

מס' דף: 1

תאריך: 17/07/2025

כ"א תמוז תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250008 ביום שני תאריך 14/07/25 י"ח תמוז, תשפ"ה בשעה 18:00

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-1060870	דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64'ב	2
2	502-0798181	דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	בי/873 - הגדלת בריכת איגום רמת הנשיא בת ים	5
3	502-1365170	דיון בהפקדת תכנית	בי/535/ד/מק - מתחם הרב לוזון ד'	7
4	502-1060888	דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית	בי/584 - התחדשות עירונית - מתחם חלמית	9
5	502-0239673	דיון בתוכנית: דיון עקרוני	בי/524 - רח' השלושה בבת-ים - איחוד חלקות ושינוי ייעוד למגורים	15
6	14/7/25	אישור מסמך מדיניות	מדיניות תמורות לתוספת לפינוי בינוי	17

**תכנית מתאר מקומית: 502-1060870****סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250008 בתאריך: 14/07/2025

**שם:** תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64ב'

נושא: דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 8,328,514.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	502-0222323
ללא שינוי	502-0358069
כפיפות	502-0923730
שינוי	א/2/א
החלפה	328/ב
החלפה	339/ב
החלפה	377/ב
החלפה	403/ב
החלפה	430/ב
החלפה	א/430/ב
החלפה	ב/430/ב
ללא שינוי	577/ב
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תתל/103

**בעלי עניין:**

עיריית בת ים

**יזם:**

ועדה מקומית

♦

ארז אלה

**עורך:**

עיריית בת ים

**מגיש:****כתובת:**

בת ים

**מטרת הדיון**

התכנית הכוללת להתחדשות עירונית נמצאת בימים אלה בשלבי תכנון, הסט עובר תיקונים לטובת העברתה לוועדה המחוזית לתנאי סף.

בהמלצת הועדה המקומית לאישור התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, הוחלט כי לפני העברת המסמכים לוועדה המחוזית נדרש אישור של ועדת השימור העירונית.

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך ה- 07.05.2025 וכיום מובאת לאשרור החלטות וועדת השימור בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

כמו כן, מאחר ומדובר בתכנית רחבת היקף, היא נבחנית באופן מתמיד על ידי צוותי התכנון ומינהל ההנדסה ותובא מפעם לפעם לעדכונים ותיקונים להחלטת הוועדה. לאחר בחינה חוזרת של מתווי ההתחדשות בחלק מהאזורים שהוגדרו "על עירוניים", מוצע לשנות את הסיווג ה"על עירוני" ל"עירוני" במספר מקומות מצומצם, כמפורט בהערות הבדיקה.

משמעות שינוי זה בעיקרו הינו הפחתה מסויימת של הקפי המסחר והתעסוקה, ובהתאם הפחתה של נפחי הבנייה הכוללים, על מנת להתאים לאופי העירוני באזורים אלו.

**מטרת התוכנית:**

התוכנית תהיה הכלי האסטרטגי העיקרי להתחדשות העיר בת ים. התכנית מקדמת את פיתוח המרכזים האורבניים לאורך הצירים הראשיים, שומרת ומחזקת את ההטרוגניות של המרקמים העירוניים על ידי מנגנונים המתאימים לכל מרקם וכן מחזקת את הממשק של בת ים עם הערים הגובלות עימה. התכנית שמה דגש על האיכויות העירוניות של המרחב הציבורי כגון: מערכת תנועה אורבנית איכותית ומקושרת היטב למרחב, רשת הולכי רגל מפותחת הכוללת מערך שבילים, משעולים וגינות לינאריות, מרחב חוף הים והטיילת המהווים מוקד משיכה מטרופוליני משמעותי, ותשתית עבור מערכת תחבורה ציבורית איכותית המאפשרת הפחתת השימוש ברכב הפרטי. התכנית מציעה העצמה של הרחובות הראשיים לכיוון מזרח

ומערב על ידי תוספת שימושי מסחר ותעסוקה והגדלת נפחי הבנייה, ובנוסף יצירת קשרים חדשים והשלמת רשת הרחובות העירונית בכיוונים אלה. ברחובות צפון דרום הקיימים התכנית מנחה לשיפור ושמירה על משאבי הטבע, חיזוק הרחובות המסחריים העירוניים ועיבוי מערכת המשעולים והגינות הקיימת.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות והנחיות להתחדשות בניינית שיחולו גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38 ותכניות שהוכנו מכוחה.
2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
3. קביעת הנחיות לשיפור רשת ההליכה והרכיבה על אופניים.
4. קביעת שטחי קרקע ב"ייעוד על פי תכנית מאושרת" בהם ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו - "התחדשות בניינית".
5. קביעת שטחי קרקע ב"ייעוד על פי תכנית מאושרת" עם "הוראות מיוחדות ב" המאפשרות התחדשות עירונית במסגרת הליך תכנית מקומית "התחדשות מקבצית".
6. קביעת שטחי קרקע ב"ייעוד קרקע "עירוני מעורב" הדורשים קידום תכנית מפורטת "התחדשות מתחמית".
7. קביעת שימושים, זכויות בינוי מירביות, והוראות בינוי בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות לחניה ולגישה למגרשים.
9. קביעת זכויות מוקנות ותנאים למתן היתר בניה ל"התחדשות בניינית".
10. קביעת הנחיות לשילוב שימושים נוספים במבני מגורים מעורבי שימושים.
11. קביעת הנחיות להכנת תכנית מתאר מקומית מכוח תכנית זו.
12. קביעת הנחיות מתאריות לאזור רובע העסקים.
13. קביעת אתרים, מתחמים ומרקמים לשימור ומתן הוראות לאתרים לשימור.
14. קביעת אזורים לניוד זכויות.
15. קביעת הנחיות לייעוד נדחה להפקעה עבור הרחבת רחובות ושבילי אמצע.

### חוו"ד מהנדס הועדה

1. ממליץ לאמץ את החלטת וועדת השימור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
 

רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אושרה בוועדת השימור בשנת 2014. כחלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשימת השימור.

השינויים המוצעים לבצע ברשימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים. הוחלט לאשר את רשימת השימור המוצעת מלבד:

  - א. סעיף 17 – מבנה מחלקת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג'.
  - ב. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג'.
  - ג. סעיף 62 – מרקם לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגישות ב'.
  - ד. סעיף 65 – בית כנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.
  - ה. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה. במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספת 2 מבנים לרשימת השימור כדלקמן.
    1. בית כנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'
    2. בית התרבות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9
  - ו. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה.
  - ז. סעיף 64 – שכונת באבוב – הקטנת גבולות המתחם כך שלא יכלול את בית האבות.
  - ח. הוספה לרשימת השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) - רח' ירושלים 67.
2. ממליץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.
  - א. שינוי ראסטר "על עירוני" ל-"עירוני" והפחתת רח"ק ביחידות התכנון הבאות:
    - i. ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח"ק 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
    - ii. מרחב העצמאות (לא במסגרת תכנית המבואה הצפונית) – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
    - iii. מרחב יוספטל (מחשמונאים עד בלפור – יחידת תכנון 308 + יחידת תכנון 803 + יחידת תכנון 804 – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%
  - ב. התאמת רח"ק לראסטר ביחידות התכנון הבאות:
    - i. יחידת תכנון 411 – רח"ק 6
    - ii. יחידת תכנון 802 – רח"ק 6

3. הוחלט לאמץ את החלטת וועדת השימור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אושרה בוועדת השימור בשנת 2014. כחלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשימת השימור. השינויים המוצעים לבצע ברשימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים. הוחלט לאשר את רשימת השימור המוצעת מלבד:
- ט. סעיף 17 – מבנה מחלקת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג'.
  - י. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג'.
  - יא. סעיף 62 – מרקם לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגישות ב'.
  - יב. סעיף 65 – בית כנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.
  - יג. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה. במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספת 2 מבנים לרשימת השימור כדלקמן.
    - 3. בית כנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'
    - 4. בית התרבות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9
  - יד. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה.
  - טו. סעיף 64 – שכונת באבוב – הקטנת גבולות המתחם כך שלא יכלול את בית האבות.
  - טז. הוספה לרשימת השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) - רח' ירושלים 67.

הצבעה:

פה אחד - 6

4. הוחלט לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.
- ג. שינוי ראסטר "על עירוני" ל-"עירוני" והפחתת רח"ק ביחידות התכנון הבאות:
    - iv. ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח"ק 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
    - v. מרחב העצמאות (לא במסגרת תכנית המבואה הצפונית) – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
    - vi. מרחב יוספטל (מחשמונאים עד בלפור – יחידת תכנון 308 + יחידת תכנון 803 + יחידת תכנון 804 – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%
  - ד. התאמת רח"ק לראסטר ביחידות התכנון הבאות:
    - iii. יחידת תכנון 411 – רח"ק 6
    - iv. יחידת תכנון 802 – רח"ק 6

הצבעה:

פה אחד – 6

5. הוחלט להעביר את ההחלטה לאישור במליאת הוועדה המקומית.

הצבעה:

פה אחד - 6

**שם:** 873 - הגדלת בריכת איגום רמת הנשיא בת ים

**נושא:** דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית

**עיריית בת-ים**

**שטח התוכנית:** 4,821.000 מ"ר

**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	בי/101
החלפה	בי/2/א
כפיפות	תמא/10/ד/10
כפיפות	תמא/2/4
כפיפות	תממ/5

### גבולות:

שטח ציבורי פתוח, נטוע אך לא מפותח. מרבית שטח התכנית כבר היום בשימוש מתקנים הנדסיים (בריכת מים, מגדל מים, צנרות)

### בעלי עניין:

<b>יזם:</b>	מי בת ים תאגיד מים וביוב בע"מ
<b>עורך:</b>	איתי הורביץ
<b>מגיש:</b>	מי בת ים תאגיד מים וביוב בע"מ
<b>♦</b>	הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

### כתובת:

בת ים

### גושים/ חלקות לתכנית :

גוש: 7128

315

### מטרת הדיון

לאור צריכת המים הגדלה עם התפתחות העיר, ולפי דרישת רשות המים, תאגיד "מי בת ים" נדרש להגדיל משמעותית את נפח האיגום באתר הבריכה הקיימת. נדרשת בניית בריכה חדשה ומתקני עזר נלווים.

התכנית מבקשת להסדיר את השימוש הקיים באתר זה עשרות שנים כמתקן הנדסי, ואת הבניה החדשה הנדרשת בו כמתקן איגום מים והגברת לחץ ושירותים נלווים (כגון אספקת חשמל).

### מטרת התוכנית :

יצירת מגרש בייעוד הנדסי לבניית בריכת איגום חדשה וגדולה מהקיימת באתר.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד בתחום התכנית ל"שטח למתקנים הנדסיים" ול"דרך ו/או טיפול נופי".
2. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לשם הקמת בריכת איגום ומבני עזר הנדרשים לפעולתה.
3. קביעת הוראות פיתוח ושימוש לתחום "דרך ו/או פיתוח נופי" לשם גישה לאתר.
4. קביעת גובה מירבי לתקרת הבריכה +54.00.

### חוו"ד מהנדס הועדה

התכנית המוצעת נבחנת על רקע ההתחדשות העירונית המואצת בעיר בת"ם והעלייה הניכרת בצריכת המים הנלווית לכך, דבר הממחיש את החשיבות התכנונית והמערכתית שבהקמת מתקן איגום חדש וחיזוק תשתיות המים בעיר.

עם זאת, התכנון המוצע מתבצע בתחום שיעודו הנוכחי הוא שצ"פ, הכולל עצים בוגרים, והפיכתו למתחם הנדסי מגודר עלולה להביא לאובדן שטח ציבורי נגיש ולפגיעה בערכים סביבתיים ונופיים.

