

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מס' 20250015 ביום שני תאריך 08/12/25 י"ח כסלו, תשפ"ו בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

מספר	נושא	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	כללי/הס' מפקח		הסמכת מפקח	2
2	502-1410307 דיוון בהפקדת תכנית	דיוון בהפקדת תכנית	בי/916- תכנית להתחדשות שדי' העצמאות פינת עוזיאל	3
3	502-1138890 דיוון בהתנגדויות	דיוון בהתנגדויות	תוספת זכויות וציפיות נורדים 12, בת ים	5
4	מד/ חניה 2025 אישור מסמך מדיניות	אישור מסמך מדיניות	מדיניות תקן החניה ב בת ים 2025	7
5	תcz"ר ב/י/ 877 סוקולוב 6-4 אישור תcz"ר	אישור תcz"ר	תcz"ר ב/י/ 877 סוקולוב 6-4	14

סעיף: 1

כללי: כלל/הס' מפקח

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 08/12/2025 בתאריך: 20250015

שם: הסמכת מפקח

עירית בת-ים

סמכות: ועדת מקומית

כתובת:

בת ים

מטרת הדין

הסמכת מפקחי בניה.

מטרת התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מסמיכת את:

מר נתנאל בן הרוש ת.ז. 312690613

מר פיני עטיה ת.ז. 034794685

מר אבישי פלאצוי ת.ז. 061007555

מר לוי אליאת ז. 306375825

מר ניקולאי שמרצקי ת.ז. 319231841

לתפקיד מפקח בניה, לאכיפת חוק התכנון והבנייה ולפעול בשמה בהתאם לסעיף 257 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

החלטה:

להעביר הדין בבקשת לדיוון בישיבת מועצת העיר.

תכנית מתאר מקומי: 502-1410307

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 08/12/2025 בתאריך: 20250015

סעיף: 2

שם: ב/י/6- תכנית להתחדשות שדר' העצמאות פינת עוזיאל

נושא: דיון בהפקחת תכנית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 2,976.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

יחס	لתוכנית
שינוי	ב/י/2/א
שינוי	ב/י/28
שינוי	ב/י/28/א
שינוי	ב/י/328
שינוי	ב/י/328/ב
שינוי	ב/י/339
תمام/5	תמאם/5
לא שינוי	

בעלי עניין:

• יזם:

ארז פודמסקי

♦

מול השדרה ייזום ופיתוח בע"מ

• עורך:

אלון פיבקו

• מגיש:

מול השדרה ייזום ופיתוח בע"מ

בתובות:

רחוב שדר' העצמאות 34 , בית ים

רחוב עוזיאל 2 , בית ים

רחוב עוזיאל 4 , בית ים

רחוב עוזיאל 6 , בית ים

גושים/חלוקת לתוכנית:

גוש : 7136

223, 198-201

מטרת הדין

התכנית מוקמת ברחוב עוזיאל פינת שדרות העצמאות, בשכונת לב העיר, ומיעdetת להתחדשות עירונית. במהלך השנים האחרונות מספר תיאומים, אך לא השלים את התיאום בפורום להתחדשות עירונית ולא שהבשלה לשלב של המלצה הצעות המקצועית להתקדמות סטטוטורית.

עם חידוש קידומה לאחר תקופה ארוכה, נדרשו היוזמים לשוב לתיאום תוכנו, זאת לאור אישורה של התוכנית הכלול המשמשת כיוון מדיניות התכנונית התקפה בעיר.

היוזמים בחרו להגיש את התוכנית במתכונתה הנוכחיית, טרם השלמת התיאום לקליטה לדין אשר אינה תואמת את המדיניות העירונית על כלל היבטיה: חן בעוצמות ובנפחים, והן בהיבטים תכנוניים ו프로그램יים של שטחי ציבור.

מטרת התוכנית:

התכניתינה הינה תוכנית לפינוי בינוי הcolaל היסטורית שלושה מבנים קיימים, והקמת מבנה בעירוב שימושים הכוללת קומת קרקע מסחרית וشب"ץ ומעליה 8.5 קומות מגורים וכן מגדל בעירוב שימושים הכוללת קרקע מסחרית וشب"ץ, מעלה קומה עבורי שטחי ציבור ומעליהם מגדל מגורים בן 25 קומות.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי יעוד מאזרור מגורים למגורים ד.

ב. הגדלה של זכויות הבנייה למגורים עפ"י סעיף 70 ב (ג) 1 (א).

