

מסמך דף 1:

תאריך: 03/04/2025  
ה' ניסן תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - בת-ים

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה**  
**ישיבה מס' 20250004 ביום שני תאריך 31/03/25 ב' ניסן תשפ"ה בשעה 17:00**

תאריך: 03/04/2025

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מס' 20250004 בתאריך: 31/03/25

**רשימת הבקשות**

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלוקת	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
2	20230995	4366	194	7146	בלפור 7, בת ים אדריכלים	קרן זילברשטיין גשם	בלפור 7, בת ים	
4	20190326	3942	50	7143	מסריק 6, בת ים	קימ לוסטיגמו בע"מ	מסליק 6, בת ים	
5	20221492	3725	163	7141	ז'בוטינסקי 28, בת ים	צנטרום בזבוטינסקי 28	בת ים בע"מ	
11	20240766	4373	241	7146	גלוול לנדרוק - ארלווזרוב 7-5 בת ים בע"מ	గלוול לנדרוק - ארלווזרוב 7, בת ים	ארלווזרוב 7, בת ים	

מבקש:

• קרון זילברשטיין גשם אדריכלים

מצדה 7 בני ברק

סוג בקשה: תכנית עיצוב אדריכלי

**כתובת הבניין:** בלפור 7, בת ים

גוש וחלקה: גוש 194 חלקה: מגורים ד+ח. משכricht

תכנית: ב/י/א, 403, ב/י/430, ב/י/339, ב/י/141, ב/י/430/א, ב/י/377, ב/י/1/403, ב/י/495

**מהות הבקשה:**

תכנית עיצוב לבניין בלבד על מגרש ריק ברוחב בלפור מס' 7. הבניין ממוקם בין שביל ירוק

לבין שטח לבנייה ציבור.

התכנית כוללת 54 יח"ד ו- 300 מ"ר שטחי מסחר מעל מרתקי חניה.

תכנית העיצוב נדרש ע"פ סעיף 6.4 סעיף קטן 3 – בתב"ע מס 502-0475459 והותינה

בדצמבר 2023.

**חו"ד מהנדס העיר**

ممלאץ לאשר את התכנית בכפוף לתיקון העורות הבדיקה.

**החלטה:**

הוחלט לאשר את התכנית בכפוף לתיקון העורות הבדיקה.

**1. כללי:**

א. אישור תכנית העיצוב מותנה בהגשת חוותה למחאלקת עיצוב אורבני המאנגדת את כלל האישורים עפ"י פורמט המהאלקה ותיקון העורות הבדיקה בגילין הנ"ל.

ב. יש לוודא התאמאה בין הנספחים הקיימים לבין התכניות האדריכליות.

**2. תכינוי**

א. התכנון חורג מקווי הבניין, יש לתקן.

ב. בהתאם להנחיות המרחביות, אין להפנות מסתורי מערכות לחזית הראשית.

ג. יש להראות חלופה נוספת לחזיות. בדומה לחלופות טובות יותר שהוצעו בהליך התכנון.

ד. הבניין נצהפה מסבירתו ויש להראות התיחסות לטיפול בחזית החמיישית.

ה. יש להראות יחס למבנים השכנים בתכניות ובחזיות ולוודא רצף הליכה.

ו. יש ליצירת טיפול דומה בין כל העורוגות בסביבת הבניין.

ז. נראה שיש אי התאמאה בין מיקום העצים בסקר העצים ובתכנית הפתוחה. יש להתאים לתב"ע.

ח. יש להציג בציורה ברורה את שטחי החלחול לבדוק אפשרות להלול בפינה הצפון מזרחית שאינה משמשת לתמрон המכוניות.

ט. בדירות המזרחיות בקומות 5-13 נראה שאין גישה למסתורי המערכות.

י. יש לוודא התאמאה בין נספח התנוועה לבין התכנית האדריכלית.

יא. יש לוודא מהלך תיקון של פרי אויר צח.

**3. טכני**

א. יש להעביר מודל תלת מימדי של הפרויקט לשטילה בסימפלקס ותוכנית קומת קרקע לשטילה באתר ה-GIS.

ב. יש לתקן רזולוציית החומר המוגש בחוורטה. החומר אינו קריא.

ג. יש להשלים מפלסים, מידות ושימושים בכל התכניות.

ד. חוותה אינה توامة את פורטת התכנית העיצוב והסירה אינפומציה רבה.

