

מסמך דף: 1

תאריך: 31/10/2025  
ט' חשוון תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - בת-ים

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מס' 20250012 ביום שלישי תאריך 28/10/25 ו' חשוון תשפ"ו בשעה 17:00

### רשימת נושאים תכוניים

סעיף	מספר	נושא תכוני	שם התכנית/נושא תכוני	עמ.
1	502-1480565	דיון בהפקחת תכנית בב' ים	דיון דרך מנחים בגין (חלה 50) - בב' ים	2

**סעיף 1****תכנית מתאר מקומי: 502-1480565**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250012 בתאריך: 28/10/2025

שם: ב/י/921/מך דרך מנחם בגין (חלה 50) - בית ים

נושא: דיון בהפקדת תכנית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 500.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

יחס שינוי 410/1/בימק	<b>لتכנית</b>
----------------------------	---------------

**גבולות:**

ה��נית ממוקמת ברוח' דרך מנחם בגין גוש: 5027 חלקה: 50

**בעלי עניין:**

• <b>בעל:</b> רות פרייןנד שלמה עסיס רינת כדורי אוריה כדורי אורטל עסיס שלמה עסיס רינת כדורי אוריה כדורי אורטל עסיס	<b>עורך:</b> ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦
---	---

**כתובות:**

בת ים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 5027

50

**מגרשים לתכנית:** 50 בשלמותו מתוכנית: ב/י/מ/ 410/1**מטרת הדין:**

מדובר בתכנית לשינוי הוראות בניין ביחס למגרש 50 בפרק הים, באזור הבניה הנמוכה

במטרת התכנית.

התכנית נדרשת מאחר ולא ניתן יותר לבקש את השינויים בדרך של הקלה.

**מטרת התוכנית:**

הकמת בRICT שחיה וקייעת קוי הבניין לבירכה, הגבהה גבוהה מבנה, העמכת גובה קומת מרתק וחראר אנגלית, בליטת מופסות, חריגה מקו בניין צידי ואחורי, הקמת מדרגות חיצונית לקומת המרתף ותוספת בנייני של 20 מ'.

**עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 הקמת בRICT שחיה. עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

2.2.2 הגבהה גבוהה מבנה. עפ"י סעיף 62 א (א) (4) (א) לחוק התכנון והבנייה.

2.2.3 קביעת בניין לתוספות בנייה מעל הקרקע. עפ"י סעיף 62 א (א) (13) (ב) (א) (3) לחוק התכנון והבנייה.

2.2.4 קביעת קוי בניין לבנייה: עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

1. קביעת קוי בניין לבירכת שחיה.

2. קביעת קוי בניין למופסות.

2.2.5 העמכת גובה חצר אנגלית. עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

2.2.6 העמכת גובה חצר אנגלית. עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

2.2.7 הקמת מדרגות חיצונית לקומת המרתף. עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

**חו"ד מהנדס הוועדה**

התקנית מבקשתקדם הקמת בית מגשר ריק מבניה. במסגרת התקנית מוצעות הקלות רבות ביחס לקבע בתכנית התקפה, לרבות הקלות הנוגעת לנושאי קווי בניין, אחוזי בנייה וגובה. מאוחר שמדובר במגרש ריק, אין הצדקה תכנונית למטען הקלות נרחבות, שכן בידי המתכנן חופש תכנון מלא המאפשר גיבוש פתרון מיטבי במסגרת הוראות התקפה, ללא צורך בסיטיות מהותיות ממנה. עם זאת, מומלץ לאפשר הקלות נקודתיות בלבד, ובכלל זה הקלות הנוגעת להקמת בריכת שחיה, בהיעדר תב"ע כלל-עירונית בנושא זה.

**מומלץ להפקיד את התקנית בתנאים :**

**הערות עקרוניות להוראות התקנית:**

**על הקרקע:**

תוספת בניה של 20 מ"ר על הקרקע – לא מקובל הבלתי מרפסות- תוثر הבטלה מרפסות עד 40% לכון בניין קדמי ואחרוי. גובה המבנה- יש לתכנן גובה בניה ל- 10.5 מ' סטיה מקווים בניין צידיים ואחרוי – לאור העובדה שמדובר במגרש ריק, ובהתאם לתקנות התקנון והבנייה (חלק ג': סטיה מההוראות התקנית), הקובעות כי ניתן לבקש הקללה בכוון בניין של עד 7% בשלב הוצאה החיתר במידת הצורך – לא מומלץ לאשר הנחיה זו בשלב התב"ע, אלא בהיתר לאחר שיהיה תכנון מפורט.

**בריכת שחיה:**

בריכה תוثر בכוון צידי או אחרוי בלבד למרחק 1 מטר. מיקום הבריכה- לא יותר לרוחב המזרחי.

**מרتف:**

לא יותר מדרגות חיצונית למרتف.

יש לעדכן את טבלה 5 בהתאם להערות בהוראות התקנית. יש להוסיף כי מימוש התקנית עד 5 שנים מאישורה. תיקונים טכניים בתיאום מול מחלוקת תב"ע.

**נספח בגין:**

יש לתכנן בהתאם להערות הבדיקה

**החלת:**

הוועדה שמעה את עמדת הבעלים לגבי התקנית.

התקנית כוללת שינויים שאושרו במספר בקשות להיתר באזור לרבות :

בנייה בריכות שחיה בכו 0 (אושר במספר בתים פרטיים באזורי 1/410 וכן באזוריים נוספים בעיר).

הקטנת כוון בניין למרפסות – אושר בעבר במסגרת הקלות להיתרים שונים.

שינויי כוון בניין קדמי ואחרוי – המאפשר בניית מיטבית במגרש שגודלו 500 מ"ר.

תוספת 20 מ"ר ל-2 הבניינים – שמאפשר בניית מרווחת למשפחות.

העמקת חצר אנגלית – מאושר לצורך הרחבת חלון המרתף.

הקמת מדרגות חיצונית למרتف möglich גישה טובה ויעילה למרטף וטאפר לבני מkeit צעות חופשיים שונים.

הקמת בריכת שחיה כפופה לאישור יווץ בטיחות.

הוועדה מחייבת לאשר את התקנית כפי שהוגשה, בכפוף לאישור יווץ בטיחות לנושא הבדיקה בהתאם לקבע התקנון והבנייה.

**הצבעה :**

פה אחד - 8

## רשימת הבקשות

סעיף בקשה	תיק בניין	גוש	חלוקת	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20250095	1422	69	7122	חבי מ.ג.א.ת החזקות בע"מ	הפלדה 16, בית ים	5
2	20240433	5306	159	7152	אברהם לוי	ויצמן 59 א, בית ים	7
3	20240349	5298			מרינה מנדיליל	השלווה 21, בית ים	10
4	20181640	2142	152	286 7130	ד.ג. תמי"א 38 בע"מ	ישראל בן ציון 20, בית ים	12
5	20250062	4077	51	7144	מנור עצמאיות בע"מ	שדר העצמאות 21, בית ים	13
6	20230846	6005	225	7128	כובשי החרמון 3, בית ים כניסה 3	عمום קול נמר - מייצג	15
7	20221550	4097	71	7144	י.שניאור - סוקולוב 17 א'	סוקולוב 17 א, בית ים בבית ים בע"מ	17

סעיף 1:

## **מבקש:**

- חב' מ.ג.א.ת החזקות בע"מ  
בostonian 4 חולון

עורך:

- ♦ משה מנו

**סוג בקשה:** תכנית עיצוב אדריכלי

**כתובת הבניין:** הפלדה 16, בת ים

שטח מגרש: 1036.00 מ"ר

**גוש וחולקה: גוש 7122 חולקה: 69 יעודה: איזור עסקים ובידור**  
**תכנית: ב/י/א', 400, ב/י/1, 400, ב/י/2, 400, ב/י/3, 400, ב/י/4, 400, ב/י/5, 400**

## מהות הבקשה:

הבנייה מציעה פROYיקט עירוב Shimoshim בחלקו הדורמי של רובע העסקים. הפרויקט הוא בהיקף של מבנה אחד בן 14 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, קומות מס' 1-13, קומות תעסוקה ו- 4 קומות מגורים הכלולים 16 יח"ד. בקומת המסד השניה ישולב שב"צ. חלק מהפרויקט, בחלק המזרחי של הפרויקט מתוכנן מעבר הולכי רגל שמחבר בין רחוב הפלדה לרוחוב הקוממיות.

מגורים: 16 יח"ד

משר: 459 מ"ר

תעסוקה: 3581 מ"ר

מבנה ציבור: 164 מ"ר

חווייד מהנדס העיר

אישור התכנית בהתאם לתיקון הערות הבדיקה.

## החלטת

הוחלט לאשר התכנית בהתאם לתיקון הערות הבדיקה :

## 1. כללי -

- א. אישור תכנית העיצוב מותנה בהגשת חברה לתמוך א/orבני המאנגדת את כל האישורים עפ"י פורמט המחלקה ותיקון העורות הבדיקה בגילוון הנ"ל.

