

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה**

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

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-1480565	דיון בהפקדת תכנית	בי/921/מק דרך מנחם בגין (חלקה 50) - בת ים	2

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

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250012 בתאריך: 28/10/2025

**שם:** בי/921/מק דרך מנחם בגין (חלקה 50) - בת ים

נושא: דיון בהפקדת תכנית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 500.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
שינוי  
**לתכנית**  
בי/מק/410/1

**גבולות:**

התכנית ממוקמת ברח' דרך מנחם בגין גוש: 5027 חלקה: 50

**בעלי עניין:**

**ייעוץ:**  
רות פריינד  
**יבעלים:**  
שלמה עסיס  
רינת כדורי  
אורי כדורי  
אורטל עסיס  
**ימגיש:**  
שלמה עסיס  
רינת כדורי  
אורי כדורי  
אורטל עסיס

**כתובת:**

בת ים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 5027

, 50

**מגרשים לתכנית:** 50 בשלמותו מתכנית: בי/ מק/ 410 /1**מטרת הדין**

מדובר בתכנית לשינוי הוראות בינוי ביחס למגרש 50 בפארק הים, באזור הבנייה הנמוכה במזרח התכנית.

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

**מטרת התוכנית:**

הקמת בריכת שחיה וקביעת קווי הבניין לבריכה, הגבהת גובה מבנה, העמקת גובה קומת מרתף וחצר אנגלית, בליטת מרפסות, חריגה מקו בניין צידי ואחורי, הקמת מדרגות חיצוניות לקומת המרתף ותוספת בינוי של 20 מ'.

**עיקרי הוראות התכנית:**

- 2.2.1 הקמת בריכת שחיה. עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 הגבהת גובה מבנה. עפ"י סעיף 62א (א) (4) (א) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספות בנייה מעל הקרקע. עפ"י סעיף 62א (א) (13) (ב) (א) (3) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה: עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
1. קביעת קווי בניין לבריכת שחיה.
2. קביעת קווי בניין למרפסות.
- 2.2.5 העמקת גובה קומת מרתף. עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.6 העמקת גובה חצר אנגלית. עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.7 הקמת מדרגות חיצוניות לקומת המרתף. עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

**חוו"ד מהנדס הועדה**

### מס' דף: 3

התכנית מבקשת לקדם הקמת בית מגורים על מגרש ריק מבנייה. במסגרת התכנית מוצעות הקלות רבות ביחס לקבוע בתכנית התקפה, לרבות הקלות הנוגעת לנושאי קווי בניין, אחוזי בנייה וגובה. מאחר שמדובר במגרש ריק, אין הצדקה תכנונית למתן הקלות נרחבות, שכן בידי המתכנן חופש תכנון מלא המאפשר גיבוש פתרון מיטבי במסגרת הוראות התכנית התקפה, ללא צורך בסטיות מהותיות ממנה. עם זאת, מומלץ לאפשר הקלות נקודתיות בלבד, ובכלל זה הקלות הנוגעות להקמת בריכת שחייה, בהיעדר תב"ע כלל-עירונית בנושא זה.

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים:

#### הערות עקרוניות להוראות התכנית: מעל הקרקע:

תוספת בניה של 20 מ"ר מעל הקרקע – לא מקובל  
הבלטת מרפסות- תותר הבלטת מרפסות עד 40% לקו בניין קדמי ואחורי.  
גובה המבנה- יש לתקן גובה בניה ל-10.5 מ'  
סטייה מקווי בניין צידיים ואחורי – לאור העובדה שמדובר במגרש ריק, ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חלק ג'): סטייה מהוראות התכנית), הקובעות כי ניתן לבקש הקלה בקווי בניין של עד 7% בשלב הוצאת ההיתר במידת הצורך – לא מומלץ לאשר הנחיה זו בשלב התב"ע, אלא בהיתר לאחר שיהיה תכנון מפורט.

#### בריכת שחייה:

בריכה תותר בקו בניין צידי או אחורי בלבד במרחק 1 מטר.  
מיקום הבריכה- לא יותר לרחוב המזרחי.

