

מס' דף: 1

תאריך: 10/04/2025
י"ב ניסן תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 20250004 ביום שני תאריך 07/04/25 ט' ניסן, תשפ"ה בשעה 11:50

תאריך: 10/04/2025

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 20250004 בתאריך: 07/04/25

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20230741	4688	7148	143		עיריית בת ים	הרב קוק 17, בת ים	2
2	20240807	3043	7137	161		עליזה קאופמן	בר יהודה 29, בת ים	3
3	20230957	3550	7140	219		רון כהן	נורדאו מקס 21, בת ים	5
4	20240320	5499	7153	245		אליהו רומנובסקי	ויצמן 7 א, בת ים	6
5	20240340	180	6998	100		אסתר סגל	ויצמן 78, בת ים	8
6	20230914	4465	7146	278		אלה גרבר - מייצגת דיירים	אוסקר שינדלר 18, בת ים	9
7	20240430	2603	7134	43		חברת העובדים השיתופית הכללית	ההסתדרות 3, בת ים	10
8	20250220	1094	7121	52	350	עיריית בת ים	עפרה חזה 6, בת ים	11
9	20240788	1772	7178	4	301	אלמוג פינוי בינוי בע"מ	כ"ט בנובמבר 40, בת ים	12
10	20240779	1772	7178	3		אלמוג פינוי בינוי בע"מ	כ"ט בנובמבר, בת ים	14

מספר בקשה: 20230741	תיק בניין: 4688	סעיף: 1
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 20250004	בתאריך: 07/04/2025	

מבקש:

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

בעל הנכס:

• בית וגן אגודה הדדית בע"מ

עורך:

• יבגני נזנסקי

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000305311

כתובת הבניין: הרב קוק 17, בת ים

שטח מגרש: 3938.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7148 חלקה: 143

תכנית: בי/90, בי/א2'

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת פיר מעלית חיצוני למוסד חינוך קיים (דרכא בית וגן) לצורך שיפור נגישות, שינויים פנימיים + גדר

זמני

לתקופת הבניה.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה.

מבקש:

- עליזה קאופמן
בר יהודה 29 בת ים
- יעקב קאופמן
בר יהודה 29 בת ים

בעל הנכס:

- יעקב קאופמן
- עליזה קאופמן

עורך:

- חביבה זכאי

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מקוצר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000438386

כתובת הבניין: בר יהודה 29, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7137 חלקה: 161

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת ממ"ד לדירה בקומה א

חוו"ד מהנדס העיר

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד אליעזר יעקובי+משה עסיס+מדר ברכה בר יהודה 29 א'.		
טענה	לקבל/לדחות בחלקה	מענה
1. הקמת הממ"ד תסכל פרויקט פינוי בינוי 2. הבניין יהווה אתר בניה וזה מסכן תושבים מבוגרים	לקבל את ההתנגדות בחלקה: 1. אין בתוספת ממ"ד לסלכ פרויקט פינוי בינוי במידה ויוגש יחד עם זאת צוות מקצועי סבור כי בבניה רוויה יש חשיבות רבה לתוספת בניה ועל כן יש לתכנן את ממ"דים בהינף אח לכל גובה הבניין באגף	1. שילוב ממ"דים הוא חלק בלתי נפרד מתכנון מודרני, ואינו מהווה מכשול לפרויקט פינוי בינוי 2. במסגרת תנאים לתחילת עבודה, ימציא המבקש תכנית התארגנות אתר אשר תבטיח את ביטחונם של תושבי הבניין בהקמת הממ"ד.