ב. החברת אינה תואמת פורמט מחלוקת 2025.

ג. יש לתקן ולהתyiיחס להערות המחלקה שהועברו במיליל, טרום הוועדה.

## 1. תכני –

- א. הרחבות שטחי המשחר בקומת הקרקע לחזית מסחרית רציפה כל שנייתן ברוחות הקוממיות והפלדה – נושא זה נועד לניצול מירבי ומיטבי של שטחי המשחר המאושרים בתכנית התקפה.

ב. יש להראות בוצרה ברורה את המפגש של המגרשים עם המרחב הציבורי ולהראות טיפול בהפרשי המפלסים לייצור מרחב המשכי ומעודד הלכתיות.

ג. יש להראות רוחבת המתנה מחוץ למגרש על חניית כבאות והצלה ולא על המגרש.

ד. יש להראות גישה למרפסת מעל קומת הקרקע.

ה. יש להראות תכנית פיתוח, עם התיחסות לעצים בהתאם להנחיות.

ו. יש להראות מקום מוצנע יותר לברזים ציבוי אש אשר ממוקמים בחוץ לרוח' הפלדה.

ז. יש להציג את אחזו החלחול המרבי האפשמי במגרש.

## – 2. טכני –

- א. יש להעיביר מודל תלת ממדי של הפרויקט לשטילה בסימפלקס ותוכנית קומת קרקע לשטילה באתר ה-GIS.
  - ב. יש להציג רציפות מפלסית בכלל הפרויקט.
  - ג. יש להציג בקורס ברורה את השפ"פ, זיקות הנאה והפקעות בכלל הפרויקט והסביבה שלו.
  - ד. יש להציג את זכות הדרך המלאה ברוחוב הפלדה ובקוממיות בתכנית ובחתכים.

- ה. יש להציג מערכות טכניות בכלל התוכניות, חתכים וחוויות.
- ו. יש להציג תשתיות קיימות אשר דורשות שינויים בשל התכנון המוצע (חשמל, תשתיות וכו')
- ז. יש להשלים הדמיית לילה עם התייחסות סביבתית.
- ח. יש להראות הדמייה המראה את הקשר השביבתי של הפרויקט.
- ט. יש להציג סקר עצים מלא.
- י. יש להוסיף פירוט מ"ר ושימושים לכל החללים הריקים.
- יא. יש להשלים דיאגרמת ניקוז, דיאגרמת תנואה, דיאגרמת תשתיות, דיאגרמת מרחק פתוח בניין מפירים שחרור עשן.
- יב. יש להראות מיקום מנדפים ומיל מיים.
- יג. בשל היות הגג נפה, יש להתייחס לחזיות חמישית אסתטית ולפרט את חומרי הגג.
- יד. יש להකפיד על עומק שתילה של 1.5 מ' ולציין על גבי התוכניות.
- טו. יש להראות פירוט חומרים של החזיות בצורה ברורה, כולל התייחסות למסתו כביסה ורפפות.
- טו'. יש להציג טבלאות מאזנים (עצים, שבילי אופניים וכיו"ב) כמופיע בפורמט החוברת.
- יז. לא יותר קידוחי החדרה/ מערכות טכניות פרטיות (כגון אווורור חניונים, צובייג זוז וכו') בשטחים הציבוריים.

#### 4. **תנאים לתחלת עבודות:**

- א. אישור אדריכלית העיר לחומר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("מוק אפ" באתר).
- ב. אישור אדריכלית העיר לתוכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטימ, תכנית שתילה והשקייה, חומר גמר ופרט ביצוע.

#### 5. **תנאים להיתר הבניה:**

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

נושא	סיטוט	תאריך עדכון
aicah"is	בטייפול היום	17.08.2025
תנואה	בטייפול היום	04.06.2025
פרותוח נוף	בטייפול היום	12.10.2025
תברואה	השולם	31.03.2025
תשريع הסכמי פיתוח	יש להשלים	-
ניקוז	בטייפול היום	09.09.2025
תאגיד (מים וביוב)	בטייפול המחלקה	25.09.2025

הצבעה:  
פה אחד - 8

**סעיף 2:**

פרוטוקול ועדת משנה מס' 20240433 בתאריך: 28/10/2025

תיק בניין: 5306 מס' יישיבה מס' 20250012 בתאריך: 28/10/2025

**מבקש:**

- ♦ אברהם לוי

ויצמן 59 א בית ים

**בעל הנכס:**

- ♦ אברהם לוי

♦ יעל אורטל לוי

**עורך:**

- ♦ משה שמולוביץ

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000395093

**כתובת הבניין: ויצמן 59 א, בית ים**

שטח בניה מותר: 200.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 33%

שטח מגרש: 600.00 מ"ר

גוש וחלוקת: גוש: 159 חלקה: 159

תכנית: ב/י/ב, 502-0358069, ב/י/א, 430/ב, ב/י/א, 3/364,

**החותמות הבקשה:**

הרחבת דירה קיימת מס' 3 תת חלקה 3 + תוספת ממ"ד + מרפסת זיז+תוספת חדר על הגג + הריסה ושינויים + גידור

זמן

**لتיקופת הבנייה****חו"ד מהנדס העיר**

לאשר

**לנושא ההתנגדויות:**

שם המתנגד: אורית ריבנוביץ(שבבי) – ויצמן 57 א

טענה	לקבל/לדוחות/לדוחות בחלוקת	מענה
קיימת מרפסת בניה ללא היתר שהורגת מקו בניין ומיעdetת להריסה. הטענה של מתנגדת שהמרפסת מתוכננת באותה חזית גם חורגת מקו בניין והשיטה עולה מהמהות.	لدוחות	במסגרת בקשה זו סומנה להריסה מרפסת קיימת שנבנתה ללא היתר כדין. המרפסת המתוכננת באותה חזית תואמת את הוראות חוק התכנון והבנייה ותקנותיו, שכן שטחה המבקש הינו 11.47 מ"ר בלבד, בעוד שהתקנות מתיירות שטח מרבי של 12 מ"ר. ירוגש, כי בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, בנין החורגת מקווי הבניין מחייבת בהליך פרסום, ואכן הליך זה בוצע כדין במסגרת הבקשה להיתר

**הקלות**

מהות החקלה	לאשר/لدוחות/لدוחות בחלוקת	מענה
1. הקללה בגובה קומה 3.15 מ' במקום 3 מ' המותרים 2. הקללה למרפסת בקו בניין קדמי עד 40% 2.76 מ' במקום 3 מ'	לאשר	

**החלטת:**

הוחלט לאשר את הבקשה.

**הצבעה:**

פה אחד - 6 (עו"ד פפיא דוד ואורי בוסקילה לא השתתפו)

טענה	لקבלה/لדוחות/לדוחות בחלוקת	מענה	שם המתנגד : אוריית רביבויז(שבבי) – וויצמן 57 א
קיימות מרפסת כניסה לבנייה לא היתר שחוורגת מקום בניין ומיעדת להריסה. הטענה של מתנגדת שהמרפסת מותוכנת באותה חזית גם חורגת מקום בניין והשיטה עולה מהਮוטר.	لدוחות	במסגרת בקשה זו סומנה להריסה מרפסת קיימת שנבנתה ללא היתר כדין. המרפסת המותוכנת באותה חזית תואמת את הוראות חוק התכנון והבנייה ותקנותיו, שכן שטחה המבוקש הינו 11.47 מ"ר בלבד, בעוד שחתקנות מתירות שטח מרבי של 12 מ"ר. יודגש, כי בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, כל בנייה החורגת מקווי הבניין מחייבת בהליך פרסום, וכן הליך זה בוצע כדין במסגרת הבקשה להיתר	

מהות החקלה	הקלות
מענה	לאשר/لدוחות/لدוחות בחלוקת
לאשר	3. הקללה בגובה קומה 3.15 מ' במקומות 3 מ' המותרים 4. הקללה למרפסט בכו בניין קדמי עד 40% 2.76 מ' במקומות 3 מ'

**ת. השלמה**

22/05/2025

09/09/2025

29/08/2024

**ת. השלמה**

14/08/2024

**ביקורת מרחבית**

- הגשת תיק פרסום-גמר פרסום
- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק
- התיחסות מחלוקת תברואה (חוותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)

**שלב בקרת התכנון**

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בתים
- חתימת ואישור יווץ בטיחות ע"ג התכנית
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן בלבד והצהרת מהנדס

**תיאומים ואישוריים נוספים**

- מילוי דרישות היחידה לאיכות הסביבה

**תנאים להיתר**

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטה ועדת
- תשלום הערה תכניתית (תקנה 27) שהחדר על הגג לא יפותץ
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בתים על פי כללי תאגידים מים וbijob
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**אישור לתחילת העבודה**

- שלב א' : אישור תחילת עבודה לביצוע הריסת החരיגות לאחר ביצוע שלב א' יונפק אישור תחילת עבודה לבנייה עצמה
- שלב ב' : לאחר דוח' פיקוח כי ההריסות בוצעו ניתן יהיה להמשך הליק הבניה
- הודיעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י האחראי לביקורת
- בקשה אישור תחילת עבודה חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע בלבד הבניין ובעל ה
- טבלת פרטני אישי קשור בעלי תפקידים ומונונים באנו
- הודיעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע בלבד הבניין
- הודיעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע בלבד הבניין
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן ניגי 010-5556010-03.
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בהתאם עם מתח' חשמל ואגן התשתיות

- בתיאום עם מchip' חשמל ואנף התשתיות
- תכנית התארגנותו אחר מבנה ציבור/ סמכות לבניה ציבור
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים
- אישור רשות העתיקות
- אישור תאגיד מי בית ים – מים.
- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היערות.