ה. יש להציג בקנה"מ 1:100 את חזיות קומת הקרקע כולל כל הגארלים ופתחי השירות.

ו. נראה שאין התאמאה בין סימון של הפרגולות בתכניות ובחדמיות.

ז. יש להשלים דיאגרמת תשתיות כולל מיקום מנוף, צובר גז, גמל מים וכיוצא"ב.

ח. יש להראות חתך מוגדל של קומת הקרקע הכלול את כל זכות הדרך.

**4. תנאים לתחילה עבודות:**

א. אישור אדריכלית העיר לחומר הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("МОК אפ" באתר).

ב. אישור אדריכלית העיר לתוכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטיטים, תוכנית שתילה והשקיה, חומר גמר ופרטיז ביצוע.

**5. תנאים להיתר הבניה:**

א. תנאי לקליטת הבקשה להיתר: אישור שלב א' של תכנית העיצוב.

**6. סטטוס אישורי מחלקות לתכנית העיצוב:**

נושא	סטטוס	תאריך עדכון
aicah"ס	בתיאום מתקדם	16.02.25
תנוועה	בתיאום מתקדם	19.03.25
פיתוח נורף	בתיאום מתקדם	19.03.25
חברואה	הושלם	23.12.24
ניקוז	בתיאום מתקדם	08.01.25
תאגידי (מים וביוב)	הושלם	20.01.25

הצבעה :

פה אחד - 5

מבקש:

- ♦ **קיט לוסטיגמן בע"מ**  
מחסית 27 הרצליה
- ♦ גלי גיאנה (ע"פ ייפוי כח)  
מסריך 6 בית ים

בעל הנכס:

- ♦ עו"ד הדר שווורץ

עובד:

- ♦ עומר בר

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמיון: 53560711

**כתובת הבניין: מסריך 6, בית ים**

**גוש וחלקה: גוש 50 חלקה: 7143**

**תכנית:** בי/א, 339, בי/0, 328, בי/0, 430, בי/0, 403, בי/מק/497, Tamia 38, BI/538, BI/577, BI/1/510/מק, BI/0/580/מק/1

**הבקשה מובהט לדין לצורך הארכת תוקף היתר בנייה מס' 20190326 מעתאריך 27.06.22 עד ליום 27.06.28**

**בפרוייקט Tamia 38/2 הכלול הרישת בניין קיימים 3 קומות המכילים 15 יח"ד והקמתה מבנה חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכילה 39 יח"ד + 3 קומות מרמת כניסה חניה + גידור זמני.**

חו"ד מהנדס העיר

המליצה לאשר הארכת תוקף היתר בנייה מס' 20190326 מעתאריך 27.06.22 עד ליום 27.06.28

27.06.28

החלטת:

**הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר בנייה מס' 20190326 מעתאריך 27.06.22 עד ליום 27.06.28**

27.06.28

הצבעה:

פה אחד - 5

סעיף 3:

מראש

- **מרכזום בזבוטינסקי 28 בת ים בע"מ**  
המסגר? 4 חל ארייר - יפו

בעל הנכס:

- #### ♦ עו"ד דן הלפרט מיוופה כוח הבעלים

עורך:

- ♦ תומר הררי

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000232640

מספר בקשה ברישוי זמן : 10000232640

## כטובת הבניין: ז'בוטינסקי 28, בת ים

## גוש וחלוקת: גוש: 7141 חלקה: 163

### מהות הבקשה:

**ה裏ת בניין קים בן 3 קומות הכלול 9 י"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3'**  
**מבוקש הקמת בניין חדש בן 9 קומות על קומת קרקע + 3 קומות מרוף + גדור זמני**  
**لتיקופת בנייה. הכלול 23 י"ד חדשות .**

**ד'יר רחוב ארלווזרוב 67 פורד אדומה + אור רובנץ'יק + אילת טהרני**

38/1 מנגה ש אברה התחדשות במסגרת תם"א

ממלץ לאשר הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות הכלול 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3' מוקש הקמת בניין חדש בן 9 קומות על קומת קרקע + 3 קומות מרתק + גדר זמני לתיקופת הבניה. הכלול 23 יח"ד חדשות.

בכפוף:

**הערות לתשריטת הבקשה:**  
יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

**השלמת דרישות בקרת תפן:**

1. אישור מכון בקרה.

**תואמים ואישורים נוספים:**

1. אישור איכות הסביבה
2. אישור מחלקת תשתיות ניקוז

**תנאים להיתר:**

1. אגרות והיטלים: תשלום אגרות והיטלים, הילוי השבחה בחוק.

