

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2025010 ביום ראשון תאריך 07/12/25 י"ז כסלו, תשפ"ו בשעה 17:00

### השתתפו:

#### חברים:

- |                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| מר' שמעון גולדברג    | - יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| מר' ישראל סילברסטיין | - חבר ועדה                      |
| מר' יצחק אלמליח      | - חבר ועדה                      |
| מר' צבי ווליצקי      | - חבר ועדה                      |
| מר' חנוך דרגנר       | - חבר ועדה                      |
| מר' מרדכי ליטנר      | - חבר ועדה                      |
| מר' דוד גוזלן        | - חבר ועדה                      |

#### סגל:

- |                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| עו"ד מיקי גסטוירט | - יועמ"ש הועדה              |
| עו"ד אריאל יונגר  | - יועץ משפטי                |
| אדר' גיא דוננפלד  | - מהנדס העיר                |
| גב' מורן אוחנה    | - יועצת מחלקת תכנון העיר    |
| מר' יהודה חזן     | - מנהל תפעולי - מזכיר הועדה |

#### נציגים:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| אדר' אסתי ליס      | - נציגת שר הבינוי והשיכון                              |
| אד' עמליה אברמוביץ | - נציגת רשות מקרקעי ישראל                              |
| מר' איתי אוהב ציון | - נציג משרד האוצר - מינהל התכנון                       |
| מר' יובל אורן      | - יובל אורן - מנהל פיקוח משרד האוצר                    |
| ד"ר אבי ברכה       | - נציג היחידה לאיכות הסביבה "שורק" נוכח מ"מ אברהם מלאר |

### נעדרו

#### חברים:

- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| מר' פרנקל אברהם נחמן | - מ"מ מר' שמעון גולדברג    |
| מר' שלמה ברלינט      | - מ"מ מר' ישראל סילברסטיין |
| מר' אהרון כהן        | - מ"מ מר' יצחק אלמליח      |
| מר' משה שטרית        | - מ"מ מר' צבי ווליצקי      |
| מר' מאיר שכטר        | - מ"מ מר' חנוך דרגנר       |
| מר' יונה קאופמן      | - מ"מ מר' מרדכי ליטנר      |
| גב' תמר זוסמן        | - מ"מ מר' דוד גוזלן        |

#### סגל:

- |                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| מר' אוהד שגב    | - מנכ"ל העירייה     |
| גב' מוריה מימון | - מנהלת מחלקת רישוי |

#### נציגים:

- |                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| מר' אבי בן-צור   | - נציג השר לאיכות הסביבה      |
| גב' טל פרי       | - מ"מ נציג שר איכות הסביבה    |
| מר' אסף שגיא     | - מ"מ נציג שר איכות הסביבה    |
| מר' קיריל פקטה   | - נציג השר משרד הבריאות       |
| מר' בצר פבלו     | - נציג רשות העתיקות           |
| מר' ישי טלאור    | - נציג שר התחבורה             |
| מר' שלומי טולדנו | - נציג שר המשטרה              |
| מר' יניב אטיאס   | - נציג התגוננות אזרחית (הג"א) |
| מר' ברוך יונה    | - נציג בטיחות והצלה - כבאות   |
| מר' פלד דיכטר    | - מנכ"ל תאגיד המים והביוב     |

מס' דף: 2

הועדה מאשרת את הפרוטוקול ועדת המשנה 2025009 מתאריך 26/11/25

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	102-1340579 הפקדה	בית שמש מזרח	34290	2	2	5
2	102-1214774 הפקדה	התחדשות עירונית - מתחם אהבת ישראל בית שמש	5218	124	125	7
3	102-1469105 הפקדה	רחוב סמטת מנוח, מגרש למגורים ולשטח ציבורי פתוח	5211	78	79	9
4	102-1361880 הפקדה	בית שמש - שימושים מעורבים ברחוב השבעה.	5213	30	30	10
5	102-1417377 הפקדה	הרחבת דיור הנביא עובדיה 1-7	34517	25	26	12
6	102-1171354 הפקדה	הרובע המרכזי בית שמש	5171	4	5	13
7	102-1178904 הפקדה	מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים	34281	417	417	15
8	102-1390962 הפקדה	תוספת לקומת מרתף רחוב מצדה, בית שמש	5207	125	125	17
9	102-1448109 הפקדה	תוספת זכויות בניה-רח' שמעון 1, גבעת שרת, בית שמש	5546	39	39	18
10	102-1538628 הפקדה	כביש 30 - חיבור לכביש 38	5171	24	24	19

**תוכנית מתאר מקומית: 102-1340579****סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 07/12/2025

**שם:** בית שמש מזרח

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות התכנית:**

ממזרח: דרך מס 10.

מדרום: גן לאומי עמק האלה.

ממערב: רחוב הרב אברהם שפירא, ורחוב הרב מורדכי צמח אליהו, הרב קוק. ומדרום לרחוב נהר הירדן,

רחוב האחים.

מצפון: רחוב הנצי"ב.

**בעלי עניין:****יזם:**

אילון ברנהרד

**מתכנן:**

עמי שנער

**כתובות:**

בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 34290	חלקות: 27, 26-27, 25-26
גוש: 34291	חלקות: 19-21
גוש: 34292	חלקות: 100, 50
גוש: 34296	חלקות: 96
גוש: 80029	חלקות: 26, 3-4
גוש: 80030	חלקות: 10, 9-10, 4-5
גוש: 80030	חלקות: 44-47, 13
גוש: 80031	חלקות: 10-12

**חלקי חלקות:**

גוש: 34290	ח"ח 5-6, 4-5, 2
גוש: 34290	ח"ח 23-24, 19, 6
גוש: 34290	ח"ח 24-25
גוש: 34291	ח"ח 18-19, 14, 5
גוש: 34291	ח"ח 28, 25, 23
גוש: 34291	ח"ח 35-36, 32, 30
גוש: 34292	ח"ח 112
גוש: 34296	ח"ח 93, 64, 60
גוש: 34574	ח"ח 80, 70, 63
גוש: 34574	ח"ח 83
גוש: 34575	ח"ח 75, 70, 66
גוש: 80029	ח"ח 5, 4-5, 2-3
גוש: 80029	ח"ח 14, 10, 7
גוש: 80029	ח"ח 24-25, 23-24, 21-23
גוש: 80029	ח"ח 25-26
גוש: 80030	ח"ח 12-13, 5
גוש: 80031	ח"ח 9-10, 4, 2
גוש: 80031	ח"ח 18, 16-18, 12
גוש: 80031	ח"ח 32-34, 30

**מטרת הדיון:**

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 557 דונם במורדות המשקפיים ובמורדות שכונה ה'1 לכיוון כביש 10
2. במסגרת התכנית מוצע הרחבה של שכונה ה'1 ושכונת המשקפיים לכיוון כביש 10 וכוללת פיתוח כבישים, שטחי תעסוקה ומסחר וכן יצירת תשתית ציבורית עבור שטחים פתוחים ומבני ציבור כמו כן התכנית כוללת
  - קביעת יח"ד במורדות שכונה ה'1 ל-864.
  - קביעת מספר יח"ד בשכונת המשקפיים ל-2,340.

**מהות התכנית:**

- א. לפתח מסגרת תכנונית להקמת השלמות בינוי למגורים (אינפילים) לשכונת המשקפיים ולשכונה ה' במזרח בית שמש, לאורך דרך מספר 10.
- ב. הרחבת דרך מספר 10.

**מהלך דיון:**

התכנית אושרה ברוב קולות מר' ישראל סילברסטיין הצביע נגד.

**החלטות:**

- הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות
1. בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מס' הקומות עבור מבני המגורים לא יעלה על 9 קומות מהכניסה העליונה. (ניתן להוסיף קומה נוספת עבור דופלקס)
  2. הבינוי המוצע תחת רחוב נחל קידרון יבוטל ובמקומו יוצע פיתוח פארק שכונתי אשר ייצר חיבור בין שכונת רמה א' לשכונה החדשה, חיבור זה חשוב על מנת לייצר קישור והלכתיות בין השכונות ולאפשר לשכונת המשקפיים להיות נגישה, ניתן למקם מבני ציבור כך שגובה הבינוי בהם לא יעלה על גובה רחוב נחל קידרון על מנת לשמר על דירוג הבינוי וניצפות בהתאם לטופוגרפיה בשטח
  3. יש לקבוע שלביות ביצוע למימוש התכנית בה יובטח כי שטחי הציבור יבנו בד בבד עם מבני המגורים כולל התייחסות לפיתוח כבישים, שצפים ומבני ציבור.
  4. התכנית מציעה חיבור חדש משכונת נווה שמיר אל שדרות הירקון, החיבור מבורך שכן הוא מייצר עוד יציאה מהשכונה אולם החיבור המוצע נמצא 145 מטר מכיכר הכניסה לשכונה הקיימת, יש לבחון את התכנות החיבורים ואת הצורך בשינוי 2 הצמתים לרמזור בשלב מימוש התכנית
  5. כמו כן, במסגרת התכנית ועל מנת לייצר כניסה לנוספת לשכונה יש לבחון חיבור משכונת נווה שמיר אל כביש 3855
  6. מאחר ומדובר על בינוי מסיבי בשכונה קיימת יוכנס תנאי בהוראות התכנית כי הבניה תהיה ללא הפרעה לשכונה תוך תאום עם היחידה הסביבתית בעניין מגרסה ועודפי עפר.