#### מרתף:

לא יותרו מדרגות חיצוניות למרתף.

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

#### נספח בינוי:

יש לתקן בהתאם להערות הבדיקה

### ה ח ל ט ה:

הוועדה שמעה את עמדת הבעלים לגבי התכנית.  
התכנית כוללת שינויים שאושרו במספר בקשות להיתר באזור לרבות:  
בניית בריכות שחייה בקו 0 (אושר במספר בתים פרטיים באזור 410/1 וכן באזורים נוספים בעיר).  
הקטנת קו בניין למרפסות – אושר בעבר במסגרת הקלות להיתרים שונים.  
שינוי קו בניין קדמי ואחורי – המאפשר בניה מיטבית במגרש שגודלו 500 מ"ר.  
תוספת 20 מ"ר ל-2 הבניינים – שמאפשר בניה מרווחת למשפחות.  
העמקת חצר אנגלית – מאושר לצורך הרחבת חלון המרתף.  
הקמת מדרגות חיצוניות למרתף מאושר על מנת לאפשר גישה טובה ויעילה למרתף ותאפשר לבעלי מקצועות חופשיים שונים.  
הקמת בריכת השחייה כפופה לאישור יועץ בטיחות.  
הוועדה מחליטה לאשר את התכנית כפי שהוגשה, בכפוף לאישור יועץ בטיחות לנושא הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה.

הצבעה:

פה אחד - 8

רשימת הבקשות

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

**מבקש:**

\* חב' מ.ג.א.ת החזקות בע"מ

בוסתנאי 4 חולון

**עורך:**

\* משה מנו

סוג בקשה: תכנית עיצוב אדריכלי

**כתובת הבניין: הפלדה 16, בת ים**

שטח מגרש: 1036.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7122 חלקה: 69 יעוד: איזור עסקים ובידור

תכנית: בי/2/א', בי/400, בי/1/400, בי/2/400, בי/3/400, בי/4/400, בי/5/400

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

התכנית מציעה פרויקט עירוב שימושים בחלקו הדרומי של רובע העסקים. הפרויקט הוא בהיקף של מבנה אחד בן 14 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, קומות מסד, קומות תעסוקה ו- 4 קומות מגורים הכוללים 16 יח"ד. בקומת המסד השנייה ישולב שב"צ. כחלק מהפרויקט, בחלקו המזרחי של הפרויקט מתוכנן מעבר הולכי רגל שמחבר בין רחוב הפלדה לרחוב הקוממיות.

מגורים: 16 יח"ד

מסחר: 459 מ"ר

תעסוקה: 3581 מ"ר

מבנה ציבור: 164 מ"ר

חוו"ד מהנדס העיר

אישור התכנית בהתאם לתיקון הערות הבדיקה.

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר התכנית בהתאם לתיקון הערות הבדיקה :

**1. כללי -**

- א. אישור תכנית העיצוב מותנה בהגשת חוברת למחלקת עיצוב אורבני המאגדת את כלל האישורים עפ"י פורמט המחלקה ותיקון הערות הבדיקה בגיליון הנ"ל.
- ב. החוברת אינה תואמת פורמט מחלקה 2025.
- ג. יש לתקן ולהתייחס להערות המחלקה שהועברו במייל, טרום הועדה.

**1. תכנוני -**

- א. הרחבת שטחי המסחר בקומת הקרקע לחזית מסחרית רציפה ככל שניתן ברחובות הקוממיות והפלדה – נושא זה נועד לניצול מירבי ומיטבי של שטחי המסחר המאושרים בתכנית התקפה.
- ב. יש להראות בצורה ברורה את המפגש של המגרשים עם המרחב הציבורי ולהראות טיפול בהפרשי המפלסים ליצירת מרחב המשכי ומעודד הלכתיות.
- ג. יש להראות רחבת המתנה מחוץ למגרש על חניית כבאות והצללה ולא על המגרש.
- ד. יש להראות גישה למרפסת מעל קומת הקרקע.
- ה. יש להראות תכנית פיתוח, עם התייחסות לעצים בהתאם להנחיות.
- ו. יש להראות מיקום מוצנע יותר לברזי כיבוי אש אשר ממוקמים בחזית לרח' הפלדה.
- ז. יש להציג את אחוז החלחול המרבי האפשרי במגרש.

