

מס' דף: 1

תאריך: 12/03/2025

י"ב אדר תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250003 ביום שני תאריך 10/03/25 י' אדר, תשפ"ה בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-0730242 דיון בהתנגדויות	דיון בהתנגדויות	בי/666 - שער יוספטל	2
2	502-0933259 דיון בהתנגדויות	דיון בהתנגדויות	מתחם המסגר בת-ים	16
3	502-0897942 דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית	דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית	בי/610 - יוספטל 80	19
4	502-1428911 דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	בי/450/18 שינוי מיקום חניון תת"ק בפארק החופי	23
5	מד/מימוש ציבורי דיון בתכנית מאושרת - מדיניות ופרשנות	דיון בתכנית מאושרת - מדיניות ופרשנות		24
6	502-0400747 דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדה	דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדה	בי/410/4 מק	26
7	502-1392596 דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדה	דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדה	בי / 529 / א- מתחם מצדה בת ים, רישום תלת מימדי	28

תכנית מפורטת: 502-0730242**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250003 בתאריך: 10/03/2025

שם: בי/666 - שער יוספטל**נושא:** דיון בהתנגדויות**עיריית בת-ים****שטח התוכנית:** 62,076.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	502-0222323
החלפה	בי/2/א
שינוי	בי/213
שינוי	בי/228/א
החלפה	בי/328
החלפה	בי/328/ב
החלפה	בי/369
החלפה	בי/377
החלפה	בי/430/ב
כפיפות	בי/577
כפיפות	תמא/4/א/23
כפיפות	תממ/5

גבולות:

מתחם מוגדר ע"י נתיבי איילון במזרח, רחוב יוספטל בצפון, רחוב אלי כהן במערב ורחוב דוד רזיאל בדרום.

בעלי עניין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
אדר סקר
פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ
אלי בורר דיירים ברח' אלי כהן ורזיאל
דיירי תל חי 9-7-5 עו"ד לירן זילברמן
הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
ריקי ודוד זריקר
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

יזם:**עורך:****מתנגד:****מגיש:****כתובת:**

רחוב שד' יוספטל 108, בת ים
רחוב שד' יוספטל 110, בת ים
רחוב שד' יוספטל 112, בת ים
רחוב שד' יוספטל 113, בת ים
רחוב שד' יוספטל 114, בת ים
רחוב שד' יוספטל 115, בת ים
רחוב שד' יוספטל 116, בת ים
רחוב שד' יוספטל 118, בת ים
רחוב שד' יוספטל 120, בת ים
רחוב כהן אלי 28, בת ים
רחוב כהן אלי 30, בת ים
רחוב כהן אלי 32, בת ים
רחוב ליבורנו 17, בת ים
רחוב ליבורנו 19, בת ים
רחוב ליבורנו 30, בת ים
רחוב ליבורנו 32, בת ים
רחוב ליבורנו 34, בת ים
רחוב ליבורנו 38, בת ים

רחוב ליבורנו 40, בת ים
רחוב רזיאל 23, בת ים
רחוב רזיאל 25, בת ים
רחוב רזיאל 27, בת ים
רחוב רזיאל 29, בת ים
רחוב רזיאל 31, בת ים
רחוב רזיאל 33, בת ים
רחוב רזיאל 35, בת ים
רחוב רזיאל 37, בת ים
רחוב העמק 5, בת ים
רחוב העמק 7, בת ים
רחוב העמק 9, בת ים
רחוב תל חי 5, בת ים
רחוב תל חי 7, בת ים
רחוב תל חי 9, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7127

210

גוש : 7128

7, 8, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 63, 64, 73, 74, 75, 79, 103, 104, 105, 108, 116, 128, 242, 243, 257, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 267, 268, 269, 108,

מטרת הדיון

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במיקום אסטרטגי בכניסה המרכזית לעיר ממחלף יוספטל, ביוזמת העיריה ובמימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

התכנית חלה על שטח של כ-62 דונם בין נתיבי איילון והרחובות יוספטל, אלי כהן, דוד רזיאל והעמק בבת ים. מגישות התכנית הן הוועדה המקומית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

התכנית כפי שהופקדה הציעה פינוי של 490 יח"ד והקמת מתחם עירוני-מטרופוליני אינטנסיבי בעירוב שימושים, הכולל 1,175 יח"ד, ובנוסף שטחי תעסוקה בהיקף של כ-115 אלף מ"ר עיקרי ושטחי מסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר עיקרי, וכן מבני ציבור.

להלן פירוט השתלשלות הרצף הסטטוטורי בקידום התכנית :

1. הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתאריך 17.01.2022. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 09.12.2022, והוגשו בעניינה 7 התנגדויות, ביניהן התנגדות עצמית של עיריית בת ים.
2. בתאריך 1.5.23 התכנית נדונה בוועדה המקומית ואישרה את המלצות מהנדסת העיר למענה להתנגדויות, והעבירה מענה זה לוועדה המחוזית.
3. בתאריך 15.05.2023 דנה הוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו. בתאריך 12.06.2023 פרסמה החלטה לבצע בתכנית שינויים לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, ביניהם תוספת של 405 יח"ד לכלל התכנית (סה"כ 1,580 יח"ד במקום 1175) והמרה של כ-50 אלף מ"ר מתעסוקה למגורים מסך של 154,389 מ"ר – כלומר הפחתה של 31% בשטחי התעסוקה, תוך הפיכת התכנית ללא מאוזנת מבחינת יחס מגורים-תעסוקה.
4. לאור סירוב הוועדה המקומית לפרסם את החלטת הוועדה המחוזית לפי הליך 106ב, בתאריך 3.11.2023 פרסמה הוועדה המחוזית בעיתונים את החלטתה זו. הוועדה המקומית הגישה התנגדותה לעקרונות התכנון כפי שהוצגו בהחלטת הוועדה המחוזית, וב-25.03.2024 שמעה הוועדה המחוזית את המתנגדים ואת נציגי הוועדה המקומית בהתייחס לפרסום בהתאם לסעיף 106(ב).
5. בתאריך 24.6.24 פרסמה הוועדה המחוזית את החלטתה בנוגע להתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106ב. בהחלטתה זו קבעה כי יתווספו 335 יח"ד לתכנית, ולא 405 כפי שנקבע בהחלטתה הקודמת. כמו כן קבעה כי יומרו 22,400 מ"ר מתעסוקה למגורים, ולא 50,000 כפי שנקבע בהחלטתה הקודמת.
6. הוועדה המקומית לא עדכנה את מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו אשר מייצרת עדיין תכנית לא מאוזנת ולא סבירה בהבטים תכנוניים ומרחביים, ולפיכך דנה שוב הוועדה המחוזית בתאריך 6.10.24 בתכנית, וקבעה כי היות והתכנית אינה כוללת טבלאות איחוד וחלוקה, הוועדה תפרסם את החלטתה מתאריך 24/06/2024 ללא דרישה לתיקון המסמכים בשלב זה, לטובת הגשת התנגדויות חוזרות.
7. בתאריך 4.11.24 התכנית הובאה לדיון על מנת לקבוע את עמדת הוועדה המקומית ביחס לפרסום החוזר של 106ב, הוחלט כי העירייה תפרסם את החלטת הוועדה

המחוזית בהתאם להנחיותיה, והוועדה המקומית תגיש התנגדותה.
8. בתאריך 29.11.24 פורסמה החלטת הוועדה המחוזית, ובתאריך 16.1.25 הוגשה התנגדות הוועדה המקומית. במקביל אליה הוגשו שלוש התנגדויות נוספות.
9. מטרת הדיון היא המלצת מהנדס העיר למענה להתנגדויות שהוגשו לתכנית.

מטרת התוכנית :

1. פינוי של 490 יח"ד קיימות ב 12 מבנים בני 4 / 8 קומות, ומבנה האונייה. הקמה של 1,175 יח"ד חדשות ב 9 מבנים מעורבי שימושים, בגובה 59-9 קומות.
2. הוספת יעודי קרקע לשימוש תעסוקה, ומסחר.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
4. יצירת שלד המרחב הציבורי הכולל מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ובנוי ודרך, קביעת זיקות הנאה לציבור ושטחי ציבור מבונים במגרשים השונים.
5. קביעת דרך חדשה.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה והוראות לגביהם.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת מבנים להריסה.
9. קביעת פקיעת זכויות בניה.
10. סימון עצים לשימור, כריתה ו/או העתקה.
11. קביעת הנחיות לעניין ניהול נגר.

עיקרי הוראות התכנית:

1. פינוי של 490 יח"ד קיימות ב 12 מבנים בני 4 / 8 קומות, ומבנה האונייה. הקמה של 1,175 יח"ד חדשות ב 9 מבנים מעורבי שימושים, בגובה 59-9 קומות.
2. הוספת יעודי קרקע לשימוש תעסוקה, ומסחר.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
4. יצירת שלד המרחב הציבורי הכולל מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ובנוי ודרך, קביעת זיקות הנאה לציבור ושטחי ציבור מבונים במגרשים השונים.
5. קביעת דרך חדשה.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה והוראות לגביהם.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת מבנים להריסה.
9. קביעת פקיעת זכויות בניה.
10. סימון עצים לשימור, כריתה ו/או העתקה.
11. קביעת הנחיות לעניין ניהול נגר.

חוו"ד מהנדס הועדה

רקע:

תוכנית ההתחדשות העירונית "שער יוספטל" בבת ים, שמקודמת במסלול רשויות בהובלת עיריית בת ים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עברה תהפוכות משמעותיות בשנתיים האחרונות. התוכנית, הממוקמת במיקום אסטרטגי על מחלף יוספטל, סמוך לתחנת רכבת ישראל ותחנת המטרו העתידית, הינה חלק ממתח"מ עתידי הכולל פיתוח משמעותי משני עברי האיילון. התכנית נמצאה מיטבית וראויה הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י הוועדה המחוזית, והופקדה להתנגדויות בתאריך 9.12.2022.

לתכנית הוגשו מספר התנגדויות, אשר הביאו את שתי הוועדות לבחון שוב מספר נושאים, ביניהם כמות יחידות הדיוור המוצעת, פריסת בינוי, מספר מקומות חניה ועוד.

צוות התכנון העירוני, יחד עם עורכי התכנית וצוות היועצים, ערך ניתוח מקיף של התכנית, והציג את המלצותיו המעודכנות לוועדה המקומית. המלצות אלו זכו לאישור פה אחד של הוועדה המקומית בתאריך 24.5.23, והועברו לידי הוועדה המחוזית לקראת דיון סופי בוועדת המשנה להתנגדויות, אשר התקיים ב-15.5.23.

כפי שצוין בהתנגדות מהנדסת העיר דאז, ההחלטה שהתקבלה ע"י ועדת המשנה להתנגדויות חרגה באופן ניכר מתחומי סעיפי ההתנגדות שהוגשו לה, ובין השאר הוסיפה לכלל התכנית 405 יח"ד והמירה 45 אלף מ"ר מתעסוקה למגורים, ובכך

מס' דף: 5

עיקרה את מהותה של התכנית, שקבעה את המתחם למתחם מעורב של מע"ר ומגורים. בהקשר זה יודגש כי למעשה ההחלטה ייצרה תכנית חדשה לגמרי, שלא ניתן כלל לאשרה ללא בדיקות יסודיות בהליך קצר של 106 ב', אלא נדרשה להליך תכנוני חדש, בדיקות יועצים מלאות וכדומה. והיה והחלטת הוועדה הייתה לתת לה תוקף ע"פ ההחלטה, לא ברור האם ניתן יהיה לממש את ההחלטה למתן תוקף.

הוועדה המחוזית פרסמה החלטתה בתאריך 13.6.23, בה קבעה כי למתחם האדום יוספו 180 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 680 יח"ד. 18,000 מ"ר שטח כולל יומרו מתעסוקה למגורים. שטח מרפסות לתעסוקה יהיה 300 מ"ר; למתחם הכתום יוספו 195 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 600 יח"ד. 27,000 מ"ר שטח כולל יומרו מתעסוקה למגורים; למתחם הטורקיז בתא שטח 103 יוספו 30 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 300 יח"ד ותוספת של עד 5 קומות. בנוסף, תוספת הקומות המוצעת למבנה לשימור (תא שטח 101) יהיו בשימוש מגורים.

סה"כ בהתאם להחלטה זו, קבעה הוועדה כי יתווספו 335 יח"ד לתכנית, ולא 405 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. כמו כן קבעה כי יומרו 22,400 מ"ר מתעסוקה למגורים, ולא 50,000 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. החלטה זו, חרף תיקוניה הקלים ממשיכה לעקר את מטרותיה האסטרטגיות של העיר בת-ים ולפגוע ביכולתה להבטיח פיתוח בר-קיימא, יציבות כלכלית ואיכות חיים לתושביה. מעבר להכרח לאזן את היקף יח"ד המגורים העצום בבת ים עם שטחי מסחר ותעסוקה, מיקום תעסוקה באזור זה מבטא לפני הכל רציונל תכנוני ברור. שטחי התעסוקה במיקום זה נהנים מיתרון יחסי משמעותי לאור הסמיכות המיידית למתח"מ יוספטל המקודם בימים אלה במסגרת תמ"א 65, ומייצר יחד עם הפיתוח בצידו השני של האיילון האב תחבורה ועסקים משמעותי בדרום המטרופולין.

על החלטה זו הגישה הוועדה המקומית התנגדות, וכן הוגשו לה 3 התנגדויות נוספות, להן מובאת המלצה למענה בדיון זה כמפורט להלן:

מענה כללי:

1. לטענה החוזרת כי יש לאפשר תוספת קומות מרתף בהתאם לחישוב מקום חניה לפי 55 מ"ר – **מומלץ לקבל את הטענה באופן חלקי**. מהנדס הוועדה לא רואה מניעה לאפשר חישוב זכויות וקומות מרתפי חניה לפי 55 מ"ר למקום חניה, אך ממליץ כי בתקן 21 מקום חניה יחושב לפי 42 מ"ר, כפי שהוסכם בשעתו עם שמאי הוועדה המחוזית.
2. לטענה החוזרת כי יש לאפשר הגבהה של המגדלים במתחם האדום מ-42 קומות ל-48 קומות - **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראשית, יובהר כי הוועדה המקומית מתנגדת מכל וכל לתוספת יחידות הדיור ולהגבהה המגדלים מ-24 ל-42 קומות מלכתחילה. **מבלי לגרוע מן האמור**, ככל שתתעלם הוועדה מדרישתה של הוועדה המקומית שלא להוסיף מס' כה רב של יח"ד במתחם, מהנדס העיר אינו רואה מניעה לאפשר עליה מ-42 ל-48 קומות.
3. לטענה החוזרת כי מבוקש לקבע מיקומי המגדלים והמבנים המרקמיים במגרשים 405, 406 ו-402 – **מומלץ לדחות את הטענה**. בשלב זה לא ניתן ולא נכון לרדת לפירוט ברזולוציה מדויקת, כמו מיקום המבנים בתוך המגרש, ויש לאפשר את מירב הגמישות במיקומם עד לבחינת כלל ההשלכות והאילוצים. לפיכך מהנדס הוועדה סבור כי אין לקבע בשלב זה את הבינוי בתוך המגרשים אלא להשאיר זאת לנספח העיצוב האדריכלי.