היבט התכנוני:

הבקשה נבדקה מרחבית להלן התייחסות:

מדובר בבנין משותף בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת. הבקשה כוללת תוספת של ממ"ד אחד בקומה א'. חוות הדעת של הצוות המקצועי הינה כי יהיה ניתן לאשר תוספת של ממ"ד לבניין קיים רך עליה להתבצע בהינף אחד באגף שלם. התכנון המוצע אינו עונה על דרישה זו ולכן לא מומלץ לאישור

היבט קנייני:

על פי חוק מקרקעין 71/ב לתוספת ממ"ד בבית משותף נדרשת הסכמה של 60% מדיירי הבניין. לבקשה אין עמידה בדרישה זו שכן קיימת הסכמה של 28% בלבד, אין התכנות קניינית לאישור הבקשה.

לאור האמור לעיל, המלצה מהנדס העיר הינה לסרב לבקשה הן ברמה התכנונית וכן ברמה הקניינית.

ה ח ל ט ה:

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד אליעזר יעקובי+משה עסיס+מדר ברכה בר יהודה 29 א'.		
טענה	לקבל/לדחות בחלקה	מענה
3. הקמת הממ"ד תסכל פרויקט פינוי בינוי 4. הבניין יהווה אתר בניה וזה מסכן תושבים מבוגרים	לקבל את ההתנגדות בחלקה: 2. אין בתוספת ממ"ד לסלכ פרויקט פינוי בינוי במידה ויוגש יחד עם זאת צוות מקצועי סבור כי בבניה רוויה יש	3. שילוב ממ"דים הוא חלק בלתי נפרד מתכנון מודרני, ואינו מהווה מכשול לפרויקט פינוי בינוי 4. במסגרת תנאים לתחילת עבודה, ימציא המבקש תכנית

מס' דף: 4

התארגנות אתר אשר תבטיח את ביטחונם של תושבי הבניין בהקמת הממ"ד.	חשיבות רבה לתוספת בניה ועל כן יש לתכנן את ממ"דים בהינף אח לכל גובה הבניין באגף	
--	--	--

היבט התכנוני:

הבקשה נבדקה מרחבית להלן התייחסות :
מדובר בבניין משותף בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת. הבקשה כוללת תוספת של ממ"ד אחד בקומה א'. חוות הדעת של הצוות המקצועי הינה כי יהיה ניתן לאשר תוספת של ממ"ד לבניין קיים אך עליה להתבצע בהינף אחד באגף שלם. התכנון המוצע אינו עונה על דרישה זו ולכן לא מומלץ לאישור

היבט קנייני :

על פי חוק מקרקעין 71/ב לתוספת ממ"ד בבית משותף נדרשת הסכמה של 60% מדיירי הבניין. לבקשה אין עמידה בדרישה זו שכן קיימת הסכמה של 28% בלבד, אין התכנות קניינית לאישור הבקשה.

לאור האמור לעיל, הוחלט לסרב לבקשה הן ברמה התכנונית וכן ברמה הקניינית .

מבקש:

• רונן כהן

נורדאו מקס 21-23 בת ים

בעל הנכס:

• רונן כהן

עורך:

• אלכסנדר שוחט

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000338618

כתובת הבניין: נורדאו מקס 21, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7140 חלקה: 219

תכנית: בי/2, א, 502-0358069

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת מרפסות ל 15 יח"ד מתוך 18 יח"ד בבנין בן 5 קומות, 4 מרפסות בטיפוס A בשטח

17.95 מ"ר כ"א. 7 מרפסות בטיפוס B בשטח 19.95 מ"ר כ"א. 4 מרפסות בטיפוס C בשטח

19.47 מ"ר כ"א. +גידור זמני לתקופת הבניה

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה:

תוספת מרפסות ל 15 יח"ד מתוך 18 יח"ד בבנין בן 5 קומות, 4 מרפסות בטיפוס A בשטח

17.95 מ"ר כ"א. 7 מרפסות בטיפוס B בשטח 19.95 מ"ר כ"א. 4 מרפסות בטיפוס C בשטח 19.47 מ"ר כ"א. +גידור זמני

לתקופת הבניה

ה ח ל ט ה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה:

