הקלה מסעיף 4.1(4) לענין גודל חדר עגלות, שינוי מהוראות התכנית, נדרש מינימום 16*3=48 מ"ר בפועל 15.80 מ"ר

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		בית משותף	1922.94		1049.21		20		
		מרפסת פתוחה							241.61
			1922.94		1049.21		20		
סה"כ:			1922.94		1049.21		%בניה: 0.00%		

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 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 - ע"ג תכניות מתקונות בהתאם להחלטת הועדה.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז ים: 5696000/7)

סעיף: 12	מספר בקשה: 20190551	תיק בניין: 655210410
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

♦ **אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ**

סוקולוב 67 רמת השרון

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י.

עורך:

♦ איל איצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4450180311

כתובת הבניין: שכונה ד' כביש 2-1041 בית שמש

שכונה: רמת בית שמש ד' 4

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 47 מגרש: 1041 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552, ב"ש/200

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	בניה חדשה	1530.86	760.26	16

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים חדש - בן 6 קומות - 16 יח"ד

הקלות מבוקשות:

- הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 40% או 2 מ'.
- הקלה בבניית חדר עתידי בכון הרחוב.
- הקלה בתמהיל הדירות לפי מתחם.
- הקלה בגובה קיר תמך עד 8.5 מ' לכון שצ"פ, ועד 7.5 מ' בין הבניינים.
- הקלה בגודל המחסנים.

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		760.26		1530.86		בית משותף		
194.94							מרפסת פתוחה		
76.76							מרפסת פתוחה ומקורה		
76.76	16		760.26		1530.86				
סה"כ:			760.26		1530.86				
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

אבני דרך: מגרשים 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049 (9 בקשות)
בקשות: 20190551, 20190552, 20190556, 20190537, 20190538, 20190539, 20190553, 20190554, 20190555

מהות הבקשה למתחם:

במתחם 50187 קיימים 9 מגרשים: 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049
9 בניינים, 4 מתוכם בני 6 קומות ו- 16 יח"ד, אחד בן 5 קומות ו- 14 יח"ד.
ו- 4 מתוכם בני 9 קומות – 4 מתחת לכניסה הקובעת, 5 קומות מעל ו- 19 יח"ד בכל בניין.
(לכל הבניינים מתוכנן גג רעפים)
סה"כ 154 יח"ד במתחם.
למגרשים 1041-1045 נדרשת דירה להמרה בקומת הכניסה עפ"י נספח התב"ע.

סיכום ההקלות המבוקשות במתחם:

מבוקש תוספת 26 יח"ד (שב"ס) המהווים כ- 20% מיח"ד המותרות במתחם.

מותר עפ"י תב"ע 128 יח"ד, סה"כ מבוקש 154 יח"ד.
מבוקש תוספת שטחים (כחלון) עד כ- 20% (כ- 15% מהשטח המותר לבניה במתחם – 2787 מ"ר)
הקלה בבניית חדר עתידי בכוון הרחוב
הקלה בגודל המחסנים
הקלה בתמחיל הדירות
הקלה בגובה קירות מתך
הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 40% או 2 מ'.
הקלה במפלס 0.00 מעבר ל- 1 מ', עד 1.3 מ'. (מגרש 1045 בלבד)
ההקלות המבוקשות מפורטות במהות לכל בקשה.
היום פרסם את ההקלות, ולא התקבלה התנגדות.

המלצת המהנדסת:

- יש להסיר את התקרה האמצעית בחלל הגג, ולעמוד בחישוב השטחים כנדרש.
- יש לבטל את חדר המדרגות עליה לחלל גג הרעפים, (אלא אם כן מבוקש גג שטוח)
- יש לתקן את שיפוע הגג שלא יעלה על 30% (סעיף 4.1.2 – גגות)
- יש לכלול בתוך ההרמוניקה להיתר פריסת קירות תמך הגובלים במגרשים ציבוריים כולל פרטי קונסטרוקציה.
- יש למלא תנאים לקבלת היתר ו/או קבלת טופס 4 עפ"י התב"ע.
- יש להגיש אישור קונסטרוקטיבי על היתכנות מימוש החדר עתידי (אופציה עתידית).
- על היום להגיש בקשה להיתר עבור מעבר ציבורי – מגרש 314, ובאחריות היום לבצע מטעם משהב"ש.
- יש למלא השלמות בתכנית פיתוח.

ניתן לאשר בוועדת משנה.

לא נדרש תוספת מגרש ציבורי במתחם.
הוועדה מסמיכה את אגף ההנדסה בתיאום עם חב' עמק איילון להפיק לעבודות עפר קירות תומכים וגידור.
בהפקת היתר מלא יצוין שההיתר יינתן בשני שלבים:
שלב א – היתר עבודות עפר וכלונסאות.
שלב ב – היתר מלא.

המשך דיון: משיבת המשנה 2020001 מתאריך 28.01.20:

1. כתוצאת מהחלטת וועדה והמלצת המהנדסת להשתמש בשטחי חלל גג הרעפים ולהוסיףם בחישוב שטחים כנדרש, הבקשות מובאות לדיון נוסף להסדרת השטחים סה"כ בין 146 מ"ר ל- 176 מ"ר.
2. לאחר הוועדה התברר כי סעיף המדבר על שצ"פ 314 שגוי, הבקשה מובאת לדיון להסרת סעיף זה. הוגשה בקשה להיתר ע"י עמק איילון והביצוע באחריותם.
3. יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון
4. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע שצ"פ 314.