### דרישות להלך ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלם.
  - דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצווף מפה מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה, לרבות סימונו כל הגבהים בMargash, גדרות, מרחקים, תווואי קווי ושוחות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

### תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
  - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
  - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין  
ותצהיר קבלן הביצוע
  - תצהיר מודד מוסמך
  - תצהיר יועץ בטיחות
  - בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
  - אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטוניים : יסודות,TKRORT,UMODIM,KIROT מעלית ומדרגות מרתף - רצפה TKRORT וKİROT, ממ"ד/ממ"ק
  - אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח מרחב מוגן
  - אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
  - אישור מעבדה מוסמכת לבדיקה אבן ת"י 2378 חלק 1+2
  - אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
  - אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
  - אישור דיווח אחראי לביקורת
  - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
  - אישור היחידה הסביבתית
  - אישור תאגיד המים והביוב
- יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור
- אישור מchip' אגרות והיטלים
  - אישור יועץ כיבוי אש
  - אישור הג"א

**מבקש:**

- ♦ מרינה מנדלייל  
השלואה 21 בת ים

**בעל הנכס:**

- ♦ מרינה מנדלייל

**עובד:**

- ♦ יואב חבזון

**סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום  
מספר בקשה ברישוי זמיון : 10000428783

**כתובת הבניין:** השלואה 21, בת ים

שטח בנייה מותר: 141.75 מ"ר אחוזי בנייה מותרים: 27%

שטח מגרש: 525.00 מ"ר

טלפון: 03-364-502, 0358069, ב/י 430

**הוראות הבקשה:**

תוספת בנייה לדירה מס' 3 קיימת בקומאה א' +תוספת ממ"ד +הוספת חדר על הגג +הריסת בנייה קיימת +גידור זמני לתקופת הבניה.

**חו"ד מהנדס העיר**

לאשר

הקלות		
מהות הಹקלה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	لאשר
		1. הקלה מסעיף 4.1.2 על הגבלת גובה 6 מ' מtab"ע 01/510/מק בחזיות המערבית מבוקש גובה 4.96 מ' במקומות 6 מ' לקומה שנייה 2. הקלה מצומת לצומת לקו בניין מזרחי קדמי ל-3 מ' במקומות 5 מ' על מנת לאפשר מבואה בדירה בתוך קו הבניין אל החדר המחזק.

**החלטת:**  
הוחלט לאשר.

**הצבעה:**  
פה אחד - 6 (עו"ד דוד פפייא ואורי בוסקילה לא השתתפו)

הקלות		
מהות הಹקלה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	לאשר
		3. הקלה מסעיף 4.1.2 על הגבלת גובה 6 מ' מtab"ע 01/510/מק בחזיות המערבית מבוקש גובה 4.96 מ' במקומות 6 מ' לקומה שנייה 4. הקלה מצומת לצומת לקו בניין מזרחי קדמי ל-3 מ' במקומות 5 מ' על מנת לאפשר מבואה בדירה בתוך קו הבניין אל החדר המחזק.

**שלב בקרת התכנון**

- אישור פיקוד העורף
- חתימת ואישור יו"ט בטיחות ע"ג התכנית
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכון שלד והצהרת מהנדס

- אישור תאגיד המים (נספח סניטרי חתום)

- אישור היחידה הסביבתית

### **תנאים להיתר**

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה

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

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידים מים וביוב

### **אישור לתחילת עבודה**

- שלב א': הרישת חריגות בניה, קבלת דוח פיקוח על ביצועה הристות

- שלב ב': לאחר דוח פיקוח כי הリストות בוצעו ניתן יהיה להמשיך להליך הבניה

- בקשה אישור תחילת עבודה חותום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובבעל ה

- טבלת פרטיאנשי קשור בעלי תפקידים וממונטים באתר

- הودעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

- הודעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

- מבדק בקשה חותום ע"י האחראי לביקורת

- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

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

- אישור תאגיד המים

- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך

- תיאום היחידה הסביבתית

### **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, בצווף מפת מדידה עדכנית עם

הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בMargash, גדרות, מרחקים, תווואים קוווי

ושוחות הביבס עד להתחברות למערכת עירונית

### **תעודת גמר**

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה

- תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

ותצהיר קיבל הביצוע

- תצהיר יועץ בטיחות אש

- דוח מסכם האחראי לביקורת על הביצוע

- בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים

- אישור דיווח האחראי לביקורת

- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקה פיקוח

- אישור תאגיד המים

יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור

צזהיר מודד מוסמך

- אישור מעבדה מוסמכת לרכיבוז בדיקות בטוניים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות

מרטף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק

- אישור מעבדה מוסמכת להדברות טיח במרחב מוגן

- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן

- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז

- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז

- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות

- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז

**מבקש:**

- ♦ ד.ו. תמי"א 38 בע"מ  
אלוני ניסים 6 תל אביב - יפו

**בעל הנכס:**

- ♦ בעלי זכויות לפי נוסח טאבו

**עורך:**

- ♦ מנו משה

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38 - חיזוק מבנים  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 5620768521

**כתובת הבניין:** ישראל בן ציון 20, בית ים

**גוש וחלקה:** גוש: 713 חלקה: 286 מגרש: 152 יעד: אזור מגורים ג

**תכנית:** בי/מ/ק/ 497, בי/מ/ק/ 538, בי/מ/ק/ 377, בי/מ/ק/ 328, בי/מ/ק/ 339, בי/מ/ק/ 430, בי/מ/ק/ 128, בי/מ/ק/ 2/A, בי/מ/ק/ 328, בי/מ/ק/ 2/A, בי/מ/ק/ 29/12, בי/מ/ק/ 502-0216473

**מatters הבקשה:**

1. הבקשה מוגבאת לדיוו לזרוך שינוי שם המבקש ושם עורך הבקשה .
2. תוספת בניית קיימים בנ 4 קומות: ממ"דים, מרפסות ומעלית, חיזוק המבנה לפי תמי"א 38 ושיפוץ כללי. תוספת 42 יחידות דיור ב-3 קומות מעל הגג הקיימים וחדרי יציאה לגג לפי זכויות תמי"א 38+חניון רובייתי תת קרקעית+גיאור זמני לבניה+תכנית התארגנות.

סה"כ 90 יח"ד.

**חו"ד מהנדס העיר**

ممילץ לאשר את שינוי שם המבקש ועורך הבקשה

טרם הושלם אישור בקרת התכנון

בהתאם להוראת השעה, תוקף הבקשה מיום החלטת הוועדה , הבקשה בתוקף עד ליום 31.12.25

**החלטת:**

הוחלט לאשר את שינוי שם המבקש ועורך הבקשה

טרם הושלם אישור בקרת התכנון

בהתאם להוראת השעה, תוקף הבקשה מיום ההחלטה הוועדה , הבקשה בתוקף עד ליום 31.12.25

הצבעה:

פה אחד - 6 (עו"ד דוד פפיא ואורי בוסקילה לא השתתפו)

**מבקש:**

- ♦ **מנור עצמאות בע"מ**  
דרך אבא היל 32 רמת גן

**בעל הנכס:**

- ♦ עוזי אסף כהן בשם הדיראים

**עובד:**

- ♦ אליסה אטלבוב

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38 - חיזוק מבנים  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000455936

**כתוות הבניין:** שד העצמאות 21, בית ים

שטח מגרש: גוש 735.00 מ"ר  
גוש וחלקה: גוש 7144 חלקה: 51 ייעוד: אזרח מגורים ג  
תכנית: ב/א/ב/א, ב/א/328, ב/א/339, ב/א/430, ב/א/114, ב/א/328, ב/א/339, ב/א/430

**מהות הבקשה:**

תכנית שינויים מהיתר מס' 20190151 הגדלת מרפסות שימוש, שינוי מיקום  
מאגר מים וחדר משאבות מקומת המרתף לקומת הגג, שינויים בחזיותות ושינויים פנימיים.

**חו"ד מהנדס העיר**

滿לץ לאשר את הבקשה

למעט :

1. לא ניתן לאשר מאגר מים בקומת גג מעבר לכו בניין צדי. - לפי חוק תכנון ובניה ותקנות החדרות סיטה מתכנית, לא קיימת סמכות כזו לוועדה.