מענה מפורט להתנגדויות:

4. לטענה כי תוספת של 28% מיח"ד הדיור המאושרות, במקביל הפחתה של 13% בכמות התעסוקה מהווה הפרה של האיזון בין שימושי הקרקע וסוגי הבינוי – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.
5. לטענה כי התכנית הכוללת מיעדת את המקום הזה להעצמת שטחי תעסוקה, בין השאר בשל תחנת המטרו שתעלה את ערך הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.
6. לטענה כי היקף יח"ד המוצע תואם את תמ"א 70, וכי כל תוספת יח"ד מוסיפה מורכבות למתן שירותים מוניציפליים ראויים – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.

להתנגדות ריקי ודוד זריקר, דיירים ביוספטל 112, גוש 7128 חלקה 73:

7. לטענה כי יש להפחית את כמות שטחי הציבור (שטחי קרקע ומבנים) לאור כמותם המספקת, וכי בניין האוניה גם ככה אמור להיות מבנה ציבור – **מומלץ לדחות את הטענה**. תוספת כה רבה של יח"ד מחייבת גם תוספת של שטחי ציבור, הן בקרקע והן מבנים בתוך מגדלי המגורים, ולא יכולה להסתפק באלו הקיימים. כמו כן, יוער כי בהתאם לתכנית המופקדת בניין האוניה לא אמור להיות מבנה ציבורי אלא מבנה תעסוקה מעל כיכר ציבורית. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106ב.**
8. לטענה כי הרבה דיירים בגיל השלישי בפרויקט לא מעוניינים לגור ברבי קומות וכי מבוקש להפחית את גובה שני המגדלים ל-25-20 קומות; וכי המערכות המשותפות של המגדלים בגובה 45 קומות יקרות יותר מהמערכות לגובה של 25-20 קומות, ובהתאם לכך נגזרים דמי ועד הבית – **מומלץ לדחות את הטענה**. לצורך הגעה לסף רווחיות מינימלי ולהיתכנות כלכלית מבחינת יכולת העירייה להעניק שירותים מוניציפליים ראויים, יש צורך בכמות מסוימת של יח"ד ושטחי תעסוקה. אין אפשרות במתחם צפוף ואורבני לבצע התחדשות עירונית ללא עליה לגובה, במיוחד לאור הצורך בתוספת בשטחי הציבור בנויים ופתוחים לטובת תוספת יחידות הדיור. לגבי הטענה לדמי התחזוקה, ראשית ישנה קרן תחזוקה לעשר שנים המיועדת לתושבים החוזרים למתחם; שנית, צריך לקחת בחשבון כי בבניין בן 45 קומות, דמי וועד הבית אומנם גבוהים יותר בסך הכל, אך גם נחלקים על פני יותר יח"ד, כך שבפועל התשלום הוא זהה או אף נמוך יותר מאשר במגדל בן 25-20 קומות.
9. לטענה יש לתכנן את בנייני המגורים כך שיהיו אוטונומיים, ללא שטחי מסחר או ציבור בקומות התחתונות, כדי למנוע הפרעות לתושבים; כמו כן, יש למנוע מעבר של הציבור דרך בנייני המגורים, במיוחד לאור צירי התחבורה הציבורית שעוברים במתחם ומייצרים הרבה תנועה עוברת, וכי הדבר מייצר חשש מתשלום פיצויים על תאונות – **מומלץ לדחות את הטענה**. שילוב מסחר ושירותים בקומות הקרקע משפר את הנגישות לשירותים יומיומיים ומפחית תלות ברכב פרטי, והמתחם מתוכנן ליצירת חוויית מגורים איכותית במרחב עירוני מגוון ומאוזן. כמו כן, נוכחות קבועה של אנשים ("עיניים ברחוב") תורמת לתחושת ביטחון במתחם. חשוב לציין כי אזורי התנועה הציבוריים יהיו כמובן מחוץ למבנים, תוך הפרדה של הכניסות והלובאים מהאזורים הפרטיים. לגבי תשלום פיצויים – זה נכלל בביטוח צד ג' שבאחריות חברת האחזקה לדאוג לו. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106ב.**
10. לטענה כי ישנו עודף שטחי מסחר וציבור בפרויקטים חדשים בבת ים, הרבה מבנים ושטחים עומדים ריקים, מבוקש להפחית שטחים אלו ולהגדיל במקומם את שטחי הדירות והחניות – **מומלץ לדחות את הטענה**. שטחי מסחר ושירותים ציבוריים הם מרכיב חיוני בתכנון עירוני, המאפשרים יצירת סביבה מגוונת ומאוזנת המשרתת את צרכי התושבים לאורך זמן. עודף זמני של שטחי מסחר בפרויקטים חדשים אינו משקף בהכרח בעיה תכנונית, אלא תוצאה של תהליך פיתוח המתפרש על פני שנים. הביקוש לשטחים אלו צפוי לגדול עם אכלוס יחידות הדיור והתפתחות המתחמים הסמוכים, במיוחד באזור כמו יוספטל שסמוך להרבה אמצעי תחבורה ציבורית. שטחי

מסחר חיוניים לקידום הכלכלה המקומית, יצירת מקומות עבודה, והמרצת הפעילות הכלכלית בשכונה ובמטרופולין כולו.

בנוסף, הפחתת שטחי ציבור ומסחר תפגע בזמינות שירותים קרובים לתושבים, ותיאלץ אותם להסתמך על רכבים לצורך גישה לשירותים בסיסיים. אין כל קשר בין כמות מקומות החניה לכמות השטחים הציבוריים, כמות מקומות החניה מבוססת על קירבה לאמצעי תחבורה ציבורית ועל הצורך בהפחתת שימוש בכלי רכב פרטיים. התכנית הולכת להגדיל מאוד את כמות יחידות הדיור, וכמות השטחים הציבוריים המתוכננת משקפת את הצורך העתידי ולא את הצורך הקיים היום. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106ב.**

11. לטענה כי הקצאת שטח מאחורי פאר יפית לחניה לאופניים וקורקינטים, במתחם הטורקיז ובכלל בפרויקט, תיצור תנועה מרובה של כלים אלו אשר כבר היום מהווים סכנה רבה להולכי הרגל - **מומלץ לדחות את הטענה.** חניה מוסדרת לכלים אלו אינה מגבירה את הסיכון להולכי רגל, אלא להפך – היא מסייעת בשמירה על הסדר במרחב הציבורי ומפחיתה חניה פרועה על מדרכות ודרכים ציבוריות, תופעה שבפועל מהווה סכנה אמיתית להולכי הרגל. בנוסף, תכנון נכון של אזורי חניה ייעודיים מאפשר ניהול בטוח של תנועת הכלים האישיים, תוך יצירת הפרדה ברורה בין אזורי הרכיבה למרחבי הולכי הרגל, ובכך מגביר את הבטיחות לכלל משתמשי הדרך. תחבורה אישית קלה היא מגמה מתפתחת, והיעדר תשתיות מותאמות עלול להוביל לכאוס תחבורתי וחניה לא מוסדרת שתסכן את הציבור. לכן, הקצאת שטחי חניה ייעודיים דווקא מצמצמת סיכונים ומאפשרת ניהול יעיל ובטוח של התחבורה הקלה במרחב הציבורי.

12. לטענה כי מבוקש להגדיל את מספר החניות בפרויקט, מכיוון שהתחבורה הציבורית המתוכננת תוקם רק בעוד שנים רבות, וכי על התכנון להתחשב בצרכים של בעלי הדירות בהווה, ולא רק בתכניות עתידיות - **מומלץ לקבל את ההטענה.** הוועדה המקומית בהתנגדותיה הדגישה את החשיבות שבהעלאת תקן מקומות החנייה, ושינוי מדד הנגישות מ-4-5 ל-3, כך שהתקן ישתנה מ-0.6 מקומות חניה ליח"ד ל-0.8. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106ב.**

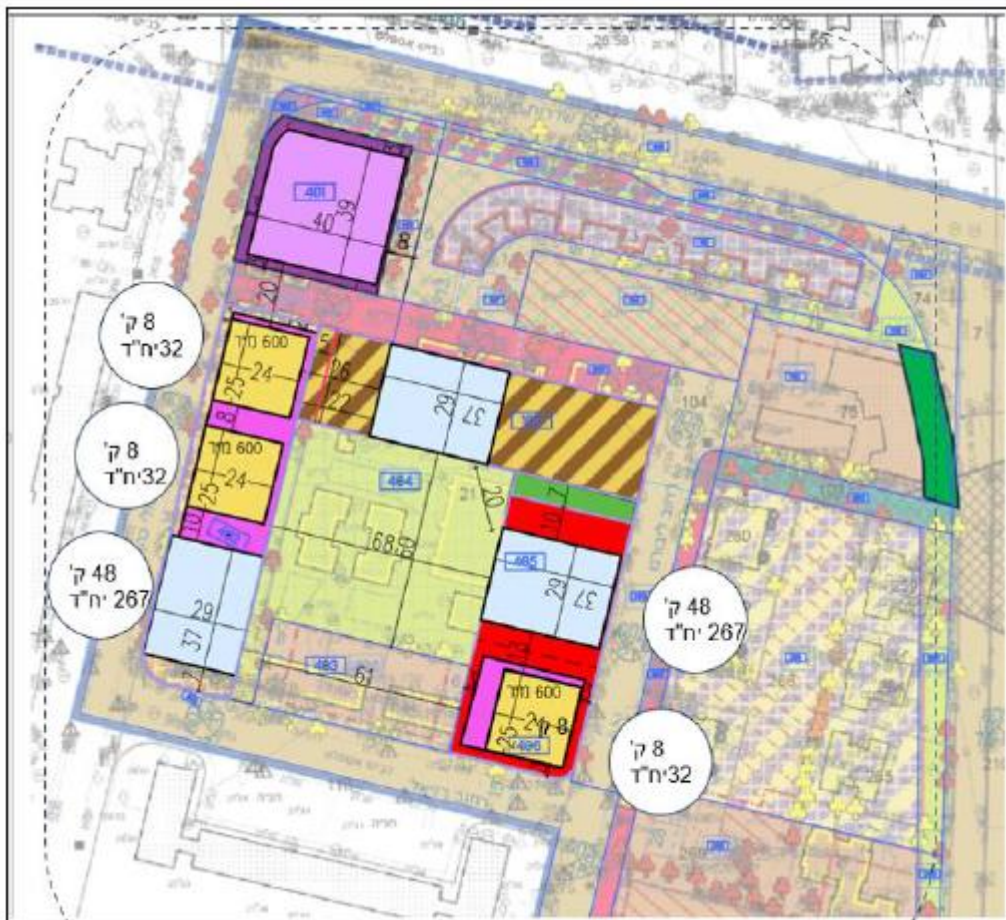
להתנגדות עו"ד ניצן זימרון ועו"ד תומר רייניץ בשם חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ :

13. לטענה כי מבוקש לאחד את שטחי 405 ו-406 לתא שטח אחד, בדומה לתא שטח 402, על מנת לאפשר תכנון מיטבי בשלב הרישוי, וכי מבוקש לבנות מגדל בחלק הצפוני של השטח המאוחד ומבנה מרקמי בחלק הדרומי – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה.** איחוד המגרשים יאפשר גמישות תכנונית לעת עריכת תכנית העיצוב ולכן מהנדס העיר ממליץ לקבל טענה זו. לנושא מיקום המגדל והמבנה המרקמי – ראה סעיף 3 במענה הכללי.



מס' דף: 8:

14. לטענה כי מבוקש לבנות בחלק הצפוני של המגרש המאוחד את המגדל, ולהוסיף 6 קומות למגדל המתוכנן, כך שיהיו בו 48 קומות במקום 42, ו-267 יחידות דור, במטרה להימנע מתכנון קומות עם יותר מ-6 דירות בקומה ולאפשר גמישות תכנונית; כמו כן מבוקשת תכסית של כ-1000 מ"ר, עם גרעין של כ-260 מ"ר, וכן התרת בינוי בקו אפס למזרח ולמערב. **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**, ראה סעיף 2 במענה הכללי. לנושא התכסית – התכסית במגרש 405 היא 831 מ"ר ובמגרש 406 היא 804 מ"ר. התכסית המאוחדת של מגרשים 405 ו-406 היא 1,665 מ"ר, תכסית העונה על דרישות המתנגדת מסעיף זה ומסעיף 14 (סעיף 9 בהתנגדות). ככל שהוועדה המחוזית תבחר לאחד את המגרשים, מומלץ לכל הפחות לשמור על התכסית הקיימת. כמו כן, הוועדה אינה מתנגדת לשינוי קווי הבניין למזרח ומערב.
15. לטענה כי מבוקש לבנות מבנה מרקמי בן 8 קומות עם 32 יחידות דור ותכסית של 600 מ"ר כולל מרפסות במגרש המאוחד – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה מענה לסעיף 15.



16. לטענה כי מבוקש להתיר תכסית של 65% לפחות בתא השטח המאוחד, וכי מבוקשת תוספת של 3 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה מינימלי (סה"כ 6 קומות מרתף) – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראשית, לא ברורה בקשת המתנגדת, שכן שני הסעיפים הקודמים התייחסו לנושא התכסית, והמתנגדת ביקשה סך של 1600 מ"ר תכסית. לפיכך, ממליץ מהנדס העיר על תכסית למסד המבנים בלבד בסך של 65%, כלומר 1,960 מ"ר. לבנייני המגורים התכסית תהיה 1,000 מ"ר ו-600 מ"ר כולל מרפסות למגדל ולמבנה המרקמי, בהתאמה. לנושא קומות המרתף הנוספות, ראה סעיף 1 במענה הכללי.
17. לטענה כי יש לתקן את התכנית כך שתא שטח 401 יהיה בשטח של 1,934 מ"ר, לאפשר תכסית של עד 80% (1,548 מ"ר), לאפשר קו בניין של 3 מטר לכיוון צפון, מערב ודרום, וקו בניין 0 למזרח, וכן 5 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה (לפי 55 מ"ר למקום חניה - תוספת של קומת מרתף אחת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. מהנדס

מס' דף: 9

העיר סבור כי שינויים אלה אינם פוגעים באיכות התכנית, וככל שיכולים להקל על הבינוי, אין בכך מניעה. יחד עם זאת יובהר כי שינוי מבוקש זה למעשה נקבע כבר בהחלטת הוועדה לפרסום לפי סעיף 106ב. לנושא מרתפי החניה – ראה סעיף 1 למענה הכללי.

18. לטענה כי מבוקש לבנות מגדל בחלק הדרומי של תא שטח 402, ושני בניינים מרקמיים מצפון לו – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 3 במענה הכללי.

19. לטענה כי יש להוסיף 6 קומות למגדל המתוכנן במגרש 402, כך שיהיו בו 48 קומות במקום 42, ו-267 יחידות דיור, במטרה להימנע מתכנון קומות עם יותר מ-6 דירות בקומה ולאפשר גמישות תכנונית; כמו כן מבוקשת תכסית של כ-1000 מ"ר, עם גרעין של כ-260 מ"ר, וכן התרת בינוי בקו אפס למזרח ולמערב – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיף 2 במענה הכללי. לנושא התכסית, כבר כעת תכסית המגרש לפי התכנית המופקדת היא 2,309 מ"ר, אין סיבה לערוך שינויים בתכסית. יחד עם זאת, מהנדס הוועדה אינו רואה מניעה להתיר שינוי בקווי בניין.