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:
תנאי להיתר: יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון.
תנאי לטופס 4: יהיה ביצוע שצ"פ 314.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה

* אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקונות.

* אישור הג"א.

* אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)

סעיף: 13	מספר בקשה: 20190552	תיק בניין: 655210420
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:* **אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ**

סוקולוב 67 רמת השרון

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* איל איצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9349352781

כתובת הבניין: שכונה ד' כביש 2-1042 בית שמש**שכונה: רמת בית שמש ד' 4**

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 48 מגרש: 1042 יעוד: מגורים ב'

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	בניה חדשה	1530.86	760.26	16

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מבנה מגורים חדש - בן 6 קומות - 16 יח"ד

הקלות מבוקשות:

- הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 40% או 2 מ'.
- הקלה בבניית חדר עתידי בכוון הרחוב.
- הקלה בתמהיל הדירות לפי מתחם.
- הקלה בגובה קיר תמך עד 8.5 מ' לכוון שצ"פ, ועד 7.5 מ' בין הבניינים.
- הקלה בגודל המחסנים.

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		760.26		1530.86		בית משותף		
194.94							מרפסת פתוחה		
76.76							מרפסת פתוחה ומקורה		
76.76	16		760.26		1530.86				
0.00% : %בניה			760.26		1530.86		סה"כ:		

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר: יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון.

תנאי לטופס 4: יהיה ביצוע שצ"פ 314.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 2(47).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקונות.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז ים: 5696000/7)

סעיף: 14	מספר בקשה: 20190556	תיק בניין: 655210430
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:* **אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ**

סוקולוב 67 רמת השרון

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* איל איצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 2864799819

שכונה: רמת בית שמש ד'4**כתובת הבניין: שכונה ד4 כביש 2-1043 בית שמש**

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 49 מגרש: 1043 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552, ב"ש/200

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	בניה חדשה	1530.86	760.26	16

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מבנה מגורים חדש - בן 6 קומות - 16 יח"ד

הקלות מבוקשות:

- הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 40% או 2 מ'.
- הקלה בבניית חדר עתידי בכיוון הרחוב.
- הקלה בתמהיל הדירות לפי מתחם.
- הקלה בגובה קיר תמך עד 8.5 מ' לכיוון שצ"פ, ועד 7.5 מ' בין הבניינים.
- הקלה בגודל המחסנים.

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		760.26		1530.86		בית משותף		
76.76							מרפסת פתוחה ומקורה		
194.94							מרפסת זיזית פתוחה		
271.70	16		760.26		1530.86				
סה"כ:			760.26		1530.86		סה"כ:		
0.00% : %בניה									

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר: יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון.

תנאי לטופס 4: יהיה ביצוע שצ"פ 314.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכ"ן הבנייה.
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 2)47.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקנות.
- * אישור הג"א.

סעיף: 15	מספר בקשה: 20190537	תיק בניין: 655210440
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:* **אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ**

סוקולוב 67 רמת השרון

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* איל איצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 3324825323

שכונה: רמת בית שמש ד'4**כתובת הבניין: שכונה ד'4 כביש 2-1044 בית שמש**

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 50 מגרש: 1044 יעוד: מגורים ב'

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	בניה חדשה	1391.73	593.91	14

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מבנה מגורים חדש - בן 5 קומות - 14 יח"ד

הקלות מבוקשות:

1. ניווד 2 יח"ד ליתר המגרשים.
2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 40% או 2 מ'.
3. הקלה בבניית חדר עתידי בכון הרחוב.
4. הקלה בתמהיל הדירות לפי מתחם.
5. הקלה בגובה קיר תמך עד 8.5 מ' לכוון שצ"פ, ועד 7.5 מ' בין הבניינים.
6. הקלה בגודל המחסנים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	14		593.91		1391.73		בית משותף		
197.37							מרפסת פתוחה		
55.57							מרפסת פתוחה ומקורה		
55.57	14		593.91		1391.73				
סה"כ:			593.91		1391.73				
0.00% :בניה:									

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר: יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון.
תנאי לטופס 4: יהיה ביצוע שצ"פ 314.

ת. השלמה

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

סעיף: 16	מספר בקשה: 20190538	תיק בניין: 655210450
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:* **אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ**

סוקולוב 67 רמת השרון

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* איל איצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1556276022

כתובת הבניין: שכונה ד' כביש 2-1045 בית שמש**שכונה: רמת בית שמש ד' 4**

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 51 מגרש: 1045 יעוד: מגורים ב'

שימוש עיקרי מגורים	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1530.86	שטח שירות 760.26	יח"ד 16
-----------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הקמת מבנה מגורים חדש - בן 6 קומות - 16 יח"ד

הקלות מבוקשות:

1. תוספת 26 יח"ד (שב"ס) המהווים כ - 20% מיח"ד המותרות במתחם.
2. תוספת שטח עפ"י הוראת שעה (כחלון) - 2787 מ"ר לכל המתחם המהווים כ- 15% במתחם.
3. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 40% או 2 מ'.
4. הקלה בבניית חדר עתידי בכוון הרחוב.
5. הקלה בתמהיל הדירות לפי מתחם.
6. הקלה בגובה קיר תמך עד 8.5 מ' לכוון שצ"פ, ועד 7.5 מ' בין הבניינים.
7. הקלה בגודל המחסנים.
8. הקלה במפלס 0.00 מעבר ל-1 מ' המותר, עד 1.3 מ'.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		בית משותף	1530.86		760.26		16		
		מרפסת פתוחה							194.94
		מרפסת פתוחה ומקורה							76.76
			1530.86		760.26		16		76.76
סה"כ:			1530.86		760.26		%בניה: 0.00%		

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר: יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון.

