

מס' דף: 1

תאריך: 18/09/2025

כ"ה אלול תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250011 ביום שני תאריך 15/09/25 כ"ב אלול, תשפ"ה בשעה 18:15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-1359769	דיון בהמלצה לתכנית שהוגשה ישירות למחוזית	בי/919- מתחם הרב מימון דליה	2
2	502-1042118	דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית	בי/מק/598 /1	4
3	502-0163170	דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית	בי/598 מתחם החרושת	6
4	502-1432996	דיון בהפקדת תכנית	בי/918 - קרן היסוד 25- הרחבת מרפסות	8
5	הרצוג 40 דיון בהתנגדויות	דיון בהתנגדויות	דניאל 40 והרצוג 23 תשריט איחוד	10

שם: 919- מתחם הרב מימון דליה

נושא: דיון בהמלצה לתכנית שהוגשה ישירות למחוזית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 11,620.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	502-0216473
כפיפות	502-0413625
שינוי	בי/2/א
שינוי	בי/328/ב
שינוי	בי/369
כפיפות	בי/538
שינוי	בי/מק/497

גבולות:

מתחם דליה, בשכונת רמת הנשיא בת ים.

בעלי עניין:

יזם:	אריה נתנאל
♦	ספיר בלנגה
♦	דני נתנאל
עורך:	גיא מילוסלבסקי
מגיש:	ספיר בלנגה
♦	אריה נתנאל
♦	דני נתנאל

כתובת:

רחוב מימון הרב 32, בת ים
רחוב מימון הרב 34, בת ים
רחוב מימון הרב 36, בת ים
רחוב מימון הרב 38, בת ים
רחוב מימון הרב 40, בת ים
רחוב דליה 1, בת ים
רחוב דליה 2, בת ים
רחוב דליה 3, בת ים
רחוב דליה 4, בת ים
רחוב דליה 5, בת ים
רחוב דליה 6, בת ים
רחוב דליה 7, בת ים
רחוב דליה 9, בת ים
רחוב דליה 11, בת ים
רחוב דליה 13, בת ים
רחוב דליה 15, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גרש: 7178
9-12, 30-32

מטרת הדיון

מדובר בתכנית התחדשות עירונית בקצה המזרחי של רחוב מימון בבת-ים.

התכנית מציעה הריסת 6 מבנים קיימים בני 4 קומות ובהם סה"כ 128 יח"ד ותוספת זכויות עבור 512 יח"ד חדשות המתחלקות בין 3 בניינים רבי-קומות ו-2 בניינים מרקמיים, המתוכננים סביב שצ"פ מרכזי.

בנוסף התכנית החדשה מציעה מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב הרב-מימון ומגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית, ללא דיון בוועדה המקומית, ומובאת כעת לקביעת המלצת הוועדה המקומית לגביה.

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית במתחם הרב מימון/דליה, בת ים באמצעות פינוי-בינוי, הכוללת פינוי של 128 יח"ד קיימות והקמת מתחם מגורים הכולל 512 יח"ד המתחלקות בין 3 בניינים רבי קומות ו-2 בניינים מרקמיים, מסחר בקומת הקרקע ומגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבנייה.
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3-4 קומות, שביל להולכי רגל, דרך קיימת ושטח ציבורי פרטי ליעוד מגורים ד', שטח ציבורי פרטי, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת מגרשים להקמת מגורים בהיקף של 512 יח"ד וזכויות בניה למגורים.
4. קביעת חזית מסחרית פעילה לחזית רחוב הרב מימון.
5. הקצאת שטח של כ- 2.430 ד' לטובת מתחם מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת שימושים, זכויות והוראות הבניה, מס' יח"ד, גובה, מספר קומות וקווי בניין, בכל תאי השטח בתכנית.
7. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
9. קביעת הסדרי תנועה ותקן חנייה.

חוו"ד מהנדס הועדה

להמליץ בפני הועדה המחוזית לדחות מהנימוקים הבאים מדובר בתכנית בקצה המזרחי של העיר, בממשק עם חולון. הליך קידומה לא נעשה בתיאום עם הוועדה המקומית, והיא אינה נותנת מענה ראוי לצרכי העיר.

לאור ריבוי השטחי הציבוריים בו, המתחם סומן בתכנית הכוללת כמתחם איתור לבית ספר עתידי, אך התכנית אינה מספקת מענה לצורך חיוני זה.

נוסף על כך, הקו הכחול המוצע מצומצם, והרחבתו תאפשר פרישת ייעודי קרקע טובה יותר מהמוצעת כיום, ובשילוב עם הקצאת קרקע נוספת לצרכי ציבור התכנית תאפשר מענה ראוי הן לצרכי המתחם והן לצרכי העיר.

כמו כן, הוועדה המקומית אישרה מדיניות תכנונית סדורה ותקפה (התכנית הכוללת) בנוגע לעוצמות הבנייה, נפחי הבנייה וההקצאות הציבוריות, והתכנית הנוכחית אינה תואמת מדיניות זו.

לאור כלל האמור, מומלץ לוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על דחיית קידום התכנית במתכונתה הנוכחית, ולקדמה בכפוף להתאמתה להערות עקרוניות אלו.

ה ח ל ט ה:

להמליץ בפני הועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים מדובר בתכנית בקצה המזרחי של העיר, בממשק עם חולון. הליך קידומה לא נעשה בתיאום עם הוועדה המקומית, והיא אינה נותנת מענה ראוי לצרכי העיר.

לאור ריבוי השטחי הציבוריים בו, המתחם סומן בתכנית הכוללת כמתחם איתור לבית ספר עתידי, אך התכנית אינה מספקת מענה לצורך חיוני זה.

נוסף על כך, הקו הכחול המוצע מצומצם, והרחבתו תאפשר פרישת ייעודי קרקע טובה יותר מהמוצעת כיום, ובשילוב עם הקצאת קרקע נוספת לצרכי ציבור התכנית תאפשר מענה ראוי הן לצרכי המתחם והן לצרכי העיר.

כמו כן, הוועדה המקומית אישרה מדיניות תכנונית סדורה ותקפה (התכנית הכוללת) בנוגע לעוצמות הבנייה, נפחי הבנייה וההקצאות הציבוריות, והתכנית הנוכחית אינה תואמת מדיניות זו.

לאור כלל האמור, הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על דחיית קידום התכנית במתכונתה הנוכחית, ולקדמה בכפוף להתאמתה להערות עקרוניות אלו.

הצבעה:

פה אחד - 6

שם: בי/מק/598/1

נושא: דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 7,397.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0163170
שינוי	502-0222596
החלפה	502-0358069
כפיפות	502-0586131
שינוי	בי/2/א
שינוי	בי/400
שינוי	בי/400/1
שינוי	בי/400/2
שינוי	בי/400/3
שינוי	בי/400/4
שינוי	בי/400/5
החלפה	בי/430/ב
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תממ/5
כפיפות	תממ/5/1
כפיפות	תתל/103

גבולות:

התכנית תחומה:

מצפון: רח' אורט ישראל

ממזרח: רח' אהוד קנמון (לשעבר רח' העבודה)

ממערב: מגרשים 28 ו 31

מדרום: רח' החרושת.

בעלי עניין:

יזם:

פ.פ אפריקה אינווסט)

עורך:

רחל יונגמן

מגיש:

פ.פ אפריקה אינווסט)

כתובת:

רחוב החרושת, בת ים

רחוב הבונים, בת ים

רחוב העבודה (אהוד קינמון), בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7129

, 30, 29

מטרת הדיון

מדובר בתכנית מאושרת מתאריך ה- 14.11.2023, בצפון רובע העסקים - מתחם החרושת.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה הנדרשים מכוח התכנית הראשית המאושרת (בי/

598), שינוי תמהיל זכויות הבנייה ותוספת של 48 יח"ד ושטחי ציבור מבונים, ושינוי בינוי

בהתאמה לדרישות תת"ל 103 המאושרת (קו המטרו M3, אשר חוצה באלכסון תחת המגרש).

תוקף התכנית המקומית היה עד ה-14.05.2025 כאשר התכנית קובעת בסעיף 7.2 כי "תוקף**התכנית 18 חודשים מיום אישור התכנית, הועדה המקומית רשאית להאריך את התכנית ב****18 חודשים נוספים".**

מאז הארכת תוקפה של התכנית הראשית התקדמה החברה בהליכי הרישוי של הבקשה

להיתר מכוחן של תכניות בי/ 598 ו-בי/ 1/598, ובישיבתה מס' 20240022 מיום 30.12.2024, אף אישרה הוועדה המקומית בתנאים את בקשת החברה להיתר מכוח תכניות אלה.

בוועדה מס' 2025006 אישרה הוועדה המקומית את הארכת תוקף התכנית הנ"ל, המקומית, בהתאם לתכנית הראשית, עד 21.12.25.

כעת, החברות היזמיות מבקשות להאריך את תוקפן של התכנית הראשית ותכנית בי/ 1/598 ב-18 חודשים נוספים לצורך השלמת הפעולות הנדרשות למימוש הפרויקט בפועל. זאת, בין ביתר, בשל בשל מורכבות הליכי התכנון והרישוי אשר לטענת היזם נדרשו לבחינה לאור עיכובי הליכים בשל המלחמה, מו"מ להסכם לביצוע פרויקט במקרקעין, מכרז בין בנקים לליווי וסגירת מימון וכו'.

מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי חלוקת שטחי בניה ותוספת של קומות, יח"ד ושטחים לצרכי ציבור למתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה- עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 א (1):
- הגדלת שטחים לצרכי ציבור- תוספת של 480 מ"ר 750 מ"ר עפ"י תב"ע מאושרת.
- תוספת של 20 מ"ר לשטחי תעסוקה.
3. שינוי חלוקת שטחי בניה-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 6:
- ניוד שטחים עיקריים - 3,000 מ"ר ממסחר 2221 מ"ר מתעסוקה למגורים.
- ניוד שטחי שירות - 1,200 מ"ר ממסחר למגורים.
- ניוד שטחי מרפסות - 600 מ"ר מהתעסוקה למגורים.
4. שינוי מס' יח"ד תוספת של 48 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
5. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
6. שינוי גובה ומספר קומות - עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 44:
- תוספת של 9 ק' למבנה מגורים (סה"כ 42 קומות), שינוי בגובה מקס' מ-125 מ' ל-145 מ'.
- שינוי מספר קומות למבנה התעסוקה מ-27 ק' ל-18 ק', שינוי בגובה מקס' מ-107 מ' ל-80 מ'.
7. שינוי הוראות בינוי-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

חוו"ד מהנדס הועדה

מדובר בשתי תכניות שהובאו לדיון בהארכת תוקף- התכנית הראשית ותכנית איחוד החלוקה מכוחה. הפרויקט ממוקם ברובע העסקים של העיר, בסמיכות לקו הרכבת הקלה ולתחנת מטרו עתידית. לתכניות חשיבות רבה בקידום פיתוחו של רובע העסקים ובחזיון המרחב העירוני. יודגש כי שתי התכניות הוארכו בעבר (כל אחת במועד אחר) ותוקפן הנוכחי, של שתיהן, נקבע עד ליום 21.12.2025. עם זאת, בהתחשב בבקשת היזם להארכה נוספת נוכח מורכבות הליכי הרישוי, סוגיות מקרקעין והמצב הביטחוני, ובמטרה לאפשר קידום יעיל של המתחם מבלי לעכב את תכניות הפיתוח העירוניות, נראה כי אין הצדקה להארכה של 18 חודשים, ועל כן מומלץ להסתפק בהארכת תוקפן של התכניות לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד.

ה ח ל ט ה:

מדובר בשתי תכניות שהובאו לדיון בהארכת תוקף- התכנית הראשית ותכנית איחוד החלוקה מכוחה. הפרויקט ממוקם ברובע העסקים של העיר, בסמיכות לקו הרכבת הקלה ולתחנת מטרו עתידית. לתכניות חשיבות רבה בקידום פיתוחו של רובע העסקים ובחזיון המרחב העירוני. יודגש כי שתי התכניות הוארכו בעבר (כל אחת במועד אחר) ותוקפן הנוכחי, של שתיהן, נקבע עד ליום 21.12.2025. עם זאת, בהתחשב בבקשת היזם להארכה נוספת נוכח מורכבות הליכי הרישוי, סוגיות מקרקעין והמצב הביטחוני, ובמטרה לאפשר קידום יעיל של המתחם מבלי לעכב את תכניות הפיתוח העירוניות, נראה כי אין הצדקה להארכה של 18 חודשים, ועל כן הוחלט להסתפק בהארכת תוקפן של התכניות לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד, עד יוני 2026.

הצבעה:

פה אחד - 6

תכנית מתאר מקומית: 502-0163170**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250011 בתאריך: 15/09/2025

שם: 598/בי מתחם החרושת**נושא:** דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 7,397.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0222596
שינוי	בי/2/א
שינוי	400/בי
שינוי	400/1/בי
שינוי	400/2/בי
שינוי	400/3/בי
שינוי	400/4/בי
שינוי	400/5/בי
כפיפות	תמא/1/12
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/2/4
כפיפות	תממ/5
כפיפות	תממ/1/5

גבולות:

התכנית תחומה:

מצפון: רח' אורט ישראל

ממזרח: רח' אהוד קנמון (לשעבר רח' העבודה)

ממערב: מגרשים 28 ו 31.

מדרום: רח' החרושת.

בעלי עניין:**יזם:**

פ.פ אפריקה אינווסט)

עורך:

משה מנו

מגיש:

פ.פ אפריקה אינווסט)

כתובת:

רחוב הבונים 1, בת ים

רחוב העבודה (אהוד קינמון) 2, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7129

, 30, 29

מטרת הדיון

מדובר בתכנית מאושרת, בצפון רובע העסקים - מתחם החרושת.

התכנית אושרה ב-15.05.2019

התכנית מאפשרת התחדשות עירונית ויצירת מתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור, הכולל חזיתות פעילות לרחובות אורט ישראל, אהוד קינמון והחרושת.

ב-19.02.2025 החליטה הוועדה המחוזית לקבל את המלצת הוועדה המקומית בעניין

הארכת תוקפה של התכנית עד – 21.12.25.

מאז הארכת תוקפה של התכנית התקדמה החברה בהליכי הרישוי של הבקשה

להיתר מכוחן של תכניות בי/ 598 ו-בי/ 1/598, ובישיבתה מס' 20240022 מיום

30.12.2024, אף אישרה הוועדה המקומית בתנאים את בקשת החברה להיתר מכוח תכניות אלה.