**תנאים לתחילה של עבודות הבניה:****מח' הפיקוח**

1. אישור מכון בקרה לתחילה של עבודות
2. יש לצרף הودעה על מינויו אחראי לתיאום עם מכון בקרה
3. הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמן
4. מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ההיתר
5. בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ההיתר
6. טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונאים באתר
7. הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
8. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
9. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
10. הודעת מינוי ותצהיר מדווח מושחה
11. אישור רשות העתיקות (לביקשות בתחום עתיקות בהתאם להנחיות רשות העתיקות)
12. אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
13. הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
14. תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונאים, מפת מדידה MADE AS על מיקום הגידור, שלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישיון עסק
15. הצהרת ממונה בעיתיות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
16. אישור הייחודה הסביבתית
17. אישור תשתיות- הסדרי תנעווה
18. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קו מתח, עמודי תאורה בתאום עם חברת חשמל ואגף התשתיות לאומיות
19. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קו מתח, עמודי תאורה בתאום עם חברת חשמל ואגף התשתיות (במידה ונדרש העתקה/הטמנה של קו מתח, עמודי תאורה וכו')
20. אישור תכנית ארגון אתר בטיחות וסקר סיכונים
21. אישור תאגיד המים
22. אישור מחלקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכס עיריה)
23. אישור מחלקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות אישור פקיד העירות לכריתה/העתקה או שימוש(במידה וקיים עץ בגור בקרבה של 4 מ')
24. אישור מחלקת תברואה על חתימת כתב התchieיבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה

**תנאים למהלך הביצוע:****מח' הפיקוח:**

1. דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד סיום קווי בניין, בצויר מפה מדידה עדכנית עם הסימון
2. דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצויר מפה מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
3. דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
4. דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצויר מפה מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבאים בMargash, גדרות, מרחפים, חזותי קווי ושורות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

**תנאים לטעוזת גמר:****מח' הפיקוח**

1. אישור תעוזת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
2. אישור מבון בקרה - גמר
3. תצהיר המבקש, תצהיר>Userן הבקשה
4. תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן בלבד בנין, תצהיר האחראי לביצוע בלבד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
5. תצהיר מודד מוסמך
6. תצהיר ייעץ תנואה
7. תצהיר ייעץ בטיחות
8. תצהיר ייעץ נגשנות מטמעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לאבלוס
9. דוח מסכם מהחרא לביקורת על הביצוע
10. בדיקות מעבדה ואישוריהם נלוויים
11. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)
12. אישור מעבדה מוסמכת לריבוץ בדיקות בטונין: יסודות,TKRות,UMBODIM,קירות מעליות ומדרגות, מרתף - רצפה תקרה, ממ"ד/ממ"ק
13. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מגן
14. אישור מעבדה מוסמכת לאיימות במרחב המגן
15. אישור מעבדה מוסמכת לאטיימות מעטפת בנין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
16. אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידותו באזרור ימי (באזרור ימי)
17. אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
18. אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
19. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
20. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולריה
21. אישור מעבדה מוסמכת לתשתיית למתוך קליטת שידור בבלים/לויין
22. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
23. אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
24. אישור דיווח האחראי לביקורת - טופס ד-13-17
25. אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
26. אישור תשתיות - ניקוז מי נגר
27. אישור תשתיות - הסדרי תנואה
28. אישור תשתיות - תאום הנדסי
29. אישור היחידה הסביבתית
30. אישור תאגיד המים
31. אישור מחלקת גנים ונוף / שפ"ע לרבות פקיד היירות (במידה וקיים עץ בגור בקרבה של 4 מ')
32. אישור מחלקת נכסים - תשלום חובות שטחי התארגנות
33. אישור מחלקת אגרות והיטלים
34. אישור מחלקת רישיון עסקים ותשלום אגרות שלילוט
35. אישור הצבת דפיברילטור

החלתה:

ד"ר רחוב ארלווזרוב 67 פורד אדומה + אור רובנץ'יק + אילת טהרני מבנה שעובר התחזשות במסגרת תמ"א 1/38	
מענה	לדוחות את ההתנגדות על פ"ו הוראות התמ"א היה ניתן לתכנן מבנה בק.ב. יסתר את הנוף, אויר ומצמצם את המרחק