תוספת מרפסות ל 15 יח"ד מתוך 18 יח"ד בבנין בן 5 קומות, 4 מרפסות בטיפוס A בשטח

17.95 מ"ר כ"א. 7 מרפסות בטיפוס B בשטח 19.95 מ"ר כ"א. 4 מרפסות בטיפוס C בשטח 19.47 מ"ר כ"א. +גידור זמני

לתקופת הבניה

מבקש:

* אליהו רומנובסקי

ויצמן 7א בת ים

בעל הנכס:

* אליהו רומנובסקי

עורך:

* נדב היפרט

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000328275

כתובת הבניין: ויצמן 7א, בת ים

שטח מגרש: 630.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7153 חלקה: 245 יעוד: מגורים א'**תכנית:** בי/364, בי/430, בי/430א, בי/430ב**מהות הבקשה:****תוספת שטח בקומה א' למבנה קיים והוספת ממ"ד + שינויים פנימיים והוספת חדר על הגג****+מצללה +גידור זמני לתקופת הבניה.****חוו"ד מהנדס העיר**

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד אולגה רבינוביץ' + קונסטנטין רבינוביץ' +נטליה רבינוביץ', ויצמן 7א' בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
5. מבנה הבניין ישן מאוד והתשתיות אינן תקינות-הבניה עלולה להוביל לפגיעה מרובה יותר בתשתיות ובמבנה ולגרום לנזק רב ואף לקריסה	לדחות את ההתנגדות	הבקשה מוגשת בהתאם לתכניות החלות על המקום, בנוסף חלק מתנאי היתר הבניה הינם טיפול בנזקים שנגרמו עקב הבניה על חשבון המבקש.
6. גידול מספר הקומות ללא תכנון מרחבי מקיף עלול להוביל להריג אדריכלי שהשפעתו על המרחב הסמוך תהיה גדולה והוא יהיה שונה ביחס למבנים סמוכים	לדחות את ההתנגדות	הבקשה מוגשת בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין שהינן זכויות מוקנות .
7. בניה זו מהווה פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים בשטח ששמנו רשום בו כבעלי הזכויות מתגוררת אימם של קונסטנטין ונטליה רבינוביץ' -אישה מבוגרת מאוד שאין באפשרותנו לפנות אותה לאיזור מגורים אחר הבניה עלולה להוביל לפגיעה באיכות חייה בשנות חייה האחרונות שכן בניה מהסוג הזה מייצרת המון פגעים ורעש העלולים לגרום להידרדרות מצבה הבריאותי	לדחות את ההתנגדות	כל הליך הבניה גורר אחריו רעש ואבק ומטרדים זמניים, אך חלק מתנאי ההיתר כוללים הנחיות של היחידה הסביבתית בנוגע לצמצום הרעש והאבק ומהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה.

ה ח ל ט ה:

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד אולגה רבינוביץ' + קונסטנטין רבינוביץ' +נטליה רבינוביץ', ויצמן 7א' בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
8. מבנה הבניין ישן מאוד והתשתיות אינן תקינות-הבניה עלולה להוביל לפגיעה מרובה יותר בתשתיות ובמבנה ולגרום לנזק רב ואף לקריסה	לדחות את ההתנגדות	הבקשה מוגשת בהתאם לתכניות החלות על המקום, בנוסף חלק מתנאי היתר הבניה הינם טיפול בנזקים שנגרמו עקב הבניה על חשבון המבקש.
9. גידול מספר הקומות ללא תכנון מרחבי	לדחות את ההתנגדות	הבקשה מוגשת בהתאם לתכניות החלות על