**תוכנית מתאר מקומית: 102-1214774****סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 07/12/2025

**שם:** התחדשות עירונית - מתחם אהבת ישראל בית שמש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות התכנית:**

מתחם מגורים ברחוב אהבת ישראל 2-6 ולצידו מגרשי חנייה ושצ"פים גובלים.

**בעלי עניין:**

טרא פרויקטים אשכול 2 בע"מ

**יזם:**

לירן יהודה שוקרון

**מתכנן:****כתובות:**

רחוב אהבת ישראל 2, שכונה: נוה ספיר, בית שמש

רחוב אהבת ישראל 4, שכונה: נוה ספיר, בית שמש

רחוב אהבת ישראל 6, שכונה: נוה ספיר, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גרש: 5240 חלקות: 24-20, 63, 73

**חלקי חלקות:**

גרש: 5218 ח"ח 124-125

גרש: 5240 ח"ח 1, 61, 80

גרש: 5240 ח"ח 92,

**מטרת הדיון:**

1. התכנית חלה בשטח של כ-22.47 דונם וממקום ברחוב אהבת ישראל 6-12 ולצידו מגרשי חנייה ושצ"פים גובלים.
2. בשטח התכנית קיימים 3 מבני מגורים
3. תכנית בש/78 א קבעה את ייעודי המגרשים לדרך, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים רבי קומות, מגרשי חנייה פרטיים ושצ"פ.
4. התכנית מציעה:
  - פינוי והריסת 3 מבני מגורים קיימים בני 8 קומות, הכוללים 87 יח"ד, ובינוי כ- 549 יח"ד חדשות, ב 3 מגדלי מגורים בגובה 26-35 קומות, המשלבים מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים במפלסי הקרקע
  - שינוי ייעוד
  - מגורים רבי קומות, חנייה, דרך, מב"צ, שצ"פ למגורים ד' עם חזית מסחרית, שצ"פ, דרך, שב"צ
  - קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
  - קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
  - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
  - קביעת הוראות לבינוי של 3 בניינים בגובה 27-36 קומות,
  - קביעת מספר יח"ד ל-549
  - קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
  - קביעת שלביות ביצוע

**מהות התכנית:**

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסת 3 מבני מגורים ובהם 87 יח"ד קיימות, והקמת מתחם בעירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומגורים בהיקף 549 יח"ד - במסגרת פינוי בינוי.

**החלטות:**

- הוועדה לאחר שעינה במסמכי התכנית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות
1. מאחר והתכנית כוללת שטחים ציבוריים הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית וכן השלמת כתב התחייבות מול יועמ"ש הוועדה.
  2. בשים לב לכך כי מדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.
  3. יש לקבוע שלביות ביצוע אשר תבטיח את מימוש השטחים הציבוריים בד בבד עם שטחי המגורים.

4. השטחים הציבוריים המבונים יהיו עבור גני ילדים. כמו כן השטח למבני ציבור בתחום התכנית יהיה עבור בית ספר, יש לבחון האם נדרשת הגדלה של הקו הכחול לכיוון השטח החום הצמוד בכדי לייצר שטח ראוי עבור בית ספר.
5. יש לתאם עם מחלקת שפ"ע את פתרונות פינוי האשפה.
6. יש לתאם עם מחלקת תנועה את פתרונות התנועה המוצעים בתכנית.
7. יש לוודא רח' דרך שמתאים לרכבת קלה על ציר רחוב הדקל כולל התייחסות והצעה לתחנה סמוכה.

**תוכנית מתאר מקומית: 102-1469105****סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 07/12/2025

**שם:** רחוב סמטת מנוח, מגרש למגורים ולשטח ציבורי פתוח

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות התכנית:**

רחוב סמטת מנוח מס' 7, בית שמש

**בעלי עניין:****יזם:**

יוסי אורון

♦

אבי מלכה

**מתכנן:**

בנימין מלובני

**כתובות:**

רחוב מנוח 7, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 5211 חלקות: 78-79

**חלקי חלקות:**

גוש: 5211 ח"ח 127

**מטרת הדיון:**

רקע:

1. התכנית חלה בשטח של כ-1.692 דונם וממוקם ברחוב סמטת מנוח מס' 7, בית שמש

2. בשטח התכנית קיים מבנה מגורים.

3. תכנית 102-0854711 קבעה את ייעודי המגרשים לדרך, מגורים ושצ"פ.

4. התכנית מציעה:

• קביעת השימושים המותרים בתכנית.

• 2. קביעת קווי בניין תת"ק לשצ"פ.

• 3. תוספת 4 יח"ד.

• 4. תוספת שטחי שירות תת"ק מתחת לשצ"פ סמוך.

• 5. קביעת שטחי בנייה למגרש.

• 6. קביעת קומה הבינוי.

• 7. קביעת תוספת יח"ד למגרש.

• 8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

• 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

**מהות התכנית:**

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומת גג טכני. תוספת 4 יח"ד וקביעת שטחים תת"ק לשימושים סחירים תחת שצ"פ סמוך.

**מהלך דיון:**

מר' דוד גוזלן לא השתתף בדיון, התכנית אושרה ברוב קולות.

**החלטות:**

הוועדה לאחר שעינה במסמכי התכנית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות.

1. נספח הבינוי מציג חתך של 8 קומות מרחוב סמטת מנוח, יש להתאים את החתך להוראות התכנית.

2. הוראות התכנית יכללו הנחיה מחייבת עבור שלביות הביצוע כך שפיתוח השצ"פ יהיה תנאי לטופס 4 למגורים ופיתוחו יעשה בד בבד עם פיתוח המגורים.

3. בתחום התכנית תוצג הפרשה מבונה בגודל של 100 מ"ר עבור מועדון נוער כולל חתימה על כתב התחייבות מול יועמ"ש הוועדה.

4. בשים לב לכך כי מדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

**שם:** בית שמש - שימושים מעורבים ברחוב השבעה.

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות התכנית:**

רחוב השבעה 2, 4 בית שמש

**בעלי עניין:**

רמי ברכיה

♦ יזום:

שלום פדידה

♦

שמואל כהן

♦

אבי פרידה

♦

דוד אלפסי

♦

רפאל וקנין

♦

אבי פרידה

♦ מתכנן:

**כתובות:**

בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקי חלקות:**

גרש: 5213 ח"ח 30, 35, 36

גרש: 5213 ח"ח 156 ,

**מטרת הדיון:**

**רקע:**

1. התכנית חלה בשטח של כ-1.918 דונם וממוקם ב רחוב השבעה 4, 2בית שמש
2. שטחי המגרשים מבונים.
3. תכנית 102-0411215 קבעה את ייעודי המגרשים למסחר ומשרדים ושצ"פ.
4. התכנית מציעה:
  - קביעת יעוד השטח למגורים ציבורי ומסחר.
  - קביעת שימושים ליעוד מעורב של מסחר מבני ציבורי ומגורים, הכוללים: שימושים עקריים של מסחר, ציבורי, מגורים, ושטחי שרות של חניות, מחסנים וכל שימוש המשרת את היעודים הנ"ל.
  - קביעת שיטחי בניה לכל שימוש בנפרד, ושטח מכסימלי לסך כל השימושים.
  - קביעת קווי בנין, שטחי מרתפים, תכסיות, גובה שיא הגג, הכל לניצול מיטבי של המגרש
  - קביעת מגבלות בניה ותנאים למתן היתר בשימושים המותרים, מסחר, ציבורי ומגורים.
  - מתן גמישות לזום במימוש התכנית.
  - הרחבת זכות הדרך, והגדרת שימושים מותרים בזכות הדרך.
  - מתן הוראה לאיחוד וחלוקה מחדש.
  - מתן הוראות הריסה למבנים קיימים.
  - מתן הוראות בניה

**מהות התכנית:**

שינוי יעוד השטח ממסחרי ומשרדים ליעוד מעורב של מגורים מבני ציבור ומסחר. קביעת זכויות הבניה ליעודים הנ"ל.  
הרחבת זכות הדרך ברחוב השבעה.