לפיכך, לאור ההכרח שבקידום פתרונות תשתיתיים לטובת כלל העיר, ממליץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים לאחר התיקונים המצויינים בהערות הבדיקה, שמטרתם הפחתת הפגיעה בעצים הקיימים, שמירה על ההליכיות ועל עצים בוגרים קיימים, ושילוב פתרונות תכנוניים שיאפשרו מינימום פגיעה ברווחת הציבור ובמרחב הפתוח.

### החלטה:

התכנית המוצעת נבחנת על רקע ההתחדשות העירונית המואצת בעיר בת"ם והעלייה הניכרת בצריכת המים הנלווית לכך, דבר הממחיש את החשיבות התכנונית והמערכתית שבהקמת מתקן איגום חדש וחיזוק תשתיות המים בעיר.

עם זאת, התכנון המוצע מתבצע בתחום שייעודו הנוכחי הוא שצ"פ, הכולל עצים בוגרים, והפיכתו למתחם הנדסי מגודר עלולה להביא לאובדן שטח ציבורי נגיש ולפגיעה בערכים סביבתיים ונופיים.

לפיכך, לאור ההכרח שבקידום פתרונות תשתיתיים לטובת כלל העיר, הוחלט לאשר את התכנית להפקדה בתנאים לאחר התיקונים המצויינים בהערות הבדיקה, שמטרתם הפחתת הפגיעה בעצים הקיימים, שמירה על ההליכתיות ועל עצים בוגרים קיימים, ושילוב פתרונות תכנוניים שיאפשרו מינימום פגיעה ברווחת הציבור ובמרחב הפתוח.

הצבעה :

פה אחד - 5 (הרב פינטו חכם שלמה לא השתתף בהצבעה)

**תכנית מפורטת: 502-1365170****סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250008 בתאריך: 14/07/2025

**שם:** בי/535/ד/מק - מתחם הרב לוזון ד'

נושא: דיון בהפקדת תכנית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 3,920.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0191270
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/2/4
כפיפות	תממ/1/5
כפיפות	תתל/103

**גבולות:**

המתחם גובל ברחובות: הרב לוזון ממזרח, רחוב ניסנבוים ממערב, מגרש 173 מדרום.

**בעלי עניין:**

מאורות נכסים בע"מ מאורות נכסים בע"מ

ניצן פרויקטים בית לח ניצן פרויקטים

משה מנו

ניצן פרויקטים בית לח בע"מ

מאורות נכסים בע"מ

מאורות נכסים בע"מ מאורות נכסים בע"מ

ניצן פרויקטים בית לח ניצן פרויקטים

**יזום:**

♦

**עורך:****מגיש:**

♦

♦

♦

**כתובת:**

רחוב ניסנבוים יצחק 56, בת ים

רחוב ניסנבוים יצחק 58, בת ים

רחוב ניסנבוים יצחק 60, בת ים

רחוב ניסנבוים יצחק 62, בת ים

רחוב הרב לוזון 6, בת ים

רחוב הרב לוזון 8, בת ים

רחוב הרב לוזון 10, בת ים

רחוב הרב לוזון 12, בת ים

**גושים/חלקות לתכנית:**

גוש: 7128

174-177, 212, 214

**מטרת הדיון**

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם ד' מתוקף תוכנית מאושרת

502-0191270 בי/535 מתחם הרב לוי.

התוכנית מציעה:

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) לחוק.

2. שינוי בקווי הבניין. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

3. הוספת קומות למגורים ולתעסוקה לפי סעיף 62א(א)4.

5. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8 לחוק.

6. קביעת מפלסי כניסה קובעים למגרש לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

התכנית מובאת לדיון לקביעת המלצת הוועדה המקומית להפקדה.

**מטרת התוכנית:**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כנדרש בתכנית הראשית.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. שינוי בקווי הבניין. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965-קביעה/שינוי בקו בניין.

3. הוספת קומות למגורים ולתעסוקה לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - קביעת גובה ומס' קומות בבניין.
4. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965-תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות.
5. קביעת מפלסי כניסה קובעים למגרש. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - קביעת גובה ומס' קומות בבניין.
6. הגדלת שיטחי ציבור לפי סעיף 62א(3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

#### חוו"ד מהנדס הועדה

התכנית הנדונה היא תכנית איחוד וחלוקה המתקדמת מכוח תכנית קיימת, וממוקמת בסמוך לתחנת הרכבת הקלה ולציר ניסנובים המתחדש. לקידום התכנית חשיבות רבה, שכן הוא מאפשר את השלמת הפרויקט ואת יצירתו של מרחב ציבורי איכותי ונגיש יותר לתושבים ולמבקרים.

עם זאת, יש לבצע תיקונים בתכנית בהתאם להערות שהועלו בבדיקה, לרבות תיקונים טכניים בתשריטים ובהוראות.

לאור מיקומה, תרומתה להתחדשות האזור והתקדמות מתחמים נוספים בפרויקט, ממליץ לאשר.

על כן, ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים, תוך תיקון הערות הבדיקה בדגש לנושאים הבאים:

1. תוספת 24 יח"ד מקובלת על מנת לייצר גודל ממוצע סביר של יח"ד של היזם (110 במקום 125) ותמהיל מאוזן יותר של גדלי יחידות.
2. על מנת לתת מענה מיטבי פרוגרמטי ליח"ד המתווספות, ולייצר ערך עירוני משמעותי בפרויקט, יש להגדיל את שטחי הרצפות לכדי 1400 מ"ר (עיקרי+שירות) בניית היח"ד המוצעות מותנית בביצוע מלוא שטחי הציבור הנדרשים, המאושרים + המוצעים.

#### ה ח ל ט ה:

התכנית הנדונה היא תכנית איחוד וחלוקה המתקדמת מכוח תכנית קיימת, וממוקמת בסמוך לתחנת הרכבת הקלה ולציר ניסנובים המתחדש. לקידום התכנית חשיבות רבה, שכן הוא מאפשר את השלמת הפרויקט ואת יצירתו של מרחב ציבורי איכותי ונגיש יותר לתושבים ולמבקרים.

עם זאת, יש לבצע תיקונים בתכנית בהתאם להערות שהועלו בבדיקה, לרבות תיקונים טכניים בתשריטים ובהוראות.

לאור מיקומה, תרומתה להתחדשות האזור והתקדמות מתחמים נוספים בפרויקט הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים, תוך תיקון הערות הבדיקה בדגש לנושאים הבאים:

1. תוספת 24 יח"ד מקובלת על מנת לייצר גודל ממוצע סביר של יח"ד של היזם (110 במקום 125) ותמהיל מאוזן יותר של גדלי יחידות.
2. על מנת לתת מענה מיטבי פרוגרמטי ליח"ד המתווספות, ולייצר ערך עירוני משמעותי בפרויקט, יש להגדיל את שטחי הרצפות לכדי 1400 מ"ר (עיקרי+שירות) בניית היח"ד המוצעות מותנית בביצוע מלוא שטחי הציבור הנדרשים, המאושרים + המוצעים.

הצבעה:

בעד - 4

נגד - 2 (אפרים מזרחי ואירנה גנין)



**תכנית מתאר מקומית: 502-1060888****סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250008 בתאריך: 14/07/2025

**שם:** 584/בי - התחדשות עירונית - מתחם חלמית  
**נושא:** דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית  
 עיריית בת-ים  
**שטח התוכנית:** 79,553.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	בי/240
החלפה	בי/364/1
החלפה	בי/71
ללא שינוי	ביוב/תגפ/2
אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/5

**גבולות:**

בגבולה הצפון-מזרחי של העיר בת ים. גובלת ממזרח בנתיבי איילון, מצפון וממערב בשכונת יפו ד' בתל אביב, מדרום בשכונת עמידר.

**בעלי עניין:**

<b>יזם:</b>	עיריית בת ים
<b>עורך:</b>	ועדה מקומית
<b>בעלים:</b>	ארז אלה
<b>מגיש:</b>	רשות ממשלתית
	עיריית בת ים

**כתובת:**

בת ים

**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש : 6997
14, 16, 214, 250, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275,
276, 277, 86, 90, 248, 253, 255, 314
גוש : 6998
72, 162, 175, 219, 223, 224, 225, 226, 227, 231, 73, 229
גוש : 7050
145, 151
גוש : 7058
42, 47, 155

**מטרת הדיון**

תכנית התחדשות עירונית למתחם חלמית בעיר בת ים נמצאת בצפון מזרח העיר, והינה תכנית עירונית שהוגשה ביוזמת העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

התכנית גובלת מצפון וממערב בשכונת יפו ד' שבתל אביב, מדרום בשכונת עמידר וממזרח בנתיבי איילון. בדופן הצפון-מזרחית של התכנית מתוכנן גשר אשר יוביל אל מרכז תחבורה ציבורית הכולל מטרו ורכבת כבדה בצומת וולפסון.

התכנית מציעה התחדשות עירונית באמצעות בינוי בטיפולוגיות מגוונות, וטיוב והגדלה של השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית, וכן של דרכי הגישה לשכונה.

בתאריך 18.12.23 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית, והתקבלה החלטת הפקדה בתנאים. בתאריך 25.12.23 התקבל תיקון להחלטת ההפקדה, ובתאריך 18.3.24 התקבלה החלטה נוספת בנושאי שמאות וסביבה. בתאריך 20.06.24 הופקדה התכנית להתנגדויות. לתכנית הוגשו 8 התנגדויות, לרבות התנגדות עצמית של הוועדה המקומית שמטרתה הייתה דיוק וטיוב התכנית.

בתאריך 6.10.24 שמעה ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות את המתנגדים ואת נציגי הוועדה המקומית, ובתאריך 3.2.25 החליטה לפרסם לפי ס. 106 ב' כי היא שוקלת לערוך

התכנית מובאת לאישור הוועדה המקומית להגשת התנגדות למספר נושאים בהחלטה לפי ס. 106 ב', כמפורט בהמלצת מה"ע.

### מטרת התוכנית :

התחדשות עירונית במתחם חלמית ומחרוזת בצפון מזרח בת-ים לצד מתחם המטרו העתידי "וולפסון". התכנית כוללת שטח של 80 ד' המיועד להתחדשות בהליכי פינוי בינוי והפיכתו לשכונה עירונית מעורבת בבנייה מגוונת הכוללת בניינים בגבהים של 45-8 קומות לצד כיכר המתחם העתידי "וולפסון".

### עיקרי הוראות התכנית:

1. פינוי 20 מבני מגורים הכוללים 480 יח"ד ומבני ציבור ומסחר קיימים.
2. הקמת מבני מגורים ותעסוקה שיכללו 1,685 יח"ד ו-23,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר. גובה המבנים יהיה בין 8 ל-45 קומות.
3. קביעת שימושים וזכויות בנייה ביעודים: מגורים, מסחר ותעסוקה, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, דרך מוצעת, דרך מוצעת.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.
5. קביעת הנחיות לתכנון עיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי הבנייה.
8. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, לרבות הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות בדבר רישום מגרשים תלת-ממדי.
10. קביעת הוראות לניהול נגר וניקוז.