תנאי לטופס 4: יהיה ביצוע שצ"פ 314.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.

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

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

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

- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקונות.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)

סעיף: 17	מספר בקשה: 20190539	תיק בניין: 655610460
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:* **אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ**

סוקולוב 67 רמת השרון

בעל הקרקע:

* ר.מ.י.

עורך:

* איל איצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9733766759

כתובת הבניין: שכונה ד' כביש 1046 2001 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 52 מגרש: 1046 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552, בש/200

שימוש עיקרי מגורים	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1891.92	שטח שירות 874.47	יח"ד 19
-----------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים חדש - 19 יח"ד

4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ו- 5 קומות מעל.

הקלות מבוקשות:

1. תוספת 26 יח"ד (שב"ס) המהווים כ- 20% מיח"ד המותרות במתחם.
2. תוספת שטח עפ"י הוראת שעה (כחלון) - 2787 מ"ר לכל המתחם המהווים כ- 15% במתחם.

3. הקלה בבניית חדר עיתידי בכון הרחוב.

4. הקלה בתמהיל הדירות לפי מתחם.

5. הקלה בגובה קיר תמך עד 8.5 מ' לכוון שצ"פ, ועד 7.5 מ' בין הבניינים.

6. הקלה בגודל המחסנים.

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			
	19		874.47		1891.92		בית משותף		
239.69							מרפסת פתוחה		
87.10							מרפסת פתוחה ומקורה		
87.10	19		874.47		1891.92				
סה"כ:			874.47		1891.92				
%בניה: 0.00%									

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר: יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון.

תנאי לטופס 4: יהיה ביצוע שצ"פ 314.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.

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

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

- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקונות.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)

סעיף: 18	מספר בקשה: 20190553	תיק בניין: 655610470
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:* **אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ**

סוקולוב 67 רמת השרון

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* איל איצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7198042581

שכונה: רמת בית שמש ד'4**כתובת הבניין: שכונה ד4 כביש 1047 2001 בית שמש**

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 53 מגרש: 1047 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552, בש/200

שימוש עיקרי מגורים	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1891.92	שטח שירות 874.47	יח"ד 19
-----------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים חדש - 19 יח"ד

4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ו- 5 קומות מעל.

הקלות מבוקשות:

1. תוספת 26 יח"ד (שב"ס) המהווים כ- 20% מיח"ד המותרות במתחם.
2. תוספת שטח עפ"י הוראת שעה (כחלון) - 2787 מ"ר לכל המתחם המהווים כ- 15% במתחם.

3. הקלה בבניית חדר עיתידי בכון הרחוב.

4. הקלה בתמהיל הדירות לפי מתחם.

5. הקלה בגובה קיר תמך עד 8.5 מ' לכוון שצ"פ, ועד 7.5 מ' בין הבניינים.

6. הקלה בגודל המחסנים.

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			
	19		874.47		1891.92		בית משותף		
239.69							מרפסת פתוחה		
87.10							מרפסת פתוחה ומקורה		
87.10	19		874.47		1891.92				
0.00% : %בניה			874.47		1891.92		סה"כ:		

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר: יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון.

תנאי לטופס 4: יהיה ביצוע שצ"פ 314.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.

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

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

- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקונות.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)

סעיף: 19	מספר בקשה: 20190554	תיק בניין: 655610480
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:* **אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ**

סוקולוב 67 רמת השרון

בעל הקרקע:

* ר.מ.י

עורך:

* איל איצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8940433563

כתובת הבניין: שכונה ד' כביש 1048 2001 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34580 חלקה: 54 מגרש: 1048 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552, ב'ש/200

שימוש עיקרי מגורים	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1891.92	שטח שירות 874.47	יח"ד 19
-----------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים חדש - 19 יח"ד

4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ו- 5 קומות מעל.

הקלות מבוקשות:

1. תוספת 26 יח"ד (שב"ס) המהווים כ- 20% מיח"ד המותרות במתחם.

2. תוספת שטח עפ"י הוראת שעה (כחלון) - 2787 מ"ר לכל המתחם המהווים כ- 15% במתחם.

3. הקלה בבניית חדר עיתידי בכיוון הרחוב.

4. הקלה בתמהיל הדירות לפי מתחם.

5. הקלה בגובה קיר תמך עד 8.5 מ' לכיוון שצ"פ, ועד 7.5 מ' בין הבניינים.

6. הקלה בגודל המחסנים.

7. הקלה בתוספת קומה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	19		874.47		1891.92		בית משותף		
239.69							מרפסת פתוחה		
87.10							מרפסת פתוחה ומקורה		
87.10	19		874.47		1891.92				
0.00% : %בניה			874.47		1891.92		סה"כ:		

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר: יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון.
תנאי לטופס 4: יהיה ביצוע שצ"פ 314.**ת. השלמה**

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.

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

- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקונות.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)

סעיף: 20	מספר בקשה: 20190555	תיק בניין: 655610490
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

♦ **אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ**

סוקולוב 67 רמת השרון

בעל הקרקע:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ איל איצקין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8345719654

כתובת הבניין: שכונה ד' כביש 1049 2001 בית שמש

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

תכנית: 102-0082552, בש/200

שימוש עיקרי מגורים	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1891.92	שטח שירות 874.47	יח"ד 19
-----------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים חדש - 19 יח"ד

4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ו- 5 קומות מעל.