כעת, החברות היזמיות מבקשות להאריך את תוקפן של תכנית זו והתכנית המקומית

מכוחה, בי/1598, ב-18 חודשים נוספים לצורך השלמת הפעולות הנדרשות למימוש הפרויקט בפועל. זאת, בין היתר, בשל מורכבות הליכי התכנון והרישוי אשר לטענת היזם נדרשו לבחינה לאור עיכובי הליכים בשל המלחמה, מו"מ להסכם לביצוע פרויקט במקרקעין, מכרז בין בנקים לליווי וסגירת מימון וכו'.

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית ויצירת מתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור, הכולל חזיתות פעילות לרחובות אורט ישראל, אהוד קינמון והחרושת.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת אזור למסחר, תעסוקה, מגורים ואזור לדרך.
2. קביעת זכויות בניה:
- א. שטחי מסחר הכוללים מסחר מלווה רחוב.
- ב. שטחי מגורים אליהם יתווספו שטחי מרפסות.
- ג. התכנית כוללת 170 יח"ד. שטח יח"ד עיקרי ממוצע 75 מ"ר ואשר לא יקטן מ- 50 מ"ר.
- ד. שטחי תעסוקה אליהם יתווספו שטחי מרפסות.
- ה. שטח לצרכי ציבור.
3. גובה הבניין המירבי מעל פני הים כולל מתקנים טכניים:
- שני מגדלי מגורים בני 33 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית, ומגדל תעסוקה של 27 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.
4. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, ותנאים למתן היתרי בניה.
5. תכנון חזית מסחרית לאורך רחובות אורט ישראל, החרושת ואהוד קינמון.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
8. קביעת שטחים פתוחים לציבור.

חו"ד מהנדס הועדה

לאשר הארכת תוקף תכנית בסמכות מקומית

מדובר בשתי תכניות שהובאו לדיון בהארכת תוקף- התכנית הראשית ותכנית איחוד החלוקה מכוחה. הפרויקט ממוקם ברובע העסקים של העיר, בסמיכות לקו הרכבת הקלה ולתחנת מטרו עתידית. לתכנית חשיבות רבה בקידום פיתוחו של רובע העסקים ובחזקת המרחב העירוני. יודגש כי שתי התכניות הוארכו בעבר (כל אחת במועד אחר) ותוקפן הנוכחי, של שתיהן, נקבע עד ליום 21.12.2025. עם זאת, בהתחשב בבקשת היזם להארכה נוספת נוכח מורכבות הליכי הרישוי, סוגיות מקרקעין והמצב הביטחוני, ובמטרה לאפשר קידום יעיל של המתחם מבלי לעכב את תכניות הפיתוח העירוניות, נראה כי אין הצדקה להארכה של 18 חודשים, ועל כן מומלץ להסתפק בהארכת תוקפן של התכניות לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד.

החלטה:

מדובר בשתי תכניות שהובאו לדיון בהארכת תוקף- התכנית הראשית ותכנית איחוד החלוקה מכוחה. הפרויקט ממוקם ברובע העסקים של העיר, בסמיכות לקו הרכבת הקלה ולתחנת מטרו עתידית. לתכנית חשיבות רבה בקידום פיתוחו של רובע העסקים ובחזקת המרחב העירוני. יודגש כי שתי התכניות הוארכו בעבר (כל אחת במועד אחר) ותוקפן הנוכחי, של שתיהן, נקבע עד ליום 21.12.2025. עם זאת, בהתחשב בבקשת היזם להארכה נוספת נוכח מורכבות הליכי הרישוי, סוגיות מקרקעין והמצב הביטחוני, ובמטרה לאפשר קידום יעיל של המתחם מבלי לעכב את תכניות הפיתוח העירוניות, נראה כי אין הצדקה להארכה של 18 חודשים, ועל כן הוחלט להסתפק בהארכת תוקפן של התכניות לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד, עד יוני 2026.

הצבעה:

פה אחד - 6

שם: 918 - ב/י - קרן היסוד 25 - הרחבת מרפסות

נושא: דיון בהפקדת תכנית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 7,345.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0358069
כפיפות	ב/י 2/א
שינוי	ב/י 431

גבולות:

החלקה נמצאת בפינת הרחובות: אנה פרנק וקרן היסוד ממערב שטח ציבורי פתוח.

בעלי עניין:

יעורך:	בלנקה נסים
מגיש:	גיל דוד
♦	אוריאנה שטיין
♦	בני שטח

כתובת:

רחוב קרן היסוד 25, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7124

, 285

מטרת התוכנית:

הגדלת זכויות בניה בשטחים עיקריים בבית משותף קיים, לצורך הרחבת מרפסות קיימות.

עיקרי הוראות התכנית:

תוספת שטח עיקרי של 422 מ"ר לצורך הרחבת מרפסות קיימות בבניין אחד מתוך 3 בניינים בחלקה- לפי

סעיף 62א (א) (13ב) (א) (2) לחוק התכנון והבניה.

חוו"ד מהנדס הועדה

ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים:

הערות בדיקה:

א. הוראות התכנית:

1. סעיף 1.6 – יחס בין תכניות – כלל התכניות העירוניות הינן ביחס של החלפה ולא שינוי. נא לתקן.

2. סעיף 3.2 – טבלת שטחים – יש לשנות את היעוד מהאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.

3. סעיף 5 – הוראות זכויות והוראות בניה - יש למחוק מהטבלה את כל מה שלא רלוונטי לתוספת המבוקשת. קרי למחוק את שטחי התכנית ולציין בטבלה רק את השטחים

המבוקשים.

4. כיום נוהל מבאת דורש איחוד השטחים העיקריים ושטחי השירות לכן יש לאחד את שתי העמודות.

5. סעיף 5 – הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - יש להוריד את הערות הלא רלוונטיות (הערה מס' 3-6)

ב.נספח בינוי

1. בתכנית קומות – יש הוסיף מידות אורך ורוחב לכל מרפסת תוספתית.

2. חזיתות וחתיכים – יש להוסיף מפלסים לכל מרפסת + מידות בין קווי בניין.

החלטה:

הוחלט על הפקדת התכנית בתנאים:

הערות בדיקה:

א.הוראות התכנית :

- 1.סעיף 1.6 – יחס בין תכניות – כלל התכניות העירוניות הינן ביחס של החלפה ולא שינוי. נא לתקן.
- 2.סעיף 3.2 – טבלת שטחים – יש לשנות את היעוד מהאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.
- 3.סעיף 5 – הוראות זכויות והוראות בניה - יש למחוק מהטבלה את כל מה שלא רלוונטי לתוספת המבוקשת. קרי למחוק את שטחי התכנית ולציין בטבלה רק את השטחים המבוקשים .
4. סעיף 5 – הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה - יש להוריד את הערות הלא רלוונטיות (הערה מס' 3-6)

ב.נספח בינוי

1. בתכנית קומות – יש הוסיף מידות אורך ורוחב לכל מרפסת תוספתית.
2. חזיתות וחתכים – יש להוסיף מפלסים לכל מרפסת + מידות בין קווי בניין.

יש להעביר כתב שיפוי לידי הוועדה המקומית.

הצבעה :

פה אחד - 6

תשריט איחוד: הרצוג 40**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250011 בתאריך: 15/09/2025

שם: דניאל 40 והרצוג 23 תשריט איחוד

נושא: דיון בהתנגדויות

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 1,190.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

דמרי-ליהי

עורך:

שלום ואסתר בן דוד + אילנה ומאיר סמו

מתנגד:**כתובת:**

רחוב הרצוג הרב 23, בת ים

רחוב דניאל 40, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7150

, 334, 333

מטרת הדיון

דיון מחודש באישור תשריט או"ח הרצוג 23/דניאל 40 בת ים על פי החלטת וועדת ערר

בתאריך 29.05.2024 הוגשה תוכנית לאיחוד חלקות 7150/333, 7150/334. מטרת האיחוד היא יצירת חלקה אחת גדולה לשם הוצאת היתר להריסת בינוי קיים: הרצוג 23 ודניאל 40 ובניית בניין מגורים אחד שמתחתיו חניון תת קרקעי.

בתאריך 05.07.2024 בוצע פרסום לתכנית.

בעקבות הפרסום הוגשה התנגדות מטעם בעלי דירות בדניאל 40 (חלקה 334).

התכנית עלתה לדיון בהתנגדות ואישור התכנית בוועדת משנה מספר 20240009 בתאריך 25.11.2024.

אלו ההחלטות שהתקבלו בוועדה:

א. לטענה כי מאחר שאין מקום לאיחוד החלקות, הרי שממילא לא ניתן לקבל את הבקשה הנוכחית:

הוחלט לדחות את ההתנגדות. הבקשה להיתר טרם נקלטה ונדונה, והדיון הנוכחי הוא ביחס לתשריט האיחוד בלבד.

ב. לטענה כי הבקשה הוגשה מבלי שיש את התימוכין הקנייניים הנדרשים לצורך הגשתה:

הוחלט לדחות את ההתנגדות. בעע"מ 8748/03 סילבנה לואי פואה נ' הועדה המחוזית ת"א ואח' נקבע כי אין צורך בחתימת כל הבעלים על מנת להגיש תשריט חלוקה, שאם לא כן לא יהא טעם להוראת החוק בדבר פרסום על פי סעיף 149 לחוק.

ג. לטענה כי הבקשה מייצרת סטייה ניכרת מתוכנית וכן נדרשים הסכמת 100% מהבעלים לבקשה:

ההתנגדות שהוגשה מטעם הדיירים נוגעת רובה ככולה לעצם הבניה על המקרקעין והתחדשות העירונית במקרקעין לרבות גובה הקומות, הקלות עתידיות, פגיעה בחלקים ברכוש המשותף, מטרדי רעש ואבק שיהיו בעת הבניה (אם תהיה בניה) וכדומה. עוד נאמר והוחלט בוועדה כי: המועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר כלל לא הגיע, שכן טרם נקלטה בעירייה בקשה להיתר בניה זה. לכשתוגש בקשה להיתר בניה יוכלו המתנגדים להגיש התנגדות תכנונית בלבד לבקשה.

בכל הנוגע לכל טענות מצג השווא שהציג היוזם לדיירים ובין היתר כי יבנו 2 בניינים נפרדים וטענות נוספות טענות אלו במישור הקנייני צריכות להבחן על ידי בימ"ש ולא על ידי הועדה המקומית, וככל שמדובר בהפרת חוזה של היוזם מול הדיירים על הדיירים לפעול במישור החוזי מול היוזם.

מובהר כי בקשה להיתר בניה שתוגש אם תוגש תבדק באופן קפדני בהתאם לכל דין לרבות היקף חתימות בעלי המקרקעין. לאור זאת, הוחלט לאשר את תשריט האיחוד.

המתנגדים הגישו ערר לוועדת הערר.

הוועדה דנה בערר והוחלט כי הוועדה המקומית תדון בשנית בתכנית תוך שימת לב לבדיקת חתימות בעלים, בדיקת סטיה ניכרת מתכנית קיימת וכן בדיקת התאמה לתכנון עתידי בעיר.

כעת מובא התשריט לדיון מחודש ע"פ החלטת וועדת ערר.

מטרת התוכנית :

תשריט או"ח הרצוג 23 /דניאל 40 בת ים

חוו"ד מהנדס הועדה

לאור כל הנאמר בהערות הבדיקה, ממליץ לאשר את תשריט האיחוד יחד עם בקשה להיתר מספר 20240470.
ה ח ל ט ה :

התכניות החלות בחלקות אלו הרלוונטיות להחלטת ערר הינן :

ב/י 339

ב/י 403

עיקרי החלטת הערר :

- טענה קניינית והעדר חתימות : העוררים טענו כי ישנו צורך בהסכמת כל הבעלים. החלטת הערר קבעה כי נוכח הלכה מועדת ערר מחוז תל אביב נ' סילבנה לוסי יש לדחות את טענת העוררים להסכמת כל הבעלים. עם זאת, הוועדה ביקשה לבדוק האם ישנם הסכמת בעלים כלשהי טרם אישור הוועדה המקומית את התשריט.
- סטייה ניכרת : העוררים טענו כי התשריט שאושר סוטה מהתכנית המאושרת וכן שאין הדבר בסמכותה של הוועדה המקומית. הערר קבע כי בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תשריט עם סטייה. במסגרת הבחינה לאישור התשריט, על הוועדה המקומית לבחון האם התשריט סוטה מהוראות התכניות החלות ולהשתכנע שיש הצדקה לסטייה. אכן, על הוועדה המקומית לא חלה חובת בדיקה משל מדובר בהליך רישוי מפורט ואין צורך להתייחס להליך לכל פרטיו. אך על הוועדה המקומית לבחון את התכנון העתידי המבוקש ואת השתלבותו בסביבה ואת השיקולים התכנוניים אותן שקלה במסגרת זו. כמו"כ עליה לבחון האם מדובר בסטיה ניכרת כהגדרתה בחוק ובתקנות
- קיום דיון תכנוני על התשריט : בחינת השפעת התכנון על הפרט ועל הכלל.

התייחסות להחלטת וועדת הערר :

- טענה קניינית והעדר חתימות : תשריט האיחוד הועלה לוועדת משנה מספר 20240009 בתאריך 25.11.2024 והוחלט לאשרו. בידי הוועדה המקומית יפויי הכוח עליהם חתומים הדיירים. יפויי הכוח כוללים סעיף המאשר כל הליך תכנוני לצורך קידום התכנית :
- 3. ליזום, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת מספר הדירות שניתן לבנות על המקרקעין על פי התכניות כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך ; ליתן כל הסכמה בקשר עם כל בקשה כאמור, לרבות, לבקש ו/או להסכים, לכל הליך תכנוני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכנוניים ומימוש זכויות הבנייה ו/או שימוש בקשר עם המקרקעין, ו/או אי מימוש זכויות בנייה ו/או שימוש עם מקרקעין כלשהם אחרים, לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך, ובלבד שלא יחולו עלינו עלויות ו/או תשלומים כלשהם.

בהתאם לבקשת בית המשפט מצ"ב יפוי כוח שנחתם טרם אישור התשריט בוועדה המקומית :

23. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באתי/נו על החתום, היום 7/9/25 :


אמיגה מרדכי

אישור עו"ד

איונברג, עו"ד

68529

אני הח"מ, עו"ד: איונברג, עו"ד אשר את חתימות מרשיי על ייפוי כוח זה.

תאריך: 7/9/25
רחוב יגאל אלון 98, תל אביב 6789141

סרגו איונברג, עו"ד

68529

גורדון זליגמן ושות'

רחוב יגאל אלון 98, תל אביב 6789141

חתימה + חותמת עו"ד

(קובץ יפוי הכוח מצורף לשיבה, ייפוי הכוח בעמ' 6 בקובץ)

כמו כן, הבקשה להיתר קיבלה זכות הגשה עם 75% חתימות בעלים (נדרש מינימום של 66% חתימות). על כן, זכות ההגשה מכוח ההיתר רלוונטית לתשריט האיחוד ולבקשה להיתר. לשלב זה אחוז החתימות הקיים לצורך אישור התכנית הינו מספק.