<p>בום המבנים</p> <p>2 מ' צידי, מדיניות הוועדה לאור הצורך בריווח המבנים תוך מתן אפשרות להתחדשות עירונית קבועה כי ק.ב. הצד לא יפחית מ 3 מ' המבנה המתוכנן מרוחק מבנה המתנגים ב 6 מ' למעט אזור אחד בו מבנה המתנגים שקיבל היתר בנייה לבניין של 7 קומות עם ממ"דים בגבולות המגרש בנקודה אחת המרחק עומד על 4 מ' מדובר במרקם סביר</p>	
<p>גובה המבנה יגרום לחסום את כל הנוף והאוויר</p> <p><b>לדוחות את ההתנוגדות</b> ארלוזרוב 67 מבנה המתנגים עבר התחדשות במסגרת תמ"א חזוק ומגיע לגובה של 7 קומות (גובה מבנה של 25.91 מ') מגרש המבקרים הינו מגרש פנימי המהווה ציר מרכזי שתכנוניות ניתן לאפשר בו בינוי גבואה יותר מדובר במבנים מרכמיים התואמים את התכנון הקיים ואת עקרונות הכללת בר שיש התאמה של גובה המבנים נוסיף ונציין כי המבנה אינם חופף כלו עם מבנה המתנגים</p>	
<p>מרפסות מעבר לקו בניין</p> <p><b>לדוחות את ההתנוגדות</b> לא מתוכנן מרפסות לבנון מבנה המתנגים</p>	

החליט לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות הכלול 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א' מבוקש הקמת בנין חדש בן 9 קומות על קומת קרקע +3 קומות מרتفע +גדור זמני לתקופת הבניה. הכלול 23 יח"ד חדשות.

הצבעה:  
פה אחד – 5

ככפוף:

**הערות לתשריט הבקשה:**  
יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

#### **השלמת דרישות בקורת תפן:**

2. אישור מכון בקרה.

#### **תאומים ואישורים נוספים:**

3. אישור איכות הסביבה
4. אישור מחלוקת תשתיות ניקוז

#### **תנאים להיתר:**

1. אגרות והיטלים: תשלום אגרות והיטלים, הילוי השבחה בחוק.

#### **תנאים לתחילת עבודות הבניה:**

#### **מח' הפיקוח**

25. אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
26. יש לצרף הודעה על מינוי האחראי לטיוט עם מכון בקרה
27. הודיעת מינוי ותציר מודד מוסמן
28. מבדק בקשה חתום ע"י האחראי לביקורת
29. בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הריתור
30. טבלת פרטיא אנשי קשר בעלי תפקידים וממכונים באתר
31. הודיעת מינוי ותציר האחראי לביקורת על הביצוע

32. הودעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין  
 33. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין  
 34. הודעת מינוי ותצהיר מדובר מושחה  
 35. אישור רשות העתיקות (לביקשות בתחום עתיקות בהתאם להנחיות רשות העתיקות)  
 36. אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי  
 37. הסכם התקשרות עם מעבדה למבצע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה  
 38. תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממוןם, מפת מדידה MADE AS על מיקום הגידור, שלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישיון עסק  
 39. הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה  
 40. אישור היחידות הסביבתיות  
 41. אישור תשתיות- הסדרי תנוצה  
 42. אישור תשתיות - תאום הנדסי לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות  
 43. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קו מתח, עמודי תאורה בתאום עם חברת חשמל ואגף התשתיות (במידה ונדרש העתקה/הטמנה של קו מתח, עמודי תאורה וכו')  
 44. אישור תכנית ארגון אחר בטיחות וסקר סיכונים  
 45. אישור תאגיד המים  
 46. אישור מחלוקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכס עיריה)  
 47. אישור מחלוקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות אישור פקיד הערים לבירתה/העתקה או שימוש(במידה וקיים עץ בגור בקרבה של 4 מ')
- תנאים במהלך הביצוע:**
- מח' הפיקוח:**

5. דיווח על עירכית ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הסימון  
 6. דיווח על עירכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה  
 7. דיווח על עירכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד  
 8. דיווח על עירכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחוקים, תוארי קווי ושוחות הביבס עד להתחבות למערכת עירונית

