

מס' דף: 1

תאריך: 30/01/2025

א' שבט תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250001 ביום שני תאריך 27/01/25 כ"ז טבת, תשפ"ה בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	כללי דיון עקרוני במדיניות	דיון עקרוני במדיניות	חילופי גברי בוועדת משנה	2
2	502-1334903 דיון בהמלצה לתכנית שהוגשה ישירות למחוזית	דיון בהמלצה לתכנית שהוגשה ישירות למחוזית	רח' בן גוריון 101-103	3
3	502-0922922 דיון בתכנית : תיקון החלטת ועדה	דיון בתכנית : תיקון החלטת ועדה	בי/535/א- הרב לוי- איחוד וחלוקה- מתחם א	5
4	תצ"ר בי/559 אישור תצ"ר	אישור תצ"ר	תצ"ר בי/559 מתחם מיכל נגרין רחוב כ"ט בנובמבר	8
5	502-1183094 דיון במתן תוקף	דיון במתן תוקף	בי/475/1/מק - איחוד וחלוקה מתחם רוטשילד	9

שם: חילופי גברי בוועדת משנה

נושא: דיון עקרוני במדיניות

עיריית בת-ים

מטרת הדיון

מינוי מר אפרים מזרחי כחבר וועדת שימור במקום מר שלמה לחיאני.

ומינוי הגב' אילנה נג'ר כמ"מ מר אפרים מזרחי בוועדת שימור.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר מינויה של הגב' אילנה נג'ר כמ"מ מר אפרים מזרחי כחבר בוועדת שימור.

הצבעה:

פה אחד - 6 (הרב פינטו חכם שלמה לא נכח בישיבה)

תכנית מתאר מקומית: 502-1334903**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 27/01/2025

שם: רח' בן גוריון 101-103

נושא: דיון בהמלצה לתכנית שהוגשה ישירות למחוזית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 1,099.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס

החלפה בי/2 א

החלפה בי/30 א

כפיפות תמא/1

גבולות:

דרך בן גוריון 101, 103 בת-ים

בעלי עניין:**ייעוץ:**

דוד גלור

בעלים:

חלום בים בע"מ

מגיש:

חלום בים בע"מ

כתובת:

רחוב דרך בן גוריון 101, בת ים

רחוב דרך בן גוריון 103, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7139

106-107,

מטרת הדיון

מדובר בתכנית על שני מגרשים ריקים בבן גוריון 101-103 בייעוד מגורים ג' ששטחם הכולל כדונם, ומשמשים כיום כגינה (גינת מכבי).

התכנית הוגשה בנובמבר 2022 לוועדה המחוזית תחת מספר מבא"ת שונה, בי/870 502-0766576. המלצת הצוות המקצועי דאז לתכנית, אשר היתה בהלימה עם המלצת מתכנן המחוז היתה לא לקדם העצמת זכויות במגרש ריק לא תרומה למרחב הציבורי או לצרכים עירוניים, ולאפשר קידום הוצאת היתר מתוקף זכויות מאושרות, או לחליפין לחבר את המגרש לפינוי בינוי ממזרח ומדרום.

בתאריך 4/6/2023 נערכה ישיבת מכינה שבה סוכם כי התכנית תיסגר ויקודם תכנון מתחמי. בתאריך 24/03/2024 אף נערך שולחן עגול בלשכת התכנון המחוזית בה הוצגה חלופה למתחם פ"ב הכולל, שהיתה מקובלת עקרונית הן על הצוות המקצועי והן על לשכת התכנון. סיכום השולחן העגול היה:

א. ההעמדה התכנונית טובה, כמו גם השילוב של מגדל עם בינוי נמוך יותר.

ב. יש לבחון האם ניתן לחלק את התכנית לשני מתחמים.

מאז לא קודמה תכנית הפינוי בינוי המתחמית, ותחת זאת הוגשה מחדש ישירות לוועדה המחוזית תכנית דומה על שני המגרשים הריקים בלבד. התכנית כוללת מבנה של כ-26 קומות ובו 67 יח"ד, 120 חדרי מלון, מעל קומת קרקע מסחרית. ללא שטחים לטובת הציבור או תועלות ציבוריות אחרות.

התכנית עברה תנאי סף בתאריך 07.01.2025, ומובאת לדיון בוועדה המקומית לקביעת המלצתה ביחס לתכנית.

מטרת התוכנית:

הקמת מבנה משולב למלונאות ולמגורים במגרש פנוי בחזית רחוב בן-גוריון.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד הקרקע בתא שטח 101 ממגורים למגורים ותיירות.

3. קביעת שימושים והוראות לייעוד הקרקע.

3. קביעת זכויות בניה ל-67 יח"ד, 120 חדרי מלון ולשטח מסחרי.

4. קביעת מספר קומות מירבי מעל ומתחת לפני הקרקע בבנין.

חוו"ד מהנדס הועדה

1. היקף התכנית (מגרש ריק של 1 דונם) אינו בהלימה למדרג התכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ואינו עולה עם תפיסת העיר בת ים ותפיסת מנהל התכנון שלא לקדם תכנון נקודתי.
2. תמהיל השימושים אינו תואם את התכנית הכוללת להתחדשות עירונית שהומלצה בוועדה המקומית בדצמבר 2024. לא נדרשת תוספת שטחים בייעוד מלונאות ברחוב בן גוריון.
3. התכנית אינה כוללת כל תוספת של שטחי ציבור בנויים או פתוחים.
4. מדובר בתכנית על מגרש ריק אשר מייצרת העצמה לא מידתית של זכויות שאינה נדרשת בתכניות שאינן פ"ב.
5. גובה הבינוי אינו סביר, ומייצר רצף של בנייה מגדלית יחד עם מלון לאונרדו הקיים, על חזית הים.

מטעמים אלה ממליץ שלא לקדם את התכנית, ותחת זאת לקדם את היתר הבניה מתוקף זכויות בניה מאושרות.

ה ח ל ט ה:

6. היקף התכנית (מגרש ריק של 1 דונם) אינו בהלימה למדרג התכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ואינו עולה עם תפיסת העיר בת ים ותפיסת מנהל התכנון שלא לקדם תכנון נקודתי.
7. תמהיל השימושים אינו תואם את התכנית הכוללת להתחדשות עירונית שהומלצה בוועדה המקומית בדצמבר 2024. לא נדרשת תוספת שטחים בייעוד מלונאות ברחוב בן גוריון.
8. התכנית אינה כוללת כל תוספת של שטחי ציבור בנויים או פתוחים.
9. מדובר בתכנית על מגרש ריק אשר מייצרת העצמה לא מידתית של זכויות שאינה נדרשת בתכניות שאינן פ"ב.
10. גובה הבינוי אינו סביר, ומייצר רצף של בנייה מגדלית יחד עם מלון לאונרדו הקיים, על חזית הים.

מטעמים אלה הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית שלא לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית, ותחת זאת לקדם את היתר הבניה מתוקף זכויות בניה מאושרות, או לחילופין להתחבר עם המגרשים הסמוכים מדרום לתכנית רחבה יותר.

הצבעה:

פה אחד - 7

שם: בי/535-א- הרב לוי- איחוד וחלוקה- מתחם א
נושא: דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדה
 עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 11,122.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0191270
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תתל/103

גבולות:

המתחם גובל ברחובות: הרב לוי ממזרח, ניסנבויס ממערב, שד' יוספטל מצפון.

בעלי עניין:

יזם:	א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
עורך:	ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ
מגיש:	ברק ציפור
	א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
	ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ

כתובת:

רחוב שד' יוספטל 86, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 88, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 90, בת ים
 רחוב ניסנבויס יצחק 74, בת ים
 רחוב ניסנבויס יצחק 76, בת ים
 רחוב ניסנבויס יצחק 78, בת ים
 רחוב ניסנבויס יצחק 80, בת ים
 רחוב הרב לוי 25, בת ים
 רחוב הרב לוי 27, בת ים
 רחוב הרב לוי 29, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7128
 305-307, 215, 160, 155-158

מטרת הדיון

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ושיפור בינוי במתחם ראשון מבין חמישה מתחמים הכלולים בתכנית הראשית בי/535.

מתחם זה הינו הצפוני, על חזית רחוב יוספטל, בסמיכותך מיידית לתחנת הרק"ל הקיימת ותחנת מטרו עתידית.

המתחם כולל שטחים משמעותיים למסחר ותעסוקה, וכן שטחים לטובת הציבור. מתחם זה אינו כולל שטחי ציבור במצב המאושר טרם אישור התב"ע הראשית.

התכנית אושרה להפקדה ב-12/06/23, ופורסמה בתאריך 4.4.2024 להתנגדויות.