הקלות מבוקשות:

1. תוספת 26 יח"ד (שב"ס) המהווים כ- 20% מיח"ד המותרות במתחם.
2. תוספת שטח עפ"י הוראת שעה (כחלון) - 2787 מ"ר לכל המתחם המהווים כ- 15% במתחם.

3. הקלה בבניית חדר עתידי בכיוון הרחוב.

4. הקלה בתמחיל הדירות לפי מתחם.

5. הקלה בגובה קיר תמך עד 8.5 מ' לכיוון שצ"פ, ועד 7.5 מ' בין הבניינים.

6. הקלה בגודל המחסנים.

7. הקלה בתוספת קומה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	19		874.47		1891.92		בית משותף		
239.69							מרפסת פתוחה		
87.10							מרפסת פתוחה ומקורה		
87.10	19		874.47		1891.92				
0.00% : %בניה			874.47		1891.92		סה"כ:		

המלצות:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר: יש להגיש אישור תיאום תכנון וביצוע קירות גובלים עם שצ"פ 314 עם עמק איילון.
תנאי לטופס 4: יהיה ביצוע שצ"פ 314.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

* חישובים סטטים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.

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

- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכניות מתקונות.
- * אישור הג"א.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם : 5696000/7)

סעיף: 21	מספר בקשה: 20170218	תיק בניין: 10100260
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

• יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ

הרצל 26 בית שמש

בעל הקרקע:

• מרדכי שטרן + 11 בעלי זכות נוספים+עו"ד אייזנשטן

עורך:

• אפרת אילן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9183371801

כתובת הבניין: הרצל 26 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5208 חלקה: 72 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: בש/179, תרש"צ/5/32

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה תוספת שטח	שטח עיקרי 1838.72	שטח שירות 545.60	יח"ד 20
--------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת 5 קומות על מבנה קיים בן 3 קומות - סה"כ 8 קומות.

תוספת 20 יח"ד, ותוספת שטח לדירות הקיימות כולל ממ"ד.

הבקשה כוללת הקלות/ההודעות הבאות:

1. הבלטת ממ"דים בקו בנין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.

2. הוספת יח"ד

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. הוספת קומות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002

2. הבלטת מרפסות עד ל 40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות

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			
	20	12	163.52		1838.72		בית משותף		
			382.08				ממ"ד		
	20	12	545.60		1838.72				
סה"כ:			545.60		1838.72				
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח:

24/10/2019 טרם בוצעה בניה

רקע תכנוני:

גוש: 5208 חלקות: 102, 152, 72, 73, 74,

מדובר ב-5 מבנים בני 4-3 קומות ו-18-12 יח"ד ברחובות: הרצל, המשלט וקרן היסוד.

מועד הקמת המבנים: מבני שיכון משנות ה-70

רקע סטטוטורי:

במקום חלה תכנית בש/179 משנת 2006 המהווה שינוי לתרש"צ/5/32 ותכנית מס' 5/32/29. שמיעדת את

החלקה לאיזור מגורים.

התכנית קובעת זכויות בניה, קווי בנין, מס' קומות לכל השטחים שלגביהם אין תב"ע ברת תוקף הקובעת נושאים

אלו, אלא רק יעוד קרקע בהתאם לתרש"צ.

בשטח התכנית לא הוצאו היתרים נוספים.

תוספת השטחים המבוקשים הינם מכח 179/ש
ותוספת יח"ד הינם מכח תמ"א 38 – חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה,
הכל בהתייחס לנתוני המגרש בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה מהיועמ"ש של העירייה,

הוגשה תכנית תנועה שאושרה ע"י יועץ תנועה, הבקשה מספקת חניות בהתאם לתקן הנדרש 1:1.

נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות דיירים,
התקבלה התנגדות מחברי המועצה,
קיימות מעל 70% חתימות של הדיירים בתחום הבקשה.

התשתיות הקיימות של הבנין המשרתות את כלל הדיירים המצויות בקומה המפולשת, כגון: מים, ביוב, שוחות, שעונים וכו' יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י המהנדסת.

על היזם להגיש כתב שיפוי לטובת העירייה

נדרש כתב מינוי לעוזר בטיחות בפרויקט.

תנאי להיתר:

1. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה, II בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
2. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - א. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - ב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413, (לפי הבקשה להיתר
 - ג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת – ב.
 - ד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - ה. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב)
 1. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 2. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותיעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 3. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען .
 - ט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - י. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע .
3. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413, (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
5. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ - 100:1, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.
8. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.
9. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הערה להיתר:

בנית ההיתר ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור על כל המשתמע מכך.

הבקשה כוללת הקלות / ההודעות הבאות :

1. הבלטת ממ"דים בקו בנין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.
2. הוספת יח"ד

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. הוספת קומות , בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002
2. הבלטת מרפסות עד ל 40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות סטיה ניכרת.

המלצה לועדה:

החלטה תינתן לאחר דיון בועדה

המשך דיון : משיבת משנה 2020001 מתאריך 28.01.20 הוחלט :

הוועדה לאחר שבחנה את הבקשה ואת פתרונות החיזוק, תוספות המבוקשות, וכן פתרונות החניה בשטח המגרש כפי הוצגו, מברכת על הבקשה וקובעת כי יש על מנת להתקדם.
על מגיש הבקשה להשלים את כל התנאים כפי שמובהר במסמכי תמ"א 38 ובהתאם להנחיות אגף ההנדסה.

