

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250009 ביום שני תאריך 04/08/25 י' אב, תשפ"ה בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מד/ חניה 2025 דיון עקרוני במדיניות	דיון עקרוני במדיניות	מדיניות תקן החניה בבת ים 2025	2
2	502-1347848 דיון במתן תוקף	דיון במתן תוקף	שינוי לתמ"ל 2035	7
3	תצר תמל/2035 אישור תצ"ר	אישור תצ"ר	תצ"ר תמ"ל/2035 דליה	9

מסמך מדיניות: מד/ חניה 2025**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250009 בתאריך: 04/08/2025

שם: מדיניות תקן החניה בבת ים 2025

נושא: דיון עקרוני במדיניות

עיריית בת-ים

סמכות: ועדה מקומית

כתובת:

בת ים

מטרת הדיון

ביום 23.6.2016 פורסם תיקון לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

תיקון זה מבטא שינוי במדיניות החניה הארצית, שינוי אשר מטרתו לתת מסגרת לרשויות המקומיות ולעודד שימוש בתחבורה ציבורית בערים ובמרחבים אורבניים.

תקן החניה החדש חילק את העיר ל-3 אזורים:

אזור א' – האזור הנמצא במרחק אווירי של עד 300 מטרים מציר תחבורתי.
אזור ב' – האזור הנמצא במרחק אווירי של 300–600 מטרים מציר תחבורתי.
אזור ג' – האזורים המרוחקים מעל ל-600 מטרים מציר תחבורתי.

התקן הארצי הגדיר טווח ערכים לתקני חניה, כאשר כל רשות מקומית גיבשה מדיניות פרטנית בהתאם לשיקוליה ולמאפייניה העירוניים.

בהתאם לכך בשנת 2018 אישרה הועדה המקומית את מדיניות העירייה לתקני החניה.

בשנת 2023 החל לפעול הקו האדום של הרכבת הקלה בעיר.

כמו כן במאי 2025 אישרה הועדה הארצית את תמא/70, תמ"א משלימה למטרו שבין היתר הגדירה תקני חניה ברדיוסים הקרובים לתחנות המטרו העתידיות.

לאור כל השינויים ובהתאם לפיתוח העירוני המואץ בבת ים מובא לדיון עדכון לתקן החניה.

מטרת התוכנית:

בהתאם לתנופת הפיתוח והבנייה המואצת שחוזה בת ים בשנים האחרונות, ובמקביל להתרחבות משמעותית של מערך התחבורה הציבורית בעיר, לרבות פתיחת הקו האדום של הרכבת הקלה וקידום קו המטרו, יש צורך לבחון מחדש את תקן החניה העירוני ולעדכן בהתאם.

תקן החניה הקודם אושר בשנת 2018 בתקופה שבה מרבית פרויקטי התחבורה הציבורית טרם היו פעילים בפועל. כיום, כאשר השינויים התשתיתיים משפיעים באופן ממשי על דפוסי הניידות של התושבים, עולה הצורך בהתאמה של התקן למציאות התחבורתית החדשה. עדכון התקן נועד לאזן בין הצורך לספק מענה תחבורתי אפקטיבי לבין עידוד שימוש בתחבורה ציבורית ומתן מענה לרכב הפרטי.

חוו"ד מהנדס הועדה

על רקע השינויים התחבורתיים והתכנוניים המהותיים שחלו בעיר בת ים בשנים האחרונות, ממליץ לאשר את עדכון תקן החניה העירוני. ההמלצה מבוססת על מספר שיקולים עיקריים:

• התאמה למציאות התחבורתית הנוכחית: מאז אישור התקן הקודם בשנת 2018, החלו לפעול בעיר פרויקטי תחבורה משמעותיים - ובראשם הקו האדום של הרכבת הקלה - אשר משפיעים באופן ישיר על הרגלי הניידות של התושבים, ומפחיתים את התלות ברכב הפרטי.

• עידוד שימוש בתחבורה ציבורית: עדכון התקן יתמוך במעבר של הציבור לאמצעי תחבורה ציבוריים, כחלק ממדיניות עירונית רחבה.

• איזון בין צרכים תחבורתיים למדיניות עירונית: התקן המעודכן נועד לייצר איזון נכון בין הצורך בחניה לבין הרצון לחזק את מערך התחבורה הציבורית, תוך התחשבות במאפייני

לאור האמור, ממליץ לאשר את העדכון המוצע לתקן החניה.