20. לטענה כי יש לאפשר שני בניינים מרקמיים בני 8 קומות ו-32 יח"ד בכל בניין, עם תכסית של 600 מ"ר כולל מרפסות – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה מענה לסעיף 15.

21. לטענה כי יש להתיר תכסית של 70% לפחות בתא שטח 402, ותוספת של 6 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. התכסית במגרש 402 היא 69%, אך אם הוועדה סבורה כי יש צורך בתוספת של אחוז אחד, אין מניעה לאפשר זאת. לנושא החניה, ראה סעיף 1 במענה הכללי.

22. לטענה כי על מנת להימנע מתוספת קומות מרתף נוספות בתאי השטח במתחם בהיקף לא סביר, מבוקש לאפשר חניה תחת השצ"פ במגרש 404 החל ממפלס 2 – **מומלץ לדחות את הטענה**. חניה פרטית תחת מגרש ציבורי, קל וחומר מגרש המיועד לשצ"פ, היא פתרון שהוועדה המקומית אינה נוטה להשתמש בו. במקרה זה לא הוצג צורך תכנוני אקוטי שדורש פתרון זה.

23. לטענה כי יש להבהיר כי "כי תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה אישור תוכנית או"ח עבור כל מתחם", וכי מבוקשת תוספת זכויות של 150 מ"ר ל"רווחת הדיירים" בכל מבנה במתחם האדום – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. יוזכר כי הוועדה המקומית ביקשה בהתנגדותה המקורית לוותר על הצורך בתכנית נפרדת לאו"ח לאור צירוף טבלת איזון למסמכי התכנית. לנושא תוספת הזכויות לצורך רווחת הדיירים – תוספת הזכויות מומלצת רק למגדלים ולא לבניינים המרקמיים, הן כי אין צורך בשטח כה גדול לרווחת הדיירים בבינוי מרקמי והן בשל החשש שזה יהפוך את המבנה ממרקמי לרב קומות.

ה ח ל ט ה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה

רקע:

תוכנית ההתחדשות העירונית "שער יוספטל" בבת ים, שמקודמת במסלול רשויות בהובלת עיריית בת ים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עברה תהפוכות משמעותיות בשנתיים האחרונות. התוכנית, הממוקמת במיקום אסטרטגי על מחלף יוספטל, סמוך לתחנת רכבת ישראל ותחנת המטרו העתידית, הינה חלק ממתחם"מ עתידי הכולל פיתוח משמעותי משני עברי האיילון. התכנית נמצאה מיטבית וראויה הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י הוועדה המחוזית, והופקדה להתנגדויות בתאריך 9.12.2022.

לתכנית הוגשו מספר התנגדויות, אשר הביאו את שתי הוועדות לבחון שוב מספר נושאים, ביניהם כמות יחידות הדיור המוצעת, פריסת בינוי, מספר מקומות חניה ועוד.

מס' דף: 10

צוות התכנון העירוני, יחד עם עורכי התכנית וצוות היועצים, ערך ניתוח מקיף של התכנית, והציג את המלצותיו המעודכנות לוועדה המקומית. המלצות אלו זכו לאישור פה אחד של הוועדה המקומית בתאריך 24.5.23, והועברו לידי הוועדה המחוזית לקראת דיון סופי בוועדת המשנה להתנגדויות, אשר התקיים ב-15.5.23.

כפי שצוין בהתנגדות מהנדסת העיר דאז, ההחלטה שהתקבלה ע"י ועדת המשנה להתנגדויות חרגה באופן ניכר מתחומי סעיפי ההתנגדות שהוגשו לה, ובין השאר הוסיפה לכלל התכנית 405 יח"ד והמירה 45 אלף מ"ר מתעסוקה למגורים, ובכך עיקרה את מהותה של התכנית, שקבעה את המתחם למתחם מעורב של מע"ר ומגורים. בהקשר זה יודגש כי למעשה ההחלטה ייצרה תכנית חדשה לגמרי, שלא ניתן כלל לאשרה ללא בדיקות יסודיות בהליך קצר של 106 ב', אלא נדרשה להליך תכנוני חדש, בדיקות יועצים מלאות וכדומה. והיה והחלטת הוועדה הייתה לתת לה תוקף ע"פ ההחלטה, לא ברור האם ניתן יהיה לממש את ההחלטה למתן תוקף.

הוועדה המחוזית פרסמה החלטתה בתאריך 13.6.23, בה קבעה כי למתחם האדום יוספו 180 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 680 יח"ד. 18,000 מ"ר שטח כולל יומרו מתעסוקה למגורים. שטח מרפסות לתעסוקה יהיה 300 מ"ר; למתחם הכתום יוספו 195 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 600 יח"ד. 27,000 מ"ר שטח כולל יומרו מתעסוקה למגורים; למתחם הטורקיז בתא שטח 103 יוספו 30 יח"ד, ובסך הכל יהיו בו 300 יח"ד ותוספת של עד 5 קומות. בנוסף, תוספת הקומות המוצעת למבנה לשימור (תא שטח 101) יהיו בשימוש מגורים.

סה"כ בהתאם להחלטה זו, קבעה הוועדה כי יתווספו 335 יח"ד לתכנית, ולא 405 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. כמו כן קבעה כי יומרו 22,400 מ"ר מתעסוקה למגורים, ולא 50,000 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. החלטה זו, חרף תיקוניה הקלים ממשיכה לעקר את מטרותיה האסטרטגיות של העיר בת-ים ולפגוע ביכולתה להבטיח פיתוח בר-קיימא, יציבות כלכלית ואיכות חיים לתושביה. מעבר להכרח לאזן את היקף יח"ד המגורים העצום בבת ים עם שטחי מסחר ותעסוקה, מיקום תעסוקה באזור זה מבטא לפני הכל רציונל תכנוני ברור. שטחי התעסוקה במיקום זה נהנים מיתרון יחסי משמעותי לאור הסמיכות המיידית למתח"מ יוספטל המקודם בימים אלה במסגרת תמ"א 65, ומייצר יחד עם הפיתוח בצידו השני של האיילון האב תחבורה ועסקים משמעותי בדרום המטרופולין.

על החלטה זו הגישה הוועדה המקומית התנגדות, וכן הוגשו לה 3 התנגדויות נוספות, להן מובאת החלטת הוועדה למענה בדיון זה כמפורט להלן:

מענה כללי:

24. לטענה החוזרת כי יש לאפשר תוספת קומות מרתף בהתאם לחישוב מקום חניה לפי 55 מ"ר – **הוחלט לקבל את**

הטענה באופן חלקי. מהנדס הוועדה לא רואה מניעה לאפשר חישוב זכויות וקומות מרתפי חניה לפי 55 מ"ר למקום חניה, אך ממליץ כי בתקן 21 מקום חניה יחושב לפי 42 מ"ר, כפי שהוסכם בשעתו עם שמאי הוועדה המחוזית.

25. לטענה החוזרת כי יש לאפשר הגבהה של המגדלים במתחם האדום מ-42 קומות ל-48 קומות – **הוחלט לקבל את**

הטענה בחלקה. ראשית, יובהר כי הוועדה המקומית מתנגדת מכל וכל לתוספת יחידות הדיור ולהגבהה המגדלים מ-24 ל-42 קומות מלכתחילה. **מבלי לגרוע מן האמור**, ככל שתתעלם הוועדה מדרישתה של הוועדה המקומית שלא להוסיף מס' כה רב של יח"ד במתחם, מהנדס העיר אינו רואה מניעה לאפשר עליה מ-42 ל-48 קומות.

26. לטענה החוזרת כי מבוקש לקבע מיקומי המגדלים והמבנים המרקמיים במגרשים 405, 406 ו-402 – **הוחלט לדחות**

את הטענה. בשלב זה לא ניתן ולא נכון לרדת לפירוט ברזולוציה מדויקת, כמו מיקום המבנים בתוך המגרש, ויש

לאפשר את מירב הגמישות במיקומם עד לבחינת כלל ההשלכות והאילוצים. לפיכך מהנדס הוועדה סבור כי אין לקבע בשלב זה את הבינוי בתוך המגרשים אלא להשאיר זאת לנספח העיצוב האדריכלי.

מענה מפורט להתנגדויות:

להתנגדות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

27. לטענה כי תוספת של 28% מיח"ד הדיור המאושרות, במקביל הפחתה של 13% בכמות התעסוקה מהווה הפרה של האיזון בין שימושי הקרקע וסוגי הבינוי – **הוחלט לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.
28. לטענה כי התכנית הכוללת מייעדת את המקום הזה להעצמת שטחי תעסוקה, בין השאר בשל תחנת המטרו שתעלה את ערך הקרקע – **הוחלט לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.
29. לטענה כי היקף יח"ד המוצע תואם את תמ"א 70, וכי כל תוספת יח"ד מוסיפה מורכבות למתן שירותים מוניציפליים ראויים – **הוחלט לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.

להתנגדות ריקי ודוד זריקר, דיירים ביוספטל 112, גוש 7128 חלקה 73:

30. לטענה כי יש להפחית את כמות שטחי הציבור (שטחי קרקע ומבונים) לאור כמותם המספקת, וכי בניין האוניה גם ככה אמור להיות מבנה ציבור – **הוחלט לדחות את הטענה**. תוספת כה רבה של יח"ד מחייבת גם תוספת של שטחי ציבור, הן בקרקע והן מבונים בתוך מגדלי המגורים, ולא יכולה להסתפק באלו הקיימים. כמו כן, יוער כי בהתאם לתכנית המופקדת בניין האוניה לא אמור להיות מבנה ציבורי אלא מבנה תעסוקה מעל כיכר ציבורית. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106ב.**
31. לטענה כי הרבה דיירים בגיל השלישי בפרויקט לא מעוניינים לגור ברבי קומות וכי מבוקש להפחית את גובה שני המגדלים ל-25-20 קומות; וכי המערכות המשותפות של המגדלים בגובה 45 קומות יקרות יותר מהמערכות לגובה של 20-25 קומות, ובהתאם לכך נגזרים דמי ועד הבית – **הוחלט לדחות את הטענה**. לצורך הגעה לסף רווחיות מינימלי ולהיתכנות כלכלית מבחינת יכולת העירייה להעניק שירותים מוניציפליים ראויים, יש צורך בכמות מסוימת של יח"ד ושטחי תעסוקה. אין אפשרות במתחם צפוף ואורבני לבצע התחדשות עירונית ללא עליה לגובה, במיוחד לאור הצורך בתוספת בשטחי הציבור בנויים ופתוחים לטובת תוספת יחידות הדיור. לגבי הטענה לדמי התחזוקה, ראשית ישנה קרן תחזוקה לעשר שנים המיועדת לתושבים החוזרים למתחם; שנית, צריך לקחת בחשבון כי בבניין בן 45 קומות, דמי וועד הבית אומנם גבוהים יותר בסך הכל, אך גם נחלקים על פני יותר יח"ד, כך שבפועל התשלום הוא זהה או אף נמוך יותר מאשר במגדל בן 25-20 קומות.
32. לטענה יש לתכנן את בנייני המגורים כך שיהיו אוטונומיים, ללא שטחי מסחר או ציבור בקומות התחתונות, כדי למנוע הפרעות לתושבים; כמו כן, יש למנוע מעבר של הציבור דרך בנייני המגורים, במיוחד לאור צירי התחבורה הציבורית שעוברים במתחם ומייצרים הרבה תנועה עוברת, וכי הדבר מייצר חשש מתשלום פיצויים על תאונות – **הוחלט לדחות את הטענה**. שילוב מסחר ושירותים בקומות הקרקע משפר את הנגישות לשירותים יומיומיים ומפחית תלות ברכב פרטי, והמתחם מתוכנן ליצירת חוויית מגורים איכותית במרחב עירוני מגוון ומאוזן. כמו כן, נוכחות קבועה של אנשים ("עיניים ברחוב") תורמת לתחושת ביטחון במתחם. חשוב לציין כי אזורי התנועה הציבוריים יהיו כמובן מחוץ למבנים, תוך הפרדה של הכניסות והלובאים מהאזורים הפרטיים. לגבי תשלום פיצויים – זה נכלל בביטוח צד ג' שבאחריות חברת האחזקה לדאוג לו. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106ב.**