מס' דף: 7

המקרקעין שהינן זכויות מוקנות .		מקיף עלול להוביל להריג אדריכלי שהשפעתו על המרחב הסמוך תהיה גדולה והוא יהיה שונה ביחס למבנים סמוכים
כל הליך הבניה גורר אחריו רעש ואבק ומטרדים זמניים, אך חלק מתנאי ההיתר כוללים הנחיות של היחידה הסביבתית בנוגע לצמצום הרעש והאבק ומהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.	לדחות את ההתנגדות	10. בניה זו מהווה פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים בשטח ששמנו רשום בו כבעלי הזכויות מתגוררת אימם של קונסטנטין ונטליה רבינוביץ' - אישה מבוגרת מאוד שאין באפשרותנו לפנות אותה לאיזור מגורים אחר הבניה עלולה להוביל לפגיעה באיכות חייה בשנות חייה האחרונות שכן בניה מהסוג הזה מייצרת המון פגעים ורעש העלולים לגרום להידרדרות מצבה הבריאותי

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה.

מבקש:**♦ אסתר סגל**

ויצמן 78 בת ים

♦ עופר אילן סגל

ויצמן 78 בת ים

בעל הנכס:**♦ אסתר סגל****♦ עופר אילן סגל****עורך:****♦ ערן אדרי****סוג בקשה:** בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000386730

כתובת הבניין: ויצמן 78, בת ים

שטח מגרש: 666.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6998 חלקה: 100 יעוד: אזור מגורים א**תכנית:** בי/2, א, בי/364, בי/430 ב**מהות הבקשה:**

"תוספת בניה בדירה מס' 1 בקומת קרקע + שינויים פנימיים והריסות כמסומן בתכנית, להיתר בניה מס' 1301 מתאריך 15.07.1975 + גידור זמני לתקופת הבניה."

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף להערות הבדיקה.

הערות לתכנית:

1. יש להתאים מספר מדרגות בכניסה ראשית של דירה למס' מדרגות בתכנית מפורטת של מדרגות.

2. יש לציין בדף 1 רישוי זמין את התכניות החלות על המקרקעין.

3. יש לעדכן בדף 1 רישוי זמין פרטים של "סוג עבודה המוצעת" כמו: שטחי בניה קיימת, תאור התוספת, טבלת שטחים, גובה מבנה (לא של קומת קרקע) וכו'.

החלטת:

הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף להערות הבדיקה.

הערות לתכנית:

1. יש להתאים מספר מדרגות בכניסה ראשית של דירה למס' מדרגות בתכנית מפורטת של מדרגות.

2. יש לציין בדף 1 רישוי זמין את התכניות החלות על המקרקעין.

3. יש לעדכן בדף 1 רישוי זמין פרטים של "סוג עבודה המוצעת" כמו: שטחי בניה קיימת, תאור התוספת, טבלת שטחים, גובה מבנה (לא של קומת קרקע) וכו'.

סעיף: 6

מספר בקשה: 20230914 תיק בניין: 4465
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 20250004 בתאריך: 07/04/2025

מבקש:

♦ **אלה גרבר - מייצגת דיירים**

שינדלר אוסקר 18/18 בת ים

בעל הנכס:

♦ בעלים לפי נסח טאבו מייצגת אלה גרבר

עורך:

♦ דינה גלר

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000445343

כתובת הבניין: אוסקר שינדלר 18, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7146 חלקה: 278

תכנית: 502-0358069

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הרחבת מרפסות שמש קיימות ותוספת מרפסות שמש + תוספת פרגולה + גידור זמני לתקופת הבניה

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה

ה ח ל ט ה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה

2603	תיק בניין :	מספר בקשה : 20240430	סעיף: 7
	07/04/2025	בטאריד : 20250004	פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר :

מבקש:

♦ **חברת העובדים השיתופית הכללית**

ארלוזורוב 93 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ חברת העובדים השיתופית הכללית

עורך:

♦ יפעת גבריאלי

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000391249

כתובת הבניין: ההסתדרות 3, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7134 חלקה: 43 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכנית: בי/2/א, בי/34/א, בי/34/ב, בי/34/ג,

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הסדרת חניות למבנה ציבורי של ההסתדרות

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה

יש להיצמד לתקן החניה של הרשות קרי- 15 מקומות חניה.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה

יש להיצמד לתקן החניה של הרשות קרי- 15 מקומות חניה.