ה ח ל ט ה:

על רקע השינויים התחבורתיים והתכנוניים המהותיים שחלו בעיר בת ים בשנים האחרונות, הוחלט לאשר את עדכון תקן החניה העירוני. ההחלטה מבוססת על מספר שיקולים עיקריים:

• התאמה למציאות התחבורתית הנוכחית: מאז אישור התקן הקודם בשנת 2018, החלו לפעול בעיר פרויקטי תחבורה משמעותיים - ובראשם הקו האדום של הרכבת הקלה - אשר משפיעים באופן ישיר על הרגלי הניידות של התושבים, ומפחיתים את התלות ברכב הפרטי.

• עידוד שימוש בתחבורה ציבורית: עדכון התקן יתמוך במעבר של הציבור לאמצעי תחבורה ציבוריים, כחלק ממדיניות עירונית רחבה.

• איזון בין צרכים תחבורתיים למדיניות עירונית: התקן המעודכן נועד לייצר איזון נכון בין הצורך בחניה לבין הרצון לחזק את מערך התחבורה הציבורית, תוך התחשבות במאפייני המרחב והשימושים בו.

לאור האמור, הוחלט לאשר את העדכון המוצע לתקן החניה כלהלן:

שימושים	אזור	תקן חניה
מגורים	א	1:1
	ב	1:1
	ג	1:1
	רדיוס רק"ל	0.6-:1
מסחר בניה חדשה עד 2000 מ"ר	א	1:50
	ב	1:30
	ג	1:25-50
מסחר בניה חדשה 10000-2000 מ"ר	א	1:100
	ב	1:50
	ג	1:45-100
מסחר בניה חדשה 10000 מ"ר ומעלה	א	1:150
	ב	1:70
	ג	1:50-150
מסחר שכונתי	כל העיר	1:50
תעסוקה	א	1:240
	ב	1:120
	ג	1:60
	כל העיר	0.5
גני ילדים ובתי ספר	א	1:0-2
	ב	1:0-2
	ג	1:0-3
ספריה מוזיאון מתנ"ס	א	1:100
	ב	1:80

מס' דף: 4:

1:60	ג	
1:150	א	
1:100	ב	בית תפילה, מועדון שבונתי
1:60	ג	
1:75	א	
1:50	ב	מרכז לקשיש
1:30	ג	
1:30-50	א	
1:30-50	ב	מרפאות כלליות ומרפאות שבהן מתבצע אשפוז יום
1:30-40	ג	
1:1-2	כל העיר	בתי חולים
1:0.5	כל העיר	בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה
1:240	א	
1:120	ב	תעשייה ומלאכה
1:100	ג	
1:300	כל העיר	אחסנה
1:20 מקומות ישיבה	א	
1:20 מקומות ישיבה	ב	תיאטרון וקולנוע
1:10 מקומות ישיבה	ג	
1:20	א	
1:20	ב	מסעדות ובתי קפה
1:10	ג	
1:30 מקומות ישיבה	א	
1:20 מקומות ישיבה	ב	אולם כנסים ואירועים
1:10 מקומות ישיבה	ג	
1:2 עמדות טיפול	כל העיר	מוסכים
1 מ"ח לכל 10 מ"ר, 1 חניית אוטובוס לכל 40 מ"ר	כל העיר	חנות שירות, מסעדה ומזנון בתחנת דלק
1:4	א	
1:4	ב	מלון עירוני
1:2-4	ג	
1:3	א	
1:3	ב	מלון נופש
1:4	ג	
1:20 מיטות	א	
1:20 מיטות	ב	אכסנית נוער
1:10 מיטות	ג	
1:20	א	
1:10	ב	בית אבות ודיור מוגן
1:8	ג	
1:20 מיטות	א	מעונות סטודנטים

מס' דף: 5

1:10 מיטות	ב	
1:10 מיטות	ג	
1:40 מושבים	א	אצטדיון
1:20 מושבים	ב	
1:15 מושבים	ג	
1:250	א	מועדון ספורט
1:250	ב	
1:80	ג	
ללא חניה	א	בית עלמין
1:750	ב	
1:750	ג	
לשיקול דעת רשות הרישוי	כל העיר	שצ"פ עד 10 דונם
1:250	כל העיר	שצ"פ עד 100-10 דונם
לפחות 400 מ"ח, לר יותר ממ"ח אחד לכל 250 מ"ר	כל העיר	שצ"פ עד 100 דונם ומעלה

חניות לאופניים		
שימושים	אזור	מוצע
מגורים מעל 2 יח"ד	כל העיר	1:1 יח"ד
מעונות סטודנטים	כל העיר	1:5 סטודנטים
תעסוקה	כל העיר	1:250
מסחר	כל העיר	1:300
מוסדות חינוך	כל העיר	1:10 תלמידים
מרכז קהילתי	כל העיר	1:100
שירות בריאות	כל העיר	1:300
מוסדות ציבור אחרים	כל העיר	1:500
תחנת רכבת שאינה עירונית, מתח"ם	כל העיר	100 לכל תחנה

