



פרוטוקול ועדת הקצאות 228
 מיום שני כ"ח תשרי תשפ"ו 20.10.2025

נוכחים: אוהד שגב – מנכ"ל
 עו"ד מיקי גסטווירט- יועמ"ש
 גיא דוננפלד – מהנדס העיר
 אליעד אברמצ'יק - מנהל לשכת מנכ"ל
 ברי כספי – מנהל אגף נכסים
 משה גרוס – רכז הקצאות
 אבישג אקדמאי – מח' נכסים

על סדר היום:

דיון בבקשות הקצאה לאחר פרסום ראשון ושני ואשר הוגשו עליהם התנגדויות / מקבילות שימוע נערך ביום 29.9.25 הועדה מתכנסת היום לקבל החלטות

שם העמותה	1. אור הכתר מס עמותה 580710762
שכונה / רח'	רמב"ש ד'1, אביי מטרת בקשה בית כנסת
גוש/חלקה	34583 חלקה 79 תב"ע / מגרש 102-0074732, מגרש 709
סוג בקשה	זכות שימוש במבנה עירוני טווח שנים 1+4 שנים

שטח זכות שימוש במבנה בית כנסת 300 מ"ר

זכויות בניה קהילת ספרדית קהילה גדולה בשכונה קיימים בקראון בשכונה הוגשו חתימות לכ-150 מתפללים, אושר לפרסום קצר וראשון בועדה 197 הוגשה התנגדות של מר רובינשטיין תושב השכונה בטענה שבתי הכנסת שמשרד השיכון בנה, מיועדים לכלל האוכלוסייה ולא לעמותה פרטית. ובנוסף בית שמש נמצאת כבר עמוק בתוך מערכת בחירות קשה ומסורבלת אשר כל הקצאה אינה ראויה בתקופה זו.

סטטוס נוכחי סיום פרסום קצר וראשון המתנגד זומן לשימוע ובחר שלא להגיע.

פירוט בקשה החלטה העירייה הקצתה הקצאות קרקע לעשרות קהילות בכל שכונה. מבנים של בתי כנסת יש מעט, ולכן הוחלט על חלוקה שקרובה לאופי האכלוס, אחד ליטאי, אחד ספרדי ואחד חסידי. ואין כאן הפליה או החלטה בלתי-סבירה. ההחלטה בתקופת הבחירות נעשתה מכיון שעקב מצב החירום ששרר אז, תקופת הבחירות התארכה ולא היה טעם להתמהמה בקבלת הבקשה כשהשכונה אוכלסה זה מכבר. מכל מקום היום לא מדובר בתקופת בחירות, קהילה קיימת ואין בהתנגדות הכללית שהוגש כל נימוק אשר מונע מהמבקשת לקבל את ההקצאה. בסוף ברור כי קהילה אחת תהנה מהמבנה ואין מה לעשות.

ההתנגדות נדחית – מאושר סיום פרסום קצר לשנה אחת + פרסום שני
 עובר לדיון בועדת משנה ומועצת העיר

שם העמותה	2. מוסדות תורה וחסד - ישיבה גדולה ליובאוויטש מס עמותה 580638005
שכונה / רח'	שער העיר, רחוב העליה מטרת בקשה בית כנסת
גוש/חלקה	5203 חלק מחלקה 14 תב"ע / מגרש בש/מק/135/א מגרש 401
סוג בקשה	זכות שימוש בקרקע עירונית טווח שנים 25 שנה

שטח 200 מ"ר

זכויות בניה 540 מ"ר עיקרי ושירות בית כנסת תב"ד ,

סטטוס נוכחי בכפוף להתחייבות העמותה לביצוע חזית אבן מכובדת התואמת את הכניסה לעיר.