עם השלמת התנאים כאמור תובא הבקשה לאישור סופי בועדה.

תנאים להבאת התכנית לדיון בועדה:

1. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה II, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
2. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - א. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - ב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413, (לפי הבקשה להיתר
 - ג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת. –ב.
 - ד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - ה. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב).
 - ו. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 - ז. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותיעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 - ח. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען.
 - ט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - י. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע.
3. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413, (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
5. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ - 1:100, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.

8. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.
9. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאחר שמולאו התנאים מהישיבה הקודמת.

המלצות :

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף: 22	מספר בקשה: 20170216	תיק בניין: 10100280
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

♦ יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ

האוזנר גדעון 15 ירושלים

בעל הקרקע:

♦ יחיאל קמפה ו-11 בעלי זכות נוספים באמצעות עו"ד

עורך:

♦ אפרת אילן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 5058039620

שכונה: בית שמש הותיקה

כתובת הבניין: הרצל 28 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5208 חלקה: 73 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: בש/179, תרש"צ/5/32

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה תוספת יח"ד	שטח עיקרי 1838.72	שטח שירות 927.68	יח"ד 20
--------------------------	-------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

תוספת 5 קומות מעל מבנה קיים בן 3 קומות, וסגירת קומת עמודים - סה"כ 8 קומות.

תוספת 20 יח"ד, ותוספת שטח לדירות הקיימות כולל ממ"ד.

הבקשה כוללת הקלות/ההודעות הבאות:

1. הבלטת ממ"דים בקו בנין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.

2. תוספת יח"ד

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. תוספת קומות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002

2. הבלטת מרפסות עד ל 40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות

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			
	20	12	545.60		1838.72		בית משותף		
			382.08				ממ"ד		
	20	12	927.68		1838.72				
סה"כ:			927.68		1838.72				
0.00% בנייה:									

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח:

24/10/2019 טרם בוצעה בניה

רקע תכנוני:

גוש: 5208 חלקות: 102, 152, 72, 73, 74,

מדובר ב-5 מבנים בני 4-3 קומות ו-18-12 יח"ד ברחובות: הרצל, המשלט וקרן היסוד.

מועד הקמת המבנים: מבני שיכון משנות ה-70

רקע סטטוטורי:

במקום חלה תכנית בש/179 משנת 2006 המהווה שינוי לתרש"צ/5/32 ותכנית מס' 5/32/29. שמיעדת את

החלקה לאיזור מגורים.

התכנית קובעת זכויות בניה, קווי בנין, מס' קומות לכל השטחים שלגביהם אין תב"ע ברת תוקף הקובעת נושאים

אלו, אלא רק יעוד קרקע בהתאם לתרש"צ.

בשטח התכנית לא הוצאו היתרים נוספים.

תוספת השטחים המבוקשים הינם מכח 179/ש
ותוספת יח"ד הינם מכח תמ"א 38 – חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה,
הכל בהתייחס לנתוני המגרש בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה מהיועמ"ש של העירייה,

הוגשה תכנית תנועה שאושרה ע"י יועץ תנועה, הבקשה מספקת חניות בהתאם לתקן הנדרש 1:1.

נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות דיירים,
התקבלה התנגדות מחברי המועצה,
קיימות מעל 70% חתימות של הדיירים בתחום הבקשה.

התשתיות הקיימות של הבנין המשרתות את כלל הדיירים המצויות בקומה המפלשת, כגון: מים, ביוב, שוחות, שעונים וכו' יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י המהנדסת.

על היזם להגיש כתב שיפוי לטובת העירייה

נדרש כתב מינוי לעוזר בטיחות בפרויקט.

תנאי להיתר:

10. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה, II בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
11. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - א. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - ב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413, (לפי הבקשה להיתר
 - ג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת - ב.
 - ד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - ט. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב)
 - טז. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 - ז. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותיעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 - ח. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען .
 - ט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - כ. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע .
12. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
13. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413, (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
14. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
15. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ - 100:1, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
16. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.
17. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.
18. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הערה להיתר:

בנית ההיתר ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור על כל המשתמע מכך.

הבקשה כוללת הקלות / ההודעות הבאות :

1. הבלטת ממ"דים בקו בנין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.
2. הוספת יח"ד

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה :

1. הוספת קומות , בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002
2. הבלטת מרפסות עד ל 40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות סטיה ניכרת.

המלצה לועדה:

החלטה תינתן לאחר דיון בועדה

המשך דיון : משיבת משנה 2020001 מתאריך 28.01.20 הוחלט :

הוועדה לאחר שבחנה את הבקשה ואת פתרונות החיזוק, תוספות המבוקשות, וכן פתרונות החניה בשטח המגרש כפי הוצגו, מברכת על הבקשה וקובעת כי יש על מנת להתקדם.
על מגיש הבקשה להשלים את כל התנאים כפי שמובהר במסמכי תמ"א 38 ובהתאם להנחיות אגף ההנדסה.

עם השלמת התנאים כאמור תובא הבקשה לאישור סופי בועדה.

תנאים להבאת התכנית לדיון בועדה:

1. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה II בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
2. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - א. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - ב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413), (לפי הבקשה להיתר
 - ג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת. –ב.
 - ד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - ה. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב).
 - ו. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 - ז. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותיעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 - ח. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען.
 - ט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - י. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע.
3. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413), (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
5. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:100, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.