2. לא ניתן להוסיף שטחים עיקריים לצורך הגדלת מרפסות קיימות בהיתר בקומות ד' ה', הפונות לחזית קדמית נוצלו כל התמരיצים מכח תם"א 38, למעלה מו הצורך גם אם היו נשאים תמריצים נוספים לא ניתן לאשר תוספות מכח תם"א לאחר שהוצאה היתר בנייה מכח תכנית זו לאחר 2005  
בהתאם לפסק דין בתיק ערר מס' ב/א/13022+13024/0421 הагנה 32,34 מיום: 23.6.21  
אשר עסקה בין היתר בתוספת שטחים למבנה שקיבל היתר מכח תם"א 38.

וועדת ערר מצינה בהחלטתה ומפנה אף לדין בע"מ 1984/19 שבו הוצאה היתר בנייה מכח תם"א בשנת 2010 שולל הדבר את האפשרות לקבל זכויות מכח תם"א וועדת הערר מצינה קל וחומר בהיתר ששקיבל זכויות מכח תם"א משנה 2018 שוללה אפשרות לתוספת זכויות מכח תם"א ביחס לכל מבנה שהווסף לו בנייה במסגרת היתר בנייה מכח תם"א וזה בהתאם להוראות התמ"א המועד הקבוע בסעיף 4.2 להוראות התמ"א לקבלת זכויות מכח תכנית זו היינו עד 2005  
היתר זה כולל הוראות חיזוק ותוספת זכויות (تمرיצים) לפי התามה

כך שלא ניתן להוסיף שטחים אע"פ שהחיזוק של המבנה בוצע או הסתיים.

**החלטת:**

הוחלט לאשר את הבקשה

למעט :

לא ניתן להוסיף שטחים עיקריים לצורך הגדלת מרפסות קיימות בהיתר בקומות ד' ה', הפונות לחזית קדמית נוצלו כל התמരיצים מכח תם"א 38, למעלה מו הצורך גם אם היו נשאים תמריצים נוספים לא ניתן לאשר תוספות מכח תם"א לאחר שהוצאה היתר בנייה מכח תכנית זו לאחר 2005  
בהתאם לפסק דין בתיק ערר מס' ב/א/13022+13024/0421 הагנה 32,34 מיום: 23.6.21

אשר עסקה בין היתר בתוספת שטחים למבנה שקיבל היתר מכח תמ"א 38 וועדת ערד מציינת בהחלטתה ומפנה אף לדין בע"מ 1984/19 שבו הוצאה בנייה מכח תמ"א בשנת 2010 שוללת את האפשרות לקבל זכויות מכח תמ"א וועדת הערד מציינת קל וחומר בהיתר ששקל זכויות מכח תמ"א משנת 2018 שוללת אפשרות לתוספת זכויות מכח תמ"א ביחס לכל מבנה שהוספה לו בנייה במסגרת היתר בנייה מכח תמ"א וזאת בהתאם להוראות התמ"א המעוד הקבוע בסעיף 4.2 להוראות התמ"א ל渴בלת זכויות מכח תכנית זו הינו עד 2005 היתר זה כולל הוראות היוזק והתוספת זכויות (תMRIיצים) לפי התמא כד שלא ניתן להוסיף שטחים אע"פ שההיוזק של המבנה בוצע או הסתיים – הסמכות היא אך ורק ע"י הגשת תכנית.

**הצבעה:**

بعد – 6

מנוע – 1 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסתסיה)

נגד – 1 (לאה במ)

**ת. השלמה**

26/10/2025

**בקרה מרחבית**

- אישור מחלקת התחדשות עירונית - טרום ועדה

**שלב בקרת התקן**

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- אישור כיבוי אש

- הצגת חישובים סטטיסיים + הצהרות מהנדס.

**תנאים להיתר**

- יש להרשות תוספת מרפסות בקומת ה' וד' לקבל אישור מחלקת פיקוח על הריסה

- תשלום תנאי בקרת התקן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התקן התקינה מיגון, ניקוז, סבירותי, תברואה, פ. טכנית בריאוותית

- תשלום דמי הקמה לתאגידי מי בתים על פי כלל TAGIDI מים וביוב

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

**מבקש:**

- ♦ **עמוס קול נמר - מיצג כניסה 3**  
קובשי החרמון 3 בת ים
- ♦ אבי שחר - מיצג כניסה 7  
קובשי החרמון 7 בת ים
- ♦ ולדיסלב איאוחים-מיצג כניסה 1  
קובשי החרמון 1 בת ים
- ♦ יקטרינה ציפין - מיצג כניסה 5  
קובשי החרמון 5 בת ים

**בעל הנכס:**

- ♦ בעליים ע"פ סח טאבו

**עובד:**

- ♦ אליסא אטסלוב

**סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום  
**מספר בקשה ברישוי זמיון:** 10000316822

**כתובת הבניין:** **קובשי החרמון 3, בת ים**  
**גוש וחלקה:** גוש: 7128 חלקה: 225

**תכנית:** 502-0358069

**מהות הבקשה:**

הבקשה מוגבאת לדיןן חזק בעקבות הורדת מרופסת מוצעת והפיקתה למרופסת דמה בבניין 5 תת חלקה 54. בקשה לתוספת מרופסות שמש בגודל 16 מ"ר לדירות קיימות בבניינים 1,3,5. בבניין 1- 15 משתפים מתוך 18 י"ד בבניין, בבניין 3- 16 משתפים מתוך 18 י"ד בבניין, בבניין 5- 15 משתפים מתוך 18 י"ד בבניין, בבניין 7- השימוש מרופסות דמה לתחומי חלוקות 56,63,71 והרחבת מרופסות בקומת א' הכלול בתוכו מרופסת דמה אחת+תוספת פרוגולה בתת חלקה 72.

**חו"ז מהנדס העיר:**

לאשר

**החלטת:**

הוחלט לאשר את הבקשה לביטול הפטיחה של מרופסת אחת.

**הצבעה:**

פה אחד - 6 (עו"ז דוד פפייא ואורי בוסקילה לא השתתפו)

**בקלה מרחבית**

- נספח תנואה וחנינה מאושר ע"י יווץ תנואה חיצוני של העירייה  
הערה: לא נדרש היה ואין חנינו בבניין כלל

**שלב בקרת התכנון**

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

04/08/2025

**ת. השלמה**

24/04/2025

**ת. השלמה**

31/07/2025

07/08/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן ניגי 010-5556013-03.
- טבלת פרטיאנשי קשור בעלי תפקידים ומונחים באתר
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- טופס הערכת כמויות פסולת בניין.

קיושר לטופס :

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

- התקשרות עם אתר פסולת בניין מורה
- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודיעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

### **דרישות להלך ביצוע**

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצווף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בMargash, גדרות, מרחקים, תווואים קוווי ושותחות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

### **תעודת גמר**

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
  - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
  - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין ותצהיר קיבלן הביצוע
  - תצהיר יועץ בטיחות
  - בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
  - אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקבות
  - אישור דיווח אחראי לביקורת
  - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
  - אישור היחידה הסביבתית - טופס הערכת כמויות פסולת בניין.
  - אישור היחידה הסביבתית - תעוזת שקילה ואישור פינוי לאתר מורה
  - תצהיר מודד מוסמך
  - אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטוניים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות מרتف - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
  - אישור מעבדה מוסמכת לאטיימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
  - אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן תי' 2378 חלק 1+2
  - אישור תאגיד המים והביבוב
- יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור

סעיף 7:

## **מבקש:**

- ♦ י.שניאור - סוקולוב 71א' בת ים בע"מ  
ברלפורה 58 רח' ים

בעל הנכס:

- #### ♦ עוז אילו גלזר - מיויפה כוח

עדן:

- ♦ דרור בריל

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38 - הרישה ובנייה  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000513216

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000513216

**כתובת הבניין:** סוקולוב 17 א, בת ים

גוש וחלוקת: גוש: 7144 חלקה: 71

**תכנית:** ב/י/א, 339, ב/י/א, 377, ב/י/א, 403, ב/י/ב, 430, ב/י/ב, 403, ב/י/א, 1/403, ב/י/א, 538, ב/י/א, 502-0216473, 502-0358069, 502- 502-0586131, 0413625

## מהות הבקשה:

## **דיוון חוזר לעדכון החלטת הוועדה בהתאם לתמליל הדיון**

**בתמליל הדיון צוינו כי הרמה המשותפת להירש 3 וסוקולוב 71א תהיה זו סיטריטת,**

**בוחלתת הוועדה לא נרשם במפורשות רמה דז סיירית ולכן הבקשה מובאת לעדכון**

**הרישת מבנה קיים בן 3 קומות עם דירות מפולשת הכוללת 9 יח' י"ד ע"פ תמן"א 38**

ויבי/538 והקמת מ.

