

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה
ישיבה מס' 8 ביום שני תאריך 14/07/25 י"ח תמוז, תשפ"ה בשעה 18:00**רשימת נושאים תכנוניים**

מספר	שם תכנונית/נושא תכנוני	נושא תכנוני	עמ.
1	2 תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64ב'	דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית	502-1060870
2	5 בי/873 - הגדלת בריכת איגום רמת הנשיה בת ים	דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית	502-0798181
3	7 בי/535/ד/מק - מתחם הרב לוזון ד'	דיון בהפקחת תכנית	502-1365170
4	9 בי/584/ת - התאחדות עירונית - מתחם חלמיה	דיון לאישור הגשת התנendasות ע"י הוועדה המקומית התנדשות ע"י הוועדה המקומית	502-1060888
5	15 בי/524 - רח' השלושה בת-ים - איחוד חלקות ושינוי ייעוד למגורים	דיון בתוכנית : דיוון עקרוני	502-0239673
6	17 מדיניות תמורה לתוספת פינוי בגין	אישור מסמך מדיניות	14/7/25

תכנית מתאר מקומי: 502-1060870

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250008 בתאריך: 14/07/2025

סעיף: 1

שם: תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 66ב'

נושא: דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 8,514,328 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

סמכות: ועדת מרכזית

יחס	لتכנית
כפיפות	502-0222323
לאו Shinny	502-0358069
כפיפות	502-0923730
שינוי	בי/2/A
החלפה	328/B
החלפה	339/B
החלפה	377/B
החלפה	403/B
החלפה	430/B
החלפה	430/B/430/A
החלפה	577/B
לאו Shinny	תמא/4/2
כפיפות	תtal/103

בעלי עניין:

♦ יזם:

♦

♦ עורך:

ארו אלה

♦ מגיש:

עיריית בת-ים

בת-ים

מטרת הדיון

התכנית הכוללת להתחדשות עירונית נמצאת בימים אלה בשלב תכנון, הסט עבור תיקונים לטובת העברתו לועדה המחויזת לתנאי ס'. פ'.

בהמלצת הוועדה המקומית לאישור התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, הוחלט כי לפני העברת המסמכים לועדה המחויזת נדרש אישור של ועדת השימור העירונית.

התכנית נדונה בועדת השימור בתאריך ה- 07.05.2025 וכיום מובאות לאישור החלטות ועדת השימור בוועדת המשנה לתכנון ובנייה.

כמו כן, לאחר בתקנית רחبت היקף, היא נבחנית באופן מתמיד על ידי צוותי התכנית ומינהל ההנדסה ותובה מפעם לעדכנים ותיקונים להחלטת הוועדה. לאחר בחינה חוזרת של מתוויי ההתחדשות בחלוקת מהאזורים שהוגדרו "על עירוניים", מוצע לשנות את הסיווג ה"על עירוני" ל"עירוני" במספר מקומות מצומצם, כמפורט בהערות הבדיקה.

משמעותו שינוי זה בעיקרו הינו הפחתה מסוימת של הקפי המשחר והתעסוקה, ובהתאם הפחתה של נפח הבנייה הכלולים, על מנת להתאים לאופי העירוני באזוריים אלו.

מטרת התוכנית:

התכנית תהיה הכללי האסטרטגי העיקרי להתחדשות העיר בת-ים. התכנית מקדמת את פיתוח המרכזים האורבניים לאורץ הצירים הראשיים, שומרת ומחזקת את הטרוגניות של המרקטים העירוניים על ידי מנגנוןים המתאימים לכל מarket וכן מחזקת את הממשק של בת-ים עם הערים הגובלות עימה.

התכנית שמה דגש על האיכות העירונית של המרחב הציבורי כגון: מערכת תנועה אורבנית אינטגרטיבית ומקושרת היטוב למרחב, רשות הולכי רגל מפותחת הכוללת מערך שבילים, משוללים וגינוט לינאריות, מרחב חוף הים והטיילת המהווים מוקד משיכת מטרופוליני משמעותי, ותשתיות עבר מערכות תחבורה ציבורית אינטגרטיבית המאפשרת הפחתת השימוש ברכב הפרט. התכנית מציעה העצמה של הרחובות הראשיים לכיוון מזרחה

ומערב על ידי תוספת שימושי מסחר ותעסוקה והגדלת נפח הבניה, ובנוספַּךְ יצירת קשרים חדשים והשלמת רשות הרחובות העירונית בכיוונים אלה. ברוחות צפונם דרום הקיימים התכונויות מנהה לשיפור ושמירה על משאבי הטבע, חיזוק הרחובות המSchedulerיים העירוניים ועיבוי מערכת המשועלים והגנים הקיימות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות והנחיות להתחדשות בנינוי שיחולו גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38 ותכניות שהוכנו מכוחה.
2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורי בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
3. קביעת הנחיות לשיפור רשות ההליכה והרכיבה על אופניים.
4. קביעת שטחי קרקע ב"يיעוד על פי תכנית מאושרת" בהם ניתן להוציא היתריה בניה מכוח תכנית זו – "התחדשות בנינוי".
5. קביעת שטחי הליך תכנית מקומית "התחדשות מקבצת".
6. קביעת שטחי קרקע בייעוד קרקע "עירוני מעורב" הדורשים קידום תכנית מפורשת "התחדשות מתמחית".
7. קביעת שימושים, זכויות בגיןו מירבויות, והוראות בגיןו בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות לחניה ולגישה למגרשים.
9. קביעת זכויות מוקנות ותנאים למתן היתריה בניה ל"התחדשות בנינוי".
10. קביעת הנחיות לשילוב שימושים נוספים מבני מגורים מעורבי שימושים.
11. קביעת הנחיות להכנת תכנית מתאר מקומי מכוח תכנית זו.
12. קביעת הנחיות מתארות לאזור רובע העסקים.
13. קביעת אתרים, מתחמים ומרקמים לשימור ומתן הוראות לאתרים לשימור.
14. קביעת אזורי לניז זכויות.
15. קביעת הנחיות לייעוד נדחה להפסקה עבור הרחבה רחובות ושבילי אמצע.

חו"ד מהנדס הוועדה

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

רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המعمיקה כבר או שרה בועדת השימור בשנת 2014. חלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשות השימור.

השינויים המוצעים לביצוע רשימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים. הוחלט לאשר את רשימת השימור המוצעת בלבד:

א. סעיף 17 – מבנה מחלקת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג'.

ב. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג'.

ג. סעיף 62 – מרכיב לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגישות ב'.

ד. סעיף 65 – בית הכנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.

ה. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחים בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבע הערכיים השימוריים של השכונה. במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספה 2 מבנים לרשימה השימור כדלקמן.

1. בית הכנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8'

2. בית התربות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9

ו. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתחים בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכןתיק תיעוד לפיו יקבע הערכיים השימוריים של השכונה.

ז. סעיף 64 – שכונת אבווב – הקטנית גבולות המתחים כך שלא יכלול את בית האבות.

ח. הוספה לרשימה השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) – רח' ירושלים 67.

2. ממליץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הוצאות המקצוע.

א. שני ראסטר "על עירוני" – "עירוני" והחתמת רח'יק ביחידות התכנון הבאות:

.i. ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח'יק 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.

.ii. מרחב העצמאות (לא במסגרת תכנית המבואה הצפונית) – רח'יק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.

.iii. מרחב יוספטל (מחשומנים עד בלפור – יחידת תכנון 308 + יחידת תכנון 803 + יחידת תכנון 804 – רח'יק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%

ב. התאמת רח'יק לראסטר ביחידות התכנון הבאות:

i. יחידת תכנון 411 – רח'יק 6

ii. יחידת תכנון 802 – רח'יק 6

3. הוחלט לאמץ את החלטת וועדת השימור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
- רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אושרה בועדת השימור בשנת 2014. חלק מהעבודה על התכנית הכלול נבחנה מחדש מחדש רשיימת השימור.
- השינויים המוצעים לבצע ברשימה השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים.
- הוחלט לאשר את רשימת השימור המוצעת בלבד:
- ט. סעיף 17 – מבנה מחלקת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ו. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג'.
 - יא. סעיף 62 – מרכיב לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגשות ב'.
 - יב. סעיף 65 – בית הכנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.
 - יג. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכלול להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחים בו נדרש קודם לקדם תוכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכיים השימוריים של השכונה.
- במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספה 2 מבנים לרשימה השימור כдельמן.
3. בית הכנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'
4. בית התרבות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9
- יד. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכלול להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתחים בו נדרש קודם לקדם תוכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכיים השימוריים של השכונה.
- טו. סעיף 64 – שכונת אבוב – הקטנת גבולות המתחים כך שלא יכלול את בית האבות.
- טו. הוספה לרשימה השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) – רח' ירושלים 67.

הצבעה:
פה אחד - 6

4. הוחלט לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הצוות הממצויע.
- ג. שינוי ראסטר "על עירוני" ל-"עירוני" והפחיתה רח"ק ביחידות התכנון הבאות:
- ז'. ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח"ק 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
 - ו. מרחוב העצמאות (לא במסגרת תוכנית המבואה הצפונית) – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
 - וו. מרחוב יוספטל (מחשMONאים 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
 - ו. יחידת תכנון 802 – רח"ק 6

הצבעה:
פה אחד - 6

5. הוחלט להעביר את ההחלטה לאישור במליאת הוועדה המקומית.

הצבעה:
פה אחד - 6

סעיף: 2**תכנית מפורטת: 502-0798181**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250008 בתאריך: 14/07/2025

שם: דיוון בהמלצת בריכת איגום רמת הנשיה בת ים

נושא: דיוון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 4,821.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
שינויי	בי/101
החלפה	בי/2/A
כפיות	תמא/10/D/10
כפיות	תמא/4/2
כפיות	תמא/5

גבולות:

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

בעלי עניין:

- ♦ יזם: מי בת ים תאגיד מים וביוב בע"מ
- ♦ עורך: איתי הורביז
- ♦ מגיש: מי בת ים תאגיד מים וביוב בע"מ
- ♦ הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

בת ים**גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש: 7128

315

מטרת הדיוון

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

התוכנית מבקשת להסדיר את השימוש הקיים באתר זה עשוות שנים כמתוך הנדי, ואת הבניה החדשה הנדרשת בו כמתוך איגום מים והגברת לחץ ושירותים נילוים (כגון אספקת חשמל).

מטרת התוכנית :

יצירת מגרש בייעוד הנדי לבניית בריכת איגום חדשה וגדולה מהקיים באתר.

יעקי ר' הוראות התכנית:

1. שנייני ייעוד בתחום התוכנית לשטח למתקנים הנדסיים" ול"דרך ואו טיפול נופי".
2. קביעת זכויות בניה והוראות לבניוי לשם הקמת בריכת איגום ומבנה עזר הנדרשים לפעולתה.
3. קביעת הוראות פיתוח ושימוש בתחום "דרך ואו פיתוח נופי" לשם גישה לאתר.
4. קביעת גובה מירבי לתקרת הבריכה +54.00.

חו"ד מהנדס הוועדה

התוכנית המוצעת נבחנת על רקע ההתחדשות העירונית המואצת בעיר בתים והעליה הניכרת בצריכת המים הנלוויות לכך, דבר הממחיש את החשיבות התוכניתית והמערכתית שהקמת מתokin איגום חדש וחיזוק תשתיות המים בעיר.

עם זאת, התוכן המוצע מתבצע בתחום שייעדו הנוכחי הוא שצ"פ, הכול עצים בוגרים, והפיקתו למתוקן הנדי מוגדר עלולה להביא לאובדן שטח ציבורי נגיש ולפגיעה בערכיהם סביבתיים ונופיים.

לפיכך, לאור ההכרח שבקיים פתרונות תשתיתיים לטובת כלל העיר, ממליץ לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים לאחר התקיונים המצוינים בהערות הבדיקה, שມטרתם הפחתת הפגיעה בעצים הקיימים, שמירה על הGINECIOT וועל עצים בוגרים קיימים, ושיתוף פתרונות תוכניים שיאפשרו מינימום פגעה ברוחות הציבור ובמרקם הפתוח.