לא התקבלו התנגדויות לתכנית, אולם היא נקבעה טעונה אישור השר ב- 30.06.2024 (פירוט בהערות הבדיקה).

לאחר סיכום כלל ההערות ותיקון מול לשכת התכנון המחוזית, התקבל אישור מקדמי של לשכת התכנון המחוזית כי כלל ההערות תוקנו בתאריך 28/10/2024. התכנית אושרה למתן תוקף בישיבת הוועדה מתאריך 25.11.2024.

לבקשת המחוז התכנית מובאת לתיקון החלטת הוועדה והוספת סעיף בהחלטה לנושא התאמת שינוי תכנית ניהול הנגר להוראות תמ"א 60 התקפה.

מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כנדרש בתכנית הראשית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה. חלוקת מגרשים ע"פ תכנית מס' 502-0191270 והגדרת מגרשי התמורה להם ע"י טבלאות איזון והקצאה בהתאמה לתכנית הראשית.
2. עדכון גבולות והיקף זיקות הנאה בתחם הקו הכחול (לפי סעיף 62א.19).
3. שינוי גבולות המגרשים בהתאם לתכנית תת"ל 103 (לפי סעיף 62א.2- הרחבת דרך, וסעיף 62א(א)(1)- איחוד וחלוקה).
4. שינוי בקווי הבניין לטובת תכנון מיטבי. (לפי 62א.4 קביעה/שינוי בקו בניין).
5. הוספת קומת קרקע נוספת בשל הפרשי הגובה הקיימים (לפי 62א.4- קביעת גובה ומס' קומות בבניין).
6. שינוי בשטחי הבנייה, בעקבות הזזת הרמפות לתוך קונטור הבניין (לפי 62א.6- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים).
7. הוספת קומות וזכויות בניה תת קרקעיות עבור אפשרות להקמת חניון ציבורי (לפי 62א.15- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, ולפי 62א.4- קביעת גובה ומס' קומות בבניין- לטובת הוספת קומת מרתף).
8. עדכון נושא החלחול (לפי תמ"א 1 תיקון 8).

חוו"ד מהנדס הועדה

תמ"א 60 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין תל אביב. בהוראות התמ"א סעיף 4.1.2 ג' 1 נקבע כי:

1. תכסית:

- (א). במגרש שיועד בחלקו למטרו או במגרש שיועד למטרו עד קו הבניין בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, רשאית הוועדה המקומית להתיר בשטח המגרש החדש את הגדלת התכסית עד ל-10% מהתכסית המותרת על-פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאים הבאים:
 - (1) הוועדה מצאה שנוכח הקטנת שטח המגרש קיימת הצדקה בהגדלת התכסית כאמור.
 - (2) הוועדה השתכנעה כי ניתן מענה לניהול הנגר בשטח התכנית התקפה.
- (ב). על-אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה המקומית להתיר הגדלה נוספת של התכסית המותרת על-פי התכנית התקפה בכפוף לתנאים בסעיפים קטנים (א)(1) עד (2) ולאחר שתפרסם על כך הודעה כאמור בסעיף ה' להלן.

בתחום התכנית עוברת תחנת מטרו אשר צמצמה את שטח ניהול הנגר האפשרי, ולכן לאחר בחינה מדוקדקת של הדו"ח ההידרולוגי הומלץ בתב"ע על הסרת המגבלה של 15% תכסית פנויה לחלחול, ותחת זאת ניהול הנגר העילי יהיה על פי מתווה תיקון 8 לתמ"א 1.

לפיכך, ממליץ לוועדה לקבוע כי:

בהתאם להוראות תמ"א 60 קובעת הועדה המקומית כי נוכח שינויים שהטילה תכנית המטרו על המגרש שהוגדר בתכנית התקפה, קיימת הצדקה בהגדלת התכסית האפשרית לבינוי בתכנית זו. הוועדה השתכנעה כי ניתן מענה לניהול הנגר בשטח התכנית התקפה ע"פ תיקון 8 לתמ"א 1.

ה ח ל ט ה:

תמ"א 60 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין תל אביב. בהוראות התמ"א סעיף 4.1.2 ג' 1 נקבע כי:

1. תכסית:

- (א). במגרש שיועד בחלקו למטרו או במגרש שיועד למטרו עד קו הבניין בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, רשאית הוועדה המקומית להתיר בשטח המגרש החדש את הגדלת התכסית עד ל-10% מהתכסית המותרת על-פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאים הבאים:
 - (1) הוועדה מצאה שנוכח הקטנת שטח המגרש קיימת הצדקה בהגדלת התכסית כאמור.
 - (2) הוועדה השתכנעה כי ניתן מענה לניהול הנגר בשטח התכנית התקפה.
- (ב). על-אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה המקומית להתיר הגדלה נוספת של התכסית המותרת על-פי התכנית התקפה בכפוף לתנאים בסעיפים קטנים (א)(1) עד (2) ולאחר שתפרסם על כך הודעה כאמור בסעיף ה' להלן.

בתחום התכנית עוברת תחנת מטרו אשר צמצמה את שטח ניהול הנגר האפשרי, ולכן לאחר בחינה מדוקדקת של הדו"ח ההידרולוגי הומלץ בתב"ע על הסרת המגבלה של 15% תכסית פנויה לחלחול, ותחת זאת ניהול הנגר העילי יהיה על פי מתווה תיקון 8 לתמ"א 1.

לפיכך, הוחלט לקבוע כי :

בהתאם להוראות תמ"א 60 קובעת הוועדה המקומית כי נוכח שינויים שהטילה תכנית המטרו על המגרש שהוגדר בתכנית התקפה, קיימת הצדקה בהגדלת התכסית האפשרית לבינוי בתכנית זו. הוועדה השתכנעה כי ניתן מענה לניהול הנגר בשטח התכנית התקפה ע"פ תיקון 8 לתמ"א 1.

הצבעה :

פה אחד – 6 (הרב פינטו חכם שלמה לא נכח)

שם: תצ"ר בי/559 מתחם מיכל נגרין רחוב כ"ט בנובמבר

נושא: אישור תצ"ר

עיריית בת-ים

סמכות: ועדה מקומית

כתובת:

רחוב כ"ט בנובמבר 3, בת ים

רחוב כ"ט בנובמבר 5, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7129

, 66

מטרת הדיון

אישור תצ"ר בי/559 בהתאם לתוכנית בי/559 מתחם מיכל נגרין רח' כ"ט בנובמבר.

מטרת התוכנית:

אישור תצ"ר בי/559 בהתאם לתב"ע מאושרת מיום 18.1.2016 - בי/559 מתחם מיכל נגרין.

חוו"ד מהנדס הועדה

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

המלצתי לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

ה ח ל ט ה:

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

הוחלט לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

הצבעה:

פה אחד - 6 (הרב פינטו חכם שלמה לא נכח)

תכנית מפורטת: 502-1183094**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 27/01/2025

שם: בי/475/1 מק - איחוד וחלוקה מתחם רוטשילד**נושא:** דיון במתן תוקף**עיריית בת-ים****שטח התוכנית:** 10,289.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0196659
כפיפות	502-0358069
החלפה	בי/2/א
כפיפות	תמא/1

גבולות:

בצפון מערב בת ים, בין הרחובות רוטשילד, הרצל וליבסקינד.

בעלי עניין:

יזם:	מצלאוי חברה לבנין בע"מ
♦	איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ
עורך:	יואב דוד השמשוני
מגיש:	איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ
♦	מצלאוי חברה לבנין בע"מ

כתובת:

רחוב הרצל 30, בת ים
 רחוב הרצל 32, בת ים
 רחוב הרצל 34, בת ים
 רחוב רוטשילד 3, בת ים
 רחוב רוטשילד 5, בת ים
 רחוב רוטשילד 7, בת ים
 רחוב רוטשילד 9, בת ים
 רחוב ליבסקינד 1, בת ים
 רחוב ליבסקינד 2, בת ים
 רחוב ליבסקינד 3, בת ים
 רחוב ליבסקינד 4, בת ים
 רחוב ליבסקינד 5, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גרש: 7145

31, 40-41, 97-99, 106-107, 109, 129-130, 132, 166, 168-169, 163

מגרשים לתכנית: 101 בשלמותו מתכנית: 502-0196659

201 בשלמותו מתכנית: 502-0196659

301 בשלמותו מתכנית: 502-0196659

401 בשלמותו מתכנית: 502-0196659

501 בשלמותו מתכנית: 502-0196659

601 בשלמותו מתכנית: 502-0196659

מטרת הדיון

מדובר בתכנית או"ח ושינוי בינוי הממוקמת ברחוב רוטשילד פינת הרצל, בסמיכות לקו הרכבת הקלה.