חניות לאופנועים		
שימושים	אזור	מוצע
מגורים מעל 10 יח"ד	כל העיר	1:10 יח"ד
מעונות סטודנטים	כל העיר	1:10 חדרים
תעסוקה, מסחר	כל העיר	1:200
אוניברסיטה, מוסדות חינוך, מרכז קבילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספריה ומוזיאון	כל העיר	1:100
אצטדיון	כל העיר	1:500 מושבים
מועדון ספורט	כל העיר	1:200

* באזור ג' בדירות מעל 120 מ"ר פלדלת תקן המגורים יהיה 1:2

הנחיות למגורים: א. בניה חדשה, לרבות תמא 38/2 הריסה ובניה חדשה – יוסדרו כל החניות בתת קרקע.

ב. במידה ותוסדר רמפה חד נתיבית (עד 40 כ"ר + אורך רמפה עד 25 מ') יש להסדיר אזור המתנה בתוך המגרש

ג. כניסות למגרש: בניה חדשה – כניסה אחת. תמא 38 חיזוק – עד 2 כניסות.

ד. לא תתאפשרנה חניות בחזית. יש להסדיר מרווח מינימלי של 2.5 מ' גיבון.

ה. במידה והמגרש אינו מאפשר הסדרת חניה לרכב נכה – יש לפנות לנציבות לקבלת פטור.

ו. פיצול דירות: יח"ד מעל 60 מ"ר – מחויבת בהסדרת חניה.

ז. מעלית / מתקן אוטומטי – יוסדר אזור המתנה בתוך המגרש.

ח. תינתן אפשרות לחניית אופניים במחסנים הקומתיים. ט. מתקני חניה – מידות דרושות : המידות

יקבעו על פי הנחיות משרד התחבורה. חריגות יובאו לאישור הועדה. יש לקחת בחשבון רוחב כלונסאות הבור (0.4 מ').

י. חניה לרכב נכה אינה נספרת במאזן.

יא. אין לאפשר תקן חניה 0 לתעסוקה מחוץ לתחום תמא/70

הנחיות למסחר: א. חניה לפריקה טעינה בתוך המגרש בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

ב. הסדרת פריקה טעינה בקומת המרתף, במידת האפשר. חניה לפריקה טעינה תינתן ברחוב, בסמיכות למגרש, באישור ועדת תנועה.

ג. במידה ולא ניתן להסדיר חניה תפעולית במרתף, תוסדר חניה תפעולית במקום שאינו נראה מהרחוב.

ד. הסדרת פינוי אשפה במפלס הקרקע במקום שאינו נראה מהרחוב.

הצבעה:

פה אחד - 6

שם: שינוי לתמ"ל 2035

נושא: דיון במתן תוקף

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 36,837.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

לתכנית

תמא/1

תמל/2035

יחס

כפיפות

שינוי

גבולות:

מתחם מגורים בחלקה הדרומי של שכונת רמת הנשיא בתחום הרחובות כ"ט בנובמבר בצפון, הרב מימון מדרום, מבנה ציבור ומבני מגורים ממערב ודליה במזרח.

בעלי עניין:

♦ יזם:

ועדה מקומית

♦

שפיר מגורים ובניין בע"מ

♦ עורך:

עמי שנער

♦ מגיש:

שפיר מגורים ובניין בע"מ

♦

ועדה מקומית

כתובת:

רחוב כ"ט בנובמבר 28, בת ים

רחוב כ"ט בנובמבר 30, בת ים

רחוב כ"ט בנובמבר 32, בת ים

רחוב מימון הרב 31, בת ים

רחוב מימון הרב 33, בת ים

רחוב מימון הרב 35, בת ים

רחוב מימון הרב 37, בת ים

רחוב דליה 17, בת ים

רחוב דליה 19, בת ים

רחוב דליה 21, בת ים

רחוב דליה 23, בת ים

רחוב דליה 25, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7124

187, 182, 172

גוש: 7128

128, 220

גוש: 7178

37, 33-35, 25-29, 6-8

מטרת הדיון

דיון במתן תוקף לתכנית 502-1347848 תכנית בסמכות מקומית מפורטת שינוי לתמ"ל 2035.

מדובר בשינויים שמטרתם להטיב עם הבינוי המוצע של גני הילדים בתכנית, תוספת השטחים המוצעים תאפשר את מימוש הקמת גני הילדים הציבוריים.