• סטייה ניכרת:

- לעניין בדיקת הסטייה הניכרת: בבדיקת התכניות המאושרות נראה כי הזכויות המבוקשות אינן סוטות סטייה ניכרת מהתכניות המאושרות. פירוט לכך ניתן לראות מטה, בהערות בדיקה לבקשה 20240470 בוועדה זו.
- בחינת תכנון קיים, עתידי והשתלבותו בסביבה: תשריט האיחוד מאפשר איחוד של 2 חלקות קטנות (כ- 650 מ"ר) וכך מאפשר חניון יעיל, בינוי איכותי יותר ומרחב גמישות תכנוני לחלקות אלו ולסביבתן. התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, אשר הומלצה בוועדה המקומית בדצמבר 2024 ומשמשת כמדיניות תכנון תקפה בעיר, מאפשרת באזור זה תכנון במתווה בנייני עם תמהיל של 90%-100% מגורים. המתווה הבנייני מאפשר תב"ע במסלול רישוי מהיר תוך איחוד של עד שני מגרשים. התכנית הכוללת אף ממליצה על איחוד מגרשים בגודל זה על מנת לייצר תכנון איכותי יותר, בפרט בתת הקרקע.

הבקשה לאישור תשריט האיחוד נבחנה ביחס לרישוי המבוקש, בבקשה להיתר מס' 20240470 - סעיף 6 לרשימת הבקשות להיתרי הבניה. מפנה להערות הבדיקה לבקשה להיתר.

לאור כל הנאמר בהערות הבדיקה, הוחלט לאשר את תשריט האיחוד יחד עם בקשה להיתר מספר 20240470.

הצבעה:

פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20190504	5592	7154	369		גל קו רבינוביץ בע"מ	רבינוביץ 5, בת ים	14
2	20230936	2047	7129	131		א.ר.י מזרחי ובניו בניה והשקעות	העבודה (אהוד קינמון) 19, בת ים	15
3	20171974	4277	7145	66		הרצל ב.י. בע"מ	הרצל 35, בת ים	17
4	20171900	4427	7147	62		נובי 11 בע"מ	רמב"ם 11, בת ים	18
5	20230021	5372	7152	237		שלום דואני	השלושה 18 א, בת ים	19
6	20240470	5089	7150	333		הרצל ב.י. בע"מ	הרצוג הרב 23, בת ים	22
7	20221550	4097	7144	71		י.שניאור - סוקולוב 17א' בת ים בע"מ	סוקולוב 17 א, בת ים	33
8	20240664	3347	7139	127		סבטלנה קורן בשם הבעלים	שי עגנון 23, בת ים	45
9	20240450	5866	7160	321		יוסף חיים ישראילוב	ניצנה 14, בת ים	48
10	20240700	4391	7146	44		י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	עליה ב 6, בת ים	50

מבקש:

♦ גל קו רבינוביץ בע"מ

רבינוביץ 5 בת ים

בעל הנכס:

♦ עו"ד ניסים אהרון בשם בעלי הנכס

עורך:

♦ יונתן שטיין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 5239678456

כתובת הבניין: רבינוביץ 5, בת ים

שטח מגרש: 1282.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7154 חלקה: 369

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך ההארכת תוקף היתר מס' 20190504 מתאריך 03.10.22 עד לתאריך 3.10.28

2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי.

3. חיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכולל 32 יח"ד ע"פ תמ"א

38. מבוקש חיזוק הדירות הקיימות, תוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות שמש + מתקני חניה

וגידור זמני, מבוקש תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללת סה"כ 28 יח"ד

חדשות סה"כ קיים + מוצע 60 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר ההארכת תוקף היתר מס' 20190504 מתאריך 03.10.22 עד לתאריך 03.10.28

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

שלב א': סיום תשתית החניה לרבות רצפות תקרות כך שיישאר רק התקנת המתקן

שלב ב': גמר פיתוח והתקנת המתקן

ה ח ל ט ה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר ההארכת תוקף היתר מס' 20190504 מתאריך 03.10.22 עד לתאריך 03.10.28

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

שלב א': סיום תשתית החניה לרבות רצפות תקרות כך שיישאר רק התקנת המתקן

שלב ב': גמר פיתוח והתקנת המתקן

הצבעה:

פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

מבקש:

* א.ר.י מזרחי ובניו בניה והשקעות

הרב ניסנבוים יצחק 35 בת ים

בעל הנכס:

* א.ר.י מזרחי ובניו בניה והשקעות

עורך:

* גלית רומאו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000337895

כתובת הבניין: העבודה (אהוד קינמון) 19, בת ים

שטח מגרש: 8258.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7129 חלקה: 131 יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה

תכנית: בי/2, א', 502-0159145

מהות הבקשה:

שינוי להיתר מספר 20191203, שימוש חורג מההיתר, שינוי שטחי משרדים ושירות לטובת

מלונית סוויטות בעלת 15 חדרי אירוח בבניין א' בניין בתימון, ללא שינוי בבניין ב' -

מגורים, ללא תוספת יח"ד.

המרת שטחי מסחר לתעסוקה(מלון) בקומה מרתף 2 לטובת הכניסה לילית למלון המבוקש.

הוספת מבואות למעליות בקומה מרתף 2

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר

החלטה:

הוחלט לאשר.

הצבעה:

פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

ת. השלמה

23/03/2025

18/06/2025

בקרה מרחבית

- הגשת תיק פרסום-גמר פרסום

- התייחסות יועץ תנועה מטעם העירייה - במידה ויש נגיעה בחניות קיימות בהיתר וכן בתמרון.

שלב בקרת התכן

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

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

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן

- התייחסות יועץ מעליות (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)

- אישור משרד הבריאות

לבקשות הכוללות: מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות

החינוך, מזון, מלונאות ואכסניות ומסחר

- אישור כיבוי אש

תיאומים ואישורים נוספים

- אישור מחלקת תברואה בנוגע לפתרון אשפה

- אישור תאגיד המים והביוב

- אישור היחידה הסביבתית

- אישור משרד התיירות

רישום המלונית בבעלות אחודה

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה

- מיגון, ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביו
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבודות

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר - טופס א3
- טופס א4 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א7 - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- טופס א13 - אישורי מחלקת מבני ציבור
- טופס א1/13 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס א15 - אישור מחלקת תברואה
- טופס א1/15 - אישור מחלקת חשמל ותאורה

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, בצירוף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- טופס א1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס א4 - תצהיר מודד מוסמך
- טופס א5 - תצהיר יועץ נגישות
- טופס א1/5 - תצהיר יועץ בטיחות
- טופס א1/6 - אישור מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- טופס א7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס א8 - אישור מחלקת תברואה
- טופס א10 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס א11 - אישור הג"א
- טופס א12 - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס א13-17 - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס א18 - בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
- אישור תשלום אגרה תעודת גמר (מצורף קישור באוגדן)
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- רישום המלונית בבעלות אחודה

תנאים בהיתר

- ביצוע העבודות בהתאם לנספח סניטרי מאושר ע"י התאגיד.
- ככל שיידרש לבצע עבודות על רשת מים ו/או ביו
- העבודות יבוצעו, אך ורק על ידי התאגיד. עבודות להעתקת צנרת מים ו/או ביו
- בתוך מגרש פרטי ניתן לבצע על ידי היזם אך ורק על תיאום ואישור מראש מתאגיד מי בת ים.
- במידה שיתגלו תשתיות מים ו/או ביו
- יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי בת ים.
- כל שינוי מהתכנית הסניטרית המאושרת על ידי התאגיד יש לפנות לתאגיד לקבלת אישור לשינוי.

מבקש:

♦ הרצל ב.י. בע"מ

אסתר המלכה 13 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ עו"ד חזן יוסי/ איתי שלוש מטעם הדיירים

עורך:

♦ דוידוביץ' שלום

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 9948800174

כתובת הבניין: הרצל 35, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7145 חלקה: 66

תכנית: בי/2 א, בי/339, בי/377, בי/328, בי/430, בי/403, תמ"א 38/היתרים, בי/538, 502-0216473, בי/510/1 מק

מהות הבקשה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20171974 מתאריך 23.08.22 עד תאריך 23.08.28.

2. הריסת מבנה קיים בן 3 קומות הכולל 13 יח"ד ע"פ תמ"א 38/2 והקמת מבנה חדש בן 10 קומות מעל קומת הקרקע (הכוללת שטח מסחר) ומכיל 43 יח"ד מעל 3 קומות מרתף לצורכי חניה.

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20171974

מתאריך 23.08.22 עד לתאריך 23.08.28.

החלטת:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20171974

מתאריך 23.08.22 עד לתאריך 23.08.28.

הצבעה:

פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

סעיף: 4

מספר בקשה: 20171900 תיק בניין: 4427

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250011 בתאריך: 15/09/2025

מבקש:♦ **נובי 11 בע"מ**

פרוג 12 תל אביב - יפו מיקוד: 6341712

בעל הנכס:

♦ לפי רשימת נסח טאבו

עורך:

♦ דרור בריל

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000025428

כתובת הבניין: רמב"ס 11, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7147 חלקה: 62

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20171900 מתאריך 19.06.22 עד

לתאריך 19.06.28.

חיזוק בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה הכולל 15 יח"ד ע"פ תמ"א 38.

שיפוץ ותוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות + מתקני חניה וגידור זמני.

תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 21 יח"ד חדשות.

סה"כ קיים + מוצע 35 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר להארכת תוקף היתר מס' 20171900 מתאריך 19.06.22

עד לתאריך 19.06.28 למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציקות רצפות ותקרות תנתן הארכה לשאר

העבודות**ה ח ל ט ה:**

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר להארכת תוקף היתר מס' 20171900 מתאריך 19.06.22

עד לתאריך 19.06.28 למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציקות רצפות ותקרות תנתן הארכה לשאר

העבודות**הצבעה:****פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)**

מבקש:♦ **שלום דואני**

השלושה 18/1 בת ים

בעל הנכס:

♦ שלומי דואני

עורך:

♦ ערן אדרי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000231684

כתובת הבניין: השלושה 18 א, בת ים

שטח מגרש: 545.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7152 חלקה: 237 יעוד: מגורים א'

תכנית: בי/364/3

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הכשרת בניה וממ"ד בקומת קרקע לדירה מס' 1 + שינויים פנימיים הריסת מחסנים קיימים
ללא היתר וגידור זמני לתקופת הבניה.

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד שחר מויאל, השלושה 18 א' בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לקבל בחלקה	מענה
1. בעקבות תוספת הבניה מר שלום דואני לוקח ממני את שטח החצר הקדמית.	לדחות את ההתנגדות בחלקה	1. אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים אלא בעניינים תכנוניים בלבד, בנוסף ה"חצר" מוגדרת כשטח משותף וכן התקבלה הסכמה של 75% בעלי הזכות בנכס. בהתאם לחוק המקרקעין סעיף 71'ב' (ג) - בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של דירה אחרת בבית המשותף.
2. קיימים ליקויים בתכנית שפורסמה והוגשה על ידי שלום דואני ואף קיימים 3 כניסות לדירה וקיימת לכעורה פיצול דירה.		2. הוועדה המקומית בוחנת את תקינות המסמכים אשר הוגשו במסגרת הבקשה להיתר, תותר כניסה אחת לדירה בלבד וכן תירשם הערה תכנונית כי הדירה תישאר כיחידה אחת ולא תחולק.

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בנין צפוני בצמוד לקו מגרש במקום 3 מ' המותרים.	לאשר	עבור תוספת ממ"ד ובניה
2. הקלה לתוספת שטח בקו בנין מערבי במסגרת ה: 10% המותרים, 2.7 מ' במקום 3 מ'.		

ה ח ל ט ה:

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד שחר מויאל, השלושה 18 א' בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לקבל בחלקה	מענה

3. בעקבות תוספת הבניה מר שלום דואני לוקח ממני את שטח החצר הקדמית. 4. קיימים ליקויים בתכנית שפורסמה והוגשה על ידי שלום דואני ואף קיימים 3 כניסות לדירה וקיימת לכעורה פיצול דירה.	לדחות את ההתנגדות בחלקה	3. אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים אלא בעניינים תכנוניים בלבד, בנוסף ה"חצר" מוגדרת כשטח משותף וכן התקבלה הסכמה של 75% בעלי הזכות בנכס. בהתאם לחוק המקרקעין סעיף 71' (ג) - בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של דירה אחרת בבית המשותף. 4. הוועדה המקומית בוחנת את תקינות המסמכים אשר הוגשו במסגרת הבקשה להיתר, תותר כניסה אחת לדירה בלבד וכן תירשם הערה תכנונית כי הדירה תישאר כיחידה אחת ולא תחולק.
--	-------------------------	---

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
3. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בנין צפוני בצמוד לקו מגרש במקום 3 מ' המותרים. 4. הקלה לתוספת שטח בקו בנין מערבי במסגרת ה: 10% המותרים, 2.7 מ' במקום 3 מ'.	לאשר	עבור תוספת ממ"ד ובניה

הוחלט לאשר את הבקשה.

הצבעה:

פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

בקרה מרחבית

- התייחסות מחלקת תברואה (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)
- אישור מחלקת מים וביו
- אישור מחלקת גנים ונוף

שלב בקרת התכנ

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

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 וביו
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70
- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) שהדירה לא תפוצל
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

אישור לתחילת עבודות

- שלב ב : לאחר דו"ח פיקוח כי ההריסות בוצעו ניתן יהיה להמשיך בתחילת הבניה.
- שלב א : בשלב הראשון יהרסו חריגות הבניה.
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 03-5556010.
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים

ת. השלמה

11/02/2025

11/02/2025

11/02/2025

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

תעודת גמר

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

מבקש:

♦ הרצל ב.י. בע"מ

הרצל 16 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ סתיו איזנברג עו"ד מיופה כוח בעלים ל

עורך:

♦ ליהי עין גדי דוידוביץ

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000390998

כתובת הבניין: הרצוג הרב 23, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7150 חלקה: 333 ; 334

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות הכולל 21 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון א'.