- תנאים לתעודת גמר:**
- מח' הפיקוח**
36. אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע  
 37. אישור מכון בקרה - גמר  
 38. תצהיר המבוקש, תצהיר עורך заявкתה  
 39. תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד בניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע  
 40. תצהיר מודד מוסמך  
 41. תצהיר ייעץ תנוצה  
 42. תצהיר ייעץ בטיחות  
 43. תצהיר ייעץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לאבלוס דוח מסכם מהחראי לביקורת על הביצוע  
 44. בדיקות מעבדה ואישורים נלווים  
 45. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)  
 46. אישור מעבדה מוסמכת לריבוץ בדיקות בטונים : יסודות,TKRות,UMBOTS,KIROT מעליות ומדרגות, MORTEF - רצפה תקרה וקירות, MM'D/MM'K  
 47. אישור מעבדה מוסמכת לריבוץ בדיקות בטונים : יסודות,TKRות,UMBOTS,KIROT מעליות ומדרגות, MORTEF - רצפה תקרה  
 48. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מוגן  
 49. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות ברוחב המוגן  
 50. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות  
 51. אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידתו באזרור ימי (באזרור ימי)  
 52. אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2  
 53. אישור מעבדה מוסמכת למערכות סינטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז  
 54. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז  
 55. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולריה  
 56. אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתokin לקליטת שידור כבלים/לוין

57. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
58. אישור לבדיקה תקינות מעלית ע"י משרד העבודה  
17-13-טופס ביקורת
59. אישור דיווח אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
60. אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
61. אישור תשתיות- ניקוז מי נגר
62. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
63. אישור תשתיות - תאום הנדסי
64. אישור הייחודה הסביבתית
65. אישור תאגיד המים
66. אישור מחלוקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות פקיד הערים (במידה וקיים עץ בגור בקרבה של 4 מ')
67. אישור מחלוקת נכסים - תשלום חובות שטחי התאגנות
68. אישור מחלוקת אגרות והיטלים
69. אישור מחלוקת רישי עסקים ותשלום אגרות שירות
70. אישור הצבת דפיברלטור

**מבקש:**

- גלובל לנדרטק - ארלווזרוב 7-5 בת ים בע"מ  
קויפמן יחזקאל 2 תל אביב - יפו

**בעל הנכס:**

- גלובל לנדרטק - ארלווזרוב 7-5 בת ים בע"מ

**עורך:**

- ישראל רוזיו

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000445071

**כתוות הבניין:** ארלווזרוב 7, בת ים  
**גוש וחלקה:** גוש: 7146      חלקה: 241

**תכנית:** ב/י/א, 502-0586131, 502-0413625, ב/י/ב, 1/403, ב/י/א, 339, ב/י/30, ב/י/2, 502-0413625, 502-0586131

**מהות הבקשה:**

תכנית שינויים מהיתר מס' 20200421 פיצול 14 ייח"ד קיימות  
תוספת ממדים ע"ח שטחים עיקריים כולל ירידת קירות ממ"דים למרתף  
**חו"ד מהנדס העיר**

אין סמכות לאשר את פיצול ייח"ד המבוקשות מההנימוקים הבאים:

1. עפ"י חוק התכנון והבנייה סעיף 147 ב' לחוק התכנון והבנייה קובע כי הסמכות לאשר פיצול חלק על בנייה צמודת קרקע בלבד, המבנה בשוא הבקשה להיתר הינו מבנה בבניה רוויה ולא ייח"ד צמודת קרקע אך שאין בסיס חוקי לאישור הבקשה. בנוסף ונציין כי הבקשה הינה בקשה להיתר מכח תמ"א 38, לא ניתן להוסיף זכויות בנייה ייח"ד או שטחים לאחר הוצאה היתר הבניה מכוחה.

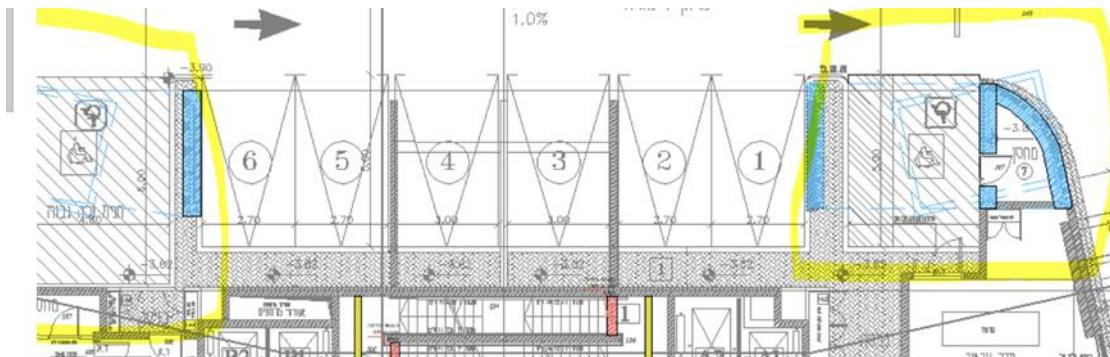
בנוסף הוועדה המקומית וכן מהנדסת העיר התקינה בבר דין של תכנית העיצוב והבקשה להיתר כי התוספת המבוקשת הינה בהיקפים לא מדדיים לאזרוז זה הדוע בנסיבות גדול ו��זוקת חניות ותנוועה לא סבירים אך שאין הצדקה להוסיף את ייח"ד האיל.