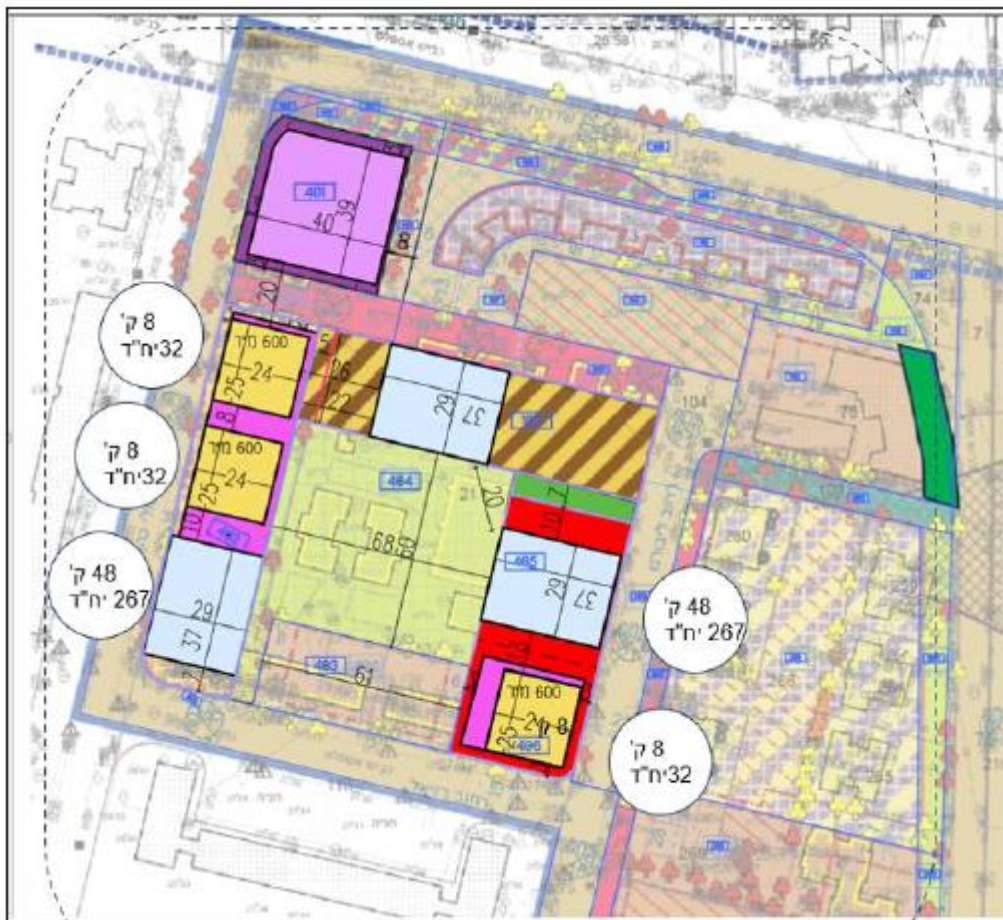
33. לטענה כי ישנו עודף שטחי מסחר וציבור בפרויקטים חדשים בבת ים, הרבה מבנים ושטחים עומדים ריקים, מבוקש להפחית שטחים אלו ולהגדיל במקומם את שטחי הדירות והחניות - **הוחלט לדחות את הטענה**. שטחי מסחר ושירותים ציבוריים הם מרכיב חיוני בתכנון עירוני, המאפשרים יצירת סביבה מגוונת ומאוזנת המשרתת את צרכי התושבים לאורך זמן. עודף זמני של שטחי מסחר בפרויקטים חדשים אינו משקף בהכרח בעיה תכנונית, אלא תוצאה של תהליך פיתוח המתפרש על פני שנים. הביקוש לשטחים אלו צפוי לגדול עם אכלוס יחידות הדיור והתפתחות המתחמים הסמוכים, במיוחד באזור כמו יוספטל שסמוך להרבה אמצעי תחבורה ציבורית. שטחי מסחר חיוניים לקידום הכלכלה המקומית, יצירת מקומות עבודה, והמרצת הפעילות הכלכלית בשכונה ובמטרופולין כולו.
- בנוסף, הפחתת שטחי ציבור ומסחר תפגע בזמינות שירותים קרובים לתושבים, ותיאלץ אותם להסתמך על רכבים לצורך גישה לשירותים בסיסיים. אין כל קשר בין כמות מקומות החניה לכמות השטחים הציבוריים, כמות מקומות החניה מבוססת על קירבה לאמצעי תחבורה ציבורית ועל הצורך בהפחתת שימוש בכלי רכב פרטיים. התכנית הולכת להגדיל מאוד את כמות יחידות הדיור, וכמות השטחים הציבוריים המתוכננת משקפת את הצורך העתידי ולא את הצורך הקיים היום. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106ב.**
34. לטענה כי הקצאת שטח מאחורי פאר יפית לחניה לאופניים וקורקינטים, במתחם הטורקיז ובכלל בפרויקט, תיצור תנועה מרובה של כלים אלו אשר כבר היום מהווים סכנה רבה להולכי הרגל - **הוחלט לדחות את הטענה**. חניה מוסדרת לכלים אלו אינה מגבירה את הסיכון להולכי רגל, אלא להפך – היא מסייעת בשמירה על הסדר במרחב הציבורי ומפחיתה חניה פרועה על מדרכות ודרכים ציבוריות, תופעה שבפועל מהווה סכנה אמיתית להולכי הרגל. בנוסף, תכנון נכון של אזורי חניה ייעודיים מאפשר ניהול בטוח של תנועת הכלים האישיים, תוך יצירת הפרדה ברורה בין אזורי הרכיבה למרחבי הולכי הרגל, ובכך מגביר את הבטיחות לכלל משתמשי הדרך. תחבורה אישית קלה היא מגמה מתפתחת, והיעדר תשתיות מותאמות עלול להוביל לכאוס תחבורתי וחניה לא מוסדרת שתסכן את הציבור. לכן, הקצאת שטחי חניה ייעודיים דווקא מצמצמת סיכונים ומאפשרת ניהול יעיל ובטוח של התחבורה הקלה במרחב הציבורי.
35. לטענה כי מבוקש להגדיל את מספר החניות בפרויקט, מכיוון שהתחבורה הציבורית המתוכננת תוקם רק בעוד שנים רבות, וכי על התכנון להתחשב בצרכים של בעלי הדירות בהווה, ולא רק בתכניות עתידיות - **הוחלט לקבל את ההטענה**. הוועדה המקומית בהתנגדותיה הדגישה את החשיבות שבהעלאת תקן מקומות החנייה, ושינוי מדד הנגישות מ-4 ל-5, כך שהתקן ישתנה מ-0.6 מקומות חניה ליח"ד ל-0.8. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106ב.**

להתנגדות עו"ד ניצן זימרון ועו"ד תומר רייניץ בשם חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ :

36. לטענה כי מבוקש לאחד את שטחי 405 ו-406 לתא שטח אחד, בדומה לתא שטח 402, על מנת לאפשר תכנון מיטבי בשלב הרישוי, וכי מבוקש לבנות מגדל בחלק הצפוני של השטח המאוחד ומבנה מרקמי בחלק הדרומי - **הוחלט לקבל את הטענה בחלקה**. איחוד המגרשים יאפשר גמישות תכנונית לעת עריכת תכנית העיצוב ולכן מהנדס העיר ממליץ לקבל טענה זו. לנושא מיקום המגדל והמבנה המרקמי – ראה סעיף 3 במענה הכללי.



37. לטענה כי מבוקש לבנות בחלק הצפוני של המגרש המאוחד את המגדל, ולהוסיף 6 קומות למגדל המתוכנן, כך שיהיו בו 48 קומות במקום 42, ו-267 יחידות דיור, במטרה להימנע מתכנון קומות עם יותר מ-6 דירות בקומה ולאפשר גמישות תכנונית; כמו כן מבוקשת תכסית של כ-1000 מ"ר, עם גרעין של כ-260 מ"ר, וכן התרת בינוי בקו אפס למזרח ולמערב. **הוחלט לקבל את הטענה בחלקה**, ראה סעיף 2 במענה הכללי. לנושא התכסית – התכסית במגרש 405 היא 831 מ"ר ובמגרש 406 היא 804 מ"ר. התכסית המאוחדת של מגרשים 405 ו-406 היא 1,665 מ"ר, תכסית העונה על דרישות המתנגדת מסעיף זה ומסעיף 14 (סעיף 9 בהתנגדות). ככל שהוועדה המחוזית תבחר לאחד את המגרשים, מומלץ לכל הפחות לשמור על התכסית הקיימת. כמו כן, הוועדה אינה מתנגדת לשינוי קווי הבניין למזרח ומערב.
38. לטענה כי מבוקש לבנות מבנה מרקמי בן 8 קומות עם 32 יחידות דיור ותכסית של 600 מ"ר כולל מרפסות במגרש המאוחד – **הוחלט לקבל את הטענה בחלקה**. ראה מענה לסעיף 15.



39. לטענה כי מבוקש להתיר תכנית של 65% לפחות בתא השטח המאוחד, וכי מבוקשת תוספת של 3 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה מינימלי (סה"כ 6 קומות מרתף) – **הוחלט לקבל את הטענה בחלקה**. ראשית, לא ברורה בקשת המתנגדת, שכן שני הסעיפים הקודמים התייחסו לנושא התכנית, והמתנגדת ביקשה סך של 1600 מ"ר תכנית. לפיכך, ממליץ מהנדס העיר על תכנית למסד המבנים בלבד בסך של 65%, כלומר 1,960 מ"ר. לבנייני המגורים התכנית תהיה 1,000 מ"ר ו-600 מ"ר כולל מרפסות למגדל ולמבנה המרקמי, בהתאמה. לנושא קומות המרתף הנוספות, ראה סעיף 1 למענה הכללי.

40. לטענה כי יש לתקן את התכנית כך שתא שטח 401 יהיה בשטח של 1,934 מ"ר, לאפשר תכנית של עד 80% (1,548 מ"ר), לאפשר קו בניין של 3 מטר לכיוון צפון, מערב ודרום, וקו בניין 0 למזרח, וכן 5 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה (לפי 55 מ"ר למקום חניה - תוספת של קומת מרתף אחת – **הוחלט לקבל את הטענה בחלקה**. מהנדס העיר סבור כי שינויים אלה אינם פוגעים באיכות התכנית, וככל שיכולים להקל על הבינוי, אין בכך מניעה. יחד עם זאת יובהר כי שינוי מבוקש זה למעשה נקבע כבר בהחלטת הוועדה לפרסום לפי סעיף 106ב. לנושא מרתפי החניה – ראה סעיף 1 למענה הכללי.

41. לטענה כי מבוקש לבנות מגדל בחלק הדרומי של תא שטח 402, ושני בניינים מרקמיים מצפון לו – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה סעיף 3 במענה הכללי.

42. לטענה כי יש להוסיף 6 קומות למגדל המתוכנן במגרש 402, כך שיהיו בו 48 קומות במקום 42, ו-267 יחידות דיור, במטרה להימנע מתכנון קומות עם יותר מ-6 דירות בקומה ולאפשר גמישות תכנונית; כמו כן מבוקשת תכנית של כ-1000 מ"ר, עם גרעין של כ-260 מ"ר, וכן התרת בינוי בקו אפס למזרח ולמערב – **הוחלט לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיף 2 במענה הכללי. לנושא התכנית, כבר כעת תכנית המגרש לפי התכנית המופקדת היא 2,309 מ"ר, אין סיבה לערוך שינויים בתכנית. יחד עם זאת, מהנדס הוועדה אינו רואה מניעה להתיר שינוי בקווי בניין.

מס' דף: 15

43. לטענה כי יש לאפשר שני בניינים מרקמיים בני 8 קומות ו- 32 יח"ד בכל בניין, עם תכסית של 600 מ"ר כולל מרפסות – **הוחלט לדחות את הטענה**. ראה מענה לסעיף 15.
44. לטענה כי יש להתיר תכסית של 70% לפחות בתא שטח 402, ותוספת של 6 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה – **הוחלט לקבל את הטענה בחלקה**. התכסית במגרש 402 היא 69%, אך אם הוועדה סבורה כי יש צורך בתוספת של אחוז אחד, אין מניעה לאפשר זאת. לנושא החניה, ראה סעיף 1 במענה הכללי.
45. לטענה כי על מנת להימנע מתוספת קומות מרתף נוספות בתאי השטח במתחם בהיקף לא סביר, מבוקש לאפשר חניה תחת השצ"פ במגרש 404 החל ממפלס 2 – **הוחלט לדחות את הטענה**. חניה פרטית תחת מגרש ציבורי, קל וחומר מגרש המיועד לשצ"פ, היא פתרון שהוועדה המקומית אינה נוטה להשתמש בו. במקרה זה לא הוצג צורך תכנוני אקוטי שדורש פתרון זה.
46. לטענה כי יש להבהיר כי "כי תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה אישור תוכנית או"ח עבור כל מתחם", וכי מבוקשת תוספת זכויות של 150 מ"ר ל"רווחת הדיירים" בכל מבנה במתחם האדום - **הוחלט לקבל את הטענה בחלקה**. יוזכר כי הוועדה המקומית ביקשה בהתנגדותה המקורית לוותר על הצורך בתכנית נפרדת לאו"ח לאור צירוף טבלת איזון למסמכי התכנית. לנושא תוספת הזכויות לצורך רווחת הדיירים – תוספת הזכויות מומלצת רק למגדלים ולא לבניינים המרקמיים, הן כי אין צורך בשטח כה גדול לרווחת הדיירים בבנייני מרקמי והן בשל החשש שזה יהפוך את המבנה ממרקמי לרב קומות.

החלטה :

פה אחד - 7

תכנית מפורטת: 502-0933259**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250003 בתאריך: 10/03/2025

שם: מתחם המסגר בת-ים

נושא: דיון בהתנגדויות

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 9,199.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	502-0222323
החלפה	502-0358069
שינוי	בי/2/א
כפיפות	בי/377
שינוי	בי/400
כפיפות	בי/מק/453
כפיפות	בי/מק/455
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/18
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תממ/5

גבולות:

רובע העסקים, בין הרחובות המסגר (וישינגרד) מצפון, קנמון ממזרח ויקואל מדרום

בעלי עניין:

יזם:	רן שלמה אפרת
עורך:	אילן פיבקו
מתנגד:	עו"ד יובל גלאון
מגיש:	רן שלמה אפרת

כתובת:

רחוב העבודה (אהוד קינמון) 20, בת ים
 רחוב העבודה (אהוד קינמון) 21, בת ים
 רחוב העבודה (אהוד קינמון) 22, בת ים
 רחוב יקואל מנחם 9, בת ים
 רחוב יקואל מנחם 11, בת ים
 רחוב יקואל מנחם 13, בת ים
 רחוב יקואל מנחם 15, בת ים
 רחוב המסגר 10, בת ים
 רחוב המסגר 11, בת ים
 רחוב המסגר 12, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7123
 84, 85, 89, 90, 91, 92,

מטרת הדיון

התכנית ממוקמת במרכז רובע העסקים של העיר בת ים והיא מציעה בינוי חדש בשטח של 9-דונם, בין הרחובות אהוד קינמון ממזרח, ישראל וישינגרד המסגר מצפון, ומנחם יקואל מדרום.

התכנית תואמת את מדיניות רובע העסקים של בת ים וכוללת הקמה של מגדל מגורים הכולל יחידות דיור ודיור בהישג יד, מגדל תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע. במסגרת התכנית יוקצו שטחים עבור מבני ציבור, הקצאה עבור דרך, ורחבה מסחרית בזיקת הנאה. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה בכל שטח התכנית.

התכנית הופקדה ופורסמה כחוק, והוגשה לה התנגדות אחת, של יזם התכנית. התכנית מובאת לקביעת המלצת הוועדה המקומית בהתנגדות.

מטרת התוכנית:

שינוי יעוד, העצמת זכויות והקצאת שטחי ציבור, על ידי הריסת מבני תעשייה קיימים והקמת מבנה מגורים שיכלול 390 יח"ד ומתוכן 182 יח"ד דב"י, מבנה תעסוקה ומסחר.

1. שינוי יעוד מאזור בידור ועסקים, ומשרדים ומסחר ותחנות דלק - למגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מגדל מגורים בגובה 48 קומות עם קומת קרקע מסחרית, ומגדל משרדים בגובה 36 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית.
3. הקצאת שטח לדרך במערב התכנית.
4. הקצאת מגרש בגודל של כ-1.8 דונם למבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת זיקת הנאה לציבור.

חו"ד מהנדס הועדה

מדובר בתכנית משמעותית ברובע העסקים, שמימושה חשוב כחלק משינוי רובע העסקים, שמקודם בימים אלה, וכולל מספר פרויקטים בביצוע ולקראת ביצוע.