והקמת מבנה בן 8.5 קומות מעל לקומת קרקע סה"כ 49 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף

לצורך חניה, אישור איחוד וחלוקה 333+334

חו"ד מהנדס העיר

לעניין ההתנגדויות

התנגדות דיירי רחוב דניאל 40

שלום ואסתר בן דוד

אילנה ומאיר סומך

יהודה ורחל מנחם

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
אי היתכנות איחוד חלקות	לדחות את ההתנגדות	סעיף 144 לחוק התכנון והבנייה מחיל על תשריט איחוד עקרונות דומים לתשריט חלוקה, אך שינוי מחויב לגבי תשריט איחוד הוא בכך שהוא חייב לחול על חלקות שחולקו, אחרת לא היה צורך לאחדן. לכן, המגבלה הנטענת בערר אינה אמורה לחול. • מצב קיים: התוכנית החלה (תוכנית א'2/ב') לא יצרה חלוקת קרקע חדשה בעניין חלקות 333 ו-334, אלא חלה עליהן כפי שהיו גם במצב שקדם לה. מכאן שאין מניעה לאישור תשריט האיחוד. • סטייה מתוכנית: הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תשריט הסוטה מהוראות תוכנית, כפי שנקבע בפסיקה. אין בתוכנית הוראה הקובעת שאין לאשר תשריט איחוד.
בנוגע לאיחוד החלקות ע"י תשריט ולא ע"י תכנית	לדחות את ההתנגדות	הליך תכנוני במסגרת תכנית נדרש לרוב במקרים בהם יש צורך בראיה הכוללת התייחסות לשטחים ציבוריים, עירוב שימושים, פרויקטים בקנה מידה רחב וכו'. הבקשה להיתר הנ"ל כוללת תכנון של שני מבני מגורים פשוטים שהליך תכנוני לא ישנה את תכנונה, התוצאה תשאר אותו הדבר. במציאות בה הליכי התכנון כל כך ארוכים נכון לבחון את נושא המסלול בקפידה תוך ראיה על התוצר שהתקבל בסופו של יום. התשריט נועד כדי שהיה ניתן לתכנן מרתף משותף לשני המבנים ולהימנע משתי כניסות לחניון ולמרתף לא פונקציונלי וכן שהיה ניתן לתכנן מבנה בקיר משותף כדי לאפשר מיצוי זכויות והפחתת קומות. כל דירה נשארת עם 2 כיווני אוויר לפחות. על פי המסמכים, הסמכות לבצע איחוד חלקות מופיעה במפורש בסעיף 1 של ייפוי הכוח לתכנון. סעיף 1 מעניק למיופה הכוח סמכות כללית לפעול ולחתום בכל עניין לצורך ביצוע הפעולות הכלולות בייפוי הכוח, ובכלל זה טיפול ב: "...הוצאת תכניות ו/או תוספות ו/או שינויים ו/או הריסות ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או תיקון כל אלה"

העדר תימוכין קנייניים	לדחות את ההתנגדות	בפסיקה נקבע (ע"מ 8748/03 פואה לזסי סילבנה נ' הוועדה המחוזית ת"א ואח') שאין צורך בחתימת כל הבעלים על מנת להגיש תשריט חלוקה (וכנגזרת מכך – איחוד), שאם לא כן לא יהיה טעם להוראת סעיף 149 לחוק (הדורש פרסום והתנגדויות). אישור תשריט האיחוד אינו השלב הסופי ואינו מהווה התערבות בנושא הקנייני. לאחר אישור התשריט, יש לרשום אותו, וכל עוד הוא לא נרשם, ניתן לשנותו בתנאים הקבועים בסעיף 142 לחוק התכנון והבנייה. כלומר, מחלוקת קניינית יכולה להתברר בערכאה מתאימה, ולהוביל לתיקון התשריט כך שיתאים למצב הקנייני. נוסף ונציין כי אף המפקחת על הבתים המשותפים אינה דנה בהתנגדויות לתשריט איחוד אלא רק לבקשה להיתר.
לעניין נושא הסכמת 100% מבעלי הדירות	לקבל את ההתנגדות בחלקה	תנאי לקליטת הבקשה הינו קבלת הסכמה של 66% תנאי זה בוצע. הבקשה להיתר כולל היקף של 66.6% בדניאל 40 ו75% בהרצוג 23 יחד עם זאת תנאי למתן ההיתר הינו קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכות בנכס
לעניין היקף ההקלות	לדחות את ההתנגדות בחלקה	הבקשה נבדקה מרחבית לרבות התייחסות למבנים הגובלים איתה והתייחסות למצב הנכס. מהנדס העיר סבור כי ההקלות המבוקשות משפרות את התכנון של המבנה ואינם בגדר הקלות בעלות היקף ועצימות צרובים. נוסף ונציין כי חלק מהערות הבודק לבקשה הינן, לטייב את התכנון, להפחית יח"ד אחת, טיוב הממשק עם הרחוב ושינוי תמהיל הדירות. נוסף ונציין כי במידה והבקשה הייתה הולכת במסלול תיקון 139 היה מתקבל מבנה גבוה יותר בקומה נוספת עם היקף יח"ד גדול יותר.
לעניין תוספת הקומות	לדחות את ההתנגדות	אין מדובר בסטייה ניכרת שכן מס' הקומות מתבסס על מס' קומות המותר עפ"י תכנית- 3 + קרקע, תוספת קומות בהתאם למותר בתמ"א – 3 קומות, תוספת קומות בהקלה עפ"י תקנות סטייה ניכרת- 2 קומות ועוד חדרים על הגג סה"כ 8 קומות מלאות + קרקע + חדרים על הגג. עפ"י התכנית הכוללת מבנה זה יכל להגיע לגובה של 10 קומות וחדרים על הגג
לעניין ההטעיה של היזם	לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית מפרסמת באתר העירוני את התכנית שהוגשה לוועדה, זו התכנית שיש להתייחס אליה. במישור החוזי במידה ובעלי הזכויות חושבים כי נעשה הליך לא תקין מול היזם ניתן לפנות לערכאות שיפוטיות מתאימות
לעניין כושר נשיאה	לדחות את ההתנגדות	במסגרת התכנית הכוללת נבדקו כל התשתיות הנדרשות לעיר כולה, פרויקט זה עומד בכושר הנשיאה מה עוד תוספת יח"ד עומד על יחס של 2.33 יחס יחסית נמוך ביחס למקדם הצפיפות הקיים באזור
לעניין התנועתי	לקבל את ההתנגדות בחלקה	במסגרת התכנית הכוללת שמקודמת בימים אילו קיים נספח הפקעות למסלול הבינייני. רחובות רבים משפרים את מערך הדרכים ע"י הרחבתם. גם בבקשה זו היזם נדרש לתת זיקת הנאה ברחוב של 2 מ' לטובת הרחבת המדרכה ולאחריה לתת רצועת גינון של 2.5 נוספים לטובת גינון וזה כדי שהיה אפשר לשפר את מערך התנועה הרגלית והתנועתית באזור. נוסף ונציין כי מקודמת יוזמה (לאחר תיק מידע) במסגרת תיקון 139 בדניאל הכוללים הפקעה של 3 מ' לטובת הרחבת רחוב דניאל

בהתייחס להחלטת וועדת הערר בי/11002/0125

א. בכל הנוגע לטענה הקניינית והעדר חתימות – ראה לעיל וכן במענה לסעיף 5 איחוד החלקות.
ב. בכל הנוגע לטענה סטייה ניכרת ראה לעיל ובמענה לאיחוד החלקות ובנוסף: בהתייחס לתכנית בי/2א' ראה תשובה להתנגדות הראשונה וכן את סעיף 63 בהוראות התכנית מגרש פחות גודל לומדים מסעיף זה שאפשר לאחד חלקות כדי להגיע לשטח מינימלי ומכאן כי קיימת סמכות לאחד חלקות לפי תכנית זו.

סעיף 62 גם מכח סעיף זה המפנה לסעיף 14ב(יא) של החוק, משמע פקודת בניין ערים בשעתו איפשר סידור מגרשים מחדש לרבות צירוף שני מגרשים למגרש אחד. כמו כן סעיף 65 בהוראות התכנית איפשר איחודם של מגרשים בתנאי שיעשה בהתאם ליתר המגבלות הקבועות בתכנית
סעיף 31 להוראות התכנית עניינו מספר בתים על מגרש אינו רלוונטי לנסיבות של איחוד חלקות ולעניינו שכן בפועל מוקם מבנה אחד על המגרש המאוחד
ג. באשר לתכולתה של תכנית בי/538, הרי שמשעה שתכנית זו פקעה חלה תמ"א 38 על תיקוניה ובעניינו תיקון 3א.

ד. באשר לפסק דין שפירא והחלטת וועדת ערר בעניין פונד – ראה מענה להתנגדות 1
 לאור האמור ממליץ לאשר הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות הכולל 21 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'.
 והקמת מבנה בן 8.5 קומות מעל לקומת קרקע סה"כ 49 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף לצורך חניה, אישור איחוד וחלקה

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 21 היח"ד המותרות לפי התב"ע. מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד) בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובנייה מחדש
הקלה לתוספת 2 קומות עפ"י תכנות תכנון או בניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה במרתף לקו בניין בחזית באופן שיתקבל 2.00 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
התקנת ג'קוזי לכל יח"ד במפלס חדיר הגג לשימוש דיירי דירות עם חדרי גג	לדחות	לא הוצג בתכנית
הקלה בגובה חדרי הגג באופן שיתקבל 2.90 במקום 2.60 מ' המותרים.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה בגובה המחסנים באופן שיתקבל 3.00 במקום 2.05 המותרים.	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון	לאשר	לצורך טיוב התכנון ובלבד שגודל דירה מרבי לא יעלה על 145 מ"ר ויישמר תמהיל דירות מגוון
הגבהת המצלצלות לגובה של 3.00 מ' ביחס ל 2.4 מ' המותרים	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין

בכפוף ל:

תיקון תכנית בהתאם למפורט להלן

- הקטנת שטח הלובי ומועדון הדיירים ע"י יצירת רצועה גנטית מלווה רחוב ברוחב של 2.5 מ' לפחות כולל שתילת עצים בוגרים
- הגישו לחלל הפנאי בקומת הקרקע יהיה דרך לובי המבנה בלבד

מס' דף: 25

3. מסתורי הכביסה לא ימוקמו מתוך חדרי השינה (יש ליצור מיקום לדודים ומנועי מזגן בתוך גרעין המבנה או על הגג או כל פיתרון אחר שלא פונה לחזית הרחוב או ממוקם בסמיכות לחדר מגורים)
4. שטח הדירות המרבי לא יעלה על 145 מ"ר
5. מס' יח"ד לא יעלה על 49 יש לעדכן את התכנון וכן עדכון מהות הבקשה

אישורים ותאומים נוספים:

1. מחלקת איכות הסביבה
2. 100% חתימות בעלי זכויות בנכס.
3. יש לתקן תכנית לפי הערות הבדוק

שלב בקרת התכנן

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

תנאים להיתר

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

אישור לתחילת עבודות

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

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

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

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

ה ח ל ט ה:

לעניין ההתנגדויות

התנגדות דיירי רחוב דניאל 40

שלום ואסתר בן דוד

אילנה ומאיר סומך

יהודה ורחל מנחם

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
אי היתכנות איחוד חלקות	לדחות את ההתנגדות	סעיף 144 לחוק התכנון והבנייה מחיל על תשריט איחוד עקרונות דומים לתשריט חלוקה, אך שינוי מחויב לגבי תשריט איחוד הוא בכך שהוא חייב לחול על חלקות שחולקו, אחרת לא היה צורך לאחדן. לכן, המגבלה הנטענת בערר אינה אמורה לחול. • מצב קיים: התוכנית החלה (תוכנית א'2/ב') לא יצרה חלוקת קרקע חדשה בעניין חלקות 333 ו-334, אלא חלה עליהן כפי שהיו גם במצב שקדם לה. מכאן שאין מניעה לאישור תשריט האיחוד. • סטייה מתוכנית: הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תשריט הסוטה מהוראות תוכנית, כפי שנקבע בפסיקה. אין בתוכנית הוראה הקובעת שאין לאשר תשריט איחוד.
בנוגע לאיחוד החלקות ע"י תשריט ולא ע"י תכנית	לדחות את ההתנגדות	הליך תכנוני במסגרת תכנית נדרש לרוב במקרים בהם יש צורך בראיה הכוללת התייחסות לשטחים ציבוריים, עירוב שימושים, פרויקטים בקנה מידה רחב וכו'. הבקשה להיתר הנ"ל כוללת תכנון של שני מבני מגורים פשוטים שהליך תכנוני לא ישנה את תכנונה, התוצאה תשאר אותו הדבר. במציאות בה הליכי התכנון כל כך ארוכים נכון לבחון את נושא המסלול בקפידה תוך ראיה על התוצר שהתקבל בסופו של יום. התשריט נועד כדי שהיה ניתן לתכנן מרתף משותף לשני המבנים ולהימנע משתי כניסות לחניון ולמרתף לא פונקציונלי וכן שהיה ניתן לתכנן מבנה בקיר משותף כדי לאפשר מיצוי זכויות והפחתת קומות. כל דירה נשארת עם 2 כיווני אוויר לפחות. על פי המסמכים, הסמכות לבצע איחוד חלקות מופיעה במפורש בסעיף 1 של ייפוי הכוח לתכנון. סעיף 1 מעניק למיזופה הכוח סמכות כללית לפעול ולחתום בכל עניין לצורך ביצוע הפעולות הכלולות בייפוי הכוח, ובכלל זה טיפול ב: "...הוצאת תכניות ו/או תוספות ו/או שינויים ו/או הריסות ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או תיקון כל אלה"
העדר תימוכין קנייניים	לדחות את ההתנגדות	בפסיקה נקבע (ע"מ 8748/03 פואה לוי סילבנה נ' הוועדה המחוזית ת"א ואח') שאין צורך בחתימת כל הבעלים על מנת

