

שם: תוספת זכויות בניה-נחל קדרון 37, מגרש 95, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

מגרש 95, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש א'

בעלי עניין:

מתכנן:

טרייסי סקריליף

כתובות:

רחוב נחל קדרון 37, שכונה: שכ' גבעת משקפיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 80028 חלקות: 36

מגרשים לתכנית: 95 בשלמותו מתכנית: בש' 181

מהות התכנית:

תוספת זכויות בניה

התנגדויות:

☐ התנגדות פרטנית.

מתנגדים:

♦ אורן עמאר נחל פרת 12 בית שמש

♦ אלי דהן נחל קדרון 33 בית שמש

☐ התנגדות מיופה עו"ד

מתנגדים:

♦ אליעזר כהן נחל קדרון 35 בית שמש

♦ עו"ד אביחי פוגל

מהלך דיון:

מר' איציק אלמליח לא השתתף בדיון זה.

מר' יונה קאופמן לא השתתף בזמן קבלת ההחלטה.

התכנית מאושרת ברוב קולות,

בעד - מר' שמעון גולדברג, מר' צבי ווליצקי, מר' דוד גוזלן.

החלטות:

הוועדה, לאחר ששמעה את ההתנגדויות ואת מגישי התכנית מחליטה כדלהלן:

1. נטען כי תוספת הבנייה המוצעת תחסום את הנוף, האוויר והאור ותייצר פגיעה של הזק ראה למגרשי השכנים, הוועדה דוחה את הטענה, מדובר בבניה בעיר באזור אורבני, אשר תואמת את הבינוי אותו אישרה הוועדה לכל המבנים בשכונה.

2. נטען כי הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין – הוועדה דוחה את הטענה, מבחינת מסמכי התכנית עולה כי קווי הבניין המוצעים אינם חורגים מהמקובל בעיר ובשכונה זו, הוועדה תציין כי קווי בניין כפי שאושרו למגרש זה אושרו במגרשים צמודים וכי אין התכנית חורגת ממדיניות האזור.

3. הוועדה דוחה את הטענה בדבר הפרעה לפאנלים הסולריים, מבחינה שהוצגה בוועדה לא נראה כי קיימת הפרעה לשעות השמש וכי ככול וקיימת כזו הפרעה אין זו זכות מקנה בדבר שעות אור או שמש.

4. הוועדה קובעת כי מיקום הבריכה ופתרון החנייה ייקבע לשלב היתר הבנייה – מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

5. לאור האמור לעיר מחליטה הוועדה על אישור התכנית לאחר תיקון המסמכים בהתאם לסעיף 4 להחלטה זו.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20240209	12/05/25	34274	13	9	חנה שטרן	נחל לכיש 36, בית שמש	7

סעיף 1:	מספר בקשה: 20240209	תיק בניין: 41500360
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025007 בתאריך: 27/08/2025		

מבקש:

• חנה שטרן

נחל לכיש 36 דירה 13 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות. חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000379565

כתובת הבניין: נחל לכיש 36, בית שמש

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

תכנית: מ/במ/835, ב/ש/835/ט, ב/ש/835/כא, ב/ש/835/יג

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי
מגורים	תוספת שטח	71.13

מהות הבקשה

תוספת קומת מגורים בחלל גג רעפים קיים במפלס +6.12

והארכת מדרגות חיצוניות למפלס זה.

הבקשה כוללת הקלה:

שינוי מנספח הבינוי.

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	1.00	שטחים - רישוי זמין	85.32	71.13	8.00					27.72
			85.32	71.13	8.00					27.72
סה"כ:			156.45		8.00		%בניה: 0.00%		27.72	

♦ יוסף נוסבויס בשם הדיירים

♦ סטיבן רימר

♦ צבי פרידמן

הערות בדיקה(ר.ש.):

בקשה לתוספת קומת מגורים בחלל גג רעפים קיים במפלס +6.12 כולל הארכת מדרגות חיצוניות למפלס זה.

קיימת תב"ע ב/ש/835/ט, הבקשה תואמת את התב"ע למעט ההקלה המבוקשת:
לשינוי מנספח הבינוי - לגג בטון במקום גג רעפים וכן לשינוי מינורי בצורת הבינוי.