להלן המלצת מה"ע בהתנגדויות:

1. לנושא היקף יח"ד להשכרה:

- א. בפתח הדברים יצוין כי מנהל ההנדסה מעדכן בימים אלה את מדיניות הדיור העירונית, לרבות התייחסות לנושא דיור להשכרה. ככלל, בבת ים קיים מלאי משמעותי של דיור להשכרה כבר כיום. הקמת יח"ד נוספות להשכרה בבעלות אחודה נדרשת לבחינה מעמיקה כיוון שמעבר להשלכות התכנוניות, יש להקמתן השלכות כלכליות של תוספת משמעותית של יח"ד אשר מייצרת עומס בלתי סביר על התשתיות העירוניות. כחלק מבחינה זו יידויקו המיקומים הרצויים של יח"ד להשכרה בסמיכות מיידית למתע"ן.
- ב. לגופו של עניין בתכנית זו נקבע ע"י הוועדה המחוזית היקף לא סביר של יח"ד להשכרה (42%), אשר מסכנות את היתכנות הפרויקט.
- ג. עוד יוער כי התכנית נמצאת ב"מעגל השני" של סמיכות למתע"ן, ולא על תחנת רק"ל או מטרן, כך שלא ברור היקף יח"ד הדרמטי כ"כ להשכרה דווקא במיקום זה.
- ד. בהחלטת הוועדה המקומית בהמלצה להפקדה, נקבע ביחס להיקף יח"ד: "היקף יח"ד המוצע הינו 300 יח"ד, בשטח ממוצע של 75 מ"ר ליח"ד. מספר יח"ד המבוקש מייצר שטח ממוצע של כ-75 מ"ר עיקרי ממוצע. מדיניות רובע העסקים הינה לממוצע של 85 מ"ר ליח"ד, על מנת לאזן בין תמהיל גודל יח"ד – קטנות בינוניות ואף גדולות. יחד עם זאת, לאור המיקום המצוין בסמיכות למתע"ן, ומתוך רצון לייצר מלאי יח"ד לשכירות בבעלות אחודה, ממליצה לאשר את מס' יח"ד המבוקש ובתנאי שמספר יחידות הדיור אשר מעל ל-266 יח"ד ישמשו דיור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה לפי התוספת השישית לחוק. כמו כן 50% מהדירות המוספות (מתוך ה-34 יח"ד) יהיו במחיר של 25% מתחת למחיר השוק, בהתאם לתנאי העיריה".
- ה. החלטת הוועדה המחוזית הגדילה אף יותר את היקף יח"ד, לכדי 335 יח"ד, אולם מתוכן נקבע כי לפחות 105 יח"ד מתוך סך יחידות הדיור יהיו בשטח של עד 65 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). מעבר ל-105 יחידות דיור אלו יהיו 125 יח"ד על-פי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה דיור בהישג יד, מתוכן לפחות 31 יח"ד יהיו להשכרה במחיר מופחת.
- ו. על מנת לשמור על ישימות הפרויקט מחד, ותכנון איכותי של יח"ד בגודל סביר מאידך, ממליץ לשמור על החלטת הוועדה המקומית בהמלצה להפקדה ל-266 יח"ד רגילות בלבד, ללא דיור להשכרה. ככל ויחוייב דיור להשכרה בבעלות אחודה יש לצמצמו לכדי המלצת הוועדה המקומית, קרי עד 34 יח"ד, מתוכן 50% מהדירות המוספות (מתוך ה-34 יח"ד) יהיו במחיר של 25% מתחת למחיר השוק, בהתאם לתנאי העיריה.

2. לנושאים התכנוניים:

- א. גמישות בגובה: ממליץ לקבל את ההתנגדות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
- ב. חלחול: ממליץ לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראת התכנית בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
- ג. מיקום רחבת הפריקה וטעינה: ממליץ לקבל את ההתנגדות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
- ד. תכנון תלת ממד לצורך חניה מתחת לדרכים ומתן גמישות בתקן החניה על כל יח"ד: לאור מורכבות ביצוע חניות מתחת לדרכים ממליץ לדחות את ההתנגדות. לנושא תקן החניה ממליץ לקבוע בהוראות התכנית שתקן החניה ייקבע ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה
- ה. אוורור מרתפים: ממליץ לקבל את ההתנגדות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב, ובהתאם לתקנות הסביבתיות.
- ו. מימוש התכנית: לאור מורכבות התכנית ממליץ לקבל את ההתנגדות ולאפשר מימוש של 5 שנים + אפשרות להארכה של 5 שנים. על מנת להבטיח מימוש מיטבי של התכנית יש לקבוע בסעיף המימוש כי התכנית תבוצע בהינף אחד, לרבות מימוש הדרכים והשטחים הציבוריים.

ה ח ל ט ה:

מדובר בתכנית משמעותית ברובע העסקים, שמימושה חשוב כחלק משינוי רובע העסקים, שמקודם בימים אלה, וכולל מספר פרויקטים בביצוע ולקראת ביצוע.

להלן החלטת הוועדה בהתנגדויות:

3. לנושא היקף יח"ד להשכרה:

- א. בפתח הדברים יצוין כי מנהל ההנדסה מעדכן בימים אלה את מדיניות הדיור העירונית, לרבות התייחסות לנושא דיור להשכרה. ככלל, בבת ים קיים מלאי משמעותי של דיור להשכרה כבר כיום. הקמת יח"ד נוספות להשכרה בבעלות אחודה נדרשת לבחינה מעמיקה כיוון שמעבר להשלכות התכנוניות, יש להקמתן השלכות כלכליות של תוספת משמעותית של יח"ד אשר מייצרת עומס בלתי סביר על התשתיות העירוניות. כחלק מבחינה זו יידווקו המיקומים הרצויים של יח"ד להשכרה בסמיכות מיידית למתע"ן.
- ב. לגופו של עניין בתכנית זו נקבע ע"י הוועדה המחוזית היקף לא סביר של יח"ד להשכרה (42%), אשר מסכנות את היתכנות הפרויקט.
- ג. עוד יוער כי התכנית נמצאת ב"מעגל השני" של סמיכות למתע"ן, ולא על תחנת רק"ל או מטרון, כך שלא ברור היקף יח"ד הדרמטי כ"כ להשכרה דווקא במיקום זה.
- ד. בהחלטת הוועדה המקומית בהמלצה להפקדה, נקבע ביחס להיקף יח"ד: "היקף יח"ד המוצע הינו 300 יח"ד, בשטח ממוצע של 75 מ"ר ליח"ד. מספר יח"ד המבוקש מייצר שטח ממוצע של כ-75 מ"ר עיקרי ממוצע. מדיניות רובע העסקים הינה לממוצע של 85 מ"ר ליח"ד, על מנת לאזן בין תמהיל גודל יח"ד – קטנות בינוניות ואף גדולות. יחד עם זאת, לאור המיקום המצוין בסמיכות למתע"ן, ומתוך רצון לייצר מלאי יח"ד לשכירות בבעלות אחודה, הוחלט לאשר את מס' יח"ד המבוקש ובתנאי שמספר יחידות הדיור אשר מעל ל-266 יח"ד ישמשו דיור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה לפי התוספת השישית לחוק. כמו כן 50% מהדירות המוספות (מתוך ה-34 יח"ד) יהיו במחיר של 25% מתחת למחיר השוק, בהתאם לתנאי העיריה".
- ה. החלטת הוועדה המחוזית הגדילה אף יותר את היקף יח"ד, לכדי 335 יח"ד, אולם מתוכן נקבע כי לפחות 105 יח"ד מתוך סך יחידות הדיור יהיו בשטח של עד 65 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). מעבר ל-105 יחידות דיור אלו יהיו 125 יח"ד על-פי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה דיור בהישג יד, מתוכן לפחות 31 יח"ד יהיו להשכרה במחיר מופחת.
- ו. על מנת לשמור על ישימות הפרויקט מחד, ותכנון איכותי של יח"ד בגודל סביר מאידך, הוחלט לשמור על החלטת הוועדה המקומית בהמלצה להפקדה ל-266 יח"ד רגילות בלבד, ללא דיור להשכרה. ככל ויחוייב דיור להשכרה בבעלות אחודה יש לצמצמו לכדי המלצת הוועדה המקומית, קרי עד 34 יח"ד, מתוכן 50% מהדירות המוספות (מתוך ה-34 יח"ד) יהיו במחיר של 25% מתחת למחיר השוק, בהתאם לתנאי העיריה.

4. לנושאים התכנוניים:

- א. גמישות בגובה: הוחלט לקבל את ההתנגדות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
- ב. חלחול: הוחלט לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראת התכנית בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
- ג. מיקום רחבת הפריקה וטעינה: הוחלט לקבל את ההתנגדות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
- ד. תכנון תלת ממד לצורך חניה מתחת לדרכים ומתן גמישות בתקן החניה על כל יח"ד: לאור מורכבות ביצוע חניות מתחת לדרכים הוחלט לדחות את ההתנגדות. לנושא תקן החניה הוחלט לקבוע בהוראות התכנית שתקן החניה ייקבע ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה
- ה. אורור מרתפים: הוחלט לקבל את ההתנגדות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב, ובהתאם לתקנות הסביבתיות.
- ו. מימוש התכנית: לאור מורכבות התכנית הוחלט לקבל את ההתנגדות ולאפשר מימוש של 5 שנים + אפשרות להארכה של 5 שנים. על מנת להבטיח מימוש מיטבי של התכנית יש לקבוע בסעיף המימוש כי התכנית תבוצע בהינף אחד, לרבות מימוש הדרכים והשטחים הציבוריים.

הצבעה:

פה אחד - 7

תכנית מתאר מקומית: 502-0897942**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250003 בתאריך: 10/03/2025

שם: בי/610 - יוספטל 80

נושא: דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 6,523.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0211235
שינוי	502-0222596
שינוי	400/בי
החלפה	400/בי
שינוי	400/1/בי
החלפה	400/1/בי
שינוי	400/2/בי
החלפה	400/2/בי
שינוי	400/3/בי
החלפה	400/3/בי
שינוי	400/4/בי
החלפה	400/4/בי
שינוי	400/5/בי
החלפה	400/5/בי
שינוי	בי/430
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/23/א/4
כפיפות	תממ/1/5
כפיפות	תתל/103

גבולות:

התכנית ממוקמת בין הרחובות יוספטל בצפון ואורט ישראל בדרום, בסמוך לפינת הרחובות יוספטל-ניסנבוים בבת ים.

בעלי עניין:**יזם:**

אילן ששון

עורך:

רחל יונגמן

מתנגד:

נתע נועם ג'משיד

AYR בשם קופח מאוחדת

עופר טויסטר בשם שי מילוא ואהוד גינד

גולדפרב גרוסן זליגמן בשם רוכשי הדיר

מה"ע בת ים בשם הוועדה המקומית

אילן ששון

מגיש:**כתובת:**

רחוב שד' יוספטל 80, בת ים

רחוב שד' יוספטל 82, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7129

15, 16, 79,

מטרת הדיון

מדובר בתכנית ביוספטל 80 על תחנת הקו האדום של הרכבת הקלה ותחנה עתידית של המטרו.

בחלק מהמתחם (חלקה 15) מאושרת מתאריך 5.5.20 תכנית בי/610/מק/1 מס' 502-0211235 אשר כוללת כ- 11,000 מ"ר לטובת מסחר ותעסוקה (מתוקף זכויות מאושרות

מתכנית בי/400). מרתפי החניה כבר בוצעו במתחם, תכנית העיצוב למבנה העילי אושרה,

והיזם בהליך הוצאת היתר בניה למבנה המסחר והתעסוקה.

תכנית בי/610 - 502-0897942 הוגשה לוועדה המחוזית ונקלטה בתאריך 28.09.2022. התכנית כוללת חלקה נוספת ממזרח, חלקה 16 (עליה קיים מבנה של קופת חולים מאוחדת), ומציעה פרויקט בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור.

התכנית קבעה הקמת מבנה מסד של עד 6 קומות ומעליו מגדל תעסוקה בן 22 קומות ומגדל מגורים בן 36 קומות. סך הכול 200 יח"ד. 50% מהדירות תהיינה דירות קטנות, עד 65 מ"ר שטח כולל, מתוכן 15% דירות זעירות בשטח 30-55 מ"ר שטח כולל. 100 יח"ד מתוך 200 יח"ד נקבעו להשכרה ל-25 שנה. בשטח מגרש 101 (חלקה 15) נקבע שטח ציבורי בנוי. בנוסף, מגרש 102 (חלקה 16) נקבעה במסגרת האיחוד והחלוקה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, על מנת לייצר מיקום משמעותי למוסדות ציבור נדרשים ברמה העירונית והעל-עירונית.

התכנית הופקדה ופורסמה כחוק.

לתכנית הוגשו 5 התנגדויות, והיא נדונה להמלצה בהתנגדויות בוועדת המשנה בתאריך 04.11.24, ובמליאת הוועדה המקומית בתאריך 15.12.2024. עיקרי המלצות הוועדה המקומית מפורטות בהערות הבדיקה.

בתאריך 20.01.2025 דנה הוועדה המחוזית בהתנגדויות, והודיעה לע החלטתה לבצע פרסום לפי ס. 106 ב' על מנת לשקול את השינויים הבאים בתכנית:

1. להוציא את מגרש קופת חולים מאוחדת (חלקה 16) מחוץ לשטח התכנית.
2. לתקן את מספר יחידות הדיור מ-200 ל-237:
- א. 137 יח"ד למגורים.
1. שטחה הכולל הממוצע של כל יחידת דיור יהיה 100 מ"ר.
2. 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות (עד 65 מ"ר כולל).
- ב. 100 יח"ד להשכרה בבעלות אחודה לתקופה של 25 שנה (יחידות אלה הן אופציונליות ואין חובה להקימן).
1. שטחה הכולל של כל יחידת דיור להשכרה יהיה בין 35-55 מ"ר.
2. תקבע קומה ובה שטחים משותפים לשימוש יחידות הדיור להשכרה בהיקף של כ-500 מ"ר.

החלטה זו פורסמה כחוק ע"י נציגי כונס הנכסים.

מטרת הדיון הינה קבלת אישור הוועדה המקומית להגשת התנגדות לשינויים המוצעים בתכנית, מהטעמים המפורטים בחו"ד מה"ע.

מטרת התוכנית:

הקמת מגדלי תעסוקה ומגורים בגובה 22 ו-36 קומות, הקצאת מגרש ושטחים למבנים ולמוסדות ציבור וקביעת הוראות עיצוב עירוני למרחב הציבורי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. קביעת מגרש ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, שיכלול 200 יח"ד וכ-26 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר.
3. קביעת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרש להרחבת זכות דרך ברחוב אורט ישראל.
4. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

חו"ד מהנדס הוועדה

בפתח הדברים יוער כי מדובר בתכנית משמעותית ברובע העסקים, במיקום אסטרטגי על קו הרכבת הקלה ומטרו עתידי. לאור המורכבות הקניינית, הציעה הוועדה המקומית חלופה תכנונית אשר תאפשר את מימוש הפרויקט, אולם החלטת

הוועדה המחוזית בפרסום לפי ס. 106 ב' מייצרת פרויקט אשר לא רק חורג ממדיניות התכנון לרובע העסקים באופן משמעותי, אלא מייצר מתחם נחות תכנונית, בצמידות לממשק רק"ל ומטרו.

להלן מפורטים הנושאים עליהם ממליץ לוועדה המקומית להגיש את התנגדותה:

1. הוצאת חלקה 16 מתחום התכנית (קופ"ח מאוחדת):

- א. הוצאת חלקה 16 מתחום התכנית מייצרת מתחם תכנוני לקוי, בו על הרחוב המע"רי המשמעותי של בת ים, בצמידות לרק"ל ומטרו יוותר לדראון עולם מבנה קופ"ח מיושן בן 3 קומות בין שני מתחמים חדשים – יוספטל 80 ומתחם בנימיני. מבנה זה מסכל את כוונות התכנית הכוללת לרובע שסימנה במיקום זה כניסה ציבורית משמעותית הכוללת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בעלי חשיבות פרוגרמטית על עירונית.
- ב. עוד יובהר כי מבנה קופ"ח המיושן לא יוכל בשום אופן להתחדש באופן עצמאי, שכן מדובר במגרש קטן של כ- 1.3 דונם, שמתחתיו עובר המטרו, כך שמדובר בטעות שלא ניתן יהיה לתקן.