2. חנויות – תקן החניה שאושר בהיתר היה 1:1 וזאת לאור בעית התנוועה והחניה באזורי שנמצא בבר היום במצבה קשה. מבקש הרווח מבקש במסגרת הבקשה להיתר לשנות את תקן הטווח שאושר לו בהיתר הבניה כדי שיוכל לקבל תוספת ייח"ד נבל' להמציא פתרון חניה נוסף, הנושא בבר הוועלה במסגרת דיונים בוועדת עיר (השכמה 4, הלפר 40 מס' 20) בו התקינה ועדת העיר כי תקן הטווח בא לאפשר לוועדה שיקול דעת ע"י יצירת מדיניות סדרה מתו ניתן לאפשר תקן מופחת וכי התקן הרגיל יהיה לפי הגובה ביתו בטוווח.

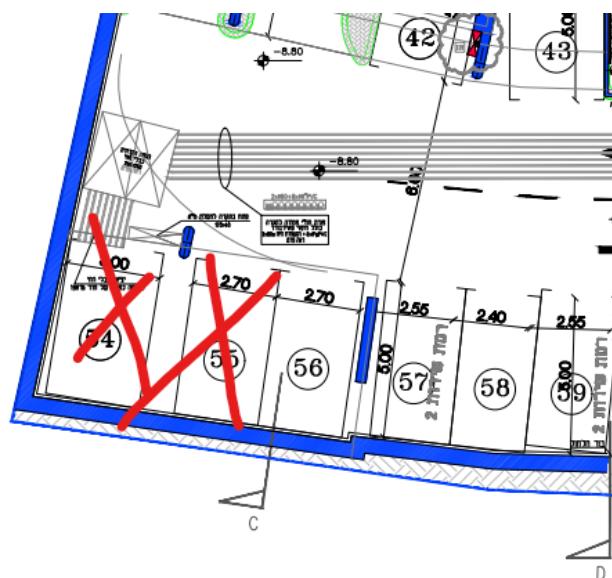
3. בנוסף לבר התכנון המוצע פוגע בחניות הקיימות בהיתר אך שייש פגעה גם במה שקיים במפורט להלן:

א. התוכנית הוצגה באופן שגוי, ללא סימון ממ"דים נוספים כאשר קירות של ממ"דים חייבים לרדת ולהיות מסומנים בקומות החיכוון. הקירות אלה סומנו בקווים מקוווקווים. קירות אלו מבטלות 2 חניות נכדים למרתף קומת גליה – ועוד 2 חניות וגילות במרתף 1-.

חסרות 14 חניות ועוד 3 חניות נכדים. עבור 3 חניות נכדים לא ניתן לקבל פטור!  
מקום ממ"ד. קיים חסר 16 חניות ו3 חניות נכדים לפי חישוב זהה לחישוב בהיתר בנייה.



עפ"י היתר הבכיה ונספח התכוונה שאושר חניות מס' 54-55 קיים עמוד במידות לחניות אר בתכנית השינויים העמוד מתוכנן במרקם מחניות אילו דבר הגורם לא יכולת תמרון ועל כן לא ניתן לאשר חניות אילו.



