

מס' דף: 1

תאריך: 04/12/2025  
י"ד כסלו תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

**פרוטוקול החלטות ישיבת רשות רישוי מקומית**

**ישיבה מספר: 20250019 ביום רביעי תאריך 03/12/25 י"ג כסלו, תשפ"ו בשעה 14:00**

תאריך: 04/12/2025

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 20250019 בתאריך: 03/12/25

**רשימת הבקשות**

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20210498	3296	7138	374	101	רויאל אס.בי.אם סחר בע"מ ע"י יגאל משה	דרך בן גוריון, בת ים	2
2	20250458	3310	7139	248		דוריס דגמי	שד' יוספטל 6, בת ים	3
3	20250573	5476	7153	292		עיריית בת ים	נגבה 13, בת ים	5

מבקש:

♦ רויאל אס.בי.אם סחר בע"מ ע"י יגאל משה

מצדה 7 בני ברק

בעל הנכס:

♦ רשות הפיתוח

עורך:

♦ יהודה פייגין

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000037851

כתובת הבניין: דרך בן גוריון, בת ים

שטח מגרש: 11029.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7138 חלקה: 374 מגרש: 101 יעוד: תיירות

תכנית: מתאר בי/א', בי/א'79

מהות הבקשה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה מס' 20210498 מתאריך 17.11.21

עד לתאריך 17.11.27.

2. הקמת בית מלון בגובה 41 קומות המכילים 278 מפתחות מלון (242 יחידות אירוח)

מאל קומת כניסה ו-2 מרתפי חניה קיימים.

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף ההיתר מיום 17.11.21 עד 17.11.27

בכפוף:

1. תרשם הערת אזהרה בטאבו ליחידות האירוח

2. שאר השטחים יהיו בבעלות אחידה

3. תנאי לתעודת גמר הינו רישום חברת מלונאית מנהלת והעברת פרטי הרוכשים

4. תנאי לתעודת גמר הינו אישור משרד התיירות

החלטת:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף ההיתר מיום 17.11.21 עד 17.11.27

בכפוף:

5. תרשם הערת אזהרה בטאבו ליחידות האירוח

6. שאר השטחים יהיו בבעלות אחידה

7. תנאי לתעודת גמר הינו רישום חברת מלונאית מנהלת והעברת פרטי הרוכשים

8. תנאי לתעודת גמר הינו אישור משרד התיירות

**מבקש:****דוריס דגמי**

שד יוספטל גיורא 6 בת ים

**בעל הנכס:****דוריס דגמי****עורך:****יואב חבזון****סוג בקשה:** בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000500262

**כתובת הבניין:** שד' יוספטל 6, בת ים**גוש וחלקה:** גוש: 7139 חלקה: 248**תכנית:** בי/2, בי/30, בי/339, 502-0358069**מהות הבקשה:**

השמשות מרפסת דמה לדירה 5 תת חלקה 8 בקומה 2 בבנין קיים בין 4 קומות.

**חוו"ד מהנדס העיר**

לאשר

**החלטת:**

הוחלט לאשר

**בקרה מרחבית**

- נספח תנועה וחניה מאושר ע"י יועץ תנועה חיצוני של העירייה

**שלב בקרת התכנ**

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

- אישור תאגיד מי בת ים

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- חתימת ואישור יועץ בטיחות אש ע"ג התכנית

**תנאים להיתר**

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

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה

- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

- תשלום הערת אזהרה (תקנה 27) בגין מרפסות.

[https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2\\_comments?language=he](https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2_comments?language=he)

יש לשים לב שמשלמים בעד רישום הערת אזהרה

**אישור לתחילת עבודות**

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

- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 03-5556010.

- אישור אגף הנכסים על תפיסת שטח ציבורי במסגרת הסדרי התנועה הזמניים

- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר

- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה

- התקשרות עם קבלן מורשה לפינוי אסבסט והיתר לעבודות באסבסט מהמשרד להגני"ס

- טופס הערכת כמויות פסולת בנין.

קישור לטופס:

<https://www.gov.il/he/departments/policies/removal-building-waste>

- התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה

- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע

- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין

- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

**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****ת. השלמה**

30/11/2025

- 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 ותצהיר קבלן הביצוע
- תצהיר יועץ בטיחות
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים
- 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
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- אישור תאגיד המים והביוב
- יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור

**מבקש:**

\* עיריית בת ים

נורדאו מקס בת ים

**בעל הנכס:**

\* עיריית בת ים

**עורך:**

\* אלברט אברמוב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מקוצר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000522774

כתובת הבניין: נגבה 13, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7153 חלקה: 292

תכנית: 50, 3/39/4, א' 2

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

תוספת פיר מעלית פנימי לפי דרישות לנגישות במבנה קיים-אגף רווחה. שינויים פנימיים ללא תוספת שטח.

**חוו"ד מהנדס העיר**

לאשר

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר

**שלב בקרת התכנ**

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

**ת. השלמה**

14/09/2025

**ת. השלמה**

14/09/2025

**תיאומים ואישורים נוספים**

- אישור רמ"י (בבקשות שרמ"י היא בעלת הנכס)

הערה: נמצא בהליך מקוצר לא נדרשת חתימה

- אישור היחידה הסביבתית

- נספח נגישות+חתימת יועץ נגישות ע"ג תוכנית הגשה/ פטור מנגישות

- אישור ממונה בטיחות מוסדות ציבור (במידה ומדובר בבקשה של מבנה ציבור)

14/09/2025

14/09/2025

**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

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה

**אישור לתחילת עבודות**

- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

- 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 תשתיות תיאום הנדסי(לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות)

- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות

- בתיאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות

- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים

- אישור רשות העתיקות

- 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

- דווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה

- + 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 הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושווחות הבויב 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 ותצהיר קבלן הביצוע
- תצהיר מודד מוסמך
- 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 מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח

#### **תנאים בהיתר**

- במסגרת התקנת המעלית, ידרשו האישורים הבאים :
- יועץ בטיחות אש
- יועץ מעליות