ג. הקצת שטחים עבורי מבני ציבור עפ"י סעיף 70 ב (א) 3.

ד. הגדרת חזית מסחרית לשדרות העצמאות ולרחוב הרוב עוזיאל.

ה. קביעת הוראות בינוי- קוי בנין וגובה מירבי עפ"י 62 (א) 4.

ו. קביעת מבנים קיימים להריסה וזכות מעבר עפ"י 62 (א) 19.

ז. קביעת מתחם לאיחוד וחולקה עפ"י 62 (א) 1

חו"ד מהנדס הוועדה

התוכנית החלה בתיאום תוכנו מקדים בשנת 2023.

בפברואר 2023 התקיים דיון בפורום להתחדשות עירונית, ובו הבקש היוזם להרחיב את הקו הכהול.

בינואר 2024 שב הזמן לתחליק התכנון, ונדרש בהתאם את התכנון למועד בתכנית הכוולת, וזאת נוכח העובדה הרבה מזמן מאז הדיון בפורום התחדשות עירונית. באפריל 2024 נמסרו ליוזם הנחיה מפורטות, התואמות את המומלץ בתכנית הכוולת.

מאז, עברה התכנית שינויים עד להמלצתה בדצמבר 2024, ע"י הוועדה המקומית, לפחותה בועדה וCMDINOT תקפה בעיר.

בפברואר 2025, כ-10 חודשים לאחר מתן הנחיה תכנון, הבקש היוזם להתחאמות נוכח הזמן שחלף ואישור התכנית הכלולת ע"י הוועדה המקומית CMDINOT תקפה. חרף זאת, בחר היוזם להציג את התכנית בסמכות מקומית, ללא התאמה לתכנית הכלולת להתחדשות עירונית.

מרוחוי הזמן הניכרים בין שלבי התכנון הביאו לכך שהתקנית שהוגשה אינה תואמת את המידיניות העדכנית של העיר בכלל הפרמטרים. התכנון המוצע חורג בגובה, ברוח"ק (נפח) ובצפיפות, ואינו נותן מענה מספק להקצאות ציבוריות, כך שהתכנו המוצע אינו מאוזן ולא יוצרת ערך עירוני ממשמעותי.

לאור האמור, מומלץ לדוחות את התכנית במתוכנותה הנוכחית ולקדמה בהתאם להנחיות התכנית הכלולת כתוב בהערות הבדיקה.

השלטה: התקנית החלה בתיאום תכנון מוקדים בשנת 2023.

בפבריל 2023 התקיים דיון בפורום להתחדשות עירונית, ובו הבקש היוזם להרחיב את הקו הכהול.

בינואר 2024 שב הזמן לתחליק התכנון, ונדרש בהתאם את התכנון למועד בתכנית הכוולת, וזאת נוכח העובדה הרבה מזמן מאז הדיון בפורום התחדשות עירונית. באפריל 2024 נמסרו ליוזם הנחיה מפורטות, התואמות את המומלץ בתכנית הכוולת.

מאז, עברה התכנית שינויים עד להמלצתה בדצמבר 2024, ע"י הוועדה המקומית, לפחותה בועדה וCMDINOT תקפה בעיר.

בפברואר 2025, כ-10 חודשים לאחר מתן הנחיה תכנון, הבקש היוזם להתחאמות נוכח הזמן שחלף ואישור התכנית הכלולת ע"י הוועדה המקומית CMDINOT תקפה. חרף זאת, בחר היוזם להציג את התכנית בסמכות מקומית, ללא התאמה לתכנית הכלולת להתחדשות עירונית.

מרוחוי הזמן הניכרים בין שלבי התכנון הביאו לכך שהתקנית שהוגשה אינה תואמת את המידיניות העדכנית של העיר בכלל הפרמטרים. התכנון המוצע חורג בגובה, ברוח"ק (נפח) ובצפיפות, ואינו נותן מענה מספק להקצאות ציבוריות, כך שהתכנו המוצע אינו מאוזן ולא יוצרת ערך עירוני ממשמעותי.

לאור האמור, הוחלט לדוחות את התכנית במתוכנותה הנוכחית ולקדמה בהתאם להנחיות התכנית הכלולת כתוב בהערות הבדיקה.