**2. טכני -**

- א. יש להעביר מודל תלת ממדי של הפרויקט לשתילה בסימפלס ותכנית קומת קרקע לשתילה באתר ה-GIS.
- ב. יש להציג רציפות מפלסית בכלל הפרויקט.
- ג. יש להציג בצורה ברורה את השפ"פ, זיקות הנאה והפקעות בכלל הפרויקט והסביבה שלו.
- ד. יש להציג את זכות הדרך המלאה ברחוב הפלדה ובקוממיות בתכנית ובחתכים.

- ה. יש להציג מערכות טכניות בכלל התוכניות, חתכים וחזיתות.
- 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 הדמיה המראה את ההקשר הסביבתי של הפרויקט.
- ט. יש להציג סקר עצים מלא.
- י. יש להוסיף פירוט מ"ר ושימושים לכל החללים הריקים.
- יא. יש להשלים דיאגרמת ניקוז, דיאגרמת תנועה, דיאגרמת תשתיות, דיאגרמת מרחק פתחי בניין מפירי שחרור עשן.
- יב. יש להראות מיקום מנדפים וגמל מים.
- יג. בשל היות הגג נצפה, יש להתייחס לחזית חמישית אסתטית ולפרט את חומרי הגג.
- יד. יש להקפיד על עומק שתילה של 1.5 מ' ולציין על גבי התכניות.
- טו. יש להראות פירוט חומרים של החזית בצורה ברורה, כולל התייחסות למסתורי כביסה ורפפות.
- טז. יש להציג טבלאות מאזנים (עצים, שבילי אופנים וכיוצ"ב) כמופיע בפורמט החוברת.
- יז. לא יותרו קידוחי החדרה/ מערכות טכניות פרטיות (כגון אוורור חניונים, צוברי גז וכיו) בשטחים הציבוריים.
- 4. תנאים לתחילת עבודות:**
- א. אישור אדריכלית העיר לחומרי הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("מוק אפ" באתר).
- ב. אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטים, תכנית שתילה והשקיה, חומרי גמר ופרטי ביצוע.
- 5. תנאים להיתר הבניה:**
- תנאי לקליטת הבקשה להיתר: אישור שלב א' של תכנית העיצוב.
- תנאי לקבלת היתר: חתימה על הסכם לנושא הקמת שטחי הציבור לפי ס. 198.

נושא	סטטוס	תאריך עדכון
איכה"ס	בטיפול היזם	17.08.2025
תנועה	בטיפול היזם	04.06.2025
פיתוח נוף	בטיפול היזם	12.10.2025
תברואה	הושלם	31.03.2025
תשריט הסכמי פיתוח	יש להשלים	-
ניקוז	בטיפול היזם	09.09.2025
תאגיד (מים וביוב)	בטיפול המחלקה	25.09.2025

הצבעה :  
פה אחד - 8

סעיף 2:	מספר בקשה : 20240433	תיק בניין : 5306
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20250012	בתאריך : 28/10/2025	

**מבקש:**

• **אברהם לוי**

ויצמן 59 א בת 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, בת ים

שטח מגרש : 600.00 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש : 7152 חלקה : 159