**החלטות:**

- הוועדה לאחר שעינה במסמכי התכנית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות
1. ראשית תציין הוועדה כי הצוות המקצועי ערך מספר פגישות עם עורכי תכנית 102-1038165 אשר נסגרה מחוסר טיפול. התכנית שבנידון לא תוקנה בהתאם להערות דאז ועל כן הם מובאות כאן בשנית :
  2. צמוד דופן ממערב לתכנית שבנדון, מקודמת תכנית להתחדשות עירונית למתחם משמעותי אשר נמצאת בשלב התנגדויות, לא נערך תאום מול מתכנני התכנית המקודמת. יש לייצר תאום על מנת להבטיח את רציפות הפיתוח של רחוב השבעה
  3. יש לערוך את התכנית כך שהחזית כלפי רחוב השבעה תהיה חזית מסחרית ותוצע בקו בניין 0 כלפי הדרך המוצעת.
  8. השטחים למבנה ציבור יהיו עבור שימוש של גני ילדים, דת, קהילה ורווחה. מיקום המבנה ציבור יהיה במקום נגיש מהרחוב הסמוך.
  9. מאחר והתכנית כוללת איחוד וחלוקה בה מוצע החלפת שטחים הועדה תצטרף כמגישה לתכנית
  10. נספח הבינוי אשר הוגש אינו מפורט בהתאם לנוהל מבא"ת.
  11. יש לוודא רחוב דרך שמתאים לרכבת קלה על ציר רחוב השבעה.
  12. בשים לב לכך כי מדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדה התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומי.

**תוכנית מתאר מקומית: 102-1417377****סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 07/12/2025

**שם:** הרחבת דזור הנביא עובדיה 1-7

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

**גבולות התכנית:**

רחוב הנביא עובדיה 1,3,5,7,

**בעלי עניין:****יזם:**

שלמה פרוש

**מתכנן:**

רותי כץ

♦

רן עמי

**כתובות:**

בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 34517 חלקות: 25-26

**מטרת הדיון:**

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 5.246 דונם, ברחוב הנביא עובדיה 1,3,5,7, רמת בית שמש ג2
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכניות בש/160/א קובעות את היעוד בשטח זה למגורים.
4. התכנית דגן מציעה:
  - תוספת שטחי בניה למגורים.
  - תוספת קומת מרתף ותוספת קומה על הגג לסה"כ 9 קומות.
  - תוספת 8 יחיד לסה"כ 64 יחיד.
  - קביעת קווי בניין.
  - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
  - קביעת הוראות בינוי להוצאת היתר בניה.
  - קביעת שלביות ביצוע.

**מהות התכנית:**

תוספת זכויות בניה.

**החלטות:**

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

1. ביצוע התיקונים הטכניים שנדרשים על ידי הצוות המקצועי באישור יו"ר הוועדה
2. מאחר והתכנית מוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע יש להוסיף לתקנון את ס"ק 15
3. מסמכי התכנית יתוקנו כך שחישוב השטחים יהיה בשטח כולל, ויקבע כי שטחי השירות בתת הקרקע יהיו רק עבור אחסנה, מיגון, חניה ומערכות טכניות.
4. אישור מחלקת תנועה.
5. יש לסמן בתכנית את חריגות הבנייה להריסה מאחר והם בוצעו אחרי 2018 ולא ניתן להכשירם.
6. יש להסיר את התוספות המוצעות מעבר לקווי הבניין.
7. יש להוסיף לחישוב השטחים מרפסות מקורות.
8. יש להוסיף לחישוב השטחים את חדר המדרגות שעולה לקומת הגג.
9. יש להוסיף בחישוב השטחים את כל הרחבות המגורים ולחשבם כשטח מוצע.
10. בשים לב לכך כי מדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

**תוכנית מתאר מקומית: 102-1171354****סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 07/12/2025

**שם:** הרובע המרכזי בית שמש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות התכנית:**

מצפון לשכונת גבעת שרת, מזרח לשכונת רמת בית שמש א' וממערב לשכונת רמת התנאים.

**בעלי עניין:**

אדר' יגאל לוי

**מתכנן:****כתובות:**

בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 5171	חלקות: 8, 5, 4-5
גוש: 5171	חלקות: 24-25, 11, 10-11
גוש: 5177	חלקות: 7, 4, 1-2
גוש: 5177	חלקות: 10, 9-10

**חלקי חלקות:**

גוש: 5941 ח"ח 29-31

**מטרת הדיון:****רקע:**

תכנית הרובע המרכזי בית שמש המציעה הקמת רובע חדש בעירוב שימושים, המקשר בין בית שמש הוותיקה לבית שמש החדשה. התכנית ממוקמת משני צידי כביש מס' 5, המהווה עורק תחבורה ראשי באזור ומציעה רצף עירוני חי בין השכונות הצפוניות לשכונות הדרומיות.

בבנייה עירונית מעורבת שימושים, תוך יצירת שטחי תעסוקה חדשים ונרחבים, פארקים מטרופוליניים, שמירה על ערכי טבע ונוף, ארכיאולוגיה ויובלי הנחלים.

התכנית כוללת 16,000 יחידות דיור בכ-930 דונם

הבניה המוצעת ברובע הינה בניה מרקמית למגורים עם מבנים נוספים בעירוב שימושים ומאופיינת בשדרת מסחר ותעסוקה מרכזית על הציר הראשי (כביש מס' 5).

התכנית כוללת מערך שטחים פתוחים ציבוריים בגדלים שונים, אשר מחברים את הבינוי אל הנחלים העירוניים הגובלים במתחם. בנוסף מוצעים שצ"פים שכונתיים המשמשים ליצירת רצף הליכתי וקישוריות אל מבני הציבור בתחום התכנית.

התכנית מגדירה אזורי עתיקות בתאום עם רשות העתיקות, המשולבים במערך השצ"פים והבנייה החדשה.

התכנית מציעה הסדרה של מערך התנועה ודרכי גישה למתחמי התכנון, וכן חניונים תת קרקעיים לצורך השימושים השונים, תוך חיזוק הקישוריות לשכונות הגובלות מצפון, מזרח ומדרום.

**רקע סטטורי:**

1. תמ"א 35, אשר שטח התכנית המוצעת בה, כלול בייעוד "מרקם עירוני".
2. תמ"א 1, אשר שטח התכנית המוצעת בה, כלול בייעוד "שטח המיועד לפיתוח לפי תמ"מ ושטח בנוי בפועל".
3. תכנית המתאר לבית שמש בש/200, אשר שטח התכנית המוצעת בה, כלול בייעוד למגורים, שצ"פ ודרך לתכנון בעתיד (כביש 5 צפון שבוצע).
4. תכנית המתאר לבית שמש בש/3000, (בהכנה) אשר שטח התכנית המוצעת בה, כלול בייעוד למגורים מסחר ותעסוקה, פארק/גן ציבורי וציר מערכת להסעת המונים.

**מהות התכנית:**

הקמת שכונת מגורים חדשה המחולקת למתחמים שונים מסמכי התכנית כוללים תכנון ל-16,000 יח"ד בבנייה עירונית מעורבת שימושים.

### מהלך דיון:

הוצג בוועדה מיקום המתחם על קרקעות זיווה כהן, הוסבר כי ניתנו הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה בוועדה המחוזית, היזמים השלימו את התסקיר שנערך על ידי חברת לשם שפר. הוצג כי התסקיר כולל בחינה של מגוון נושאים בין היתר ניקוז, עצים, ארכאולוגיה. הוצגה הפרוגרמה ופיזור של מבני הציבור, פיזור של בתי הספר, בתי הכנסת ועוד מבני ציבור, שטחים מבונים ולא מבונים. הוצג כי התכנית המוצעת תואמת לתכנית המתאר המתהווה בש/3000 (שכבר נדון בוועדה המקומית) כאזור עירוני מע"ר מעורב שימושים של מסחר תעסוקה ומגורים בעוצמות גבוהות. הוצגו מתחמי המגורים ומתחם התעסוקה של 6 מגדלים בהיקף של בין רבע לחצי מיליון מ"ר לתעסוקה. הוצגו עקרי התסקיר השפעה על הסביבה שנערך על המתחם. וכן חלופות התכנון והחלופה המועדפת, בין היתר הוצג כי ניהול הנגר בתכנית הינו באמצעות שני מאגרי וויסות בנפח 3,850 מ"ק ו 3,769 מ"ק וספיקה מווסתת מהם תופנה לנחל ימלה, כאשר עקרון ניהול הנגר בתכנית מקובל על רשות הניקוז. הועלתה הדרישה כי בזמן העבודות יהיה איסור מעבר כלים דרך שכונות מאוכלסות, למניעת מפגעים והשפעת העבודות אבק וכדו' על שכונות מאוכלסות. בנושא התנועה הוצג כי בוועדה זו מקודמת תכנית לחיבור השכונה לכביש 38, באמצעות כביש 30 כביש רוחב המחבר בין התכנית לבין כביש 38 לצומת וורגינייה. כמו"כ ציר נהר הדן יתוכנן בחתך דרך שיאפשר רכבת קלה. לייטנר: מבקש לא לדון כעת בתכנית, נכון להציג תכנית גרנדיוזית למועצת העיר מדובר בתכנית שיותר גדולה מבית עילית, אני בעד השכונה הזאת, זה נראה תכנית יפה מאוד אבל רוצה להתעמק בזה מבקש לקיים דיון נוסף. ווליצקי: מצטרף למוטי, ומבקש לבדוק באופן מעמיק מול רשות הניקוז את נושא הניקוז והנחלים כולל בריכות וויסות. דרנגר: לפי התשריט נראה שהתכנית ממש מוטה ירוק וממש מעט מגורים.