ה חלט ה:

התכנית המוצעת נבחנת על רקע ההתחדשות העירונית המואצת בעיר בתים והעליה הניכרת בצריכת המים הנלוית לכך, דבר הממחיש את החשיבות התכנונית והמערכתית שבממשלה מת肯 איגום חדש וחיזוק תשתיות המים בעיר.

עם זאת, התכוון המוצע מתבצע בתחום שיעודו הנוכחי הוא שצ"פ, הכולל עצים בוגרים, והפיכתו למתחם הנדיי מגודר עלולה להביא לאובדן שטח ציבורי נגיש ולפגיעה בערכיים סביבתיים ונוספים.

לפיכך, לאור ההכרח שבקיים פתרונות תשתיתיים לטובת כלל העיר, הוחלט לאשר את התכנית להפקדה בתנאים לאחר התקיונים המצויינים בהערות הבדיקה, שມטרתם הפחתת הפגיעה בעצים קיימים, שמירה על ההליכות ועל עצים בוגרים קיימים, ושילוב פתרונות תכנוניים שיאפשרו מינימום פגעה ברוחות הציבור ובמרקם הפתוח.

הצבעה :
פה אחד - 5 (הרבות פינטו חכם שלמה לא השתתף בהצבעה)

תכנית מפורטת: 502-1365170

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250008 בתאריך: 14/07/2025

סעיף: 3

שם: ב/י 535/ד/מק - מתחם הרב לוזון ד'

נושא: דיון בהפקחת תכנית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 3,920.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

יחס	תכנית
שינוי	502-0191270
כפיות	תמא/1
כפיות	תמא/4/2
כפיות	תמא/5/1
כפיות	תtal/103

גבולות:

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

בעלי עניין:

• יזט: מאורחות נכסים בע"מ מאורחות נכסים בע"מ

♦ ניצן פרויקטים בית לח ניצן פרויקטים

♦ משה מננו

♦ ניצן פרויקטים בית לחם בע"מ

♦ מאורחות נכסים בע"מ

♦ מאורחות נכסים בע"מ מאורחות נכסים בע"מ

♦ ניצן פרויקטים בית לח ניצן פרויקטים

בתובות:

רחוב ניסנבוים יצחק 56, בית ים

רחוב ניסנבוים יצחק 58, בית ים

רחוב ניסנבוים יצחק 60, בית ים

רחוב ניסנבוים יצחק 62, בית ים

רחוב הרב לוזון 6, בית ים

רחוב הרב לוזון 8, בית ים

רחוב הרב לוזון 10, בית ים

רחוב הרב לוזון 12, בית ים

גושים/חלוקת לתכנית:

גוש: 7128

214, 212, 174-177

מטרת הדין:

מדובר בתכנית איחוד וחלוקת ללא הסכמת בעליים למתחם ד' מטווקף תוכנית מאושרת

502-0191270 ב/י 535- מתחם הרב לוי.

התוכנית מציעה:

1. איחוד וחלוקת לפי סעיף 62 א'(א) 1 לחוק.

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

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

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

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

התוכנית מובאת לדין לקביעת המלצת הוועדה המקומית להפקדה.

מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקת ללא הסכמת בעליים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כנדרש בתכנית הראשית.

עקרין הראות בתוכנית:

1. איחוד וחלוקת לפי סעיף 62 א'(א) 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

2. שינוי בקוווי הבניין. לפי סעיף 62 א'(א) 4. לחוק התכנון והבנייה 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 במבנה.
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 קבועים למגרש. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - קביעת גובה ומס' קומות במבנה.
6. הגדלת שיטתי ציבור לפי סעיף 62א(3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חו"ד מהנדס הוועדה

התקנית הנדרשה היא תכנית איחוד וחולקה המתקדמת מכוח תכנית קיימת, ומומוקמת בסמוך לתחנת הרכבת הקללה ולציר ניסנובים המתחדש. לקידום התקנית חשיבות רבה, שכן הוא מאפשר את השלמת הפרויקט ואת יצרתו של מרחב ציבורי איכוטי ונגיש יותר לתושבים ולמבקרים.

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

לאור מיקומה, תרומהה להתחדשות האזור והתקדמות מתחמים נוספים בפרויקט, ממליץ לאשר:

- על כן, ממליץ להפקיד את התקנית בתנאים, תוך תיקון הערות הבדיקה בדגש לנושאים הבאים:
1. תוספת 24 יח"ד מקובלת על מנת לייצר גודל ממוצע סביר של יח"ד של היום (110 במקום 125) ותמהיל מאוזן יותר של גDAL יחידות.
 2. על מנת לתת מענה מיטבי פרוגרמטי לח"ד המתוسفות, וליצור ערך עירוני משמעותי בפרויקט, יש להגדיל את שטחי הרצפות לכדי 1400 מ"ר (עיקרי+שירות) בנית הח"ד המוצעת מותנית בביצוע מלאה שטחי הציבור הנדרשים, המאושרם + המוצעים.

החלטה:

התקנית הנדרשה היא תכנית איחוד וחולקה המתקדמת מכוח תכנית קיימת, ומומוקמת בסמוך לתחנת הרכבת הקללה ולציר ניסנובים המתחדש. לקידום התקנית חשיבות רבה, שכן הוא מאפשר את השלמת הפרויקט ואת יצרתו של מרחב ציבורי איכוטי ונגיש יותר לתושבים ולמבקרים.

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

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

1. תוספת 24 יח"ד מקובלת על מנת לייצר גודל ממוצע סביר של יח"ד של היום (110 במקום 125) ותמהיל מאוזן יותר של גDAL יחידות.
2. על מנת לתת מענה מיטבי פרוגרמטי לח"ד המתוسفות, וליצור ערך עירוני משמעותי בפרויקט, יש להגדיל את שטחי הרצפות לכדי 1400 מ"ר (עיקרי+שירות) בנית הח"ד המוצעת מותנית בביצוע מלאה שטחי הציבור הנדרשים, המאושרם + המוצעים.

הצבעה:

بعد - 4

נגד - 2 (אפרים מזרחי ואירנה גני)

תכנית מתאר מקומי: 502-1060888

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250008 בתאריך: 14/07/2025

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

יחס	لتכנית
החלפה	בי/40
החלפה	בי/1,364
החלפה	בי/71
לא שינוי	ביב/תגפ/2
אישור ע"פ תמ"א	1/ Tamia
כפיפות	35/Tamia
כפיפות	5/Tamia

גבולות:

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

בעלי עניין:

• עיריית בת ים	• עיריות בת ים
♦ עדת מקומית	♦ עדת מקומית
• ארו אלה	• רשות ממשלתית
• עירייה בת ים	• עירייה בת ים

כתובות:

בת ים

גושים/Clarkot לתוכנית:

גוש: 6997

,275 ,274 ,273 ,272 ,271 ,270 ,269 ,268 ,267 ,266 ,265 ,264 ,263 ,262 ,261 ,260 ,259 ,258 ,257 ,256 ,250 ,214 ,16 ,14
 314 ,255 ,253 ,248 ,90 ,86 ,277 ,276

גוש: 6998

229 ,73, 231 ,227 ,226 ,225 ,224 ,223 ,219 ,175 ,162 ,72

גוש: 7050

7050 : 151, 145

גוש: 7058

155 ,47 ,42

מטרת הדין:

תכנית התאחדות עירונית למתחם חלמית בעיר בת ים נמצאת בצפון מזרח העיר, והינה תוכנית עירונית שהוגשה ביוזמת העירייה והרשויות הממשלתיות להתחדשות עירונית.

התכנית גובלת מצפון וממערב בשכונות יפו ד' שבתל אביב, מדרום בשכונת עמידר ומזרחה בנטיבי איילון. בדרום הצפון-מזרחת של התכנית מתוכנן גשר אשר יוביל אל מרכז תחבורת ציבורית הכלול מטרו ורכבת כבדה בצומת וולפסון.

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

בתאריך 18.12.23 נדונה התכנית בועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית, והתקבלת החלטת הפקדה בתנאים. בתאריך 25.12.23 התקבל תיקון להחלטת הפקודה, ובתאריך 18.3.24 התקבלה החלטה נוספת בנושא שטחים וסבירה. בתאריך 20.06.24 הופקדה התכנית להתנגדויות. לתוכנית הוגשו 8 התנגדויות, לרבות התנגדות עצמית של הוועדה המקומית ש疵רתה הייתה דיקוק וטיבוב התכנית.

בתאריך 6.10.24 שמעה ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות את המתנגדים ואת נציגי הוועדה המקומית, ובתאריך 3.2.25 החליטה לפרסום לפיס. 106 ב' כי היא שוקלת לעורך

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

מטרת התוכנית:

התכניות חדשות חלמית ומחוזת בצפון מזרח בת-ים לצד מתח"ם המטרו העתידי "וולפסון". התכנית כוללת שטח של 80 ד' המיועד להתחדשות הילדי פינוי בינוי והפיכתו לשכונה עירונית מעורבת בבנייה מגוונת הכוללת בניינים גבוהים של 45-8 קומות לצד כיכר המתוח'ם העתידית "וולפסון".

יעקי ר' הוראות התכנית:

1. פינוי 20 מבני מגורים הכלולים 480 י"ד ומבני ציבור ומסחר קיימים.
2. הקמת מבני מגורים ותעסוקה שיכלו 1,685 י"ד ו-23,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר. גובה המבנים יהיה בין 8 ל-45 קומות.
3. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעודים: מגורים, מסחר ותעסוקה, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח הציבורי פתוח, שטח לבניינים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, דרך מוצעת, דרך מוצעת.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחילוק ללא הסכמת בעליים כולל טבלאות הקצהה ואיזו.
5. קביעת הנחיות לתכניות עיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, לרבות הוראות בדבר טיפול עצים בוגרים.
7. קביעת הוראות בדבר רישום מגרשים תלת-ממדי.
8. קביעת הוראות לניהול נגר וניקוז.
9. קביעת הוראות לניהול נגר וניקוז.

חו"ד מהנדס הוועדה

לאשר לוועדה המקומית להגשת התנודות כפי שהומלץ ע"י מהנדס העיר

בפתח הדברים, יצוין כי מדובר בתכנית עירונית אשר מאפשרת התכניות מחדר ושימור ארכיטקטוניק ובינוי מאידך, תוך יצירת שכנות מגורים אינטגרטיות עבור התושבים הנוכחיים והחדשים. עם זאת, בהחלטת הפרטום לפי ס. 106 ב' נפלו מספר פגמים אשר פוגעים ביכולת למשתתף תכנון באופן המיטבי, ולכך התכנית מובאת לאישור להגשת התנודות לנושאים אלה, כמפורט להלן:

1. שינוי בינוי משמעוטי במתחם 01:

במתחם זה נערך שינוי משמעוטי באופי הבינוי, ע"י איחוד מגרשים 101 ו-102- אשר מוצע כי יכלול 3 מבנים עד 10 קומות וסה"כ 96 י"ד, ככלומר ייגרעו מmgrשים אלו 44 י"ד. במגרש 104 יתווסףו אוטן 44 י"ד, ויתאפשר בו בינוי מגדי.