מטרתה של תכנית זו, לאפשר את מימושה של תכנית מס' 502-0196659, "בי/475 - מתחם רוטשילד" המאושרת, הקובעת כי טרם הוצאת היתרי הבניה תאשר הוועדה המקומית תכנית איחוד וחלוקה. כמו כן, כוללת התכנית שינויי תכנון ובינוי בסמכות מקומית, שמטרתם שיפור המרחב הציבורי, הקישוריות וחזות הפרויקט, בשל חשיבותו העירונית.

לתב"ע לא הוגשו התנגדויות והיא נקבעה שאינה טעונה אישור השר בתאריך 20/1/2025. מובאת לדיון למתן תוקף.

מטרת התוכנית:

1. איחוד וחלוקה לפי תכנית מס' 502-0196659, בי/475

2. שיפור מערך הקשרים להולכי רגל בתכנית ומחוצה לה.
3. יצירת מרחב פתוח לציבור במרכז התכנית.
4. הסטת המגרש הציבורי שהיה כלוא בפינה הצפון מערבית בתכנית לכוון רחוב הרצל לשיפור הנגישות אליו.
5. איחוד תאי שטח בתכנית 101 ו102 לפי תכנית בי/475 לתא שטח אחד -101.
6. שינוי הבינוי המוצע בתאי שטח מוצעים 101 ו201 כולל שינוי חלוקת שטחי הבניה בתאי שטח אלה.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (1) לחוק.
- ב. שיפור הנגישות למגרשים בתכנית ולמגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (2)
- ג. קביעת קווי בנין בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (4) - כמפורט בתשריט
- ד. שינוי גובה ומספר קומות בהתאם להוראות סעיף 62א (א) 4 - כמפורט בתא שטח 101 - מגדל מזרחי בן 39 קומות ובגובה 146 מטר מעל הכניסה הקובעת, מגדל אמצעי בן 36 קומות ובגובה של 137 מטר מעל הכניסה הקובעת. בתא שטח 201- מגדל מערבי בן 33 קומות בגובה של 127 מטר מעל הכניסה הקובעת ו מלון בן 18 קומות בגובה של 76 מטר מעל הכניסה הקובעת.
- ה. שינוי בהוראות בינוי בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (5) - שינוי מיקום חזית מסחרית בהתאם למופיע בתשריט.
- ו. שינוי חלוקת שטחי הבניה בהתאם לסעיף 62א (א) (6) מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, שינוי בחלוקת שטחי המגורים, מסחר, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור בתכנית ללא שינוי בסך השטחים כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- ז. קביעת גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (7) - שינוי גודל מגרשים ללא שינוי בסך השטחים שלהם.
- ח. הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות אשר יהיו בקומות תת קרקעיות (מרתפים), בהתאם להוראות סעיף 62א (א) 15 הגדלת שטח הבניה התת קרקעי מ32,122 מ"ר ל-47,974 מ"ר לטובת שפור תכנון.
- ט. קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (19)

חו"ד מהנדס הועדה

ממליץ לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.

הצבעה:

בעד - 6

נמנע - 1 (עו"ד דוד פפיא)

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20191955	5579	7154	180		פסגות גבעתי ייזום והשקעות הע,מ	גבעתי 9, בת ים	12
2	20180813	2359	7131	114	102	מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	כצנלסון 41, בת ים	18
3	20180819	2360	7156	109	101	מעוז דניאל	כצנלסון 53, בת ים	19
4	20240076	1888	7128	101	105	גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	מצדה 8, בת ים	20
5	20240074	1887	7128	102		גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	מצדה 6, בת ים	21
6	20240586	3713	7136	467		עיריית בת ים	הרשת 5, בת ים	22
7	20230814	5322	7152	178		מיכל אליזבט בזק	הפלמ"ח 11, בת ים	27
8	20211128	12392	7156	63		אולגה אליהו	הגבעות 8, בת ים	30
9	20240599	1977	7123	81		קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	המסגר 4, בת ים	32

מבקש:**♦ פסגות גבעתי ייזום והשקעות הע,מ**

גבעתי 9 בת-ים

♦ פסגות גבעתי ייזום פרויקטים בע"מ

גבעתי 9 בת ים

עורך:**♦ ויקטור דיברוב****סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 3082398115

כתובת הבניין: גבעתי 9, בת ים**גוש וחלקה:** גוש: 7154 חלקה: 180 **יעוד:** מגורים ג'**תכנית:** בי/2/א, בי/328, בי/29/א, בי/339, בי/430, בי/538, בי/377, בי/מק/497, 502-0413625, 502-0216473**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****1.הבקשה מובאת לדיון לאחר החלטת בית משפט****2.חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכוללת 16 יח"ד ע"פ תמ"א 38.****מבוקש הרחבת הדירות הקיימות ותוספת מעלית ומרפסות שמש + גידור זמני.****תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללת 14 יח"ד חדשות. סה"כ קיים + מוצע****30 יח"ד.****חוו"ד מהנדס העיר****לעניין תוקף ההחלטה:**

הבקשה נדונה בתאריך 15.6.2020 – תוקף הבקשה עד ליום 15.6.2022. תוקף החלטת הוועדה הוארכה לפי תקנה 46 (ב) לתקנות הרישוי לשנה נוספת בסמכות מהנדסת העיר עד לתאריך: 15.6.23, כך שניתנה ארכה מקסימלית של 3 שנים. למרות האמור לעיל עורך הבקשה הזין בקשה נוספת לאורכה מכח תקנה זו, ולאור העובדה כי הייתה קיימת תקלה במערכת רישוי זמין, ניתנה בטעות אורכה של שנה נוספת, משמע שנה רביעית.

לאחר שהתקלה התגלתה הבקשה נסגרה ע"י מנהל התכנון. על סגירת הבקשה הוגשה עתירה מינהלית מטעם היזם, אשר טען כי הסתמך על הארכת המועד. בסופו של יום הוסכם לאור הנסיבות לפתוח את הבקשה עד ליום 30.9.24, ובית המשפט קיבל את הסכמת הצדדים ללא דיון (בתאריך: 28.5.24).

הבקשה עלתה למערכת רישוי זמין בתאריך 17.7.24

במסגרת העלאת הבקשה מחדש צויין כי החליפו את עורך הבקשה.

בין יתר התנאים שנדרש מבקש ההיתר לתקן, הוא ביטול מתקני חניה על גבול שצ"פ, שלא סומן בבקשה להיתר.

עד למועד האחרון ביום 30.9.24 לא הושלמו אישורי הוועדה ותיקון התכנית, ותוקף ההחלטה פג.

משמעות הדבר כי **אין בסיס חוקי** לאישור אורכה נוספת לאור העובדה כי הבקשה קיבלה אורכות מעל 4 שנים!! מעבר למקסימום הארכות אשר המחוקק מאפשר לאשר.

בעניין הארכת תוקף ההחלטה ובעניין טענות כנגד התנאים שנדרשו להוצאת ההיתר הוגשה עתירה מינהלית.

עפ"י החלטת בית המשפט מיום: 5.1.25 בעתירה המינהלית, הושב הדיון לוועדה המקומית על מנת שתדון בנושא התנאי של ביטול החניות הפונות לשצ"פ, כאשר הצדדים שומרים על טענותיהם בעניין שאלת הארכת תוקף ההחלטה לאישור ההיתר.

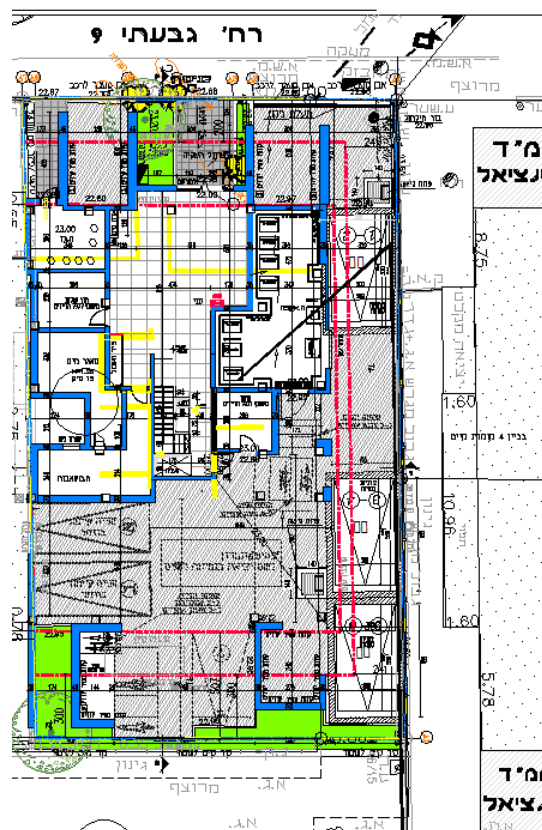
התייחסות לנושא מתקני החניה הפונים לשצ"פ:

הבקשה הוגשה לראשונה ב 6.12.17, ללא שסימנה בצד הצפון מזרחי את השצ"פ הקיים, וסורבה לאור אי פרסום מלוא

מס' דף: 13

ההקלות. הבקשה הוגשה בשנית רק לאחר כשנתיים בתאריך: 26.11.19. התכנית שהוגשה לא ציינה את השצ"פ בגבול הצפון מזרחי של החלקה. להלן התכנית.