### חוו"ד מהנדס הועדה

לאשר לוועדה המקומית להגיש את ההתנגדות כפי שהומלץ ע"י מהנדס העיר

בפתח הדברים, יצוין כי מדובר בתכנית עירונית חשובה אשר מאפשרת התחדשות עירונית מחד ושימור איכויות תכנון ובינוי מאידך, תוך צירת שכונת מגורים איכותית עבור התושבים הנוכחיים והחדשים. עם זאת, בהחלטת הפרסום לפי ס. 106 ב' נפלו מספר פגמים אשר פוגעים ביכולת לממש את תכנון באופן המיטבי, ולכן התכנית מובאת לאישור להגשת התנגדות לנושאים אלה, כמפורט להלן:

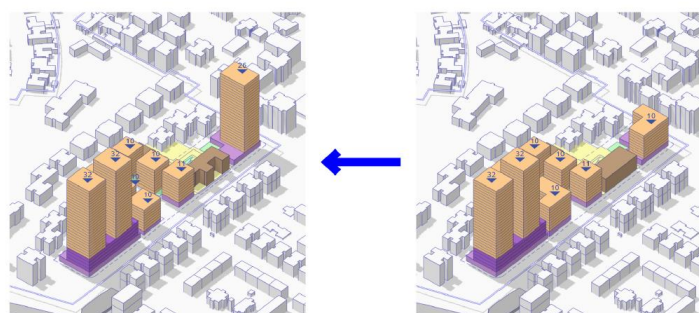
### 1. שינוי בינוי משמעותי במתחם 01:

במתחם זה נערך שינוי משמעותי באופי הבינוי, ע"י איחוד מגרשים 101 ו-102 אשר מוצע כי יכללו 3 מבנים עד 10 קומות וסה"כ 96 יח"ד, כלומר ייגרעו ממגרשים אלו 44 יח"ד. במגרש 104 יתווספו אותן 44 יח"ד, ויתאפשר בו בינוי מגדלי.

i. התיקון המוצע ייצר מגדל משמעותי נוסף במתחם בנוסף לשניים שהיו בגרסא המופקדת, והפחית את היקף הבינוי המרקמי מ-54% ל-34%. בבחינת איכות הבינוי המתקבל, ניכר כי האיזון בין היקף הבניה המגדלית למרקמית נפגע משמעותית, וכן ממוקם מגדל נוסף ברחוב המחרוזת במיקום שנמצא פחות מתאים לבניה מגדלית.

ii. לפיכך מבוקש בהתנגדות לשמור על הבינוי כפי שהיה בתכנית המופקדת, קרי 2 מגדלים ובנייה מרקמית בשאר תאי השטח.

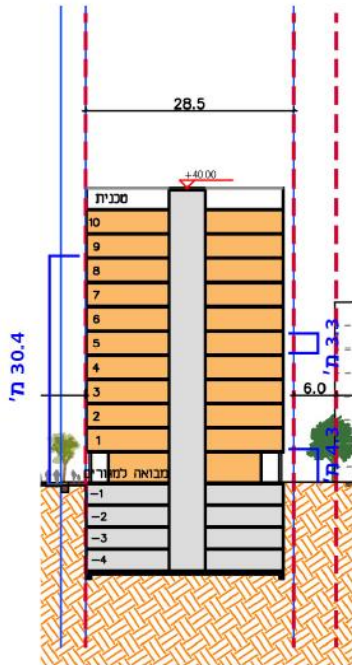
### מתחם 01



יח"ד נכנס: 144  
יח"ד מוצע: 575  
מתוכן יח"ד מרקמי: 196 (34%)  
שטחי תעסוקה: 6,620 מ"ר  
שטחי מסחר: 2,326 מ"ר  
שטח ציבורי: 3.6 ד'  
מבנה הכי גבוה: 120 מ' (32 ק')  
היקף בינוי: 3 מגדלים + 6 מרקמיים

יח"ד נכנס: 144  
יח"ד מוצע: 575  
מתוכן יח"ד מרקמי: 312 (54%)  
שטחי תעסוקה: 6,620 מ"ר  
שטחי מסחר: 2,326 מ"ר  
שטח ציבורי: 3.6 ד'  
מבנה הכי גבוה: 120 מ' (32 ק')  
היקף בינוי: 2 מגדלים + 6 מרקמיים

2. שינוי הגדרת מספר הקומות ביחס למבנים מרקמיים בתא שטח 108 :



1. המבנים המרקמיים בתא שטח 108 הוגבלו לכ-9 קומות, אך כעת מס' הקומות המקסימלי שונה לכ-11 קומות.
2. העלייה ל-11 קומות יחד עם הגדרת גובה הקומות השונות בחתך הופכת את האפשרות לשמירה על בינוי מרקמי לבלתי אפשרית, וכך המבנים האלו עלולים להיות מאוד לא יעילים ביחס לשטחם.
3. לשמירת טיפולוגית המבנה מרקמית יש חשיבות לא רק בהיבט המרחבי-שכונתי, אלא גם בעלויות הבניה והתחזוקה העתידית, ובכך לשמור על מלאי משמעותי של יחידות דיור בעלויות נמוכות יותר מאלו המתקבלות בבנייה מגדלית.
4. מבוקש לקבוע את מס' הקומות המרבי ל-10.

3. רישום תלת ממד לחיבור מרתפים בין תאי שטח 1052 ו-1053 :

1. סעיף 3 בהחלטה קבע כי "תחום רישום תלת מימדי יתעדכן לתחום דרכים בייעוד "דרך מוצעת" בלבד בזיקה למגרש הסחיר הגובל, לצורך אפשרות לחניה פרטית".
2. סעיף זה אינו מאפשר את חיבור המרתפים של מגרשים 1052 ו-1053, שהוצע קודם לכו מתחת לשצ"פ, ומייצר חניונים מורכבים לביצוע, הדורשים ירידה ל-11 קומות מרתף, מה שישפיע גם על כלכליות הפרויקט.
3. כמו כן, יידרשו 2 רמפות כניסה למגרשים אלו, מה שיגדיל את הפגיעה במרחב הציבורי.
4. מאחר ומדובר בשצ"פ חדש הנוצר בתכנית, מבוקש לאפשר את רישום תלת ממד תחת השצ"פ (מגרש 867) על מנת לאפשר חניון אחיד למגרשים 1052 ו-1053, כפי שהיה בתכנית המופקדת, תוך הבטחת עומק מספק לשתילה ותשתיות.



חניונים נפרדים לתאי שטח 1052 ו-1053  
רישום תלת מימדי לפי (106 ב') רק לאפשר  
רישום תלת מימדי בייעוד דרך מוצעת בלבד  
1052 - חניון של 11 קומות  
1053 - חניון של 12 קומות



חניון אחד משותף לתאי שטח 1052 ו-1053  
רישום תלת מימדי לתא שטח 867  
חניון של 6 קומות

4. גובה קומות המסד, סעיף 1 ז': בהתאם להחלטה גובה המסד בכל מבנה עודכן לגובה של 4-6 קומות, ותכנית המסד לכל הפחות בהיקף של 75% משטח המגרש. מתנגדים חלקית להחלטה ומבוקש שתתוקן כך שתחול רק במגדלים ולא במבנים המרקמיים, אשר אינם מתאימים לטיפולוגיית בינוי זו – בהתאם לעדכון קומות המסד בנספח הבינוי שמראה את ההיתכנות לכך רק במגדלים.
5. קווי בניין במגרשים הציבוריים, סעיף 2 ה': בהחלטה נקבע כי קווי בניין במגרשים הציבוריים החדשים יהיו: קדמי קו בניין אפס, אחורי - 5 מ' וצידי 3.5 מ'. מבוקש להתאים את קו הבניין הצידי לקבוע בתכנית בי/777, קרי קו בנין צידי "עפ"י מספר הקומות המבוקש בבקשה להיתר כדלהלן: עד 4 קומות 3 מ'. מעל 4 קומות 3.5 מ'".
6. נגר עילי סעיף 4 ד': מבוקש להתאים למדיניות עירונית של השארת 15% פנויים לחלחול. חריגה מהיקף זה תתאפשר בכפוף לאישור הוועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב לאחר בחינה מפורטת של הפתרון ההידרולוגי.
7. תיקונים טכניים נוספים אשר נדרשים לאור עדכון ההחלטה:
1. עצים, בעקבות שינוי החניונים והרמפות:
    - i. 370 - משימור לכריתה (104)
    - ii. 175-178 - משימור לכריתה (1052)
    - iii. תיקון טכני - מס' עצים בתשריט לא תואמים לעצים בנספח עצים (תקלה בבלוק של העצים מהאגרונום).
  2. נספח בינוי
    - i. טכני - רוזטה ובניין אחד נעלמו בגרסה שהועלתה, מגרש 104

## ה ח ל ט ה:

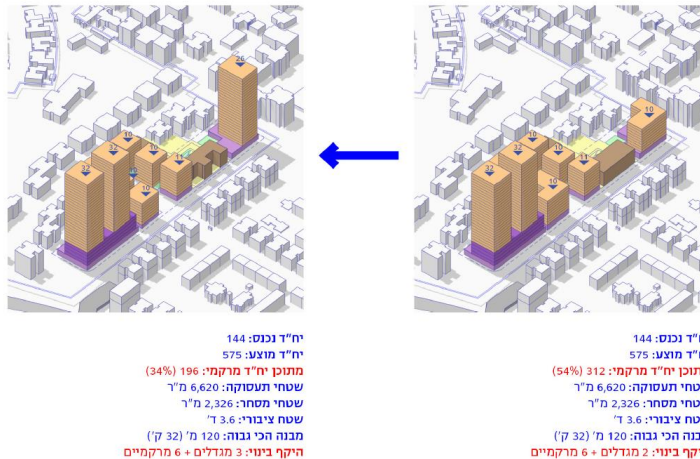
הוחלט לאשר לוועדה המקומית להגיש את ההתנגדות כפי שהומלץ ע"י מהנדס העיר.

בפתח הדברים, יצוין כי מדובר בתכנית עירונית חשובה אשר מאפשרת התחדשות עירונית מחד ושימור איכויות תכנון ובינוי מאידך, תוך יצירת שכונת מגורים איכותית עבור התושבים הנוכחיים והחדשים. עם זאת, בהחלטת הפרסום לפי ס. 106 ב' נפלו מספר פגמים אשר פוגעים ביכולת לממש את תכנון באופן המיטבי, ולכן התכנית מובאת לאישור להגשת התנגדות לנושאים אלה, כמפורט להלן:

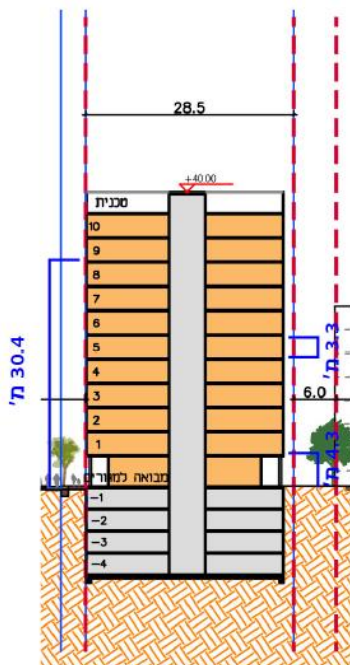
### 3. שינוי בינוי משמעותי במתחם 01:

במתחם זה נערך שינוי משמעותי באופי הבינוי, ע"י איחוד מגרשים 101 ו 102 - אשר מוצע כי יכללו 3 מבנים עד 10 קומות וסה"כ 96 יח"ד, כלומר ייגרעו ממגרשים אלו 44 יח"ד. במגרש 104 יתווספו אותן 44 יח"ד, ויתאפשר בו בינוי מגדלי.

- i. התיקון המוצע ייצר מגדל משמעותי נוסף במתחם בנוסף לשניים שהיו בגרסא המופקדת, והפחית את היקף הבינוי המרקמי מ- 54% ל- 34%. בבחינת איכות הבינוי המתקבל, ניכר כי האיזון בין היקף הבניה המגדלית למרקמית נפגע משמעותית, וכן ממוקם מגדל נוסף ברחוב המחרוזת במיקום שנמצא פחות מתאים לבניה מגדלית.
- ii. לפיכך מבוקש בהתנגדות לשמור על הבינוי כפי שהיה בתכנית המופקדת, קרי 2 מגדלים ובנייה מרקמית בשאר תאי השטח.