מרתך חניה

מהות ההתנגדות	לדוחות/לקבל	നിമോക്ക്
בנוגע לחוות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התচזרות שני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור העובדה כי מבנה הירש 3 הינו מבנה בלבד	לקבל את ההתנגדות בחלוקת אכן מהנדסת העיר סקרה כי יש צורך בחיבור שני המבנים ייחודי לצורך תכנון פרויקט אחד שייתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תואום תכנון של שני המגרשים. בסוף דבר נציגי הירש 3 לא הראו בנייה ואף לא וויתורים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העיר בבחן את מכלול הפגישות והთוויזרים שלא הוגשו למרות שקיים על כך מס' רב של הודעות. מהנדס העיר סבור כי אין לעכבר יתר על המידה את הדירמים של סוקולוב 17 וכי מושׂך כל אפשרות הגישור אשר לא עלה ולבן ממליץ לאפשר לדירוי סוקולוב 17 להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון	
לעכין תהיליכי הגישור	לדוחות את ההתנגדות התקיימו מס' רב של פגישות תכנון, בראשונה נבחנה גישה למרטף החניה ללא שינוי תכנוני בסוקולוב 17', חלופה זו ירדעה מהפרק לאור העובדה כי היזם של הירש 3 לא הסכים לתכנון מס' חניות מעט לאור העובדה כי רמפה חד צדדי יכולת להכיל עד 40 חניות. לאחר מכן בחינה החלופה של רמפה זו צדדיות הכלולת שינויים מהותיים במבנה סוקולוב 17' בפגישת האחראיה הצדדים קיבלו	

<p>מסגנית מהנדס העיר לריישי הנחיות להתקדמות הפרויקט המשותף ברשותה בנותו מענה, הצגת תכנון הבניה במשותף או במקביל. תכנית כנ"ל לא התקבלה, התקבל מיל מהיים של הירש 3 בו הוא מצין כי הם סיכמו עם היזם של סוקולוב 17א' לקנות את חלקו בפרויקט. במיל זה לא ביתבו את היזם של סוקולוב 17א'. מתברר כי לא היה הסכם זהה וכי היזם של סוקולוב 17א' לא מוכר את זכויותיו.</p> <p>היזמים התבקשו להעיר עד 13.7.25 תכנית מוסכמת על ידי שני הצדדים ומשלא עשו זאת (מעל חצי שנה) הוחלט כי אין מקום להמשיך ולגרור גיגלים ולשים את התושבים בבני עירובה של ויבוראים מיותרים וכי יש לבניה הירש 3 יכולת להתחבר עם המתחם מצפון.</p> <p>היזם של הירש 3 לא ידע על כך בפתאומיות, אני העברתי להם מיל בתאריך: 12.8.25 סמור לפרסום כי מוצאי כל ניסיונות הגישור וכי פותחה להם האפשרות להתחבר למתחם מצפון</p>		
<p>מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17א' עם רמה דז סטרית להירש 3</p>	<p>לקבל את ההנגדות בחלוקת</p>	<p>לענין הגישה לחניה</p>
<p>הבקשה לבדוק מרחבית לרבות התיחסות לבניינים הגבלים אותה. מהנדס העיר סבור כי הקלות המבוקשות משפרות את התכנון של המבנה ואיןם בגין הקלות בעלות היוקרה עצומות צרובים. בנוסף ונצין כי חלק מהמערכות הבודק בקשה הינו, לטיבת התכנון, להפחית ולהתאים את השטחים למוטר, התאמת היוקרה השטח של הקומה החלקית בהתאם להחלטת ועדת הערר (מסרים 20 והשצ"פ, הנמכת מפלס 0.00, והתאמת הגבהים לבניים המחדשים שבביבה ועוד).</p>	<p>לקבל את הה נגדות בחלוקת</p>	<p>לענין היקף ההקלות</p>

#### לענין התנגדות אליאס שבה דיר במבנה הירש 3

מיקום	לדוחות/לקבל	מהות ההתנגדות
<p>אכן מהנדסת העיר סקרה כי יש צורך בחיבור שני המבנים ייחדיו לצורך תכנון פרויקט אחד שייתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תואם תכנון של שני המגרשים. בסופו של דבר נציג הירש 3 לא הרואנו נוכנות ואך לא וויתורים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העיר בחרן את מכלול</p>		<p>בנוגע לחווות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחרבות שני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור העובדה כי מבנה הירש 3 הינו מבנה בלבד</p>

<p>ה滂יגשיות והתוצאות שלא הוגשו ל萌ורות שקיבלו על בר מס' רב של הוודאות. מהנדס העיר סבור כי אין לעקב יתר על המידה את הדירות של סוקולוב 17 א' וכי מוצו כל אפשרות לגישור אשר לא עלו ולבן ממליץ לאפשר לדירי סוקולוב 17 א' להתקדם תוך בדיקת האפשרות של היישר 3 להתחבר למתחם מצפון.</p> <p>מתן אפשרות גישה לחניות מסווקולוב 17 א' עם רמה ד' סיטריה ליישר 3</p>		
	לעוני הגישה לחניה	לקבל את ההתנגדות בחלוקת

רקע בקשה	
<p>מדובר בבקשתה להיתר מכח תמ"א 38 המשלבת גם זכויות מכח ב/י 538, להלן השתלשלות העניינים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הצעת התכנון הגasha ע"י עורך הבקשה בשנת 2022, שלב בו המגמה הייתה לאפשר לכמה שיווט פרויקטיים ללכט במסלול הריסה ובינוי על פci חיזוק</li> <li>2. היוזמה כללה: <b>תוספת של 23 י"ד במבנה בן 8 קומות מעל הקרקע ע"ג 3 מרתפי חניה עם 25 מקומות חניה.</b></li> <li>3. יוזמה זו נבחנה בתאריך: 7.6.22 ניתנה חוות דעת מהנדסת העיר התקפה ל-6 חודשים בלבד וכללה כמה עקרונות במפורט להלן:</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. יש להטמע מבנים גובלים תוך התייחסות לאשר התמאות בסביבה. עורך הבקשה הציג את המבנה בהישר 3 במסלול של חיזוק וכן נדרש להותיר מרחק של לפחות 3 מ' בין המבנים</li> <li>ב. לא יותר דירות גן בחזית קדמית, חזיתות המבנה יכללו גינון בהיקף נרחב תוך הקפדה על רחוב היישר בו יש לכלול גינון בהיקף נרחב</li> <li>ג. התאמת רחבת כבוי אש עם סוקולוב 17</li> <li>ד. הצגת מיקום מערכות ותת קרקע</li> <li>ה. צין כי התכנון הכלול יבדק במסגרת תאום מוקדם ראשוני שיפור 2 קרי תכנית עיצוב</li> </ul> <li>4. תכנית עיצוב מפורטת לא הוגשה לבדיקתי ובתאריך: 28.8.23 הוגשה בקשה להיתר במערכת רישי זמין מעל שנה לאחר הנפקת חוות דעת מהנדסת העיר.</li> <li>5. בתאריך: 12.11.23 התקיימה פגישה עם עורך הבקשה ונציג הדירות של רחוב היישר 3 לקידום תב"ע משותפת על היישר 3 עם סוקולוב 17 א'. קידום תב"ע נקודתית זו לא הומליצה לאישור, אך המשותפים הופנו לאגף הרישי לצורך חיבור לפרויקט הקויים בסוקולוב 17 א'. היוזמה התקבלה בברכה לאור העובדה כי אכן קיימת בעיה מהותית להישר 3 היות ומדובר בחלוקת כלואה. לאור זאת תואמה פגישה, כאשר העקרונות של יישר 3 הינם שינויים מינוריים בפרויקט סוקולוב 17 א' המתකדים רק שיימצא פתרון חניה משותף.</li> <li>6. לאחר תאום הפגישה התקבל מייל מעורך הבקשה בתאריך: 14.12.23 כי הם לא מתכוונים לעלות ליום היות והם לא להתחבר עם היישר 3. הובהר לעורך הבקשה כי המלצה מהנדסת העיר תהיה שלילית לקידום פרויקט לבדו וכי הוא יכול להתקדם עם הבקשה כפי שהיא. מיותר לציין כי התכנון שהוגש אף הוא אינו תואם חוות דעת מהנדסת העיר שכן התכנון הוגש 17 חניות ולא 25 ומס' קומות שונה במקום 8.5 קומות 9.5 קומות.</li> <li>7. במרבית שלבי הבדיקה המוקדמים הוזכרה חוות דעת מהנדסת העיר, כמו כן נבדקה החלופה להבנין את היישר 3 למתחם תכנון רחב יותר מאשר בדיקה נמצאה כי אין ערך ממשי לחבר החלוקת למתחם, לאור מיקומו וכן שוחרר להתחדשות בנייני תוך חיבור לסוקולוב 17 א'</li> <li>8. התכנון המוצע כולל מרתק חניה לא פונקציונלי לאור העובדה כי מדובר בMagnitude מאדן קטן וישנם מגבלות תכנון רחבות מואוד, התחרבות לבניה ברחוב היישר 3 תאפשר תכנון מרתק משותף, עילו יותר ואך תפקודי טוב יותר</li> <li>9. מס' הקומות המבוקש אינם תואם את הפרסום שבוצע</li> <li>10. הבקשה הובאה לדין בועדת משנה מס' מיום: הוועדה צינה בפני היזם כי עליו להתחבר</li> </ol>	