להלן רשימת השינויים הכלולים בתכנית:

1. תוספת שטחים עיקריים לחצרות מקורות בגני הילדים.
2. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות של גני הילדים בתאי שטח 100, 101.
3. ניווד שטחים עיקריים בין מגרשים צמודים של בניה מרקמית.
4. קביעת קווי בניין עיליים למרפסות.
6. שינוי הוראות בינוי בדבר שטח למועדוני דיירים.

מטרת התוכנית :

הסדרת זכויות בניה ביעוד מגורים ד' (ובשימוש מגורים ומבנים ומוסדות ציבור).

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת שטחים עיקריים של גני הילדים ושל חצרות המקורות של גני הילדים בתא שטח 101 (תוספת של 435 מ"ר - 385 עיקרי + 50 שירות) ותא שטח 100 (תוספת של 390 מ"ר - 340 עיקרי + 50 שירות). (לפי א62 (א) (3))
2. ניווד עד 20% שטחים עיקריים ושטחי שירות של גני הילדים ומעונות היום ושל חצרות המקורות של גני הילדים ומעונות היום בין מגרשים 100-101 ללא חריגה מסך הזכויות הכולל של שני המגרשים גם יחד. (לפי א62 (א) (6))
3. ניווד עד 10% שטחים עיקריים בין מגרשים צמודים של בניה מרקמית (בין מגרשים 102-103 ובין מגרשים 106-107) ללא חריגה מסך הזכויות הכולל של שני המגרשים גם יחד. (לפי א62 (א) (6))
4. קביעת קו בניין עילי למרפסות במגרשים 102-107 (לפי א62 (א) (4))
5. שינוי הוראת בינוי בדבר שטח למועדוני דיירים. (לפי א62 (א) (5))

חוו"ד מהנדס הועדה

מדובר בתכנית המבצעת שינויים לתכנית תמ"ל 2035 ובין היתר משפרת את הבינוי המוצע ומאפשרת את מימוש גני הילדים בתכנית וזאת בהתאם לתכנית העיצוב המקודמת בימים אלו.

התכנית הוגשה ל-109 ונדרשה את אישור השר בהתאם להערות טכניות. מאחר והתכנית תיקנה את הערות הוועדה המחוזית, ממליץ לאשר את התכנית למתן תוקף.

ה ח ל ט ה :

מדובר בתכנית המבצעת שינויים לתכנית תמ"ל 2035 ובין היתר משפרת את הבינוי המוצע ומאפשרת את מימוש גני הילדים בתכנית וזאת בהתאם לתכנית העיצוב המקודמת בימים אלו.

התכנית הוגשה ל-109 ונדרשה את אישור השר בהתאם להערות טכניות. מאחר והתכנית תיקנה את הערות הוועדה המחוזית, הוחלט לאשר את התכנית למתן תוקף.

הצבעה :

פה אחד - 6

תכנית לצרכי רישום: תצ"ר תמל/2035

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250009 בתאריך: 04/08/2025

שם: תצ"ר תמל/2035 דליה

נושא: אישור תצ"ר

עיריית בת-ים

סמכות: מועצה ארצית

בעלי עניין:

מגיש:

שפיר מגורים ובניין בע"מ

כתובת:

רחוב דליה 17, בת ים

רחוב כ"ט בנובמבר 28, בת ים

רחוב כ"ט בנובמבר 30, בת ים

רחוב כ"ט בנובמבר 32, בת ים

רחוב מימון הרב 31, בת ים

רחוב מימון הרב 33, בת ים

רחוב מימון הרב 35, בת ים

רחוב מימון הרב 37, בת ים

רחוב דליה 19, בת ים

רחוב דליה 21, בת ים

רחוב דליה 23, בת ים

רחוב דליה 25, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7178

6-8, 25-29, 33, 37,

מטרת הדיון

אישור תצ"ר תמל/2035 דליה

מטרת התוכנית:

מדובר בתצ"ר בהתאם לתכנית תמל/2035 דליה שאושרה בתאריך 17.5.2022.