7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.
8. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.
9. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הבקשה מובאת לדיון בוועדה, לאחר שמולאו התנאים מהישיבה הקודמת.

המלצות :

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף: 23	מספר בקשה: 20170215	תיק בניין: 10100300
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

♦ יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ

האוזנר גדעון 15 ירושלים

בעל הקרקע:

♦ אליהו רוטנברג +11 בעלי זכות נוספים

עורך:

♦ אפרת אילן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1675997035

כתובת הבניין: הרצל 30 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5208 חלקה: 74 יעוד: מגורים

תכנית: ב/ש 179

שכונה: בית שמש הותיקה

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה תוספת שטח	שטח עיקרי 1838.72	שטח שירות 545.60	יח"ד 20
--------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת 4 קומות על מבנה קיים בן 3 קומות - סה"כ 7 קומות.

תוספת 20 יח"ד, ותוספת שטח לדירות הקיימות כולל ממ"ד.

הבקשה כוללת הקלות/ההודעות הבאות:

1. הבלטת ממ"דים בקו בנין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.

2. הוספת יח"ד

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. הוספת קומות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002

2. הבלטת מרפסות עד ל 40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות

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			
	20	12	163.52		1838.72		בית משותף		
			382.08				ממ"ד		
	20	12	545.60		1838.72				
סה"כ:			545.60		1838.72				
0.00% : %בניה									

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח:

24/10/2019 טרם בוצעה בניה

רקע תכנוני:

גוש: 5208 חלקות: 102, 152, 72, 73, 74,

מדובר ב-5 מבנים בני 4-3 קומות ו-18-12 יח"ד ברחובות: הרצל, המשלט וקרן היסוד.

מועד הקמת המבנים: מבני שיכון משנות ה-70

רקע סטטוטורי:

במקום חלה תכנית ב/ש 179 משנת 2006 המהווה שינוי לתרש"צ 5/32/1 ותכנית מס' 5/32/29. שמיעדת את

החלקה לאיזור מגורים.

התכנית קובעת זכויות בניה, קווי בנין, מס' קומות לכל השטחים שלגביהם אין תב"ע ברת תוקף הקובעת נושאים

אלו, אלא רק יעוד קרקע בהתאם לתרש"צ.

בשטח התכנית לא הוצאו היתרים נוספים.

תוספת השטחים המבוקשים הינם מכח 179/ש
ותוספת יח"ד הינם מכח תמ"א 38 – חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה,
הכל בהתייחס לנתוני המגרש בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה מהיועמ"ש של העירייה,

הוגשה תכנית תנועה שאושרה ע"י יועץ תנועה, הבקשה מספקת חניות בהתאם לתקן הנדרש 1:1.

נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות דיירים,
התקבלה התנגדות מחברי המועצה,
קיימות מעל 70% חתימות של הדיירים בתחום הבקשה.

התשתיות הקיימות של הבנין המשרתות את כלל הדיירים המצויות בקומה המפולשת, כגון: מים, ביוב, שוחות, שעונים וכו' יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י המהנדסת.

על היזם להגיש כתב שיפוי לטובת העירייה

נדרש כתב מינוי לעוזר בטיחות בפרויקט.

תנאי להיתר:

19. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה, II בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
20. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - א. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - ב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413, (לפי הבקשה להיתר
 - ג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת - ב.
 - ד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - ה. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב)
 - ו. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 - ז. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותייעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 - ח. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען .
 - ט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - ל. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע .
21. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
22. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413, (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
23. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
24. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ - 100:1, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
25. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.
26. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.
27. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הערה להיתר:

בנית ההיתר ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור על כל המשתמע מכך.

הבקשה כוללת הקלות / ההודעות הבאות :

1. הבלטת ממ"דים בקו בנין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.
2. הוספת יח"ד

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה :

1. הוספת קומות , בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002
2. הבלטת מרפסות עד ל 40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות סטיה ניכרת.

המלצה לועדה:

החלטה תינתן לאחר דיון בועדה

המשך דיון : משיבת משנה 2020001 מתאריך 28.01.20 הוחלט :

הוועדה לאחר שבחנה את הבקשה ואת פתרונות החיזוק, תוספות המבוקשות, וכן פתרונות החניה בשטח המגרש כפי הוצגו, מברכת על הבקשה וקובעת כי יש על מנת להתקדם.
על מגיש הבקשה להשלים את כל התנאים כפי שמובהר במסמכי תמ"א 38 ובהתאם להנחיות אגף ההנדסה.

עם השלמת התנאים כאמור תובא הבקשה לאישור סופי בועדה.

תנאים להבאת התכנית לדיון בועדה:

1. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה II בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
2. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - א. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - ב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413), (לפי הבקשה להיתר
 - ג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת. –ב.
 - ד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - ה. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב).
 - ו. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 - ז. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותיעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 - ח. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען.
 - ט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - י. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע.
3. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413), (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
5. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:100, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.

7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.
8. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.
9. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הבקשה מובאת לדיון בוועדה, לאחר שמולאו התנאים מהישיבה הקודמת.

המלצות :

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף: 24	מספר בקשה: 20170388	תיק בניין: 11200180
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

♦ יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ

האוזנר גדעון 15 ירושלים

בעל הקרקע:

♦ יוסף וילמן ו-11 ב"ז שלמה אייזנשטיין

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ שפיטלינק גאורגי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 981751194

כתובת הבניין: המשלט 18 בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5208 חלקה: 152 מגרש: 103 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: תרש"צ/5/32/13, ת/5/32/29, תרש"צ/5/32/1

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1685.34	שטח שירות 451.30	יח"ד 18
--------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

תוספת 4 קומות על מבנה קיים בן 3 קומות, וסגירת קומת עמודים - סה"כ 8 קומות.