אושר לפרסום שני בועדה 219. הוגשו התנגדויות מכמה שכנים. שעיקרה שיש כבר ביי"כ אחד במתחם, וכי העירייה הבטיחה (לטענתם) כי השטח המדובר ישמש להקמת פארק משחקים, שטח פתוח ומתקני פנאי לטובת כלל הדיירים, סיום פרסום שני

פירוט בקשה

המתנגדים זומנו לשימוע ובחרו שלא להגיע. מדובר בשטח חום לשטחי ציבור ולא שטח ירוק. ביי"כ הקיים הינו נוסח ע"מ, וכאן מדובר בנוסח חסידי. הרב ריבקין ויצחק בן עזרא הציגו את הקהילה שכבר קיימת שם כיום. ונותנת מענה לשכנים רבים בתפילות ובפעילות קהילתית אין בעצם ההתנגדות שום טענה המונעת מהעיריה לקדם את ההקצאה לשימוש המבוקש העולה בקנה אחד עם ייעוד השטח ולנוכח הצורך במקום למספר בתי כנסת.

החלטה

ההתנגדות נדחית – מאושר סיום פרסום

– עובר לדיון בועדת משנה ומועצת העיר

<p>מרכז חינוכי אהלי חיים מס עמותה 580424786 ג'1, יחזקאל הנביא מטרת בקשה ישיבה 34357 חלק מחלקות 33-34 תב"ע / מגרש 102-0103192 חלק ממגרש 608-609 זכות שימוש בקרקע טוח שנים 25 שנה</p>	<p>שם העמותה שכונה / רחוב גוש/חלקה סוג בקשה שטח</p>
--	--

3.

שטח ההקצאה 2182 מ"ר קרקע. מובהר כי שטחם של שני המגרשים כ - 2432 מ"ר כאשר מתוך שטח זה, שטח של 250 מ"ר נמצא בהליכי הקצאה לעמותת נחלת אבותינו ועל כן רק יתרת השטח מוקצית בבקשה זו. בנוסף מובהר כי מתוך שטח ההקצאה ינוכה 200 מ"ר שטח בנוי (ברוטו) במפלס הכניסה במגרש 608 בתוך המבנה שיוקם וזאת עבור הליך הקצאה המוקדם לטובת עמותת אור השבת 580519684 ולפי מתווה ועדה 194.

זכויות בניה

באופן יחסי לאחוזי הבניה המאושרים בתב"ע לשטח ההקצאה. בניכוי 200 מ"ר אמור לעיל לעמותת אור השבת.

סטטוס נוכחי

ישיבת נתיבות חיים כ-190 תלמידים. אושר לפרסום שני בועדה 219 הוגשו התנגדויות שכנים, על הגישה העתידית מרח' נחום שהינו רחוב צר ללא מוצא.

וכן דרישה כי מפלס המבנה כלפי רחוב נחום הנביא יוגבל לכל היותר לקומה אחת בלבד,

פירוט בקשה

הישיבה הסכימה להתחייב שלא תהיה כניסה מרח' נחום

סיום פרסום

התקיים שימוע ביום 29.9.25

החלטה

המתנגדים: חיים פרוש ובני שור בשם עשרות שכנים.

פרוש: אני גר בשכונה ברחוב נחום כבר 10 שנים הרחוב הוא צר ללא מוצא הבנייה תהיה מטורד רציני, אני לא נגד ישיבה אבל אנחנו מבקשים שתי דברים: א' שהכניסה לא תהיה מהרחוב למתחם. ב': שתיים שהבנייה תהיה במתווה מדורג יותר כמו הבניינים מגורים הסמוכים.

בנוסף, אנחנו רוצים לברר האם הונח לוועדה ספר הקצאות אשר בודק כנדרש בחוק לפי ההבנה שלנו מה התוצאות של הקצאות דומות בשכונה אך זה השפיע על השכונה.

עורך דין שלמה אייזנשטיין ביי"כ העמותה המבקשת: כל ההתנגדות שהגשתם איננה רלוונטית לוועדת הקצאות אלא לנושא תכנון בנייה. הסמכות של הוועדה היא איננה בתכנון והטענות שעלו הם תכנוניות.

הטיעונים שלכם אינם עומדים בתנאי סף, התנגדויות השכנים לא ניתנו על תצהיר כנדרש. אבל אני לא הולך לטעון את זה, נדבר לגופו של עניין.