יו"ר הועדה: אם היו מתכננים לפי הסטנדרטים של גבעת המטוס בירושלים אפשר להגיע ל20 אלף יח"ד, אנחנו מלווים את התכנית מספר שנים, בזמנו עליזה רצתה שיהיו בה מגדלים, בתיאום עם היזמים תכנית הבינוי הותאמה למגורים בני 9 קומות וקומת דופלקס מעל קומת הכניסה בהתאם למדיניות הועדה המקומית לאזור הזה. הועדה מבקשת לתת אמירה התומכת בפיתוח המתחם ואת החשיבות של התכנית, הנושאים של הבינוי ונושאים ספציפיים ידונו בדיון נוסף בוועדה, אני תומך בקידום השכונה, מצופה מאיתנו כוועדה לומר מה אנחנו רוצים ומה אנחנו מצפים לראות במתחם ולא להתעלם מהתכנית ולא לקבל החלטות, חשוב להשפיע על התהליך.

מהנדס העיר: חשוב לבקש התאמות. כמו"כ התכנית צריכה לעמוד בטבלת הצפיפויות של תמא 35 שאושרה על ידי הממשלה.

יו"ר הועדה: ההפרשות הקרקע בתכנית המוצעת הם מעל 50% שלא בהתאם לתיקון 4 לתמא 35.

החברים מבקשים שההחלטה תהיה כללית ולא התייחסות לנושאים ספציפיים וירידה לפרטים בתכנית, כי הוצגו עיקרי התסקיר, על החלופות, על השלבויות בנושא המגורים מבני הציבור והתעסוקה, החברים מוכנים להצביע ספציפית על מתחם התעסוקה, רוב חברי הועדה תומכים בתכנית כולל מגורים, לבקשת החברים נקיים דיון נוסף.

### החלטות:

הועדה המקומית רואה בחיוב הגשת תכנית על המתחם המוצע כהמשך לפיתוח העיר, כשהיא תומכת בפיתוח המתחם המוצע ורואה בה חשיבות יתירה, מדובר במתחם משלים במרכז העיר בית שמש, אשר יחבר את רמות בית שמש לשכונות הוותיקות, התכנית מציעה בינוי על ציר ראשי בעיר יחד עם מתחם תעסוקה משמעותי לעיר כך שהיא תומכת בפיתוח המתחם.

באשר לשלבויות הביצוע הועדה המקומית תבקש לוודא ולתאם מולה את התנאים שיאפשרו מימוש המגורים יחד עם השטחים הציבוריים ובמקביל לשטחי התעסוקה מבני הציבור ולביצוע ההתניות בהתאם לבה"ת למתן מענה תחבורתי ותנועתי הולם לשכונה ולעיר.

כפי שהועלה במהלך הדיון, הוחלט כי יתקיים דיון נוסף בתוכנית. בדיון ייבחן כושר הנשיאה של המתחם, פיזור צרכי ומוסדות הציבור ושלבויות הביצוע כאמור.

**שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1178904****סעיף: 7**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 07/12/2025

**שם:** מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים  
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

**גבולות התכנית:**

בצפון - שד' האמוראים, ממזרח - רחוב זכריה הנביא כביש 5, ממערב - רחוב נהרדעא.

**בעלי עניין:**

**יזם:** איב 62 בע"מ

**מתכנן:** רחל יונגמן

**כתובות:**

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

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גרש: 34281 חלקות: 417

**מטרת הדיון:**

1. התכנית עוסקת בשטח של 7.825 דונם בשכונה 1ד מול מגרש בית החולים.
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית 102-0073593 קבעה את ייעוד המגרש לדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה.
4. התכנית דן מציעה:
  - שינוי יעוד לעירוני מעורב הכולל תעסוקה, מגורים, דיור מיוחד, מסחר שימושים ציבוריים ומלגאות.

• מספר יחידות הדיור 201 + 200 יחידות דיור עבור דיור מוגן

• 3,070 מ"ר עבור מסחר (מאושר 3,000 מ"ר)

• 11,385 מ"ר עבור תעסוקה (מאושר 7,000 מ"ר)

• 14,400 מ"ר עבור דיור מיוחד (מאושר 18,800 מ"ר)

• 1,570 מ"ר עבור מבני ציבור

5. יזמי התכנית הם בעלי העניין בקרקע.

6. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 04.07.24 והמלצה לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים. בין היתר נקבע כי שלביות הביצוע תהיה משולבת כך שיובטח כי השטחים הציבוריים יבנו בד בבד עם המגורים, תאום הכניסה התנועתית למגרש

**מהות התכנית:**

פיתוח מגדל מעורב שימושים למגורים, תעסוקה, דיור מיוחד ומסחר ושני מבנים מרקמיים למגורים ע"י הגדלת הזכויות ושינוי הוראות הבינוי.

**מהלך דיון:**

התכנית אושרה ברוב קולות מר' ישראל סילברסטין הצביע נגד.

**החלטות:**

התכנית במתכונת כפי שהופקדה הציעה מגדל בגובה של 35 קומות, דבר שאינו תואם את מדיניותה של הועדה המקומית לאזור זה, כמו"כ הוגשו התנגדויות מצד משרד הבינוי והשיכון, תושבי השכונה ואף הושמעה התנגדות מצד גופים ירוקים, לעת שמיעת ההתנגדויות יזמי התכנית הגיעו לכדי 'פשרה מאוזנת' מול הועדה המקומית וזאת בכדי לאזן בין הרגישות של האזור לבין עוצמות הבינוי המתאימות למיקום האסטרטגי במגרש ציר 5 עם ציר 6, הפשרה התכנונית מצד אחד שומרת על הזכויות והשימושים המבוקשים בתכנית ומאידך מפחיתה קומות ובכך גובה המגדל יירד לכדי הגובה המאושר לפי התכנית החלה כהיום, כאשר הזכויות הנגרעות מהורדת הקומות ימומשו בבניין נוסף ובקומות המסד, לאור הפשרה המאוזנת ולנוכח האינטרס העירוני במימוש הפרויקט, הועדה המקומית מצטרפת כמגישה לתכנית בתנאים הבאים:

1. יש להפחית את מס' הקומות למצב הקיים לפי תכנית 102-0073593, דהיינו עד 21 קומות מעל קומות המסד.

2. לאור הפחתת הקומות ובכדי שתתאפשר מימוש הזכויות בתכנית, יותר להקים כמות מבנים מעבר לתכנון המפורט כל עוד יישמרו מרחקים של 6 מטר בין בניין לבניין כולל מרפסות.

3. יש להסיר מכלל הוראות התכנית את הסעיפים המתייחסים ספציפית לבניינים A B C וכדו'.

4. יש לשנות את ההוראה בסעיף קווי הבנין 1.2.4 ג ב – להתיר תכנית מלאה

- בקומת מפלס הכניסה העליון בדומה לקומת המסחר שבמרתף ובכך לאפשר מסחר מלווה רחוב בקווי אפס ורחבת מגורים עליונה נפרדת מהמסחר.
5. יש לשנות את בסעיף קווי הבנין 4.1.2 ג ג – להתיר תכסית קומות טיפוסיות לעד 60% ובכך לאפשר בניית מרפסות סוכה לבנייני המגורים על ידי הנסיגות בבינוי.
6. סך יח"ד לדיור מיוחד יש להותיר לסה"כ 200 יח"ד - ולהוסיף הערה כי תותר תוספת של יח"ד ללא תוספת שטחים כאשר גודל יח"ד לדיור מיוחד לא יפחת מ-65 מ"ר.
7. סך יח"ד למגורים רגיל יש להותיר לסה"כ 201 יח"ד.
8. גובה מגורים רגיל יהיה 9 קומות מעל לכניסה הקובעת, תותר קומה תוספת לדירת דופלקס ולחדר יציאה לגג
9. בטבלה 5 יש לאחד השימושים של 'דיור מיוחד' יחד עם ה'תעסוקה' סך הזכויות יחד 25,785 מ"ר, בכך תתאפשר גמישות מיטבית למימוש הפרויקט, אך בכל מקרה לא יותר להפחית מסך 200 יח"ד לדיור מיוחד.
10. יש לשנות את שטחי הבניה בטבלה 5 לשטח כולל. אך בכל מקרה לא יותר להפחית מסך 200 יח"ד לדיור מיוחד.
11. ברשימת השימושים יש להוסיף את השימוש המותר לפי התכנית 102-0073593, 'מגורים מיוחדים לדיור מוגן'.
12. יש להסיר את סעיף 4.1.2 א 10 בנוגע לשימושים הציבוריים הספציפיים, מיקום השטחים הציבוריים ייקבעו בשלב ההיתר.
13. לאור זאת שקיים מענה של גני ילדים באזור, יש להוסיף שימוש ציבורי למשרדים עירוניים כך שהועדה תוכל לאשר לממש את השטחים הציבוריים בקומות התעסוקה להחלטת הועדה המקומית.
14. קביעת שלביות ביצוע אשר תבטיח את מימוש השטחים הציבוריים, שטחי התעסוקה והדיור המוגן.
15. השינויים המבוקשים בתכנית אינם דורשים הליך פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב לחוק.