תוספת 18 יח"ד, ותוספת שטח לדירות הקיימות כולל ממ"ד.

הבקשה כוללת הקלות/ההודעות הבאות:

הודעה לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. קו בנין צידי מערבי לצורך בניית ממ"ד וחיזוק עד לגבול המגרש בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.

2. קו בנין קדמי לצורך בניית ממ"ד וחיזוק הבניין עד לגבול המגרש בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.

לתמ"א.

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			
	18	12	451.30		1685.34		בית משותף		
372.66							מרפסת פתוחה		
	18	12	451.30		1685.34				
0.00% : %בניה			451.30		1685.34		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח:

24/10/2019 טרם בוצעה בניה

רקע תכנוני:

גוש: 5208 חלקות: 102, 152, 72, 73, 74,

מדובר ב-5 מבנים בני 4-3 קומות ו-18-12 יח"ד ברחובות: הרצל, המשלט וקרן היסוד.

מועד הקמת המבנים: מבני שיכון משנות ה-70

רקע סטטוטורי:

במקום חלה תכנית ב/179 משנת 2006 המהווה שינוי לתרש"צ 5/32/1 ותכנית מס' 5/32/29. שמיעדת את

החלקה לאיזור מגורים.

התכנית קובעת זכויות בניה, קווי בנין, מס' קומות לכל השטחים שלגביהם אין תב"ע ברת תוקף הקובעת נושאים

אלו, אלא רק יעוד קרקע בהתאם לתרש"צ.

בשטח התכנית לא הוצאו היתרים נוספים.

תוספת השטחים המבוקשים הינם מכח 179/ש ותוספת יח"ד הינם מכח תמ"א 38 – חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה, הכל בהתייחס לנתוני המגרש בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה מהיועמ"ש של העירייה,

הוגשה תכנית תנועה שאושרה ע"י יועץ תנועה, הבקשה מספקת חניות בהתאם לתקן הנדרש 1:1.

נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות דיירים, התקבלה התנגדות מחברי המועצה, קיימות מעל 70% חתימות של הדיירים בתחום הבקשה.

התשתיות הקיימות של הבנין המשרתות את כלל הדיירים המצויות בקומה המפולשת, כגון: מים, ביוב, שוחות, שעונים וכו' יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י המהנדסת.

על היזם להגיש כתב שיפוי לטובת העירייה

נדרש כתב מינוי לעוזר בטיחות בפרויקט.

תנאי להיתר:

28. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה, II בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
29. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - א. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - ב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413, (לפי הבקשה להיתר
 - ג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת - ב.
 - ד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - ה. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב)
 - ו. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 - ז. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותייעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 - ח. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען .
 - ט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - מ. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע .
30. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
31. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413, (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
32. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
33. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ - 100:1, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
34. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.
35. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.
36. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הערה להיתר:

בנית ההיתר ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור על כל המשתמע מכך.

הבקשה כוללת הקלות /ההודעות הבאות :

1. הבלטת ממ"דים בקו בנין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.
2. הוספת יח"ד

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. הוספת קומות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002
2. הבלטת מרפסות עד ל 40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות סטיה ניכרת.

המלצה לועדה:

החלטה תינתן לאחר דיון בועדה

המשך דיון : מישיבת משנה 2020001 מתאריך 28.01.20 הוחלט :

הוועדה לאחר שבחנה את הבקשה ואת פתרונות החיזוק, תוספות המבוקשות, וכן פתרונות החניה בשטח המגרש כפי הוצגו, מברכת על הבקשה וקובעת כי יש על מנת להתקדם.

על מגיש הבקשה להשלים את כל התנאים כפי שמובהר במסמכי תמ"א 38 ובהתאם להנחיות אגף ההנדסה.

עם השלמת התנאים כאמור תובא הבקשה לאישור סופי בועדה.

תנאים להבאת התכנית לדיון בועדה:

1. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה II, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
2. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - א. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - ב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413), (לפי הבקשה להיתר
 - ג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת. –
 - ד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - ה. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב).
 - ו. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 - ז. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותייעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 - ח. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען.
 - ט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - י. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע.
3. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413), (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
5. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחזוק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:100, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.
8. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.

9. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאחר שמולאו התנאים מהישיבה הקודמת.

המלצות :

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

סעיף: 25	מספר בקשה: 20170389	תיק בניין: 14700091
סדר יום ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2020007 בתאריך: 23/07/2020		

מבקש:

♦ יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ

האוזנר גדעון 15 ירושלים

בעל הקרקע:

♦ זילברשלג +15 דיירים, איזונשטין שלמה

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ שפילטניק גאורגי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7747753189

כתובת הבניין: קרן היסוד 9/1 א בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5208 חלקה: 102 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: בש/179, תרש"צ/5/32

שימוש עיקרי בית משותף	תאור בקשה תוספת שטח	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
		2867.10	1341.37	31

מהות הבקשה

תוספת 6 קומות על מבנה קיים בן 3 קומות, וסגירת קומת עמודים - סה"כ 10 קומות.

תוספת 31 יח"ד, ותוספת שטח לדירות הקיימות כולל ממ"ד.