להגיש תשריט חלוקה (וכנגזרת מכך – איחוד), שאם לא כן לא יהיה טעם להוראת סעיף 149 לחוק (הדורש פרסום והתנגדויות). אישור תשריט האיחוד אינו השלב הסופי ואינו מהווה התערבות בנושא הקנייני. לאחר אישור התשריט, יש לרשום אותו, וכל עוד הוא לא נרשם, ניתן לשנותו בתנאים הקבועים בסעיף 142 לחוק התכנון והבנייה. כלומר, מחלוקת קניינית יכולה להתברר בערכאה מתאימה, ולהוביל לתיקון התשריט כך שיתאים למצב הקנייני. נוסף ונציין כי אף המפקחת על הבתים המשותפים אינה דנה בהתנגדויות לתשריט איחוד אלא רק לבקשה להיתר.		
ננאי לקליטת הבקשה הינו קבלת הסכמה של 66% תנאי זה בוצע. הבקשה להיתר כולל היקף של 66.6% בדניאל 40 ו75% בהרצוג 23 יחד עם זאת תנאי למתן ההיתר הינו קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכות בנכס	לקבל את ההתנגדות בחלקה	לעניין נושא הסכמת 100% מבעלי הדירות
הבקשה נבדקה מרחבית לרבות התייחסות למבנים הגובלים איתה והתייחסות למצב הנכס. מהנדס העיר סבור כי ההקלות המבוקשות משפרות את התכנון של המבנה ואינם בגדר הקלות בעלות היקף ועצימות לא סבירים אלא היקפים התואמים לתכנית הכוללת של העיר. נוסף ונציין כי חלק מהערות הבודק לבקשה הינו, לטייב את התכנון, להפחית יח"ד אחת, טיוב הממשק עם הרחוב ושינוי תמהיל הדירות. נוסף ונציין כי במידה והבקשה הייתה הולכת במסלול תיקון 139 היה מתקבל מבנה גבוה יותר בקומה נוספת עם היקף יח"ד גדול יותר.	לדחות את ההתנגדות בחלקה	לעניין היקף ההקלות
אין מדובר בסטייה ניכרת שכן מס' הקומות מתבסס על מס' קומות המותר עפ"י תכנית- 3 + קרקע, תוספת קומות בהתאם למותר בתמ"א – 3 קומות, תוספת קומות בהקלה עפ"י תקנות סטייה ניכרת- 2 קומות ועוד חדרים על הגג סה"כ 8 קומות מלאות + קרקע + חדרים על הגג. עפ"י התכנית הכוללת מבנה זה יכל להגיע לגובה של 10 קומות וחדרים על הגג	לדחות את ההתנגדות	לעניין תוספת הקומות
הוועדה המקומית מפרסמת באתר העירוני את התכנית שהוגשה לוועדה, זו התכנית שיש להתייחס אליה. במישור החוזי במידה ובעלי הזכויות חושבים כי נעשה הליך לא תקין מול היוזם ניתן לפנות לערכאות שיפוטיות מתאימות	לדחות את ההתנגדות	לעניין ההטעיה של היוזם
במסגרת התכנית הכוללת נבדקו כל התשתיות הנדרשות לעיר כולה, פרויקט זה עומד בכושר הנשיאה מה עוד תוספת יח"ד עומד על יחס של 2.33 יחס יחסית נמוך ביחס למקדם הצפיפות הקיים באזור	לדחות את ההתנגדות	לעניין כושר נשיאה
במסגרת התכנית הכוללת שמקודמת בימים אילו קיים נספח הפקעות למסלול הבינייני. רחובות רבים משפרים את מערך הדרכים ע"י הרחבתם. גם בבקשה זו היוזם נדרש לתת זיקת הנאה ברחוב של 2 מ' לטובת הרחבת המדרכה ולאחריה לתת רצועת גינון של 2.5 נוספים לטובת גינון וזה כדי שהיה אפשר לשפר את מערך התנועה הרגלית והתנועתית באזור. נוסף ונציין כי מקודמת יוזמה (לאחר תיק מידע) במסגרת תיקון 139 בדניאל הכוללים הפקעה של 3 מ' לטובת הרחבת רחוב דניאל	לקבל את ההתנגדות בחלקה	לעניין התנועה

בהתייחס להחלטת וועדת הערר בי/11002/0125

א. בכל הנוגע לטענה הקניינית והעדר חתימות – ראה לעיל וכן במענה לסעיף 5 איחוד החלקות.

ב. בכל הנוגע לטענה לסטייה ניכרת ראה לעיל ובמענה לאיחוד החלקות.

- ג. בהתייחס להערות לתכנית בי/א2' ושאלת מקור סמכותה של הוועדה המקומית לאיחוד חלקות מכח התכנית :
ראה תשובה להתנגדות הראשונה וכן את סעיף 63 בהוראות התכנית מגרש פחות גודל – ממנו עולה כי קיימת סמכות לאחד חלקות כדי להגיע לשטח מינימלי ומכאן כי קיימת סמכות לאחד חלקות לפי תכנית זו.
סעיף 62 גם מכח סעיף זה המפנה לסעיף 14ב(יא) של החוק, משמע פקודת בניין ערים בשעתו איפשר סידור מגרשים מחדש לרבות צירוף שני מגרשים למגרש אחד. כמו כן סעיף 65 בהוראות התכנית איפשר איחודם של מגרשים בתנאי שיעשה בהתאם ליתר המגבלות הקבועות בתכנית
סעיף 31 להוראות התכנית עניינו מספר בתים על מגרש, אינו רלוונטי לנסיבות של איחוד חלקות ולעניינו, שכן בפועל מוקם מבנה אחד על המגרש המאוחד.
ד. בהתייחס לתכנית בי/27 שקבעה חלוקה – מדובר בתכנית קודמת לתכנית המתאר ואשר תכנית המתאר שחלה אחריה הקנתה סמכות לאיחוד חלקות.
ג. באשר לתחולתה של תכנית בי/538, הרי שמשעה שתכנית זו פקעה - חלה תמ"א 38 על תיקוניה ובעניינו תיקון 3א' מכוחו הוגשה הבקשה.
ד. באשר לפסק דין שפירא והחלטת ועדת ערר בעניין פונד – ראה מענה להתנגדות 1, וכן המפורט לעיל.
לאור האמור הוחלט לאשר הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות הכולל 21 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'.
והקמת מבנה בן 8.5 קומות מעל לקומת קרקע סה"כ 49 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף לצורך חניה, אישור איחוד וחלוקה

הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 21 היח"ד המותרות לפי התב"ע. מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד) (1) בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובנייה מחדש
הקלה לתוספת 2 קומות עפ"י תכנות תכנון או בניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה במרתף לקו בניין בחזית באופן שיתקבל 2.00 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
התקנת ג'קוזי לכל יח"ד במפלס חדיר הגג לשימוש דיירי דירות עם חדרי גג	לדחות	לא הוצג בתכנית
הקלה בגובה חדרי הגג באופן שיתקבל 2.90 במקום 2.60 מ' המותרים.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה בגובה המחסנים באופן שיתקבל 3.00 במקום 2.05 המותרים.	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון	לאשר	לצורך טיוב התכנון ובלבד שגודל דירה מרבי לא יעלה על 145 מ"ר ויישמר תמהיל דירות מגוון
הגבהת המצלצלות לגובה של 3.00 מ' ביחס ל 2.4 מ' המותרים	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין

בכפוף ל:
תיקון תכנית בהתאם למפורט להלן
6. הקטנת שטח הלובי ומועדון הדיירים ע"י יצירת רצועה גנטית בקומת העמודים ברוחב של 2.5 מ' לפחות כולל

7. שתילת עצים בוגרים
8. הגישה לחלל הפנאי בקומת הקרקע יהיה דרך לובי המבנה בלבד
9. מסתורי הכביסה לא יהיו המשכיים ולא יסתירו את חלון חדר השינה. המסתור לא יהיה מרפפה יש למצוא פתרון עיצוב אחר (יש ליצור מיקום לדודים ומנועי מזגן בתוך גרעין המבנה או על הגג או כל פתרון אחר שלא פונה לחזית הרחוב או ממוקם בסמיכות לחדר מגורים
10. שטח הדירות המרבי לא יעלה על 145 מ"ר
11. מס' יח"ד לא יעלה על 49 יש לעדכן את התכנון וכן עדכון מהות הבקשה

אישורים ותאומים נוספים:

4. מחלקת איכות הסביבה
5. 100% חתימות בעלי זכויות בנכס.
6. יש לתקן תכנית לפי הערות הבדוק

שלב בקרת התכנ

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

תנאים להיתר

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

אישור לתחילת עבודות

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

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

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

- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני החניה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה למבנה
- לדיריים חוזרים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה

ת. השלמה

05/05/2025
16/07/2025
16/07/2025
16/07/2025
16/07/2025
16/07/2025

- שלב בקרת התכנ**
- בקרת תכנ -----**
- אישור כיבוי אש
 - אישור פיקוד העורף
 - הגשת נספח סניטרי חתום ע"י יועץ תברואה, ערוך עפ"י התקנות, ומאושר ע"י תאגיד"מי בת ים"
 - אישור נספח הניקוז ודוח ההידרולוג
 - אישור חברת הגז להקמת צובר הגז (במידה והבקשה כוללת צובר גז)
 - השלמת חתימות 100 בעלי זכויות בנכס בהתאם לנסח טאבו עדכני
 - אישור רמ"י עבור נכסים בבעלותם
 - אישור סופי, חברת חשמל 2 חתימות
- אישור לתחילת עבודות**
- טופס 1א - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
 - טופס 2א - בקשת אישור תחילת עבודות
 - טופס 3א - טבלת פרטי אנשי קשר, בעלי תפקידים וממונים באתר
 - טופס 4א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
 - טופס 5א - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
 - טופס 6א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
 - טופס 7א - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
 - טופס 8א - הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
 - טופס 9א - אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
 - טופס 10א - התחייבות לכיסוי הבור
 - טופס 11א - אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת ומורשת
 - טופס 12א - אישורי אגפי התחדשות עירונית, איכות הסביבה
 - טופס 13א - אישורי אגפי תשתיות וניקוז, תכנית הסדרי תנועה זמניים, מבני ציבור, תאגיד מי ב
 - טופס 14א - אישורי תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים, בטיחות עגורנים, אישור מוסדות חינוך
 - טופס 15א - תברואה, פיקוח עירוני, חשמל ותאורה, ביטחון
 - טופס 16א - אישור שטח ציבורי, נכסים, אגף חזות העיר
 - טופס 17א - תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי
 - טופס 18א - אישור בקשת תחילת עבודות ע"ימפקח הבניה האחראי
 - טופס 19א - בקשה לאישור תחילת עבודות שני- בתמ"א 38/1 לאחר סיום החיזוק והשלמת מתקנים תת קרקעיים.
 - טופס 20א - הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

סעיף: 7	מספר בקשה: 20221550	תיק בניין: 4097
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250011 בתאריך: 15/09/2025		

מבקש:

♦ י.שניאור - סוקולוב 17' בת ים בע"מ

בלפור 58 בת ים

בעל הנכס:

♦ עו"ד אילן גלזר - מיופה כוח

עורך:

♦ דרור בריל

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000445245

כתובת הבניין: סוקולוב 17 א, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7144 חלקה: 71

תכנית: בי/2 א, בי/339, בי/377, בי/430 א, בי/430 ב, בי/403, בי/1/403, בי/538, 502-0216473, 502-0358069, 502-

0413625, 502-0586131

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

דיון חוזר לאחר מיצוי אפשרויות החיבור להירש 3 בהתאם להחלטת ועדת משנה

ביום 8.9.24.

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38

ובי538/ והקמת מבנה בן 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכולל 23 יח"ד חדשות ו 3 קומות

מרתף לצורך חניה

חו"ד מהנדס העיר

לעניין התנגדות של חב' אינוביישן התחדשות עירונית בע"מ (היזם של הירש 3):

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
בנוגע לחוות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות שני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור העובדה כי מבנה הירש 3 הינו מבנה כלוא	לקבל את ההתנגדות בחלקה	אכן מהנדסת העיר סברה כי יש צורך בחיבור שני המבנים יחדיו לצורך תכנון פרויקט אחד שייתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תאום תכנון של שני המגרשים. בסופו של דבר נציגי הירש 3 לא הראו נכונות ואף לא וויתורים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העיר בחן את מכלול הפגישות והתוצרים שלא הוגשו למרות שקיבלו על כך מס' רב של הודעות. מהנדס העיר סבור כי אין לעקב יתר על המידה את הדיירים של סוקולוב 17 וכי מוצו כל אפשרויות הגישור אשר לא עלו ולכן ממליץ לאפשר לדיירי סוקולוב 17 להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון
לעניין תהליכי הגישור	לדחות את ההתנגדות	התקיימו מס' רב של פגישות תכנון, בראשונה נבחנה גישה למרתף החניה ללא שינוי תכנוני בסוקולוב 17 א', חלופה זו ירדה מהפרק לאור העובדה כי היזם של הירש 3 לא הסכים לתכנון מס' חניות מועט לאור העובדה כי רמפה חד צדדית יכולה להכיל עד 40 חניות. לאחר מכן נבחנה החלופה של רמפה דו צדדית הכוללת שינויים מהותיים במבנה סוקולוב 17 א' בפגישה האחרונה הצדדים קיבלו מסגנית מהנדס העיר לרישוי הנחיות

<p>להתקדמות הפרויקט המשותף כך שהזכויות של יזם סוקולוב לא יבוטלו ועליהם לתת לו מענה, הצגת תכנון הבנייה במשותף או במקביל. תכנית כנ"ל לא התקבלה, התקבל מייל מהיזם של הירש 3 בו הוא מציין כי הם סיכמו עם היזם של סוקולוב 17א' לקנות את חלקו בפרויקט. במייל זה לא כיתבו את היזם של סוקולוב 17א'. מתברר כי לא היה הסכם כזה וכי היזם של סוקולוב 17א' לא מוכר את זכויותיו.</p> <p>היזמים התבקשו להעביר עד 13.7.25 תכנית מוסכמת על ידי שני הצדדים ומשלא עשו זאת (מעל חצי שנה) הוחלט כי אין מקום להמשיך ולגרור רגליים ולשים את התושבים בבני ערובה של וויכוחים מיותרים וכי יש למבנה הירש 3 יכולת להתחבר עם המתחם מצפון.</p> <p>היזם של הירש 3 לא ידע על כך בפתאומיות, אני העברתי להם מייל בתאריך: 12.8.25 סמוך לפרסום כי מוצו כל ניסיונות הגישור וכי פתוחה להם האפשרות להתחבר למתחם מצפון</p>		
<p>מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17א עם רמפה חד סיטרית מגבילה את מס' החניות שיהיה ניתן להכניס (עד 40 חניות) במידה ומס' חניות אילו לא יעלה על 40 חניות יהיה ניתן לחייב גישה דרך מרתף סוקולוב 17א</p>	לקבל את ההתנגדות בחלקה	לעניין הגישה לחניה
<p>הבקשה נבדקה מרחבית לרבות התייחסות למבנים הגובלים איתה. מהנדס העיר סבור כי ההקלות המבוקשות משפרות את התכנון של המבנה ואינם בגדר הקלות בעלות היקף ועצימות צרובים. נוסף ונציין כי חלק מהערות הבודק לבקשה הינן, לטייב את התכנון, להפחית ולהתאים את השטחים למותר, התאמת היקף השטח של הקומה החלקית בהתאם להחלטת וועדת הערר (מסריק 20) התייחסות למפגש עם הרחוב והשצ"פ, הנמכת מפלס ה-0.00, והתאמת הגבהים למבנים המחוודשים שבסביבה ועוד.</p>	לקבל את ההתנגדות בחלקה	לעניין היקף ההקלות

לעניין התנגדות אליאס שבה דייר במבנה הירש 3:

נימוק	לדחות/לקבל	מהות ההתנגדות
<p>אכן מהנדסת העיר סברה כי יש צורך בחיבור שני המבנים יחדיו לצורך תכנון פרויקט אחוד שייתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תאום תכנון של</p>	לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>בנוגע לחוות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות שני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור</p>

העובדה כי מבנה הירש 3 הינו מבנה כלוא		שני המגרשים. בסופו של דבר נציגי הירש 3 לא הראו נכונות ואף לא וויתורים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העיר בחן את מכלול הפגישות והתוצרים שלא הוגשו למרות שקיבלו על כך מס' רב של הודעות. מהנדס העיר סבור כי אין לעקב יתר על המידה את הדיירים של סוקולוב 17 וכי מוצו כל אפשרויות הגישור אשר לא עלו ולכן ממליץ לאפשר לדיירי סוקולוב 17 להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון.
לעניין הגישה לחניה	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17 עם רמפה חד סיטרית מגבילה את מס' החניות שיהיה ניתן להכניס (עד 40 חניות) במידה ומס' חניות אילו לא יעלה על 40 חניות יהיה ניתן לחייב גישה דרך מרתף סוקולוב 17.