8. שינוי הגדרת מספר הקומות ביחס למבנים מרקמיים בתא שטח 108 :



1. המבנים המרקמיים בתא שטח 108 הוגבלו לכ-9 קומות, אך כעת מס' הקומות המקסימלי שונה לכ-11 קומות.
2. העלייה ל-11 קומות יחד עם הגדרת גובה הקומות השונות בחתך הופכת את האפשרות לשמירה על בינוי מרקמי לבלתי אפשרית, וכך המבנים האלו עלולים להיות מאוד לא יעילים ביחס לשטחם.
3. לשמירת טיפולוגית המבנה מרקמית יש חשיבות לא רק בהיבט המרחבי-שכונתי, אלא גם בעלויות הבניה והתחזוקה העתידית, ובכך לשמור על מלאי משמעותי של יחידות דיור בעלויות נמוכות יותר מאלו המתקבלות בבנייה מגדלית.
4. מבוקש לקבוע את מס' הקומות המרבי ל-10.

9. רישום תלת ממד לחיבור מרתפים בין תאי שטח 1052 ו-1053 :

1. סעיף 3 בהחלטה קבע כי "תחום רישום תלת מימדי יתעדכן לתחום דרכים ביעוד "דרך מוצעת" בלבד בזיקה למגרש הסחיר הגובל, לצורך אפשרות לחניה פרטית".
2. סעיף זה אינו מאפשר את חיבור המרתפים של מגרשים 1052 ו-1053, שהוצע קודם לכו מתחת לשצ"פ, ומייצר חניונים מורכבים לביצוע, הדורשים ירידה ל-11 קומות מרתף, מה שישפיע גם על כלכליות הפרויקט.
3. כמו כן, יידרשו 2 רמפות כניסה למגרשים אלו, מה שיגדיל את הפגיעה במרחב הציבורי.

## מס' דף: 14

4. מאחר ומדובר בשצ"פ חדש הנוצר בתכנית, מבוקש לאפשר את רישום תלת ממד תחת השצ"פ (מגרש 867) על מנת לאפשר חניון אחיד למגרשים 1052 ו-1053, כפי שהיה בתכנית המופקדת, תוך הבטחת עומק מספק לשטילה ותשתיות.

מתחם 04

מצב מוצע



חניונים נפרדים לתאי שטח 1052 ו-1053  
רישום תלת מימדי לפי (106 ב') רק לאפשר  
רישום תלת מימד בייעוד דרך מוצעת בלבד  
1052 - חניון של 11 קומות  
1053 - חניון של 12 קומות

מצב קודם



חניון אחד משותף לתאי שטח 1052 ו-1053  
רישום תלת מימדי לתא שטח 867  
חניון של 6 קומות

10. גובה קומות המסד, סעיף 1 ז': בהתאם להחלטה גובה המסד בכל מבנה עודכן לגובה של 4-6 קומות, ותכסית המסד לכל הפחות בהיקף של 75% משטח המגרש. מתנגדים חלקית להחלטה ומבוקש שתתוקן כך שתחול רק במגדלים ולא במבנים המרקמיים, אשר אינם מתאימים לטיפולוגיית בינוי זו – בהתאם לעדכון קומות המסד בנספח הבינוי שמראה את ההיתכנות לכך רק במגדלים.
11. קווי בניין במגרשים הציבוריים, סעיף 2 ה': בהחלטה נקבע כי קווי בניין במגרשים הציבוריים החדשים יהיו: קדמי קו בניין אפס, אחורי - 5 מ' וצידי 3.5 מ'. מבוקש להתאים את קו הבניין הצידי לקבוע בתכנית ב/777, קרי קו בנין צידי "עפ"י מספר הקומות המבוקש בבקשה להיתר כדלהלן: עד 4 קומות 3 מ'. מעל 4 קומות 3.5 מ'.
12. נגר עילי סעיף 4 ד': מבוקש להתאים למדיניות עירונית של השארת 15% פנויים לחלחול. חריגה מהיקף זה תתאפשר בכפוף לאישור הוועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב לאחר בחינה מפורטת של הפתרון ההידרולוגי
13. תיקונים טכניים נוספים אשר נדרשים לאור עדכון ההחלטה:
  1. עצים, בעקבות שינוי החניונים והרמפות:
    - i. 370 - משימור לכריתה (104)
    - ii. 175-178 - משימור לכריתה (1052)
    - iii. תיקון טכני - מס' עצים בתשריט לא תואמים לעצים בנספח עצים (תקלה בבולק של העצים מהאגרונום). נידרש לתקן את מספור העצים בתשריט.
  2. נספח בינוי
    - i. טכני - רוזטה ובניין אחד נעלמו בגרסה שהועלתה, מגרש 104

הצבעה:

פה אחד - 6

**שם:** 524 - רח' השלושה בבת-ים - איחוד חלקות ושינוי ייעוד למגורים  
**נושא:** דיון בתוכנית: דיון עקרוני  
**עיריית בת-ים**  
**שטח התוכנית:** 5,539.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0304378
כפיפות	502-0358069
שינוי	א/2/ב
שינוי	339/ב
ביטול	364/2/ב
כפיפות	403/ב
כפיפות	430/ב
כפיפות	א/430/ב
כפיפות	ב/430/ב
שינוי	50/ב
כפיפות	ב/מק/497
כפיפות	תמא/34/ב/5

**גבולות:**

מקטע מרח' השלושה בבת-ים, גוש 7160 בתחום חלקי חלקות 295, 296. גוש 7152 בתחום תת חלקה 385, גוש 6998 בתחום תת חלקה 117.

**בעלי עניין:**

<b>יזום:</b>	השלושה בינוי ויזום בע"מ
♦	יעל בר מאור
♦	השלושה בניה ויזום בע"מ
<b>עורך:</b>	אבי מאיר
<b>בעלים:</b>	עיריית בת-ים
<b>מגיש:</b>	השלושה בניה ויזום בע"מ
♦	עיריית בת-ים
♦	ועדה מקומית בת-ים

**כתובת:**

רחוב השלושה 34, בת-ים  
 רחוב השלושה 41, בת-ים  
**גושים/חלקות לתכנית:**

גוש: 6998  
 117, 207  
 גוש: 7152  
 354,  
 גוש: 7160  
 295, 296

**מטרת הדיון**

מדובר בתכנית בסמכות מחוזית אשר עוסקת בפיתוח והסדרת מתחם השלושה בבת-ים באמצעות שינוי ייעוד ותוספת זכויות לצורך הקמת 3 מבני מגורים לכל היותר מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית ושטח ציבורי מבונה והסדרת באר מי שתיה. התכנית אושרה בתאריך 12.2.2020.  
 כעת התכנית מובאת לדיון עקרוני לאור הצורך בהמלצת הועדה המקומית לועדה המחוזית לתקן את סעיף 6.1(4) אשר עוסק בצורך בהשלמת הריסת המבנים והסדרת הדרך כתנאי למתן היתר.  
 "השלמת ההריסה והפינוי של המבנים המסומנים להריסה וכן הסדרת הדרך."

**מטרת התוכנית:**

פיתוח והסדרת מתחם ברחוב השלושה בבת-ים באמצעות שינוי ייעוד ותוספת זכויות לצורך הקמת 3 מבני מגורים לכל היותר מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית ושטח ציבורי מבונה והסדרת באר מי שתיה.

#### **עיקרי הוראות התכנית:**

1. שינוי יעוד משטח למגורים ולמסחר ליעוד מגורים ד' ושינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים בשטח בו קיימת באר פעילה.
2. תוספת שטח עיקרי ושרות.
3. תוספת יחידות דיור.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידיים.
5. שינוי בינוי וזכויות בניה - יותר לבנות 3 בניינים לכל היותר, בני 10 קומות לכל היותר. מס' הקומות כולל קומת מסחר, 100 יח"ד.
6. קביעת תכליות, הנחיות ומגבלות בניה.

#### **חוו"ד מהנדס הועדה**

לצורך קידום מימוש תכנית מתחם השלושה (בת-ים), אשר אושרה ביום 12.2.2020, מובאת לדיון עקרוני בוועדה המקומית לצורך המלצה בפני הוועדה המחוזית על תיקון סעיף 6.1(4) בתקנון התכנית.

סעיף זה מתנה את האפשרות להוצאת היתר בביצוע מלא של הריסת כלל המבנים והסדרת הדרך, דבר אשר עלול להוות חסם תכנוני ותפעולי המקשה על קידום ההיתרים ומימוש התכנית בפועל.

מטרת התיקון המוצע היא לאפשר גמישות תכנונית ומימוש הדרגתי של ביצוע הדרך, תוך שמירה על האינטרס הציבורי והסדרה תקינה של המתחם בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בתכנית.

לפיכך, מוצע בפני הוועדה להמליץ לוועדה המחוזית לאפשר תיקון לסעיף כך שיהיה ניתן לאפשר את הוצאת ההיתר טרם ביצוע הריסה מלאה והסדרת הדרך – וזאת תוך קביעת מנגנונים שיבטיחו את קיום התנאים בהמשך, לרבות ערבויות, התחייבויות או שלבי ביצוע מוגדרים.

#### **ה ח ל ט ה:**

לצורך קידום מימוש תכנית מתחם השלושה (בת-ים), אשר אושרה ביום 12.2.2020, מובאת לדיון עקרוני בוועדה המקומית לצורך המלצה בפני הוועדה המחוזית על תיקון סעיף 6.1(4) בתקנון התכנית.

סעיף זה מתנה את האפשרות להוצאת היתר בביצוע מלא של הריסת כלל המבנים והסדרת הדרך, דבר אשר עלול להוות חסם תכנוני ותפעולי המקשה על קידום ההיתרים ומימוש התכנית בפועל.

מטרת התיקון המוצע היא לאפשר גמישות תכנונית ומימוש הדרגתי של ביצוע הדרך, תוך שמירה על האינטרס הציבורי והסדרה תקינה של המתחם בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בתכנית.

לפיכך, הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לאפשר תיקון לסעיף כך שיהיה ניתן לאפשר את הוצאת ההיתר טרם ביצוע הריסה מלאה והסדרת הדרך – וזאת תוך קביעת מנגנונים שיבטיחו את קיום התנאים בהמשך, לרבות ערבויות, התחייבויות או שלבי ביצוע מוגדרים.

הצבעה:

פה אחד – 5 (הרב פינטו חכם שלמה לא השתתף בדיון)



**שם:** מדיניות תמורות לתוספת לפינוי בינוי

**נושא:** אישור מסמך מדיניות

עיריית בת-ים

**כתובת:**

בת ים

**גושים/ חלקות לתכנית :**

**מטרת הדיון**

העיר בת ים מצויה בתהליכי התחדשות עירונית מואצים, המביאים עימם אתגרים והזדמנויות במגוון תחומים. על רקע זה, עולה צורך מהותי ביצירת ודאות תכנונית מירבית ככל שניתן – בכלל ההיבטים, ובפרט בכל הנוגע לתמורה לבעלי הדירות בפרויקטים של פינוי-בינוי. היעדר של מדיניות סדורה בנושא מביאה לעיתים למצב שבו פרויקטים מתעכבים ומתקשים הגיע לידי מימוש ולידי ההתחדשות המיוחלת לטובת העיר והציבור.

לשיפור הודאות כאמור וליצירת אחידות ושיוויוניות עבור תושבי העיר והיזמים הפועלים בה, מוצעת מדיניות לקביעת מגבלה על תוספת שטח לכל דירה קיימת בתכניות של התחדשות עירונית שניתנת במסגרת התמורה לבעלי הזכויות - עד 12 מ"ר לכל היותר לדירה.