הבקשה כוללת ההודעות/ההקלות הבאות:

הודעה לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. הבלטת ממ"דים בקו בנין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. הוספת 3 קומות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002

2. הבלטת מרפסות עד ל 40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות

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			
	31	16	1341.37		2867.10		בית משותף		
650.11							מרפסת פתוחה		
	31	16	1341.37		2867.10				
0.00% : %בניה			1341.37		2867.10		סה"כ:		

הערות בדיקה:

דו"ח מפקח:

24/10/2019 טרם בוצעה בניה

רקע תכנוני:

גוש: 5208 חלקות: 102, 152, 72, 73, 74,

מדובר ב-5 מבנים בני 4-3 קומות ו-12 יח"ד ברחובות: הרצל, המשלט וקרן היסוד.

מועד הקמת המבנים: מבני שיכון משנות ה-70

רקע סטטוטורי:

במקום חלה תכנית בש/179 משנת 2006 המהווה שינוי לתרש"צ 5/32/1 ותכנית מס' 5/32/29. שמיעדת את

החלקה לאיזור מגורים.

התכנית קובעת זכויות בניה, קווי בנין, מס' קומות לכל השטחים שלגביהם אין תב"ע ברת תוקף הקובעת נושאים אלו, אלא רק יעוד קרקע בהתאם לתרש"צ.

בשטח התכנית לא הוצאו היתרים נוספים.

תוספת השטחים המבוקשים הינם מכח ב"ש/179 ותוספת יח"ד הינם מכח תמ"א 38 – חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה, הכל בהתייחס לנתוני המגרש בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה מהיועמ"ש של העירייה,

הוגשה תכנית תנועה שאושרה ע"י יועץ תנועה, הבקשה מספקת חניות בהתאם לתקן הנדרש 1:1.

נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות דיירים, התקבלה התנגדות מחברי המועצה, קיימות מעל 70% חתימות של הדיירים בתחום הבקשה.

התשתיות הקיימות של הבנין המשרתות את כלל הדיירים המצויות בקומה המפולשת, כגון: מים, ביוב, שוחות, שעונים וכו' יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י המהנדסת.

על היזם להגיש כתב שיפוי לטובת העירייה

נדרש כתב מינוי לעוזר בטיחות בפרויקט.

תנאי להיתר:

37. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה, II בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
38. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - מא. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - מב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413, (לפי הבקשה להיתר
 - מג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת – ב.
 - מד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - מה. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב)
 - מו. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 - מז. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותייעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 - מח. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען .
 - מט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - נ. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע .
39. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
40. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413, (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
41. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
42. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ - 100:1, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
43. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.
44. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.
45. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הערה להיתר:

בנית ההיתר ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור על כל המשתמע מכך.

הבקשה כוללת הקלות /ההודעות הבאות :

1. הבלטת ממ"דים בקו בנין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.
2. הוספת יח"ד

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה :

1. הוספת קומות , בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002
2. הבלטת מרפסות עד ל 40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות סטיה ניכרת.

המלצה לועדה:

החלטה תינתן לאחר דיון בועדה

המשך דיון : משיבת משנה 2020001 מתאריך 28.01.20 הוחלט :

הוועדה לאחר שבחנה את הבקשה ואת פתרונות החיזוק, תוספות המבוקשות, וכן פתרונות החניה בשטח המגרש כפי הוצגו, מברכת על הבקשה וקובעת כי יש על מנת להתקדם.

על מגיש הבקשה להשלים את כל התנאים כפי שמובהר במסמכי תמ"א 38 ובהתאם להנחיות אגף ההנדסה.

עם השלמת התנאים כאמור תובא הבקשה לאישור סופי בועדה.

תנאים להבאת התכנית לדיון בועדה:

1. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה II בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית
2. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 ובו הנתונים הבאים:
 - א. שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - ב. מקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413), (לפי הבקשה להיתר
 - ג. הערכת משקל של המבנה כולל התוספת. –ב.
 - ד. סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 1.203, 2.203 בת"י 413.
 - ה. שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב).
 - ו. תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וממדיהם
 - ז. תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותייעוד של ליקויים קונסטרוקטיביים.
 - ח. תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען.
 - ט. תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - י. תיאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע.
3. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413), (השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
5. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:100, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין

היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.

7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.

8. כל דרישה נוספת האמורה ע"פ חוק או שתידרש ע"י המהנדסת.

9. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב קיר התמך הפונה לרחוב עם אגף ההנדסה.

הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאחר שמולאו התנאים מהישיבה הקודמת.

המלצות :

החלטה תתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

שונות : ועדת משנה 2020007 לתאריך 23.07.20

1. גוש 5935 חלקה 19 : רח' בן איש חי 30-40, שכי' מחסיה (קנה בושם). תשריט בית משותף. אישור התשריט : יזם : לנדאו החדשה בע"מ (בפירוק) באמצעות משרד עורכי דין עיריית אביר – לפי הוראות בית המשפט המחוזי, מחוז תל אביב.

המלצה : לאשר את רישום תשריט בית המשותף כפוף לרישום הערות אזהרה בכל התתי-חלקות.

2. גוש 5205 חלקה 1 : תשריט חלוקה – רח' החרש, אזור תעשייה צפוני. לפי תכניות תרש"צ 5/32/154/בש/י"ב וחווה חכירה ר.מ.י.

המלצה : לאשר את התשריט החלוקה.