רקע לבקשה	<p>מדובר בבקשה להיתר מכח תמ"א 38 המשלבת גם זכויות מכח בי/538, להלן השתלשלות העניינים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצעת התכנון הגשה ע"י עורך הבקשה בשנת 2022, שלב בו המגמה הייתה לאפשר לכמה שיותר פרויקטים ללכת במסלול הריסה ובנייה על פני חיזוק 2. היוזמה כללה: תוספת של 23 יח"ד במבנה בן 8 קומות מעל הקרקע ע"ג 3 מרתפי חניה עם 25 מקומות חניה. 3. יוזמה זו נבחנה בתאריך: 7.6.22 ניתנה חוות דעת מהנדסת העיר התקפה 6 חודשים בלבד וכללה כמה עקרונות כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. יש להטמיע מבנים גובלים תוך התייחסות לאשור התמאות בסביבה. עורך הבקשה הציג את המבנה בהירש 3 במסלול של חיזוק ולכן נדרש להותיר מרחק של לפחות 3 מ' בין המבנים ב. לא יותרו דירות גן בחזית קדמית, חזיתות המבנה יכללו גיבון בהיקף נרחב תוך הקפדה על רחוב הירש בו יש לכלול גיבון בהיקף נרחב ג. התאמת רחבת כיבוי אש עם סוקולוב 17 ד. הצגת מיקום מערכות ותת קרקע ה. צוין כי התכנון הכולל ייבדק במסגרת תאום מוקדם ראשון שיפוט 2 קרי תכנית עיצוב 4. תכנית עיצוב מפורטת לא הוגשה לבדיקתי ובתאריך: 28.8.23 הוגשה בקשה להיתר במערכת רישוי זמין מעל שנה לאחר הנפקת חוות דעת מהנדסת העיר. 5. בתאריך: 12.11.23 התקיימה פגישה עם עורך הבקשה ונציגי הדיירים של רחוב הירש 3 לקידום תב"ע משותפת על הירש 3 עם סוקולוב 17. קידום תב"ע נקודתית זו לא הומלצה לאישור, אך המשתתפים הופנו לאגף הרישוי לצורך חיבור לפרויקט הקיים בסוקולוב 17. היוזמה התקבלה בברכה לאור העובדה כי אכן קיימת בעיה מהותית להירש 3 היות ומדובר בחלקה כלואה. לאור זאת תואמה פגישה, כאשר העקרונות שליוו אותה הינם שינויים מינוריים בפרויקט סוקולוב 17 א המתקדם רק שיימצא פתרון חניה משותף. 6. לאחר תאום הפגישה התקבל מייל מעורך הבקשה בתאריך: 14.12.23 כי הם לא מתכוונים לעלות לזום היות והם לא להתחבר עם הירש 3. הובהר לעורך הבקשה כי המלצת מהנדסת העיר תהיה שלילית לקידום פרויקט לבדו וכי הוא יכול להתקדם עם הבקשה כפי שהיא. מיותר לציין כי התכנון שהוגש אף הוא אינו תואם את חוות דעת מהנדסת העיר שכן התכנון הוגש 17 חניות ולא 25 ומס' קומות שונה במקום 8.5 קומות 9.5 קומות. 7. במרבית שלבי הבדיקה המוקדמים הוזכרה חוות דעת מהנדסת העיר, כמו כן נבדקה החלופה להכניס את הירש 3 למתחם תכנון רחב יותר מצפון אך לאחר בדיקה נמצא כי אין
------------------	--

<p>ערך ממשי לחיבור החלקה למתחם, לאור מיקומו ולכן שוחרר להתחדשות בנייני תוך חיבור לסוקולוב 17א</p> <p>8. התכנון המוצע כולל מרתף חניה לא פונקציונאלי לאור העובדה כי מדובר במגרש מאוד קטן וישנם מגבלות תכנון רחבות מאוד, התחברות למבנה ברחוב הירש 3 תאפשר תכנון מרתף משותף, יעיל יותר ואף תפקודי טוב יותר</p> <p>9. מס' הקומות המבוקש אינו תואם את הפרסום שבוצע</p> <p>10. הבקשה הובאה לדיון בוועדת משנה מס' מיום: הוועדה ציינה בפני היזם כי עליו להתחבר עם הירש 3 ולכן לבקשת היזם הבקשה ירדה מסדר היום כדי לבחון את חלופת התכנון המאוחדת</p> <p>11. התקיימו מס' רב של פגישות תכנון עם נציגי היזם הן של הירש 3 והן של סוקולוב 17 וזאת כדי לגבש תכנון מאוחר אשר אינו פוגע בצורה מהותית במבנה סוקולוב 17. ההצעה שהוצעה ע"י אגף הרישוי הינו תוספת יח"ד בתקן חניה של 0.5-1 וזאת כדי שלא יהי נדרש לתכנן רמפה דו סטרית דבר שגורר אחריו שינויים מהותיים למבנה סוקולוב 17 אשר דרכו נכנסים לחניה.</p> <p>12. חרף קריאה לשיתוף פעולה ותיאום – ניכר כי היזמים לא צלחו את הנושא הכלכלי ביניהם. נרשמה גרירת רגליים חוזרת, חוסר תיאום פנימי, סתירות מהותיות בין הצדדים.</p> <p>13. בפגישת הזום האחרונה שהתקיימה בחודש יולי ציינתי בפני שני הצדדים כי זו הזדמנות אחרונה לנסות לגשר ביניהם וכי לא אאפשר שהתושבים יהיו בני ערובה. סיכום הפגישה היה כי תועבר אליי תכנית מתוקנת מוסכמת תוך שבוע וכן תכנית התארגנות המציגה את יכולת שני הביניים לעבוד כל אחד לבדו לאחר יציקת המרתף.</p> <p>14. ב.13.7.25 התקבל מייל מיזמי הירש 3 כי הם הגיעו להסכמה עם יזם סוקולוב 17 והם קונים מימנו את הפרויקט של סוקולוב 17. למייל זה לא היה מכתב. לאחר בקשתי לכתב גם אותו מתברר כי היזם של סוקולוב 17 לא הגיע להסכמה משותפת.</p> <p>15. בעידן בו הצורך במיגון הוא חיוני, אין זה מתקבל על הדעת לעכב פרויקטים משמעותיים להתחדשות ובטיחות הציבור עקב שיקולים פרטניים.</p> <p>ציפיית העירייה הייתה כי שני היזמים יפגינו גמישות ואחריות אזרחית – אך בפועל, שיתוף הפעולה לא צלח, והוצגה תמונה של חוסר בשלות.</p> <p>16. תנאי הסף הושלמו בתאריך 16.4.24</p> <p>17. לאור כל האמור, מהנדס העיר ממליץ בזאת לקדם את הבקשה להיתר עבור סוקולוב 17א', ולא להתנות את אישורה בשילוב הירש 3.</p> <p>יובהר כי לחלקת הירש 3 תישמר האפשרות להשתלב בעתיד בתכנון המתחם מצפון, בכפוף למציאת פתרונות תנועתיים משולבים.</p>	
---	--

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 ובי538/ והקמת מבנה בן 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכולל 23 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף לצורך חניה

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 25 יח"ד המותרות לפי התב"ע. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד) (1) בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובנייה מחדש
הקלה לתוספת 2 קומות עפ"י תקנות התכנון והבניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומת מרתף באופן שיתקבל 4.50 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה

הקלה לתכסית קומת מרתף 100%	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
הקלה לגובה קומות באופן שיתקבל 3.50 במקום 3.00 מ' המותרים.	לאשר	לצורך טיב התכנון
הקלה לגובה קומה קרקע באופן שיתקבל 5.50 במקום 3.00 המותרים.	לאשר חלקית	בהתאם לחתך הרחוב יש לשמור על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפך.
תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון	לאשר	לצורך טיוב התכנון ואיכות הדירות
ניוד זכויות מקומת הקרקע ומבין הקומות להשלמת קומה חלקית לקומה מלאה ע"פ תכנית בי/580	לדחות	בקומת הקרקע מוצע דירה כך שלא ניתן לנייד שטחים מכח תמ"א 38 הריסה
ביטול הנחיה לגבי הבלטת מרפסות מתחת לגובה 6 מ' מעבר לקו הבניין	לאשר חלקית	לצורך טיוב תכנון מאושר לשמור על קו בניין של 0.8 מ' למרפסות בחזית קידמית לכיוון סוקולוב
הקלה בגובה גדר בין גינות בתחום המגרש ל 1.8 במקום 1.5	לדחות	לא תואם הנחיות מרחביות בת ים
הקלה בגובה קומת גג 4.5 מ' במקום 3 מ' המותרים	לאשר חלקית	בהתאם לחתך הרחוב יש לשמור על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפך.
הקלה לתוספת קומה מכח תוכנית בי\538	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הגבהת גובה פרגולה בקומת הגג בגובה תקרת הקומה	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הקלה לביטול מרפסות שירות / מסתורי כביסה בקומת הגג	לדחות	יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנוע מזגן לדירות בקומה זו
הקלה לביטול מרפסות שירות / מסתורי כביסה בקומת הקרקע	לדחות	יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנוע מזגן לדירות בקומה זו

ה ח ל ט ה:

לעניין התנגדות של חב' אינוביישן התחדשות עירונית בע"מ (היזם של הירש 3):

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
בנוגע לחוות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות שני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור העובדה כי מבנה הירש 3 הינו מבנה כלוא	לקבל את ההתנגדות בחלקה	אכן מהנדסת העיר סברה כי יש צורך בחיבור שני המבנים יחדיו לצורך תכנון פרויקט אחוד שייתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תאום תכנון של שני המגרשים. בסופו של דבר נציגי הירש 3 לא הראו נכונות ואף לא וויתורים ועמדו על

<p>דרישותיהם. מהנדס העיר בחן את מכלול הפגישות והתוצרים שלא הוגשו למרות שקיבלו על כך מס' רב של הודעות. מהנדס העיר סבור כי אין לעקב יתר על המידה את הדיירים של סוקולוב 17א וכי מוצו כל אפשרויות הגישור אשר לא עלו ולכן ממליץ לאפשר לדיירי סוקולוב 17א להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון</p>		
<p>התקיימו מס' רב של פגישות תכנון, בראשונה נבחנה גישה למרתף החניה ללא שינוי תכנוני בסוקולוב 17א, חלופה זו ירדה מהפרק לאור העובדה כי היזם של הירש 3 לא הסכים לתכנון מס' חניות מועט לאור העובדה כי רמפה חד צדדית יכולה להכיל עד 40 חניות. לאחר מכן נבחנה החלופה של רמפה דו צדדית הכוללת שינויים מהותיים במבנה סוקולוב 17א' בפגישה האחרונה הצדדים קיבלו מסגנית מהנדס העיר לרישוי הנחיות להתקדמות הפרויקט המשותף כך שהזכויות של יזם סוקולוב לא יבוטלו ועליהם לתת לו מענה, הצגת תכנון הבנייה במשותף או במקביל. תכנית כנ"ל לא התקבלה, התקבל מייל מהיזם של הירש 3 בו הוא מציין כי הם סיכמו עם היזם של סוקולוב 17א' לקנות את חלקו בפרויקט. במייל זה לא כיתבו את היזם של סוקולוב 17א'. מתברר כי לא היה הסכם כזה וכי היזם של סוקולוב 17א' לא מוכר את זכויותיו.</p> <p>היזמים התבקשו להעביר עד 13.7.25 תכנית מוסכמת על ידי שני הצדדים ומשלא עשו זאת (מעל חצי שנה) הוחלט כי אין מקום להמשיך ולגרור רגליים ולשים את התושבים בבני ערובה של וויכוחים מיותרים וכי יש למבנה הירש 3 יכולת להתחבר עם המתחם מצפון. היזם של הירש 3 לא ידע על כך בפתאומיות, אני העברתי להם מייל בתאריך: 12.8.25 סמוך לפרסום כי מוצו כל ניסיונות הגישור וכי פתוחה להם האפשרות להתחבר למתחם מצפון</p>	לדחות את ההתנגדות	לעניין תהליכי הגישור
<p>מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17א עם רמפה חד סיטרית מגבילה את מס' החניות שיהיה ניתן להכניס (עד 40 חניות) במידה ומס' חניות אילו לא יעלה על 40 חניות יהיה ניתן לחייב גישה דרך מרתף סוקולוב 17א הוועדה מחליטה לאפשר גישה לחניון מסוקולוב 17א' להירש 3</p>	לקבל את ההתנגדות	לעניין הגישה לחניה
הבקשה נבדקה מרחבית לרבות	לקבל את ההתנגדות בחלקה	לעניין היקף ההקלות

<p>התייחסות למבנים הגובלים איתה. מהנדס העיר סבור כי ההקלות המבוקשות משפרות את התכנון של המבנה ואינם בגדר הקלות בעלות היקף ועצימות צרובים. נוסף ונציין כי חלק מהערות הבודק לבקשה הינן, לטייב את התכנון, להפחית ולהתאים את השטחים למותר, התאמת היקף השטח של הקומה החלקית בהתאם להחלטת וועדת הערר (מסריק 20) התייחסות למפגש עם הרחוב והשצ"פ, הנמכת מפלס ה-0.00, והתאמת הגבהים למבנים המחוודשים שבסביבה ועוד.</p>		
---	--	--

לעניין התנגדות אליאס שבה דייר במבנה הירש 3:

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
בנוגע לחוות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות שני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור העובדה כי מבנה הירש 3 הינו מבנה כלוא	לקבל את ההתנגדות בחלקה	אכן מהנדסת העיר סברה כי יש צורך בחיבור שני המבנים יחדיו לצורך תכנון פרויקט אחד שייתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תאום תכנון של שני המגרשים. בסופו של דבר נציגי הירש 3 לא הראו נכונות ואף לא וויתורים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העיר בחן את מכלול הפגישות והתוצרים שלא הוגשו למרות שקיבלו על כך מס' רב של הודעות. מהנדס העיר סבור כי אין לעקב יתר על המידה את הדיירים של סוקולוב 17 וכי מוצא כל אפשרויות הגישור אשר לא עלו ולכן ממליץ לאפשר לדיירי סוקולוב 17 להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון.
לעניין הגישה לחניה	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17 א עם רמפה חד סיטרית מגבילה את מס' החניות שיהיה ניתן להכניס (עד 40 חניות) במידה ומס' חניות אילו לא יעלה על 40 חניות יהיה ניתן לחייב גישה דרך מרתף סוקולוב 17. הוועדה דורשת להראות התחברות ודרך גישה מחניון סוקולוב 17 א' לחניון הירש 3.