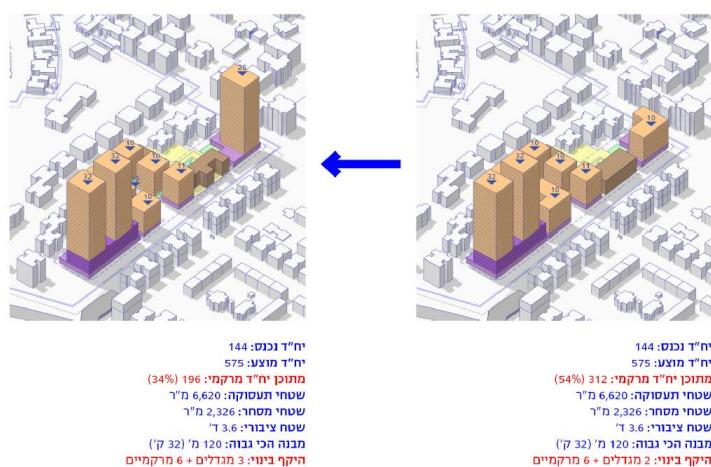
i. התיקון המוצע יוצר מגדל משמעוטי נוסף במתחם בנוסף לשניים שהיו בגרסת המופקدة, והפחית את היקף

הבנייה המרתקמי מ- 54% ל- 34%. בבחינת ארכיטקטוני המתקבל, ניכר כי האיזון בין היקף הבניה

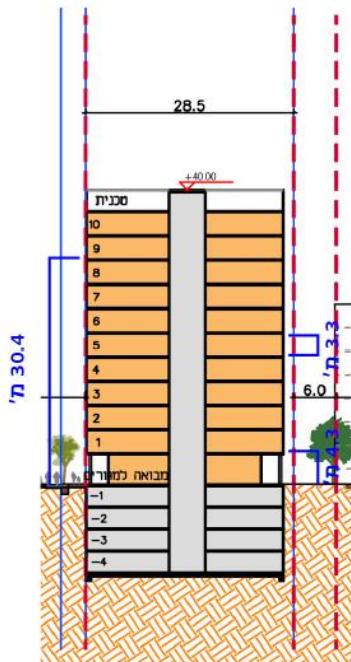
הגדלית למרקם נפגע משמעוטית, וכן ממוקם מגדל נוסף ברוחב המהזרות במיקום שנמצא פחות מתאים לבניה מגdaleית.

ii. לפיכך מבקש בהתנגדות לשמור על הבינוי כפי שהוא בתכנית המופקدة, קרי 2 מגדים ובינוי מרתקמי בשאר תנאי השיטה.

מתחם 01



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



1. המבנים המركמיים בתא שטח 108 הוגבלו לכ-9 קומות, אך כעת מס' הקומות המקסימלי שונה לכ-11 קומות.
2. העלייה לכ-11 קומות יחד עם הגדרת גובה הקומות השונות בחותך הופכת את האפשרות לשימירה על בניין מרכיבי לבתי אפשרית, וכך המבנים הללו עשויים להיות מאוד לא יעילים ביחס לשטחים.
3. לשימירת טיפולוגית המבנה מרכמית יש חשיבות לא רק בהיבט המרחבי-שכוני, אלא גם בעליונות הבניה והתחזקה העתידית, ובכך לשמר על מלאי משמעותי של יחידות דיור בעליונות נמוכות יותר מאשר המתקבלות בבנייה מגדלית.
4. מבקש לקבוע את מס' הקומות המרבי לכ-10.

3. רישום תלת ממד לחיבור מרתחפים בין תא שטח 1052 ו-1053:

1. סעיף 3 בהחלטה קבע כי "תחים רישום תלת ממדי יתעדכו בתחום דרכים בייעוד "דרך מוצעת" בלבד בזיקה למגרש הסחריר הגובל, לצורך אפרשות לחניה פרטית".
2. סעיף זה אינו מאפשר את חיבור המרתפות של מגרשים 1052 ו-1053, שהוצע קודם לכן מתחת לשצ'פ, ומיצר חניונים מורכבים לביצוע, הדורשים ירידת לכ-11 קומות מרתקף, מה שישפייע גם על כלכלות הפרויקט.
3. כמו כן, יידרשו 2 רמפות כניסה למגרשים אלו, מה שיגדל את הפגיעה במרחב הציבורי.
4. מאחר ומדובר בשצ'פ חדש הנוצר בתכנית, מבקש לאפשר את רישום תלת ממד תחת השצ'פ (מגרש 867) על מנת לאפשר חניון אחד למגרשים 1052 ו-1053, כפי שהייח בתכנית המופקדת, תוך הבטחת עומק מספק לשטילה ותשתיות.

מתחם 04



תינויים נדרדים לתא שטח 1052
רישום תלת ממד ייחודי ליפי 106 ('ב' רק לאחר
רישום תלת ממד בייעוד דרך מוצעת בלבד
1052 – חניון של 11 קומות
1053 – חניון של 12 קומות)

חניון אחד משותף לתא שטח 1052 ו-867
רישום תלת ממד ייחודי לתא שטח 867
חניון של 6 קומות

4. **גובה קומות המסד, סעיף 1 ז':** בהתאם להחלטה גובה המסד בכל מבנה עודכן לגובה של 6-4 קומות, ותכנית המסד לכל הפחות בהיקף של 75% משטחו המקורי. מותגדים חלקייה להחלטה וمبוקש שתתוקן כך שתהול רק במגדלים ולא במבנים המרkipים, אשר אינם מתאימים לטיפולוגיית בניין זו – בהתאם לעדכון קומות המסד בספח הבינוי שומרה את ההיתכנות לכך רק במגדלים.

5. **קווי בניין במרקם הציבוריים, סעיף 2 ה':** בהתאם נקבע כי קווי בניין במרקם הציבוריים החדש ייוו: קדמי קו בניין אפס, אחורי - 5 מ' וצדדי 3.5 מ'. מבוקש בהתאם את קו הבניין הצדדי לקבוע בתכנית בי/777, קרי קו בניין צדי "עפ"י מספר הקומות המבוקש בקשה להיתר כלהלן: עד 4 קומות 3 מ'. מעלה 4 קומות 3.5 מ'''.

6. **נגר עילי סעיף 4 ד':** מבוקש בהתאם למדיניות עירונית של השארת 15% פנוים לחலול. חריגה מהיקף זה תתאפשר בכפוף לאישור הוועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב לאחר בוחנה מפורטת של הפתרון ההידרולוגי.

7. **תיקונים טכניים נוספים אשר עלולים לגרום להחלטה:**

1. עצים, בעקבות שינוי החניונים והרמפות:

i. 370. - שימוש לכרייה (104)

ii. 175-178. - שימוש לכרייה (1052)

iii. תיקון טכני - מס' עצים בתשריט לא תואמים לעצים בספח עצים (תקלה בבלוק של העצים מהאגrownות).
נידרש לתקן את מספור העצים בתשריט.

2. **נספח בניין**

i. טכני - רוזטה ובניין אחד נעלמו בגרסה שהועלתה, מגרש 104

ה כתה:
הוחלט לאשר לוועדה המקומית להגיש את התנגדותם כפי שהומלץ ע"י מהנדס העיר.

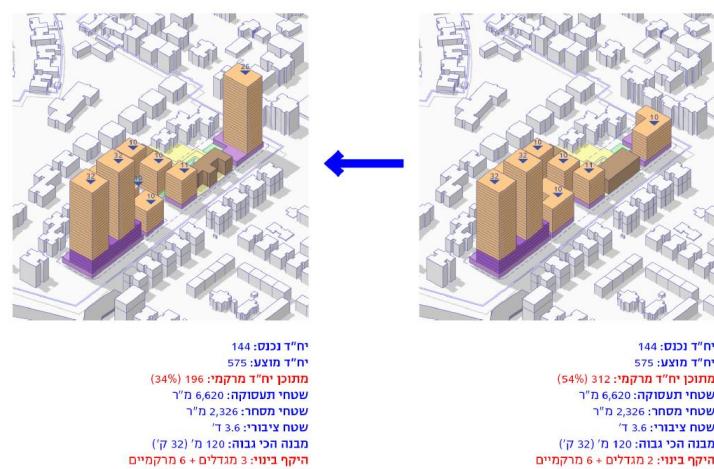
בפתח הדברים, צוין כי מדובר בתכנית עירונית חשובה אשר מאפשרת התאחדות עירונית מחד ושימור ארכיטקטורה תכנון ובינוי מאידך, תוך יצירת שכנות מגוריים איכוטית עבור התושבים הנוכחיים והחדרים. עם זאת, בהתאם הפרטום לפ"ס 106 ב' נפלו מספר פגמים אשר פוגעים ביכולת למשתתphen האופני המיטבי, ולכן התכנית מובאת לאישור להגשת התנגדות לנושאים אלה, כמפורט להלן:

3. **שינויי בניין משמעותיים במתחים 01:**

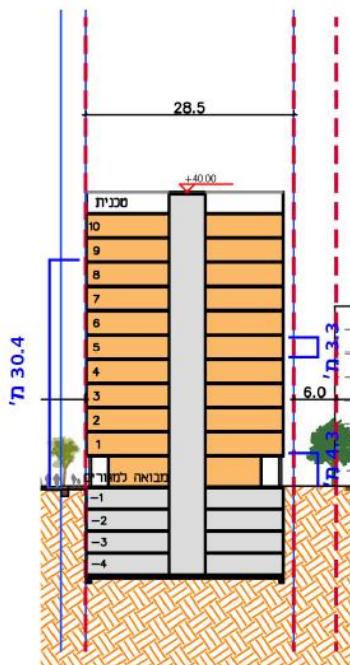
במתחים זה נערך שינויי משמעותיים באופני הבינוי, ע"י איחוד מגרשים 101 ו 102- אשר מוצע כי יכלולו 3 מבנים עד 10 קומות וסה"כ 96 יח"ד, ככלומר ייגרעו ממרקם אלו 44 יח"ד. במרקם 104 יתווסףו אונן 44 יח"ד, ויתאפשר בו בניין מגדלי.

i. התיקון המוצע יוצר מגדל משמעותית נוספת במתחים נוספים לשניים שהיו בגרסה המופקدة, והפחית את היקף הבינוי המרkipי מ- 54% ל- 34%. בבחינת ארכיטקטורת הבינוי המתתקבל, ניכר כי האיזון בין היקף הבניה המגדלית למרקם נפגע משמעותית, וכן ממוקם מגדל נוסף ברחוב המחרוזת במיקום שנמצא פחות מתאים לבניה מגדלית.

ii. לפיכך מבוקש בהતנגדות לשמר על הבינוי כפי שהוא בתכנית המופקدة, קרי 2 מגדלים ובינוי מרkipי בשאר תאי השטח.



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



- המבנים המركמיים בתא שטח 108 הוגבלו לכ-9 קומות, אך כעת מס' הקומות המקורי שונה לשונה לכ-11 קומות.
- העליה ל-11 קומות יחד עם הגדרת גובה הקומות השונות בחותך הופכת את האפשרות לשימור על בינוי מركמי לבתני אפשרית, וכך המבנים האלה עלולים להיות מאוד לא יעילים ביחס לשטחים.
- לשימרת טיפולוגיית המבנה מרכמית יש חשיבות לא רק בהיבט המרחבי-שכוני, אלא גם בעליות הבניה והתחזוקה העתידית, ובכך לשומר על מלאי משמעותי של ייחidot דירות בעליות נמוכות יותר מאשר המתאפשרות בבניה מגדרית.
- مبוקש לקבוע את מס' הקומות המרבי ל- 10.

9. רישום תלת ממד לחבר מרתחים בין תא שטח 1052 ו- 1053 :

- סעיף 3 בהחלטה קבוע כי "תחים רישום תלת מידי יתעדכו בתחום דרכיים בייעוד "דרך מוצעת" בלבד בזיקה למגרש הסahir הגובל, לצורך אפשרות חניה פרטית".
- סעיף זה אינו מאפשר לחבר המרתחים של מגרשים 1052 ו- 1053, שהוצע קודם לכן מתחת לשכ"פ, ומיציר חניות מורכבים לביצוע, הדורשים ירידת ל- 11 קומות מרתק, מה שישפיע גם על כלכליות הפרויקט.
- כמו כן, יידרשו 2 רמפות כניסה למגרשים אלו, מה שיגדל את הפגיעה במרחב הציבורי.

מsei דף:

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



10. גובה קומות המסד, סעיף 1 ז' : בהתאם להחלטה גובה המסד בכל מבנה עודכו לגובה של 4-6 קומות, ותכסיית המסד לכל הפלחות בהיקף של 75% משטוח המגרש. מתנדים חלקייה להחלטה ומבקש שתתוקן כך שתחול רק במגדלים ולא במבנים הממוקמים, אשר אינם מתאימים לטיפולוגיית בניין זו – בהתאם לעדכו קומות המסד בנספח הבינוי שומרה את ההיתכנות לפחות רק במגדלים.