חוו"ד מהנדס הועדה

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

ממליץ לאשר את התכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

החלטה:

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

הוחלט לאשר את התכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

הצבעה:

פה אחד - 6

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20200215	17023	5027	86	33	זיתוני החזקות בע"מ ע"י ליאור סבן	בת ים, בת ים	11
2	20191735	17024	5027	80	2	אלקטרה השקעות 1998 בע"מ	בת ים, בת ים	12
3	20240546	1791	7128	279		תמ"א השומרון 5 בת ים בע"מ	השומרון 10, בת ים	14
4	20240584	1764	7128	25		תמ"א השומרון 5 בת ים בע"מ	השומרון 5, בת ים	16
5	20221573	2725	7135	150		צמרות דניאל בע"מ ע"י ידידיה חסין	דניאל 49, בת ים	18
6	20240799	4366	7146	194		גשם בים בע"מ	בלפור 7, בת ים	22
7	20200364	5705	7155	146		בן שלום אפיק בע"מ	דניאל 85 א, בת ים	26

מבקש:

♦ זיתוני החזקות בע"מ ע"י ליאור סבן

ויצמן 64 כפר סבא מיקוד: 4425033

בעל הנכס:

♦ לפי נסח טאבו

עורך:

♦ קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ע"י רבר

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 3274344364

כתובת הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 86 מגרש: 33 ; חלקה: 91 מגרש: 33A יעוד: אזור מגורים ג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה

הקמת בניין מגורים בן 113 יח"ד, 29 קומות מעל ק"ק ו- 3 קומות מרתף, קומת גג טכני,

חדר טרפו+צובר גז.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הארכת תוקף היתר עד 18/08/2028 לא תינתן הערכה נוספת.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר עד 18/08/2028 לא תינתן הארכה נוספת.

הצבעה:

פה אחד - 6

מבקש:♦ **אלקטרה השקעות 1998 בע"מ**

זבוטינסקי 7 רמת גן

בעל הנכס:

♦ לפי הרשימה

עורך:

♦ ז'ראר גל אור

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 2028370117

כתובת הבניין: **בת ים, בת ים****גוש וחלקה:** גוש: 5027 חלקה: 80 מגרש: 2 ; חלקה: 126 מגרש: 2 יעוד: אזור מגורים**תכנית:** בי/410, בי/1/410, בי/270, בי/403, בי/430, 502-0358069**מהות הבקשה:**

הארכת תוקף לבקשה בניית 2 בנינים בני 21 קומות כ"א סה"כ 160 יח"ד, כולל מבנה מקשר, שתי קומות חניה תת קרקעית משותפות +חדר טרפו וצובר גז.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הארכת תוקף היתר עד 16/08/2028 לא תינתן הארכה נוספת.

החלטה:

הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר עד 16/08/2028 לא תינתן הארכה נוספת.

הצבעה:**פה אחד - 6****ת. השלמה****התייחסויות גורמים ודרישות הועדה:**

- חוו"ד יועץ תנועה

דוח מפקח

קבלת תכנית מעודכנת לפני ועדה

דוח מפורט מעורך הבקשה המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור

מסירה 3 העתקים להיתר

אישור פיתוח- משרד ברויידר

אישור מחלקת שפ"ע

אישור היחידה הסביבתית

אישור מחלקת חשמל

אישור מחלקת גנים ונוף

אישור תאגיד המים והביוב

אישור תברואה

אישור כיבוי אש

אישור הג"א

אישור מורשה נגישות

חישובים סטטיים +הצהרת מהנדס

אישור מעבדה מוסכמת

דוח סקר קרקע

אישור חברת החשמל

אישור רת"א (על פי צורך)

בניה ירוקה

אישור משרד הביטחון

חברת הגז או משרד התמ"ת (משרד הכלכלה)

כבלים / לוויין

אישור חברת תקשורת

קבלת שומה ע"י השמאי

אישור נוהל עוגנים

מסמך חיבור כבישים

אישור סופי של יועץ פיתוח (משה דאלי)

אישור מערכת פינוי אשפה פנאומטית

25/11/2019
02/01/2020
02/01/2020
02/01/2020
25/11/2019
02/01/2020
01/12/2019
06/05/2021
06/05/2021
17/08/2021
23/05/2021
23/05/2021
23/05/2021
17/08/2021
06/05/2021
23/05/2021
06/05/2021
23/05/2021
17/08/2021
28/07/2021
30/12/2020
06/05/2021
06/05/2021
17/08/2021
26/12/2021

מס' דף: 13

05/09/2021
05/09/2021
20/01/2022
20/01/2022
21/02/2022
21/02/2022

תצהירים מהנדס - טופס חדש
נספח סניטרי
אישור חוברת עיצוב
אישור ניקוז (עדי הדר)
אישור תאום חיבור תשתיות
ערבות 100000 ש"ח

מבקש:

♦ תמ"א השומרון 5 בת ים בע"מ

השומרון 5 בת ים

עורך:

♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000391804

כתובת הבניין: השומרון 10, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7128 חלקה: 279 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/154, בי/2א, בי/430, בי/430א, בי/430ב, בי/377, בי/403, בי/1/403

מהות הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מספר 20150320 שמהותו התאמה למציאות, שינויים פנימיים בדירות ובקומת הקרקע ללא

תוספת שטח וללא שינוי בפתרון התנועה

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור ממליץ לאשר את הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מספר 20150320 שמהותו התאמה למציאות, שינויים פנימיים בדירות ובקומת הקרקע ללא תוספת שטח וללא שינוי בפתרון התנועה.