**תכנית:** בי/364, בי/430, בי/430א, בי/430ב, 502-0358069

**מהות הבקשה:**

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

זמני

**לתקופת הבניה**

**חוו"ד מהנדס העיר**

לאשר

**לנושא ההתנגדויות:**

שם המתנגד : אורית רבינוביץ(שעבי) – וויצמן 57א		
טענה	לקבל/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
קיימת מרפסת בניה ללא היתר שחורגת מקו בניין ומיועדת להריסה . הטענה של מתנגדת שהמרפסת מתוכננת באותה חזית גם חורגת מקו בניין והשטחה עולה מהמותר.	לדחות	במסגרת בקשה זו סומנה להריסה מרפסת קיימת שנבנתה ללא היתר כדין. המרפסת המתוכננת באותה חזית תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו, שכן שטחה המבוקש הינו 11.47 מ"ר בלבד, בעוד שהתקנות מתירות שטח מרבי של 12מ"ר. יודגש, כי בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, כל בנייה החורגת מקווי הבניין מחייבת בהליך פרסום, ואכן הליך זה בוצע כדין במסגרת הבקשה להיתר

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
1. הקלה בגובה קומה 3.15 מ במקום 3 מ המותרים 2. הקלה למרפסת בקו בנין 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)**

שם המתנגד : אורית רבינוביץ(שעבי) – וויצמן 57א		
טענה	לקבל/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
קיימת מרפסת בניה ללא היתר שחורגת מקו בניין ומיועדת להריסה . הטענה של מתנגדת שהמרפסת מתוכננת באותה חזית גם חורגת מקו בניין והשטחה עולה מהמותר.	לדחות	במסגרת בקשה זו סומנה להריסה מרפסת קיימת שנבנתה ללא היתר כדין. המרפסת המתוכננת באותה חזית תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו, שכן שטחה המבוקש הינו 11.47 מ"ר בלבד, בעוד שהתקנות מתירות שטח מרבי של 12 מ"ר. יודגש, כי בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, כל בנייה החורגת מקווי הבניין מחייבת בהליך פרסום, ואכן הליך זה בוצע כדין במסגרת הבקשה להיתר

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
3. הקלה בגובה קומה 3.15 מ במקום 3 מ המותרים 4. הקלה למרפסת בקו בנין קדמי עד 40% 2.76 מ במקום 3 מ	לאשר	

**ת. השלמה**

22/05/2025

09/09/2025

29/08/2024

**ת. השלמה**

14/08/2024

**בקרה מרחבית**

- הגשת תיק פרסום-גמר פרסום
- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק
- התייחסות מחלקת תברואה (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)

**שלב בקרת התכנ**

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

**תיאומים ואישורים נוספים**

- מילוי דרישות היחידה לאיכות הסביבה

**תנאים להיתר**

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת ועדה
- תשלום הערה תכנונית ( תקנה 27 ) שהחדר על הגג לא יפוצל
- 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**

- שלב א': אישור תחילת עבודות לביצוע הריסת החריגות לאחר ביצוע שלב א' יונפק אישור תחילת עבודות לבנייה עצמה
- שלב ב': לאחר דו"ח פיקוח כי ההריסות בוצעו ניתן יהיה להמשיך להליך הבניה
- 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
- 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



- בתיאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- תכנית התארגנות אתר מבנה ציבור/ סמיכות למבנה ציבור
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור רשות העתיקות
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היערות.

### דרישות למהלך ביצוע

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

### תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ בטיחות
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
- 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 לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור יועץ כיבוי אש
- אישור הג"א

**מבקש:**

\* מרינה מנדלייל

השלושה 21 בת ים

**בעל הנכס:**

\* מרינה מנדלייל

**עורך:**

\* יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000428783

**כתובת הבניין:** השלושה 21, בת ים

שטח מגרש: 525.00 מ"ר

**תכנית:** בי/364, 502-0358069, בי/430**מהות הבקשה:**

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

**חוו"ד מהנדס העיר**

לאשר

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
1. הקלה מסעיף 4.1.2 על הגבלת גובה 6 מ' מתב"ע 1/510/מק בחזית המערבית מבוקש גובה 4.96 מ' במקום 6 מ' לקומה שניה	לאשר	
2. הקלה מצומת לצומת לקו בניין מזרחי קדמי ל-3 מ' במקום 5 מ' על מנת לאפשר מבואה בדירה בתוך קו הבניין אל החדר המחזק.		

**החלטת:**

הוחלט לאשר.