<p>מדובר בבקשה להיתר מכח תמ"א 38 המשלבת גם זכויות מכח ב/538, להלן השתלשלות העניינים: 18. הצעת התכנון הגשה ע"י עורך הבקשה בשנת 2022, שלב בו המגמה הייתה לאפשר לכמה שיותר פרויקטים ללכת במסלול הריסה ובנייה על פני חיזוק 19. היוזמה כללה: תוספת של 23 יח"ד במבנה בן 8 קומות מעל הקרקע ע"ג 3 מרתפי חניה עם 25 מקומות חניה. 20. יוזמה זו נבחנה בתאריך: 7.6.22 ניתנה חוות דעת מהנדסת העיר התקפה ל6 חודשים בלבד וכללה כמה עקרונות כמפורט להלן:</p>	<p>רקע לבקשה</p>
---	-------------------------

<p>ו. יש להטמיע מבנים גובלים תוך התייחסות לאשור התמאות בסביבה. עורך הבקשה הציג את המבנה בהירש 3 במסלול של חיזוק ולכן נדרש להותיר מרחק של לפחות 3 מ' בין המבנים</p> <p>ז. לא יותרו דירות גן בחזית קדמית, חזיתות המבנה יכללו גיבון בהיקף נרחב תוך הקפדה על רחוב הירש בו יש לכלול גיבון בהיקף נרחב</p> <p>ח. התאמת רחבת כיבוי אש עם סוקולוב 17</p> <p>ט. הצגת מיקום מערכות ותת קרקע</p> <p>י. צוין כי התכנון הכולל ייבדק במסגרת תאום מוקדם ראשון שיפוט 2 קרי תכנית עיצוב</p> <p>21. תכנית עיצוב מפורטת לא הוגשה לבדיקתי ובתאריך: 28.8.23 הוגשה בקשה להיתר במערכת רישוי זמין מעל שנה לאחר הנפקת חוות דעת מהנדסת העיר.</p> <p>22. בתאריך: 12.11.23 התקיימה פגישה עם עורך הבקשה ונציגי הדיירים של רחוב הירש 3 לקידום תב"ע משותפת על הירש 3 עם סוקולוב 17א'. קידום תב"ע נקודתית זו לא הומלצה לאישור, אך המשתתפים הופנו לאגף הרישוי לצורך חיבור לפרויקט הקיים בסוקולוב 17א'. היוזמה התקבלה בברכה לאור העובדה כי אכן קיימת בעיה מהותית להירש 3 היות ומדובר בחלקה כלואה. לאור זאת תואמה פגישה, כאשר העקרונות שליוו אותה הינם שינויים מינוריים בפרויקט סוקולוב 17 א המתקדם רק שיימצא פתרון חניה משותף.</p> <p>23. לאחר תאום הפגישה התקבל מייל מעורך הבקשה בתאריך: 14.12.23 כי הם לא מתכוונים לעלות לזום היות והם לא להתחבר עם הירש 3. הובהר לעורך הבקשה כי המלצת מהנדסת העיר תהיה שלילית לקידום פרויקט לבדו וכי הוא יכול להתקדם עם הבקשה כפי שהיא. מיותר לציין כי התכנון שהוגש אף הוא אינו תואם את חוות דעת מהנדסת העיר שכן התכנון הוגש 17 חניות ולא 25 ומס' קומות שונה במקום 8.5 קומות 9.5 קומות.</p> <p>24. במרבית שלבי הבדיקה המוקדמים הוזכרה חוות דעת מהנדסת העיר, כמו כן נבדקה החלופה להכניס את הירש 3 למתחם תכנון רחב יותר מצפון אך לאחר בדיקה נמצא כי אין ערך ממשי לחיבור החלקה למתחם, לאור מיקומו ולכן שוחרר להתחדשות בנייני תוך חיבור לסוקולוב 17א</p> <p>25. התכנון המוצע כולל מרתף חניה לא פונקציונאלי לאור העובדה כי מדובר במגרש מאוד קטן וישנם מגבלות תכנון רחבות מאוד, התחברות למבנה ברחוב הירש 3 תאפשר תכנון מרתף משותף, יעיל יותר ואף תפקודי טוב יותר</p> <p>26. מס' הקומות המבוקש אינו תואם את הפרסום שבוצע</p> <p>27. הבקשה הובאה לדיון בוועדת משנה מס' מיום: הוועדה ציינה בפני היזם כי עליו להתחבר עם הירש 3 ולכן לבקשת היזם הבקשה ירדה מסדר היום כדי לבחון את חלופת התכנון המאוחדת</p> <p>28. התקיימו מס' רב של פגישות תכנון עם נציגי היזם הן של הירש 3 והן של סוקולוב 17 וזאת כדי לגבש תכנון מאוחר אשר אינו פוגע בצורה מהותית במבנה סוקולוב 17. ההצעה שהוצעה ע"י אגף הרישוי הינו תוספת יח"ד בתקן חניה של 1-0.5 וזאת כדי שלא יהי נדרש לתכנן רמפה דו סטרית דבר שגורר אחריו שינויים מהותיים למבנה סוקולוב 17 אשר דרכו נכנסים לחניה.</p> <p>29. חרף קריאה לשיתוף פעולה ותיאום – ניכר כי היזמים לא צלחו את הנושא הכלכלי ביניהם. נרשמה גרירת רגליים חוזרת, חוסר תיאום פנימי, סתירות מהותיות בין הצדדים.</p> <p>30. בפגישת הזום האחרונה שהתקיימה בחודש יולי ציינתי בפני שני הצדדים כי זו הזדמנות אחרונה לנסות לגשר ביניהם וכי לא אפשר שהתושבים יהיו בני ערובה. סיכום הפגישה היה כי תועבר אליי תכנית מתוקנת מוסכמת תוך שבוע וכן תכנית התארגנות המציגה את יכולת שני הביניים לעבוד כל אחד לבדו לאחר יציקת המרתף.</p> <p>31. ב.7.25.13 התקבל מייל מיזמי הירש 3 כי הם הגיעו להסכמה עם יזם סוקולוב 17 והם קונים מימנו את הפרויקט של סוקולוב 17. למייל זה לא היה מכותב. לאחר בקשתי לכתב גם אותו מתברר כי היזם של סוקולוב 17 לא הגיע להסכמה משותפת.</p> <p>32. בעידן בו הצורך במיגון הוא חיוני, אין זה מתקבל על הדעת לעכב פרויקטים משמעותיים להתחדשות ובטיחות הציבור עקב שיקולים פרטניים.</p> <p>ציפיית העירייה הייתה כי שני היזמים יפגינו גמישות ואחריות אזרחית – אך בפועל, שיתוף הפעולה לא צלח, והוצגה תמונה של חוסר בשלות.</p> <p>33. תנאי הסף הושלמו בתאריך 16.4.24</p>	
--	--

34. לאור כל האמור, מהנדס העיר ממליץ בזאת לקדם את הבקשה להיתר עבור סוקולוב 17א', ולא להתנות את אישורה בשילוב הירש 3. יובהר כי לחלקת הירש 3 תישמר האפשרות להשתלב בעתיד בתכנון המתחם מצפון, בכפוף למציאת פתרונות תנועתיים משולבים.	
---	--

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 ובי538/ והקמת מבנה בן 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכוללת 23 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף לצורך חניה בכפוף: יש להציג פתרון גישה לחניה להירש 3 דרך מרתף סוקולוב 17 א', עורך הבקשה יטמיע את התכנון לרבות התחברות ומפלסים כדי שיהיה ניתן להשתמש ברמפת ירידה למרתף לשני המבנים יחדיו. רישום הערה תכנונית לפי תקנה 27 בדבר זכות מעבר ברמפה וחיבור עם החניון בהירש 3 לטובת דיירי הירש 3- החיבור יהיה במפלס 1-

הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 25 יח"ד המותרות לפי התב"ע. מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד) בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנייה במסגרת הריסה ובנייה מחדש
הקלה לתוספת 2 קומות עפ"י תקנות התכנון והבניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומת מרתף באופן שיתקבל 4.50 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
הקלה לתכסית קומת מרתף 100%	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
הקלה לגובה קומות באופן שיתקבל 3.50 במקום 3.00 מ' המותרים.	לאשר	לצורך טיב התכנון
הקלה לגובה קומה קרקע באופן שיתקבל 5.50 במקום 3.00 המותרים.	לאשר חלקית	בהתאם לחתך הרחוב יש לשמור על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפך.
תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון	לאשר	לצורך טיוב התכנון ואיכות הדירות
ניוד זכויות מקומת הקרקע ומבין הקומות להשלמת קומה חלקית לקומה מלאה ע"פ תכנית בי/580	לדחות	בקומת הקרקע מוצע דירה כך שלא ניתן לנייד שטחים מבח תמ"א 38 הריסה
ביטול הנחיה לגבי הבלטת מרפסות	לאשר חלקית	לצורך טיוב תכנון מאושר לשמור

מתחת לגובה 6 מ' מעבר לקוי הבניין		על קו בניין של 0.8 מ' למרפסות בחזית קידמית לכיוון סוקולוב
הקלה בגובה גדר בין גינות בתחום המגרש ל 1.8 במקום 1.5	לדחות	לא תואם הנחיות מרחביות בת ים
הקלה בגובה קומת גג 4.5 מ' במקום 3 מ' המותרים	לאשר חלקית	בהתאם לחתך הרחוב יש לשמור על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפך.
הקלה לתוספת קומה מכח תוכנית ב\538	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הגבהת גובה פרגולה בקומת הגג בגובה תקרת הקומה	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הקלה לביטול מרפסות שירות / מסתורי כביסה בקומת הגג	לדחות	יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנוע מזגן לדירות בקומה זו
הקלה לביטול מרפסות שירות / מסתורי כביסה בקומת הקרקע	לדחות	יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנוע מזגן לדירות בקומה זו

ת. השלמה

19/02/2024
28/11/2023
31/08/2025
09/01/2024
07/07/2025
07/07/2025

בקרה מרחבית

- אישור יועץ תנועה
- אישור מחלקת גנים ונוף
- התקבלו חתימות של 5.5 מתוך 9 בעלי זכויות בנכס סה"כ 61%
- אישור מהנדס מטעם העיריה כי החיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה- לפני דיון בוועדה
- אישור מחלקת תברואה בנוגע לפתרון אשפה
- התייחסות מחלקת חשמל ותאורה (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)

שלב בקרת התכנן

- אישור מכון בקרה לנספחים : איוורור , בטיחות אש, בידוד תרמי, דוח וביסוס קרקע, יציבות ניקוז, סביבת, תברואה, פ. טכנית בריאותית - במידה והבקרה בוצעה דרך מכון בקרה עפ"י הקבוע בתקנות.

תיאומים ואישורים נוספים

- חתימת 100% מהבעלים הרשומים בנכס או מיופה כוחם ע"ג תכנית הגשה מלאה, יש לצרף יפוי תכנון תיקון תוכנית בהתאם להערות בודקת
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור חזיתות על ידי סגנית מהנדס העיר
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- יש לבטל גדר לכיוון שצ"פ וליצור חיבור חלק בין המגרש לשצ"פ

תנאים להיתר

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

אישור לתחילת עבודות

- אישור מכון בקרה לתחילת עבודות (במידה ובקרת התכנן בוצעה ע"י מכון בקרה)
- רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בגין זכות מעבר ברמפה ועד לרישום/חיבור עם החניון בהירש 3 החיבור יהיה במפלס 1- .
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה (במידה ובקרת התכנן בוצעה ע"י מכון בקר
- 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 הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה

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

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

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

- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק(אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היערוך
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו,
- מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה למבנה
- לדיריים חוזרים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה
- רישום זכות מעבר ברמפה ועד לרישום/חיבור עם החניון בהירש 3 - החיבור יהיה במפלס 1.-

סעיף 8:	מספר בקשה: 20240664	תיק בניין: 3347
פרוטוקול ועדת משנה	ישיבה מספר: 20250011	בתאריך: 15/09/2025

מבקש:

• **סבטלנה קורן בשם הבעלים**

עגנון 23 בת ים

בעל הנכס:

• בעלים לפי נסח טאבו

עורך:

• יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000420106

כתובת הבניין: שי עגנון 23, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7139 חלקה: 127

תכנית: בי/30, בי/30/א, בי/2/א, בי/339, 502-0358069

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת מרפסות ל8 יח"ד מתוך 12 יח"ד קיימות בבנין בן 4 קומות, 2 מרפסות טיפוס A בשטח 19.12 מ"ר כ"א, 3 מרפסות טיפוס B בשטח 17.61 מ"ר כ"א, 3 מרפסות טיפוס C בשטח 17.17 מ"ר כ"א + גידור זמני לתקופת הבניה

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד אבי לוי, שי עגנון 23 דירה 11 בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לאשר בחלקה	מענה
אבהיר מייד אינני מתנגד להקמת המרפסות ע"י שכניי חרף אי הנוחות הזמנית הכרוכה בכך, אך מתנגד לבניית תקרת המרפסת של דירה 8 (הדירה התחתונה) ומהווה רצפה של הדירה שבבעלותינו וזו תוספת בלתי רצויה מכערת ומסכנת לדירתנו ותגביל את יכולתנו להרחיב הדירה לכיוון זה על פי תכניות עתידיות אשר עשויות להתקבל.	לדחות את ההתנגדות	תכנית 510 מאפשרת הגדלת שטחים לצרכי הקמת מרפסות מקורות, ולכן אין בסיס לטענת המתנגד כאילו ברירת המחל היא מרפסת לא מקורה, ובעת הקמת מרפסת מקורה נדרשת הסכמה פוזיטיבית של השכן מעל. טענת המתנגד תוביל למצב לא סביר שבו כל בעל דירה עליונה, רשאי למנוע בניית מרפסת מקורה בדירה שמתחתיו, בניגוד להוראות התכנית. באשר לחתימות הנדרשות – יש להבחין בין הפן התכנוני, לפן הקנייני. הועדה היא מוסד תכנון ואינה עוסקת בהיבטים קנייניים. יחד עם זאת, לועדה שיקול דעת להימנע מדיון בבקשה להיתר, ככל שאין היתכנות קניינית לכך שאכן ניתן יהיה לממש את היתר הבניה גם אם יאושר, וזאת על מנת למנוע דיוני סרק. לצורך כך, מנחה את עצמה הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק המקרקעין, שמתייחס ל 75% הסכמה לבנייה ברכוש משותף או תוך שימוש בזכויות משותפות, 60% לבניית ממ"ד וכיוצ"ב. על הבקשה חתומים 9 דיירים מתוך 12 דיירים שמהווים 75%, ולכן אין כל מניעה מבחנת תימוכין קניינים לאישור ההיתר והנפקתו.