11. **קוי בניין במרקם הציבוריים, סעיף 2 ה'** : בהחלטה נקבע כי קווי בניין במרקם הציבוריים החדשים יהיו: קדמי קו בניין אפס, אחריו - 5 מ' וצדדי 3.5 מ'. מבקש להתאים את קו הבניין הצדדי לקבוע בתכנית בי/777, קרי קו בניין צידי "על" מס' מס' הקומות המבוקש בקשה להיתר כדליהן: עד 4 קומות 3 מ'. מעל 4 קומות 3.5 מ'.

12. נגר עלי סעיף 4 ד': מבקש להתאים למדיניות עירונית של השארת 15% פנוים לחול. חריגה מהיקף זה תאפשר במקרה לאישור הוועדה המקומית במסגרת העיצוב לאחר בדינה מפורטת של הפטרון ההידרולוגי

13. תיקונים טכניים נוספים אשר נדרשים לאור עדכון ההחלטה:

1. עצים, בעקבות שינוי הchnioנים והרמפות:

370.i - משימור לכרייתה (104)

175-178.ii - משימור לכריתה (1052)

iii. תיקון טכני - מס' ע齊ים בתשריט לא תואמים לע齊ים בנספח ע齊ים (תקלה בבלוק של הע齊ים מהאגרכוнос).
nidresh latkon at mafshor ha齊ים batsharit.

2. נספח בינוי

טכני - רוזטה ובניין אחד נעלמו בגרסה שהוועלהה, מגרש 104

הצבעה:

תכנית מתאר מקומי: 502-0239673

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 14/07/2025 בתאריך: 20250008

סעיף: 5

שם: רח' השלושה בבתים - איחוד חלקות ושינויי ייעוד למגורים

נושא: דיון בתוכנית: דיון עקרוני

עירית בתים

שטח התוכנית: 5,539.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

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

גבולות:

מקטע מרוח' השלושה בבתים, גוש 7160 בתחום חלק 295, 296. גוש 7152 בתחום תת חלקה 385, גוש 6998 בתחום תת חלקה 117.

בעלי עניין:

• יזם:	השלשה בניין וייזום בע"מ
♦	יעל בר מאור
♦	השלשה בנייה וייזום בע"מ
♦	אבי מאיר
♦ עורך:	עיריית בתים
♦ בעליים:	השלשה בנייה וייזום בע"מ
♦ מגיש:	עיריית בתים
♦	ועדה מקומית בתים

כתובת:

רחוב השלושה 34, בית ים

רחוב השלושה 41, בית ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 6998

207, 117

גוש: 7152

, 354

גוש: 7160

296, 295

מטרת הדיון

מדובר בתכנית בסמכות מחוזית אשר עוסקת בפיתוח והסדרת מתחם השלושה בתים באמצעות שינוי ייעוד ותוספת זכויות לצורך הקמת 3 מבני מגורים לכל היותר מעלה קומת קרקע הכלולת חזית מסחרית ושטח ציבורי מבונה והסדרת באר מי שתיה.

התכנית אושרה בתאריך 12.2.2020.

icut התכנית מובאת לדיוון עקרוני לאור הצורך בהמלצת הוועדה המקומית לועדה המחוזית לתקן את סעיף 6.1(4) אשר עוסק לצורך בהשלמת הריסת המבנים והסדרת הדרך כתנאי לממן היתר.

"השלמת ההריסה והפינוי של המבנים המסומנים להריסה וכן הסדרת הדרך".

מטרת התוכנית:

פיתוח והסדרת מתחם ברחוב השלושה בBeth-Yam באמצעות שינויי ייעוד ותוספת זכויות לצורכי הקמת 3 מבני מגורים לכל היוטר מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית וسطح ציבורי מבונה והסדרת אאר מי שתיה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד משטח למגורים ולמסחר ליעוד מגורים די' ושינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומתקנים הנדרדים בשטח בו קיימת אאר פעילה.
2. תוספת שטח עיקרי ושרות.
3. תוספת יחידות דירות.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחולקה עתידיים.
5. שינוי ביוני וזכויות בניה - יותר לבנות 3 בניינים לכל היוטר, בני 10 קומות לכל היוטר. מס' הקומות כולל קומת מסחר, 100 יח"ד.
6. קביעת תכליות, הנחיות ומוגבלות בניה.

חו"ד מהנדס הוועדה

לצורך קידוםימוש תכנית מתחם השלושה (Beth-Yam), אשר אושרה ביום 12.2.2020, מובאת לדין עקרוני בוועדה המקומית לצורך המלצה בפני הוועדה המוחזית על תיקון סעיף 6.1(4) בתיקון התכנית.

סעיף זה מוננה את האפשרות להוצאה היתר ביצוע מלא של הריסת כל המבנים והסדרת הדרך, דבר אשר עלול להיות חסם תכוני ותפעולי המקשה על קידום ההיתרים ומימוש התכנית בפועל.

מטרת התקיקון המוצע היא לאפשר גמישות תכנונית ומימוש הדרגי של ביצוע הדרכ, תוך שמירה על האינטראס הציבורי והסדרה תקינה של המתחם בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בתכנית.

לפיכך, מוצע בפני הוועדה להמליץ לוועדה המוחזית לאפשר תיקון לסעיף כך שייהינה ניתן לאפשר את הוצאה היתר טרם ביצוע הריסה מלאה והסדרת הדרכ – וזאת תוך קביעת מגנונים שיבטיחו את קיום התנאים בהמשך, לרבות ערביות, התchieבויות או שלבי ביצוע מוגדרים.

החלטת:

לצורך קידוםימוש תכנית מתחם השלושה (Beth-Yam), אשר אושרה ביום 12.2.2020, מובאת לדין עקרוני בוועדה המקומית לצורך המלצה בפני הוועדה המוחזית על תיקון סעיף 6.1(4) בתיקון התכנית.

סעיף זה מוננה את האפשרות להוצאה היתר ביצוע מלא של הריסת כל המבנים והסדרת הדרכ, דבר אשר עלול להיות חסם תכוני ותפעולי המקשה על קידום ההיתרים ומימוש התכנית בפועל.

מטרת התקיקון המוצע היא לאפשר גמישות תכנונית ומימוש הדרגי של ביצוע הדרכ, תוך שמירה על האינטראס הציבורי והסדרה תקינה של המתחם בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בתכנית.

לפיכך, הוחלט להמליץ לוועדה המוחזית לאפשר תיקון לסעיף כך שייהינה ניתן לאפשר את הוצאה היתר טרם ביצוע הריסה מלאה והסדרת הדרכ – וזאת תוך קביעת מגנונים שיבטיחו את קיום התנאים בהמשך, לרבות ערביות, התchieבויות או שלבי ביצוע מוגדרים.

הצבעה:

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

סעיף: 6
מסמך מדיניות: 14/7/25
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 14/07/2025 בתאריך: 20250008

שם: מדיניות תמורה לתוספת פינוי בגין
נושא: אישור מסמך מדיניות
עירית בת-ים:

כתובת:

בבב ים

גושם/ חקלות למכנין:

מטרת הדין:

העיר בת ים מצויה בתחום התחדשות עירונית מואצים, המביאים עימם אטגררים והזדמנויות במגוון תחומים. על רקע זה, עולה צורך מהותי ביצירת וDAO תכנונית מירבית ככל שניתן – בכלל היחסיטים, ובפרט בכל הנוגע לתמורה לבניין הדירות בפרויקטם של פינוי-בינוי. היעדר של מדיניות סודורה בנושא מביאה לעיתים למצב שבו פרויקטים מתעכבים ומתקשים הגיעו לידי מימוש ולידי ההתחדשות המיזוחלת לטובת העיר והציבור.

לשיפור הוודאות כאמור וליצירת איחדות ושיוווניות עבור תושבי העיר והיזמים הפועלים בה, מוצעת מדיניות לקביעת מגבלה על תוספת שטח לכל דירה קיימת בתכניות של התחדשות עירונית שניתנית במסגרת התמורה לבניין הזכיות - עד 12 מ"ר לכל היונר לדירה.

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

חו"ץ מהנדס הוועדה

לאשר את המדיניות

החלטת:

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

הצבעה:

פה אחד - 6

רשימת הבקשות

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

מספר בקשה : 20334	תאריך בניין : 14/07/2025	מספר ישיבה : 20240394
		שם הבניין : RCI + מצלאיו חברה לבניין בע"מ

סעיף 1:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250008 בתאריך: 14/07/2025

מבקש:

- ♦ RCI + מצלאיו חברה לבניין בע"מ
- ♦ דרך רפל אל איתן 1 קריית אונו

עורך:

- ♦ יואב דוד השמשוני
- ♦ סוג בקשה: תכנית עיצוב אדריכלי

תכנת הבניין: רוטשילד, בת ים

גוש וחלקה: גוש 7145 חלקה: 40 ; 41 ייעוד: שטח ציבורי פתוח;
 חלקה: 97 ; 106 ; 98 ; 129 ; 107 ; 130 יעודה: אזור מגורים ג;
 חלקה: 132 ;
 גוש : חלקה:
 גוש : 7145 חלקה: 166 יעודה: מגורים מיוחדים;
 חלקה: 168 יעודה: שטח לבנייני ציבור;
 חלקה: 169 יעודה: דרך מוצעת

מהות הבקשה:

התכנית מציעה פרויקט עירוב שימושים במפגש הרחובות הרצל ורוטשילד, הכולל שילוב של מגורים, מסחר, מלונות ובניין ציבורי.
 הפרויקט מתוכנן לייצר רצף עירוני פעיל ולהזק את הקשר להולכי הרוגל בין רחוב הרצל וחווית העיר לבין חוף הים.
 התכוון מפנה את שטח התכנית מתנועת כלי רכב פרטיים, במטרה להעצים את המרחב הציבורי ולהעדיין 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 שיישולבו במבנה המלון ובמגדל המגורים.

מגורים: 560 יח"ד

מלון: 152 חדרים

מסחר: 1496 מ"ר

מבנה ציבור: 200+600 מ"ר

שטח מבונה: 000+600 מ"ר

מגרש חום: 1285 מ"ר

חו"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה בהתאם להשלמת העורות הבדיקה.

החלטת:

הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם להשלמת העורות הבדיקה:

1. כללי -

א. אישור תכנית העיצוב מותנה בהגשת חוברת למחלת עיצוב אורבני המגדת את כל האישורים עפ"י פורמט

המחלקה ותיקון העורות הבדיקה בגילוון הנ"ל.

ב. החוברת אינה תואמת פורמט מחלקת 2025.

ג. יש לתקן ולהתיחס להערות המחלקה שהועברו במיל', טרום הוועדה.

2. תכנונו –**א. לפי התב"ע –**

1. יש להשלים תוכנית גגות בלויות כולל התייחסות לחזיות חמישית – במופיע בתב"ע.

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

- ב. יש להראות כיצד מתפקיד הממ"ק ששמור ללבוי במגדל המזרחי.
- ג. בmgrash 6002, בייעוד דרך, יש להבטיח פיתוח מזמן ואטרקטיבי לציבור, שיתרhom למרחב הציבורי ולא יהפוך לחצר אחורית של הפרויקט. כנ"ל בחלקן הצפוני של mgrash 201.
- ד. לא יותר צובי גז וקידוחי החדרה בשצ"פ ו/או בשטחים הציבוריים.
- ה. יש להציג רציפות מפלסית בפרויקט וחיבור לסייעת המידית של הפרויקט.
- ו. יש לוודא אפקטיביות חלי המשחר ולהוסיף מידות.
- ז. יש להראות פירוט חומרים של החזית בצורה ברורה.
- ח. לא ניתן חומר גמר אבן.

3. טבני –

- א. יש להבהיר מודל תלת מימדי של הפרויקט לשתייה בסימפלקס ותכנית קומת קרקע לשתייה באתר ה- GIS.
- ב. יש להציג הגדלה של קומת קרקע ב00:1:1 כולל מפלסים, מידות, חיבורם לסייעת המידית של הפרויקט, אלמנטים טכניים כמו פירוי אוורר, גරלים, גמל מים וכו'.
- ג. יש להציג את דרכן המלאה בסביבת הפרויקט כלו.
- ד. יש להשלים דיאגרמת שימושים.
- ה. יש להשלים הדמייתليلת עם התיחסות סביבתית.
- ו. יש להראות בהדמיה הכללית מבט ציפור את הקשר 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 תנעوت כל' רכב, דיאגרמת תשתיות, דיאגרמת מרחוק פתחי בנין מפרי שחרור עשן.
- יא. יש להשלים תכנית סביבה בקנה"מ 1:500.
- יב. יש להראות מיקום מנדרפים 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 לחומר הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("מוק אפ" באתר).
- ב. אישור אדריכלית העיר לתוכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטימ, תכנית שתילה והשקייה, חומר גמר ופרט ביצוע.