**הצבעה:**

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

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
3. הקלה מסעיף 4.1.2 על הגבלת גובה 6 מ' מתב"ע 1/510/מק בחזית המערבית מבוקש גובה 4.96 מ' במקום 6 מ' לקומה שניה	לאשר	
4. הקלה מצומת לצומת לקו בניין מזרחי קדמי ל-3 מ' במקום 5 מ' על מנת לאפשר מבואה בדירה בתוך קו הבניין אל החדר המחזק.		

**שלב בקרת התכנ**

- אישור פיקוד העורף

- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס

- אישור תאגיד המים (נספח סניטרי חתום)

- אישור היחידה הסביבתית

### **תנאים להיתר**

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

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה

- תשלום הערה תכנונית ( תקנה 27 ) שהחדר על הגג לא יפוצל

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

### **אישור לתחילת עבודות**

- שלב א': הריסת חריגות בניה, קבלת דו"ח פיקוח על ביצועה הריסות

- שלב ב': לאחר דו"ח פיקוח כי ההריסות בוצעו ניתן יהיה להמשיך להליך הבניה

- 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

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

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

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

- 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, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם

הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי

ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

### **תעודת גמר**

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה

- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבנין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין

ותצהיר קבלן הביצוע

- תצהיר יועץ בטיחות אש

- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע

- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים

- אישור דיווח אחראי לביקורת

- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח

- אישור תאגיד המים

יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור

- תצהיר מודד מוסמך

- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות

מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק

- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן

- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן

- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בנין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות

- 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. תמ"א 38 בע"מ

אלוני ניסים 6 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ בעלי זכויות לפי נסח טאבו

עורך:

♦ מנו משה

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 5620768521

כתובת הבניין: ישראל בן ציון 20, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7130 חלקה: 286 מגרש: 152 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: בי/128, בי/29א, בי/2א, בי/328, בי/328ב, בי/339, בי/377, בי/430ב, בי/538, בי/מק/497, 502-0216473

מהות הבקשה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך שינוי שם המבקש ושם עורך הבקשה.
2. תוספת בניה למבנה קיים בן 4 קומות: ממ"דים, מרפסות ומעלית, חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 ושיפוץ כללי. תוספת 42 יחידות דיור ב-3 קומות מעל הגג הקיים וחדרי יציאה לגג לפי זכויות תמ"א 38+ חניון רובוטי תת קרקעי+ גידור זמני למבנה+תכנית התארגנות. סה"כ 90 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את שינוי שם המבקש ועורך הבקשה

טרם הושלם אישור בקרת התכן

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

החלטה:

הוחלט לאשר את שינוי שם המבקש ועורך הבקשה

טרם הושלם אישור בקרת התכן

בהתאם להוראת השעה, תוקף הבקשה מיום החלטת 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 הלל 32 רמת גן

**בעל הנכס:**

♦ עו"ד אסף כהן בשם הדיריים

**עורך:**

♦ אליסה אטלסוב

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000455936

**כתובת הבניין:** שד העצמאות 21, בת ים

שטח מגרש: 735.00 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש: 7144 חלקה: 51 יעוד: אזור מגורים ג**תכנית:** בי/2/א', בי/114, בי/430, בי/328, בי/339, בי/377**מהות הבקשה:****תכנית שינויים מהיתר מספר 20190151** הגדלת מרפסות שמש, שינוי מיקום מאגר מים וחדר משאבות מקומת המרתף לקומת הגג, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.**חו"ד מהנדס העיר**

ממליץ לאשר את הבקשה

למעט:

1. לא ניתן לאשר מאגר מים בקומת גג מעבר לקו בניין צידי. - לפי חוק תכנון ובניה ותקנות החדשות סטיה 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 התמריצים מכח תמ"א 38, למעלה מו הצורך גם אם היו נשארים תמריצים נוספים לא ניתן לאשר תוספות מכח תמ"א לאחר שהוצא היתר בנייה מכח תכנית זו לאחר 2005 בהתאם לפסק דין בתיק ערר מס' בי/13024/0421+13022 ההגנה 32,34 מיום: 23.6.21 אשר עסקה בין היתר בתוספת שטחים למבנה שקיבל היתר מכח תמ"א 38. וועדת ערר מציינת בהחלטתה ומפנה אף לדיון בע"מ 1984/19 שבו הוצא היתר בנייה מכח תמ"א בשנת 2010 שולל הדבר את האפשרות לקבל זכויות מכח תמ"א וועדת הערר מציינת קל וחומר בהיתר ששקיבל 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 המועד הקבוע בסעיף 4.2 להוראות התמ"א לקבלת זכויות מכח תכנית זו הינו עד 2005 היתר זה כולל הוראות חיזוק ותוספת זכויות (תמריצים) לפי התמא

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

הוחלט לאשר את הבקשה

למעט:

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

אשר עסקה בין היתר בתוספת שטחים למבנה שקיבל היתר מכח תמ"א 38 .  
וועדת ערר מציינת בהחלטתה ומפנה אף לדיון בעע"מ 1984/19 שבו הוצא היתר בנייה מכח תמ"א בשנת 2010 שולל  
הדבר את האפשרות לקבל זכויות מכח תמ"א וועדת הערר מציינת קל וחומר בהיתר ששקיבל 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 המועד הקבוע בסעיף 4.2 להוראות התמ"א לקבלת זכויות מכח תכנית זו הינו עד 2005  
היתר זה כולל הוראות חיזוק ותוספת זכויות (תמריצים) לפי התמא  
כך שלא ניתן להוסיף שטחים אע"פ שהחיזוק של המבנה בוצע או הסתיים – הסמכות היא אך ורק ע"י הגשת  
תכנית.

**הצבעה:**

בעד – 6

נמנע – 1 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה)

נגד – 1 (לאה במ)

**בקרה מרחבית**

- אישור מחלקת התחדשות עירונית - טרום ועדה

**שלב בקרת התכנ**

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- אישור כיבוי אש

- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.

**תנאים להיתר**

- יש להרוס תוספת מרפסות בקומה ה' וד' לקבל אישור מחלקת פיקוח על הריסה

- השלמת תנאי בקרת התכנ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה  
מיגון, ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית

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

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

**ת. השלמה**

26/10/2025

**מבקש:****♦ עמוס קול נמר - מייצג כניסה 3**

כובשי החרמון 3 בת ים

♦ אבי שחר - מייצג כניסה 7

כובשי החרמון 7 בת ים

♦ ולדיסלב איאוחים-מייצג כניסה 1

כובשי החרמון 1 בת ים

♦ יקטרינה ציפין - מייצג כניסה 5

כובשי החרמון 5 בת ים

**בעל הנכס:**

♦ בעלים ע"פ נסח טאבו

**עורך:**

♦ אליסה אטלסוב

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000316822

**כתובת הבניין:** כובשי החרמון 3, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7128 חלקה: 225

תכנית: 502-0358069

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

הבקשה מובאת לדיון חוזר בעקבות הורדת מרפסת מוצעת והפיכתה למרפסת דמה בבנין 5 תת חלקה 54.

בקשה לתוספת מרפסות שמש בגודל 16 מ"ר לדירות קיימות בבנינים 1,3,5. בבנין 1- 15 משתתפים מתוך 18 יח"ד בבנין,

בבנין 3- 16 משתתפים מתוך 18 יח"ד בבנין, בבנין 5- 15 משתתפים מתוך 18 יח"ד בבנין, בבנין 7- השמשת מרפסות דמה לתתי חלקות 56,63,71 והרחבת מרפסות בקומה א' הכולל בתוכו מרפסת דמה אחת+תוספת פרגולה בתת חלקה 72.

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

**ה ח ל ט ה:**

הוחלט לאשר את הבקשה לביטול הפתיחה של מרפסת אחת.