חשוב לציין כי מסגרת זו תואמת את מדיניות הוועדה המחוזית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בנושא.

**חוו"ד מהנדס הועדה**

לאשר את המדיניות

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר הגבלת התמורות לתוספת פינוי בינוי ל-12 מ"ר.

הצבעה:

פה אחד - 6

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20240394	20334	7145	40		RCI + מצלאוי חברה לבניין בע"מ	רוטשילד, בת ים	19
2	20240698	4391	7146	43		י.ח. דימרי בנייה ופיתוח בע"מ	עליה ב 6, בת ים	22
3	20171449	2981	7136	397		אביב תמ"א 38 בנייה ונכסים בע"מ	ברנר 15, בת ים	25
4	20181098	2280	7131	107		טובול דניאל ייזום ובנייה בע"מ	מבצע סיני 8, בת ים	26
5	20240663	1984	7129	66		רום גד בע"מ	כ"ט בנובמבר 5, בת ים	27
6	20240407	19504	5026	47	14/2	ליה ויקטוריה בע"מ	בת ים, בת ים	31
7	20230371	5019	7150	328		הרצל ב.י. בע"מ	מ"ג 13, בת ים	33
8	20250291	3255	7138	277		יהודה הרוש	ברזילי השר 10, בת ים	39
9	20240644	5133	7151	302	3186	דוד אברג'ל	קרן קימת לישראל 7, בת ים	41
10	20230622	2297	7131	155		סאלם אלזרו פאטמה הלאל	מבצע סיני 31, בת ים	43
11	20191730	17021	5027	110	40	צרפתי שמעון חברה בע"מ ע"י סימון צרפתי	ללא רחוב, בת ים	46
12	20192020	17007	5027	66	49	שיכון ובינוי נדלן בע"מ ע"י נועם שנקמן	בת ים, בת ים	47
13	20250258	2615	7134	83	83	יוסי סייג	כצנלסון 38, בת ים	48
14	20240514	1587	7124	116		אליהו מזרחי	אנה פרנק 23, בת ים	50

**מבקש:**

♦ RCI + מצלאוי חברה לבניין בע"מ

דרך רפאל איתן 1 קרית אונו

**עורך:**

♦ יואב דוד השמשוני

סוג בקשה: תכנית עיצוב אדריכלי

**כתובת הבניין: רוטשילד, בת ים**

גוש וחלקה: גוש: 7145 חלקה: 40 ; 41 יעוד: שטח ציבורי פתוח;

חלקה: 97 ; 98 ; 106 ; 107 ; 129 ; 130 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 132 ;

גוש: חלקה:

גוש: 7145 חלקה: 166 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: 168 יעוד: שטח לבניני ציבור;

חלקה: 169 יעוד: דרך מוצעת

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

התכנית מציעה פרויקט עירוב שימושים במפגש הרחובות הרצל ורוטשילד, הכולל שילוב של מגורים, מסחר, מלונאות ומבני ציבור.

הפרויקט מתוכנן לייצר רצף עירוני פעיל ולחזק את הקשר להולכי הרגל בין רחוב הרצל וחזית העיר לבין חוף הים.

התכנון מפנה את שטח התכנית מתנועת כלי רכב פרטיים, במטרה להעצים את המרחב הציבורי ולהעדיף הליכה רגלית ונגישות גבוהה.

בפינת הרחובות הרצל ורוטשילד תיווצר דופן מסחרית פעילה, המהווה מוקד עירוני שוקק. במרכז התכנית, לאורך רחוב הרצל, מתוכנן מבנה ציבור בן 8 קומות, בנוסף לשטחי ציבור נוספים שישולבו במבנה המלון ובמגדל המגורים.

מגורים: 560 יח"ד

מלון: 152 חדרים

מסחר: 1496 מ"ר

מבנה ציבור:

שטח מבונה: 200+600 מ"ר

מגרש חום: 1285 מ"ר

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה בהתאם להשלמת הערות הבדיקה.

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם להשלמת הערות הבדיקה:

**1. כללי -**

א. אישור תכנית העיצוב מותנה בהגשת חוברת למחלקת עיצוב אורבני המאגדת את כלל האישורים עפ"י פורמט

המחלקה ותיקון הערות הבדיקה בגיליון הנ"ל.

ב. החוברת אינה תואמת פורמט מחלקה 2025.

ג. יש לתקן ולהתייחס להערות המחלקה שהועברו במייל, טרום הועדה.

**2. תכנוני -**

א. לפי התב"ע -

1. יש להשלים תוכנית גגות כללית כולל התייחסות לחזית חמישית - כמופיע בתב"ע.

2. סכמת חלחול - יש להראות אחוז חלחול ולעמוד ב-15% הנדרשים בתב"ע.

- ב. יש להראות כיצד מתפקד הממ"ק שסמוך ללובי במגדל המזרחי.
- ג. במגרש 6002, ביועוד דרך, יש להבטיח פיתוח מזמין ואטרקטיבי לציבור, שיתרום למרחב הציבורי ולא יהפוך לחצר אחורית של הפרויקט. כנ"ל בחלקו הצפוני של מגרש 201.
- ד. לא יותרו צוברי גז וקידוחי החדרה בשצ"פ ו/או בשטחים הציבוריים.
- ה. יש להציג רציפות מפלסית בפרויקט וחיבור לסביבה המיידית של הפרויקט.
- ו. יש לוודא אפקטיביות חללי המסחר ולהוסיף מידות.
- ז. יש להראות פירוט חומרים של החזית בצורה ברורה.
- ח. לא יתאפשר חומר גמר אבן.

### 3. טכני –

- א. יש להעביר מודל תלת מימדי של הפרויקט לשתילה בסימפלוקס ותכנית קומת קרקע לשתילה באתר ה-GIS.
- ב. יש להציג הגדלה של קומת קרקע ב1:100 כולל מפלסים, מידות, חיבורים לסביבה מידית של הפרויקט, אלמנטים טכניים כמו פירי אוורר, גרילים, גמל מים וכ"ו.
- ג. יש להציג את זכות הדרך המלאה בסביבת הפרויקט כולו.
- ד. יש להשלים דיאגרמת שימושים.
- ה. יש להשלים הדמיית לילה עם התייחסות סביבתית.
- ו. יש להראות בהדמיה הכללית ממבט ציפור את ההקשר הסביבתי של הפרויקט.
- ז. יש להוסיף שלביות ביצוע.
- ח. יש להציג סקר עצים מלא.
- ט. יש להוסיף פירוט מ"ר ושימושים לכל החללים הריקים.
- י. יש להשלים דיאגרמת ניקוז, דיאגרמת תנועת כלי רכב, דיאגרמת תשתיות, דיאגרמת מרחק פתחי בניין מפירי שחרור עשן.
- יא. יש להשלים תכנית סביבה בקנ"מ 1:500/1000.
- יב. יש להראות מיקום מנדפים וגמל מים.
- יג. יש להגדיל למקסימום את קומת הקרקע של מבנה הציבור ולהוסיף מידות.
- יד. יש להקפיד על עומק שתילה של 1.5 מ' ולציין על גבי התכניות.

### 4. תנאים לתחילת עבודות:

- א. אישור אדריכלית העיר לחומרי הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("מוק אפ" באתר).
- ב. אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטים, תכנית שתילה והשקיה, חומרי גמר ופרטי ביצוע.

### 5. תנאים להיתר הבניה:

- תנאי לקליטת הבקשה להיתר: אישור שלב א' של תכנית העיצוב.
- תנאי לקבלת היתר: חתימה על הסכם לנושא הקמת שטחי הציבור לפי ס. 198.

נושא	סטטוס	תאריך עדכון
איכה"ס	בטיפול היזם	10/04/2025
תנועה	בטיפול היזם	12/06/2025
פיתוח נוף	בטיפול היזם	02/07/2025
תברואה	הושלם	12/05/2025
תשריט הסכמי פיתוח	בטיפול היזם	14/04/2025
ניקוז	הושלם לרמת תכנית עיצוב	09/06/2025
תאגיד (מים וביוב)	בטיפול המחלקה	21/05/2025

הצבעה :  
פה אחד – 5 (הרב פינטו חכם שלמה לא השתתף בדיון)

**מבקש:**

\* י.ח. דימרי בנייה ופיתוח בע"מ

שד ירושלים 1 נתיבות

סוג בקשה: תכנית עיצוב אדריכלי

**כתובת הבניין: עליה ב 6, בת ים**

שטח מגרש: 1591.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7146 חלקה: 43 יעוד: אזור מגורים ב;

חלקה: 44 ;

חלקה: 284 יעוד: מגורים מיוחד 2

תכנית: בי/2/א', בי/339, בי/430, בי/377

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

פרויקט עירוב שימושים שיושב בפינת הרחובות הרצל, העליה ב' ושינדלר.

הפרויקט המתפרש על פני 28 קומות, ומבוסס על שילוב של מגורים, תעסוקה, מבנה ציבורי ומסחר.

בפרויקט ייבנו שני מגדלי מגורים בני 25 ו- 28 קומות המוקמים מעל קומת מסד פעילה,

שתאגד בתוכה שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור.

הפרויקט מייצר חזיתות פעילות לרחוב, מרחבים משותפים לדיירים, וחצר מגוננת שתהווה ריאה ירוקה בלב הרקמה הבנויה.

מגורים: 234 יח"ד

מסחר: 800 מ"ר

תעסוקה: 5724 מ"ר

מבנה ציבור: 800 מ"ר

**חו"ד מהנדס העיר**

לאשר את הבקשה בהתאם להשלמת הערות הבדיקה.

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם להשלמת הערות הבדיקה :

**1. כללי -**

א. אישור תכנית העיצוב מותנה בהגשת חוברת למחלקת עיצוב אורבני המאגדת את כלל האישורים עפ"י פורמט

המחלקה ותיקון הערות הבדיקה בגיליון הנ"ל.

ב. החוברת אינה תואמת פורמט מחלקה.

ג. אישור הקלות, בכפוף לאישור ועדת המשנה בשלב ההיתר.

**1. טכני -**

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

ב. יש לתקן ולהתייחס להערות המחלקה שהועברו במייל, טרום הועדה.

ג. מסמכים מפוקסלים – כלל הנספחים

ד. דיאגרמת תנועה וכלי רכב – צריכה לכלול התייחסות להולכי רגל, סימוני כניסות למבנה.

ה. חסרה תוכנית סביבה בקנ"מ 1:500/1000

ו. יש להוסיף מקרא לחניות במרתפים. לשים לב כי צריכה להיות אופציה להפריד חניות ציבורי משאר הייעודים בכדי

שנוכל לשים שער.

ז. חסרים מפלסים ומידות בכל התוכניות.

ח. יש להציג מ"ר ושימוש בכל חלל.