הצבעה:

بعد המלצה מהנדס העיר - 5

נגד - 4 (אורן בוסקילה, הרב פינטו חכם שלמה, אפרים מזרחי וכהן סבן שמעון)

סעיף 3**תכנית מפורטת: 502-1138890**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 08/12/2025 בתאריך: 20250015

שם: תוספת זכויות וצפיפות נורדים 12, בת ים

נושא: דיון בהתקנות

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 497.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لתוכנית
CPIFOT	502-0358069
CPIFOT	502-0586131
החלפה	בי/30/A
החלפה	339/B
שינויי	403/1/B
החלפה	538/B

גבולות:

רחוב נורדים 12, בת ים

בעלי עניין:

קאייה (צ.ר.) ייזום בע"מ

ניב צרפתי

אלינור סייני

בריל דרור

גולן אסף- וועד הבית

קאייה (צ.ר.) ייזום בע"מ

ניב צרפתי

יוזם:

♦

עורך:

♦

מתנגד:

♦

מגיש:

♦

התובת:

רחוב נורדים מקס 12, בת ים

גושים/חלוקת לתוכנית:

גוש: 7138

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

, 206

1. **נושא פגיעה במיקרו אקלים**: גובהו וצורתו של המבנה אינם חורגים תכוננית מהגבאים באזורה (לא מדובר במדל), ולפיכך אינם משפיעים באופן מהותי על מושגי הרוחות האזרחיים ועל המיקרו-אקלים. אפקט "מנחת רוח" אופייני למגדלים, ואינו רלוונטי לבנייה מרכזית בגובה זה. על כן, מומלץ לדחות את ההתנגדות.
2. **נושא פגעה ברוחה נשית**: כל בנייה במרכז עירוני מטבעה משנה את הנוף ומצמצמת את חשיפת השמש עבור מבנים סמוכים, אך זאת בכפוף לציוויל הבנייה הראוית. לא מדובר בחסימה מוחלטת אלא בשינוי ציפוי ובלти נמנע במסגרת פיתוח עירוני. הפגיעה הנעטנת, ככל שקיים, אינה בגדר פגעה בלתי סבירה המצדיקה דחינת תכנית העומדת בכללי התכנון. לכן, מומלץ לדחות את ההתנגדות.
3. **נושא אי חום**: בנייה מטבעה יכולה להגבר את אפקט אי החום העירוניים על כן, מומלץ כתנאי רישוי, לעשות שימוש בחיפויים בהירים בחזיות המבנה וכן, שימת דגש על פיתוח נופי ונטיעות עצים בחזית הרחוב כגורםים מוגנים. על כן, מומלץ לקבל את ההתנגדות.
4. **נושא הגברת זיהום אווירי ורעש עקב מחסור חניה**: התכנית עומדת באופן מלא בדרישות התקן המקומי למספר מקומות חניה עבור יחידות הדיור המתווספות. התוספת של 17 יחידות דיור היא תוספת מינoriaת לעומת המידה האזרחי. מדובר בתוספת שלולית נוספת לתנועה ולרעש, שאינה מצדיקה דחינת תכנית. יתר על כן, מדובר באזורה המוגדר למגורים, וכל פיתוח עירוני מביא עימיו תוספת טبيعית של תנועה ורעש. הרמה הקיימת והציפייה היא בגדר הסביר והבלתי נמנע באזורה עירוני. מומלץ לדחות את ההתנגדות.

החלת:

הוועדה מקבלת את ההתנגדות באופן חלקי וממליצה בפני הוועדה המחויזת על צימוצים הבינוי והיח"ד בהתאם לבנייה שקיימות בסביבה הקרובה באופן הבא:
מספר הקומות וגובה המבנה יהיו בהתאם לבנייה הקיימת במבנה הצמוד לגבול המשותף,
קרי 6 קומות + קומה חלקית, ומס' היח"ד יצומצם בהתאם ל- 14.

הצבעה:
פה אחד - 9

מסמך מדיניות: מד/ חניה 2025

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 08/12/2025 בתאריך: 20250015

סעיף: 4

שם: מדיניות תקן החניה בברית ים 2025

נושא: אישור מסמך מדיניות

עירית בת-ים

סמכות: ועדת מקומית

bulletin:

וועדה מקומית

כתובות:

בת ים

גושים/ חלקיות לתכניות:**מטרת הדיון**

דיון בעדכון מדיניות תקן החניה העירוני לאור עדכון התקנות הארציות החדשות שפורסמו באוקטובר 2025 (התקנת מקומות חניה (תיקון) התשפ"ו-2025).