5. תנאים להיתר הבניה:

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

נושא	סיטוטוס	תאריך עדכון
aicah'is	בטיפול היוזם	10/04/2025
תנוועה	בטיפול היוזם	12/06/2025
פיתוח נוף	בטיפול היוזם	02/07/2025
תברואה	הושלם	12/05/2025
תשريع הסכמי פיתוח	בטיפול היוזם	14/04/2025
ניקוז	הושלם לרמת תכנית עייצור	09/06/2025
תאגיד (מים וביבוב)	בטיפול המחלקה	21/05/2025

הצבעה :
פה אחד – 5 (הרבות פינטו חכם שלמה לא השתתף בדיוון)

מבקש:

♦ י.ח. דימרי בנייה ופיתוח בע"מ

שד ירושלים 1 נתיבות

סוג בקשה: תוכנית עיצוב אדריכלי

כתובת הבניין: עליה ב, 6, בת ים

שטח מגרש: 1591.00 מ"ר

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

חלקה: 44 ;

חלקה: 284 יעוז: מגורים מיוחד 2

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

מהות הבקשה:

פרויקט עירוב שימושים שיושב בפינת הרחובות הרצל, העליה ב' ושינדלר.
הפרויקט המתפרש על פני 28 קומות, וمبוסס על שילוב של מגורים, תעסוקה, מבנה ציבורי
ומחר.

בפרויקט יבנו שני מגדלי מגורים בני 25 ו- 28 קומות המוקמים מעל קומת מסד פעללה,
שתואגד בתחום שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור.
הפרויקט מייצר חזיתות פעילות לרוחב, מרחבים משותפים לדירות, וחצר מגוננת שתהוו
ריאה ירוקה לבב הרקמה הבנوية.

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 העורות הבדיקה.,

החלת:

החולט לאשר את הבקשה בהתאם להשלמת העורות הבדיקה :

1. כללי -

א. אישור תוכנית העיצוב מותנה בהגשת חוברת לחלוקת עיצוב ארכיטקטוני המאגדת את כל האישורים עפ"י פורמט

המחלקה ותיקון העורות הבדיקה בגילוון הנ"ל.

ב. החוברת אינה תואמת פורמט מחלוקת.

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

1. טכני -

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

ב. יש לתקן ולהתייחס להערות המחלוקת שהועברו במיל, טרם הוועדה.

ג. מסמכים מפוקסלים – כולל הנספחים

ד. דיאגרמת תנעה ובלי רכב – צריכה לכלול התיאחות להולכי רגל, סימון כניסה לבנייה.

ה. חסירה תוכנית סביבה בקנה מידה 1:500/1000.

ו. יש להוסיף מקרה לחניות במרחפים. לשימוש לב כי צריכה להיות אופציה להפריד חניות ציבורית משאר הייעודים בצד

שנוכן לשימוש שער.

ז. חסרים מפלסים ומידות בכל התוכניות.

ה. יש להציג מ"ר ושימוש בכל חלל.

2. תכנוני –

א. לפי תב"ע –

1. יש להראות 15% תכנית פנואה מבינוי. השטחים הפנויים צריכים להיות חדירי מים. להראות בבירור בתכנית מה חדר מים ומה לא. ברגע נראה שלא עומדים בשטחים המבוקשים.

2. לפי התב"ע הגג של קומת המסד יהיה לרוחת כל הדירות, המבקרים והעסקים בו. יש להעיר חוו"ד משפטית המאפשרת מקום חצרות פרטיות על הגג.

3. שימוש לב שע"פ התב"ע כל פתרון האשפה יבוצע מתחת לקרקע, כולל פריקה, טעינה ופינוי אשפה.

ב. תאושר חיפוי חניות ללא תוספת יח"ז. במתו יח"ז תהיה תואמת תב"ע.

ג. חזיות המגדלים המוצעות אין מקובלות. יש להציג חלופות עיצובות לחזיות, תוך התייחסות ברורה לקומת המסד – מבחינת פרופורציות, קנה מידה, גודל וסוגי הפתחים. יש להකפיד על שפה אדריכלית אחידה לאורך כל החזית, לרבות שילוב ועיבוד חזיות הממ"ד בחלק אינטגרלי מהעיצוב הכלול.

ד. בחניות האופניים/אופניים הפנימיות (קומה -3, -2) יש לוודא כי הכניסה של כל הרכב למיקום החניה הוא אפשרי.

ה. דיאגרמת אוורור – לא מספקת. יש להראות מרחקים בחזית.

ו. פתרון ניהול הנגר לא מקובל, יש למצאו פתרון אחר.

ז. יש להראות טיפול בחזית חדירי המזגנים.

ה. תוכנית קומת קרקע -

1. יש להתאים קומת קרקע לתוכנית העדכני

2. יש להראות תוכניות עדכניות ואחדות לכל אורך החיבורת.

3. יש לוודא רציפות מפלסית בין הרחוב לכניות המבנה.

4. יש להוסיף סקר ע齊ים על גבי התוכנית.

5. יש להראות מיקום מדפים

6. אין התייחסות לסייעת הפרויקט – יש להראות חתך עם זכות הדרך המלאה.

7. יש להציג גם בחתכים את הפגولات והגגות.

8. יש להראות עומק בית גידול של 1.5 מ' בכל המקומות.

ט. חזיות –

1. יש להראות פירוט סוג החומרים של החזית בצורה ברורה.

2. להוסיף חזיות מוגדלות ב- 1:100 – כולל התייחסות סביבתית והגדלה של מערכות.

3. לא ניתן חומר גמר אבן .

4. יש לציין גודל חלוקות של לוחות הגמר.

5. יש להראות פרט גריל בקומות המסד – ברגע לא מקובל.

4. תנאים לתחילה לעבודות:

- א. אישור אדריכלית העיר לחומר הגמר הסופיים /או ביצוע מקטע לדוגמא ("МОК АР" באתר).
- ב. אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטימ, תכנית שתילה והשקייה, חומר גמר ופרטי ביצוע.

5. תנאים להיתר הבניה:

- א. תנאי קלילות 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
aicah'is	בטיפול היום	17/03/2025
תנוועה	בטיפול המחלקה	26/05/2025
פיתוח נוף	בטיפול המחלקה	14/07/2025
תברואה	הורשלם	04/03/2025
תשريع הסכמי פיתוח	יש להשלים	-
ניקוז	בטיפול היום	10/04/2025
תאגיד (מים ובינוי)	הורשלם	19/03/2025

הצבעה:

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שבצ'וק אנטטסיה + הרוב פינטו חbam שלמה – לא השתתפו)

מבקש:

- ♦ אביב תמן'א 38 בנייה ונכסים בע"מ
דרכן גוריון דוד 1 רמת גן

בעל הנכס:

- ♦ עוזי אוחד דובדבני בשם דיברי הבית

ורע:

- ♦ יהונתן שטיין

סוג בקשה: בקשה לתמן'א 38 - חיזוק מבנים

כתובת הבניין: ברנו 15, בית ים
גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 397

מהות הבקשה:

1. הבקשה מוגאת לצורך הארכת תוקף היתר בנייה מס' 20171449 מtarיך 28.06.22 עד לtarיך 28.06.28

2. חיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 16 יח"ד עפ"י תמן'א 38, מבוקש חיזוק הדירות, תוספת מעליית, ממי"דים ומרפסות וגידור זמני. תוספת של 3 קומות מלאות, הכוללות 12 יח"ד חדשות. סה"כ קיים + מוצע 28 יח"ד

חו"ד מהנדס העיר

ממלאים לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר בנייה מס' 20171449 מtarיך 28.06.22 עד לtarיך 1.1.27

החלטת:

הוחלט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר בנייה מס' 20171449 מtarיך 28.06.22 עד לtarיך 1.1.27

הצבעה:

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

מבקש:

- טובל דניאל ייזום ובנייה בע"מ הבנאי 7 מודיעין-מכבים-רעות

בעל הנכס:

- בעלי הנכס באמצעות מיופה כוח

עובד:

- ישראל רוזיו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה
מספר בקשה ברישוי זמיון: 7313302321

כתובת הבניין: מבצע סיני 8, בית יט

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 107

תכנית: בי/א, 319, בי/ב, 385

מהות הבקשה:

1. הבקשה מוגאת לדין לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20181098 מעתאריך 04.01.23 עד 04.01.29

2. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ע"פ Tam"a 38 והקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 10 קומות (כולל קומת הקרקע) המכילים בבניין אחד 60 יח"ד ובניין שני 60 יח"ד (סה"כ 120 יח"ד) + 4 קומות מרتفع לצורכי חניה + גידור זמני.

חו"ד מהנדס העיר:

ממליצים לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181098 מעתאריך 04.01.23 עד 04.01.28

החלטה:

הוחלט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181098 מעתאריך 04.01.23 עד 04.01.28.

הצבעה:

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

סעיף 5:

מבחן

- רומן גדי בע"מ
הטכניולוגיות 7, בת ים

בעל הנכס:

- רומן בעי'ם

עורך:

- ♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקЛОות ושימוש חורג- 90 ימים

מספר בקשה ברישוי זמיון : 10000478834

כתובת הבניין: כ"ט בנובמבר 5, בת ים

שטח מגרש: 870.00 מ"ר

גוש וחלוקת: גוש: 66 יעוד: איזור עסקים ובידור

תכנית: ב/י/2 א', ב/י/400, ב/י/1, ב/י/400, ב/י/3, ב/י/400, ב/י/2,

מהות הבקשה:

הבקשה מובאת לדין נוסף לצורך תיקון טעות סופר לעניין תוקף התכנית

הנישת מבנה תעשייה קיימן בן 3 קומות.

ההמג זמנה חדש בן 18 קומות ב-3 קומות אוניברסיטת קרקל, קמג בבראשו הומת ונכנית ברגולן מגוון ציור וגדת 6 בומות עbor השופחה ומוארכות ו-9 בומות

עבור מלונות ובתי אירוח.

חווייד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את תיקון טעות סופר בבקשתה להיתר : **הקמת מבנה חדש בן 18 קומות** (לא כולל גג טבני) הכולל 3 קומות חנויות תחת קרקע, קומת קרקע קומה טכנית הכוללת מבני ציבור ודת, 6 קומות עבור תעסוקה ומשרדים ו-9 קומות עבור מלונות ובתיה אירוח .

ההיתר יוצאה לא יאוחר ממועד: 28.7.25 לאור פקיעת הכנית ב/559

מבקשת 2 הקלות :

- הקלה במספר הנקודות בדף שיתקבלו 20 קומות במקום 19 קומות המאושרוות בתב"ע ע/י 559, ללא חריגה בגובה הכלול לבניין, בפי שנקבע בתוכנית (גובה אבסולוטי 105 מ') **לא ניתן לאשר הקללה לתוספת קומה שכן הבקשה עמדת בתנאי הסף לאחר 1.1.25**,
 - הקלה במספר חניות, בדף שיתקבלו 31 מקומות חניה (28 חניות + 3 חניות נוספים) על פ"ג תקנות התקנת מקומות החניה במקום 44 המדרשים בתב"ע ע/י 559 **הקלה מאושרת.**

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות.

החלטת ה:

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

ההיתר יוצאה לא יאוחר מtarיך: 28.7.25 לאור פקיעת תכנית בי/559

מבקשת 2 הקלות:

2. הקלה במספר הקומות בך שיתקבלו 20 קומות במקום 19 קומות המאושרות בתב"ע בע"מ,559 לא חריגה בגובה הכלול לבניין, לפי שנקבע בתוכנית (גובה אבסולוטי 105 מ') **לא ניתן לאשר הקלה לתוספת קומה שכן הבקשה עמדה בתנאי הסוף לאחר 1.1.25**,
2. הקלה במספר חניות, בך שיתקבלו 31 קומות חניה (28 חניות + 3 חניות נוספים) ע"פ תקנות " התקנת מקומות החניה במקום 44 המדרשים בתב"ע בע"מ 559 הקלה מאושרת.