בכפוף:

תכנון שביל מעבר ברוחב של 1.5 מ'.

שלב בקרת התכנון

- אישור כיבוי אש.
- אישור פיקוד העורף.
- אישור תברואה.
- אישור חזיתות ע"י סגנית מהנס העיר.

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- ובהתאם להיתר מס' 20150320 מיום 14.02.2022.

אישור לתחילת עבודות

- רישום זיקת הנאה להולכי רגל.
- ובהתאם להיתר מס' 20150320 מיום 14.02.2022.

החלטה:

לאור האמור הוחלט לאשר את הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מספר 20150320 שמהותו התאמה למציאות, שינויים פנימיים בדירות ובקומת הקרקע ללא תוספת שטח וללא שינוי בפתרון התנועה.

בכפוף:

תכנון שביל מעבר ברוחב של 1.5 מ'.

שלב בקרת התכנון

- אישור כיבוי אש.
- אישור פיקוד העורף.
- אישור תברואה.
- אישור חזיתות ע"י סגנית מהנס העיר.

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- ובהתאם להיתר מס' 20150320 מיום 14.02.2022.

אישור לתחילת עבודות

- רישום זיקת הנאה להולכי רגל.
- ובהתאם להיתר מס' 20150320 מיום 14.02.2022.

הצבעה :

פה אחד - 6

מבקש:

♦ תמ"א השומרון 5 בת ים בע"מ

השומרון 5 בת ים

בעל הנכס:

♦ עפ"י נסח טאבו

עורך:

♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000391793

כתובת הבניין: השומרון 5, בת ים

שטח מגרש: 2830.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7128 חלקה: 25 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: בי/2 א', בי/2 א, בי/369, בי/403, בי/1/403, בי/538, 502-0216473, 502-0413625, 502-0586131, 502-0358069

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תכנית שינויים להיתר מספר 20141063 שמהותו התאמה למציאות, שינויים פנימיים בדירות וקומת הקרקע

ללא תוספת שטח וללא שינוי בפתרון התנועה

חו"ד מהנדס העיר

לאור האמור ממליץ לאשר הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מספר 20141063 שמהותו התאמה למציאות, שינויים פנימיים בדירות ובקומת הקרקע ללא תוספת שטח וללא שינוי

בפתרון התנועה

שלב בקרת התכן

- אישור כיבוי אש.
- אישור מהנדס מטעם הוועדה המקומית.
- אישור נגישות.
- השלמת 100% חתימות בעלי הנכס.
- שאר התנאים כמפורט בהיתר מס' 20141063 מיום 14.2.22

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב
- (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- שאר התנאים כמפורט בהיתר מס' 20141063 מיום 14.02.22.

ה ח ל ט ה:

לאור האמור הוחלט לאשר הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מספר 20141063 שמהותו התאמה למציאות, שינויים פנימיים בדירות ובקומת הקרקע ללא תוספת שטח וללא שינוי

בפתרון התנועה

שלב בקרת התכן

- אישור כיבוי אש.
- אישור מהנדס מטעם הוועדה המקומית.
- אישור נגישות.
- השלמת 100% חתימות בעלי הנכס.
- שאר התנאים כמפורט בהיתר מס' 20141063 מיום 14.2.22

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- שאר התנאים כמפורט בהיתר מס' 20141063 מיום 14.02.22.

הצבעה :

פה אחד - 6

מבקש:

♦ צמרות דניאל בע"מ ע"י ידידיה חסין

סוקולוב 62 חולון

בעל הנכס:

♦ עו"ד נעמה איראל מיופת כוח בעלי הנכס

עורך:

♦ תומר דבורציק

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000275674

כתובת הבניין: דניאל 49, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7135 חלקה: 150

תכנית: בי/28, בי/28א, בי/2א, בי/339, בי/377, בי/403, בי/538, 502-0216473, 502-0586131

מהות הבקשה:

הריסת 2 מבנים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים 9 יח"ד בכל מבנה,

סה"כ קיים 18 יח"ד בשני המבנים ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'

מבוקש הקמת מבנה בן 9 קומות מעל לקומת קרקע המתוכנן על 2 החלקות סה"כ 48

יח"ד חדשות ו- 3 קומות מרתף לצורך חניה וחדר טרפו.