אנחנו בעד שהקצאות יהיו בשקיפות ושהתושבים יטענו את אשר על ליבם. הישיבה הצהירה שמבחינתה לא יהיה פתח מרחוב נחום. אבל הוועדה לא יכולה לקבל כזו החלטה כי אם ועדת תכנון ובניה כן תדרוש מאיזה סיבה שהיא כיבוי אש חירום וכדומה. שכניסה מנחום היא תנאי לבנייה. לא נוכל לוותר על הקצאה בגלל זה.



הדרישה של אופי הבינוי במגרש בכלל לא לגיטימית, זה בעצם אומר שאתם דורשים מהעירייה לעשות ניצול שטח שאינו מיטבי ופחות ממה שהתב"ע מאשרת, בדיוק הפוך ממה שהעירייה אמורה לרצות.

פרוש: טובת הציבור ורווחת התושבים היא צריכה לעמוד מול עיני הוועדה ואם ההקצאה פוגעת בציבור אז הוועדה כן צריכה להתערב גם בדברים תכנוניים הנושא של ניצול שטחים הוא לא נכון כי הרי אם היו עושים במגרש בית ספר או כל בנייה אחרת שמגיעה עם חצרות גדולים אז לא היו מצמידים את הבינוי למגורים וגם הבינוי היה נמוך יותר זה שנתנו את זה לשיבה זה שבחרו לשים שם דווקא ישיבה זה בעצם מה שפוגע בנו

החלטה:

הוועדה לאחר ששמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות אך זאת בכפוף להסדרים המפורטים להלן.

ראשית הוועדה אכן מודעת לכל ההקצאות בשכונה, כל החומר מצוי בפניה ובכל מקרה כלל לא מובן מה הקשר בין הקצאות אחרות לבין הקצאה זו. הוועדה השתכנעה כי יש צורך במבנה עבור ישיבה ומדובר בשטח ראוי תכנונית.

בנוגע לצורת הבנייה, לאחר התייעצות עם מנהל ההנדסה עולה כי אכן יש סיכוי לא קטן כי במסגרת הליכי ההיתר תהיה חובה לפתוח פתח חירום גם מרח' נחום וזאת לפי דרישת הג"א ו/או כיבוי אש. יחד עם זאת, מאחר והמבקשים הבהירו כי הם מוותרים על אותו פתח ולא מבקשים להשתמש בו (גם אם תהיה חובה לבנות אותו כאמור) מחליטה הוועדה כדלקמן:

ההתנגדות נדחית שכן מדובר במגרש חום וקיימת צורך בהקצאה המבוקשת. יחד עם זאת קובעת הוועדה כי להסכם ההקצאה וכמו כן להיתר הבניה תיכלל התחייבות בנוסח כדלקמן:

"ככל שבהליכי הרישוי תועלה דרישה שלא ניתנת לביטול ולפיה יש למקם פתח חירום למבנה מרח' נחום, הרי שמרכז חינוכי אוהלי חיים ו/או מי מטעמה מתחייבים ומאשרים כי לא יהיה כל שימוש באותו פתח לא על ידי המוסד, לא על ידי תלמידיו, לא על ידי הציבור ולא על ידי ספקים או גורמים אחרים שיבקשו להשתמש בו. הוא ישמש אך ורק לצורכי חירום וכפי הגדרתו. כל הפרה של האמור תהווה הפרסה יסודית של ההסכם."

הוועדה מבהירה כי מתן היתר לבניה על ידי הוועדה המקומית לתו"ב מותנה בהכללת התנאי האמור ואין לוועדה סמכות לסטות מהחלטה זו של ועדת ההקצאות שכן המדובר בתנאי מהותי להקצאה עצמה.

בנוסף מנחה ועדת ההקצאות את הוועדה המקומית לעת דיוניה על היתר בניה (ככל שההקצאה אכן תושלם) לבחון אפשרות לדירוג המבנה כפי שמבקשים המתנגדים וזאת לאור טענתם (שלא נבחנה כמובן על ידינו) ולפיה בניה כזו תשתלב באופן מיטבי יותר עם הבניה הסמוכה. החלטה זו הינה כמובן החלטה בשיקול דעת הוועדה המקומית וחזקה עליה שתשקול נושא זה. למותר לציין כי גם המבקשים מתבקשים להנחות את בעל המקצוע אשר יכין את הבקשה להיתר לשקול ולהתחשב ככל הניתן בבקשת המתנגדים.