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות.

הצבעה:

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

ת. השלמה

29/04/2025

- שלב בקורת התכנון**
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקורת התכנון
 - דוח קרקע וחישוב סטטי של מערכת העיגון על ידי יועץ הקרקע.
 - אישור משרד הבריאות לביקשות הכלולות: מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונות ואכסניות ומסחר
 - אישור כיבוי אש
 - אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
 - אישור תשתיות - תיאום הנדסי
 - אישור תאגיד מי בתים
 - הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.
 - אישור היחידה הסביבתית
 - דוח ביסוס קרקע
 - תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק
 - אישור משרד התשתיות

26/06/2025

29/04/2025

26/06/2025

26/06/2025

- תיאומים ואישוריים נוספים**
- חברה ציבורית מאושרת וחתומה ע"י מנהלת מחלקת עיצוב אדריכלי (תכנית עצוב חתומה ומאורשת + מס' סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפיא של ההירתה)
 - אישור תשתיות ע"י חט' תשתיות-ניקוז מי נגר, נספח סניטרי, דוח הידראולוגי, ת.ניקוז וכי
 - אישור תאגיד המים והבזבז
 - התחייבות להקים חברת ניהול ואחזקה
 - אישור נת"ע סופי (סמכות לרקל"ל / מטרו)
 - 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 ביתים על פי כללי תאגידים 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 יכולו בהיתר הבניה הראשונית, וימומשו בהינפן אחד עם ביצוע הפרויקט. משמע קבלת תעודה גמר לכל השטחים ייחודי
- הودעת מינוי ותצהיר מודד מוסך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת וכוללת הצהרת קובלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחכמת בעל ההייתר בדבר מינויים
- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קובלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובבעל ה
- טבלת פרטני אנשי קשר בעלי תפקידים ומונחים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קובלן רשום לביצוע שלד הבניין

- הودעת מיניו ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- הודעת מיניו ותצהיר מדבר מבעל החינוך והקבלה הראשי
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל החינוך והקבלה הראשי
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטיה היתר והקבלה הראשי
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, יצוב או רבני, רישוי עסק
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסת ובניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנוצה זמנית, יש לתאם פגישה עם צחי בן ניגי 010-5556010-03.
- תיאום הנדסי - אישור תחילת עבודות (לרובות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות)
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל וממוניים
- אישור מחלוקת בטיחות מוסדות חינוך ושתי חיבור (לבנייה בסמיכות לבניין ציבור)
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכון
- אישור אגף תאגידי מי בת ים – מים.
- אישור אגף הנכסים על תפיסת שטח ציבור במסגרת הסדרי התנוצה הזמנית לרובות אישור תשלים וחתימה על הסכם מול העירייה.
- אישור מחלוקת גנים ונוף – חתימה על גבי תכנית הגשה מלאה (באים קיימת נגעה בעץ בוגר)
- אישור מחלוקת תברואה על חתימת כתוב התcheinיות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה
- אישור אגף הכנסות – היטלים ואגרות.
- אישור פקיד העירות ל�建ת/העתקת עצים לשימור
- אישור אדריכלית העיר – גדר מדברת
- אישור יו"ץ הפיתוח של הוועדה בונגלו לתיאום פרטיה הפיתוח.
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידה בתכנית עבודה חברתיות לשלב זה ויידוע הציבור
- כתוב התcheinיות לשיפוי וויתור על טענות ותביעות (אם מצביע מנוף)
- אישור מה' רישי עסקים + אגורות שלולט
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- סקר אקולוגי בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יחולו על המבוקש במידה וمسקנות הסקר ידרשו זאת

דרישות להלך ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, לצורך מפת מדידה עדכנית עם הס
- דוח ביקורת באתר שלגבם יסודות רצפה ראשונה
- עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, לצורך מפת מדידה עדכנית עם הס
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, לצורך מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושותות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

ת. השלמה

29/04/2025

- אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבוקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יו"ץ תנוצה
- תצהיר יו"ץ בטיחות
- אישור תעודה גמר מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה) יש לציין ליה החתימה שהאישור הינו לא כולל
- דוח מסכם לאחרי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד התעשייה – במידה ומדובר במלון
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות מרתק – רצפה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדיקות טיח מרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מרחב המוגן, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידות באזור ימי

- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקה אבן ת"י 2378 חלק 2+1
 - אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
 - אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכות הגז
 - אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתוךן לקליטת שידור כבלים/לווין
 - אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעוקות
 - אישור לביקורת תקינות מעליות 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 מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
 - אישור מחלקת עיצוב אורבני
 - אישור מחלקת תשתיות של הוועדה לביצוע הפענוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
 - אישור ריקטיק(אשפפה פניאומטית)
 - אישור מתכנן-יעוץ תנואה
 - אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תתקרכעים)
 - אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקירות מעליות
 - השלים רישום במפ"י
 - אישור פקיד הערים
 - אישור חхи' להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעות גמר
 - אישור עירית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעות גמר
 - תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למtan טעות גמר.
 - סיום הליך הרישום בלשכת המקראין (טאבו).
 - התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מעי השקיה, מתקני חניה וمتקני אכירת אשפה.
 - השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקורה שנדרש.
 - תצהיר שחוර עוגנים לצורך שחרורUrבות בסיום מرتפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
 - אישור היחידה הסביבתית
 - אישור תאגיד המים והבזבז
 - ככל שבעצמו עבודות סיטריות 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 לבניה לדירות חומות ופנסיה מבנייה.
 - אישור מחלקת מבנה חינוך
 - אישור אגף נכסים
 - אישור מח' אגרות והיטלים
 - אישור מחלקת רישיון עסקים ותשולם אגרת שילוט
 - הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
 - אישור התקנת דפיירילטור לבני המבנה
- ביצוע רישומים שטחי רצפות בהיקף של 300 מ"ר למבני ציבור ע"ש הרשות המקומית סעיף 7.1 (2) מה

מספר בקשה : 19504	תאריך בניין : 20240407	תיק בניין :
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250008 בתאריך : 14/07/2025

סעיף 6:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250008 בתאריך : 14/07/2025

מבקש:

- ♦ ליה ויקטוריה בע"מ
הוחשלים 5 הרצליה

בעל הנכס:

- ♦ עפ"י נסח

עורך:

- ♦ אילן פיבקו

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון : 10000392227

כתובות הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5026 חלקה: 47 מגרש: 14/2 ; חלקה: 60 מגרש: 14/1 יעוד: מגורים ג' 2

תכנית: בימק/ 1/410, 502-0400747, 502, 410, ב/י/0, 270, 430, ב/י/0, 577, 403, ב/י/0, 505, 1/505,

מהות הבקשה:

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

חו"ד מהנדס העיר:

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20191688 הכוללת: עדכון גבהי קומות, שינויים במחיצות פנים, עדכון חזיות, תוספת בריכות ו שינוי בחדר טריאפו משותף.

בכפוף לתנאים שניתנו מהיתר מס' 20191688.

חלה:**הוחלט לאשר בקשה:**

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20191688 הכוללת: עדכון גבהי קומות, שינויים במחיצות פנים, עדכון חזיות, תוספת בריכות ו שינוי בחדר טריאפו משותף.
בכפוף לתנאים שניתנו מהיתר מס' 20191688.

הצבעה:

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

שלב בקרת התכנון

- הציגת עורך הבקשה בדבר שינויים מרוחביים בעקבות בקרת התכנון
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מגוון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בת ים
- הציג חישובים סטטיים + הציהhet מהנדס.
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור יווץ בטיחות לתקינות הבריכה
- אישור סופי, חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידים מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 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 יושע תנועה
- תצהיר יושע בתיוחות
- אישור ייעוץ נגישות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה)
יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לא כולל
- דוח מסכם לאחרי לביקורת על הביצוע
+ אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתכנן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- בדיקות מעבדה ואיסוריהם נילוים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטוניים : יסודות,תקרות,עמודים,קירות מעליית ומדרגות מרתק - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, קירות, חלונות, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידתו באוצר 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 לתשתיות למתוך קלילית שידור כבלים/לווין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעוקות
- אישור לביקחת תקינות מעליית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור הפיתוח של הוועדה לביצוע היפותוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקתק (אשפפה פניאומטית)
- אישור מתקנים-ייעוץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תתקרכעים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותשקייר מעליות
- אישור ח"י להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עירית בת ים להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- תצהיר מהנדס גפ"ם ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למון תעוזת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקראקען (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות : פיתוח המגרש וגינונו, מעי השקייה, מתקני חניה ומתקני אכירת אשפפה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מراتפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והבובוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורחות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור אגן נכסים
- אישור מחאלקת רישיון עסקים והיטלים
- אישור הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלבבי המבנה

הרצל ב.ג. בע"מ

הרצל 16 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

בעלים לפי נוסח טאבו

עורך:

ליהי עין גדי דוידוביץ

סוג בקשה: בקשה לتم"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000368136

כתובת הבניין: מ"ג 13, בית ים

שטח מגרש: 1051.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש 7150 חלקה: 328 יעוד: מגורים ב'

חלקה: 329

תכנית: ב/י/א', ב/י/339, ב/י/27ב', ב/י/430, ב/י/0, ב/י/430/א, ב/י/1, ב/י/403

מהות הבקשה:

ה里斯ת מבנה קיים בן 4 קומות כולל 24 יח"ד + 1 גן ילדים הקיימים על שתי חלקות 328+329

ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א' הקמת מבנה בן 9.5 קומות כולל קומת קרקע הכלול 51 יח"ד

חדשות 1 ו 3 קומות מרתף לצורך חניה

חו"ץ מהנדס העיר

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

כתובת החקלה	להמליץ - לאשר/ לדוחות	מיקום
הקללה לתוספת מס' יחידות דיר לפ' שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 25 יח"ד המותרות לפי התב"ע. מהוות סטיה לא ניברת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתוכנות התבננו והבנייה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובנייה מחדש
הקללה לתוספת שטחים עפ"י סעיף 9(א) הוראות מעבר בתוכנות התבננו והבנייה.	לאשר	לצורך טיב התבננו ואיכות הדיירות
הקללה לתוספת 2 קומות עפ"י תוכנות תוכנן או בנייה.	לאשר	לצורך טיב התבננו
הקללה לגובה קומה מרתף באופן שיתקבל 4.63 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיב ו纠porת לבן מרתף החניה
התקנות ג'קו'ז לביל יח"ד	لدוחות	לא הוציא בתוכנית
הקללה לגובה קומות באופן שיתקבל 3.11 במקום 3.00 מ' המותרים.	לאשר	לצורך טיב התבננו
הקללה לגובה קומה מפולשת באופן שיתקבל 3.85 במקום 3.00 מ' המותרים.	לאשר	纠porת לבן ועיצוב הבניין
תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תוכנן	לאשר	לצורך טיב התבננו
הגבתה המצלצות לגובה של 2.73 מ' ביחס ל 2.4 מ' המותרים	לאשר	纠porת לבן ועיצוב הבניין
הקללה לגובה של מחסנים באופן		

		שיטקל 3.00 מ' במקום 2.20 המותרים.
לא הוצג חדרים על הגג	לדוחות	הקלה לגובה חדרי הגג
בפתרון החניה לא הוצאה מתקן חניה	לדוחות	הקלה במרטף בקן בנין בהזית לצורך מתקן חניה

הערות לתשייטת הבקשה :
יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

השלמת דרישות אישורים נוספים:

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

שלב בקרת התקן

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

תנאים להיתר
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת העבודה

- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביצוע על הביצוע
- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן , האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- טבלת פרטיאני ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשת
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- התחייבות לכיסוי הבור
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התקנון והבנייה
- אישור אגף התאחדות עירונית
- מחלוקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכון
- אישור מחלוקת תברואה
- אישור אגף נכסים(Uber שטחים ציבוריים)
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממוני ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- אישור בקשה תחילת עבודות ע"י מפקח 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 למחלק ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוירוף מפה מדידה עדכנית עם הס
- דיווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוירוף
- מפה מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.