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור ממליץ לאשר הבקשה

הריסת 2 מבנים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים 9 יח"ד בכל מבנה,

סה"כ קיים 18 יח"ד בשני המבנים ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'

מבוקש הקמת מבנה בן 9 קומות מעל לקומת קרקע המתוכנן על 2 החלקות סה"כ 48 יח"ד חדשות ו- 3 קומות מרתף לצורך חניה

וחדר טרפו.

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 18 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 שטחים עפ"י סעיף 9(א) הוראות מעבר בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון ואיכות הדירות
הקלה לתוספת 2 קומות עפ"י תכנות תכנון או בניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומת מרתף באופן שיתקבל 4.00 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
הקלה לתוספת 3.5 קומות עפ"י תמ"א 38 תיקון 3א'	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומה קרקע באופן שיתקבל 3.50 במקום 3.00 המותרים.	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הקלה בגובה פרגולה בקומה 9 באופן שיתקבל גובה של 4.00	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין

		במקום 3.00 המותרים
--	--	--------------------

ה ח ל ט ה:

לאור האמור הוחלט לאשר הבקשה
הריסת 2 מבנים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים 9 יח"ד בכל מבנה,
סה"כ קיים 18 יח"ד בשני המבנים ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'
מבוקש הקמת מבנה בן 9 קומות מעל לקומת קרקע המתוכנן על 2 החלקות סה"כ 48 יח"ד חדשות ו- 3 קומות מרתף לצורך חניה
וחדר טרפו.

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד המהוות 20% ל 18 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 שטחים עפ"י סעיף 9(א) הוראות מעבר בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון ואיכות הדירות
הקלה לתוספת 2 קומות עפ"י תקנות תכנון או בניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומת מרתף באופן שיתקבל 4.00 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
הקלה לתוספת 3.5 קומות עפ"י תמ"א 38 תיקון 3א'	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לגובה קומה קרקע באופן שיתקבל 3.50 במקום 3.00 המותרים.	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הקלה בגובה פרגולה בקומה 9 באופן שיתקבל גובה של 4.00 במקום 3.00 המותרים	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין

הצבעה :
פה אחד - 6

שלב בקרת התכנון

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

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק השלמת 100% חתימות בעלי זכויות בנכס אישור המודד המחוזי שהבקשה לאיחוד חלקות נקלטה מסמך הבטחת רישום השטח המיועד לצורכי פנאי וספורט כרכוש משותף, ע"ש כל בעלי הזכויות בבניין

אישור לתחילת עבודות

- אישור מכון בקרה לתחילת עבודות (במידה ובקרת התכנון בוצעה ע"י מכון בקרה) - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך - בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה - טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין - הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה - אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה - תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים - מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק - הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה - אישור אגף התחדשות עירונית - אישור מחלקת תברואה על חתימת כתב התחיבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבנייה - אישור אגף תברואה. - מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע - אישור בקשת תחילת עבודות ע"ימפקח הבניה האחראי

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע - אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה (במידה ובקרת התכנון בוצעה דרך מכון בקרה) - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין - תצהיר מודד מוסמך - תצהיר יועץ תנועה - תצהיר יועץ בטיחות - אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה) יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס - דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד - אישור כיווי 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 וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היערוך
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות : פיתוח המגרש וגינונו,
- מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה

סעיף: 6	מספר בקשה: 20240799	תיק בניין: 4366
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250009 בתאריך: 04/08/2025		

מבקש:

♦ גשם בים בע"מ

מצדה 7 בני ברק

בעל הנכס:

♦ עפ"י נסח

עורך:

♦ לאלא פרו יאסמין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418739

כתובת הבניין: בלפור 7, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7146 חלקה: 194 יעוד: מגורים ד+חז.מסחרית

תכנית: בי/2/א, בי/403, בי/430, בי/339, בי/141, בי/430/א, בי/377, בי/403/1, בי/495, בי/1/495

מהות הבקשה:

הקמת בנין מגורים אחד הכולל: 4 מפלסי חניון תת קרקעי, קומת קרקע מסחרית, קומת גלריה מסחרית ו-15 קומות מגורים. סה"כ 54 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר בקשה הקמת בנין מגורים אחד הכולל: 4 מפלסי חניון תת קרקעי, קומת קרקע מסחרית ותפעולית, קומת גלריה מסחרית ו-15 קומות מגורים. סה"כ 54 יח"ד כולל הקלות מבוקשות.