2. חריגה לא מידתית מהרח"ק בתכנית:

- א. התכנית המופקדת והצעת התיקון של עיריית בת ים בהתנגדויות עמדו על הרח"ק שתואם את המדיניות, קרי רח"ק 9 על המגרש הסחיר הכולל, לרבות חלקה 16.
- ב. הצעת הוועדה המחוזית בפרסום לפי ס. 106 ב' אינה מוחלטת כיוון שלא נקבע גודלן של יח"ד להשכרה, אולם רק יח"ד רגילות חורגות ב- מ"ר מהתכנית המופקדת, כך שתהיה הגדלה של הרח"ק.
- ג. זאת ועוד, ככל ותעשה הטעות של הוצאת חלקה 16 מתחום התכנית, הרי שיש לחשב את הרח"ק רק בגין השטח הסחיר הנכנס של חלקה 15, כ- 5 דונם בלבד. קרי הזכויות צריכות להיות מופחתות עוד יותר, לסד"ג של 45,459 מ"ר, מתוכם אמורים להיות 30% למגורים, קרי 13,637 מ"ר (כולל, עיקרי + שירות) בלבד, ולא 16,850 (כולל, עיקרי + שירות) כפי שיש בתכנית המופקדת, וכל שכן לא בהגדלה נוספת כפי שנבקע בהמלצת הוועדה המחוזית לפרסום לפי ס. 106 ב'.
- ד. חריגה זו מהרח"ק לא רק שמייצרת פרויקט נקודתי לא סביר, אלא גם כשל רוחבי ביחס לכלל המתחמים ברובע העסקים.

3. הגדלה לא מידתית של מספר יח"ד:

- א. התכנית המופקדת קבעה 200 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד לשכירות ארוכת טווח. על מנת לאפשר ל- 137 רוכשים עתידיים לקבל דירה בפרויקט, הציעה עיריית בת ים בהתנגדותה לקבוע 137 יח"ד רגילות, ולצמצם במעט את יח"ד להשכרה, על מנת שלא לחרוג כאמור מהרח"ק ותמהיל המגורים הקבוע במדיניות.
- ב. הגדלת מספר יח"ד ל- 237 יח"ד (מתוכן 137 יח"ד רגילות, ו- 100 יח"ד להשכרה) מהווה פגיעה חוזרת ונשנית בעיר בת ים, וביכולת ההתחדשות העירונית העתידית שלה.

4. היעדר מענה לצרכי ציבור:

- א. קידום התכנית ברובע העסקים הסתמך על מתן מענה פרוגרמטי בתכנית ע"י הקצאת מגרש ציבורי עתיר זכויות (חלקה 16, בה נקבעו 7,800 מ"ר כולל, עיקרי + שירות), וכן שטחי רצפות בחלקה 15 בהיקף של 3,600 מ"ר כולל, עיקרי + שירות. החרגת חלקה 16 מתחום התכנית לא רק שמייצרת פגיעה מרחבית בתכנון רחוב יוספטל, אלא פוגעת פגיעה אנושה בהיתכנות הרשות לתת מענה פרוגרמטי לצרכים על עירוניים שיועדו למגרש אסטרטגי זה.

לסיכומו של דבר ממליץ לוועדה המקומית להגיש התנגדות בנושאים שפורטו, ולעמוד על תיקון התכנית באופן אותו הציעה הוועדה המקומית בהתנגדותה לתכנית.

ה ח ל ט ה:

בפתח הדברים יוער כי מדובר בתכנית משמעותית ברובע העסקים, במיקום אסטרטגי על קו הרכבת הקלה ומטרו עתידי. לאור המורכבות הקניינית, הציעה הוועדה המקומית חלופה תכנונית אשר תאפשר את מימוש הפרויקט, אולם החלטת הוועדה המחוזית בפרסום לפי ס. 106 ב' מייצרת פרויקט אשר לא רק חורג ממדיניות התכנון לרובע העסקים באופן משמעותי, אלא מייצר מתחם נחות תכנונית, בצמידות לממשק רק"ל ומטרו.

להלן מפורטים הנושאים בהם הוחלט להגיש התנגדות מטעם הוועדה המקומית:

5. הוצאת חלקה 16 מתחום התכנית (קופ"ח מאוחדת):

- א. הוצאת חלקה 16 מתחום התכנית מייצרת מתחם תכנוני לקוי, בו על הרחוב המע"רי המשמעותי של בת ים, בצמידות לרק"ל ומטרו יוותר לדראון עולם מבנה קופ"ח מיושן בן 3 קומות בין שני מתחמים חדשים –

מס' דף: 22

יוספטל 80 ומתחם בנימיני. מבנה זה מסכל את כוונות התכנית הכוללת לרובע שסימנה במיקום זה כניסה ציבורית משמעותית הכוללת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בעלי חשיבות פרוגרמטית על עירונית. ב. עוד יובהר כי מבנה קופ"ח המיושן לא יוכל בשום אופן להתחדש באופן עצמאי, שכן מדובר במגרש קטן של כ- 1.3 דונם, שמתחתיו עובר המטרו, כך שמדובר בטעות שלא ניתן יהיה לתקן.

6. חריגה לא מידתית מהרח"ק בתכנית:

- א. התכנית המופקדת והצעת התיקון של עיריית בת ים בהתנגדויות עמדו על הרח"ק שתואם את המדיניות, קרי רח"ק 9 על המגרש הסחיר הכולל, לרבות חלקה 16.
- ב. הצעת הוועדה המחוזית בפרסום לפי ס. 106 ב' אינה מוחלטת כיוון שלא נקבע גודלן של יח"ד להשכרה, אולם רק יח"ד הרגילות חורגות ב- מ"ר מהתכנית המופקדת, כך שתהיה הגדלה של הרח"ק.
- ג. זאת ועוד, ככל ותעשה הטעות של הוצאת חלקה 16 מתחום התכנית, הרי שיש לחשב את הרח"ק רק בגין השטח הסחיר הנכנס של חלקה 15, כ- 5 דונם בלבד. קרי הזכויות צריכות להיות מופחתות עוד יותר, לסד"ג של 45,459 מ"ר, מתוכם אמורים להיות 30% למגורים, קרי 13,637 מ"ר (כולל, עיקרי + שירות) בלבד, ולא 16,850 (כולל, עיקרי + שירות) כפי שיש בתכנית המופקדת, וכל שכן לא בהגדלה נוספת כפי שנקבע בהמלצת הוועדה המחוזית לפרסום לפי ס. 106 ב'.
- ד. חריגה זו מהרח"ק לא רק שמייצרת פרויקט נקודתי לא סביר, אלא גם כשל רוחבי ביחס לכלל המתחמים ברובע העסקים.

7. הגדלה לא מידתית של מספר יח"ד:

- א. התכנית המופקדת קבעה 200 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד לשכירות ארוכת טווח. על מנת לאפשר ל- 137 רוכשים עתידיים לקבל דירה בפרויקט, הציעה עיריית בת ים בהתנגדותה לקבוע 137 יח"ד רגילות, ולצמצם במעט את יח"ד להשכרה, על מנת שלא לחרוג כאמור מהרח"ק ותמהיל המגורים הקבוע במדיניות.
- ב. הגדלת מספר יח"ד ל- 237 (מתוכן 137 יח"ד רגילות, ו- 100 יח"ד להשכרה) מהווה פגיעה חוזרת ונשנית בעיר בת ים, וביכולת ההתחדשות העירונית העתידית שלה.

8. היעדר מענה לצורכי ציבור:

- א. קידום התכנית ברובע העסקים הסתמך על מתן מענה פרוגרמטי בתכנית ע"י הקצאת מגרש ציבורי עתייר זכויות (חלקה 16, בה נקבעו 7,800 מ"ר כולל, עיקרי + שירות), וכן שטחי רצפות בחלקה 15 בהיקף של 3,600 מ"ר כולל, עיקרי + שירות. החרגת חלקה 16 מתחום התכנית לא רק שמייצרת פגיעה מרחבית בתכנון רחוב יוספטל, אלא פוגעת פגיעה אנושה בהיתכנות הרשות לתת מענה פרוגרמטי לצרכים על עירוניים שיועדו למגרש אסטרטגי זה.

לסיכומו של דבר הוחלט לאשר להגיש התנגדות בנושאים שפורטו, ולעמוד על תיקון התכנית באופן אותו הציעה הוועדה המקומית בהתנגדותה לתכנית.

הצבעה:

פה אחד 6- (רפי ברנז עזב)

תכנית מתאר מקומית: 502-1428911**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250003 בתאריך: 10/03/2025

שם: בי/450/18 שינוי מיקום חניון תת"ק בפארק החופי
נושא: דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית
 עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 65,885.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
 שינוי
לכניית
 בי/450/4

גבולות:

הפארק החופי - בת ים

בעלי עניין:**• יזם:**

וועדה מקומית בת ים

• עורך:

אורנה פריפלד בסט

• מגיש:

וועדה מקומית בת ים

כתובת:

בת ים

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש: 7121

64, 48

מטרת הדיון

תכנית בי/450/4 (מאושרת משנת 2014) קבעה בתחומה פארק חופי משמעותי (תא שטח 458), אשר כולל אפשרות להקמת חניון תת קרקעי במקביל לדרך בן גוריון.

עם פיתוח הפארק בתכנון מפורט, תוך בחינת מפלסי הפיתוח של הפארק, הובהר כי חלופה זו ייצרה נראות שאינה מיטבית, וחניון פחות יעיל.

לשם כך מבוקש לשנות את מיקום החניון ללא הגדלת זכויות, על מנת להטמיע אותו טוב יותר במפלסי הפיתוח של הפארק.

כמו כן, בתכנית הראשית נקבעו הזכויות כזכויות שירות. מאחר ומדובר במטרה העיקרית, ולא בשימוש נלווה, מבוקש לקבוע אותן כזכויות עיקריות בתת הקרקע לטובת שימוש לחניון בלבד.

מטרת התוכנית :

שינוי מיקום חניון תת קרקעי ללא שינוי בזכויות הבניה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי מיקום החניון התת קרקעי בתחום התכנית והתאמת הבינוי המוצע.
2. שינוי הגדרת השטחים המאושרים משטחים עיקריים לשטחי שירות.

חוו"ד מהנדס הועדה

מדובר בתכנית ציבורית בשטחי הפארק החופי בדרום בת ים.
 לאור חשיבות קידום תכנון החניון התת קרקעי לבאי הפארק החופי, אשר יחליף את החניונים העיליים הקיימים, ממליץ להעביר את התכנית לוועדה המחוזית בהמלצה להפקידה, וכן לקבוע כי הוועדה המקומית הינה מגישת התכנית.

החלטת:

מדובר בתכנית ציבורית בשטחי הפארק החופי בדרום בת ים.
 לאור חשיבות קידום תכנון החניון התת קרקעי לבאי הפארק החופי, אשר יחליף את החניונים העיליים הקיימים, הוחלט להעביר את התכנית לוועדה המחוזית בהמלצה להפקידה, וכן לקבוע כי הוועדה המקומית הינה מגישת התכנית.

הצבעה:

פה אחד -6 (רפי ברנז עזב)

נושא: דיון בתכנית מאושרת - מדיניות ופרשנות

עיריית בת-ים

גושים/ חלקות לתכנית :מטרת הדיון

לאור ריבוי תביעות בהן כלולים שטחי ציבור בנויים ופתוחים, דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות, ותשתיות הנדרשות למימוש הפרויקט, מובאת לוועדה המקומית הצעה למדיניות לנושא מימוש צורכי הציבור בד בבד עם מימוש השטחים הפרטיים.

חוו"ד מהנדס הועדה

בעיר בת ים מאושר היקף משמעותי של תביעות הכוללות שטחי ציבור בנויים כחלק מפרויקטים יזמיים, אשר מימושם נדרש כחלק מהמענה הפרוגרמטי הנדרש לתכנית. כמו כן, מלבד שטחי ציבור בנויים כגון גני-ילדים, מתנ"סים, שטחים לקהילה וכיו"ב, חלק ניכר מהתביעות כוללות גם תשתיות הנדסיות הכרחיות דוגמת הרחבת והארכת דרכים, תשתיות ביוב וניקוז וכדומה, הנדרשות אף הן למימוש ולתיפקוד תקינים של הפרויקט לטובת הציבור.

כדוגמאות למתחמים מהעת האחרונה ניתן לציין את מתחם רחוב אילת, תב"ע 502-0492876 בי/585 אשר כוללת את הארכת דרך רחוב אילת לחיבור לרחוב התחייה וכן בנייה של שטחי רצפות, אשר חויבו במסגרת היתר הבנייה להיות כחלק משלב א' בהיתר, או מתחם אביסרור תב"ע 502-0352799 בי/697 אשר כוללת שטחי ציבור מבונוים.

ביצוע מאוחר של שטחים אלה לא רק פוגע ביכולת לתת מענה לתכנית, אלא מאריך את משך הזמן בו מתנהלות עבודות ביצוע במרחב, ופוגע באיכות החיים של התושבים. בניית שטחי מגורים ללא שטחי הציבור הנדרשים עבורם תביא לפגיעה בציבור שצפוי להתאכלס, ברמת שירות ואיכות חיים ירודה.

עמדה זו כבר יושמה בחלקה על ידי הועדה המחוזית במסגרת הוראות ביצוע בתכניות, במסגרתן נדרש ביצוע השטחים הציבוריים והתשתיות, בד בבד עם מימוש שטחי המגורים. הוראות אלו מטרתן להביא למימוש בהינף אחד כמפורט לעיל, ויש לדאוג למימוש הוראות אלו במסגרת תנאים המיישמים אותן בהיתרי הבניה.

לפיכך, על מנת לייצר מימוש תקין של התכניות, כולל מתן המענה הנדרש בהיבטי פרוגרמות ותשתית, יש להשלים את פיתוח שטחי הציבור הרלוונטיים בהלימה לשטחים הפרטיים המתאכלסים (מגורים ואחרים). לכן, ממליץ לוועדה לאשר כמדיניות כי שטחי ציבור ותשתיות הנדרשים כחלק מהתב"ע הרלוונטית יידרשו בהיתר הבנייה הראשון, ויושלמו בהינף אחד עם ביצוע הפרויקט.

ה ח ל ט ה :

בעיר בת ים מאושר היקף משמעותי של תביעות הכוללות שטחי ציבור בנויים כחלק מפרויקטים יזמיים, אשר מימושם נדרש כחלק מהמענה הפרוגרמטי הנדרש לתכנית. כמו כן, מלבד שטחי ציבור בנויים כגון גני-ילדים, מתנ"סים, שטחים לקהילה וכיו"ב, חלק ניכר מהתביעות כוללות גם תשתיות הנדסיות הכרחיות דוגמת הרחבת והארכת דרכים, תשתיות ביוב וניקוז וכדומה, הנדרשות אף הן למימוש ולתיפקוד תקינים של הפרויקט לטובת הציבור.

כדוגמאות למתחמים מהעת האחרונה ניתן לציין את מתחם רחוב אילת, תב"ע 502-0492876 בי/585 אשר כוללת את הארכת דרך רחוב אילת לחיבור לרחוב התחייה וכן בנייה של שטחי רצפות, אשר חויבו במסגרת היתר הבנייה להיות כחלק משלב א' בהיתר, או מתחם אביסרור תב"ע 502-0352799 בי/697 אשר כוללת שטחי ציבור מבונוים.

ביצוע מאוחר של שטחים אלה לא רק פוגע ביכולת לתת מענה לתכנית, אלא מאריך את משך הזמן בו מתנהלות עבודות ביצוע במרחב, ופוגע באיכות החיים של התושבים. בניית שטחי מגורים ללא שטחי הציבור הנדרשים עבורם תביא לפגיעה בציבור שצפוי להתאכלס, ברמת שירות ואיכות חיים ירודה.