- דיווח על עירicit ביקורת הבניה במועד גמר הבניה.

דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מודיעה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימנו כל הגבאים בmgrש, גדרות, מרחוקים, תווויי קווי ושותות הביבס עד להתחברות למערכת עירונית.

תעודת גמר

- אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי בוצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עובדות מכון בקרה (במידה ובקרת התכנן בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנוצה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור נגימות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה) יש לציין ליה החתימה שהאישור הינו לא כולל
- דוח מסכם מהחראי לביקורת על הביצוע + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתכן תקין ועובד
- אישור כינוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד התשתיות - במידה ומדובר במלון
- בדיקות מעבדה ואישורים נילווט
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות,TKROT,עמודים,קירות מעליות ומדרגות מרתק - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות ברוחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות בדיקת ציפוי חזק ועמידותו באמצעות בנין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידותו באמצעות נייר ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן תי' 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתכן לקליטת שידור כבלים/לווין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור לדיקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול אוובני
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנוצה יש לקבל את אישור מחלקת תיואם הנדי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אוובני
- אישור מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת פיקוח (אשפפה פניאומטית)
- אישור מתקן יועץ תנוצה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תתקרכעים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה וتسקיף מעליות
- השלים רישום במפ"י.
- אישור פקיד הערים
- אישור חח'י להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עירית בת ים להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למון תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקראקען (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וгинונו, מע' השקיה, מותקי חניה ומתקני אכירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנהה הדזית לרכב והולכי רגל, במרקחה שנדרש.
- הסכם עם חברות אחזקה בגין טיפול שותף במתיקני החניה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד

- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והבזיבוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטוות באתר התאגיד
לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה לבנייה
לדירותים חזריים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מחוז' אגרות והיטלים
- אישור הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דיפרילטור בלבוי המבנה

החלטה:

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

מקום	להמlixir - לאשר/ לדחות	מהות החקלה
על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בינוי במסגרת הריסה ובינוי מחדש	לאשר	הקללה לתוספת מס' וחידות דירות לפוי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד מהוות 20% ל 25 יח"ד המותרות לפי התב"ע. מהוות סיטה לא נברשת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתיקנות התבנונ והבנייה.
לצורך טיב התבנונ ואיכות הדיור	לאשר	הקללה לתוספת שטחים עפ"י סעיף 9(א) הווארות מעבר בתיקנות התבנונ והבנייה.
לצורך טיב התבנונ	לאשר	הקללה לתוספת 2 קומות עפ"י תיקנות תבנונ או בנייה.
לצורך טיב ושיפור התבנונ מרتف החניה	לאשר	הקללה לגובה קומה מרتف באופן שיתקיים 4.63 מ' במקום 3.00 הモותרים.
לא הוצג בתכנית	لدוחות	התקנת ג'קוזי לבן יח"ד
לצורך טיב התבנונ	לאשר	הקללה לגובה קומות באופן שיתקיים 3.11 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
שיפור התבנונ ועיצוב הבניין	לאשר	הקללה לגובה קומה מפולשת באופן 3.85 מ' במקום 3.00 הモותרים.
לצורך טיב התבנונ	לאשר	תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור התבנונ
שיפור התבנונ ועיצוב הבניין	לאשר	הגבהה המצלצות לגובה של 2.73 מ' ביחס ל 2.4 מ' המותרים
		הקללה לגובה של מחסנים באופן 3.00 מ' במקום 2.20 הモותרים.
לא הוצג חדרים על הגג	لدוחות	הקללה לגובה חדרי הגג
בפרטן החניה לא הוצאה מתן חניה	لدוחות	הקללה במרتف בקוו בניין בחזית לצורך

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. מחלוקת איות הסביבה
7. אישור תאום תשתיות.
8. לעניין גן הולדים מבנה הקוים יש לקבל אישור חתימת עירית בת ים
9. 100% חתימות בעלי זכויות בנכש.

שלב בקרת התכנון

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

תנאים להיתר

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבודה

- אישור מכון בקרה לתחילת עבודה
- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- טבלת פרטיאי אישי הקשור בעלי תפקדים וממוניים באתר
- הودעת מינוי ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- הודעת מינוי ותצהיר מדבר מורשת
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התקנו והבנייה
- אישור אגף התחזשות עירונית
- מחלוקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים
- אישור מחלוקת תברואה
- אישור אגף נכסים(מעבר שטחים ציבוריים)
- תצהיר בדבר גדר ושלוט פרטיאי היתר וממוניים ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- אישור בקשה 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 למילוי ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סיום קווי בניין, בצוירוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דיווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוירוף מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוירוף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחוקים, תוווי קווי ושורות הביבס עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרה ביצוע על הבניה והוא נמצא תקין, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודה מכון בקרה (במידה ובביקורת התכן בוצעה דרך מכך בקרה)
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך

- תצהיר יווץ תנועה
- תצהיר יווץ בטיחות
- אישור יווץ נגירות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין ליריד החתימה שהאישור הינו לא כולל
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
- אישור מעבדה בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות,TKR,UMODIM,KIROT מעליות ומדרגות מרתק - רצפה TKR 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 לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידתו באזרע ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן תי"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתוך קליטת שידור כבלים/לווין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעוקות
- אישור לביקורת TKR מעליות 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-יווץ תנועה
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקير מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד הערים
- אישור חח"י להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעודת גמר
- אישור עיריית בית ים להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעודת גמר
- אישור נת"ע במדינה ונדרש
- סיום הליך הרישום בלשכת המקראקיין (טאבו) לרבות זיקת המעבר עם דנייאל 36 לרכבים.
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגייננו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אכירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנהה הדדיות לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והבזבז
- כל שבוצעו עבודות סנטיריות יש לפעול בהתאם המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור אגן נכסים
- אישור מה' אגורות והיתלים
- אישור מחלקת רישיון עסקים ותשלוט אגרת שילוט
- אישור התקנת דפיברילטור בלבבי המבנה

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

מבקש:

- ♦ יהודית הרוש השר ברזילי 10 בת ים
- ♦ יהודית הרוש השר ברזילי 10 בת ים

בעל הנכס:

- ♦ יהודית הרוש
- ♦ יהודית הרוש

עורך:

- ♦ משה מננו

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 يوم
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000492083

כתובת הבניין: ברזילי השר 10, בת ים
שטח מגרש: 422.00 מ"ר

תכנית: גוש: 7138 חלקה: 277 יעוד: אזרח מגורים ג
1/403, ב/39, ב/2א', ב/30א', ב/30, ב/377, ב/430, ב/430/א, ב/403, ב/403, ב/403/א

מהות הבקשה:
הכשרת תוספת בניה קיימת על הגג בדירה מס' 8 תת חלקה מס' 7
חו"ד מהנדס העיר
לאשר

הקלות מאושרים:

הקללה למקומות חדרים על הגג, באופן שיתקבל קוו מתווה בניין 0 מ', במקום 1.2 מ' המותרים

המתנגדים:
אין

בכפוף להשלמת האישוריים הבאים:

החלטה:
הוחלט לאשר.

הצבעה:

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

הקלות מאושרים:

הקללה למקומות חדרים על הגג, באופן שיתקבל קוו מתווה בניין 0 מ', במקום 1.2 מ' המותרים

המתנגדים:
אין

בכפוף להשלמת האישוריים הבאים:**בקורת מרחבית:**

- הגשת תיק פרטום-גמר פרסום (בקשה עם הקלות)
- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק

שלב בקרת התכנון:

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן בלבד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- חתימת ואישור ייעץ 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 הוועדה
- תשלום הערת תכנונית (תקנה 27) שהחדר על הגג לא יופוץ

אישור לתחילת עבודות

- בקשה אישור תחילת עבודות חותם ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- שלב א' אישור תחילת עבודות לביצוע הריסת החירוגות לאחר ביצוע שלב א' יונפק אישור תחילת עבודות לבנייה עצמה
- טבלת פרטיאנשי קשר בעלי תפקדים וממומנים באתר הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- הודיעת מינוי ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- הודיעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

דרישות למליך ביצוע

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.
 - דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצווף מפה מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במרתף, גדרות, מרחוקים, תוואי קווי ושותות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

טעודת גמר

- אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
 - תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכון שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
 - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח כל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגידי לקבלת אישור.
 - בדיקת מעבדה ואישוריהם נלוים
 - דוח מסכם מהחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתכון תיקון ועובד

מבקש:♦ **דוד אברגיל**

קרן קימת לישראל 7 בית ים

בעל הנכס:♦ **דוד אברגיל****עובד:**♦ **יואב חבזון****סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000418136

כتوבת הבניין: קרן קימת לישראל 7, בית ים

שטח מגרש: 503.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 151 חלקה: 302 מגרש: 3186 יעוד: אזרח מגורים ג

תכנית: בי/א, 430/403, בי/א, 403/4, בי/א, 1/403

מהות הבקשה:

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

+תוספת מופסת שמש.

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

החלטה:

הוחלט לאשר.

הצבעה:

פה אחד – 4 (עו"ד סהר שכיווק אנטטסיה + הרוב פינטו חכם שלמה – לא השתפות)

שלב בקרת התכנון

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- דוח חישובים סטטיסטיים כולל תצהיר מתכון שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- חתימות ואישור יווץ בטיחות ע"ג התכנית
- אישור תאגיד מי בית ים

תיאומים ואישוריים נוספים

- אישור היחידה הסביבתית

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיתלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בית ים על פי כללי תאגידים מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאיות לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה
- תשלום ureה תכניתית (תקנה 27) בגין מופסת

אישור לתחילת עבודות

- טופס א1 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א2 - בקשה אישור תחילת עבודות
- טבלת פרטאי אנשי קשר, בעלי תפקידים וממונאים באתר
- טופס א3 - הودעת מינויו ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א4 - הודעת מינויו ותצהיר מודד מוסמך
- טופס א7 - הודעת מינויו ותצהיר מודד מוסמך
- טופס ב11 - אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת ומורשת
- טופס ג15 - תברואה, פיקוח עירוני, חשמל ותאורה, ביטחון
- טופס ד17 - תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטاي היתר וממוניים ושלטי אזהרה מפה מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה,UCEובן, רישוי עסק
- טופס ד18 - אישור בקשה תחילת עבודות ע"י מפקח הבניה האחראי

דרישות למלחץ ביצוע

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תווואים קומי ושותות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית.

תעודת גמר

- אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר יועץ בטיחות
- בדיקות מעבדה ואישוריים נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות עמוקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בנייה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית - טופס הערכת כМОות פסולת בניין.
- אישור היחידה הסביבתית - תעודה שキלה ואישור פינוי לאטר מורשה
- אישור היחידה הסביבתית - תעודה שKİלה ואישור פינוי אבסט לאתר מורשה
- תצהיר מודד מוסמך
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור תאגיד המים והביוב
- כל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורחות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור וועץ נגימות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לאכליות
- דוח מסכם האחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור מעבדה מוסמכת להדברות טich במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור הג"א
- דוח בודק חשמל עברו שינוי מהותי במתקן חשמל דירות

מבקש:**סאלם אלזרו פאטמהلالל**

מצבע סיני 31 בית ים מיקוד: 5963121

בעל הנכס:**סאלם אלזרו פאטמהلالל****עורך:****יואב חבזון**

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000292957

כתובת הבניין: מצבע סיני 31, בית ים**גוש וחלקה:** גוש: 7131 חלקה: 155**תכנית:** תכנית: 3/39/3, ב/319, ב/385, ב/2/A,**מהות הבקשה:**

תוספת שטח לדירה מס' 2 בקומת קרקע +תוספת ממ"ד עם שינויים פנימיים והרישות
cmsomon בתוכנית+גיזור זמני לתקופת הבניה

חו"ץ מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד לביא אביה, מצבע סיני 31 בית ים		
טענה	لקבול/לדוחות/לקבל בחלוקת	משמעות
1. על המקרקעין נשוא הבקשה לא מתוכננת תוכנית פינוי בניין ולכן אין מניעה לסרב לבקשת להיתר.	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	1. מתחלים שלבים ראשוניים להתחדשות עירונית בבניינים הפרוצדרה יכולה לעכב את ההליך. 2. הרחבה יבוא על השבעון גינה משותפת לשxicת לכל הדיירים כוללאותנו כל עוד הבניין קיים זה חלק מרכוש המשותף של הבניין 3. כל דיר יכול לרצות לבקש ממ"ד ואני בתור חלק מעלות על הנכס מתנגד לכך
2. על החלקה חלה תב"ע/ 385 אשר מתרה הרחבת דירה קיימת עד ל- 110 מ"ר כמו כן התקבלה הסכמת של 77% בעלי זכות במקרקעין להרחבה זו.		
3. אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים אלא בעניינים תכנוניים בלבד.		