קומת מרתף ק.מ



הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 15.6.2020 ואושרה בכפוף לתיקונים בניהם יש לבטל 2 מקומות חניה בחזית הקדמית היות והדבר נוגד הנחיות מרחביות

נושא	הנחיות
4.1 חניה עילית	א. לא תותר חניה עילית בבניה חדשה ובהריסה ובניה במסגרת תמ"א 2/38. ב. בחיזוק במסגרת תמא 1/38 לא תותר חניה בחזית קדמית.

היות ובתכנית שהוגשה לא היה מצוין השצ"פ והיה נראה כי המכפילים צמודים לגבול המגרש הצידי עם המבנה הגובל, לא צוינה בהחלטת הועדה הערה בענין ביטול המכפילים הצמודים לשצ"פ.

לאחר קבלת תכנית מתוקנת בה סומן השצ"פ, ואשר הועברה לסגנית מהנדסת העיר לשם אישור החזיתות, נמצא כי המכפילים אינו מתוכננים לכיוון מבנה גובל אלא לכיוון שצ"פ, ועל כן לא ניתן לאשרם, היות והדבר נוגד הנחיות מרחביות וכן מהווה מפגע בטיחותי לאו העובדה כי הם עולים לגובה של 2 קומות, כמו כן מדובר במפגע תכנוני.

2.5 מתקני חניה מכאניים/ מעליות חניה	א. תתאפשר הקמת מתקני חניה לרכב (מכפיל חניה/מעלית) ובלבד שלא ימוקמו בגבול הקדמי של המגרש, אלא מקו הבניין הקדמי פנימה למגרש. ב. גובה עליה למתקן חניה יהיה 4 מ' לצורך הוצאת רכב מתת הקרקע ויאפשר חניה לכל סוגי הרכבים הפרטיים, כולל ג'פים. ג. מידות המתקן כמפורט בסעיף 4.3 ד. ההמתנה לכניסה למתקן החניה תהיה בתוך המגרש.
---	--

לאור האמור הם נדרשו למצוא מקום חניה חלופי עבור 6 מקומות חניה. נוסף על כך כי פתרון החניה שניתן במועד דיון הוועדה כולל חניות קיימות בהיתר המקורי אך לא נותן מענה ליח"ד התוספתיות מכח התמ"א להן ניתן פטור. להלן ניתוח החניות הקיימות והחלטת הוועדה : במבנה קיימות 16 יח"ד להן יש עפ"י היתר 7 מקומות חניה הבקשה כוללת תוספת של עוד 14 יח"ד להן נדרש 14 חניות נוספות (בתקן 1:1) סה"כ נדרש 21 מקומות חניה + חניית נכה הוועדה אישרה תקן חניה מופחת וליח"ד מכח תמ"א נתנה פטור כך שהיה עליהם לתכנן 9 חנית + חניית נכה פתרון החניה שהוצע כלל: 3 מכפילי חניה מכניים של 2 קומות בצמוד לשצ"פ + 3 חניות עליות סה"כ 9 חניות

חשוב לציין כי עורך הבקשה העביר חלק מהתנאים רק לאחר כשנה וחצי מהחלטת הוועדה. מכל מקום, מאחר ורק מעת שהוגשה התכנית המתוקנת התברר שלא ניתן לאשר את פתרון החניה שהוצע לאור הצמידות לשצ"פ, מובא לצורך הכנסת תנאי נוסף בהחלטת הוועדה המקומית ובו יצויין שלא ניתן לאשר חוקית את פתרון החניה המוצע בבקשה ויש לבטל את החניות שהוצגו במכפילים הצמודים לשצ"פ, לאור העובדה שעומד בניגוד להנחיות מרחביות, ומכאן שלא ניתן לאשרו אף בהקלה. מלבד זאת מדובר במפגע בטיחותי ותכנוני בו הולכי רגל יהלכו בשצ"פ ברוחב 3 מ' ובצמוד אליהם מכפילי חניה בגובה של 2 קומות! מיותר לציין כי החלטת הוועדה אינה בתוקף זה זמן רב למרות מתן אורכות מרובות אף מעבר למותר עפ"י התקנות, על כן החלטה המוסיפה תנאי של ביטול החניות לכיוון השצ"פ, על ההשלכות הכרוכות בה בענין הבקשה להיתר, הינה מעבר לצורך ואין בה תוחלת למעשה, והיא נדרשת רק לאור החלטת בית המשפט ונסיונם של מבקשי ההיתר לקבל הארכת תוקף נוספת להחלטה בדבר אישור הבקשה להיתר, במסגרת ועדת הערר או בית המשפט.

לאור האמור לעיל יש להוסיף תנאי להחלטת הוועדה בדבר ביטול חניות הפונות לשצ"פ, **מבלי לגרוע מהעובדה שאין כיום אפשרות להנפיק את היתר הבנייה לאור פקיעת תוקף ההחלטה**

ה ח ל ט ה:

לעניין תוקף ההחלטה:

הבקשה נדונה בתאריך 15.6.2020 – תוקף הבקשה עד ליום 15.6.2022. תוקף החלטת הוועדה הוארכה לפי תקנה 46 (ב) לתקנות הרישוי לשנה נוספת בסמכות מהנדסת העיר עד לתאריך: 15.6.23, כך שניתנה ארכה מקסימלית של 3 שנים. למרות האמור לעיל עורך הבקשה הזין בקשה נוספת לאורכה מכח תקנה זו, ולאור העובדה כי הייתה קיימת תקלה במערכת רישוי זמין, ניתנה בטעות אורכה של שנה נוספת, משמע שנה רביעית.

לאחר שהתקלה התגלתה הבקשה נסגרה ע"י מנהל התכנון. על סגירת הבקשה הוגשה עתירה מינהלית מטעם היזם, אשר טען כי הסתמך על הארכת המועד. בסופו של יום הוסכם לאור הנסיבות לפתוח את הבקשה עד ליום 30.9.24, ובית המשפט קיבל את הסכמת הצדדים ללא דיון (בתאריך: 28.5.24).

הבקשה עלתה למערכת רישוי זמין בתאריך 17.7.24
במסגרת העלאת הבקשה מחדש צויין כי החליפו את עורך הבקשה.

בין יתר התנאים שנדרש מבקש ההיתר לתקן, הוא ביטול מתקני חניה על גבול שצ"פ, שלא סומן בבקשה להיתר.

עד למועד האחרון ביום 30.9.24 לא הושלמו אישורי הוועדה ותיקון התכנית, ותוקף ההחלטה פג.

משמעות הדבר כי **אין בסיס חוקי** לאישור אורכה נוספת לאור העובדה כי הבקשה קיבלה אורכות מעל 4 שנים!! מעבר למקסימום הארכות אשר המחוקק מאפשר לאשר.

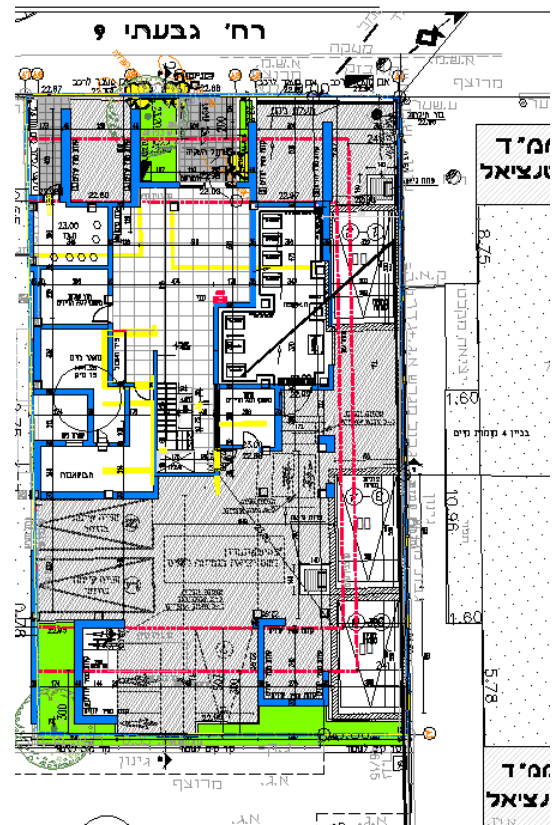
בעניין הארכת תוקף ההחלטה ובעניין טענות כנגד התנאים שנדרשו להוצאת ההיתר הוגשה עתירה מנהלית.