**הצבעה:**

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

**בקרה מרחבית**

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

הערה: לא נדרש היות ואין חניות בבנין כלל

**שלב בקרת התכנן**

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

**ת. השלמה**

24/04/2025

**ת. השלמה**

04/08/2025

31/07/2025

07/08/2025

31/07/2025

31/07/2025

31/07/2025

**ת. השלמה**

04/08/2025

12/08/2025

- דו"ח יועץ תרמי על עמידה בתקן 1045

- סקר להמצאות אסבסט בתחום המגרש על ידי סוקר מורשה.

- אישור תאגיד מי בת ים

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית

**תנאים להיתר**

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

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה

- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) בגין מרפסות.

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

יש לשים לב שמשלמים בעד רישום הערת אזהרה

**אישור לתחילת עבודות**

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

- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים

- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 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 ותצהיר קבלן הביצוע
- 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
- תצהיר מודד מוסמך
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור תאגיד המים והביוב
- יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור



**מבקש:**

♦ י.שניאור - סוקולוב 17א' 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: 10000513216

כתובת הבניין: סוקולוב 17 א, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7144 חלקה: 71

תכנית: בי/2א, בי/339, בי/377, בי/430א, בי/430ב, בי/403, בי/1/403, בי/538, 502-0216473, 502-0358069, 502-0413625, 502-0586131

**מהות הבקשה:**

דיון חוזר לעדכון החלטת הוועדה בהתאם לתמליל הדיון

בתמליל הדיון צויין כי הרמפה המשותפת להירש 3 וסוקולוב 17א תהיה זו סיטרית,

בהחלטת הוועדה לא נרשם במפורשות רמפה זו סיטרית ולכן הבקשה מובאת לעדכון

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

ובי/538 והקמת מבנה בן 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכולל 23 יח"ד חדשות ו 3 קומות

מרתף לצורך חניה

חוו"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 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 דרישותיהם. מהנדס העיר בחן את מכלול הפגישות והתוצרים שלא הוגשו למרות שקיבלו על כך מס' רב של הודעות. מהנדס העיר סבור כי אין לעכב 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
לעניין תהליכי הגישור	לדחות את ההתנגדות	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

<p>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.</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 דו סטרית להירש 3</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>לעניין הגישה לחניה</p>
<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 הבדוק 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 המחודשים שבסביבה ועוד.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>לעניין היקף ההקלות</p>

### 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 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</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>בנוגע לחוות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות שני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור העובדה כי מבנה הירש 3 הינו מבנה כלוא</p>

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.		
מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17 עם רמפה דו סיטרית להירש 3	לקבל את ההתנגדות בחלקה	לעניין הגישה לחניה

רקע לבקשה	<p>מדובר בבקשה להיתר מכח תמ"א 38 המשלבת גם זכויות מכח בי/538, להלן השתלשלות העניינים:</p> <p>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</p> <p>2. 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>3. יוזמה זו נבחנה בתאריך: 7.6.22 ניתנה חוות דעת מהנדסת העיר התקפה 6 חודשים בלבד וכללה כמה עקרונות כמפורט להלן:</p> <p>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</p> <p>ב. 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>ג. התאמת רחבת כיבוי אש עם סוקולוב 17</p> <p>ד. הצגת מיקום מערכות ותת קרקע</p> <p>ה. צוין כי התכנון הכולל ייבדק במסגרת תאום מוקדם ראשון שיפוט 2 קרי תכנית עיצוב</p> <p>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.</p> <p>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 א'. 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.</p> <p>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.</p> <p>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 ערך ממשי לחיבור החלקה למתחם, לאור מיקומו ולכן שוחרר להתחדשות בנייני תוך חיבור לסוקולוב 17</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</p>
-----------	--