מטרת התוכנית:

ביום 4.8.25 אושרה בוועדה מדיניות תקן חניה מעודכנת בהתאם לتنופת הפיתוח והבנייה המואצת שהוועדה בתקן חניה מושג במשנים האחרוניים, ובמקביל להתרחבות משמעותית של מערך התחבורה הציבורית בעיר, לרבות פיתוח היקום האדום של הרכבת הילידית וקידום קו המטרו.

לאור עדכון התקנות הארציות החדשות שפורסמו באוקטובר 2025 (התקנת מקומות חניה (תיקון) התשפ"ו-2025) הוכן עדכון למדיניות לשינויים שחלו.

חו"ד מהנדס הוועדה

לאור השינוי שחל בתקנות הארציות (התקנת מקומות חניה (תיקון) התשפ"ו-2025) ממליץ להתאים את מדיניות הוועדה המקומית לתקנות הארציות החדשות כך שלא תיווצר סתירה ובכך לאשר את תקני החניה הבאים:

תקן מוצע	אזור	שימושים
1:1	א	מגורים
1:1	ב	
1:1	ג*	
0.6:1	רדיו רק"ל	
1:73	א	מסחר בניה חדשה עד 2941 מ"ר
1:44	ב	
1:36-73	ג	
1:147	א	מסחר בניה חדשה 2941-14,700 מ"ר
1:73	ב	
1:66-147	ג	
1:220	א	מסחר בניה חדשה 14,700 מ"ר ומעלה
1:103	ב	
1:73-220	ג	
1:50	כל העיר	מסחר שכונתי
1:300	א	תעסוקה
1:150	ב	
1:75	ג	
0-1:2 CiTOTT	א	גני ילדים ובתי ספר
0-1:2 CiTOTT	ב	

0-0: 1 כיתות	ג		
1: 125	א		
1: 100	ב		
1: 75	ג		
1: 188	א		ספריה מוזיאון מתנ"ס
1: 125	ב		בית תפילה, מועדון שכונתי
1: 75	ג		
1: 94	א		
1: 63	ב		מרכז לקשה
1: 38	ג		
1: 37-63	א		
1: 37-63	ב		מרפאות כלליות ומרפאות שבחן מתבצע אשפוז יום
1: 37-50	ג		
1:1-2	כל העיר		בתים חולים
1:0.5	כל העיר		בתים חולים מיוחדים מסווג גריאטריה, שיקום ופsicיאטריה
1: 261	א		
1: 130	ב		תעשייה ומלאה
1:100	ג		
1: 324	כל העיר		אחסנה
1: 2: 20	א		
1: 2: 20	ב		
1: 1: 10	ג		
1: 25	א		
1: 25	ב		
1: 13	ג		
1: 3: 30	א		
1: 2: 20	ב		
1: 1: 10	ג		
1: 1: 2	כל העיר		מוסכים
11-22 מ"ח לכל מ"ר, 1 חניית אוטובוסס לכל 44 מ"ר	כל העיר		חנות שירות, מסעדה ומזנון בתחנת דלק
1:4	א		
1:4	ב		
1:2-4	ג		
1:3	א		
1:3	ב		
1:4	ג		
1: 2: 20	א		
1: 2: 20	ב		
1: 1: 10	ג		
1:20	א		בית אבות ודירות מוגן

ב		
ג		
א		מעונות סטודנטים
ב		
ג		
א		אצטדיון
ב		
ג		
א		מועדון ספורט
ב		
ג		
א		בית עלמין
ב		
ג		
כל העיר		שכ"פ עד 10 דונם
כל העיר		שכ"פ עד 10-100 דונם
כל העיר		שכ"פ עד 100 דונם ומעלה

תקן חדש - שינוי 2025	אזור	שימושים
1: 1 יח"ד	כל העיר	מגורים מעל 2 יח"ד
1: 5 סטודנטים	כל העיר	מעונות סטודנטים
1: 313	כל העיר	תעסוקה
1: 460	כל העיר	מסחר
1: 10 תלמידים	כל העיר	מוסדות חינוך
1: 125	כל העיר	מרכז קהילתי
1: 375	כל העיר	שירותות בריאות
1: 714	כל העיר	מוסדות ציבור אחרים
100 לכל תחנה	כל העיר	תחנת רכבת שאינה עירונית, מתח"ם

תקן חדש - שינוי 2025	אזור	שימושים
1: 10 יח"ד	כל העיר	מגורים מעל 10 יח"ד
1: 10 צדרים	כל העיר	מעונות סטודנטים
1: 222	כל העיר	תעשייה ומלאה
1: 306	כל העיר	תעסוקה, מסחר