הוועדה סבורה כי החלטה זו מאזנת בין האינטרסים השונים ומכאן החלטה.

ההתנגדות נדחית בכפוף להתחייבות דלעיל – מאושר סיום פרסום

– עובר לדיון בוועדת משנה ומועצת העיר

4.

שם העמותה	מעלות התפילה בארץ הקודש מס עמותה 580658623
שכונה / רח'	רמה ג2, הנביא עובדיה מטרת בקשה מבנה ציבור
גוש/חלקה	34517 חלק מחלקה 34 תב"ע / מגרש בש/160א מגרש 526
סוג בקשה	זכות שימוש בקרקע עירונית טוח שנים 25 שנים 25 שנה



<p>750 מ"ר 250%</p> <p>שטח קרקע עבור בניית מבנה מעון יום לרווחת תושבי השכונה, מעל המעון יום ייבנה בית כנסת לקהילה אחרת. אושר לפרסום שני בועדה 191 הסתיים ב-23.7.6. הוגשה התנגדות ובקשה מקבילה של קהילה חינוכית קצות החושן, 580428266 טענת העמותה המקבילה: מרשתנו עמותה המפעילה 15 גני ילדים בבית שמש, וכן מעון יום.</p> <p>עמותת "מעלות התפילה" מדובר בעמותה שהזיקה בינה לבין העיר בית שמש היא שולית וזניחה לעומת זיקתה של מרשתנו, על היקף פעילות אפסי, לעומת פעילות הממושכת והענפה של מרשתנו בעיר.</p>	<p>שטח אחוזי בניה סטטוס נוכחי</p>
<p>סיום פרסום התקיים שימוע ביום 29.9.25</p> <p>את קצות החושן ייצגו גילה מלכובסקי ומילכה וייס: כבר בשנת 2020 הגשנו בקשה להקצאה למבנה המעון, הבקשה לא נידונה בגלל מדיניות ראש העיר דאז. מ-2016 אנחנו מחזיקים מעון פרטי בשטח פרטי ברחוב נריה הנביא בשכירות גבוהה ואנחנו רוצים לעבור למבנה עירוני יש לנו תקדימים שהעירייה שוועדת הקצאות נתנה מעונות לפי שביעות רצון. ועדה 134 בשימוע של עמותה מול עמותה החליטה שהגורם העיקרי יהיה שביעות רצון התושבים, גם בבקשה אחרת של חסדי בת שבע מול עמותה אחרת הדיון נקבע לטובת חסדי בת שבע היה שביעות רצון תושבים גם בעמותת ליגה של מעון מול עמותה אחרת ניתנה עדיפות למי שמפעיל בשכונה (ולמרות שהקצאה ניתנה רק לשנה אחת הם יושבים שם עד היום וצריכים באמת לפתוח את זה)</p> <p>אנחנו מפעילים כמה מעונות בארץ אנחנו מפעילים כמה גני ילדים בבית שמש קיבלנו אומנם הקצאות לגנים אבל למעונות לא קיבלנו אפילו אחד ולכן אנחנו הגשנו בקשה מקבילה ואנחנו מבקשים לקבל את השטח אברמסקי ב"כ מעלות התפילה: הם אכן מפעילים באמת הרבה מעונות בכל הארץ באופן מסחרי. אנחנו עמותה ללא כוונות רווח עמותה מקומית מהשכונה, אנחנו מפעילים גני ילדים. והיות שיש מחסור במעונות נתבקשנו מהקהילות בשכונה לפתוח לקדם מעון, הגשנו את הבקשה לבינוי עצמי של מעון, והעירייה קיבלה את זה הטענה שיש רשת שיש לה כבר הרבה הקצאות בשכונה שמגיע להם עוד אחת היא לא טענה אדרבה תנו לאחרים להתפתח, אל תהיו מונופול על אחת כמה וכמה שאנחנו עמותה מקומית והם עמותה מחוץ לעיר עמותה ארצית זה לא סיבה לפסול אותנו. יש לנו בהחלט תכנות כלכלית לבנות את זה ואנחנו נעשה שיתופי פעולה בצד הפדגוגי כדי שזה יצא מקסים מקסימלי לתועלת התושבים</p>	<p>פירוט בקשה החלטה</p>
<p>החלטה: בשל רצון לברר את מדיניות העירייה לגבי הקצאות למעונות – ההחלטה תתקבל במועד אחר. ולאחר בירור מול החינוך על מצב המעונות בשכונה</p>	
<p>בית מרכזי בית שמש מס עמותה 580673879 גבעת שרת, בן אליעזר 12 מטרת בקשה בית כנסת 5240 חלק מחלקה 54 תב"ע / מגרש תרש"צ 5/32/16 חלק ממגרש 901 זכות שימוש בגג עירוני טווח שנים 25 שנה</p> <p>250 מ"ר 500 מ"ר עיקרי ושירות</p> <p>ב"כ נוסח אשכנז, כ 60 חתימות נמצא כיום במקלט של בניין, אושר בועדה 222 לפרסום שני הוגשו התנגדויות שכנים שעיקרם: המתחם נמצא לפני התחדשות עירונית, המציעה בנייה לגובה, מכיוון שהמגרש הוא השטח היחיד לבנייה ציבורית של המתחם, לא ראוי למסור אותו כעת לתקופה של 25 שנה ללא קשר לתכנון הכולל</p>	<p>שם העמותה שכונה / רח' גוש/חלקה סוג בקשה שטח זכויות בניה סטטוס נוכחי</p>

5.



בנוסף, התנגדות להקמת בית כנסת בלב שכונה חילונית, שינוי צביון השכונה. היעדר צורך ציבורי, ופגיעה בשירותים קיימים
 סיום פרסום
 התקיים שימוע ביום 29.9.25

פירוט בקשה

מתנגד ויקטור וולינסקי: עד היום בנו בתי כנסת רק מסביב לשכונה ולא בתוכה אפשר להמשיך עם זה לא חייבים בתוכו. המתחם מיועד לפינוי בינוי ורק מיעוט מהתושבים חתמו על הפינוי בינוי אבל בסוף זה יהיה פינוי בינוי ולתת עכשיו שטח לבית כנסת בלב הפינוי בינוי עלול להפריע לתוכנית ההיא. 57% מהשכנים חתמו על ההתנגדות ולכן הטענה שלי משמעותית.

מתנגד, דן קופפר: אני גר ליד השכונה ברחוב ראובן, מדברים על פינוי בינוי בניינים בגובה של 20 קומות כל המגרש מיועד לתכנון מחדש המגרש היחיד החום בתוך המתחם הוא של הגן ילדים ולתת אחיזה בשטח את הגג של הגניי לקבוצה קטנה זה בעייתי. הם הגיעו רק בשנים האחרונות, יש מספיק שטחים ליד זה יש עוד כמה גגות במגרשים הסמוכים אולי יותר קטנים אבל לא חייבים להביא להם דווקא את זה. זה לא היה אמור להיות שכונה חרדית וזה גורם שאין לנו לאן ללכת אין לנו לאן להתרחב

בי"כ העמותה יוסף גולדשטיין: א: - לא 75% חתמו על ההתנגדות של מר ויקטור בדקתי בנסח טאבו הרבה מאוד שמות שהוא טוען שהם דיירים לא רשומים בנסח טאבו. ב: - אנחנו קהילה של מעל 70 מתפללים שגרים באזור קהילה ליטאית אשכנזית אבל כולם מתפללים אצלנו גם מעדות אחרות אנחנו עם מענה לנוער לכל הנוער בשכונה. ג: אנחנו במקלט באחד מהבניינים האלה כבר 10 שנים. לטעון שאנחנו מפריעים זה מוזר, אנחנו בסך הכל עוברים ממקום אחד למגרש במקום השני במגרש ממקום צר למקום רחב אין לזה שום השפעה מול השכנים.

החלטה

החלטה: מדובר בשטח חום הנמצא בסמוך למקלט בו פועל כיום בית הכנסת. המבקשת הגישה רשימת מתפללים כך שיש לה הצדקה מבחינת התבחינים לקבל הקצאה. בסופו של דבר ההתנגדות היא התנגדות NIMBY קלאסית משכך, ובהעדר נימוקים עניינים אל לה לועדה להיענות לטיעונים כאלה. המבקשים הבהירו כי ישמרו על מרחק מהבניין כך שגם מטעם זה אין מקום לקבלת ההתנגדות. בבנוסף הובהר כי התביעה לא תומכת בהעברת ההקצאה למגרש אחר ואילו היא כן מתאימה לבקשה הנוכחית. גם אם ניתן אולי להוסיף שימושים ברור כי דרך המלך היא להקצות את בית הכנסת בימוקם המקורי בהתאם ליעוד התביעה שהיא כידוע גם הפרוגרמה לפיה מקצה הועדה את ההקצאות.

ההתנגדות נדחית מאושר סיום פרסום שני

– עובר לדיון בוועדת משנה ומועצת העיר

שם העמותה	מאורי צ'רנוביל ע"ר מס עמותה 580370146
שכונה / רח'	רמה ב רבי יהושע 2 מטרת בקשה בית כנסת ומקווה
גוש/חלקה	5152 חלקה 26 תב"ע / מגרש מי/853/א
סוג בקשה	זכות שימוש בקרקע טווח שנים 25 שנה

6.

987 מ"ר.
 1850 מ"ר עיקרי ושירות - מפלס 0 מרח' רבי יהושע 2/2
 בניין קבע לקהילת סקווירא יושבים כיום במקום, חידוש הקצאה.
 הוגשו 120 חתימות מתפללים אושר לפרסום שני בוועדה 209 2120
 בכפוף להסכמה כי לא יהיה מעבר לשטח ההקצאה דרך מגרש העמותה השכנה אלא בהסכמה.
 הוגשה התנגדות של עמותת שקופית שעיקרה כי אין במטרות העמותה מקווה,



ההקצאה המבוקשת היא במגרש 481 ובהתאם לתב"ע מיועדת למעון יום וגני ילדים.

הוועדה לא פועלת על בסיס פרוגרמה,

העמותה ענתה כי בית כנסת, בקהילה חסידית כולל לרוב מקווה כחלק מפעילות בית הכנסת. ולגבי ייעוד הקרקע השימושים המותרים במגרש עודכנו בסמכות הוועדה המקומית ישיבה מספר: 2025004 ביום רביעי תאריך 25/06/25 סעיף 18 התקיים שימוע ביום 29.9.25

החלטה

ישעיהו ברומברג – ב"כ 'שקופית' המתנגדים: הייעוד בתב"ע למגרש הוא מקווה ומעון יום – ולא ב"כ. בנוסף במטרות העמותה המבקשת, אין מקווה, גם אם זה תוקן לאחר מכן. זה לא מספיק. הפרסום באתר עלה באיחור.

באופן ככלי לפי נוהל הקצאות בעיר גדולה בה רוב הציבור לא קורא את העיתונים הנפוצים הארציים, יש לפרסם 2 מקומונים במקום במקומי + ארצי. ובנוסף מבקש להקפיד לעדכן את המתנגדים לאחר קבלת ההחלטות בהחלטה.

החלטה: למבקשים תשובות מספקות לכל הטענות שהעלה המתנגד וזאת הן בנוגע לייעוד המגרש והן בנוגע למטרות העמותה. אמנם בתחילת הדרך המטרה של מקווה נעדרה פורמאלית ממטרות העמותה אך אין בכך לפגוע בהליך ההקצאה או לחייב להתחיל את ההליך מהתחלה. אכן שימוש במקווה היא שימוש משני לבית כנסת חסידי ולכן גם אם היה פגם, מדובר לדעת הוועדה בפגם מינורי אשר לא מחייב פתיחת ההליך מחדש.

ההתנגדות נדחת – מאושר סיום פרסום
– עובר לדיון בוועדת משנה ומועצת העיר

גיא דוננפלד
מהנדס העיר

אוהד שגב
מנכ"ל העירייה

מיקי גסטוירט
יועמ"ש

רשם: משה גרוס