עם הירש 3 ולכן לבקשת היזם הבקשה ירדה מסדר היום כדי לבחון את חלופת התכנון המאוחדת	
11. התקיימו מס' רב של פגישות תכנון עם נציגי היזם הן של הירש 3 והן של סוקולוב 17 וזאת כדי לגבש תכנון מאוחד 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.	
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.	
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.	
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 מכותב. לאחר בקשתי לכתב גם אותו מתברר כי היזם של סוקולוב 17 לא הגיע להסכמה משותפת.	
15. בעידן בו הצורך במיגון הוא חיוני, אין זה מתקבל על הדעת לעכב פרויקטים משמעותיים להתחדשות ובטיחות הציבור עקב שיקולים פרטניים.	
ציפיית הערייה הייתה כי שני היזמים יפגינו גמישות ואחריות אזרחית – אך בפועל, שיתוף הפעולה לא צלח, והוצגה תמונה של חוסר בשלות.	
16. תנאי הסף הושלמו בתאריך 16.4.24	
17. 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 ובי/538 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 17א ע"י רמפה דו סטרית. עורך הבקשה יטמיע את התכנון לרבות התחברות ומפלסים כדי שהיה ניתן להשתמש ברמפת ירידה למרתף לשני המבנים יחדיו.

כמו כן תרשם הערה תכנונית לפי תקנה 27 בדבר הזכות מעבר ברמפה וחיבור עם חניון הירש 3 לטובת דיירי הירש 3 – החיבור יהיה במפלס 1-

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) (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	לאשר	לצורך טיב התכנון

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

**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 דרישותיהם. מהנדס העיר בחן את מכלול הפגישות והתוצרים שלא הוגשו למרות שקיבלו על כך מס' רב של הודעות.

		<p>מהנדס העיר סבור כי אין לעכב 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>לעניין תהליכי הגישור</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</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.</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>לעניין הגישה לחניה</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17א עם רמפה דו סטרית להירש 3</p>
<p>לעניין היקף ההקלות</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<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</p>

התייחסות למפגש עם הרחוב והשצ"פ, הנמכת מפלס ה-0.00, והתאמת הגבהים למבנים המחודשים שבסביבה ועוד.		
--	--	--

## 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 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 דו סיטרית להירש 3

רקע לבקשה	<p>מדובר בבקשה להיתר מכח תמ"א 38 המשלבת גם זכויות מכח בי/538, להלן השתלשלות העניינים:</p> <p>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</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 6 חודשים בלבד וכללה כמה עקרונות כמפורט להלן:</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 17 א'. קידום תב"ע נקודתית זו לא הומלצה לאישור, אך המשתתפים הופנו לאגף הרישוי לצורך חיבור לפרויקט הקיים בסוקולוב 17 א. היוזמה התקבלה בברכה לאור העובדה כי אכן קיימת בעיה מהותית להירש 3 היות ומדובר בחלקה כלואה. לאור זאת תואמה פגישה, כאשר העקרונות שליוו אותה</p>
-----------	---

<p>הינם שינויים מינוריים בפרויקט סוקולוב 17 א המתקדם רק שיימצא פתרון חניה משותף. 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. 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 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>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 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>31. 13.7.25ב. 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> <p>34. 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 הוחלט לאשר הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 ובי/538 והקמת מבנה בן 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכולל 23 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף לצורך חניה בכפוף: יש להציג פתרון גישה לחניה להירש 3 דרך מרתף סוקולוב 17א ע"י רמפה דו סטרית. עורך הבקשה יטמיע את התכנון לרבות התחברות ומפלסים כדי שהיה ניתן להשתמש ברמפת ירידה למרתף לשני המבנים יחדיו.

כמו כן תרשם הערה תכנונית לפי תקנה 27 בדבר הזכות מעבר ברמפה וחיבור עם חניון הירש 3 לטובת דיירי הירש 3 – החיבור יהיה במפלס 1-

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
------------	---------------------	-------



הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 25 היח"ד המותרות לפי התב"ע. מהווה 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 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 לתכנסית 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 לקוי 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

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 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 התכנון**

- אישור מכון בקרה לנספחים : איזורור , בטיחות אש, בידוד תרמי, דוח וביסוס קרקע, יציבות מיגון, ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית

**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 התכנון 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 התכנון 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
- בגין הדברת השטח לתקופת הבנייה
- 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 יגיי 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
- בתיאום 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
- 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 היערוות 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
- + 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
- 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 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 כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- 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
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק(אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשיה, מסחר, חניונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- 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.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביו
- 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-.