1: 125	בְּכָל הָעִיר	אווניברסיטה, מוסדות חינוך, מרכז קבילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוציאון
1: 500	בְּכָל הָעִיר	אצטדיון
1: 235	בְּכָל הָעִיר	מועדון ספורט

הנחיות למגורים:

*באזרור ג' בדירות מעל 120 מ"ר פולדת תקן המגורים יהיה 2:

- א. בניה חדשה, לרבות תמא 2/38 הריסה ובניה חדשה – יוסדרו כל החניות בתת קרקע.
 ב. במידה ותוסדר רמפה חד נתיבית (עד 40 כ"ר + אורך רמפה עד 25 מ') יש להסדיר אзор המתנה בתוך המגרש.
 ג. כניסה למגרש: בניה חדשה – כניסה אחת. תמא 38 חיזוק - עד 2 כניסה.
 ד. לא תתאפשרה חניות בחזית. יש להסדיר מרוחך מינימלי של 2.5 מ' גינון.
 ה. במידה והמגרש אינם מאפשר הסדרת חניה לרכב נכה – יש לפנות לנכיבות לקבלת פטור.
 ו. פיצול דירות: ייח"ד מעל 60 מ"ר – מחויבת בהסדרת חניה.
 ז. מעליות / מתקן אוטומטי – יוסדר אзор המתנה בתוך המגרש.
 ח. תנינן אפשרות לחניות אופניים במחסנים הקומתיים.ט. מתקני חניה – מידות דרישות : המידות יקבעו על פי הנחיות משרד התחבורה. חריגות יובאו לאישור הוועדה. יש לקחת בחשבון רוחב קלונסאות הבור (0.4 מ').
 ט. חניה לרכב נכה אינה נספרת במאזן.
 י. אין לאפשר תקן חניה 0 לתעסוקה מחוץ לתחום תמא/70

הנחיות למשחר:

- א. חניה לחקירה טעונה בתוך המגרש בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
 ב. הסדרת פריקה טעונה בקומת המרתף , במידת האפשר. חניה לחקירה טעונה תנינן ברחוב , בסמיכות למגרש, באישור ועדת תנועה.
 ג. במידה ולא ניתן להסדיר חניה תפעולית במרתף , תוסדר חניה תפעולית במקום שאינו נראה מהרחוב.
 ד. הסדרת פינוי אשפה במפלס הקרקע במקום שאינו נראה מהרחוב.

החלטת:

לאור השינוי שחל בתקנות הארציות (התקנת מקומות חניה (תיקון) התשפ"ו- 2025 הוחלט להתאים את מדיניות הוועדה המקומית לתקנות הארציות החדשות כך שלא תיווצר סטירה ובכך לאשר את תקני החניה הבאים :

תקן מוצע	אזור	שימושים
1: 1	א	
1:1	ב	
1:1	ג*	
0.6-1: רדיוס רקי"ל		
1: 73	א	
1: 44	ב	
1: 36-73	ג	
1: 147	א	
1: 73	ב	
1: 66-147	ג	
1: 220	א	
1: 103	ב	
1: 73-220	ג	

1:50	כל העיר	מסחר שכונתי
1: 300	א	
1: 150	ב	
1: 75	ג	
1: 0-2 כיתות 1: 0-2 כיתות 1: 0-3	א ב ג	תעסוקה גני ילדים ובתי ספר
1: 125 1: 100 1: 75	א ב ג	ספריה מוזיאון מתנ"ס
1: 188 1: 125 1: 75	א ב ג	בית תפילה, מועדון שכונתי
1: 94 1: 63 1: 38	א ב ג	מרכז לקשה
1: 37-63 1: 37-63 1: 37-50	א ב ג	מרפאות כלליות ומרפאות שבחן מתבצע אשפוז יום
1:1-2	כל העיר	בתי חולים
1:0.5	כל העיר	בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופsicיאטריה
1: 261 1: 130 1:100	א ב ג	תעשייה ומלאה
1: 324	כל העיר	אחסנה
1: 20 1: 20 1: 10	א ב ג	תיאטרון וקולנוע
1: 25 1: 25 1: 13	א ב ג	مسעדות ובתי קפה
1: 30 1: 20 1: 10	א ב ג	אולם כנסים וairoעים
2: עדמות טיפול	כל העיר	מוסכים
1 מ"ח לכל 11-22 מ"ר, 1, חניית אוטובוס לכל 44 מ"ר	כל העיר	חנות שירות, מסעדה ומזנון בתחנת דלק
1:4 1:4 1:2-4	א ב ג	מלון עירוני
1:3	א	מלון נופש