<p>עם הירש 3 וכן לבקשת היזם הבקשת ירצה מסדר היום כדי לבדוק את חלופת התכנון המאושרת</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 אכן פוגע בצרה מהותית במבנה סוקולוב 17. ההצעה שהוצאה ע"י אגף הרישוי הינו תוספת יח"ד בתיקן חניה של 1-0.5 וזהת כדי שלא יהיו נדרשו לתכנן רמה זו סטרית דבר שגורר אחריו שינויים מהותיים לבנייה סוקולוב 17 אשר דרכו נכנסים לחניה.</p> <p>12. חרף קריאה לשיתוף פעולה ותיום – ניכר כי היוזמים לא צלחו את הנושא הכלכלי ביניהם. נרשמה גיררת רגליים חזורת, חוסר תיאום פנימי, סטיות מהותיות בין הצדדים.</p> <p>13. בפיגישת היזם האחרון שהתקיימה בחודש يول' ציינתי בפניהם שני הצדדים כי זו הדמדנות אחרונה לנסות ל gag בינם וכי לא אפשר שההתושבים יהיו בני ערובה. סיכון הפגישה היה כי תעבור אליו תכנית מתוכנת מוסכמת תוך שבוע ובן תכנית התארגנות המיצגה את יכולת שני הצדדים לעבוד כל אחד לאחר יציקת המרתף.</p> <p>14. ב-13.7.25 התקבל מיל מידי הירש 3 כי הם הגיעו להסכמה עם יzem סוקולוב 17 והם קונים מימנו את הפריקט של סוקולוב 17. למיל זה לא היה מכוון. לאחר בקשיינו בכתב גם אותו מתרברר כי היזם של סוקולוב 17 לא הגיע להסכמה משותפת.</p> <p>15. בדיון בו הצורך במיגון הוא חיוני, אין זה מתkowski על הדעת לעקב פרויקטים משמעותיים להתחדשות ובתיוחזת הציור עקב שיקולים פרטניים. ציפיות העירייה הייתה כי שני היוזמים יפגינו גמישות ואחריות אזרחית – אך בפועל, שיתוף הפעולה לא צלח, והוצאה תמורה של חוסר בשלות.</p> <p>16. תנאי הסף הושלמו בתאריך 16.4.24</p> <p>17. לאור כל האמור, המנדס העיר ממליץ בזאת לקדם את הבקשתה להיתר עבור סוקולוב 17 א', ולא להתנות את אישורה בשילוב הירש 3.</p> <p>יובהר כי לחלקת הירש 3 תישמר האפשרות להשתלב בעתיד בתכנון המתוחם מצפון, בכפוף למציאת פתרונות תנומתיים משלבים.</p>
--

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר הבקשתה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכלול 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 ו/או 538 והקמת מבנה בן 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכלול 23 יח"ד חדשות + 3 קומות מרتف לצורך חניה בכפוף: יש להציג פתרון גישה לחניה להירש 3 דרך מרتف סוקולוב 17 א' ע"י רמה זו סטרית. עורך הבקשתה יטמע את התכנון לרבות התחברות ומפלסים כדי שהניה ניתן להשתמש ברמפה ירצה למרתף לשני המבנים ייחדי. כמו כן תרשם הערה תכניות לפי תקנה 27 בדבר הזכות מעבר ברמה וחיבור עם חניון הירש 3 לטובת דייריו הירש 3 – החיבור יהיה בmpls - 1

להמלץ - לאשר/לדוחות	מקום	נסיבות ההקללה
לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנינוי במסגרת הריסה ובבנייה מחדש	הקללה לתוספת מס' יחידות דירות לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד מהוות שב 25 היח"ד המותרות לפי התבב"ע. מהוועה סיטה לא ניבורת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתכניות התכנון והבנייה.
לאשר	לצורך טיב התכנון	הקללה לתוספת 2 קומות עפ"י תכניות התכנון והבנייה.
לאשר	לצורך טיב והשיפור התכנון מרتف החניה	הקללה לגובה קומת מרتف 4.50 מ' באופן שיתקבל 3.00 המותרים.
לאשר	לצורך טיב ושיתופו התכנון מרتف החניה	הקללה לתכניות קומת מרتف % 100%
לאשר	לצורך טיב התכנון	הקללה לגובה קומות באופן

		שיתקבל 3.50 במקום 3.00 מ' המורים.
בהתאם לחBUR הרחוב יש לשמר על גובה קומת הkrkע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפר.	לאשר חלקית	הקלה לגובה קומה krkע באופן שיתקבל 5.50 במקום 3.00 המותרים.
לצורך טיב התכנון ואיכות הדיור	לאשר	תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון
בקומת krkע מוצע דירה בר שלא ניתן לנוי שטחים מכח תמא"א 38 הרישה	לדוחות	NEYD זכויות מקומית krkע ומבני הקומות להשלמת קומה חלקית לקומה מלאה ע"פ תכנית Bi/580
לצורך טיב תכנון מאושר לשמר על קו בניין של 0.8 מ' למרפסות בחזית קידמית לביאן סוקולוב	לאשר חלקית	ביטול הנחיה לגבי הבלוטת מרפסות מתוח לגובה 6 מ' מעבר לקו הבניין
לא תואם הנחיות מרוחניות בת ים	לדוחות	הקלה בגובה גדר בין גינות בתחום המגרש ל 1.8 במקום 1.5 מ'
בהתאם לחBUR הרחוב יש לשמר על גובה קומת krkע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפר.	לאשר חלקית	הקלה בגובה קומת גג 4.5 מ' במקום 3 מ' המותרים
לצורך טיב התכנון	לאשר	הקלה לתוספת קומה מכח תוכנית Bi\538
SHIPOR תכנון ועיצוב הבניין	לאשר	הגבותה גובה פרוגלה בקומת הגג בגובה תקרת הקומה
יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנווע מזגן לדירות בקומת זו	לדוחות	הקלה לביטול מרפסות שירות/ מסתורי בביסה בקומת הגג
יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנווע מזגן לדירות בקומת זו	לדוחות	הקלה לביטול מרפסות שירות/ מסתורי בביסה בקומת krkע

החלתה:

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

מהות ההתנגדות	لدוחות/לקבל	נימוק
בנוגע לחוות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות בני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור העובדה כי מבנה hirsh 3 הינו מבנה בלבד	קיבל את ההתנגדות בחלוקת הPROJECT אחד שיתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פתרונות תואם תכנון של שני המגרשים. בסוף דבר נציגי הירש 3 לא הראו נכונות ואף לא ויתורים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העיר בוחן את מכלול הפתרונות והтворצים שלא הוגש למרות שקיים על בר מס' רב של הודעות.	אכן מהנדסת העיר סקרה כי יש צורך בחיבור שני המבנים ייחודי לצורך תכנון פרויקט אחד שיתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פתרונות תואם תכנון של שני המגרשים. בסוף דבר נציגי הירש 3 לא הראו נכונות ואף לא ויתורים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העיר בוחן את מכלול הפתרונות והтворצים שלא הוגש למרות שקיים על בר מס' רב של הודעות.

<p>מהנדס העיר סבור כי אין לעכבר יתר על המידה את הדירירים של סוקולוב 17 וא' מוצו כל אפשרות הגישור אשר לא עלה וכן ממליץ לאפשר לדיררי סוקולוב 17 להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון</p> <p>התקיימו מס' רב של פגישות תכנון, בראשונה נבחנה גישה לモרף החניה ללא שינוי תכינויו בסוקולוב 17א', חלופה זו ירצה מהפרק לאור העובדה כי היזם של הירש 3 לא הסכים לתכנון מס' חניות מועט לאור העובדה כי רמפה חד צדדית יכולה להוביל עד 40 חניות. לאחר מכן נבחנה החלופה של רמפה זו צדדית הכוללת שינויים מהותיים במבנה סוקולוב 17א' בפגישה האחורה הצדדים קיבלוMSG נציגות מהנדס העיר לרישי הנהיות להתקדמות הפרויקט המשותף ברשותה של יוזם סוקולוב לא יבוטלו עליהם לתת לו מענה, הצגת תכנון הבניה בשמשותף או במקביל. תכנינה כנ"ל לא התקבלה, התקבל מיל' מהיזם של הירש 3 בו הוא מציין כי הם סיכמו עם היזם של סוקולוב 17א' לקנות את חלקו בפרויקט. במיל' זה לא בינוו את היזם של סוקולוב 17א'. מתברר כי לא היה הסכם זהה וכי היזם של סוקולוב 17א' לא מוכר את זכויותיו.</p> <p>היזמים התבחקשו להעביר עד 13.7.25 תכנינה מוסכמת על ידי שני הצדדים ומשלא עשו זאת (מעל חצי שנה) הוחלט כי אין מקום להמשיך ולגרור רגלים ולשים את התושבים בבני עירבה של וויבוחים מיוחדים וכי יש לבניה הירש 3 יכולת להתחבר עם המתחם מצפון.</p> <p>היזם של הירש 3 לא ידע על כך בפתאומיות, אני העברתי להם מיל' בתאריך: 12.8.25 סמור לפרסום כי מוצע כל ניסיונות הגישור וכי פתוחה להם האפשרות להתחבר למתחם מצפון</p>	<p>לדוחות את ההתנגדות לעניין תהליכי הגישור</p> <p>לדוחות את ההתנגדות לעניין הגישה לחניה</p>	
מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17א' עם רמפה זו סיטורית להירש 3	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	לענין הגישה לחניה
<p>הבקשה לבדוק מרחבית לרבות התיחסות למבנים הגובלים אליה.</p> <p>מהנדס העיר סבור כי הקלות המבוקשות משפרות את התכנון של המבנה ואינם בגין הקלות בעלות היקף עצומות צרובים. נסיף ונציג כי חלק מהמערכות הבודק לבקשתה הינן, לטיבב את התכנון, להפחית ולהתאים את השטחים למותר, התאמת היקף השטח של הקומה החלקית בהתאם להחלטת ועדת העיר (מסrik</p>	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	לענין היקף ההקלות

<p>(20) התיאחות לפגש עם הרחוב והשכ"פ, הנמצת מפלס 0,00, והתאמת הדרישות לבניינים המוחודשים שבבסבביה ועוד.</p>		
---	--	--

## לענין התנגדות אליאס שבה דיר במבנה הירש 3:

מהות ההתנגדות	לדוחות/לקבל	nymok
בנוגע לחוות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות שני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור העובדה כי מבנה הירש 3 הינו מבנה בלבד	קיבל את ההתנגדות בחלוקת העיר סברת כי יש צורך בחיבור שני המבנים ייחדיו 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 נציג הירש 3 לא ראה נוכחות ואף לא וויתורים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העירבחן את מכלול הפגישות והתוצאות שלא הוגשו למרות שקיבלו על כך מס' רב של הודעות. מהנדס העיר סבור כי אין לעקב יתר על המידה את הדירותים של סוקולוב 17 וא' וכי מוצאו כל אפשרות הגישור אשר לא עלה ולבן מלאץ לאפשר לדיריו סוקולוב 17 לא להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון.	קיבל את ההתנגדות בחלוקת
לענין הגישה לחניה	מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17 א' עם רמפה זו סיירה להירש 3	קיבל את ההתנגדות בחלוקת

רעיון לבקשה
<p> מדובר בבקשת להיתר מכח תמ"א 38 המשלבת גם זכויות מכח ב/538, להלן השתלים:</p> <p>העוניים:</p> <p>18. הצעת התכנון הגשה ע"י עורך הבקשה בשנת 2022, שלב בו המגמה הייתה לאפשר לכמה שיותר פרויקטים לכלת במסלול הריסה ובינוי על פני חיזוק</p> <p>19. היוזמה כללה: <b>תוספת של 23 יח"ד במבנה בן 8 קומות מעל הקרקע ע"ג 3 מרתפי חניה עם 25 מקומות חניה.</b></p> <p>20. יוזמה זו נבחנה בתאריך: 7.6.22 ניתנה חוות דעת מהנדסת העיר התקפה ל-6 חודשים בלבד וכללה כמה עקרונות במפורט להלן:</p> <p>ו. יש להטמען מבנים גובלים תוך התיאחות לאשר התאמאות בסביבה. עורך הבקשה הציג את המבנה בהירש 3 במסלול של חיזוק וכן נדרש להוtier מרחק של לפחות 3 מ' בין המבנים</p> <p>ז. לא יותר דירות גן בחזית קדמית, חזיתות המבנה יכולו גינון בהיקף נרחב תוך הקפה על רחוב הירש בו יש לכלול גינון בהיקף נרחב</p> <p>ח. התאמת רחבה כבוי אש עם סוקולוב 17</p> <p>ט. הצגת מיקום מערכות ותת קרקע</p> <p>ו. צוין כי התכנון הכללי יבדק במסגרת תאום מוקדם ראשון שיפור 2 קרי תכנית עיצוב תכנית עיצוב מפורטת לא הוגשה לבדיקתי ובתאריך: 28.8.23 הוגשה בקשה להיתר</p> <p>במראת רישי זמין מעלה שנה לאחר הנפקת חוות דעת מהנדסת העיר.</p> <p>22. בתאריך: 12.11.23 התקיימה פגישה עם עורך הבקשה ונציג הדירות של רחוב הירש 3 לקידום תב"ע משותפת על הירש 3 עם סוקולוב 17 א'. קידום תב"ע נקודתית זו לא הומלча לאישור, אך המשתתפים הופנו לאגף הרישי לצורך חיבור לפרוייקט הקיימ ב嗦ולוב 17 א. היוזמה התקבלה בברכה לאור העובדה כי אכן קיימת בעיה מהותית להירש 3 הייתה ומדובר בחלוקת בלואה. לאור זאת תואמה פגישה, באשר העקרונות שללו אותה</p>

<p>הינם שינויים מינוריים בפרויקט סוקולוב 17 אשר תואם הפגיעה התקבלה מיל מעורך הבקשה בתאריך: 14.12.23 כי הם לא מתוכונים עלולות לזרום הווות והם לא להתחבר עם הריש 3. הבהיר לעורך הבקשה כי המלצה מהנדסת העיר תהיה שלילית לקידום פרויקט בלבד וכי הוא יכול להתקדם עם הבקשה כפי שהיא. מיותר לציין כי התכון שהוגש אף הוא אינו תואם את חוות דעת מהנדסת העיר שכן התכון הוגש 17 חוות ואלא 25 ומס' קומות שונות במוקם 8.5 קומות 9.5 קומות.</p> <p>במרבית שלבי הבדיקה המוקדמים הזכורה חוות דעת מהנדסת העיר, כמו כן נבדקה החלופה להבנין את הריש 3 למתחם תכון רחוב יותר מצפון אך לאחר בדיקה נמצא כי אין ערך ממשי לחבר החלוקת למתחם, לאור מיקומו ולבן שוחרר להתחדשות בנייני תוך חיבור לסוקולוב 17 א'</p> <p>התכון המוצע כולל מרتفע חניה לא פונקציונלי לאור העובדה כי מדובר בMagnitude מאוד קטן וישם מגבלות תכנון רחבות מאוד, התחרבות לבנייה ברחוב הריש 3 אפשר תכנון מרتفע ממשותי, עילו יותר ואף תפקודי טוב יותר</p> <p>מס' הקומות המבוקש אינן תואם את הפרסום שבוצע</p> <p>הבקשה הוגאה לדין בוועדת משנה מס' מיום: הוועדה צינה בפני היזם כי עליו להתחבר עם הריש 3 וכן לבקשת היזם הבקשה יודה מסדר היום כדי לבחון את חלופת התכון המאוחdet</p> <p>התקיימו מס' רב של פגישות תכנון עם נציגי היזם הנ של הריש 3 והן של סוקולוב 17 וזאת כדי לגבש תכון מאוחר אשר אינו פוגע בצורה מהותית לבנייה סוקולוב 17. ההצעה שהוצאה ע"י אגף הרישוי הינו בתוספת יח"ד בתקן חניה של 1-0.5 וזאת כדי שלא יהיה נדרש לתכון רמה זו סטרית דבר שגורר אחריו שינויים מהותיים לבנייה סוקולוב 17 אשר דרכו נכנסים לחניה.</p> <p>חרף קריאה לשיתוף פעולה ותיוום – ניכר כי היוצרים לא צלחו את הנושא הכלכלי ביניהם. נרשמה גיררת רגליים חזורת, חוסר תיאום פנימי, סטיות מהותיות בין הצדדים.</p> <p>בפגישת החום האחרונה שהתקיימה בחודש יולי ציינתי בפני הצדדים כי זו הדרמןות אחרונה לנסות ל gag בינם וכי לא אפשר שההתושבים יהיוبني ערובה. סיכון הפגיעה היה כי תועבר אליו תכנית מתוכנת מוסכמת תוך שבוע וכן תכנית התארגנות המציגת את יכולת שני הבניינים לעבד כל אחד לבחון יציבות המרתף.</p> <p>ב-13.7.25 התקבל מיל מיזמי הריש 3 כי הם הגיעו להסכמה עם ים סוקולוב 17 והם קונים מימנו את הפרויקט של סוקולוב 17. למיל זה לא היה מכתב. לאחר בקשיי לכתב גם אותו מتبירר כי הימן של סוקולוב 17 לא הגיע להסכמה משוטפת.</p> <p>בעידן בו הצורך במיגון הוא חיוני, אין זה מתקבל על הדעת לעכבר פרויקטים ממשמעותיים להתחדשות ובטיחות הציור עקב שיקולים פרטניים.</p> <p>ציפיות העירייה הייתה כי שני היוצרים יגיבו גמישות ואחריות אזרחית – אך בפועל, שיתוף הפעולה לא צלח, והוצגה תמונה של חוסר בשלות.</p> <p>תנאי הסף הושלמו בתאריך 16.4.24</p> <p>לאור כל האמור, מהנדס העיר ממילץ בזאת לפני קדם את הבקשה להיתר עבור סוקולוב 17 א', ולא להתנות את אישורה בשילוב הריש 3.</p> <p>יובהר כי לחלקת הריש 3 תישמר האפשרות להשתלב בעמידה בתכון המתחם מצפון, בכפוף למציאת פתרונות תנומתיים משולבים.</p>
--

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר הבקשה להריטת מבנה קיימן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 ו/או 538, והקמת מבנה בן 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכוללת 23 יח"ד חדשות + 3 קומות מרتفע לצורך חניה בכפוף: יש להציג פתרון גישה לחניה להריש 3 דרך מרتفע סוקולוב 17 א' ע"י רמה זו סטרית. עורך הבקשה יטמע את התכון לרבות התחרבות ומפלסים כדי שהיה ניתן להשתמש ברמתף ירידת למרتفע לשני המבנים ייחודי. כמו כן תרשם הערה תכניתית לפי תקנה 27 בדבר הזכות מעבר ברמה וחברור עם חניון הריש 3 לטובת דיררי הריש 3 – החיבור יהיה בmpls - 1

מהות החקלה	nymok	להמליץ - לאשר/לדוחות
------------	-------	----------------------

על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובכיהה מחדש	לאשר	הكلלה לתוספת מס' ייחידות דיר או לפ' שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 25 יח"ד המותרת לפ' התב"ע. מהויה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתקנות התכנון והבנייה.
לצורך טיב התכנון	לאשר	הكلלה לתוספת 2 קומות עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
לצורך טיב ושיפור תכנון מרתק החניה	לאשר	הكلלה לגובה קומת מרתק באופן שייתקבל 4.50 מ' במקום 3.00 המותרים.
לצורך טיב ושיפור תכנון מרתק החניה	לאשר	הكلלה לתכנית קומת מרתק 100%
לצורך טיב התכנון	לאשר	הكلלה לגובה קומות באופן שייתקבל 3.50 במקום 3.00 מ' המותרים.
בהתאם לחחק הרחוב יש לשמור על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפר.	לאשר חלקית	הكلלה לגובה קומה קרקע באופן שייתקבל 5.50 במקום 3.00 המותרים.
לצורך טיב התכנון ואיכות הדירות	לאשר	תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון
בקומת הקרקע מוצע דירה בר שלא ניתן ליד שטחים מכח תמ"א 38 הריסה	לדוחות	ণוד זכויות מקומת הקרקע ומביון הקומות להשלמת קומה חלקית לקומה מלאה ע"פ תכנית בי/580
לצורך טיב תכנון מאושר לשמור על קו בניין של 0.8 מ' למרפסות בחזית קידמית לבניון סוקולוב	לאשר חלקית	ביטול הנחיה לגבי הבלטות מרפסות מתוחת לגובה 6 מ' מעבר לקוי הבניין
לא תואם הנחיות מרחביות בת ים	לדוחות	הקללה בגובה גדר בין גינות בתחום המגרש ל 1.8 במקום 1.5
בהתאם לחחק הרחוב יש לשמור על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפר.	לאשר חלקית	הקללה בגובה קומת גג 4.5 מ' במקום 3 מ' המותרים
לצורך טיב התכנון	לאשר	הקללה לתוספת קומה מכח תוכנית בי/538
שיפור תכנון ועיצוב הבניין	לאשר	הגבהה גובה פרגולה בקומת הגג בגובה תקרת הקומה
יש להציג פתרון למיקום דוד ומנווע מגן לדירות בקומת זו	לדוחות	הקללה לביטול מרפסות שירות / מסתורי בbasis בקומת הגג
יש להציג פתרון למיקום דוד ומנווע מגן לדירות בקומת זו	לדוחות	הקללה לביטול מרפסות שירות / מסתורי בbasis בקומת הקרקע

הצבעה:  
פה אחד - 7 (עו"ד דוד פפיא לא השתתף)

**ת. השלמה**

19/02/2024

28/11/2023

31/08/2025

09/01/2024

07/07/2025

07/07/2025

**בקרה מרחבית**

- אישור יועץ תנואה

- אישור מחלקת גנים ונוף

התקבלו חתימות של 5.5 מתוך 9 בעלי זכויות בנכס סה"כ 61%

- אישור מהנדס מטעם העירייה כי החיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה- לפני דיון בוועדה  
- אישור מחלקת תברואה בגין לפרטן אשפה  
- התייחסות מחלקת חשמל ותאורה (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)**שלב בקרת התכנן**- אישור מכון בקרה לנשפחים : איוורור , בטיחות אש, בידוד תרמי, דוח וביסוס קרקע, יציבות  
מיגון, ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית**תיאומים ואישוריים נוספים**- חתימת 100% מהבעליים הרשומים בנכס או מיופה כוחם ע"ג תכנית הגשה מלאה, יש לצרף ייפוי תכנו  
תיקון תוכנית בהתאם להערות בדיקת

- אישור היזמות על ידי סגנית מהנדס העיר

- אישור תשתיות - תיאום הנדסי

- יש לבטל גדר לכיוון שצ"פ וליצור חיבור חלק בין המגרש לשכ"פ

**תנאים להיתר**

- תשלום כל התשלומיים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**אישור לתחילת עבודות**

- אישור מכון בקרה לתחילת עבודות (במידה ובקרת התקן 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 התקן בוצעה ע"י מכון בק

- הודיעת מינוי ותצהיר מודד מושך

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

- בקשה פרטני אński קשר בעלי תפקדים וממוניים באתר

- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע

- הודיעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין

- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין  
בגין הדברת השיטה לתקופת הבנייה

- אישור בטופים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי

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

- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטני הייתר וממוניים

- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה , עיצוב אורבני , רישיוני עסק

- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

- אישור היזמות על ידי סגנית הבנייה

- אישור אגף התאחדות עירונית

- אישור הסדרי תנואה זמניות, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 010-5556010-03.

- תיאום הנדסי - אישור תחילת עבודות (לרובות פתיחה תיק במערכת תשתיות לאומיות)

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

- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכון

- אישור תאגיד מי בית ים – מים.

- אישור אגף הנכסים על תפיסת שטח ציבורי במסגרת הסדרי התנואה הזמניות

- אישור מחלקת גנים ונוף - חתימה על גבי תכנית הגשה מלאה (באים קיימת נגיעה בעץ בוגר)

- אישור מחלקת תברואה על חתימת כתוב התchieיות ודיווח בגין הדברת השיטה לתקופת הבנייה

- אישור אגף הכנסות - היטלים וארגו.

- אישור פקיד הייעור לכריתת/העתקת עצים לשימור

- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה בגין לטיואום פרטני הפיתוח.

- אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידה בתכנית עבודה חברותית לשלב זה ויידוע הציבור

- כתוב התchieיות לשיפוי ויתור על טענות ותביעות (אם מצלבים מנוף)

- סקר אקוולוג בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יחולו על המבוקש

במידה ומסקנות הסקר ידרשו זאת

אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

התchieיות לכיסוי הבור

מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר

**דרישות למלחלק ביצוע**

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סיום קווי בניין, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הס רצפה ראשונה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושותות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

**טענות גמר**

- אישור תעוזת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי בוצע בקרת ביצוע על הבניה והוא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם תצהיר המבוקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין ותצהיר קיבל הביצוע
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יווש תנוצה
- אישור יווץ נגישות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה) יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לא כולל דוח מסכם אחראי לביקורת על הביצוע
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז, ממ"ד/ממ"ק
- אישור מעבדה מוסמכת להדלקות טיח מרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידתו באוצר ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתוך קליטת שידור כבלים/לווין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לביקורת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקה פיקוח מחלקות תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר אישור מחלקה תשתיות - אישור מחלקה תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקה עיצוב אורבני אישור ריקתק (אשפזה פניאומטית)
- אישור מומנטנו-יווץ תנוצה אישור המושרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תתקרכעים)
- אישור מושרד העבודה, בדיקת מעבדה ותשקייר מעליות השלמת רישום במפ"י.
- אישור פיקוד היערות אישור נת"ע במדעה ונדרש
- אישור עיריית בית ים להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעות גמר אישור נת"ע במדעה ונדרש
- תצהיר מהנדס גפ"ם ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר לממן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקראקיין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מעי השקיה, מתקני חניה ומתקני אכירת אשפזה

- שלמת רישום זיקת הנאה הדזית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרורUber בעקבות מסרפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והבזוב יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור הנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה לבנייה לדירות חזרים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מחלקת רישיון עסקים ותשלומים אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלבבי המבנה
- רישום זכויות מעבר ברמהה ועד לרישום/חיבור עם החניון בהירש 3 - החיבור יהיה במפלס 1.-