חניה 7 ו-42 - המפריעות לסיבוב יש לבטלן.  
לא הוגג כל החניות לאופנים ואופנים באופן ברוחו.  
תוכנית זו מציגה תוספת יח"ד ללא תוספת חניה + פגעה בתכנון חניה המאושר, הקטנת במות החניות המאושרת בהיתר  
(ביטול 2 חניות רילוח) וביטול 2 חניות נכדים המאושרת.  
באזרז הידעו במצוקת חניה קשה אין הצדקה לאשר תוספת זו

#### 4. תכנון יח"ד – ייח"ד הדיר התוספותי הין יח"ד נחותות ואין הצדקה לאשר

חשיבות לציין כי הפרויקט כולל תוספות בינוי נרחבות דבר שלא היה מתאפשר היום בהתאם לעקרונות הכלול שהייתה מאפשרת שטח כולל של 4,000 מ"ר עם 35 יח"ד בזמן שההיתר יצא עם שטח כולל של 5,793 מ"ר ויח"ד

**להלן התייחסות הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב והבקשה להיתר:**  
תוכנית עיצב למבנה במסגרת תמ"א + 538 + 580, הוגשה לוועדה בתאריך 28.12.2017  
لتוכנית העיצוב התקיימו 2 וועדות.

בדיון הראשון אשר התקיים בתאריך 02.09.2018 הגיע הימן מבנה הכלול 118 יח"ד, התוכנית סורבה ע"י מהנדס העיר והוועדה לאור ההיקפים הגדולים אשר אינם מתאימים לאזור צפוף זה, לאחר קבלת תוכנית ציבורית עיצב עדכנית היא העולה בשנית בתאריך 25.09.2019. הועודה החליטה לצמצם את מס' יחידות הדירות בך שיחס יח"ד לא עלה על 3-1.

לאחר אישור תוכנית העיצוב הוגשה בקשה להיתר בתאריך 20.04.2020, בגין להחלטת הוועדה הוגשה עם מספר יח"ד העולה על היחס שאושר (90 יח"ד במקום 72) במסגרת הדיון בוועדה מהנדסת העיר צינה כי היקפי הבקשה לא מתאימים למיקום המבנה למרחב אשר הינו צפוף מאוד לאור אישורי תמ"א נרחבים על רוחב לא מוצא שכבר היום יש קושי מהותי בכניסה ויציאה מרוחב זה ומזכות חניה עצומה.

מהנדסת העיר צינה כי המלצתה היא להתאים את הבקשה להחלטת הוועדה בתוכנית העיצוב למרוחט של פ"ג דעתה המקצועית גם תוספת זו לא מתאימה לאזור זה בלבד. הוועדה החליטה להפחית את מס' היח"ד בהתאם להחלטה בתוכנית העיצוב.

היום לאחר הוצאה התר הבניה והריסת המבנה הקים הגיע תיק מידע חדש בו הוא מבקש להוסיף 14 יח"ד נוספת קיימות.

- בתיק המידע הוצאות המקצוע ציוו במפורטות כי:
1. יותר עבר תמ"א הוצאה ב- 30.04.2024 ולא ניתן להוסיף תמריצים מכח תוכנית זו, כל שכן מכח תוכנית ב\538 שתוקפה פג.
  2. צוין כי החלטת הוועדה בעיה במפורשות לאור מיקום המבנה באזורה צפוף מאוד, אין הצדקה לאפשר תוספת בניה מעבר למה שאושר קרי 1-3 = 72 יח"ד.

הבקשה הוגשה במערכת רישיון זמין ובella תוספת של 14 יח"ד ע"י פיצול דירות קיימות תוספת זו מלבד שאינה חוקית לא קיבלה מענה מבחינה תכנית, המבקש בקש במסגרת הבקשה לשנות את תקן הטווח לתקן מופחת יותר מהתקן שאושר לו בהיתר הבניה כדי שיוכל לעמוד בתקן החניה לתוספת המבוקשת.

לאור האמור לעיל אין בסיס חוקי לאישור הבקשה כמו כן קיימת פגיעה קשה הן בחניות הקיימות בהיתר והן באזורה צפוף בעל מצוקת חניה קשה מאוד.

על כן הבקשה תובא עם המלצה לשירוב.