1:3	ב		
1:4	ג		
1:20 מיטות	א		
1:20 מיטות	ב		
1:10 מיטות	ג		
1:20	א		
1:10	ב		
1:8	ג		
1:20 מיטות	א		
1:10 מיטות	ב		
1:10 מיטות	ג		
1:40 מושבים	א		
1:20 מושבים	ב		
1:15 מושבים	ג		
1:294	א		
1:294	ב		
1:94	ג		
ללא חניה	א		
1:750	ב		
1:750	ג		
לשיקול דעת רשות הירושי	כל העיר		שכ"פ עד 10 דונם
1:250	כל העיר		שכ"פ עד 10-100 דונם
לפחות 400 מ"ח, לא יותר ממ"ח אחד לכל 250 מ"ר	כל העיר		שכ"פ עד 100 דונם ומעלה

חניה לאופניים

תקן חדש - שינוי 2025	אזור	שימושים
1:1 ייח"ד	כל העיר	מגורים מעל 2 ייח"ד
1:5 סטודנטים	כל העיר	מעונות סטודנטים
1:313	כל העיר	תעסוקה
1:460	כל העיר	מסחר
1:10 תלמידים	כל העיר	מוסדות חינוך
1:125	כל העיר	מרכז קהילתי
1:375	כל העיר	שירותות בריאות
1:714	כל העיר	מוסדות ציבור אחרים
100 לכל תחנה	כל העיר	תחנת רכבת שאינה עירונית, מתח"ם

חניות לאופנועים

תקן חדש - שינוי 2025	אזור	שימושים
-------------------------	------	---------

1: 10	כל העיר	מגורים מעל 10 יח"ד
1: 10	כל העיר	מעונות סטודנטים
1: 222	כל העיר	תעשייה ומלאכה
1: 306	כל העיר	תעסוקה, מסחר
1: 125	כל העיר	אוניברסיטת, מוסדות חינוך, מרכז קבילתי, בית תרבות, מותנ"ס, ספרייה ומוזיאון
500: 1	כל העיר	אצטדיון
1: 235	כל העיר	מועדון ספורט

הנחיות למגורים:

*באזרז ג' בדירות מעל 120 מ"ר פולדלת תקן המגורים יהיה 2: 1

- א. בניה חדשה, לרבות תמא/2 הריסה ובניה חדשה – יוסדרו כל הנחיות בתת קראע.
 ב. במידה ותוסדר רמפה חד נתיבית (עד 40 כ"ר + אורך רמפה עד 25 מ') יש להסדיר אзор המתנה בתוך המגרש
 ג. כניסה למגרש: בניה חדשה – כניסה אחת. תמא 38 חיזוק - עד 2 כניסה.
 ד. לא תתאפשרה חניות בחזית. יש להסדיר מרווה מינימלי של 2.5 מ' גינון.
 ה. במידה והמגרש אינם מאפשר הסדרת חניה לרכב נכה – יש לפנות לנכיבות לקבלת פטור.
 ו. פיצול דירות: יח"ד מעל 60 מ"ר – מחויבת בהסדרת חניה.
 ז. מעליית / מתבן אוטומטי – יוסדר אзор המתנה בתוך המגרש.
 ח. תיננתן אפשרות לחניות אופניים במחסנים הקומתיים.
 ט. מתקני חניה – מידות דרישות : המידות יקבעו על פי הנחיות משרד התחבורה. חריגות יובאו לאישור הוועדה. יש לקחת בחשבון רוחב קלונסאות הבור (0.4 מ').
 י. חניה לרכב נכה אינה נספרת במאזן.
 יא. אין לאפשר תקן חניה 0 לתעסוקה מחוץ לתחומי תמא/70

הנחיות למסחר:

- א. חניה לחקירה טעונה בתוך המגרש בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
 ב. הסדרת פריקה טעונה בקומת המרתף , במידת האפשר. חניה לחקירה טעונה תיננתן ברחוב , בסמיכות למגרש, באישור ועדת תנועה.
 ג. במידה ולא ניתן להסדיר חניה תפעולית במרתף , יוסדר חניה תפעולית במקום שאינו נראה מהרחוב.
 ד. הסדרת פינוי אשפה במפלס הקראע במקום שאינו נראה מהרחוב.