**תוכנית מתאר מקומית: 102-1390962**

**8 :סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 07/12/2025

**שם:** תוספת לקומת מרתף רחוב מצדה, בית שמש  
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

גאורגי שפיטלניק

**מתכנן:**

**כתובות:**

רחוב מצדה 2, שכונה: פסגות השבע, בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5207 חלקות: 125

**מגרשים לתכנית:** 152 בשלמותו מתכנית: בש/מק/138/טו

**מטרת הדיון:**

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.634 דונם, רחוב מצדה 2,
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית בש/במ/ 138 קבעה את ייעוד הקרקע ל מגורים א
4. התכנית דגן מציעה:
  - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
  - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
  - קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
  - קביעת שלביות ביצוע

**מהות התכנית:**

תוספת שטח לקומת מרתף

**החלטות:**

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

1. תשריט מצב מוצע יכלול את החלוקה כפי שמופיע בתכנית בש/מק/138/טו
2. יש להשלים מסמכי בעלות
3. יש לבטל את הכניסה החיצונית לקומת המרתף, כמו כן יש להציג חלוקה לתוספת המבוקשת.
4. ביצוע התיקונים הטכניים שנדרשים על ידי הצוות המקצועי באישור יו"ר הועדה.

**תוכנית מתאר מקומית: 102-1448109**

**9: סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 07/12/2025

**שם:** תוספת זכויות בניה-רח' שמעון 1, גבעת שרת, בית שמש  
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

**גבולות התכנית:**

רח' שמעון 1, שכונת גבעת שרת, בית שמש.

**בעלי עניין:**

**מתכנן:** טרייסי סקרילוף

**כתובות:**

רחוב שמעון 1, שכונה: יפת השמש, בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5546 חלקות: 39

**מגרשים לתכנית:** 148 בשלמותו מתכנית: בש/95 יב

**מהות התכנית:**

1. קביעת תוספת בנייה.

**החלטות:**

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

1. ביצוע התיקונים הטכניים שנדרשים על ידי הצוות המקצועי.

**שם:** כביש 30 - חיבור לכביש 38

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

**בעלי עניין:**

אדרי יגאל לוי

**מתכנן:**

**כתובות:**

בית שמש

**גושים וחלקות:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 5171	ח"ח 24
גוש: 5172	ח"ח 4
גוש: 5173	ח"ח 7, 11, 31
גוש: 5173	ח"ח 37, 40-41, 40
גוש: 5198	ח"ח 222
גוש: 5231	ח"ח 7, 46, 50

**מהות התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת דרך מס' 30 וחיבור לדרך מס' 38 בקטע שבין כביש 5 לכביש 38

**החלטות:**

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות הצוות המקצועי והטעמות ההערות הבאות:

- מדובר בחיבור חשוב ומשמעותי אשר ייצר עוד יציאה מהעיר ויאפשר מבחינה תנועתית את פיתוח שכונת הרובע המרכזי וגם עבור פיתוח תכניות להתחדשות עירונית.
- יש להוסיף לתכנית ולמקם על התוואי המוצע חניון, תחנת תדלוק אשר כולל אזורי מסחר ותעסוקה, המיקום יתואם עם הפיתוח הקיים סביב הכביש.
- לאור גידול העיר הצפוי והצורך אשר עלה על ידי משטרת ישראל, יש להוסיף ולהציע מיקום לאורך הכביש בסמיכות לכביש 38 למגרש עבור תחנת משטרה גדולה, המיקום וגודל המגרש יתואמו עם משטרת ישראל והדיור הממשלתי.

**רשימת הבקשות**

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
21	סמטת בן אליעזר 2, בית שמש	סטיין וורקו		57	5240	12/05/25	20240590	1
23	בר אילן 5, בית שמש	יצחק שוורץ		5	36 5239	00/00/00	20240653	2
25	האיריס 28, בית שמש	אהרן כהן		8	5220	00/00/00	20240599	3
27	הרצל 31, בית שמש	יוסף האשל		82	5208	23/07/23	20230438	4
31	הרצל 31, בית שמש	יעקב לוי שמואל ויסנשטרן		82	5208	13/11/23	20230583	5
34	הרב הרצוג 55, בית שמש	מוסדות חלקת יהושע ביאלא		206	55 5380	00/00/00	20250282	6

## מבקש:

## \* סטיין וורקו

סמ בן אליעזר 2 דירה בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000438094

כתובת הבניין: סמטת בן אליעזר 2, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5240 חלקה: 57 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: בש/95

שכונה: יפת השמש

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	2.88	16.53

## מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי במפלס +2.47

תוספת מחסן במפלס 0.00

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת 6% משטח המגרש

## דיון בהתנגדויות - החלטה לתקבל לאחר שמיעת ההתנגדויות

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00	שטחים - רישוי זמין	2.88		16.53					
			2.88		16.53					
סה"כ:			2.88		16.53			0.00%		%בניה: 0.00%

\* אפרת פרייס סמ בן אליעזר 2 דירה בית שמש

\* קומה מעל (לא מצויין שם)

\* ראובן מרדכי סמ בן אליעזר 2 דירה בית שמש

\* שכנה קומה למטה (לא מצויין שם)

## הערות בדיקה:

## הערות בדיקה: (מ.כ.)

מבוקש תוספת שטח עיקרי במפלס +2.47 עפ"י 6% הקלה משטח המגרש מכח תקנות סטיה ניכרת

מבוקש תוספת מחסן במפלס 0.00 בשטח משותף.

הוצגו 66% חתימות מהכניסה.

קיימות וויתורי זכויות מהשכנים, מצורף בארכיב.

ההקלות פורסמו והוגשו התנגדויות:

מתנגד בקומה מעל - ת.ז. 304690712, מתנגד קומה מתחת-ת.ז. 03579809

כבר אישרנו תוספות בניה של חדר וגם מרפסת לפני שנה כולל גם חריגה משטח ציבורי.

לא מאשר לקחת עוד שטח על חשבון הדיירים ובטח לא בניה בכניסה לבניין

## מתנגדת אפרת פרייס ת.ז. 03579809

הייתה כבר תוספת בניה לדייר ולא מעוניינת עוד תוספת בקומת כניסה לבניין על חשבון צמחיה. גם שבקשת חתימות היו במרמה

והסתרת האמת של הבניה

## מתנגד - ראובן מרדכי ת.ז. 023879752

בשלב זה הבית בשכירות.

ולכן כשהגעתי לאחרונה הופתעתי לראות פרגולה ומרפסת סגורה שחוסמת לי את החזית מחלון המטבח. בשעתו אמר שרק בונה חדר.

למעשה כיום חסם לי ראות של 100% משביל הכניסה לבניין אותו ראיתי בעבר וגם חלק מהחזית. גם כיום לא נאמר לי שרוצה

לבנות בקומה אפס אלא שרק עטש. תיקון קטן-אישור להפרת בניה קטן שהיה. בנייה של חדר בקומה 0, שכזו הופכת את המקום

לסלאמס. משכנות עוני ופוגע משמעותית בערך הדירה. החזות היא עניין חשוב והיציאה כל יום מהבניין מפגישה אותך עם חדר נוסף

שפוגע בחזות הבניין ולוקח חלק מהשטח המשותף.

יש לי מישבות למכור את הדירה ואין ספק שזה יוריד את ערך הדירה. כבר היום כשהוא חסם לי חלק מהחזית.

**תנאי להיתר:**

דוח פיקוח תקין.  
הצגת המחסן כמחסן בהתאם להערות הצוות המקצועי  
רישום הערת אזהרה בדבר וויתור זכויות מתתי חלקה 1, 15, 12, 33 לטובת תת חלקה 24

**התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר**

מספר בקשה: **20240590** תאריך בדיקה: 22.12.2025  
**המצב בשטח:** (יחד עם אברהם ש.)

קיימת פרגולה

**טרם בוצעה בנייה של המחסן**

אוראל דניאל

**ה ח ל ט ה :**

הועדה הקריאה את ההתנגדויות בפני הועדה והחליטה לאשר את הבקשה, לאור זאת  
שהבקשה מלווה עם 66% חתימות דיירים וקיים וויתור זכויות מצד השכנים.

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

**הצגת המחסן כמחסן בהתאם להערות הצוות המקצועי.**

**תנאי בהיתר:**

**רישום הערת אזהרה בדבר וויתור זכויות מתתי חלקה 1, 15, 12, 33 לטובת תת חלקה 24**

**ת. השלמה**

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

## מבקש:

## \* יצחק שוורץ

בר אילן 5 דירה 10 בית שמש

## \* אהרון ניימן

בר אילן 5 דירה 14 בית שמש

## \* דניאל ברג

בר אילן 5 דירה 12 בית שמש

## סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000442840

## כתובת הבניין: בר אילן 5, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5239 חלקה: 36 מגרש: 5 יעוד: מגורים ג

תכנית: ב/ש/78/א

## שכונה: נוה ספיר

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	75.64	25.00

## מהות הבקשה

תוספת שטחים ומרפסות במפלסים +2.80, +5.60, +8.40, +11.20

## הבקשה כוללת הקלה:

תוספת 6% הקלה משטח המגרש

תוספת קומה

תוספת 2.5%-5% משטח המגרש בגין תוספת קומה

## דיון בהתנגדויות - החלטה לתקבל לאחר שמיעת ההתנגדויות

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		שטחים - רישוי זמין	שטחים - רישוי זמין	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	שטחים - רישוי זמין	שטחים - רישוי זמין				21				
	1.00	שטחים - רישוי זמין	שטחים - רישוי זמין	75.64	2383.32	25.00	31.21				
				75.64	2383.32	25.00	31.21		21		
										0.00%	%בניה:
				2458.96		56.21					

\* עו"ד ויקטוריה קרן ב"כ רגינה מוסטפין בר אילן 5 דירה 8 בית שמש

## הערות בדיקה: (מ.כ.)

התבע החלה ב/ש/78/א

תוספת שטחים, ממדים ומרפסות מכח הוראת מעבר במפלסים +2.80, +5.60, +8.40, +11.20 השטחים עפ"י אופציה שלב ב, תוספת 6% הקלה ותוספת 2.5% בגין תוספת קומה.

מבוקשות מרפסות לכל העמודה ולכן לאין צורך בתוכנית צל

קיימים 70% קירות יורדים לשטח משותף, הוצגו 66% חתימות

הבקשה כוללת הקלות פורסמו כנדרש והתקבלה התנגדות ע"י רגינה מוסטפין ת.ז. 327219291

## מהות ההתנגדות:

זכויות הבניה יכולות להפגע שכן הבניה מתוכננת בסמוך לדירת המתנגדת

המתנגדת סובלת מאסטמה כרונית וממחלת עור כרונית שעלולים להחמיר כתוצאה מזיהום אויר שעשוי להגרם עקב הבניה כמו כן, בדירת המתנגדת גרה אמה המבוגרת, בת 86 שגם היא סובלת ממחלות אסטמה כרונית ואלרגיה כרונית לאבק

וזיהום האוויר, עקב הבניה עלול לגרום להחמרה ולאור גילה המתקדם אף לסכן את חייה.

למתנגדת נסיון עבר כאשר שכניה בנו תוספות בניה ליד הדירה שלה ולא הקפידו על תקנים וכללים למניעת זיהום הסביבה, ונגרם לה, לקרוביה ולנכסיה נזק כתוצאה מכך.

לאור כל האמור לעיל מבקשים מהוועדה להתנות את מתן ההיתר בניה בחובת נקיטת אמצעים הולמים למניעת זיהום הסביבה וחדירת אבק, פסולת ורעש לקרקע, לרבות התקנת טנט בנייה, רשת בניין, יריעות כיסוי, יריעות פיברגלס ו/או כל

אמצעי הולם אחר בצד הסמוך לדירת המתנגד.

ההתנגדות המלאה נמצאת בארכיב

**תנאי להיתר:**

דוח פיקוח תקין  
הוצאת היתר לבקשה מספר 20250233  
יש למנות עורך הבקשה עפ"י התקנות.

**ה ח ל ט ה :**

הבקשה נדונה בהתנגדויות, הצדדים הגיעו להבנות והודגש שהבנייה תעשה בצורה מסודרת, ויידרש לאישור תחילת עבודות.

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

**תנאי להיתר:**

דוח פיקוח תקין  
הוצאת היתר לבקשה מספר 20250233  
יש למנות עורך הבקשה עפ"י התקנות.

**תנאים בהיתר:**

**קבלת אישור תחילת עבודות למימוש ביצוע ההיתר :**

- א. קבלן רשום ואחראי לביצוע שלד.
- ב. מינוי אחראי לביקורת על הביצוע.
- ג. התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עפר ופסולת + הצהרת מהנדס על כמות עודפי עפר.
- ד. התקשרות לסילוק פסולת בניין באופן שוטף במהלך הבניה - אישור איכות הסביבה.
- ה. אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע בדיקות - מעבדת בטונים.
- ו. גידור בטיחותי קשיח וצבעוני, בגובה 2 מ' לפחות במהלך הבניה כולל שילוט אזהרה.

**ת. השלמה**

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

**מבקש:****אהרן כהן**

האיריס 28 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: בית שמש הותיקה****כתובת הבניין: האיריס 28, בית שמש**  
גוש וחלקה: גוש: 5220 חלקה: 8 יעוד: מגורים 1

תכנית: ת/30/א/5/32

<b>שימוש עיקרי</b>	<b>תיאור בקשה</b>	<b>שטח עיקרי</b>	<b>שטח שירות</b>
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין	114.98	55.59

**מהות הבקשה**תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע, הרחבת קומת מרתף עבור ממ"ד, מחסן וחדרי שרות  
**הבקשה כוללת הקלה:****הקלה מקווי בנין**

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	בית חד-משפחתי	114.98		55.59					
			114.98		55.59					
<b>סה"כ:</b>			114.98		55.59			0.00%	בניה:	8.11

**הערות בדיקה (מ.כ.)**

התבע החלה: ת/30/א/5/32

בית חד משפחתי, אזור מגורים 1 המאפשר 40% בניה בקומה בנוסף לקומת העמודים מבוקש הרחבת קומת קרקע עבור שטח עיקרי,

מבוקש קומת עמודים הכוללת ממ"ד, מחסן וחדרי שרות. עפ"י סעיף 9.ה.:

"תותר בנית קומת עמודים כולל מחסנים, מקלט וחדר כביסה,

בנוסף למספר הקומות והאחוזים המוזכרים בסעיף ג' ו-ד"

תוספת חדר יציאה לגג במפלס +3.82 לגג שטוח בהתאם לסעיף 9.ח בתבע:

"תורשה בנית גג בטון שטוח עם אפשרות לבניית גג רעפים".

הבקשה כוללת הקלה 30% בקו בנין צידי

בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

הבקשה תואמת תבע פרט להקלה.

**תנאי להיתר:**

דוח פיקוח תקין.

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות הבוחנת והצוות המקצועי.

**המלצה:**

החלטה לתקבל לאחר דיון בישיבת המשנה.

**החלטה:**

השטח בקומת העמודים שיתוקן לגובה מעל 1.8 ייחשב כשטחים מוצעים ויתאפשר השימוש בהם כשטח שירות.

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,

הבקשה תובא לדיון נוסף.

מס' דף: 25  
ת. השלמה

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

**מבקש:****• יוסף האשל**

הרצל 31 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000265369

כתובת הבניין: הרצל 31, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5208 חלקה: 82 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: בש/179, תרש"צ/5/32/1

**שימוש עיקרי****תיאור בקשה**

תוספת בניה - רישוי זמין

**שטח עיקרי**

26.91

**שטח שירות**

11.82

**שכונה: בית שמש הותיקה****מהות הבקשה**

תוספת שטח עיקרי במפלס +8.16 + ממ"ד + מרפסת זיזית.

**קבלת החלטה - לאחר שמיעת התנגדויות**

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		מרפסת זיזית פתוחה								9.80
	1.00	שטחים - רישוי זמין	26.91		11.82					
			26.91		11.82					9.80
<b>סה"כ:</b>			<b>26.91</b>		<b>11.82</b>		<b>0.00%</b> :בניה			<b>9.80</b>

**הערות בדיקה: (מ.כ.)**

קיימת תבע בש/179

מבוקש תוספת שטח במפלס +8.16, ממ"ד ומרפסת זיזית.

זכויות הבניה ע"פ תב"ע ומרפסת מכח תקנות מעבר.

הבקשה תואמת לנספח בינוי שהוגש בבקשה מס' 950055, היתר מספר 96012

התקבלה התנגדות, התנגדות כללית על כל התוספות לאותו בניין לא ספציפית לבקשה הזאת, מהות ההתנגדות- סדקים בבניין.

ההתנגדות נמצאת בארכיב מסמכים.

**תנאי להיתר:**

יש לצרף אישור מהנדס ליציבות המבנה.

**המלצת המהנדסת:**

תקבל החלטה לאחר דיון בהתנגדויות.

**דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)**

מס' בקשה: 20230438

תאריך בדיקה: 17/8/2023

**מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.****המשך דיון: מישיבת רשות רישוי 2023015 מתאריך 27/08/23 שבה הוחלט:**

הועדה הקריאה את ההתנגדויות בפני הועדה והחליטה לאשר את הבקשה,

לאור שהבקשה תואמת את התב"ע הקיימת, והנספח הבינוי הקיים.

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

יש לצרף אישור מהנדס ליציבות המבנה.

**המתנגדים הגישו ערר על החלטת הועדה .**

**המשך דיון מועדת ערר 1143/23 + ערר 1169/23 מתאריך 18/02/2024 בה החלט:**

מדובר בשני עררים להרחבת דירות בבנין מגורים ברחוב הרצל 31 -

בקשה מס' 20230438 + בקשה מס' 20210215.

בערר נטענו טענות רבות- החלטת הערר המלאה מצ"ב בארכיב המסמכים

בין הטענות העיקריות הרלוונטיות לבקשה זו:

הוועדה דנה בענין עבירות הבניה הנרחבות בעיקר בקומת הקרקע, לטענת העוררים חלקם מהוות בפועל יח"ד לא חוקיות פעילות,

כמו כן הוצג בפני ועדת הערר בינוי אשר מונע גישה לפתח הביוב הראשי

קיים דוח פיקוח מעודכן בבקשה מס' 20210215 הכולל את קומת הקרקע, ואכן קיימים חריגות בניה וביניהם 2 יח"ד פעילות

במהלך הדיון בערר הוצג ע"י העוררים דוח הנדסי לבדיקת עמידות מבנה שבוצע ע"י העירייה בשנת 2022, אשר לא הוצג בדיון

בועדה המקומית,

מהדוח עולה כי קיימים ליקויים קונסטרוקטיביים וקיים חשש וודאי כי המבנה מהווה סכנה לשוהים בו , (הדוח מצורף בארכיב תיק

הבנין)

ועדת הערר קבעה כי בעיקר לאור חו"ד על ליקויים במבנה העולים כדי סיכון בטיחותי, יש להחזיר את הדיון בבקשות לועדה

המקומית, על מנת שתבחן בשנית את הבקשות לאור חו"ד זו ובמידת הצורך תקיים הליך בקרה הנדסית.

לאור ההחלטה על החזרת הדיון לועדה, נקבע כי בדיון זה תבדוק הועדה בשנית את נושא התימוכין הקנייניים, ובין היתר תשקול האם

הבניה הבלתי חוקית בחצר מהווה "הרחבה דומה".

**המשך דיון : מיישיבת ועדת המשנה 2024003 מתאריך 11/08/24 שבה החלט :**

מחליטים לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לאחר שהועדה שוכנעה שהבינוי המבוקש מבוסס ברובו על בניה חדשה

כולל ממ"ד, ולכן לא מעמיסה על המבנה הקיים, ולאור הסכמת המבקשים לביצוע חיזוקים כפי שייקבע בידי המהנדס.תנאי להיתר

יהיה אישור המהנדס לחיזוקים ככל שנדרשים והטמעתם בבקשה. פה אחד

**הבקשה מובאת שוב לדיון לאחר החלטת ועדת הערר . התקבלה חו"ד הנדסית מעודכנת ליציבות הבנין מתאריך 01/08/24**

**המשך דיון מועדת ערר 1128-24 מתאריך 07/04/2025 שבה החלט:**

הבקשה תושב לדיון בועדה המקומית , במסגרת הדיון תיתן הועדה את דעתה על הליקויים הקונסטרוקטיביים שהוצגו בחו"ד המהנדס (מר ויסאם בסול).

על מהנדס העיר לחוות דעתו במסגרת אישור הבקשה להיתר על השלכותיה על יציבות הבנין וזאת בהסתמך על דוחות המהנדס מר בסול וכן על הדוח שסיפק המהנדס מר דן שפר וזאת תוך התייחסות להערת נציג הועדה לעיל.

לענין התימוכין הקנייניים, יוצגו התימוכין הקיימים המספקים לצורך דיון בבקשה.

לענין אותו חלון אשר יש חשש לחסימתו כפי שהובא לידי ביטוי בהחלטה מיום 27.3.24 תוצג עמדת הועדה המקומית לגביו.

לגבי עבירות הבניה יוצג בפני הועדה המקומית דו"ח פיקוח כפי שנדרש בהחלטת ועדת הערר.

אנו מוסיפים כי במסגרת הדיון שיערך נכון יהיה לבחון את מיקום מרפסת הזיז המתבקשת ביחס למרפסות האחרות שאושרו בבנין.

כמו כן, הועדה המקומית תיתן את דעתה למשמעות החריגה של הבינוי המתבקש" מנספח הבינוי."

**התייחסות להחלטת הועדת ערר:**

קיימת חו"ד הנדסית מעודכנת מאת ויסאם בסול:

אובחן בהתפתחות שקיעות, נטייה והתפרקות קיר בלוקים אשר בוצע עבור 4 כניסות של המבנה .

- קיר הבלוקים יושם בשלב מאוחר, וככל הנראה מבוסס ע"ג קרקע טבעית ללא קורת מסד וביסוס כנדרש. הנ"ל היא הסיבה להתפתחות שקיעות וסדקים בקיר.
- משטח הכניסה שוקע באופן מסיבי אשר מהווה סכנה בטיחותית לדיירים.
- יש לסגור במייד את אזור הסכנה ולטפל בקירות הסדוקים ובליווי מהנדס מבנים ויועץ קרקע וביסוס.

**חוות דעת מהנדס העיר: יש לטפל בליקויים המופיעים בדו"ח מהנדס המבנים המהווים סכנה בטיחותית לדיירים. מדובר בליקויים כלליים בבניין שאינם קשורים לבקשה ספציפית כזו או אחרת ועל הדיירים בבניין לטפל בהם במייד.**

לענין התימוכין הקנייניים-בוצע יידוע השכנים כנדרש, (התוספת אינה מוצעת בשטח משותף)

לעניין חסימת החלון- התוספת המוצעת בבקשה זו אינה חוסמת חלון. (הטענה לחשש חסימת החלון משויכת לבקשה מס' 20210215)

קיים בארכיב דוח פיקוח מעודכן הממפה את כל חריגות הבניה בבנין זה-חריגות אלו אינן שייכות למבקש הבקשה לענין מיקום המרפסת-

**חוות דעת מהנדס העיר: אין לאשר את מרפסת הזיז בצד בו היא מסומנת ויש להציע ככול ומעוניינים מעל המרפסות הקיימות בבניין.**

החריגה מנספח הבינוי היא תוספת הממ"ד והבלטת החלון בכ-50 ס"מ התוספת המוצעת תואמת את התוספת של השכן מהקומה מתחת המאושרת בהיתר מס' 20200156

**חוות דעת מהנדס העיר: אין מניעה לאשר החריגה המינורית כ 50 ס"מ מקיר המבנה ובהלימה לבנייה של השכן מהקומה למטה אשר קיבל לכך היתר בנייה. הממ"ד בנוי מעל ממ"ד של השכן בעמודה צומחת אין מניעה לאשר.**

### **תנאי להיתר:**

תיקון הערות הצוות המקצועי

אישור המהנדס לחיזוקים ככל שנדרשים והטמעתם בבקשה.  
אישור מהנדס מעודכו מטעם המבקשים לאור החו"ד ההנדסית המעודכנת של ויסאם בסול של מהנדס  
אישור תחילת עבודות יינתן בשני שלבים:

1. ביצוע התיקונים הבטיחותיים הנדרשים ע"י מהנדס המבנים והסרת הסכנה לדיירים.

2. לאחר אישור מפקח על הבנייה משך העבודות

### **החלטת הוועדה:**

החלטה תינתן לאחר דיון בועדת המשנה

ה ח ל ט ה :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

תיקון הערות הצוות המקצועי

אישור המהנדס לחיזוקים ככל שנדרשים והטמעתם בבקשה.

אישור מהנדס מעודכן מטעם המבקשים לאור החו"ד ההנדסית המעודכנת של המהנדס

ויסאם בסול.

אישור תחילת עבודות יינתן בשני שלבים:

1. ביצוע התיקונים הבטיחותיים הנדרשים ע"י מהנדס המבנים והסרת הסכנה לדיירים.

2. לאחר אישור מפקח על הבנייה משך העבודות

## ת. השלמה

26/09/2024

24/09/2024

26/09/2024

26/09/2024

24/09/2024

26/09/2024

24/09/2024

\* עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.

\* חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס.

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

\* אישור הג"א.

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

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

\* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70).

<b>סעיף 5:</b>	מספר בקשה: 20230583	תיק בניין: 10100310
	פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 07/12/2025	

**מבקש:**

- ♦ **יעקב לוי שמואל ויסנשטרן**  
הרצל 31 בית שמש
- ♦ **רבקה ויסנשטרן**  
הרצל 31 בית שמש

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000298042

**כתובת הבניין:** הרצל 31, בית שמש

**גוש וחלקה:** גוש: 5208 חלקה: 82 יעוד: מגורים מיוחד

**תכנית:** בש/179, תרש"צ/5/32/1

**שכונה:** בית שמש הותיקה

שטח עיקרי

44.33

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שימוש עיקרי

מגורים

מהות הבקשה

הרחבת זירת מגורים, תוספת שטח בקומת עמודים בחלק מהשטח שתחת הדירה כולל

כניסה חדשה לדירה מקומת קרקע

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה-לשימוש בקומת העמודים לצורך מגורים וניוד שטחים לקומה זו.