עפ"י החלטת בית המשפט מיום: 5.1.25 בעתירה המינהלית, הושב הדיון לוועדה המקומית על מנת שתדון בנושא התנאי של ביטול החניות הפונות לשצ"פ, כאשר הצדדים שומרים על טענותיהם בעניין שאלת הארכת תוקף ההחלטה לאישור ההיתר.

התייחסות לנושא מתקני החניה הפונים לשצ"פ:

הבקשה הוגשה לראשונה ב 6.12.17, ללא שסימנה בצד הצפון מזרחי את השצ"פ הקיים, וסורבה לאור אי פרסום מלוא ההקלות. הבקשה הוגשה בשנית רק לאחר כשנתיים בתאריך: 26.11.19. התכנית שהוגשה לא ציינה את השצ"פ בגבול הצפון מזרחי של החלקה. להלן התכנית.

קומת מרתף ק.מ



הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 15.6.2020 ואושרה בכפוף לתיקונים בניהם יש לבטל 2 מקומות חניה בחזית הקדמית היות והדבר נוגד הנחיות מרחביות

נושא	הנחיות
4.1 חניה עילית	א. לא תותר חניה עילית בבניה חדשה ובהריסה ובניה במסגרת תמ"א 2/38. ב. בחיזוק במסגרת תמא 1/38 לא תותר חניה בחזית קדמית.

היות ובתכנית שהוגשה לא היה מצויין השצ"פ והיה נראה כי המכפילים צמודים לגבול המגרש הצידי עם המבנה הגובל, לא צוינה בהחלטת הוועדה הערה בענין ביטול המכפילים הצמודים לשצ"פ.

לאחר קבלת תכנית מתוקנת בה סומן השצ"פ, ואשר הועברה לסגנית מהנדסת העיר לשם אישור החזיתות, נמצא כי המכפילים אינו מתוכננים לכיוון מבנה גובל אלא לכיוון שצ"פ, ועל כן לא ניתן לאשרם, היות והדבר נוגד הנחיות מרחביות וכן מהווה מפגע בטיחותי לאור העובדה כי הם עולים לגובה של 2 קומות, כמו כן מדובר במפגע תכנוני.

2.5 מתקני חניה מכאניים/ מעליות חניה	א. תתאפשר הקמת מתקני חניה לרכב (מכפיל חניה/מעלית) ובלבד שלא ימוקמו בגבול הקדמי של המגרש, אלא מקו הבניין הקדמי פנימה למגרש. ב. גובה עליה למתקן חניה יהיה 4 מ' לצורך הוצאת רכב מתת הקרקע ויאפשר חניה לכל סוגי הרכבים הפרטיים, כולל ג'יפים. ג. מידות המתקן כמפורט בסעיף 4.3 ד. ההמתנה לכניסה למתקן החניה תהיה בתוך המגרש.
-------------------------------------	---

לאור האמור הם נדרשו למצוא מקום חניה חלופי עבור 6 מקומות חניה. נוסף על כך כי פתרון החניה שניתן במועד דיון הוועדה כולל חניות קיימות בהיתר המקורי אך לא נותן מענה ליח"ד התוספתיות מכח התמ"א להן ניתן פטור. להלן ניתוח החניות הקיימות והחלטת הוועדה :
במבנה קיימות 16 יח"ד להן יש עפ"י היתר 7 מקומות חניה
הבקשה כוללת תוספת של עוד 14 יח"ד להן נדרש 14 חניות נוספות (בתקן 1:1)
סה"כ נדרש 21 מקומות חניה + חניית נכה
הוועדה אישרה תקן חניה מופחת וליח"ד מכח תמ"א נתנה פטור כך שהיה עליהם לתכנן 9 חנית + חניית נכה
פתרון החניה שהוצע כלל: 3 מכפילי חניה מכניים של 2 קומות בצמוד לשצ"פ + 3 חניות עליות
סה"כ 9 חניות

חשוב לציין כי עורך הבקשה העביר חלק מהתנאים רק לאחר כשנה וחצי מהחלטת הוועדה. מכל מקום, מאחר ורק מעת שהוגשה התכנית המתוקנת התברר שלא ניתן לאשר את פתרון החניה שהוצע לאור הצמידות לשצ"פ, מובא לצורך הכנסת תנאי נוסף בהחלטת הוועדה המקומית ובו יצויין שלא ניתן לאשר חוקית את פתרון החניה המוצע בבקשה ויש לבטל את החניות שהוצגו במכפילים הצמודים לשצ"פ, לאור העובדה שעומד בניגוד להנחיות מרחביות, ומכאן שלא ניתן לאשרו אף בהקלה. מלבד זאת מדובר במפגע בטיחותי ותכנוני בו הולכי רגל יהלכו בשצ"פ ברוחב 3 מ' ובצמוד אליהם מכפילי חניה בגובה של 2 קומות!
מיותר לציין כי החלטת הוועדה אינה בתוקף זה זמן רב למרות מתן אורכות מרובות אף מעבר למותר עפ"י התקנות, על כן החלטה המוסיפה תנאי של ביטול החניות לכיוון השצ"פ, על ההשלכות הכרוכות בה בענין הבקשה להיתר, הינה מעבר לצורך ואין בה תוחלת למעשה, והיא נדרשת רק לאור החלטת בית המשפט ונסיונם של מבקשי ההיתר לקבל הארכת תוקף נוספת להחלטה בדבר אישור הבקשה להיתר, במסגרת ועדת הערר או בית המשפט.

לאור האמור לעיל הוחלט להוסיף תנאי להחלטת הוועדה בדבר ביטול חניות הפונות לשצ"פ, **מבלי לגרוע מהעובדה שאין כיום אפשרות להנפיק את היתר הבנייה לאור פקיעת תוקף ההחלטה**

הצבעה:
פה אחד – 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

סעיף: 2

מספר בקשה: 20180813 תיק בניין: 2359

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 27/01/2025

מבקש:

♦ מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ

לוי משה 11 ראשון לציון

בעל הנכס:

♦ נציג הבעלים ע"י עו"ד קורן דוד

עורך:

♦ גולמב גדעון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 9962988557

כתובת הבניין: כצנלסון 41, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 114 מגרש: 102 ; חלקה: 115 ; 116 ; 117 ; 118 ; 119

תכנית: בי/517, בי/2א', בי/319, בי/430, בי/430א', בי/430ב', בי/328, בי/403, בי/1/403, בי/577

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה מס' 20180819 מתאריך 04.01.2022

עד לתאריך 04.01.2028

ביטול הקמת גני ילדים + מעונות בתחום מבנה ציבורי עפ"י התכנית החלה במקום, הוספת

שטח למרתף לצורך חניית אורחים + חפירה ודיפון + עוגנים מחוץ לגבולות החלקה +

עגורנים + תכנית התארגנות והצבת מבנים ארעיים בשטח של 165 מ"ר.

חו"ד מהנדס העיר

ממליצה לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20180813 מתאריך 04.01.2022 עד

לתאריך 04.01.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 20180819.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20180813 מתאריך 04.01.2022 עד

לתאריך 04.01.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 20180819.

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

מבקש:* מעוז דניאל

לוי משה 11 ראשון לציון

בעל הנכס:

* עו"ד קורן דוד-נציג הדיירים

עורך:

* גולומב גדעון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 8881635889

כתובת הבניין: **כצנלסון 53, בת ים**

גוש וחלקה: גוש: 7156 חלקה: 109 מגרש: 101 יעוד: אזור מגורים ד

תכנית: בי/2, א, בי/517, בי/430, בי/403

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה מס' 20180819 מתאריך 04.01.2022 עד לתאריך 04.01.2028

הריסת מבנים קיימים והקמת 2 בנייני מגורים בני 27 קומות + מרתפי חניה + צובר גז +

חדר טרפו + 200 מ"ר לובי בקומת הקרקע.

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20180819 מתאריך 04.01.2022 עד לתאריך

04.01.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 20180819.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20180819 מתאריך 04.01.2022 עד

לתאריך 04.01.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 20180819.