מבקש:

♦ עיריית בת ים

נורדאו מקס 17 בת ים

בעל הנכס:

♦ עיריית בת ים

עורך:

♦ אדר אופנהים

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000476863

כתובת הבניין: עפרה חזה 6, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7121 חלקה: 52 מגרש: 350

תכנית: בי/777

מהות הבקשה:

הקמת מבנים יבילים לטובת גני ילדים בחינוך המיוחד. על המגרש מבקשים להקים 7 כיתות גן במבנים יבילים + 2 מבנים יבילים נוספים עתידיים (פרה רפואי).

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה

החלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה

מבקש:

♦ אלמוג פינוי בינוי בע"מ

חבצלת החוף 3 יבנה מיקוד: 8122452

בעל הנכס:

♦ בשם בעלי הנכס על ידי עו"ד מיכאל גבע

עורך:

♦ גיל צבי שנהב

♦ עוזי רחים

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000429133

כתובת הבניין: כ"ט בנובמבר 40, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7178 חלקה: 4 מגרש: 301 יעוד: מגורים ומשרדים

תכנית: 502-0749986, בי/2/א, בי/328/ב, בי/143, בי/377, בי/369, בי/430, בי/403, בי/795, תצר בי/591/1

מהות הבקשה:

הריסת 3 מבני מגורים קיימים בני 4 קומות על קומת עמודים מפולשת.

הקמת שני מבני מגורים בני 25 קומות ושלושה מבנים בני 10 קומות, מתוקף תכנית 502-0749986, עבור 381 יח"ד,

מסחר בקומת קרקע, ו-3 קומות משרדים במגדלים, 3.5 קומות מרתפים עבור חניון תת קרקע, גידור זמני לתקופת הבניה. הפקעה לצורך ש.צ.פ.

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר בקשה להריסת 3 מבני מגורים קיימים בני 5 קומות במגרש 301. והקמת שני מבני מגורים בני 25 קומות ושלושה מבנים בני 10 קומות, סה"כ 381 יח"ד, מסחר בקומת קרקע, ו-3 קומות משרדים במגדלים, 4 קומות מרתפים עבור חניון תת קרקע, הפקעה לצורך ש.צ.פ, גידור זמני לתקופת הבניה.

בכפוף לתיקון תכנית:

1. עידכון חישובי שטחים וסיווג לפי תכנית

2. גובה הקומות יהיה בהתאם למותר בתכנית.

תנאי בהיתר מהתב"ע:**עמדת משהב"ט:**

אינה מתנגדת לבקשה בכפוף להתניות הבאות:

1. הגובה המפורט בסעיף 2' מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים (מתקנים זמניים).

2. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, החורגים מהגובה המצוין בסעיף 2 ב', יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

עמדת רת"א:

אין התנגדות לאישור הקמת המבנים בהתאם לתכנית שצורפה לפנייה שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של נמל תעופה בן גוריון, זאת בתנאים הבאים כחלק מהיתר הבניה:

1. הנחיות לסימון לילה- על הנקודה עליונה של גגות מבנים מספר 1,2 יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810.
2. עגורניים אין להקים עגורן שגבהו עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע באתר בניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית, גובה עגורנים/מנופים מוגבל ל180+ מטר מעל פני הים. לא יינתנו חריגות מגובה זה.

-לא יותרו הצמדות חניה נכים לדירות וכן לא יוצמדו משטחים בדגש על קומת קרקע הגג עליון מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין.

-התקנת תשתיות תבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפקוח הגורמים הרלוונטיים כגון: בזק, אגף שפע, חשמל וכו'...

-אישור אדריכלית העיר לחומרי הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא (מוק אפ באתר)
-אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטים, תכנית שתילה והשקיה, חומרי גמר ופרטי ביצוע.