בוצע פרסום והתקבלו התנגדויות:

צבי פרידמן בשם דוד גלצר, סטיבן רימר, לורנס סלצר, דוד אפשטיין, יוסף לובלינר, יעקב וברברה קלארק, יוסף ומרים נוסבויס, דורון ומנוחה בקרמן מתנגדים מהסיבות הבאות:

1. דירה מס' 12 נמצאת בקומה העליונה של הבניין, כלומר אף אחד לא מתגורר מעל דירה 12. ערך דירה שלא מתגוררים מעליה גבוה משמעותית מהערך של אותה דירה עם אנשים שגרים מעליה. מתן רשות לחנה שטרן לבנות מעל דירה 12 יגרום להפסד משמעותי לבעלי דירה 12 ולכן אין להתיר.

2. בתכנית המוצגת - קומה א', מפלס +3.06 מוצגות מדרגות במרפסת המשותפת לכל דיירי הבניין, בין דירות 11-12. המדרגות כיום אינן קיימות.

3. בתכנית המוצגת - קומה א', מפלס +3.06 מוצגת בליטה של הגג מעל השטח המשותף של המרפסת המשותפת לכל דיירי הבניין, בין דירות 11-12 - הבליטה אינה קיימת במציאות כיום. אני מתנגד לבניית הבליטה מעבר לקו הישר של הבניין כיום. זאת אומרת, מעבר לקו הדירה של דירה 12, כפי שרואים בחתך ב'-ב'.

4. מתנגדים לכך שיפרצו חלונות בבניית הגג מעל דירה 12, לכיוון המרפסת המשותפת בין דירות 11-12, צד מערב של הבניה על הגג כפי שרואים בחתך ב', ב'.

5. מתנגדים לבקשה להקלה - גג תוספת ישר ולא משופע, כפי שמופיע בבקשה להיתר.

6. מתנגדים לבקשה להרמת הרעפים ומתנים את הבניה - לבניה בתוך חצי חלל גג הרעפים הקיים.

מס' דף: 8:

7. השכן מהדירה בקומת הקרקע הכוללת חצר שנמצאת מתחת לאזור הבניה המבוקשת מתנגד, כיוון שבשטחו יצטרכו לשים פיגומים כדי לבצע את הבניה המבוקשת ומסרב ששימו פיגומים בשטח שבבעלותו.

בנוסף, משכיר את דירתו לאנשים שעושים שימוש בחצר הפרטית שהיא חלק משטח הדירה ולא רוצה שהם יפגעו חלילה מחפצים או כלים שיכולים ליפול חלילה במהלך תהליך הבניה המבוקשת . הפרטיות של הדיירים תפגע קשות אם פועלי בניין יעלו וירדו מפיגומים הנמצאים בשטח החצר הפרטית שלהם. כאמור הדירה מושכרת, הדיירים הנוכחיים הודיעו שאם יתחיל תהליך הבניה הם יעזבו את הדירה. יהיה קשה למצוא דיירים חדשים כאשר מתקיימת בנייה בקומה למעלה שמשפיעה ישירות על הקומה שלו ולכן עלול לאבד הכנסה חלילה.

8. מדובר ברעש, לכלוך ומפגע סביבתי שישפיע על כל דיירי הבניין וכן הדיירים בבניינים הסמוכים ויפגע באיכות חייהם.

התייחסות להתנגדות:

המדרגות והבליטה שבוקשו בשטח המשותף בוטלו, הבניה הותאמה בתכנון רק לאזור המוצמד למבקש הבקשה בטאבו.

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח.

המלצת המהנדס:

החלטה תתקבל לאחר דיון בהתנגדויות.

לא ניתן לאשר את שינוי גמר הגג-משנה את אופי הסביבה וע"כ מהווה סטייה ניכרת.

לאחר הפצת סדר היום, התקבלה בקשה בתאריך 30.06.25 ע"י אחד המתנגדים בבניין שיש לו אירוע שמחה משפחתי , ומבקש דחיית הדיון לישיבה הבאה, נענה בחיוב לבקשה, הדיון ידחה לדיון לישיבה הבאה.

המשך דיון : משיבת ועדת המשנה 2025005 מתאריך 03/07/25 שבה הוחלט :

הבקשה תובא לדיון לישיבה הבאה לאחר זימון מחודש של כלל המתנגדים.