בכפוף ל

החלטה:

הוחלט לאשר בקשה להקמת בנין מגורים אחד הכולל: 4 מפלסי חניון תת קרקעי, קומת קרקע מסחרית ותפעולית, קומת גלריה מסחרית ו-15 קומות מגורים. סה"כ 54 יח"ד כולל הקלות מבוקשות.

הצבעה:

פה אחד - 6

בקרה מרחבית

-----דרישות מחלקת רישוי טרם ועדה-----

פקדון

- אישור יועץ תנועה

- אישור מח' תברואה בנוגע לפתרון האשפה

- אישור מחלקת גנים ונוף

שלב בקרת התכנן

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן

- דוח קרקע וחישוב סטטי של מערכת העיגון על ידי יועץ הקרקע.

- אישור משרד הבריאות

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

החינוך, מזון, מלונאות ואכסניות ומסחר

- אישור כיבוי אש

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- אישור תשתיות - תיאום הנדסי

- אישור תאגיד מי בת ים

- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.

- אישור היחידה הסביבתית

- דוח ביסוס קרקע

- אישור יועץ תנועה

- אישור מח' תברואה

תיאומים ואישורים נוספים

- אישור ת.תשתיות ע"י חט' תשתיות-ניקוז מי נגר, נספח סניטרי, דוח הידראולוגי, ת.ניקוז ומי

- אישור תאגיד המים והביוב

- התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה
- הסכמת אגף נכסים בקרקע עירונית והסכמת בעלי קרקע בקרקע פרטית לחלוקת בהן העוגנים חודרים יש לפנות לאבי דיין ולדורית מוריה ממחלקת נכסים.
- מייל: אבי דיין - avid@bat-yam.muni.il טל- 03-5558539
- מייל: דורית מוריה - dorit@bat-yam.muni.il טל – 03-5558659
- אישור נת"ע סופי (סמיכות לרק"ל / מטר)
- אישור סופי, חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביו (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביו), 2015 – התשע"ה
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ערבות בנקאית בעבור פיצוי נופי עקב כריתת עצים הסכום ייקבע ע"י מנהלת מחלקת גנים ונוף
- תשלום בגין הערות הזהרה.

אישור לתחילת עבודות

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

דרישות למהלך ביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דוח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצרף
- 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, בצרף מפת מדידה עדכנית עם

הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

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

- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה

תנאים בהיתר

- המחסנים בקומת המרתף ככל שיהיו יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.
- מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין יירשם כרכוש משותף של כל דיירי הבניין.
- המחסן הדירתי ככל שיש יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- יובטח רישום השטח המיועד לצרכי פנאי כרכוש משותף שיירשם על שם כל בעלי הזכויות בבניין.
- יובטח רישום בלשכת רישום המקרקעין כי המרפסות לא תיסגרנה כחלק מדירת המגורים.
- מסירה בפועל של ניהול התחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה.
- יובטח רישום השטחים המשותפים שיירשמו על שם כל בעלי הזכויות בבניין.
- במקרה של חניות כפולות יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יחידה.
- השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר רגלי יירשמו בפנקס רישום המקרקעין.

מבקש:♦ **בן שלום אפיק בע"מ**

דרויאנוב 5 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ עו"ד יוניי נחמן בשם הדיירים

עורך:

♦ יהונתן שטיין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 1922509117

כתובת הבניין: דניאל 85 א, בת ים

שטח מגרש: 520.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7155 חלקה: 146 יעוד: מגורים;

חלקה: 147

תכנית: בי/28, בי/28א, בי/2א, בי/377, בי/328, בי/339, בי/328ב, בי/430, בי/403, בי/1/403, בי/430א, בי/430ב, בי/מק/497, בי/538, בי/580, בי/577, בי/510/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך שינוי שם יזם מ"טופ החשמונאים דניאל בע"מ" ל"בן שלום אפיק בע"מ"

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי.

2. חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכולל 32 יח"ד.

מבוקש תוספת שלוש קומות תוספת ממד"ים מרפסות ומעלית לדירות הקיימות + גידור

זמני 24 יח"ד חדשות עפ"י תמ"א 38.

סה"כ קיים + מוצע 56 יח"ד

חוו"ד מהנדס העיר

ממליצים לאשר שינוי שם היזם מ"טופ חשמונאים דניאל בע"מ" ל"בן שלום אפיק בע"מ" בתנאי:

שיתקבל אישור נאותות כלכלי מנהלת

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר שינוי שם היזם מ"טופ חשמונאים דניאל בע"מ" ל"בן שלום אפיק בע"מ" בתנאי: שיתקבל אישור נאותות כלכלי ודוח חברתי מהמנהלת

הצבעה:

פה אחד - 6