ה ח ל ט ה :

הוחלט לאשר בקשה להריסת 3 מבני מגורים קיימים בני 5 קומות במגרש 301. והקמת שני מבני מגורים בני 25 קומות ושלושה מבנים בני 10 קומות, סה"כ 381 יח"ד, מסחר בקומת קרקע, ו- 3 קומות משרדים במגדלים, 4 קומות מרתפים עבור חניון תת קרקע, הפקע לצורך ש.צ.פ, גידור זמני לתקופת הבניה.

בכפוף לתיקון תכנית :

1. עידכון חישובי שטחים וסיווג לפי תכנית
2. גובה הקומות יהיה בהתאם למותר בתכנית.

תנאי בהיתר מהתב"ע:**עמדת משהב"ט :**

אינה מתנגדת לבקשה בכפוף להתניות הבאות :

3. הגובה המפורט בסעיף 2' מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים (מתקנים זמניים).
4. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, החורגים מהגובה המצוין בסעיף 2' ב', יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

עמדת רת"א:

אין התנגדות לאישור הקמת המבנים בהתאם לתכנית שצורפה לפניה שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של נמל תעופה בן גוריון, זאת בתנאים הבאים כחלק מהיתר הבניה :

3. הנחיות לסימון לילה- על הנקודה עליונה של גגות מבנים מספר 1,2 יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810.
4. עגורניים אין להקים עגורן שגבהו עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע באתר בניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית, גובה עגורנים /מנופים מוגבל ל180+מטר מעל פני הים. לא יינתנו חריגות מגובה זה.

-לא יותרו הצמדות חניה נכים לדירות וכן לא יוצמדו משטחים בדגש על קומת קרקע הגג עליון מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין.

-התקנת תשתיות תתבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפקוח הגורמים הרלוונטיים כגון : בזק, אגף שפע, חשמל וכו'...

-אישור אדריכלית העיר לחומרי הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא (מוק אפ באתר)
 -אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטים, תכנית שתילה והשקיה, חומרי גמר ופרטי ביצוע.
 -יש להתייחס ליכולת הרשות לתיחזוק שטחי פיתוח.

מבקש:

♦ אלמוג פינוי בינוי בע"מ

חבצלת החוף 3 יבנה מיקוד: 8122452

בעל הנכס:

♦ בשם בעלי הנכס על ידי עו"ד מיכאל גבע

עורך:

♦ גיל צבי שנהב

♦ עוזי רחים

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000428521

כתובת הבניין: כ"ט בנובמבר, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7178 חלקה: 3 ; 2 ; 21 ; 22

תכנית: 502-0749986, בי/2/א, בי/328/ב, בי/143, בי/377, בי/369, בי/430, בי/403, בי/795

מהות הבקשה:

הריסת 5 מבני מגורים קיימים בני 5 קומות במגרשים 300+200 (חלקות 2, 3) הכוללים 136 יח"ד.

במגרש 200 הריסה.

במגרש 300 (מתחם מזרחי) יוקמו שני מבני מגורים בני 37 קומות ושלושה מבני מגורים בני 10 קומות, מתוקף

תכנית

502-0749986, סה"כ 583 יח"ד.

4 קומות מרתפים עבור חניון תת קרקעי, מסחר בקומת הקרקע, פיתוח שטח והסדרת כניסות לרכב לתחום המגרש,

גידור זמני לתרופת הבניה.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר בקשה להריסת 5 מבני מגורים קיימים בני 5 קומות במגרשים 300+200 הכוללים 136 יח"ד בחלקות 2, 3.

במגרש 200 הריסה.

במגרש 300 (מתחם מזרחי) יוקמו שני מבני מגורים בני 37 קומות ושלושה מבני מגורים בני 10 קומות,

סה"כ 583 יח"ד.

4 קומות מרתפים עבור חניון תת קרקעי, מסחר בקומת הקרקע, גידור זמני לתקופת הבניה.

בכפוף לתיקון תכנית:

1. עידכון חישובי שטחים וסיווג לפי תכנית

2. גובה הקומות יהיה בהתאם למותר בתכנית.