עמדה זו כבר יושמה בחלקה על ידי הועדה המחוזית במסגרת הוראות ביצוע בתכניות, במסגרתן נדרש ביצוע השטחים הציבוריים והתשתיות, בד בבד עם מימוש שטחי המגורים. הוראות אלו מטרתן להביא למימוש בהינף אחד כמפורט לעיל, ויש לדאוג למימוש הוראות אלו במסגרת תנאים המיישמים אותן בהיתרי הבניה.

לפיכך, על מנת לייצר מימוש תקין של התכניות, כולל מתן המענה הנדרש בהיבטי פרוגרמות ותשתיות, יש להשלים את פיתוח שטחי הציבור הרלוונטיים בהלימה לשטחים הפרטיים המתאכלסים (מגורים ואחרים). לכן, הוחלט לאשר כמדיניות כי שטחי ציבור ותשתיות הנדרשים כחלק מהתב"ע הרלוונטית יידרשו בהיתר הבנייה הראשון, ויושלמו בהינף אחד עם ביצוע הפרויקט.

הצבעה:

פה אחד 6- (רפי ברנז עזב)

תכנית מפורטת: 502-0400747**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250003 בתאריך: 10/03/2025

שם: בי/410/4/מק

נושא: דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדה

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 336,484.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0379883
שינוי	502-0599779
שינוי	בי/2/א
שינוי	410/בי
שינוי	בי/מק/1/405
שינוי	בי/מק/1/410
כפיפות	תתל/א/72

בעלי עניין:

יזם:	עיריית בת ים
עורך:	אלי דרמן
	ירון עברון
	יורם ברק
בעלים:	רשות מקרקעי ישראל
מגיש:	עיריית בת ים
מרחב תכנון גובל:	ועדה מקומית ראשון לציון

כתובת:

בת ים

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש: 5026	41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 74, 71
גוש: 5027	65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 64, 73, 75, 137, 138
גוש: 7122	130

מטרת הדיון

בתכנית מאושרת בי/410/4 נפלה בטבלת ההקצאה טעות סופר כמפורט להלן. בעת רישום הפרצלציה עלתה בקשה לתיקון הטעות:

במתחם תכנון 1 נשמטה עקב טעות סופר הספרה 0 מהמכנה באופן שהמכנה בכל החלקים במגרש צ"ל 30760000 במקום 3076000.

בהתאם לחוו"ד יועמ"ש יש להביא את התיקון לוועדה ולפרסמו.

מטרת התוכנית:

התכנית מציעה שינויים לתכנית בי/מק/410/1 (להלן "התכנית הראשית") לצורך הגברת הקישוריות בשכונה באמצעות תוספת צירי תנועה בינה ובין סביבותיה וארגון מחודש של השטחים הציבוריים בתחום התכנית אשר ישרתו בצורה מיטבית את המגורים. כל זאת באמצעות שינוי הוראות הבינוי למתחמי המגורים לרבות שינוי בקווי הבניין, יחס לשטחים הפרטיים הפתוחים והגברת השימושים בשטחי הציבור והשטחים הפתוחים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
2. הארכת דרכים לצורך קישורן לדרכים קיימות.
3. שינוי הוראות בינוי.

חוו"ד מהנדס הועדה

ממליץ לתקן את טעות הסופר במתחם 1 :
להוסיף את הספרה 0 באופן שהמכנה בכל החלקים במגרש צ"ל 30760000 במקום
3076000, ולפרסם את התיקון.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לתקן את טעות הסופר במתחם 1 :
להוסיף את הספרה 0 באופן שהמכנה בכל החלקים במגרש צ"ל 30760000 במקום
3076000, ולפרסם את התיקון.

הצבעה :

פה אחד 6- (רפי ברנז עזב)

תכנית מתאר מקומית: 502-1392596**סעיף: 7**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250003 בתאריך: 10/03/2025

שם: בי / 529 / א- מתחם מצדה בת ים, רישום תלת מימדי
נושא: דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדה
עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 2,842.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
שינוי
תכנית
 502-0143628

גבולות:

גבולות:
 ממזרח: רח' מצדה חלקות 69, 139, 71, 84 בגוש 7128
 מצפון: רח' רזיאל חלקה 141 בגוש 7128
 מדרום: חלקה 100 בגוש 7128
 ממערב: גן היי"א חלקה 315 בגוש 7128

בעלי עניין:

יזם: גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבורי
עורך: הילה שרה מושלין סימון
בעלים: אסף שפי
מגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים
 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבורי

כתובת:

רחוב מצדה 6, בת ים
 רחוב מצדה 8, בת ים
גושים/ חלקות לתכנית:
 גוש: 7128
 102-101, 138

מגרשים לתכנית: 104 בשלמותו מתכנית: 502-0143628
 302 בשלמותו מתכנית: 502-0143628

מטרת הדיון

מטרת התכנית הינה תיקון הוראות תוכנית בי/529 תוך הגדרת רישום תלת מימד למרתפי החניה מתחת לשטח ציבורי צר המשמש כשביל, באופן שיאפשר מעבר תת קרקעי של כלי רכב בין תא שטח 104 (מצדה 6) ותא שטח 105 (מצדה 8), ומיקום מתקנים טכניים.

בחלק העילי יישמר המעבר הציבורי ופיתוח השטח.

נדרש תיקון החלטת ועדה מס' 20240011 ביום 8.1.2025: הוספת הוועדה כמגישת התכנית מאחר שמדובר בתכנית החלה על שצ"פ.

מטרת התוכנית:

מטרת התכנית תיקון הוראות תכנית בי/529 תוך הגדרת רישום תלת מימדי למרתפי החניה מתחת לשטח ציבורי (תא שטח 302), באופן שיאפשר מעבר כלי רכב ומיקום מתקנים טכניים. הרישום התלת מימדי ישמש מעבר בין תא שטח 104 (מצדה 6) ותא שטח 105 (מצדה 8) ומטרתו הינה הורדת עומס כניסות ויציאות רכב על רכוב מצדה עקב סמיכותו לגן ילדים.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לרישום תלת מימדי תחת שטח ציבורי פתוח בתא שטח 302 בעבור מעבר כלי רכב בקומות המרתף בתאי השטח 104 ו 105.
- ניוד שטחי שרות תת קרקעיים ממגרשים 104 ו 105 לשטח תת קרקעי מתחת לשצ"פ מגרש 302, כל זאת ללא שינוי בשטחי השרות המאושרים לפי תכנית תקפה.

חוו"ד מהנדס הועדה

מאחר ומדובר במעבר תחת שטח ציבורי, נדרשת החלטת הוועדה על הצטרפותה כמגישת התכנית.

ה ח ל ט ה:

מאחר ומדובר במעבר תחת שטח ציבורי, הוחלט על הצטרפות הוועדה כמגישת התכנית.

הצבעה:

פה אחד -6 (רפי ברנז עזב)

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20181087	929	7120	78		אוחנה גרופ	ד"ר ניר נחום 9, בת ים	31
2	20240739	17022	5027	108	41	חברת צרפתי שמעון בע"מ	בת ים, בת ים	32
3	20240737	17021	5027	110	40	חברת צרפתי שמעון בע"מ	ללא רחוב, בת ים	34
4	20240228	2933	7136	369		יעל קדם	דניאל 72, בת ים	36
5	20240259	3360	7139	210		דניאל שמש	זרובבל 29, בת ים	39
6	20181088	19506	5026	64	א47	נאות מזרחי בע"מ ע"י רוני מזרחי	בת ים, בת ים	41
7	20181040	19506	5026	64	א47	לחברי נציגות גולן בן שושן	בת ים, בת ים	42
8	20211749	4371	7146	237		צרפתי צבי ובניו	חנה סנש 19, בת ים	43
9	20180829	5158	7151	245	4039	די.אנד.טי אנילביץ 33 בע"מ	אנילביץ 33, בת ים	50

מבקש:**• אוחנה גרופ**

מנורת המאור 8 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

• עו"ד בעלי הדירות שמיר מסיקה כנרת זלדה

עורך:

• שמעון ישראל יעקובוביץ

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 77686814145

כתובת הבניין: ד"ר ניר נחום 9, בת ים

שטח מגרש: 1396.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7120 חלקה: 78**תכנית:** בי/687**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****דיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20181087 מתאריך 27.04.22 עד לתאריך 27.04.28****אישור תכנית עיצוב אדריכלי****הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ובו 32 יח"ד. הקמת בניין חדש בן 11****קומות סה"כ 90 יח"ד + 96 חניות ב 3 קומות מרתף, כולל מתקני חניה.****חוו"ד מהנדס העיר****ממליץ לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181087 מתאריך 27.04.22 עד לתאריך****27.04.28 מהנימוקים המפורטים במכתב הבקשה מיום: 12.2.25 ובכפוף לתנאים****המפורטים בהיתר מס' 20181087 מיום: 27.4.22****יש להטמיע תנאי לתעודת גמר כי יש להסדיר את נושא שטח החלקה באזור החניה****הציבורית במסגרת תכנית ולאחר מכן במסגרת אישור בקשה להיתר****ה ח ל ט ה:****הוחלט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181087 מתאריך 27.04.22 עד לתאריך****27.04.28 מהנימוקים המפורטים במכתב הבקשה מיום: 12.2.25 ובכפוף לתנאים****המפורטים בהיתר מס' 20181087 מיום: 27.4.22****יש להטמיע תנאי לתעודת גמר כי יש להסדיר את נושא שטח החלקה באזור החניה****הציבורית במסגרת תכנית ולאחר מכן במסגרת אישור בקשה להיתר.****הצבעה:****פה אחד 4- (רפי ברנז עזב, לאה במ + סהר שבצ'וק אנסטסיה לא השתתפו בדיון)**

מבקש:

• חברת צרפתי שמעון בע"מ

הבנאים 1 אשדוד

בעל הנכס:

• עו"ד משה שורר מיופה כוח בעלי הנכס

עורך:

• יואב אומן

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000432727

כתובת הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 108 מגרש: 41 יעוד: מגורים ג' 2

תכנית: 502-0400747, 502-0586131, 502-0358069, בי/מק/1/410, בי/410, בי/403/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוכנית שינויים להיתר מס' 20191806 : תוספת 4 בריכות שחיה בשני המגדלים בדירות

הפנטהאוז בקומה 23 .

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

לעניין ההתנגדות:

לעניין מטרדי רעש – לקבל את ההתנגדות בחלקה

חלק מתנאי הוועדה היה להמציא עמידה בתקן בנוגע לבידוד אקוסטי לכל מערכות הבריקה .

לעניין איטום ודליפות – לקבל את ההתנגדות

חלק מתנאי הוועדה לתעודת גמר זה לקבל את כל בדיקות המעבדה אשר תשקף את תקינות הבריכות לרבות איטומים וכדו'

לאור האמור ממליץ לאשר את הבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20191806 : תוספת 4 בריכות שחיה בשני המגדלים בדירות

הפנטהאוז בקומה 23 .

תנאי להיתר:

1. שאר התנאים כמפורט בהיתר 20191806 מיום: 13.12.2020.

ה ח ל ט ה:**לעניין ההתנגדות:**

לעניין מטרדי רעש – לקבל את ההתנגדות בחלקה

חלק מתנאי הוועדה היה להמציא עמידה בתקן בנוגע לבידוד אקוסטי לכל מערכות הבריקה .

לעניין איטום ודליפות – לקבל את ההתנגדות

חלק מתנאי הוועדה לתעודת גמר זה לקבל את כל בדיקות המעבדה אשר תשקף את תקינות הבריכות לרבות איטומים וכדו'

לאור האמור הוחלט לאשר את הבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20191806 : תוספת 4 בריכות שחיה בשני המגדלים בדירות

הפנטהאוז בקומה 23 .

הצבעה:

פה אחד 4- (רפי ברנז עזב, לאה במ + סהר שבצ'וק אנסטסיה לא השתתפו בדיון)

תנאי להיתר:

2. שאר התנאים כמפורט בהיתר 20191806 מיום: 13.12.2020.

שלב בקרת התכנן

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית
- עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית
- נספח סניטרי חתום ומאושר ע"י תאגיד מי בת ים
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן

תעודת גמר

- טופס ב7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- בדיקות מעבדה ואישורים נילווים לעומק תקינות הבריכות לרבות איטום ודליפות

מבקש:

♦ חברת צרפתי שמעון בע"מ

הבנאים 1 אשדוד

בעל הנכס:

♦ עו"ד משה שורר מיופה כוח בעלי הנכס

עורך:

♦ יואב אומן

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000432643

כתובת הבניין: ללא רחוב, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 110 מגרש: 40 יעוד: מגורים ג' 2

תכנית: 502-0400747, 502-0586131, 502-0358069, בי/410, בי/403, בי/מק/1/410

מהות הבקשה:

תוכנית שינויים להיתר מס' 20191730: תוספת 4 בריכות שחיה בשני המגדלים בדירות

הפנטהאוז בקומה 23.

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

לעניין ההתנגדות:

לעניין מטרדי רעש – לקבל את ההתנגדות בחלקה

חלק מתנאי הוועדה היה להמציא עמידה בתקן בנוגע לבידוד אקוסטי לכל מערכות הבריקה.

לעניין איטום ודליפות – לקבל את ההתנגדות

חלק מתנאי הוועדה לתעודת גמר זה לקבל את כל בדיקות המעבדה אשר תשקף את תקינות הבריכות לרבות איטומים וכדו'

לאור האמור ממליץ לאשר את הבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20191730: תוספת 4 בריכות שחיה בשני המגדלים בדירות

הפנטהאוז בקומה 23.

תנאי להיתר:

3. שאר התנאים כמפורט בהיתר 20191730 מיום: 13.12.2021.

החלטה:**לעניין ההתנגדות:****לעניין מטרדי רעש – לקבל את ההתנגדות בחלקה**

חלק מתנאי הוועדה היה להמציא עמידה בתקן בנוגע לבידוד אקוסטי לכל מערכות הבריקה.

לעניין איטום ודליפות – לקבל את ההתנגדות

חלק מתנאי הוועדה לתעודת גמר זה לקבל את כל בדיקות המעבדה אשר תשקף את תקינות הבריכות לרבות איטומים וכדו'

לאור האמור הוחלט לאשר את הבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20191730: תוספת 4 בריכות שחיה בשני המגדלים בדירות

הפנטהאוז בקומה 23.

הצבעה:

תנאי להיתר:

4. שאר התנאים כמפורט בהיתר 20191730 מיום: 13.12.2021.

שלב בקרת התכן

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית
- עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית
- נספח סניטרי חתום ומאושר ע"י תאגיד מי בת ים
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תעודת גמר

- טופס 7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- בדיקות מעבדה ואישורים נילווים לעומק תקינות הברכות לרבות איטום ודליפות

סעיף: 4	מספר בקשה: 20240228	תיק בניין: 2933
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250003 בתאריך: 10/03/2025		

מבקש:

• יעל קדם

דניאל 72 בת ים

בעל הנכס:

• יעל קדם

עורך:

• חבזון יואב

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000427527

כתובת הבניין: דניאל 72, בת ים

שטח מגרש: 503.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 369 יעוד: אזור מגורים ג וחזית מסחרית

תכנית: בי/430, בי/430/ב

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת חדר על הגג בדירה מס' 13 בקומה ד' בשטח של 39.89 מ"ר+שינויים פנימיים והריסות כמסומן בתכנית+גידור זמני בתקופת הבניה .