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

מבקש:

♦ גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ

שד נים 2 ראשון לציון מיקוד : 7546302

בעל הנכס:

♦ עו"ד אסף שפי מיופה כוח הבעלים לפי נסח טאבו

עורך:

♦ אייל קובי מושלין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000329060

כתובת הבניין: מצדה 8, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7128 חלקה: 101 מגרש: 105 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 502-0143628

מהות הבקשה:

פינוי בינוי - הריסת בנין מגורים קיים בן 4 קומות על קומת קרקע מלאה ובנית 2 בניינים חדשים בני 10 קומות מעל הכניסה הקובעת עם מרתף לחלקה (105) 102 בעל 4 קומות העבודה כוללת חניה, גדרות, חפירה ושימושים נילוויים

+ גידור זמני ועוגניים זמנים.

סה"כ 95 יח"ד בתא שטח 105.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה

(בכוונה לא מצויינת מהות הבקשה כיוון שביקוש הקלה ולכן לאחר החלטה במידה ויחליטו לאשר מהות הבקשה תוטמע כאן מחדש ע"י מזכירת הוועדה)

הקלות מבוקשות:

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהת הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומר 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

הקלות מאושרות:

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהת הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומר 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

החלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה לפינוי בינוי - הריסת בנין מגורים קיים בן 4 קומות על קומת קרקע מלאה ובנית 2 בניינים חדשים בני 11 קומות מעל הכניסה הקובעת עם מרתף לחלקה (105) 102 בעל 4 קומות העבודה כוללת חניה, גדרות, חפירה ושימושים נילוויים +

גידור זמני ועוגניים זמנים.

סה"כ 95 יח"ד בתא שטח 105.

שאר התנאים כמפורט בפרוטוקול ישיבה מספר 20240008 מיום 04.11.24

הקלות מבוקשות:

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהת הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומר 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

הקלות מאושרות:

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהת הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומר 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

מבקש:

♦ גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ

שד נים 2 ראשון לציון מיקוד: 7546302

בעל הנכס:

♦ עו"ד אסף שפי מיופה כוח הבעלים לפי נסח טאבו

עורך:

♦ אייל קובי מושלין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000329037

כתובת הבניין: מצדה 6, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7128 חלקה: 102

תכנית: בי/2/א', בי/369, בי/430, בי/430/א, בי/430/ב, בי/377, בי/403, בי/403/1

מהות הבקשה:

פינוי בינוי - הריסת בנין מגורים קיים בן 4 קומות על קומת קרקע מלאה ובנית 2 בניינים חדשים בני 10 קומות מעל הכניסה הקובעת עם מרתף משותף לחלקה 101 (104) בעל 4 קומות. העבודה כוללת חניה מקורה, גדרות, חפירה ושימושים נלווים + גידור זמני ועוגנים זמניים. סה"כ 94 יח"ד בתא שטח 104.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה

(בכוונה לא מצווינת מהות הבקשה כיוון שביקוש הקלה ולכן לאחר החלטה במידה ויחליטו לאשר מהות הבקשה תוטמע כאן מחדש ע"י מזכירת הוועדה)

הקלות מבוקשות:

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהת הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומר 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

הקלות מאושרות:

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהת הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומר 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

החלטת:

הוחלט לאשר את הבקשה לפינוי בינוי - הריסת בנין מגורים קיים בן 4 קומות על קומת קרקע מלאה ובנית 2 בניינים חדשים בני 11 קומות מעל הכניסה הקובעת עם מרתף משותף לחלקה 101 (104) בעל 4 קומות. העבודה כוללת חניה מקורה, גדרות, חפירה ושימושים נלווים + גידור זמני ועוגנים זמניים. סה"כ 94 יח"ד בתא שטח 104.

שאר התנאים כמפורט בפרוטוקול ישיבה מספר 20240008 מיום 04.11.24

הקלות מבוקשות:

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהת הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומר 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

הקלות מאושרות:

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהת הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומר 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

סעיף: 6	מספר בקשה: 20240586	תיק בניין: 3713
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 27/01/2025		

מבקש:

• **עיריית בת ים**
נורדאו מקס 17 בת ים

בעל הנכס:

• עיריית בת ים

עורך:

• שחר לולב

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000404383

כתובת הבניין: הרשת 5, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 467

תכנית: בי/777

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הריסת מבנה קיין בן 3 קומות, והקמת מבנה בן 5 קומות: 3 קומות- הכולל 7 כיתות גני ילדים/ מעונות יום, ו-2 קומות משרדים לשירות פסיכולוגי חינוכי/התפתחותי+ גידור זמני לתקופת הבניה.

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה

הקלות מבוקשת:

1. בקשה להקלה בקו בניין אחורי בצורת גזוטרס ב-2 מטר (40%)

2. בקשה להקלה בקו בניין צידי ב-35 ס"מ (10%)

הקלות מאושרות:

1. בקשה להקלה בקו בניין אחורי בצורת גזוטרס ב-2 מטר (40%)

2. בקשה להקלה בקו בניין צידי ב-35 ס"מ (10%)

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד בולוטין סטניסלב + בולוטין אליזבטה, בלפור 79 א דירה 13 בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
1. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה ייחסמו כיווני אויר ואור.	לדחות את ההתנגדות	1. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף בי/777 ולא ניתן להתנגד, וכי ההקלה המבוקשת הינה הקלה מינורית שאין לה השפעה על המבנים הגובלים והמרחק הנותר בין המבנים הינו 6 מטר
שם המתנגד יצחק פדהצור בשם כל הדיירים, בלפור 79 בת ים		
1. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה ייחסמו כיווני אויר ואור. 2. מבקשים להותיר את השטח המדובר ליעודי המקורי גני ילדים ולא להוסיף שימושים. 3. קיימת סתירה בין מסמכי התכנית לבין מהות הבקשה.	לדחות את ההתנגדות	1. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף בי/777 ולא ניתן להתנגד וכי ההקלה המבוקשת הינה הקלה מינורית שאין לה השפעה על המבנים הגובלים והמרחק הנותר בין המבנים הינו 6 מטר 2. עפ"י תכנית בי/777- ייעודי התכנית מאפשרת עירוב בין גני ילדים לבין משרדים עבור השירות הפסיכולוגי, ולכן לא ניתן להתנגד. 3. עפ"י התכנית שפורסמה לצורך עיון למתן התנגדות, ניתן לראות כי מבוקש הריסת מבנה קיים ובמקומו 3 קומות עבור גני ילדים (7 כיתות) ועוד 2 קומות עבור השירות הפסיכולוגי. בנוסף, תכנית בי/777 מתירה את האפשרות להקים מבנה בן 5 קומות.
שם המתנגד פיישר ירון, בלפור 79 ב בת ים		
1. לא קיבלנו את המכתבים 2. פגישה בפרטיות, לרבות אור ואוויר. 3. צפיפות גבוהה באזור	לדחות את ההתנגדות	1. עפ"י הרישומים ולאחר בדיקה עם חברת הפרסום ירון פיישר קיבל את המכתב בתאריך 29.10.2024

<p>הושארה הודעה בכתובת.</p> <p>2. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף בי/777 ולא ניתן להתנגד וכי ההקלה המבוקשת הינה הקלה מינורית שאין לה השפעה על המבנים הגובלים והמרחק הנותר בין המבנים הינו 6 מטר</p> <p>3. תהליכי התחדשות עירונית נרחבים המתבצעים בסביבה הקרובה, הכוללים תוספות בנייה ועלייה בקומות, יוצרים ביקוש גובר לשירותים ציבוריים וחינוכיים. ההתאמה של המבנה המוצע למגמות העירוניות הרווחות, תוך מתן מענה לצרכים המשתנים של התושבים, מחזקת את הצדקת הבנייה המוצעת. בנוסף המבנה תורם להשגת מטרות התכנית המתאר העירונית לפיתוח אזור דינמי ורב-תכליתי.</p>		
שם המתנגד ציפורה ומשה אושר, בלפור 79 ב דירה 7 בת ים		
<p>1. 1+2+3: המבנה המוצע עומד במלואו בתנאי תכנית בנין עיר (תב"ע) בי/777, המאפשרת בנייה של מבנה בן 5 קומות ושימושים מגוונים כגון גני ילדים, ושירותים פסיכולוגיים. בנוסף, תהליכי התחדשות עירונית נרחבים המתבצעים בסביבה הקרובה, הכוללים תוספות בנייה ועלייה בקומות, יוצרים ביקוש גובר לשירותים ציבוריים וחינוכיים. ההתאמה של המבנה המוצע למגמות העירוניות הרווחות, תוך מתן מענה לצרכים המשתנים של התושבים, מחזקת את הצדקת הבנייה המוצעת. בנוסף המבנה תורם להשגת מטרות התכנית המתאר העירונית לפיתוח אזור דינמי ורב-תכליתי.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה ייחסמו כיווני אויר ואור.</p> <p>2. צפיפות גבוהה באזור</p> <p>3. חלופות אחרות</p>