הקלות		
מהות הקללה	לאשר/لدוחות/لدוחות בחלוקת	משמעות
1. הקללהLKOKO לבניין אחריו מזרחי ל- 2.95 מ' במקום 5.0 מ' עבור ממ"ד	לאשר	
2. הקללהLKOKO לבניין אחריו מזרחי ל- 3.01 מ' במקום 5.0 מ' עבור בניה		

החלטה:
לאור האמור לעיל הוחלט לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה
לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד לביא אביה, מצבע סיני 31 בית ים		
טענה	לקבול/לדוחות/לקבל בחלוקת	משמעות

4. על המקרקעין נשוא הבקשה לא מתוכננת תכנית פינוי בגין ולכן אין מנעה לסרב לבקשתה להיתר .	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	4. מתחילהם שלבים ראשוניים להתחדשות עירונית בבניינים הפרודוריה יכולה לעכב את החלק .
5. על החלקה חלה חב"ע בי/ז 385/1 עד ל-110 מ"ר כמו כן הרחבת דירה קיימת עד ל-110 מ"ר כמו כן התקבלה הסכמה של 77% בעלי זכות במקרקעין להרחבתה זו.		5. ההרחבה יבוא על חשבון גינה משותפת לשכינית לכל הדיירים כולל אותו כל עוד הבניין קיים זה חלק מרכוש המשותף של הבניין
6. אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים אלא בעניינים תכנוניים בלבד.		6. כל דירר יכול לרצות לבקש ממ"ד ואני בתור חלק מעבוקות על הנכס מתנגד לכך

הקלות		
משמעות החלוקת	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	מענה
עבור הקמת ממד והרחבת בניה	לאשר	3. הקללה akan בינוי אחריו מזרחי ל-2.95 מ' במקום 5.0 מ' עבור ממ"ד 4. הקללה akan בינוי אחריו מזרחי ל-3.01 מ' במקום 5.0 מ' עבור בניה

הצבעה:

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

ת. השלמה

24/03/2023

30/03/2023

20/03/2023

בקרה מרחבית

- התיעיחסות מחלוקת תברואה (חוותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)

אישור מחלוקת מים וביוב

הערה: השרוול יהיה בשני קטרים יותר גדול מהצינור עצמו.

างף חזות העיר

שלב בקרת התכנון

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

- אישור פיקוד העורף / פטור מגוון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- אישור יווץ בטיחות אש

יש לפנות לאבנර אטיאס – טל' 03-5556420 ,

אימייל : avnera@bat-yam.muni.il

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגידי מי בית ים על פי כללי תאגידים מים וביוב

(דמי הקמה למתקנות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה

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

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקינה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה

- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

אישור לתחלת עבודות

- הודיעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך

- מבדק בקשה חותום ע"י אחראי לביקורת

וכוללת הצהרת קובלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת ועל

ההיתר בדבר מינויים

- בקשה אישור תחילת עבודות חותום ע"י אחראי לביקורת, קובלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובבעל ה

- טבלת פרטיאי אנסי קשר בעלי תפקיים וממוניים באתר

- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע

- הודיעת מינוי ותצהיר קובלן רשום לביצוע שלד הבניין

- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

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

- אישור היחידה הסביבתית

- אישור הסדרי תנעה ומנים, יש לתאם פגישה עם צחי בן ניגי 03-5556010

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

- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים

- אישור תאגיד מי בית – מים .

- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היירות.

דרישות למחלק ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סיום קווי בניין, בצווף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצווף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במרקם, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושותות הביבס 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 לאחרי לביקורת על הביצוע
 - + אישור של בדק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתכן תקין ועובד
- בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לרכיבים בטונים : ישודות,תקנות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות מרתק - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי בהתאם לתקנים
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- 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 מעוקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנואה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
 - כל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור הג"א

מבקש:

- צרפתி שמעון חברה בע"מ ע"י סימון צרפתி

הבנייה 1 אשדוד

בעל הנכס:

לפי נסח טابו

עובד:

יואב אומן

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון: 8584589000

כתובת הבניין: לא רחוב, בת ים
גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 110 מגרש: 40 יעד: מגורים ג' 2;
חלקה: 111 מגרש: A 40

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

מהות הבקשה:

הבקשה מובאת לדין 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 הכלול: מחסנים, ממ"דים, 2 קומות חניון תת קרקעי, מרפסות,
مت�נים טכניים על הגג, גדרות ופינוח, מיקום צבורי גז וחדר טרפו.

חו"ד מהנדס העיר

ممלאץ 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.

חchet:

וחולט 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 אנטטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

מספר בקשה: 17007	2019/2020	תיק בניין:
	14/07/2025	ישיבה מס' 20250008 בתאריך:

סעיף 12:**מבקש:**

- ♦ **שיכון ובינוי נדלן בע"מ ע"י נועם שנקמן**
נהר הירדן 1 א' לוד

בעל הנכס:

- ♦ ע"ד בא כח הדירות יוזם
- ♦ עפ"י נסח טאבו

עובד:

- ♦ קייח בראייז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ע"י רבקה
סוג בקשה: בקשה להיתר-مسلسل הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמין: 2538131670

כתובות הבניין: בת ים, בת ים
גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 66 מגרש: 49 יעד: מגורים ג' 2
תכנית: בי/א, 410/1, בי/מ/ק, 1/410, בי/א, 270, בי/03, בי/03,

מהות הבקשה:

הבקשה מובהת לדין לצורך הארצת תוקף היתר בניה מס' 2019/2020 מתאריך 14.8.2022
עד לתאריך 14.8.2028

הकמת בניין מגורים בן 30 קומות מעל ק"ק, 137 יח"ד, 3 קומות מרتفע, קומת גג טכני, חדר טרפז, צובר גז
חו"ץ מהנדס העיר

ממליץ לאשר בקשה להארצת תוקף היתר בניה מס' 2019/2020 מתאריך 14.8.2022 עד לתאריך 14.8.2028
בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 2019/2020 מתאריך 14.8.2022.

החלטת:

הוחלט לאשר בקשה להארצת תוקף היתר בניה מס' 2019/2020 מתאריך 14.8.2022 עד לתאריך 14.8.2028
בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 2019/2020 מתאריך 14.8.2022.

הצבעה:

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

מבקש:

♦ יוסי סייג

כנצלסון ברל 38 בית ים

בעל הנכס:

♦ יוסי סייג

עובד:

♦ יואב חבזון

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000487103

כתובת הבניין: כנצלסון 38, בית ים

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 8334 חלקה: 83 מגרש: 83 יעד: אזור מגורים A
תכנית: ב/א/2, ב/א/430, ב/א/339, ב/א/430, ב/א/339, ב/א/430, ב/א/339

נסיבות הבקשה:

שינויים פנימיים ותוספת בניה לדירה קיימת בקומה A+תוספת בניה על הגג+גדר זמנית לתקופת הבנייה.

חו"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה

החלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה.

הצבעה:

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

שלב בקרת התכנון

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן בלבד והצהרת מהנדס
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- חתימות ואישור יווץ בטיחות ע"ג התכנית

תיאומים ואישוריים 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 תאגידים וbijob (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה
- תשלום הערת תכנונית (תקנה 27) שהחדר על הגג לא יפוצל

אישור לתחילת עבודות

- הודיעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י האחראי לביקורת וכוללת הצהרת קבלן מבחן, הצהרת האחראי לביצוע השדר וחכמת בעל ההיתר בדבר מינויים
- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע בלבד הבניין ובבעל ה
- טבלת פרטני אנשי קשר בעלי תפקידים ומונחים באתר
- הודיעת מינוי ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- הודיעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע בלבד הבניין
- הודיעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע בלבד הבניין
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.

דרישות למליך ביצוע

- דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד סיום קווי בניין, לצורך מפת מדידה עדכנית עם הס
- דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, לצורך מפת מדידה עדכנית עם

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 העובודה כי המתכוון תקין ועובד
- בדיקות מעבדה ואישורים נילויים
- אישור מעבדה מוסמכת לרכיבוז בדיקות בטונינים : יסודות,תקרות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות מרתק - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרקח המגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתיקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- כל 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 يوم
מספר בקשה ברישוי זמין : 10000404315

כתובות הבניין: **אנה פרנק 23, בית ים**
גוש וחלקה: גוש : 7124 חלקה : 116 יעד : אזור מגורים ג
תכנית: בי/219, 202-0358069

מהות הבקשה:

הרחבות מרפסת זיז בקומת א' + תוספת מרפסת זיז בקומת ה'
חו"ץ מהנדס העיר

לאשר

החלטת:

הוחלט לאשר.

הצעה:

פה אחד – 4 (עו"ד סחר שבזוק אנטטסיה + הרב פינטו חכם שלמה – לא השתתפו)

שלב בקרת התכנון

- אישור יווץ בטיחות.
- הצגת חישובים סטטיסטיים + הצהרת מהנדס.
- אישור/ פטור מהג"א במרפסות מעל 12 מ"ר עיקרי ובלבד ולא אושרו תוספות בנייה ליח"ד (תוספת ראשונה)

תיאומים ואישוריים נוספים

- תיאום חזיות והנחיות מיוחדות לטיפול בשיפוץ המבנה מול מחלוקת עיצוב אורבני
בבקשות בקו ראשון ליט.
- 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 מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה
- תשלום הערת אזהרה (תקנה 27) בגין מרפסות.
https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2_comments?language=he
יש לשים לב שימושים بعد רישום הערת אזהרה
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

אישור לתחילת עבודות

- טופס 1 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 2 - בקשה אישור תחילת עבודות
- טופס 3 - טבלת פרטאי אנשי קשר, בעלי תפקידים וממוניים באתר
- טופס 4 - הودעת מינויו ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 5 - הודעת מינויו ותצהיר קבלן רשות לביצוע שלד הבניין
- טופס 6 - הודעת מינויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 7 - הודעת מינויו ותצהיר כודד מוסמך
- טופס 8 - הודעת מינויו ותצהיר מדביר מורשת
- טופס 9 - אישור בטוחנים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- טופס 11 - אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת ומורשת

- טופס ג' 12 - אישורי אגפי התחדשות עירונית, איקות הסביבה
- טופס ג' 14 - אישורי תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים, בטיחות עגורנים, אישור מוסדות חינוך
- טופס ג' 15 - תברואה, פיקוח עירוני, חשמל ותאורה, ביטחון
- טופס ג' 17 - תצהיר בדבר גיורו ושילוט פרטיו היתר וממוניהם ושלטי אזהרה מפת מדידה AS MADE על מיקום הגיורו, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- טופס ד' 18 - אישור בקשה תחילת עבודות ע"מ פנק הבניה האחראי
- טופס ד' 20 - הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

תעודת גמר

- טופס א' 1 - אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א' 2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס א' 3 - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס א' 4 - תצהיר מודד מוסמך
- טופס א' 5 - תצהיר יועץ בטיחות
- טופס ב' 10 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס ג' 11 - הג"א, כיבוי אש
- טופס ד' 12 - אישור הבקשה ע"י מינהל ההנדסה
- טופס ד' 13-17 - אישור דיווח האחראי לביקורת
- טופס ד' 18 - בדיקות מעבדה ואישורים נילווים