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לאשר בחלקה	מענה
5. הקלה מסעיף 4.1.2 מכוח תב"ע ב/510 על הגבלת גובה 6 מ' בקומה א' מבוקש גובה 2.70 מ'	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.

מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.	לאשר	6. הקלה מסעיף 4.1.2 מכוח תב"ע בי/510 על הגבלת גובה 6 מ' בקומה ב' מבוקש גובה 5.70 מ'
מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה לבניית מרפסות.	לאשר	7. הקלה להבלטת גזוזטראות לחזית קדמית 0.0 מ' במקום 4 מ' המותרים בתוכנית החלה במקום

ה ח ל ט ה: הוחלט לאשר.

הצבעה: פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד אבי לוי, שי עגנון 23 דירה 11 בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לאשר בחלקה	מענה
<p>אבהיר מייד אינני מתנגד להקמת המרפסות ע"י שכניי חרף אי הנוחות הזמנית הכרוכה בכך, אך מתנגד לבניית תקרת המרפסת של דירה 8 (הדירה התחתונה) ומהווה רצפה של הדירה שבבעלותינו וזו תוספת בלתי רצויה מכערת ומסכנת לדירתנו ותגביל את יכולתנו להרחיב הדירה לכיוון זה על פי תכניות עתידיות אשר עשויות להתקבל.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית 510 מאפשרת הגדלת שטחים לצרכי הקמת מרפסות מקורות, ולכן אין בסיס לטענת המתנגד כאילו ברירת המחל היא מרפסת לא מקורה, ובעת הקמת מרפסת מקורה נדרשת הסכמה פוזיטיבית של השכן מעל.</p> <p>טענת המתנגד תוביל למצב לא סביר שבו כל בעל דירה עליונה, רשאי למנוע בניית מרפסת מקורה בדירה שמתחתיו, בניגוד להוראות התכנית.</p> <p>באשר לחתימות הנדרשות – יש להבחין בין הפן התכנוני, לפן הקנייני. הועדה היא מוסד תכנון ואינה עוסקת בהיבטים קנייניים. יחד עם זאת, לועדה שיקול דעת להימנע מדיון בבקשה להיתר, ככל שאין היתכנות קניינית לכך שאכן ניתן יהיה לממש את היתר הבניה גם אם יאושר, וזאת על מנת למנוע דיוני סרק. לצורך כך, מנחה את עצמה הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק המקרקעין, שמתייחס ל 75% הסכמה לבנייה ברכוש משותף או תוך שימוש בזכויות משותפות, 60% לבניית ממ"ד וכיוצ"ב.</p> <p>על הבקשה חתומים 9 דיירים מתוך 12 דיירים שמהווים 75%, ולכן אין כל מניעה מבחנת תימוכין קניינים לאישור ההיתר והנפקתו.</p>

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לאשר בחלקה	מענה
8. הקלה מסעיף 4.1.2 מכוח תב"ע בי/510 על הגבלת גובה 6 מ' בקומה א' מבוקש גובה 2.70 מ'	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.
9. הקלה מסעיף 4.1.2 מכוח תב"ע בי/510 על הגבלת גובה 6 מ' בקומה ב' מבוקש גובה 5.70 מ'	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.
10. הקלה להבלטת גזוזטראות לחזית קדמית 0.0 מ' במקום 4 מ' המותרים בתוכנית החלה במקום	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה לבניית מרפסות.

ת. השלמה

התייחסויות גורמים ודרישות הועדה:

- אישור תאגיד המים והביוב
הערה: אין שינוי בצנרת המים והביוב העירוניים ובהתחברויות אליהם
דוח מפקח
הערה: טרם התחילו בעבודות גידור/בניה של המרפסות
בקומת הגג קיימות חריגות בניה
אישור מחלקת תנועה

שלב בקרת התכנון

- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.
- אישור/ פטור מהג"א במרפסות מעל 12 מ"ר עיקרי ובלבד ולא אושרו תוספות בנייה ליח"ד (תוספת ראשונה)
- חתימת ואישור יועץ בטיחות אש ע"ג התכנית

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
- 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
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 תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן יגיי 03-5556010.
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- 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 הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר יועץ בטיחות
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים
- 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 מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.

מבקש:**♦ יוסף חיים ישראילוב**

ניצנה 14 בת ים

♦ ילנה ישראילוב

ניצנה 14 בת ים

בעל הנכס:

♦ עולה חדש חברה לשיכון ותעשיה בע"מ

עורך:

♦ יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000395295

כתובת הבניין: ניצנה 14, בת ים

שטח מגרש: 1260.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7160 חלקה: 321**תכנית:** בי/4/364, בי/4/30, בי/4/30**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****הכשרת תוספת לדירה מס' 2 בקומת קרקע והוספת ממ"ד ופרגולה+הריסות כמסומן בתכנית וגידור זמני בתקופת הבניה.****חו"ד מהנדס העיר**

ממליץ לאשר בתנאים – לאור העובדה כי פורסמה הודעה לפי סעיפים 77–78 לחוק התכנון והבנייה, החלה על המקרקעין, ובהתאם להחלטה ההוועדה ומדיניות הוועדה, לא ניתן לאשר היתרי בנייה.

עם זאת, יתאפשרו היתרים מצומצמים לעבודות בטיחות (חיזוק הנדסי, מעקות וכיו"ב), ביטחון (מיגון/ממ"ד), הנגשה (מעלית, רמפה) וכן להוספת מרפסות בלבד. לאור האמור, יש לתקן את הבקשה כך שתכלול אך ורק את המרחב המוגן.

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
11. הקלה בקו בניין צדדי צפוני ל-2.70 מ' במקום 3.00 מ' עבור תוספת בניה	לאשר	עבור תוספת ממ"ד

ה ח ל ט ה:**הוחלט לאשר בתנאים – לאור העובדה כי פורסמה הודעה לפי סעיפים 77–78 לחוק התכנון והבנייה, החלה על המקרקעין, ובהתאם להחלטה ההוועדה ומדיניות הוועדה, לא ניתן לאשר היתרי בנייה.****עם זאת, יתאפשרו היתרים מצומצמים לעבודות בטיחות (חיזוק הנדסי, מעקות וכיו"ב), ביטחון (מיגון/ממ"ד), הנגשה (מעלית, רמפה) וכן להוספת מרפסות בלבד. לאור האמור, יש לתקן את הבקשה כך שתכלול אך ורק את המרחב המוגן.****הצבעה:****פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)**

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
12. הקלה בקו בניין צדדי צפוני ל-2.70 מ' במקום 3.00 מ' עבור תוספת בניה	לאשר	עבור תוספת ממ"ד

שלב בקרת התכנון

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

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

- חתימת ואישור יועץ בטיחות אש ע"ג התכנית

אישור לתחילת עבודות

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
 בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה
 טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר - טופס א3
 - טופס א4 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
 - טופס א5 - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
 - טופס א6 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
 - טופס א7 - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
 - טופס א11 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
 - טופס א12/1 - אישור אגף איכות הסביבה
 - טופס א13/1 - אישור תאגיד מי בת ים
 - טופס א15 - אישור מחלקת תברואה
 - טופס א15/1 - אישור מחלקת חשמל ותאורה
 תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים
 מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
 - טופס א20 - הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

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, בצרף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- טופס א1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס א3 - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס א4 - תצהיר מודד מוסמך
- טופס א7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס א8 - אישור מחלקת תברואה
- טופס א10 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס א12 - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס א13-17 - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס א18 - בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד

מבקש:

* י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שד ירושלים 1 נתיבות

בעל הנכס:

* בלעי הנכס על ידי עו"ד חגי הופמן

עורך:

* לאה רובננקו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000421980

כתובת הבניין: עליה ב 6, בת ים

שטח מגרש: 1591.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7146 חלקה: 44**תכנית:** בי/2/א, בי/339, בי/430, בי/377**מהות הבקשה:**

הריסת 4 מבנים והקמת שני מגדלי מגורים בני 248 יח"ד סה"כ, מעל 5 קומות מסד עם עירוב שימושים הכולל: משרדים, מבנה ציבורי ומסחר. הקמת חניון בן 6 מפלסים הכולל: מרתפי חניה משותפים, חדרים טכניים, לרבות צוברי גז מוטמנים וחדרי טרפו. הבקשה כוללת: חפירה ודיפון, גידור זמני, יסודות ועוגנים זמניים פיתוח השצ"פ והרחבת הדרך.

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את בקשה להריסת 4 מבנים והקמת שני מגדלי מגורים בני 234 יח"ד סה"כ, מעל 5 קומות מסד עם עירוב שימושים הכולל: משרדים, מבנה ציבורי ומסחר. הקמת חניון בן 6 מפלסים הכולל: מרתפי חניה משותפים, חדרים טכניים, לרבות צוברי גז מוטמנים וחדרי טרפו. הבקשה כוללת: חפירה ודיפון, גידור זמני, יסודות ועוגנים זמניים פיתוח השצ"פ והרחבת הדרך.

לא לאשר תוספת יח"ד בהקלה - אין הצדקה תכנונית להעמיס יח"ד נוספות על תכנית חדשה, מה עוד מלאי יח"ד בעיר בת-ים מוגבל ויש צורך לאפשר התחדשות ליתר המבנים במרחב.

בהתאם לתיקונים:

יש לתאם שטחים למותר בתב"ע

תכנון של יציאה לגג מעל קומות מסד לא תואם הנחיות התב"ע

יש לסגור גישה לחלל כפול של חדר אופניים ולובי כניסה כפול.

יש ליצור גישה לגג מעל קומות מסד לכלל דירי הבניין

לא ניתן להבליט פרגולת בטון מעבר לקוי בניין

יש לתקן חישוב שטחים בקומת מרתף 1-

יש לתקן כל הערות בתכנית.

יש לעדכן נספח תנועה לפי תכנון – צמצום מס' החניות בהתאם.

החלטה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה להריסת 4 מבנים והקמת שני מגדלי מגורים בני 234 יח"ד סה"כ, מעל 5 קומות מסד עם עירוב שימושים הכולל: משרדים, מבנה ציבורי ומסחר. הקמת חניון בן 6 מפלסים הכולל: מרתפי חניה משותפים, חדרים טכניים, לרבות צוברי גז מוטמנים וחדרי טרפו. הבקשה כוללת: חפירה ודיפון, גידור זמני, יסודות ועוגנים זמניים פיתוח השצ"פ והרחבת הדרך.

לא לאשר תוספת יח"ד בהקלה - אין הצדקה תכנונית להעמיס יח"ד נוספות על תכנית חדשה, מה עוד מלאי יח"ד בעיר בת-ים מוגבל ויש צורך לאפשר התחדשות ליתר המבנים במרחב.

בהתאם לתיקונים:

הפחתה של יח"ד שהתבקשו מכח שבס

יש לתאם שטחים למותר בתב"ע

תכנון של יציאה לגג מעל קומות מסד לא תואם הנחיות התב"ע
יש לסגור גישה לחלל כפול של חדר אופניים ולובי כניסה כפול.
יש ליצור גישה לגג מעל קומות מסד לכלל דירי הבניין
לא ניתן להבליט פרגולות בטון מעבר לקוי בניין
יש לתקן חישוב שטחים בקומת מרתף 1-
יש לתקן כל הערות בתכנית.
יש לעדכן נספח תנועה לפי תכנון – צמצום מס' החניות בהתאם.

הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

שלב בקרת התכנן

- אישור מכון בקרה לנספחים: איזור, בטיחות אש, בידוד תרמי, דוח וביסוס קרקע, יציבות ניקוז, סביבת, תברואה, פ. טכנית בריאותית - במידה והבקרה בוצעה דרך מכון בקרה עפ"י הקבוע בתקנות.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן
- דוח קרקע וחישוב סטטי של מערכת העיגון על ידי יועץ הקרקע.
- אישור משרד הבריאות
- לבקשות הכוללות: מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונאות ואכסניות ומסחר
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בת ים
- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.
- אישור היחידה הסביבתית
- דוח ביסוס קרקע

תיאומים ואישורים נוספים

- חוברת עיצוב מאושרת וחתומה ע"י מנהלת מחלקת עיצוב אורבני (תכנית עיצוב חתומה ומאושרת + מסך סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפי שלב ההיתר)
- אישור ת.תשתיות ע"י חט' תשתיות-ניקוז מי נגר, נספח סניטרי, דוח הידראולוגי, ת.ניקוז ומי
- אישור תאגיד המים והביוב
- הסכם חוזה ריקטק + אישור ריקטק (נדרש בפארק הים)
- אישור חברת עדי הדר בע"מ (נדרש בפארק הים)
- התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה
- אישור רמ"י (בבקשות שרמ"י היא בעלת הנכס)
- חתימת 100% מהבעלים הרשומים בנכס או מיופה כוחם ע"י תכנית הגשה מלאה, יש לצרף יפוי תכנון
- הסכמת אגף נכסים בקרקע עירונית והסכמת בעלי קרקע בקרקע פרטית לחלוקות בהן העוגנים חודרים יש לפנות לאבי דיין ולדורית מוריה ממחלקת נכסים.
- מייל: אבי דיין - avid@bat-yam.muni.il טל- 03-5558539
- מייל: דורית מוריה - dorit@bat-yam.muni.il טל – 03-5558659
- אישור נת"ע סופי (סמיכות לרק"ל / מטר)
- אישור סופי, חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה
- אישור משרד התיירות
- אישור ולחוף / פטור (בקשה בתחום 100-300 מטר מרחק מקו החוף לבקשות הכוללות הקלות)
- אישור יועץ בטיחות לתקינות הבריכה

תנאים להיתר

- חתימה על הסכם הקמה לנושא שטחי הציבור לפי ס. 198.
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבודות

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

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם
- כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה
- (במידה ובקרת התכן בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש

- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד התיירות - במידה ומדובר במלון
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק (אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היערוך
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות : פיתוח המגרש וגינונו,
- מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני החניה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה למבנה לדיריים חוזרים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה