



ועדת הקצאות מס' 81
מיום 19.04.12

נוכחים: עו"ד מתתיהו חותה – מנכ"ל
עו"ד מיקי גסטווירט – יועמ"ש
מר ניסים כהן – מנהל מח' נכסים
אדר' יעל היימן – אדריכלית העיר

כללי: אישור שר הפנים מהווה תנאי לאישור חתימת חוזה ולשימוש במקרקעין.

א. סיום פרסום ראשון

1. **מוסדות אמרי ויזניץ – ע"ר 580018935 – סמל: 373480, 373498, 373506**
1 דונם ממגרש 416 – תב"ע מי/853/א – גוש 5152, חלקה 24
סטאטוס: בי"כ + גנ"יי (מני"דים).
בקשה: אישור לפרסום שני מאחר ולא היו בקשות נגדיות בפרסום ראשון.
החלטה: מאושר לפרסום שני.
2. **אהלי יוסף רמת בית שמש – ע"ר 580547818**
חלק ממגרש 616 – תב"ע בש/158 – גוש 34295, חלק מחלקה 6 – רח' אחיה השילוני 10
סטאטוס: בית כנסת. 500 מ"ר קרקע ו-400 מ"ר זכויות בניה.
בקשה: אישור לפרסום שני מאחר ולא היו בקשות נגדיות בפרסום ראשון.
החלטה: מאושר לפרסום שני.
3. **מוסדות חסידי בעלזא – ע"ר 580385284**
מגרש 416 – תב"ע מי/853/א'
סטאטוס: גנים וחלק מבית ספר. זכות שימוש במבנים עירוניים גנים ברח' תכלת מרדכי,
בי"ס ברח' האדמו"ר מבעלזא.
בקשה: אישור לפרסום שני מאחר ולא היו בקשות נגדיות בפרסום ראשון.
החלטה: מאושר לפרסום שני.
4. **חסד ברמה – ע"ר 580531218**
מגרש 516 – תב"ע מי/במ/835 – חלק מגג
סטאטוס: ביכ"ס. חלק מגג מעון יום.
בקשה: אישור לפרסום שני מאחר ולא היו בקשות נגדיות בפרסום ראשון.
החלטה: מאושר לפרסום שני.
5. **מסילה ברמה – בית כנסת משכן רפאל – ע"ר 580367274**
חלק ממגרש 203 – תב"ע בש/835/ח' – גוש 34274, חלקה 38 – רח' נחל שורק 27
סטאטוס: בית כנסת. 610 מ"ר קרקע, 500 מ"ר זכויות בנייה עיקרי + שירות.
בקשה: אישור לפרסום שני מאחר ולא היו בקשות נגדיות בפרסום ראשון.
החלטה: מאושר לפרסום שני.
6. **כולל ישראל בית שמש – ע"ר 580541548**



מגרש 201 – תב"ע בש/835/ח' – רח' נחל עין גדי 39 – גג ביכ"ס
סטאטוס: בית כנסת. 400 מ"ר זכויות בנייה בקומה ג' מעל גג ביכ"ס שמעל גן ילדים.
בקשה: אישור לפרסום שני מאחר ולא היו בקשות נגדיות בפרסום ראשון.
החלטה: מאושר לפרסום שני.

7. ביכ"ס קהילות יעקב – ע"ר 580386266
חלק ממגרש 203 – תב"ע בש/835/ח' – רח' נחל שורק 29
סטאטוס: ביכ"ס 708 מ"ר בניה ב-3 קומות.
בקשה: אישור לפרסום שני מאחר ולא היו בקשות נגדיות בפרסום ראשון.
החלטה: מאושר לפרסום שני.

8. נודע בשערים – ת"ת – סמל: 174623 – ע"י מוסדות דעת מישרים – ע"ר 580277283
מגרש 800 – תב"ע בש/835/י' (לשעבר מגרש 529, 530, 531 – תב"ע 835) – רח' הצדיק
משטפנשט 7
סטאטוס: בי"ס 8 כיתות + כיתת גנ"י זכות שימוש במבנה עירוני.
בקשה: אישור לפרסום שני מאחר ולא היו בקשות נגדיות בפרסום ראשון.
החלטה: מאושר לפרסום שני.

ב. סיום פרסום שני

1. א.י.ל אינד יותר לבד – ע"ר 580374601 – פעילות רווחה
חלק ממגרש 512 – תב"ע מי/במ/835 – רח' נחל שורק
סטאטוס: מועדון לפעילות נוער.
בקשה: אישור לחתימת חוזה מאחר ולא היו התנגדויות בפרסום שני.
החלטה: מאושר לחתימת חוזה.

2. בית אשר – ע"ר 580479699
חלק ממגרש 527 – תב"ע מי/במ/835 – רח' נחל לכיש
סטאטוס: ביכ"ס
בקשה: אישור לחתימת חוזה מאחר ולא היו התנגדויות בפרסום שני.
החלטה: הועדה מעכבת כל המשך הליך בהקצאה מאחר ומשרד החינוך מתנגד לאשר תוכניות של ביה"ס כתוצאה ממיקום ביהכ"ס. במידה והעירייה תגיע להסדר מול משרד החינוך ימשיך ההליך.

3. מוסדות ויז'ניץ מונסי בית שמש – ע"ר 580461457
חלק ממגרש 413 – תב"ע מי/במ/853 – רח' רבי יהושע 18
סטאטוס: ביכ"ס.
בקשה: אישור לחתימת חוזה מאחר ולא היו התנגדויות בפרסום שני.
החלטה: מאושר לחתימת חוזה.

4. מוסדות ויז'ניץ מונסי בית שמש – ע"ר 580461457
חלק ממגרש 420 – תב"ע מי/853 א' – גוש 5151, חלקה 26 – רח' אוהלי יהושע
סטאטוס: הקצאה זמנית לת"ת.
בקשה: אישור לחתימת חוזה מאחר ולא היו התנגדויות בפרסום שני.
החלטה: מאושר לחתימת חוזה.

ג. עמותות



1. עמותת יד רחל – ע"ר 580046969
מתחם בתי הספר אליקים – גוש 5201, חלקה 41
סטאטוס: מרכז פעילות רווחה.
בקשה: זכות שימוש במבנה קיים.
החלטה: מאושר למילוי חוברת ופרסום קצר עבור שנת הלמודים הנוכחית ופרסום ארוך עד 10 שנים.

2. באר התקווה – בית שמש – ע"ר 580526135
גוש 34295 – חלק מחלקה 17
סטאטוס: בקשה להפעלת מרכז פעיל לחקר הסביבה הכולל בתוכו כפר אתיופי, פעילות בלתי פורמאלית להעמקת הקשר עם הסביבה במתחם החוה האקולוגית בכניסה לרמת בית שמש בין כביש מס' 5 שד' הדן וכביש מס' 1 שדרות צאלים בגדה הצפונית של הנחל. התקיים סיור עם מנהל אגף החינוך והצדדים.
4 דונם בהתאם לתשריט החלק המערבי מעבר להקצאה לחווה החקלאית.
בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום.
החלטה: מאושר.

ג. מוסדות חינוך

1. מוסדות עץ הדעת בית שמש – ע"ר 580172674
חלק ממגרש 306 – תב"ע בש/164 – רח' חפץ חיים
סטאטוס: גנים – מנ"דים. 2 כיתות עקב גידול ניכר ברישום התלמידים באזור.
בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום.
החלטה: לדחות מאחר ועל מוסדות עץ הדעת להשלים הליך הקצאה מיוחד עבור כל המוסדות הקיימים בעיר וזאת לפני דיון בבקשות חדשות.

2. מוסדות עץ הדעת בית שמש – ע"ר 580172674
חלק ממגרש 523 – תב"ע 835 – גוש 34274 חלקה 30 (חלק) – ר' ח' לכיש 32
סטאטוס: גנים- מנ"דים. 4 כיתות חינוך מיוחד + אולם וחדרי טיפולים, 420 מ"ר ב-2 קומות עקב הצורך בפינוי ממגרש 403 וגידול ניכר ברישום התלמידים באזור בחצר כיתת גן.
בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום.
החלטה: לדחות מאחר ועל מוסדות עץ הדעת להשלים הליך הקצאה מיוחד עבור כל המוסדות הקיימים בעיר וזאת לפני דיון בבקשות חדשות.

3. מוסדות עץ הדעת בית שמש – ע"ר 580172674 – אחוזי בנייה בשטחי מקרקעין
חלק ממגרש 542 – תב"ע בש/853 א' – רח' דובר שלום
סטאטוס: מנ"דים. 2 כיתות גן ילדים עקב גידול ניכר ברישום התלמידים באזור.
בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום.
החלטה: לדחות מאחר ועל מוסדות עץ הדעת להשלים הליך הקצאה מיוחד עבור כל המוסדות הקיימים בעיר וזאת לפני דיון בבקשות חדשות.

4. גן ילדים עטרת שלמה – סמל: 235242
חלק ממגרש 203 – תב"ע בש/835 ח' – נחל הקישון 23
סטאטוס: מנ"ד גניי- סמל שלא אושר בוועדה.



בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום.
החלטה: מאושר.

5. טף מרים – ע"ר 580472124

רח' הגפן 32

סטאטוס: זכות שימוש בזוג כיתות גנ"י - מבנה עירוני חדש.

בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום.

החלטה: מאושר.

6. טף מרים – ע"ר 580472124 – מוסדות תורת שלום – סמל 336420

מגרש 410 – תב"ע מי/במ/836 – רח' נחל לוז

סטאטוס: כיתת גן - זכות שימוש+מנ"ד עירוני, בעקבות פניית מוסדות תורת שלום שלהם היתה החלטה להקצאת המבנה, כי עמותת טף מרים מנהלים את המוסד והמוסד בבעלותם.

בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום.

החלטה: מאושר.

7. טף מרים – תורת שלום – ע"ר 580472124 – מוסדות תורת שלום

מגרש 410 – תב"ע מי/במ/836 – רח' נחל לוז 3

סטאטוס: כיתת גן - זכות שימוש+מנ"ד עירוני, בעקבות פניית מוסדות תורת שלום שלהם היתה החלטה להקצאת המבנה, כי עמותת טף מרים מנהלים את המוסד והמוסד בבעלותם.

בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום.

החלטה: מאושר.

8. תלמוד תורת חסד ביתר עילית – ע"ר 580399970 – מוסדות ברסלב

חלק ממגרש 404 – תב"ע מי/במ/853 עפ"י תשריט חלוקה

סטאטוס: הקצאה זמנית ביי"ס סמל 430249 גנ"י סמל 374066 – מוסדות פטור.

בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום. בעקבות פניות מוסדות ברסלב שלה היתה החלטה להקצאה הזמנית של קרקע בוועדה 73 כי עמותת תלמוד תורה חסד ביתר עילית מנהלים את המוסד והמוסד בבעלותם.

החלטה: מאושר.

9. עמותת ישבעון טוב – ע"ר 580454890

חלק ממגרש 406 – תב"ע מי/במ/853 עפ"י תשריט חלוקה

סטאטוס: זכות שימוש בחלק ממבנה עירוני ביי"ס סמל 175703 – מוסדות קדושת לוי.

בקשה: אישור למילוי חוברת ופרסום בעקבות פניית מוסדות קדושת לוי שלהם היתה החלטה לחוזה. עמותת ישבעון טוב מנהלים את המוסד והמוסד בבעלותם.

החלטה: מאושר למילוי חוברת ופרסום.

ה. התנגדויות

1. קהילת בני תורה אביר יעקב - ע"ר 580511525 – גג גן ילדים

מגרש 503 – תב"ע מי/במ/835 – גוש 34272 חלקה 18 – נחל דולב 47



סטאטוס: ביכ"ס מעל גנ"י זכויות בנייה 350 מ"ר.
בקשה: קבלת החלטה לאחר דיון בהתנגדות.
החלטה: התייחסות לטענות שהועלו בוועדה מס' 79:
1. בעיות תנועה:

- א. עומס בתנועה כתוצאה מתוספת בניית ביהכ"ס: מאחר ומדובר על ביכ"ס לאוכלוסיה מקומית שמתגוררת באיזור עפ"י תשובת העמותה, סביר להניח כי מרבית האנשים יגיעו ברגל.
- ב. בטיחות: חצייה מסוכנת של ילדים- אין השפעה לביכ"ס לגבי חציית הצומת ע"י ילדים.
- ג. חניה:
 1. הורדת ילדים באופן לא בטיחותי: מדובר בביכ"ס ששעות הפעילות שלו אינן תואמות את שעת פתיחת הגן, ולכן אין כאן השפעה מצטברת.
 2. מחסור בחניה: עפ"י התקן לא הגן ולא ביהכ"ס מחוייבים בהקצאת חנייה בתחום המגרש, החניית לאורך הרחובות משרתות את הפונקציות הציבוריות ומאחר ושעות הפעילות בין הגן וביה"כ שונות אין מניעה לאשר את ביהכ"ס.
 2. סכנות במהלך העבודה: מאחר והוועדה אינה מתעלמת מהטענות בנושא בטיחות בנייה מעל גנ"י הובהר כי הבנייה נדרשת להתבצע במהלך חודשי החופש בזמן שאין פעילות בגן הילדים.
 3. אסתטיקה: חשש שמבנה זה לא יושלם. הוועדה דורשת מהעמותה להציג יכולת מימונית למבנה.
 4. ריבוי בתי כנסת: הוועדה שמעה את הטענה בדבר ריבוי בתי כנסת במקום. מדובר בקהילה קיימת בעלת מאפיינים יחודיים משלה ועל כן לא ניתן לומר שבתי הכנסת שכבר קיימים יכולים לפתור את הצורך מלהקים לקהילה מבנה משלה.
 5. ירידת ערך: חשש לירידת ערך למבנה הסמוך בשל הרעש וחסימת אור אפשרי עתיד. נערך סיור במקום כאשר הובהר כי קיים מרחק סביר של קו בניין למגרש המגורים ולמגרש הציבורי באופן שלא תהיה קרבה מעבר לקוי בניין מאושרים.
 6. ביכ"ס אהבת ציון – חשש להפרעה והסתרה לביה"כ: נערך סיור במקום כאשר נמצא כי קיים מבנה קניון מעבר לכביש כך שהרעש הקיים מהקניון הסמוך עולה על הרעש שיווצר מביהכ"ס. כמו כן, יקבעו מרחק בין המבנים של 3 מ"ר לפחות. ההסתרה של המבנה תהיה מחזית אחת בלבד.

הוועדה מאשרת את ההקצאה לחתימת חוזה בהתניית הבאות:

1. הבניה מעל גג גנ"י נדרשת להתבצע במהלך חודשי החופש בזמן שאין פעילות בגן הילדים.
2. על העמותה להציג יכולת מימונית למבנה.
3. תועבר תוכנית לאישור מח' הנדסה לגבי העמדת המבנה באופן שיווכח כי נשמרים קווי הבניין לבניין המגורים. והמרחק בין מבנה ביהכ"ס הקיים לא יפחת מ-3 מ"ר.
4. הכניסה למבנה הביכ"ס תורחק מהכניסה למבנה המגורים במידת האפשר.
5. מיקום פתיחת חלונות למבנה ביהכ"ס ישקל באופן שלא יגרם נזק למבנה המגורים ולביכ"ס הקיים.

2. **ביאלה חלקת יהושע – ע"ר 580036275**
מגרש 500 – תב"ע מי/במ/835 – גוש 34272, חלקה 15 – רח' נחל תמנה

סטאטוס: ביכ"ס 500 מ"ר קרקע 100% בנייה עיקרי + שירות.



בקשה: קבלת החלטה לאחר דיון בהתנגדות.

החלטה: התייחסות לטענות שהועלו בוועדה מס' 79:

1. בעיות תנועה: בעיית חנייה ברח' תמנה והגברת המצוקה עם הקמת ביהכ"ס - מאחר ומדובר על ביכ"ס לאוכלוסיה מקומית שמתגוררת באיזור עפ"י תשובת העמותה סביר להניח כי מרבית האנשים יגיעו ברגל. מאחר וביה"כ לא מחויב עפ"י התקן בהקצאת חנייה בתחום המגרש החניות לאורך הרחוב משרתות את הפונקציות הציבוריות ואילו החניות בתחום המגרשים משרתות את המגורים.
 2. ריבוי בתי כנסת: הוועדה שמעה את הטענה בדבר ריבוי בתי כנסת במקום- מדובר בקהילה קיימת בעלת מאפיינים יחודיים משלה ועל כן לא ניתן לומר שבתי הכנסת שכבר קיימים יכולים לפתור את הצורך מלהקים לקהילה מבנה משלה.
 3. אולם קידושים: בניית אולם קידושים כעסק אינה אפשרית מבחינת ההקצאה.
 4. השטח: מיקום השטח בין מבנים אינו מפריע לניצול יעוד השטח למטרה לה הוקצה.
 5. תשתיות: יש לוודא כי מערכת הניקוז והביוב תבוצע עפ"י הנוהל והתקן באופן שלא יבוצעו חיבורים בין מערכות שונות.
 6. ירידת ערך כתוצאה מהפעלת מזגנים: יש לוודא את עמידה בתקני רעש מקובלים לגבי מזגנים.
 7. אנטנות סוללריות: הסדרה בחוזה שלא ישתמשו במבנה להתקנת אנטנות.
 8. גישה אחורית: ביהכ"ס ישמור על גישת הולכי רגל אחורית לתושבים.
 9. הוועדה הציעה כי הצדדים יפגשו עם מר ג'קי אדרי חבר מועצת העיר. הועבר מסמך ממר ג'קי אדרי בדבר הסיכומים שהגיע אליהם עם התושבים בהמשך לפרוטוקול הוועדה - מס' 79, אשר ממליץ כי ההקצאה במגרש הנדון תהיה זמנית ואילו ההקצאה הקבועה תהיה במסגרת מגרש 500 בשכ' בש/181 לכשהדבר יתאפשר.
- הוועדה שקלה את הפתרון שהוצג ע"י חבר מעצת העיר אולם מאחר ותב"ע זו טרם אושרה ומאחר וההקצאה בשכ' עתידית מונעת את האפשרות לשרת בעתיד את התושבים החדשים נמנעת הוועדה מלאמץ פתרון זה.

הועדה מאשרת את ההקצאה לחתימת חוזה בהתנית הבאות:

1. על העמותה להציג יכולת מימונית למבנה.
2. הגישה האחורית להולכי רגל עבור התושבים תשמר.
3. תדרש הוכחה לעמידה בתקנים לגבי המערכות הבאות: א. ביוב וניקוז. ב. תקני רעש.
4. הסדרה חוזית שלא ישתמשו בגג המבנה להתקנת אנטנות.
5. לא יאושר הפעלת אולם כעסק במבנה.

3. עמותת שבטי ישורון – ע"ר 580423010

מגרש 514 – תב"ע מי/במ/835 – גוש 34273 חלקה 46 – רח' נחל דולב

סטאטוס: ב"כ מעל גן ילדים -זכויות בנייה 800 מ"ר.

בקשה: קבלת החלטה לאחר דיון בהתנגדות.

החלטה: התייחסות לטענות שהועלו בוועדה מס' 79:



1. בעיות תנועה :
 - א. חניה : מאחר וביה"כ לא מחויב עפ"י התקן בהקצאת חנייה בתחום המגרש החניות לאורך הרחוב משרתות את הפונקציות הציבוריות ואילו החניות בתחום המגרשים משרתות את המגורים.
 - ב. בטיחות : הורדת ילדים באופן לא בטיחותי – מדובר בביכ"ס ששעות הפעילות שלו אינן תואמות את שעת פתיחת הגן, ולכן אין כאן השפעה מצטברת.
2. סכנות במהלך העבודה : מאחר והוועדה אינה מתעלמת מהטענות בנושא בטיחות בנייה מעל גנ"י הובהר כי הבנייה נדרשת להתבצע במהלך חודשי החופש בזמן שאין פעילות בגן הילדים.
3. אסתטיקה : חשש שמבנה זה לא יושלם. הוועדה דורשת מהעמותה להציג יכולת מימונית למבנה.
4. ריבוי מבני ציבור : הוועדה מכירה בעומס במבני ציבור ועל כן הגישה למבנה תהיה רק מרח' נחל דולב ולא מרח' נחל קטלב שהינו רחוב ללא מוצא.
5. מתפללים שאינם מהאזור : מדובר בקהילה קיימת בעלת מאפיינים יחודיים משלה ועל כן היא מאחדת בתוכה תושבים שלא דווקא מהאזור, יש לציין כי משכנה הזמני של הקהילה הוא בוילה בבנה ביתך הסמוכה למקום.
6. פרסום שאינו תואם אופי הקצאה לביכ"ס : על העמותה להפסיק להוציא פרסומים שאינם תואמים הקצאה לביכ"ס.
7. אולם קידושים : מיקום אולם שמחות בקומה עליונה עם יציאה לגג אינה מאושרת, הקמת אולם קידושים כעסק אינה אפשרית מבחינת ההקצאה.
8. מרחק מבנים סמוכים : המרחק ממגרש המגורים ישמור על קווי הבניין המאושרים. מרחק ממבנים אחרים במגרש לא יפחת מ-3 מ"ר.
9. פתיחת חלונות : תוצג תוכנית שאינה פוגעת בפרטיות.
10. חריגה במס' קומות : קומת ביהכ"ס הינה קומה גבוהה ונוצר מבנה גבוה יחסית. הגובה האבסולוטי של המבנה לא יעלה על 3 קומות סטנדרטיות- מרח' נחל קטלב.

בוועדה מס' 79 הוחלט כי יש לצמצם את נקודות המחלוקת ככל האפשר ולקיים דיאלוג בין הצדדים.

כמו כן, הציעה הוועדה כי הצדדים יפגשו עם מר ג'קי אדרי חבר מועצת העיר. הועבר מסמך ממר ג'קי אדרי כי נציגי קהילת שבטי ישורון לא נאותו להיפגש ולא נענו לפנייתו ולפניות הקהילה על מנת להגיע למהלך של יישוב מחלוקות.

לאור האמור לעיל ומאחר ולא היה שיתוף פעולה בין העמותה ובין הוועדה למרות שבועדה מס' 79 מתאריך ה-12.01.18 ניתן לעמותה בהתאם לבקשתה שבוע ימים כדי להתייחס לטענות המתנגדים. הוועדה מקפידה את המשך התהליך עד שהעמותה תחזור לוועדת הקצאות בכדי להציג את התוכניות להוכיח לוועדה כי היא עומדת בדרישותיה.

התניות הוועדה שיצורפו כנספח להסכם עם העמותה, הינן כדלקמן :

1. הבניה מעל גג גנ"י נדרשת להתבצע במהלך חודשי החופש בזמן שאין פעילות בגן הילדים.
2. על העמותה להציג יכולת מימונית למבנה.
3. לא יוצגו כיתות לימוד וחדרי פעילות.
4. לא יוצג פרסום שאינו תואם את ההקצאה.
5. לא יבנה אולם קידושים בקומה העליונה עם גישה לגג אירועים.



אגף ההנדסה
אדריכלית העיר

עיריית בית שמש

6. תוצג תוכנית המוכיחה כי נשמרים קווי הבניין לבניין המגורים.
7. מיקום פתיחת חלונות ישקל באופן שלא יגרם נזק למבנה המגורים.
8. גישה למבנה תתאפשר מרחי' דולב בלבד.
9. גובה אבסולוטי של המבנה לא יעלה מ-3 קומות סטנדרטיות כולל גן ילדים.

עו"ד מתתיהו חותה
מנכ"ל העירייה

גבי יעל היימן
אדריכלית העיר

עו"ד מיקי גסטווירט
יועמ"ש

רשמה: יעל היימן

תפוצה: נוכחים

העתק: מר משה אבוטבול – ראש העיר

רו"ח אריה ברדוגו – גזבר

מר דוד סיטבון – סמנכ"ל

מר יעקב דהן – מבקר העירייה

מר דוד ויינר – סגן ראש העיר

תיק ועדת הקצאות – פרוטוקולים – ועדה 81