## 2. תכנוני –

א. לפי תב"ע –

1. יש להראות 15% תכנית פנויה מבינוי. השטחים הפנויים צריכים להיות חדירי מים. להראות בבירור בתכנית מה חדיר מים ומה לא. כרגע נראה שלא עומדים בשטחים המבוקשים.
2. לפי התב"ע הגג של קומת המסד יהיה לרווחת כלל הדיירים, המבקרים והמועסקים בו. יש להעביר חו"ד משפטית המאפשרת מיקום חצרות פרטיות על הגג.
3. שימו לב שע"פ התב"ע כל פתרון האשפה יבוצע בתת הקרקע, כולל פריקה, טעינה ופינוי אשפה.
- ב. תאפשר חפיפת חניות ללא תוספת יח"ד. כמות יח"ד תהיה תואמת תב"ע.
- ג. חזיתות המגדלים המוצעות אינן מקובלות. יש להציג חלופות עיצוביות לחזיתות, תוך התייחסות ברורה לקומת המסד – מבחינת פרופורציות, קנה מידה, גודל וסוגי הפתחים. יש להקפיד על שפה אדריכלית אחידה לאורך כל החזית, לרבות שילוב ועיבוד חזיתות הממ"ד כחלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל.
- ד. בחניות האופניים/אופנועים הפנימיות (קומה 3-2) יש לוודא כי ההכנסה של כלי הרכב למיקום החנייה הוא אפשרי.
- ה. דיאגרמת אוורור – לא מספקת. יש להראות מרחקים בחזית.
- ו. פתרון ניהול הנגר לא מקובל, יש למצוא פתרון אחר.
- ז. יש להראות טיפול בחזית חדרי המזגנים.
- ח. תוכנית קומת קרקע-
  1. יש להתאים קומת קרקע לתכנון העדכני
  2. יש להראות תוכניות עדכניות ואחידות לכל אורך החוברת.
  3. יש לוודא רציפות מפלסית בין הרחוב לכניסות המבנה.
  4. יש להוסיף סקר עצים על גבי התוכנית.
  5. יש להראות מיקום מנדפים
  6. אין התייחסות לסביבת הפרויקט – יש להראות חתך עם זכות הדרך המלאה.
  7. יש להציג גם בחתכים את הפרגולות והגגונים.
  8. יש להראות עומק בית גידול של 1.5 מ' בכל המקומות.
- ט. חזיתות –
  1. יש להראות פירוט סוגי החומרים של החזית בצורה ברורה.
  2. להוסיף חזיתות מוגדלות ב- 1:100 כולל התייחסות סביבתית והגדלה של מערכות.
  3. לא יתאפשר חומר גמר אבן.
  4. יש לציין גודל חלוקות של לוחות הגמר.

**4. תנאים לתחילת עבודות:**

- א. אישור אדריכלית העיר לחומרי הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("מוק אפ" באתר).
- ב. אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטים, תכנית שתילה והשקיה, חומרי גמר ופרטי ביצוע.

**5. תנאים להיתר הבניה:**

- א. תנאי לקליטת הבקשה להיתר: אישור שלב א' של תכנית העיצוב.
- ב. תנאי לקבלת היתר: חתימה על הסכם לנושא הקמת שטחי הציבור לפי ס. 198.

נושא	סטטוס	תאריך עדכון
איכה"ס	בטיפול היזם	17/03/2025
תנועה	בטיפול המחלקה	26/05/2025
פיתוח נוף	בטיפול המחלקה	14/07/2025
תברואה	הושלם	04/03/2025
תשריט הסכמי פיתוח	יש להשלים	-
ניקוז	בטיפול היזם	10/04/2025
תאגיד (מים וביוב)	הושלם	19/03/2025

הצבעה:

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)



מבקש:

♦ אביב תמ"א 38 בנייה ונכסים בע"מ

דרך בן גוריון דוד 1 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עו"ד אוהד דובדבני בשם דיירי הבית

עורך:

♦ יהונתן שטיין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

כתובת הבניין: ברנר 15, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 397

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה מס' 20171449 מתאריך 28.06.22

עד לתאריך 28.06.28

2. חיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד עפ"י תמ"א

38, מבוקש חיזוק הדירות, תוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות וגידור זמני. תוספת של 3

קומות מלאות, הכוללות 12 יח"ד חדשות. סה"כ קיים + מוצע 28 יח"ד

חוו"ד מהנדס העיר

ממליצים לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר בניה מס' 20171449 מתאריך 28.06.22 עד לתאריך

1.1.27

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר בניה מס' 20171449 מתאריך 28.06.22 עד לתאריך

1.1.27.

הצבעה:

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

**סעיף: 4**

מספר בקשה: 20181098 תיק בניין: 2280

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250008 בתאריך: 14/07/2025

**מבקש:**

♦ טובול דניאל ייזום ובנייה בע"מ

הבנאי 7 מודיעין-מכבים-רעו

**בעל הנכס:**

♦ בעלי הנכס באמצעות מיופה כוח

**עורך:**

♦ ישראל רוזין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 7313302321

כתובת הבניין: מבצע סיני 8, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 107

תכנית: בי/2, בי/319, בי/385

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20181098 מתאריך 04.01.23 עד

תאריך 04.01.29

2. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ע"פ תמ"א 38/2 והקמת 2 בנייני מגורים חדשים

בני 10 קומות (כולל קומת הקרקע) המכילים בבניין אחד 60 יח"ד ובבניין שני 60 יח"ד

(סה"כ 120 יח"ד) + 4 קומות מרתף לצורכי חניה + גידור זמני.

**חוו"ד מהנדס העיר**

ממליצים לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181098 מתאריך 04.01.23 עד

לתאריך 04.01.28

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181098 מתאריך 04.01.23 עד

לתאריך 04.01.28.

**הצבעה:**

פה אחד - 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה - לא השתתפו)

מבקש:

♦ רום גד בע"מ

הסוללים 7 בת ים

בעל הנכס:

♦ רום גד בע"מ

עורך:

♦ משה מנו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000478834

כתובת הבניין: כ"ט בנובמבר 5, בת ים

שטח מגרש: 870.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7129 חלקה: 66 יעוד: איזור עסקים ובידור

תכנית: בי/2 א', בי/2 א, בי/400, בי/400, בי/2, בי/400, בי/3, בי/400, בי/400-502-0177428

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון טעות סופר לעניין תוקף התכנית

הריסת מבנה תעשייה קיים בן 3 קומות.

הקמת מבנה חדש בן 18 קומות (לא כולל גג טכני) הכולל 3 קומות חניון תת קרקעי, קומת

קרקע קומה טכנית הכולל מבני ציבור ודת, 6 קומות עבור תעסוקה ומשרדים ו-9 קומות

עבור מלונאות ובתי אירוח.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את תיקון טעות סופר בבקשה להיתר: **הקמת מבנה חדש בן 18 קומות** (לא כולל גג טכני) הכולל 3 קומות חניון תת קרקעי, קומת קרקע קומה טכנית הכולל מבני ציבור ודת, 6 קומות עבור תעסוקה ומשרדים ו-9 קומות עבור מלונאות ובתי אירוח.

ההיתר יוצא לא יאוחר מתאריך: 28.7.25 לאור פקיעת תכנית בי/559

מבוקשת 2 הקלות:

1. הקלה במספר הקומות כך שיתקבלו 20 קומות במקום 19 קומות המאושרות בתב"ע בי/559,

ללא חריגה בגובה הכולל לבניין, כפי שנקבע בתוכנית (גובה אבסולוטי 105 מ')

לא ניתן לאשר הקלה לתוספת קומה שכן הבקשה עמדה בתנאי הסף לאחר 1.1.25,

2. הקלה במספר חניות, כך שיתקבלו 31 מקומות חניה (28 חניות + 3 חניות נכים)

ע"פ תקנות " התקנת מקומות החניה במקום 44 הנדרשים בתב"ע בי/559

הקלה מאשרת.

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את תיקון טעות סופר בבקשה להיתר: **הקמת מבנה חדש בן 18 קומות** (לא כולל גג טכני) הכולל 3 קומות חניון תת קרקעי, קומת קרקע קומה טכנית הכולל מבני ציבור ודת, 6 קומות עבור תעסוקה ומשרדים ו-9 קומות עבור מלונאות ובתי אירוח.

ההיתר יוצא לא יאוחר מתאריך: 28.7.25 לאור פקיעת תכנית בי/559

מבוקשת 2 הקלות:

2. הקלה במספר הקומות כך שיתקבלו 20 קומות במקום 19 קומות המאושרות בתב"ע בי/559, ללא חריגה בגובה הכולל לבניין, כפי שנקבע בתוכנית (גובה אבסולוטי 105 מ')  
**לא ניתן לאשר הקלה לתוספת קומה שכן הבקשה עמדה בתנאי הסף לאחר 1.1.25 ,**  
 2. הקלה במספר חניות, כך שיתקבלו 31 מקומות חניה (28 חניות + 3 חניות נכים)  
 ע"פ תקנות " התקנת מקומות החניה במקום 44 הנדרשים בתב"ע בי/559  
**הקלה מאשרת.**

**יש לתקן תוכנית בהתאם להערות.**

הצבעה:

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

## ת. השלמה

29/04/2025

26/06/2025

29/04/2025

26/06/2025

26/06/2025

## שלב בקרת התכנ

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ
- דוח קרקע וחישוב סטטי של מערכת העיגון על ידי יועץ הקרקע.
- אישור משרד הבריאות
- לבקשות הכוללות: מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונאות ואכסניות ומסחר
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בת ים
- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.
- אישור היחידה הסביבתית
- דוח ביסוס קרקע
- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק
- אישור משרד התיירות

## תיאומים ואישורים נוספים

- חוברת עיצוב מאושרת וחתומה ע"י מנהלת מחלקת עיצוב אורבני (תכנית עיצוב חתומה ומאושרת + מסך סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפי שלב ההיתר)
- אישור ת.תשתיות ע"י חט' תשתיות-ניקוז מי נגר, נספח סניטרי, דוח הידראולוגי, ת.ניקוז ומי
- אישור תאגיד המים והביוב
- התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה
- אישור נת"ע סופי (סמיכות לרק"ל / מטר)
- אישור סופי, חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה

## תנאים להיתר

- חתימה על הסכם הקמה לנושא שטחי הציבור לפי ס. 198.
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

## אישור לתחילת עבודות

- שטחי ציבור ותשתיות הנדרשים כחלק מהתב"ע יכללו בהיתר הבנייה הראשון, וימומשו בהינף אחד עם ביצוע הפרויקט. משמע קבלת תעודת גמר לכל השטחים יחדיו
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבנין

- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 03-5556010.
- תיאום הנדסי - אישור תחילת עבודות (לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות)
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור מחלקת בטיחות מוסדות חינוך ושטחי ציבור (לבנייה בסמיכות למבני ציבור)
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- אישור אגף הנכסים על תפיסת שטח ציבורי במסגרת הסדרי התנועה הזמניים
- לרבות אישור תשלום וחתימה על הסכם מול העירייה.
- אישור מחלקת גנים ונוף - חתימה על גבי תכנית הגשה מלאה (באם קיימת נגיעה בעץ בוגר)
- אישור מחלקת תברואה על חתימת כתב התחייבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבנייה
- אישור אגף הכנסות - היטלים ואגרות.
- אישור פקיד היעורר לכריתת/העתקת עצים לשימור
- אישור אדריכלית העיר - גדר מדברת
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה בנוגע לתיאום פרטי הפיתוח.
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידה בתכנית עבודה חברתית לשלב זה ויידוע הציבור
- כתב התחייבות לשיפוי וויתור על טענות ותביעות (אם מצבים מנוף)
- אישור מח' רישוי עסקים + אגרות שילוט
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- סקר אקולוגי בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יחולו על המבקש
- במידה ומסקנות הסקר ידרשו זאת

### דרישות למהלך ביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצרוף
- מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

### תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד התיירות - במידה ומדובר במלון
- בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי

### ת. השלמה

29/04/2025

- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק(אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היערוך
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו,
- מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה למבנה
- לדיריים חוזרים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה
- ביצוע רישום שטחי רצפות בהיקף של 300 מ"ר למבני ציבור ע"ש הרשות המקומית סעיף 7.1 (2) מה

**מבקש:**

\* ליה ויקטוריה בע"מ

החושלים 5 הרצליה

**בעל הנכס:**

\* עפ"י נסח

**עורך:**

\* אילן פיבקו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000392227

**כתובת הבניין:** בת ים, בת ים**גוש וחלקה:** גוש: 5026 חלקה: 47 מגרש: 14/2 ; חלקה: 60 מגרש: 14/1 יעוד: מגורים ג' 2**תכנית:** בי/מק/1/410, 502-0400747, בי/410, 270, בי/403, בי/430, בי/577, 502-0586131, בי/505/1,**מהות הבקשה:**

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20191688 הכוללת: עדכון גבהי קומות, שינויים במחיצות פנים, עדכון חזיתות, תוספת בריכות, עידכון חדר טראפּו משותף.