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה

הקלות מבוקשות:

1. בקשה להקלה בקו בניין אחורי בצורת גזוטרסא ב-2 מטר (40%)
2. בקשה להקלה בקו בניין צידי ב-35 ס"מ (10%)

הקלות מאושרות:

1. בקשה להקלה בקו בניין אחורי בצורת גזוטרסא ב-2 מטר (40%)
2. בקשה להקלה בקו בניין צידי ב-35 ס"מ (10%)

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד בולוטין סטניסלב + בולוטין אליזבטה, בלפור 79 א דירה 13 בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
<p>2. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה ייחסמו כיווני אויר ואור.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>2. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף בי/777 ולא ניתן להתנגד, וכי ההקלה המבוקשת הינה הקלה מינורית שאין לה השפעה על המבנים הגובלים והמרחק הנותר בין המבנים הינו 6 מטר</p>
שם המתנגד יצחק פדהצור בשם כל הדיירים, בלפור 79 בת ים		
<p>4. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה ייחסמו כיווני אויר ואור.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף בי/777 ולא ניתן להתנגד וכי</p>

<p>ההקלה המבוקשת הינה הקלה מינורית שאין לה השפעה על המבנים הגובלים והמרחק הנותר בין המבנים הינו 6 מטר</p> <p>5. עפ"י תכנית ב/777- ייעודי התכנית מאפשרת עירוב בין גני ילדים לבין משרדים עבור השירות הפסיכולוגי, ולכן לא ניתן להתנגד.</p> <p>6. עפ"י התכנית שפורסמה לצורך עיון למתן התנגדות, ניתן לראות כי מבוקש הריסת מבנה קיים ובמקומו 3 קומות עבור גני ילדים (7 כיתות) ועוד 2 קומות עבור השירות הפסיכולוגי.</p> <p>בנוסף, תכנית ב/777 מתירה את האפשרות להקים מבנה בן 5 קומות.</p>		<p>5. מבקשים להותיר את השטח המדובר לייעודי המקורי גני ילדים ולא להוסיף שימושים.</p> <p>6. קיימת סתירה בין מסמכי התכנית לבין מהות הבקשה.</p>
שם המתנגד פישר ירון, בלפור 79 ב בת ים		
<p>4. עפ"י הרישומים ולאחר בדיקה עם חברת הפרסום ירון פישר קיבל את המכתב בתאריך 29.10.2024- הושארה הודעה בכתובת.</p> <p>5. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף ב/777 ולא ניתן להתנגד וכי ההקלה המבוקשת הינה הקלה מינורית שאין לה השפעה על המבנים הגובלים והמרחק הנותר בין המבנים הינו 6 מטר</p> <p>6. תהליכי התחדשות עירונית נרחבים המתבצעים בסביבה הקרובה, הכוללים תוספות בנייה ועלייה בקומות, יוצרים ביקוש גובר לשירותים ציבוריים וחינוכיים. ההתאמה של המבנה המוצע למגמות העירוניות הרווחות, תוך מתן מענה לצרכים המשתנים של התושבים, מחזקת את הצדקת הבנייה המוצעת. בנוסף המבנה תורם להשגת מטרות התכנית המתאר העירונית לפיתוח אזור דינמי ורב- תכליתי.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4. לא קיבלנו את המכתבים</p> <p>5. פגישה בפרטיות, לרבות אור ואוויר.</p> <p>6. צפיפות גבוהה באזור</p>
שם המתנגד ציפורה ומשה אושר, בלפור 79 ב דירה 7 בת ים		
<p>2. 1+2+3: המבנה המוצע עומד במלואו בתנאי תכנית בנין עיר (תב"ע) ב/777, המאפשרת בנייה של מבנה בן 5 קומות ושימושים מגוונים כגון גני ילדים, ושירותים פסיכולוגיים. בנוסף, תהליכי התחדשות עירונית נרחבים המתבצעים בסביבה הקרובה, הכוללים תוספות בנייה ועלייה בקומות, יוצרים ביקוש גובר לשירותים ציבוריים וחינוכיים. ההתאמה של המבנה המוצע למגמות העירוניות הרווחות, תוך מתן מענה לצרכים המשתנים של התושבים, מחזקת את הצדקת הבנייה המוצעת. בנוסף המבנה תורם להשגת מטרות התכנית המתאר העירונית לפיתוח אזור דינמי ורב- תכליתי.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה ייחסמו כיווני אויר ואור.</p> <p>5. צפיפות גבוהה באזור</p> <p>6. חלופות אחרות</p>

הצבעה :

שלב בקרת התכנן

- נספח נגישות+חתימת יועץ נגישות ע"ג תוכנית הגשה/ פטור מנגישות(מתו"ס)
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)
- אישור משרד הבריאות
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן
- אישור סופי , חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית לרבות בניה ירוקה
- עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- אישור מכון בקרה
- חוברת עיצוב מאושרת וחתומה ע"י מנהלת מח' עיצוב אורבני (תכנית עיצוב חתומה ומאושרת + מסך
- אישור ממנה בטיחות מוסדות חינוך אבנר אטיאס
- אישור תאגיד מים וביוב
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור פקיד היערו
- אישור מחלקת חינוך וקהילה
- אישור משרד החינוך
- אישור מח' תברואה בנוגע לפתרון האשפה
- אישור התייחסות יועץ תנועה

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

אישור לתחילת עבודות

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר
- בדבר מינויים - טופס 1א
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה.
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר -טופס 3א
- טופס 4א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 5א - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- טופס 6א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 7א - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- טופס 11א - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- טופס 12/1 - אישור אגף איכות הסביבה
- טופס 13/2 - אישור מחלקת תשתיות -אישור תכנית הסדרי תנועה
- טופס 13/1 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס 14א - אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- טופס 15א - אישור מחלקת תברואה
- טופס 18א - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 20א - הצהרת ממנה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
- אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
- אישור מוסדות חינוך

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

- טופס 1א - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 2א - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס 3א - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 4א - תצהיר מודד מוסמך

- טופס א 1/4 - תצהיר יועץ תנועה
- טופס א 5 - תצהיר יועץ נגישות
- טופס א 1/5 - תצהיר יועץ בטיחות
- טופס א 1/6 - אישור מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- טופס א 3/6 - אישור מחלקת תשתיות - הסדרי תנועה
- טופס א 4/6 - אישור מחלקת תשתיות - תאום הנדסי
- טופס א 7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס א 8 - אישור מחלקת תברואה
- טופס א 3/8 - אישור מחלקת גנים ונוף
- טופס א 4/8 - אישור מחלקת מבנה חינוך
- טופס א 10 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס א 12 - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס א 13-17 - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס א 18 - 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 לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור תשלום אגרה תעודת גמר (מצורף קישור באוגדן)
- הסכם חוזה ריקטק + אישור ריקטק
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור מכון בקרה- גמר

מבקש:

♦ מיכל אליזבט בזק

הפלמח 11 בת ים

בעל הנכס:

♦ ע"פ נסח טאבו

עורך:

♦ אילנית ארביב

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000240256

כתובת הבניין: הפלמ"ח 11, בת ים

שטח מגרש: 652.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 228.20 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 35%

גוש וחלקה: גוש: 7152 חלקה: 178 יעוד: אזור מגורים א**תכנית:** בי/364, בי/430 ב**מהות הבקשה:**

תוספת בניה בדירה מס' 1 בקומת קרקע בשטח של 57.60 מ"ר כך שיתקבל קיים + מוצע סה"כ: 114.32 מ"ר + 12.18 מ"ר ממ"ד + פרגולה בשטח של 10.08 מ"ר + הריסה ובניה מחדש של מדרגות חיצוניות + בניית חומה צפונית מערבית בגבול מגרש + שינויים פנימיים והריסות כמסומן בתכנית + גידור זמני לתקופת הבניה.

חו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה:

תוספת בניה בדירה מס' 1 בקומת קרקע בשטח של 57.60 מ"ר כך שיתקבל קיים + מוצע

סה"כ: 114.32 מ"ר + 12.18 מ"ר ממ"ד + פרגולה בשטח של 10.08 מ"ר + הריסה ובניה

מחדש של מדרגות חיצוניות + בניית חומה צפונית מערבית בגבול מגרש + שינויים פנימיים

והריסות כמסומן בתכנית + גידור זמני לתקופת הבניה.