**קבלת החלטה - לאחר שמיעת התנגדויות**

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	ממ"ד				11.86				
	1.00	שטחים - רישוי זמין	44.33	83.65				32		12.02
			44.33	83.65		11.86		32		12.02
<b>סה"כ:</b>			127.98		11.86		%בניה: 0.00%		12.02	

**הערות בדיקה:**

דו"ח מפקח לפני וועדה (אברהם ש)

מס' בקשה: 20230583

תאריך בדיקה: 26/9/2023

**מצב נתון בשטח:** טרם החלה הבניה.

**הערות בדיקה (מ.פ.):**

בקשה לתוספת שטח עיקרי בקומת העמודים במפלס 0.00 לדירת מגורים קיימת במפלס +2.72

הבקשה כוללת ביטול הכניסה לדירה במפלס +2.72 וכניסה חדשה מוצעת מקומת העמודים.

הבקשה תואמת תב"ע בש/179 פרט להקלה:

מבוקשת הקלה לתוספת קומה -לשימוש בקומת העמודים לצורך מגורים וניוד שטחים לקומה זו

בוצע פרסום כנדרש, התקבלו התנגדויות דיירים בבנין:

בנימין ורינה נחמני, שמואל סטרינקובסקי, שמואל קלודט, אורי ועליזה נחמיקה, אברהם כהנא, שרה אברהמי, אורה חזן, נעשא

זכותא, אבו זגיה, דב ושולמית מנכה, גבריאל רחל פרץ, אסתר הוכמן, ובריהון טריק.

ההתנגדות מצורפת בארכיב.

\*ההרחבה מוצעת על שטח משותף, חסרות 3 חתימות להשלמה ל66%. היות וחלק מהשכנים המתנגדים ביצעו הרחבה דומה

וע"פ החלטת הוועדה בבקשה מס' 20210215: " לגבי ההתנגדות בטענה להיעדר הסכמות שכנים – לדחות את ההתנגדות

בהינתן שמרבית בעלי הדירות חתמו על הסכמתם לבקשה, ובעלי דירות נוספים ביצעו הרחבות דומות" דיירים אלו יחשבו

כמסכימים לבקש, מצורף בארכיב הצהרת המבקש לגבי 3 חריגות בניה בשטח המשותף השייכות למתנגדים,

\*במקביל לבקשה זו מבוקשת בקשה 20230570 לתוספת שטח לדירה זו בהליך רישוי ללא הקלות,

תנאי להיתר לבקשה זו יהיה הפקת היתר לבקשה 20230570 השטחים שבוקשו בה צוינו בבקשה זו כשטח קיים

בבניין זה הוגשו עררים לבקשות 20210215 ו-20230438 ע"י המתנגדים:  
**ערר 1143/23 + ערר 1169/23 מתאריך 18/02/2024 בה הוחלט:**

מדובר בשני עררים להרחבת דירות בבנין מגורים ברחוב הרצל 31 - בקשה מס' 20230438 + בקשה מס' 20210215. בערר נטענו טענות רבות- החלטת הערר המלאה מצ"ב בארכיב המסמכים בין הטענות העיקריות הרלוונטיות לבקשה זו: הוועדה דנה בענין עבירות הבניה הנרחבות בעיקר בקומת הקרקע, לטענת העוררים חלקם מהוות בפועל יח"ד לא חוקיות פעילות, כמו כן הוצג בפני ועדת הערר בינוי אשר מונע גישה לפתח הביוב הראשי קיים דוח פיקוח מעודכן בבקשה מס' 20210215 הכולל את קומת הקרקע, ואכן קיימים חריגות בניה וביניהם 2 יח"ד פעילות במהלך הדיון בערר הוצג ע"י העוררים דוח הנדסי לבדיקת עמידות מבנה שבוצע ע"י העירייה בשנת 2022, אשר לא הוצג בדיון בוועדה המקומית, מהדוח עולה כי קיימים ליקויים קונסטרוקטיביים וקיים חשש וודאי כי המבנה מהווה סכנה לשהים בו, (הדוח מצורף בארכיב תיק הבנין) ועדת הערר קבעה כי בעיקר לאור חו"ד על ליקויים במבנה העולים כדי סיכון בטיחותי, יש להחזיר את הדיון בבקשות לוועדה המקומית, על מנת שתבחן בשנית את הבקשות לאור חו"ד זו ובמידת הצורך תקיים הליך בקרה הנדסית. לאור ההחלטה על החזרת הדיון לוועדה, נקבע כי בדיון זה תבדוק הוועדה בשנית את נושא התימוכין הקנייניים, ובין היתר תשקול האם הבניה הבלתי חוקית בחצר מהווה "הרחבה דומה".

#### **תנאי להיתר:**

הפקת היתר לבקשה 20230570 תצהיר מהנדס לכך שהתוספת עומדת בפני עצמה ואינה נשענת על הקיים.

#### **המלצת המהנדס:**

ההחלטה תינתן לאחר דיון בהתנגדויות בוועדת משנה.

**המשך דיון : משיבת המשנה 2024003 מתאריך 11/08/24 שבה הוחלט :**  
מחליטים לשוב ולדון בישיבה הבאה, אליה יוזמנו הצדדים, פה אחד

**התקבלה חו"ד הנדסית מעודכנת ליציבות הבנין מתאריך 01/08/24**

**המשך דיון : משיבת ועדת המשנה 2024004 מתאריך 29/09/24 שבה הוחלט :**  
מחליטים לשוב ולדון בישיבה הבאה, אליה יוזמנו הצדדים, המתנגדים והמבקש.

**המשך דיון : משיבת ועדת המשנה 2024005 מתאריך 19/11/24 שבה הוחלט :**  
מחליטים לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לאחר שהועדה שוכנעה שהבינוי המבוקש מבוסס ברובו על בניה חדשה, ולכן לא מעמיסה על המבנה הקיים, ולאור הסכמת המבקשים לביצוע חיזוקים כפי שייקבע בידי המהנדס. תנאי להיתר יהיה אישור המהנדס לחיזוקים ככל שנדרשים והטמעתם בבקשה. ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:  
תנאי להיתר יהיה אישור המהנדס לחיזוקים ככל שנדרשים והטמעתם בבקשה.

**ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:**  
**תנאי להיתר יהיה אישור המהנדס לחיזוקים ככל שנדרשים והטמעתם בבקשה.**

**ת. השלמה**

01/01/2026  
01/01/2026  
01/01/2026  
26/03/2025

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

**מבקש:****מוסדות חלקת יהושע ביאלא**

חזון איש 32 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000506633

כתובת הבניין: הרב הרצוג 55, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5380 חלקה: 55 מגרש: 206 יעוד: ציבורי פתוח

תכנית: 102-0600684

שכונה: רמב"ש ב' - רמת התנאים

שטח עיקרי	שטח שירות
933.01	64.32

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מבנה ציבור	בניה חדשה

**מהות הבקשה**

מבנה ציבור בית כנסת הכולל היכל, עזרת נשים, וחדרי תפילה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	שטחים - רישוי זמין								
	1.00	שטחים - רישוי זמין	933.01		64.32					
			933.01		64.32					
<b>סה"כ:</b>			933.01		64.32					0.00% : %בניה:

**הערות בדיקה:****סיכום בדיקה (ל.נ.):**

הקמת מבנה בית כנסת

קיימת תביעה מקורית 102-0600684 שלא ניתן לנצלה בהתאם לתכנון שהוגש נעשה פרסום מכח תכנית מס' 102-1085562 לניצול השטחים בהתאם לתכנית המבוקשת לא התקבלו התנגדויות.

ההקצאה אושרה במליאה

מבוקש 997 מ"ר בניה מאושר עפ"י הקצאה זכויות בניה של 1000 מ"ר.

**תנאי להיתר:**

השלמת כל האישורים החסרים ותיקוני הערות הבוחנת

**המשך דיון מישיבה מספר: 2025009 שנערכה תאריך: 26/11/2025 שבה הוחלט:**  
**לשוב ולדון לאחר בדיקת ההקצאה מול השטחים המבוקשים ועפ"י התביעה העדכנית.**

**מהלך הדיון**

מר' שמעון גולדברג לא השתתף בדיון, מ"מ יו"ר הועדה מר' איציק אלמליח.

**החלטה:**

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

**תנאי להיתר:**

אישור ההקצאה וההסכם ע"י מועצת העיר ובמידת הצורך ע"י משרד הפנים.  
 יש למנות עורך הבקשה בהתאם לתקנות.

**ת. השלמה**

- \* עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
- \* חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- \* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- \* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים וביוב "מי שמש"
- \* אישור הג"א.
- \* חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- \* חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם: טל: 5696000/7)
- \* אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ. מחלקת ש.פ.ע.

**שונות : ועדת משנה 2025010 לתאריך 07.12.25**

דיון להמלצה להפקדה : תכנית 102-1534585 – כביש 30 – חיבור לכביש 38  
החלטה : התכנית יורדת מסדר היום, נפתחה מס' תכנית חדשה, 102-1538628.

-----

מוזכיר הועדה

-----

מהנדס הועדה

-----

יו"ר הועדה המקומית