**חוו"ד מהנדס העיר****ממליץ לאשר בקשה:**

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20191688 הכוללת: עדכון גבהי קומות, שינויים במחיצות פנים, עדכון חזיתות, תוספת בריכות ושינוי בחדר טראפּו משותף.

בכפוף לתנאים שניתנו מהיתר מס' 20191688.

**החלטה:****הוחלט לאשר בקשה:**

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20191688 הכוללת: עדכון גבהי קומות, שינויים במחיצות פנים, עדכון חזיתות, תוספת בריכות ושינוי בחדר טראפּו משותף.

בכפוף לתנאים שניתנו מהיתר מס' 20191688.

הצבעה:

פה אחד - 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה - לא השתתפו)

**שלב בקרת התכנון**

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בת ים
- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור יועץ בטיחות לתקינות הבריכה
- אישור סופי, חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה

**תנאים להיתר**

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוו
- (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוו), 2015 - התשע"ה

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

## תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם ( קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק(אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשיה, מסחר, חניונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות : פיתוח המגרש וגינונו,
- מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה



סעיף 7:	מספר בקשה: 20230371	תיק בניין: 5019
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250008 בתאריך: 14/07/2025		

**מבקש:**

♦ **הרצל ב.י. בע"מ**  
הרצל 16 תל אביב - יפו

**בעל הנכס:**

♦ בעלים לפי נסח טאבו

**עורך:**

♦ ליהי עין גדי דוידוביץ

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000368136

**כתובת הבניין:** מ"ג 13, בת ים

שטח מגרש: 1051.00 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש: 7150 חלקה: 328 יעוד: מגורים ב';  
חלקה: 329

**תכנית:** בי/2/א', בי/339, בי/27ב', בי/377, בי/430, בי/430/א, בי/403, בי/403/1

**מהות הבקשה:**

**הריסת מבנה קיים** בן 4 קומות הכולל 24 יח"ד + 1 גן ילדים הקיים על שתי חלקות 328+329  
ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א' הקמת מבנה בן 9.5 קומות כולל קומת קרקע הכולל 51 יח"ד  
**חדשות** ו 3 קומות מרתף לצורך חניה  
**חוו"ד מהנדס העיר**

לאור האמור ממליץ לאשר הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות הכולל 24 יח"ד + 1 גן ילדים הקיים על שתי חלקות 328+329 ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א' הקמת מבנה בן 9.5 קומות כולל קומת קרקע הכולל 51 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף לצורך חניה

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	בימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 25 היח"ד המותרות לפי התב"ע. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובנייה מחדש
הקלה לתוספת שטחים עפ"י סעיף 9(א) הוראות מעבר בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון ואיכות הדירות
הקלה לתוספת 2 קומות עפ"י תכנות תכנון או בניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומת מרתף באופן שיתקבל 4.63 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
התקנת ג'קוזי לכל יח"ד	לדחות	לא הוצג בתכנית
הקלה לגובה קומות באופן שיתקבל 3.11 במקום 3.00 מ' המותרים.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומה מפולשת באופן שיתקבל 3.85 במקום 3.00 המותרים.	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הגבהת המצללות לגובה של 2.73 מ' ביחס 2.4 ל מ' המותרים	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הקלה לגובה של מחסנים באופן		

		שיתקבל 3.00 מ' במקום 2.20 המותרים.
לא הוצג חדרים על הגג	לדחות	הקלה לגובה חדרי הגג
בפתרון החניה לא הוצא מתקן חניה	לדחות	הקלה במרתף בקו בניין בחזית לצורך מתקן חניה

**הערות לתשריט הבקשה :**

יש לתקן תכנית לפי הערות הבדוק

**השלמת דרישות אישורים נוספים:**

1. מחלקת חשמל
2. מחלקת איכות הסביבה
3. אישור תאום תשתיות תכנית ניקוז
4. לעניין גן הילדים יש לקבל אישור חתימת עיריית בת ים
5. 100% חתימות בעלי זכויות בנכס.

**שלב בקרת התכנון**

- אישור מכון בקרה/ בקרת התכנון תקינה והשלמה, בצירוף דו"ח עורך בקשה(תקנה 52)

**תנאים להיתר**

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

**אישור לתחילת עבודות**

- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- התחייבות לכיסוי הבור
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- אישור אגף התחדשות עירונית
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור מחלקת תברואה
- אישור אגף נכסים(עבור שטחים ציבוריים)
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- אישור בקשת תחילת עבודות ע"ימפקח הבניה האחראי
- בקשה לאישור תחילת עבודות שני- בתמ"א 38/1 לאחר סיום החיזוק והשלמת מתקנים תת קרקעיים.
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

**דרישות למהלך ביצוע**

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצירוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצירוף
- מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.  
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

## תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה (במידה ובקרת התכן בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם ( קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד התיירות - במידה ומדובר במלון
- בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות -אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק(אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חנוונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היערוות
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות : פיתוח המגרש וגינונו,
- מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני החניה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד

- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה למבנה לדיריים חוזרים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה

## ה ח ל ט ה:

לאור האמור הוחלט לאשר הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות הכולל 24 יח"ד + 1 גן ילדים הקיים על שתי חלקות 328+329 ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א' הקמת מבנה בן 9.5 קומות כולל קומת קרקע הכולל 51 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף לצורך חניה

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 25 היח"ד המותרות לפי התב"ע. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובנייה מחדש
הקלה לתוספת שטחים עפ"י סעיף 9(א) הוראות מעבר בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון ואיכות הדירות
הקלה לתוספת 2 קומות עפ"י תכנות תכנון או בניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומת מרתף באופן שיתקבל 4.63 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
התקנת ג'קוזי לכל יח"ד	לדחות	לא הוצג בתכנית
הקלה לגובה קומות באופן שיתקבל 3.11 במקום 3.00 מ' המותרים.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומה מפולשת באופן שיתקבל 3.85 במקום 3.00 המותרים.	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הגבהת המצללות לגובה של 2.73 מ' ביחס ל 2.4 מ' המותרים	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הקלה לגובה של מחסנים באופן שיתקבל 3.00 מ' במקום 2.20 המותרים.		
הקלה לגובה חדרי הגג	לדחות	לא הוצג חדרים על הגג
הקלה במרתף בקו בניין בחזית לצורך	לדחות	בפתרון החניה לא הוצא מתקן חניה

**הערות לתשריט הבקשה :**

יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק לרבות הצגת תכנון ההתחברות למרתף החניה עם דניאל 36 ואישור תכנית עיצוב סופית

**השלמת דרישות אישורים נוספים:**

6. מחלקת איכות הסביבה
7. אישור תאום תשתיות .
8. לעניין גן הילדים במבנה הקיים יש לקבל אישור חתימת עיריית בת ים
9. 100% חתימות בעלי זכויות בנכס.

**שלב בקרת התכנון**

- אישור מכון בקרה/ בקרת התכנון תקינה והשלמה, בצירוף דו"ח עורך בקשה(תקנה 52)

**תנאים להיתר**

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

**אישור לתחילת עבודות**

- אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- אישור אגף התחדשות עירונית
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור מחלקת תברואה
- אישור אגף נכסים(עבור שטחים ציבוריים)
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- אישור בקשת תחילת עבודות ע"י מפקח הבניה האחראי
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
- רישום זיקת מעבר לרכב עם דניאל 36 וכן זיקת מעבר להולכי רגל

**דרישות למהלך ביצוע**

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצירוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצירוף מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצירוף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

**תעודת גמר**

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה
- (במידה ובקרת התכנון בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבנין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין
- תצהיר מודד מוסמך

- תצהיר יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם ( קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היערוך
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו) לרבות זיקת המעבר עם דניאל 36 לרכבים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות : פיתוח המגרש וגינונו,
- מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד
- לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה

הצבעה :

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

**מבקש:****♦ יהודה הרוש**

השר ברזילי 10 בת ים

**♦ יהודית הרוש**

השר ברזילי 10 בת ים

**בעל הנכס:****♦ יהודה הרוש****♦ יהודית הרוש****עורך:****♦ משה מנו****סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000492083

**כתובת הבניין:** ברזילי השר 10, בת ים

שטח מגרש: 422.00 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש: 7138 חלקה: 277 יעוד: אזור מגורים ג**תכנית:** בי/339, בי/2א', בי/30א', בי/430, בי/377, בי/430א, בי/403, בי/1/403**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****הכשרת תוספת בניה קיימת על הגג בדירה מס' 8 תת חלקה מס' 7****חוו"ד מהנדס העיר**

לאשר

**הקלות מאושרות:**

הקלה למיקום חדרים על הגג, באופן שיתקבל קוו מתווה בניין 0 מ', במקום 1.2 מ' המותרים

**המתנגדים:**

אין

**בכפוף להשלמת האישורים הבאים:****ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר.

**הצבעה:****פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)****הקלות מאושרות:**

הקלה למיקום חדרים על הגג, באופן שיתקבל קוו מתווה בניין 0 מ', במקום 1.2 מ' המותרים

**המתנגדים:**

אין

**בכפוף להשלמת האישורים הבאים:****בקרה מרחבית**

- הגשת תיק פרסום-גמר פרסום (לבקשה עם הקלות)

- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק

**שלב בקרת התכנ**

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים

- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- אישור היחידה הסביבתית

- אישור תאגיד מי בת ים

**תנאים להיתר****ת. השלמה**

12/06/2025

17/06/2025

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה
- תשלום הערה תכנונית ( תקנה 27 ) שהחדר על הגג לא יפוצל

### **אישור לתחילת עבודות**

- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- שלב א' אישור תחילת עבודות לביצוע הריסת החריגות
- לאחר ביצוע שלב א' יונפק אישור תחילת עבודות לבנייה עצמה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

### **דרישות למהלך ביצוע**

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

### **תעודת גמר**

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- בדיקת מעבדה ואישורים נלווים
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד



**מבקש:**

♦ דוד אברג'ל

קרון קימת לישראל 7 בת ים

**בעל הנכס:**

♦ דוד אברג'ל

**עורך:**

♦ יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418136

כתובת הבניין: קרון קימת לישראל 7, בת ים

שטח מגרש: 503.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7151 חלקה: 302 מגרש: 3186 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: בי/430, בי/430/א, בי/403, בי/403/1

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

תוספת ממ"ד בדירה קיימת בקומה א', דירה מס' 6 תת חלקה 3, בבניין מגורים בן 3 קומות

+ תוספת מרפסת שמש.

**חו"ד מהנדס העיר**

לאשר

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר.