הקלה מבוקשת:

הקלה בקו בניין צידי עד 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים,

הקלה מאושרת:

הקלה בקו בניין צידי עד 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים,

החלטה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה:

תוספת בניה בדירה מס' 1 בקומת קרקע בשטח של 57.60 מ"ר כך שיתקבל קיים + מוצע

סה"כ: 114.32 מ"ר + 12.18 מ"ר ממ"ד + פרגולה בשטח של 10.08 מ"ר + הריסה ובניה

מחדש של מדרגות חיצוניות + בניית חומה צפונית מערבית בגבול מגרש + שינויים פנימיים

והריסות כמסומן בתכנית + גידור זמני לתקופת הבניה.

הקלה מבוקשת:

הקלה בקו בניין צידי עד 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים,

הקלה מאושרת:

הקלה בקו בניין צידי עד 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים,

הצבעה:

פה אחד: 6 (רפי ברנו עזב את הישיבה)

שלב בקרת התכנן

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית
- אסמכתא לתשלום לפי תקנה 27 בטאבו
- יש להגיש תצהיר חתום על בקשה לפטור מותנה מתשלום היטל השבחה

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבודות

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים - טופס 1א
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר - טופס 3א
- טופס 4א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 5א - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- טופס 6א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 7א - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- טופס 9א - אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- טופס 11א - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- טופס 12א / 1 - אישור אגף איכות הסביבה
- טופס 13א / 1 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס 15א - אישור מחלקת תברואה
- טופס 15א / 1 - אישור מחלקת חשמל ותאורה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- טופס 20ד - הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

- טופס 1א - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 2א - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס 3א - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 4א - תצהיר מודד מוסמך
- טופס 5א / 1 - תצהיר יועץ בטיחות
- טופס 7א - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס 8א - אישור מחלקת תברואה
- טופס 10א - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס 12ד - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס 13ד - 17ד - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס 18ד - בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
- 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 למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
- אישור תשלום אגרה תעודת גמר (מצורף קישור באוגדן)
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע

סעיף 8:	מספר בקשה: 20211128	תיק בניין: 12392
פרוטוקול ועדת משנה	ישיבה מספר: 20250001	בתאריך: 27/01/2025

מבקש:

• **אולגה אליהו**

הגבעות 8 בת ים

בעל הנכס:

• מילה אליהו

עורך:

• אבשלום הררי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000068570

כתובת הבניין: הגבעות 8, בת ים

שטח מגרש: 736.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7156 חלקה: 63 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: בי/385

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת חדר על הגג בשטח של 28.83 מ"ר בדירה מס' 16 בקומה ג' בבנין קיים בן 3 קומות

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה לתוספת חדר על הגג בשטח של 28.83 מ"ר בדירה מס' 16 בקומה

ג' בבנין קיים בן 3 קומות.

הקלה מאושרת:

הקלה לתוספת חדר על הגג באופן שייתקבל קו מתווה בנין צפוני 0 מ' במקום 1.6 מ' לפי

ת.ב.ע. בי/385.

בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה לתוספת חדר על הגג בשטח של 28.83 מ"ר בדירה מס' 16 בקומה

ג' בבנין קיים בן 3 קומות.

הקלה מאושרת:

הקלה לתוספת חדר על הגג באופן שייתקבל קו מתווה בנין צפוני 0 מ' במקום 1.6 מ' לפי

ת.ב.ע. בי/385.

בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:

הצבעה:

פה אחד : 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

דרישות בקשה להיתר תוספות בניה והרחבות-(ח.על הגג) ב. מרחבית

ת. השלמה

16/01/2025

דוח מפקח

הערה: טרם התחילו בעבודות גידור/בניה

03/12/2024

אישור היחידה הסביבתית

02/12/2024

- אישור תאגיד המים והביוב

10/12/2024

הערה: אין שינויים בצנרת המים והביוב העירוניים ובהתחברויות אליהם.

מחלקת חשמל ותאורה

02/12/2024

הערה: לאחר סיום העבודה, נדרש דו"ח בודק חשמל.

אגף חזות העיר

שלב בקרת התכנ

----- בקרת תכנ -----

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

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית.

אסמכתא לתשלום הערה תיכנונית לפי תקנה 27 - כי הדירה לרבות החדר על הגג לא יפוצלו.

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה בצירוף דוח עורך הבקשה (תקנה 52)
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק רישום הערה תיכנונית לפי תקנה 27 כי הדירה לרבות החדר על הגג לא יפוצלו.

אישור לתחילת עבודות

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינוים - טופס 1א
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר - טופס 3א
- טופס 4א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 5א - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- טופס 6א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 11א - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- טופס 18א - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

- טופס 1א - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 2א - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס 3א - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 12א - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס 13א - 17א - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס 18א - בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
- אישור תשלום אגרה תעודת גמר (מצורף קישור באוגדן)
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד

מבקש:

• קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ

הרב ניסנבוים יצחק 35 בת ים

סוג בקשה: תכנית עיצוב אדריכלי

כתובת הבניין: המסגר 4, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7123 חלקה: 81 יעוד: איזור עסקים ובידור

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

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

פרויקט של עירוב שימושים ברובע העסקים, סנונית מגורים ראשונה בפינת הרחובות המסגר ואורט ישראל. במגרש מוצע מבנה בעירוב שימושים בעל 8 קומות מעל קומת קרקע. המבנה הינו בעירוב שימושים – מסחר, תעסוקה, צרכי ציבור ומגורים (15 יחידות דיור).

בנוסף מתוכננות שתי קומות מרתף המיועדות לחניון תת קרקעי, מחסנים וחדר שנאים. **חוו"ד מהנדס העיר**

לאשר את הבקשה בהתאם להשלמת הערות הבדיקה.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את תכנית העיצוב בהתאם להשלמת 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. יש להעביר מודל תלת מימדי של הפרויקט לשתילה בסימפלקס ותכנית קומת קרקע לשתילה באתר ה-GIS.

2. בינוי -

א. יש לשפר את התכנון של לובי התעסוקה, תצורתו הנוכחית אינה מיטבית.

ב. חזיתות – יש להציג חלופה לחזיתות ולחומרי הגמר כך שיציגו בצורה מיטבית את שימושי הקומות.

ג. יש להציג בקנ"מ 1:100 את חזיתות קומת הקרקע כולל כל הגרילים ופתחי השירות.

ד. יש להציג סכמת חלחול, כרגע מוצגים רק 6% חלחול. נדרשים 15%, יש לבדוק הגדלת אחוזי החלחול.

3. פיתוח -

א. יש להציג תכנית פיתוח וחתכי פיתוח מפורטים הכוללים את הרחובות הגובלים.

ב. יש לציין עומקי שתילה.

4. טכני -

א. יש להשלים דיאגרמת תשתיות הכוללת – חדרי חשמל, מאגרי מים, מנדפים, גז, חיבור מים, חדרי אשפה וכיוצ"ב.

ב. יש להשלים דיאגרמת תנועה הכוללת – תנועת הולכי רגל, רכבים, דרכי מילוט וחזיתות מסחריות.

ג. יש להציג את החזיתות כחזיתות ולא כחתכים.

ד. יש להשלים שימושים על כל החללים בקומת הקרקע.

ה. יש לסמן בבירור גבול חניון תת"ק

ו. יש להראות חתך מוגדל של קומת הקרקע הכולל את כל זכות הדרך.

5. תנאים לתחילת עבודות:

א. אישור אדריכלית העיר לחומרי הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("מוק אפ" באתר).

ב. אישור תכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכי רחוב, חומרי גמר ופרטי ביצוע ע"י אדריכלית העיר, והתייחסות ליכולת הרשות לתחזק את פרטי הפיתוח.

6. תנאים להיתר הבניה :
א. תנאי לקליטת הבקשה להיתר : אישור שלב א' של תכנית העיצוב.
ב. תנאי לקבלת היתר : חתימה על הסכם לנושא הקמת שטחי ציבור לפי סעיף 198.

7. סטטוס אישורי מחלקות לתכנית העיצוב:

נושא סטטוס תאריך עדכון
איכה"ס הושלם 11/12/2024
תנועה הושלם 15/12/2024
פיתוח נוף בטיפול היזם 29/12/2024
תברואה בטיפול המחלקה 16/01/2024
תשריט הסכמי פיתוח בטיפול המחלקה 09/01/2025
ניקוז הושלם 17/01/2025
תאגיד (מים וביו) הושלם 05/01/2025
חשמל יש לבצע תיאום -

הצבעה :
פה אחד - 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)