תנאי בהיתר מהתב"ע:**עמדת משהב"ט:**

אינה מתנגדת לבקשה בכפוף להתניות הבאות:

5. הגובה המפורט בסעיף 2' מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה

לרבות מנופים ועגורנים (מתקנים זמניים).

6. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, החורגים מהגובה המצוין בסעיף 2 ב', יש להגיש בקשה

נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

עמדת רת"א:

אין התנגדות לאישור הקמת המבנים בהתאם לתכנית שצורפה לפניה שבסימוכין

לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של נמל תעופה בן גוריון, זאת בתנאים

הבאים כחלק מהיתר הבניה:

5. הנחיות לסימון לילה- על הנקודה עליונה של גגות מבנים מספר 1,2 יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה

קבועה מסוג L-810.

6. עגורניים אין להקים עגורן שגבהו עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע באתר בניה, ללא תאום עם רשות התעופה

האזרחית, גובה עגורנים/מנופים מוגבל ל180+ מטר מעל פני הים. לא יינתנו חריגות מגובה זה.

לא יותרו הצמדות חניה נכים לדירות וכן לא יוצמדו משטחים בדגש על קומת קרקע הגג עליון מדובר בשטח משותף לכלל

דיירי הבניין.

התקנת תשתיות תתבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפיקוח הגורמים הרלוונטיים כגון:

בזק, אגף שפע, חשמל וכו'...

-אישור אדריכלית העיר לחומרי הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא (מוק אפ באתר)
-אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטים, תכנית שתילה והשקיה, חומרי גמר ופרטי ביצוע.
-יש להתייחס ליכולת הרשות לתיחזוק שטחי פיתוח.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר בקשה להריסת 5 מבני מגורים קיימים בני 5 קומות במגרשים 300+200 הכוללים 136 יח"ד בחלקות 2, 3. במגרש 200 הריסה.
במגרש 300 (מתחם מזרחי) יוקמו שני מבני מגורים בני 37 קומות ושלושה מבני מגורים בני 10 קומות, סה"כ 583 יח"ד.
4 קומות מרתפים עבור חניון תת קרקעי, מסחר בקומת הקרקע, גידור זמני לתקופת הבניה.

בכפוף לתיקון תכנית :

1. עידכון חישובי שטחים וסיווג לפי תכנית
2. גובה הקומות יהיה בהתאם למותר בתכנית.

תנאי בהיתר מהתב"ע:

עמדת משהב"ט :

אינה מתנגדת לבקשה בכפוף להתניות הבאות :

7. הגובה המפורט בסעיף 2' מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים (מתקנים זמניים).
8. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, החורגים מהגובה המצוין בסעיף 2' ב', יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

עמדת רת"א:

- אין התנגדות לאישור הקמת המבנים בהתאם לתכנית שצורפה לפניה שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של נמל תעופה בן גוריון, זאת בתנאים הבאים כחלק מהיתר הבניה :
7. הנחיות לסימון לילה- על הנקודה עליונה של גגות מבנים מספר 1,2 יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810.
 8. עגורניים אין להקים עגורן שגבהו עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע באתר בניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית, גובה עגורנים /מנופים מוגבל ל180+מטר מעל פני הים. לא יינתנו חריגות מגובה זה.
- לא יותרו הצמדות חניה נכים לדירות וכן לא יוצמדו משטחים בדגש על קומת קרקע הגג עליון מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין.
-התקנת תשתיות תתבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפקוח הגורמים הרלוונטיים כגון :
בזק, אגף שפע, חשמל וכו'...

-אישור אדריכלית העיר לחומרי הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא (מוק אפ באתר)
-אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטים, תכנית שתילה והשקיה, חומרי גמר ופרטי ביצוע.
-יש להתייחס ליכולת הרשות לתיחזוק שטחי פיתוח.