**הצבעה:**

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

**שלב בקרת התכנ**

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית
- אישור תאגיד מי בת ים

**תיאומים ואישורים נוספים**

- אישור היחידה הסביבתית

**תנאים להיתר**

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה
- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) בגין מרפסת

**אישור לתחילת עבודות**

- טופס 1א - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 2א - בקשת אישור תחילת עבודות
- טופס 3א - טבלת פרטי אנשי קשר, בעלי תפקידים וממונים באתר
- טופס 4א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 7א - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- טופס 11א - אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת ומורשת
- טופס 15א - תברואה, פיקוח עירוני, חשמל ותאורה, ביטחון
- טופס 17ד - תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים ושלטי אזהרה
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- טופס 18ד - אישור בקשת תחילת עבודות ע"י מפקח הבניה האחראי

**דרישות למהלך ביצוע**

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

**תעודת גמר**

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר יועץ בטיחות
- בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית - טופס הערכת כמויות פסולת בנין.
- אישור היחידה הסביבתית - תעודת שקילה ואישור פינוי לאתר מורשה
- אישור היחידה הסביבתית - תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט לאתר מורשה
- תצהיר מודד מוסמך
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם ( קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות :אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור הג"א
- דו"ח בודק חשמל עבור שינוי מהותי במתקן חשמל דירתי

סעיף: 10	מספר בקשה: 20230622	תיק בניין: 2297
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250008 בתאריך: 14/07/2025		

**מבקש:**

♦ **סאלם אלזרו פאטמה הלאל**  
מבצע סיני 31 בת ים מיקוד: 5963121

**בעל הנכס:**

♦ סאלם אלזרו פאטמה הלאל

**עורך:**

♦ יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000292957

**כתובת הבניין:** מבצע סיני 31, בת ים

**גוש וחלקה:** גוש: 7131 חלקה: 155

**תכנית:** בי/2, א, 3/39/3, בי/319, בי/385

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

תוספת שטח לדירה מס' 2 בקומת קרקע + תוספת ממ"ד עם שינויים פנימיים והריסות כמסומן בתוכנית+גידור זמני לתקופת הבניה

**חו"ד מהנדס העיר**

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד לביא אביב, מבצע סיני 31 בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לקבל בחלקה	מענה
1. מתחילים שלבים ראשוניים להתחדשות עירונית בבניינים הפרוצדורה יכולה לעכב את ההליך.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	1. על המקרקעין נשוא הבקשה לא מתוכננת תכנית פינוי בינוי ולכן אין מניעה לסרב לבקשה להיתר .
2. ההרחבה יבוא על חשבון גינה משותפת ששייכת לכל הדיירים כולל אותנו כל עוד הבניין קיים זה חלק מרכוש המשותף של הבניין		2. על החלקה חלה תב"ע בי/385 אשר מתירה הרחבת דירה קיימת עד ל110 מ"ר כמו כן התקבלה הסכמה של 77% בעלי זכות במקרקעין להרחבה זו.
3. כל דייר יכול לרצות לבקש ממ"ד ואני בתור חלק מבעלות על הנכס מתנגד לכך		3. אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים אלא בעניינים תכנוניים בלבד.

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
1. הקלה לקו בניין אחורי מזרחי ל-2.95 מ' במקום 5.0 מ' עבור ממ"ד	לאשר	עבור הקמת ממד והרחבת בניה
2. הקלה לקו בניין אחורי מזרחי ל-3.01 מ' במקום 5.0 מ' עבור בניה		

**ה ח ל ט ה:**

לאור האמור לעיל הוחלט לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד לביא אביב, מבצע סיני 31 בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לקבל בחלקה	מענה

4. מתחילים שלבים ראשוניים להתחדשות עירונית בבניינים הפרוצדורה יכולה לעכב את ההליך.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	4. על המקרקעין נשוא הבקשה לא מתוכננת תכנית פינוי בינוי ולכן אין מניעה לסרב לבקשה להיתר.
5. ההרחבה יבוא על חשבון גינה משותפת ששייכת לכל הדיירים כולל אותנו כל עוד הבניין קיים זה חלק מרכוש המשותף של הבניין		5. על החלקה חלה תב"ע בי/385 אשר מתירה הרחבת דירה קיימת עד ל110 מ"ר כמו כן התקבלה הסכמה של 77% בעלי זכות במקרקעין להרחבה זו.
6. כל דייר יכול לרצות לבקש ממ"ד ואני בתור חלק מבעלות על הנכס מתנגד לכך		6. אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים אלא בעניינים תכנוניים בלבד.

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
3. הקלה לקו בניין אחורי מזרחי ל-2.95 מ' במקום 5.0 מ' עבור ממ"ד	לאשר	עבור הקמת ממד והרחבת בניה
4. הקלה לקו בניין אחורי מזרחי ל-3.01 מ' במקום 5.0 מ' עבור בניה		

הצבעה:

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

## ת. השלמה

24/03/2023  
30/03/2023

20/03/2023

## בקרה מרחבית

- התייחסות מחלקת תברואה (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)  
- אישור מחלקת מים וביוב  
- הערה: השרוויל יהיה בשני קטרים יותר גדול מהצינור עצמו.  
- אגף חזות העיר

## שלב בקרת התכנון

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים  
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף  
- אישור יועץ בטיחות אש  
יש לפנות לאבנר אטיאס – טל' 03-5556420 ,  
אימייל: avnera@bat-yam.muni.il

## תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה  
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק  
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה  
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

## אישור לתחילת עבודות

- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך  
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת  
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים  
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה  
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר  
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע  
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבנין  
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין  
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה  
- אישור היחידה הסביבתית  
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 03-5556010.  
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות  
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים  
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.  
- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היערות.

## דרישות למהלך ביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

## תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ בטיחות
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור הג"א

**מבקש:**

♦ צרפתי שמעון חברה בע"מ ע"י סימון צרפתי

הבנאים 1 אשדוד

**בעל הנכס:**

♦ לפי נסח טאבו

**עורך:**

♦ יואב אומן

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 8584589000

כתובת הבניין: ללא רחוב, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 110 מגרש: 40 יעוד: מגורים ג' 2;

חלקה: 111 מגרש: A 40

תכנית: 502-0400747, 502-0586131, 502-0358069, בי/410, בי/403/1

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

הבקשה מובאת לדיון לצורך תיקון סופר להארכת תוקף היתר מס 20191730 מתאריך

13.12.2021 עד לתאריך 13.12.2027

הקמת 2 בנייני מגורים בני 25 קומות (קרקע + מחסנים + 23 קומות מגורים) כל אחד,

סה"כ 175 יחידות דיור הכולל: מחסנים, ממ"דים, 2 קומות חניון תת קרקעי, מרפסות,

מתקנים טכניים על הגג, גדרות ופיתוח, מיקום צוברי גז וחדר טראפּו.

**חו"ד מהנדס העיר**

ממליץ לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191730 מתאריך 13.12.2021 עד לתאריך

13.12.2027

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191730 מיום: 13.12.2021.

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191730 מתאריך 13.12.2021 עד לתאריך

13.12.2027

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191730 מיום: 13.12.2021.

הצבעה:

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

מבקש:

♦ שיכון ובינוי נדלן בע"מ ע"י נועם שנקמן

נהר הירדן 1א לוד

בעל הנכס:

♦ עו"ד בא כח הדיירים יזם

♦ עפ"י נסח טאבו

עורך:

♦ קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ע"י רבק

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 2538131670

כתובת הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 66 מגרש: 49 יעוד: מגורים ג' 2

תכנית: בי/2א, בי/410, בי/מק/1/410, בי/270, בי/403

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה מס' 20192020 מתאריך 14.8.2022

ועד לתאריך 14.8.2028

הקמת בניין מגורים בן 30 קומות מעל ק"ק, 137 יח"ד, 3 קומות מרתף, קומת גג טכני, חדר

טרפו, צובר גז

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר בקשה להארכת תוקף היתר בניה מס' 20192020 מתאריך 14.8.2022 עד לתאריך 14.8.2028

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20192020 מתאריך 14.8.2022.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר בקשה להארכת תוקף היתר בניה מס' 20192020 מתאריך 14.8.2022 עד לתאריך 14.8.2028

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20192020 מתאריך 14.8.2022.

הצבעה:

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

**מבקש:**

♦ יוסי סייג

כצנלסון ברל 38 בת ים

**בעל הנכס:**

♦ יוסי סייג

**עורך:**

♦ יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000487103

**כתובת הבניין:** כצנלסון 38, בת ים

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש: 7134 חלקה: 83 מגרש: 83 יעוד: אזור מגורים א**תכנית:** בי/2/א', בי/430, בי/339, בי/430/ב**מהות הבקשה:**

שינויים פנימיים ותוספת בניה לדירה קיימת בקומה א' + תוספת בניה על הגג + גדר זמנית

לתקופת הבניה.

**חוו"ד מהנדס העיר**

לאשר את הבקשה

**החלטה:**

הוחלט לאשר את הבקשה.

**הצבעה:**

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

**שלב בקרת התכנון**

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית

**תיאומים ואישורים נוספים**

- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב

**תנאים להיתר**

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה
- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) שהחדר על הגג לא יפוצל

**אישור לתחילת עבודות**

- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.

**דרישות למהלך ביצוע**

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם



הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

### תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ בטיחות
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור הג"א

**מבקש:****♦ אליהו מזרחי**

פרנק אנה 23 בת ים

**♦ מירב קיקו**

פרנק אנה 23 בת ים

**בעל הנכס:**

♦ אליהו מזרחי

♦ מירב קיקו

**עורך:**

♦ אלכסנדר שוחט

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000404315

**כתובת הבניין:** אנה פרנק 23, בת ים**גוש וחלקה:** גוש: 7124 חלקה: 116 יעוד: אזור מגורים ג**תכנית:** בי/219, 502-0358069**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****הרחבת מרפסת זיז בקומה א' + תוספת מרפסת זיז בקומה ה'****חוו"ד מהנדס העיר**

לאשר

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר.

**הצבעה:****פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)****שלב בקרת התכן**

- אישור יועץ בטיחות.

- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.

- אישור/ פטור מהג"א במרפסות מעל 12 מ"ר עיקרי ובלבד ולא אושרו תוספות בנייה ליח"ד (תוספת ראשונה)

**תיאומים ואישורים נוספים**

- תיאום חזיתות והנחיות מיוחדות לטיפול בשיפוץ המבנה מול מחלקת עיצוב אורבני בבקשות בקו ראשון לים.

- אישור תאגיד המים והביוב

**תנאים להיתר**

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

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגיד מי וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה

- תשלום הערת אזהרה (תקנה 27) בגין מרפסות.

יש לשים לב שמשלמים בעד רישום הערת אזהרה  
[https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2\\_comments?language=he](https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2_comments?language=he)

- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

**אישור לתחילת עבודות**

- טופס א1 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

- טופס א2 - בקשת אישור תחילת עבודות

- טופס א3 - טבלת פרטי אנשי קשר, בעלי תפקידים וממונים באתר

- טופס א4 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע

- טופס א5 - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין

- טופס א6 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

- טופס א7 - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך

- טופס א8 - הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה

- טופס א9 - אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי

- טופס א11 - אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת ומורשת

- טופס ג12 - אישורי אגפי התחדשות עירונית, איכות הסביבה
- טופס ג14 - אישורי תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים, בטיחות עגורנים, אישור מוסדות חינוך
- טופס ג15 - תברואה, פיקוח עירוני, חשמל ותאורה, ביטחון
- טופס ד17 - תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים ושלטי אזהרה
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- טופס ד18 - אישור בקשת תחילת עבודות ע"מפקח הבניה האחראי
- טופס ד20 - הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

#### תעודת גמר

- טופס א1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס א3 - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס א4 - תצהיר מודד מוסמך
- טופס א5 - תצהיר יועץ בטיחות
- טופס ב10 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס ג11 - הג"א, כיבוי אש
- טופס ד12 - אישור הבקשה ע"י מינהל ההנדסה
- טופס ד13-ד17 - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס ד18 - בדיקות מעבדה ואישורים נילווים