הצבעה :

פה אחד – 8 (אורן בוסקילה עזב)

תכנית לצרכי רישום: תצ"ר ב/י/877

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250015 בתאריך: 08/12/2025

סעיף: 5

שם: תצ"ר ב/י/877 סוקולוב-6

נושא: אישור תצ"ר

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 1,494.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

כתובת:

רחוב סוקולוב 4, בית ים

רחוב סוקולוב 6, בית ים

גושים/חלוקות לתוכנית:

גוש: 7145

, 117-118

מטרת התוכנית:

אישור תצ"ר ב/י/877 בהתאם לתוכנית ב/י/877 סוקולוב-6

חו"ד מהנדס הוועדה:

התציג נבדק ונמצא תואם תב"ע.

המלצתי לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

החלטה:

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

הוחלט לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

הצבעה:

פה אחד - 5 (אליהו ריבע יצא (ניגוד עניינים) אורן בוסקילה עזב, קטי פיסצקי ועו"ד סחר

שבציווק אנטסיה יצאו)

מס' דן: 15

תאריך : 10/12/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מס' 08/12/25 20250015 בתאריך :

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלוקת מגרש	פרטי המבוקש	כתובת	עמ.
1	20191061	1581	218	7124	שפרבר חיים, בית ים מימון	חלום בים בע"מ ע"י עמוס	16
2	20230003	3410	250	7139	עופר אפרים דודיאן	דרך בן גוריון 85, בית ים	17
3	20190457	19505	15	48	5026	הפריגטה 3, בית ים והשקעות בע"מ	19

סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250015 בתאריך: 08/12/2025
מספר בקשה: 20191061 תיק בניין: 1581

מבקש:

- **חולות בים בע"מ ע"י עמוס מימון ז'בוטינסקי 3 רמת גן**

בעל הנכס:

- טיטי פלוס (חברה בע"מ) ע"י שМОאל טיכר
- יואב את רמי נדלין בע"מ ע"י רמי חדד חדד
- מלון רגנסי ירושלים בע"מ ע"י עידו חגיג'
- עיריית בת ים
- שא שם ברכה והשעות בע"מ ע"י שפי ששון

עובד:

- עמיהוד מור

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000091995

כתובות הבניין: שפרבר חיים, בית ים
גוש וחלקה: גוש: 7124 חלקה: 218 יעד: מגורים, מסחר ותעסוקה;
חלקה: 219 ; 216

תכנית: בי/1, בי/2 א', 502-0326728, בי/2/א, בי/30 על תיקון, בי/377 על תיקון, בי/403 על תיקון

מהות הבקשה: הבקשה מובהת לדין לצורך הארצת תוקף היתר בניה מס' 20191061 מТАΡיך 03.11.22 עד
לТАΡיך 03.11.28.

הकמת מבנה מגורים שכולל 33 קומות כולל קומת טכנית וקורקע מסחרית לשימושים
ציבוריים, ובנויות מבנה משלדים שכולל 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית מעל 5 קומות
חניון תחת קרקע. סה"כ 187 יח"ץ

חו"ד מהנדס העיר:
לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הארצת תוקף היתר בניה מס' 20191061 מТАΡיך 03.11.22 עד לТАΡיך 03.11.28

החלטה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הארצת תוקף היתר בניה מס' 20191061 מТАΡיך 03.11.22 עד לТАΡיך 03.11.28.

הצבעה:
פה אחד – 8 (עו"ד סהר שבצ'וק אנטטסיה לא נכח)

מבקש:

- ♦ **עופר אפרים דודיאן**
דרכן בן גוריון 85 בת ים

בעל הנכס:

- ♦ **עופר אפרים דודיאן**
דודיאן קרן

עובד:

- ♦ **אלדר מוזס**

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום

מספר בקשה ברישוי זמיין: 10000189953

כתובת הבניין: דרכן בן גוריון, 85, בת ים

גוש וחלקה: 7139 חלקה: 250

תכנית: בי/א, 430/4, בי/א, 430/430, בי/א, 430/430

מפורט הבקשה:

תוספת שטח בחדר על הגג בשטח כך שיתקבל קייטס+מושע סה"כ כ- 40 מ"ר+פרגולה בשטח של 11.38 מ"ר+שינויים פנימיים והרישות כמסומן בתכנית בדירה מס' 9 בקומה 6 בניין קייטס בן 5 קומות.