המשך דיון : משיבת ועדת המשנה 2025006 מתאריך 30/07/25 שבה הוחלט :

החלטת הועדה לאחר שמיעת ההתנגדויות, נדרשת לבחון את הבקשה ולגבש את דעתה, הבקשה תובא לקבלת החלטה לדיון בישיבה הבאה.

מהלך הדיון

הבקשה אושרה ברוב קולות , מר' צבי ווליצקי נמנע.

החלטה :

הועדה שמעה את ההתנגדויות בועדת משנה / ההתנגדויות 2025006 מתאריך 30.07.25 הועדה גיבשה את החלטת הועדה והחליטה בזאת. לאשר את הבקשה ובכפוף, ככל וניתן להוסיף גג רעפים עפ"י התב"ע תוך ניצול הזכויות הועדה דורשת לעשות גג רעפים לתוספת הקומה המבוקשת.

ת. השלמה

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

שונות : ישיבת ועדת משנה 2025007 מתאריך 27.08.2025**1. הפקעת השטח בתב"ע 102-0122945 גוש 80031 חלקות 19,20,21,30,31,32,33,34,35,36**

מצב נכנס - מצב מאושר - תכנית 102-0122945			
גוש	חלקות	מגרש	יעוד
80031	30	32	שצ"פ
80031	31	23	שביל
80031	32	24	שביל
80031	33	31	שצ"פ
80031	34	33	שצ"פ
80031	35	50	מבנים ומוסדות ציבור
80031	36	51	מבנים ומוסדות ציבור

מצב נכנס - מצב מאושר - תכנית 102-0122945			
גוש	חלקות	מגרש	יעוד
80031	19	21	פארק / גן ציבורי
80031	20	22	פארק / גן ציבורי
80031	21	30	שצ"פ

מדובר בקרקעות ליעוד ציבורי, מבוקש להפקיעם לטובת עיריית בית שמש

החלטה : מאשרים את הפקעת השטחים הציבוריים עפ"י תכנית מאושרת – ע"ש עיריית בית שמש.**2. קביעת מדיניות מרפסות.**

מצו"ב מדיניות המרפסות.

החלטה : ירד מסדר היום, יובא לדיון בישיבה הבאה.**3. הוספת שימושים במגרש המיועד למבנה ציבור - מגרש 515 - שכונה ד' 3****עפ"י הוראות התב"ע 102-0073593 סעיף 4.9.1 א+ב.**

א. השימושים כפי שנקבעו בסעיף 4.9.1 הינם מחייבים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו בסעיף 4.9.1 יקבלו מענה בתחום התוכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף 4.9.1 תתאפשר רק לאחר מימוש הפורוגרמה כולה.

ב. סטייה מהוראות סעיף 4.9.1 לעניין בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנות לאם ולילד ושולחת מתנ"ס תקבע כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

השימושים המותרים עפ"י התב"ע במגרש 515 שטח למתנ"ס רובעי, מועדון נוער- (למגרש הוספו ב- 2019 שימוש לבתי ספר, חניה וספורט ובתי כנסת)-מבוקש הוספת שימושים גני ילדים.

החלטה : לאשר את השימוש המבוקש עפ"י הפורוגרמה.

**4. הוספת שימושים במגרש המיועד למבנה ציבור - מגרש 215 - שכונה ד' 4
עפ"י הוראות התב"ע 102-0082552 סעיף 4.5 1+2.**

א. השימושים העיקריים שנקבעו לעיל הינם מחייבים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים הנ"ל יקבלו מענה בתחום התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע תתאפשר ובלבד שלא תסכל מימוש הפרוגרמה הנדרשת לצרכי ציבור בתחום התכנית. ב. סטייה מהוראות ברשימת השימושים העיקריים לעיל לעניין בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנות לאם ולילד ושולחת מתנ"ס תקבע כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
השימושים המותרים עפ"י התב"ע במגרש 215 שטח למעון יום- מבוקש הוספת שימושים לבית ספר החלטה : לאשר את השימוש המבוקש עפ"י הפרוגרמה.

-----	-----	-----
מזכיר הועדה	מהנדס הוועדה	יו"ר הועדה המקומית