## החלטת:

במיוחד המשפטיא, אין סמכות לאישר את פיצול היח"ד המבוקשות מהניסיוקים הבאים:

1. הבקשה הינה בקשה להיתר מכח תמ"א 38, לא ניתן להוציא זכויות בניה, יח"ד או שטחים לאחר הוצאה היתר הבניה מכוחה. ראה פסיקת ועדת ער"ב בעניין ברוכים (רחוב הגנה 32-34) ופרלשטיין 31 - לא ניתן לתת היתר שניינאים מהותי לאחר שהוחזק היתר לפי תמ"א 38.
2. עיפויי חוק התכנון והבנייה סעיף 147 ב' לחוק התכנון והבנייה קובע כי הסמכות לאישר פיצול חלה על בניה צמודת-קרקע בלבד, המבנה נשוא הבקשה להיתר הינו מבנה בניה רוויה ולא יח"ד צמודת-קרקע כך שאין בסיס חוקי לאישור הבקשה. יוער כי עדמת היזם כפי שבאה לידי ביטוי בדיון לפיה יש לבחון את מהות הבקשה הינו פיצול דירות לא דזוקא בקומת קרקע ולסתכל על הבקשהesimal הקלת שב"ס אף היא אינה נכונה לאור העובדה כי התחשב לפיו מבקש היזם לבצע את הציפוף לוקח בחשבון לא את היח"ד המותרכות על פי התכ"ע המקורי הינו ב/ 339 אלא לוקח את יח"ד שאושרו על פי תמ"א 38 זכויות מוקנית ועליה מבקש להוציא ציפוף. מדובר בתחשיב צירוף שאינו נכון.
3. הסמכות לאישר תוספת יח"ד ע"פ תקנות סטיה ניכרת איננה אפשרית כיום משני טעמים: תוקף תקנות סטיה ניכרת פקע; ומעבר לכך, משמעות התוספת של היח"ד המבוקשת היא הקללה ביחס לזכויות שנקבעו בתוכנית מתאר ארצית, שלא אפשרית, לא בהווה ולא בעבר.

#### מ"ס' דף: 14

בנוסף לטעמים המשפטיים, גם במישור התכנוני, אין כל הצדקה לתוספת והגדלת הצפיפות בmgrש ובסביבה ואך איות התכנון שמתיקבלת איננה משכינה רצון ולוקה בחסר, כפי שנקבע ע"י הוועדה בדיונים קודמים בפרויקט זה שעומדים בעינם גם כוים. להלן הנימוקים.

תוכנית העיצוב למבנה במסגרת תמ"א + 538 + 580, הוגשה לוועדה בתאריך 28.12.2017 לתוכנית העיצוב התקיימו 2 וועדות.

בדיוון הראשוני אשר התקיים בתאריך 02.09.2018 הגיעו היזם מבנה הכלול 118 י"ד, התוכנית סורבה ע"י מהנדס העיר והועודה לאור היקפים הגדולים אשר אינם מותאיימים לאזור צפוף זה, לאחר קבלת תוכנית העיצוב עדכנית היא הועלתה בשנית בתאריך 25.09.2019. הועודה החליטה לצמצם את מס' יחידות הדירות כך שייחס י"ד לא יעלה על 3-1.

לאחר אישור תוכנית העיצוב הוגשה בקשה להיתר בתאריך 20.04.2020, בניגוד להחלטת הוועדה הבקשתה עם מספר י"ד הועלה על היחס שאושר (90 י"ד במקומות 72) במסגרת הדין בוועדה מהנדסת העיר ציינה כי היקפי הבקשתה לא מתאימים למיקום המבנה למרחב אשר הינו צפוף מאוד אישורי תמ"א נוחבים על רחוב ללא מוצא שכבר היום יש קושי מהותי בכניסה ויציאה מרחוב זה ומזכות חניה עצומה.

מהנדסת העיר ציינה כי המלצהה היא להתאים את הבקשתה להחלטת הוועדה בתוכנית העיצוב למרות שלל פי דעתה המڪוציאית גם תוספת זו לא מתאימה לאזור זה כלל.  
הועודה החליטה להפחית את מס' היח"ד בהתאם להחלטה בתוכנית העיצוב.

היום לאחר הוצאת היתר הבניה והרישת המבנה הקיים הגיע תיק מידע חדש ובו הוא מבקש להוסיף 14 י"ד נוספות ע"י פיצול דירות קיימות.  
בתיק המידע הוצאות המڪוציאי ציין במפורשות כי:  
1. היתר עבר תמ"א הוצאה ב- 30.04.2024 ולא ניתן חוקית להוסיף תמריצים מכח תוכנית זו, כל שכן מכח תוכנית ביואס שתוקפה פג.  
2. צוון כי החלטת הוועדה נבעה במפורשות לאור מיקום המבנה באזור צפוף מאוד, אין הצדקה לאפשר תוספת בניה מעבר למאה שאושר קרי 1-3 = 72 י"ד.

לאור האמור, הוועדה החליטה לסרב לבקשתה.

הצבעה:  
פה אחד - 5