חו"ץ מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממילץ לאשר את הבקשה

הקלות		
נסיבות ההקללה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	מענה
עבור תוספת בניה על הגג	לאשר	1. הקללה לנסיגת מעקה גג דרומי למרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים לפי תב"ע 430/430 2. הקללה לנסיגת מעקה גג מערבי למרחב של 0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים לפי תב"ע 430/430

החלטת:

הוחלט לאשר את הבקשה כולל הקלות במפורש:

הקלות		
נסיבות ההקללה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	מענה
עבור תוספת בניה על הגג	לאשר	3. הקללה לנסיגת מעקה גג דרומי למרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים לפי תב"ע 430/430 4. הקללה לנסיגת מעקה גג מערבי למרחב של 0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים לפי תב"ע 430/430

הצבעה:

פה אחד – 8 (עו"ד סחר שבצוק אנטטסיה לא נוכח)

ת. השלמה
14/02/2024

דרישות בקשה להיתר תוספות בניה ורחבות-(ח.על הגג) ב. מרחבית

דוח מפקח

שלב בקרת התכנון

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- חתימות ואישור יווץ בטיחות אש ע"ג התכנית
- אישור ולוחף / פטור (בקשה בתחום 300-100 מטר מרחק מקו החוף)

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס

תיאומיים ואישוריים נוספים

אישור תאגיד מים וביוב

אישור מחלקת חזות העיר (בחתקerbות לקו החוף)

אישור היחידה הסביבתית

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלה ועדה

- תשלום הערה תכוננית (תקנה 27) שהחדר על הגג לא יפוצל

אישור תחילת עבודה

ambil בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה

טבלת פרטני אישי קשר בעלי תפקידים וממונטים באתר -טופס א-3

- טופס א-4 - הودעת מינויו ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע

- טופס א-5 - הודעת מינויו ותצהיר קבלן רשות לביצוע שלד הבניין

- טופס א-6 - הודעת מינויו ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

- טופס ב-11 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה

- טופס ג-12/ 1 - אישור אגף איכות הסביבה

- טופס ג-13/ 1 - אישור תאגיד מי בתים

- טופס ג-15/ 1 - אישור מחלקת חשמל ותאורה

- טופס ד-18 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

דרישות להלך ביצוע

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.

דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפת מדידה עדכנית עם

הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בMargash, גדרות, מרחוקים, תווואי קווי

ושוחות הביוуд עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- טופס א-1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

- טופס א-2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הרבקה

- טופס א-3 - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

ותצהיר קבלן הביצוע

- טופס ב-7 - אישור מחלקת איכות סביבה

- טופס ב-10 - אישור תאגיד מי בתים

- טופס ד-12 - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח

- טופס ד-13- 17 - אישור דיווח אחראי לביקורת

- טופס ד-18 - בדיקות מעבדה ואישורים נילוים

אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות,TKRות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות

מרთף - רצפה TKRות וקירות, ממ"ד/ ממ"ק

- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן

- אישור תשלום אגרה תעודה גמר (מצורף קישור באוגדן)

- דוח מסכם מאשרי לביקורת על הביצוע

סעיף 3: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250015 בתאריך: 08/12/2025. תיק בניין: 20190457. מספר בקשה: 19505.

סעיף 3:

פרוטוקול

מבקש:

- רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ
המסגר 55 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

- ♦ לפי ושם

♦ מרחבי פיתוח בע"מ

עדן:

- ♦ אילו פירקו

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון : 7249175558

7249175558

תותבת הבניין: הפריגטה 3, בת ים
גוש וחלקה: גוש 5026 חלקה: 48 מגרש: 15 ; חלקה: 59 מגרש: 15 יעוד: מגורים ג'
מגנית: 410.403.410.1/מקר. 430.ב/י. 410.ב/י.

מאות הבקשות:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20190457 מתאריך 19.1.23 עד
19.1.29. הקמת מבנה מגוריים בן 22 קומות מעל קומת הקרקע, 78 יח"ד.
מבנה אחד מתוך שלושה מבנים בmgrush. חניון בהיתר 20181635.

ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 190457 מtarיך 19.1.23 עד לתאריך 19.1.29.

החלטת:

הוחלט לאשר את הבקשה להארכתי תוקף היתר מס' 19.1.23 מעתאריך 19.1.29 עד לתאריך 19.1.29.

הצבעה : נספח ב