חו"ד מהנדס העיר

לנושא ההתנגדות:

שם המתנגד: חמצני יעקב דניאל 72 (בשם אלי מושייב +משה שטרית-דניאל 70)		
טענה	לקבל/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
1. התנגדות לבניית חדר על הגג עקב התקדמות בחתימות לפינוי בינוי	לדחות את ההתנגדות	1. על החלקה חלה תב"ע בי/430 אשר מתירה הקמת חדר על הגג אין כל מניעה לקדם פינוי בינוי במתחם במקביל לקבלת היתר לחדר על הגג 2. אין תכנית פינוי שמוגשת על המקרקעין ולכן אין אפשרות לסרב לבקשה להיתר, ולא תהיה מניעה לקדם הליך פינוי בינוי.

הקלות מאושרות:

1. הקלה למיקום חדר על הגג מכוח תב"ע בי/ 430 סעיף 10.1.2 מבוקש קו בניין 0.00 מ' במקום 1.2 מ' החלים בתכנית.

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה:

תוספת חדר על הגג בדירה מס' 13 בקומה ד' בשטח של 39.89 מ"ר+שינויים פנימיים והריסות כמסומן בתכנית+גידור זמני בתקופת הבניה .

ה ח ל ט ה:

לנושא ההתנגדות:

שם המתנגד: חמצני יעקב דניאל 72 (בשם אלי מושייב +משה שטרית-דניאל 70)		
טענה	לקבל/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
2. התנגדות לבניית חדר על הגג עקב התקדמות בחתימות לפינוי בינוי	לדחות את ההתנגדות	3. על החלקה חלה תב"ע בי/430 אשר מתירה הקמת חדר על הגג אין כל מניעה לקדם פינוי בינוי במתחם במקביל לקבלת היתר לחדר על הגג 4. אין תכנית פינוי שמוגשת על המקרקעין ולכן

אין אפשרות לסרב לבקשה להיתר, ולא תהיה מניעה לקדם הליך פינוי בינוי.		
--	--	--

הקלות מאושרות:

1. הקלה למיקום חדר על הגג מכוח תב"ע ב/ 430 סעיף 10.1.2 מבוקש קו בניין 0.00 מ' במקום 1.2 מ' החלים בתכנית.

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה:

תוספת חדר על הגג בדירה מס' 13 בקומה ד' בשטח של 39.89 מ"ר+שינויים פנימיים והריסות כמסומן בתכנית+גידור זמני בתקופת הבניה .

הצבעה:

פה אחד 6- (רפי ברנז עזב)

ת. השלמה

19/02/2025
27/03/2024
02/12/2024
10/04/2024

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

אישור היחידה הסביבתית
הערה: נדחה לשלב בקרת תכן
- אישור תאגיד המים והביוב
הערה: אין שינויים בצנרת המים והביוב העירוניים ובהתחברויות אליהם
דוח מפקח
אישור מחלקת חשמל ותאורה
הערה: אין מניעה נדרש להגיש דוח בודק חשמל עבור מתקן חשמל דירתי בסיום העבודות
תוספות + חדר על הגג + מרפסת-ב.תכן
אישור יועץ בטיחות מבנים אש
אישור הג"א
חשובים סטטיים +הצהרת מהנדס
אישור היחידה הסביבתית

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה בצירוף דוח עורך הבקשה (תקנה 52)במידה ובקרת התכן מבוצעת דרך מכוני בקרה לא נדרשים האישורים המפורטים
- 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 ייש להגיש תצהיר חתום על בקשה לפטור מותנה מתשלום היטל השבחה -אסמכתא לתשלום הערה תכנונית ע"ש המבקש

אישור לתחילת עבודות

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
וכוללת הצהרת קבלן מבצע,הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינוים
- 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 א3
 - טופס 4 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
 - טופס 5 - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
 - טופס 6 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
 - טופס 11 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
 - טופס 18 - 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, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם

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

תעודת גמר

- טופס א 1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א 2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס א 3 - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס ב 7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס ד 12 - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס ד 13-17 - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס ד 18 - בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- נדרש דוח בודק חשמל עבור לוח חשמל דירתי

סעיף: 5	מספר בקשה: 20240259	תיק בניין: 3360
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250003 בתאריך: 10/03/2025		

מבקש:

♦ **דניאל שמש**

זרובבל 29 בת ים

♦ פנינה שמש

זרובבל 29 בת ים

בעל הנכס:

♦ דניאל שמש

♦ פנינה שמש

עורך:

♦ דוד אברגל

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000368932

כתובת הבניין: זרובבל 29, בת ים

שטח מגרש: 552.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7139 חלקה: 210

תכנית: בי/430, בי/430א, בי/430ב

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הכשרת חדר על הגג בשטח של 37.14 מ"ר + תוספת מעלון חיצוני מקומות קרקע עד לקומה

ב', בדירה מס' 3.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה

הקלות מאושרות:

- הקלה למיקום החדר על הגג באופן שיתקבל קו מתווה דרומי 0 במקום 1.2 מ' המותרים
- הקמת מעלית חיצוני בחזית הצפונית עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין צפוני בהתאם לתכנית בי/- 430

בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה

הקלות מאושרות:

- הקלה למיקום החדר על הגג באופן שיתקבל קו מתווה דרומי 0 במקום 1.2 מ' המותרים
- הקמת מעלית חיצוני בחזית הצפונית עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין צפוני בהתאם לתכנית בי/- 430

הצבעה:

פה אחד -6 (רפי ברנז עזב)

בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:

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

דוח מפקח

הערה: חדר מבוקש קיים, טרם התחילו בעבודות בניה של המעלון נכים.

אישור היחידה הסביבתית

- אישור תאגיד המים והביוב

הערה: אין שינוי בצנרת המים והביוב העירוניים ובהתחברויות אליהם.

אגף חזות העיר

מחלקת חשמל ותאורה

הערה: 1. נדרש דוח בודק לאחר סיום העבודה בעבור מתקן חשמל דירת.

2. נדרש דוח בודק לאחר סיום העבודה בעבור המעלון לנכים.

שלב בקרת התכנן

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס.

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

ת. השלמה

22/08/2024

24/12/2024

09/12/2024

30/07/2024

10/12/2024

- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית.

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דוח עורך הבקשה (תקנה 52) במידה ובקרת התכן מבוצעת דרך מכוני בקרה לא נדרשים האישורים המפורטים
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביו (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
- תשלום הערת תכנונית לפי תקנה 27 כי הדירה לרבות חדר על הגג לא יפוצלו
- https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2_comments?language=he
- יש לשים לב שמשלמים בעד רישום הערת אזהרה
- יש להגיש תצהיר חתום על בקשה לפטור מותנה מתשלום היטל השבחה

אישור לתחילת עבודות

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים
- 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 3
- טופס 4 - 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 18ד - 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 5א - תצהיר יועץ נגישות
- 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 נילוים
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד

מבקש:**♦ נאות מזרחי בע"מ ע"י רוני מזרחי**

הרב ניסנבויס יצחק 35 בת ים

♦ גיל סלומון

נוב 6 ראשון לציון

♦ לאה צוקרמן

אחד במאי 50 חולון

♦ שרה סבן

נח"ל נמרוד 12 ראשון לציון

בעל הנכס:

♦ מרחבי פתוח בע"מ

עורך:

♦ לאה רובננקו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 2083237549

כתובת הבניין: בת ים, בת יםגוש וחלקה: גוש: 5026 חלקה: 64 מגרש: 47א ; חלקה: 45 מגרש: 47 יעוד: מגורים ג'
תכנית: בי/מק/1410, בי/2א', בי/430על תיקונה, בי/270, בי/377, בי/403, בי/1403, בי/2403**מהות הבקשה:****הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה מס' 20181088 מתאריך 26.1.2022****עד לתאריך 26.1.2028**בניית מרתפים וקומת קרקע - הקמת 2 קומות מרתף עבור חניה משותפת + קומת מרתף
עבור מחסנים + קומת קרקע כולל מערכות טכניות חדר שנאים, מאגרי מים, חדר גנרטור,
חדרי חשמל, חדרי אשפה, צובר גז.**חוו"ד מהנדס העיר**

ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181088 מתאריך 26.1.2022

עד לתאריך 26.1.2028בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20181088 מיום: 26.1.22 לרבות תנאי לתעודת גמר
הכולל אישור ריקטק לחיבור למערכת הפנאומטית וכן אישור התאמה להנחיות יועצי
השכונה מטעם הוועדה המקומית המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.**החלטת:****הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181088 מתאריך 26.1.2022****עד לתאריך 26.1.2028**בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20181088 מיום: 26.1.22 לרבות תנאי לתעודת גמר
הכולל אישור ריקטק לחיבור למערכת הפנאומטית וכן אישור התאמה להנחיות יועצי
השכונה מטעם הוועדה המקומית המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.**הצבעה:****פה אחד 6- (רפי ברנז עזב)**

מבקש:**• לחברי נציגות גולן בן שושן**

ויצמן 2 ב תל-אביב

• יעקב כהן

ויצמן 2 ב תל-אביב

• דב שרף

ויצמן 2 ב תל-אביב

• ערן הורנשטיין

ויצמן 2 ב תל-אביב

בעל הנכס:

• מרחבי פיתוח בע"מ

עורך:

• לאה רובננקו אדריכלים בע"מ

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 5275455638

כתובת הבניין: בת ים, בת ים**גוש וחלקה:** גוש: 5026 חלקה: 64 מגרש: 47א ; חלקה: 45 מגרש: 47 יעוד: מגורים ג'**תכנית:** בי/מק/1/410, בי/2/א', בי/430על תיקונה, בי/270, בי/377, בי/403, בי/1/403, בי/2/403**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****דיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה מס' 20181040 מתאריך 3.1.2023 עד****לתאריך 3.1.2029.****עבור הקמת בניין מערבי - בן 21 קומות מגורים הכוללים 87 יחידות דיור + קומת גג טכני****חוו"ד מהנדס העיר**

ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181040 מתאריך 3.1.23

עד לתאריך 3.1.29

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20181088 מיום: 26.1.22 לרבות תנאי לתעודת גמר

הכולל אישור ריקטק לחיבור למערכת הפנאומטית וכן אישור התאמה להנחיות יועצי

השכונה מטעם הוועדה המקומית המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה

ה ח ל ט ה:**הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181040 מתאריך 3.1.23****עד לתאריך 3.1.29**

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20181088 מיום: 26.1.22 לרבות תנאי לתעודת גמר

הכולל אישור ריקטק לחיבור למערכת הפנאומטית וכן אישור התאמה להנחיות יועצי

השכונה מטעם הוועדה המקומית המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

הצבעה:**פה אחד 6- (רפי ברנז עזב)**

מבקש:

* צרפתי צבי ובניו

הרצל 91 ראשון לציון

בעל הנכס:

* עו"ד אבי אורנים מיופה כוח בעלי הנכס

עורך:

* דרור בריל

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000049648

כתובת הבניין: חנה סנש 19, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7146 חלקה: 237 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/2/א, בי/102, בי/231, בי/339, בי/430, בי/430/א, בי/403, בי/1/403, בי/538, 502-0216473, 502-0358069, 502-0413625, 502-0586131, בי/430/ב

מהות הבקשה:

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי.

2. הריסת בניין קיים בן 2 קומות הכולל 12 יח"ד, ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'

מבוקש הקמת בניין חדש בן 7.5 קומות על קומת קרקע + 2 קומות מרתף + גדור זמני לתקופת בניה. הכולל 36 יח"ד.

חו"ד מהנדס העיר

לעניין ההתנגדות:

דיירי רחוב הרצל 11 מבנה שעבר התחדשות במסגרת תמ"א 38/1	
טענה	מענה
צמצום המרווח בין המבנים הינו מרווח הפוגע בפרטיות	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>עפ"י הוראות תמ"א 38 היה ניתן להגיע לק.ב. 2 מ', אך במסגרת הבקרה המרחבית ומדיניות הוועדה ניתנה הנחיה כי ק.ב. יוגדלו לק.ב. 3 מ' כך שהמרחק בין המבנים יהיה לפחות 6 מ'. מדובר במרחק תקני בין 2 מבנים בגובה זה ולכן מומלץ לאישור</p> <p>ההגבלה של מרחק בין המבנים הינה למבנים באותה החלקה התמ"א מאפשרת מרחק בין מבנים של 4 מ'</p> <p>התכנון המוצע מציג מרחק של לפחות 6 מ' ואף יותר.</p> <p>למעט באזור הממ"ד שאושר למתנגדים בחריגה מעבר לק.ב. אך מדובר בתחום נקודתי בלבד</p>
גובה המבנה יגרום לצל לדודי השמש מכיוון דרום ויחרוג באופן מהותי מגובה המבנים בסביבה	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>מבנה המתנגדים עבר התחדשות במסגרת תמ"א חיזוק ומגיע לגובה של 7 קומות (גובה מבנה של 25.47 מ')</p> <p>ממול חנה סנש 20 מבצע פרויקט במסגרת תמ"א הריסה ובנייה בן 10 קומות (גובה מבנה של 34.4 מ')</p> <p>ממזרח קיים היתר לתמ"א הריסה ובנייה ארלוזורוב 5-7</p> <p>מבנה בן 10 קומות (גובה מבנה 36.15)</p> <p>המבנה נשוא הבקשה הינו בגובה של 9 קומות</p>

(גובה מבנה של 33.65 מ') מדובר במבנים מרקמים התואמים את התכנון הקיים ואת עקרונות הכוללת כך שיש התאמה של גובה המבנים המבנה אינו חופף כולו עם מבנה המתנגדים ואין חריגה מהקריטריונים	
<u>לקבל את ההתנגדות</u> במסגרת הבקרה המרחבית ואישור תכנית העיצוב נבדקו מכלול הפרמטרים לרבות השתלבות המבנה עם סביבתו תוך הרחבת ק.ב. הצידדים צמצום שטחי הבנייה (לא כולל תוספות מכח ב/538)	ההקלות המבוקשות אינן מדתיות ויש לשקול אותן בקפידה
התנגדות ציפורה דבח דיירת במבנה נשוא הבקשה להיתר	
הדיירת הגישה מכתב התנגדות לאור אי תכנון דירת הגן, לאחר קבלת הסבר מהיזם כי דירות הגן בוטלו לבקשת העירייה היא הסירה את ההתנגדות בתאריך: 17.4.24. חשוב לציין כי הפרויקט כולל דירת גן אחת בקומת הקרקע בחלק האחורי של המבנה ללא ממשק עם הרחוב בהתאם להנחיית הצוות המקצועי	מתנגדת לביטול דירת הגן

ממליץ לאשר הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות הכולל 12 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון א'3 מבוקש הקמת בניין חדש בן 7.5 קומות על קומת קרקע +2 קומות מרתף +גדור זמני לתקופת בניה. הכולל 36 יח"ד חדשות. בכפוף:

הערות לתשריט הבקשה :

יש לתקן תכנית לפי הערות הבדוק

השלמת דרישות בקרת תכנ:

1. אישור מכון בקרה.

תאומים ואישורים נוספים:

1. הסכמה של 100% בעלי הזכויות במקרקעין.
2. קבלת דוח כלכלי מאושר ע"י המנהלת
3. אישור מי בת ים
4. עיצוב חזיתות המבנה וחומרי גמר יהיה בתאום עם ס. מהנדסת העיר לרישוי.

תנאים להיתר:

1. אגרות והיטלים: תשלום אגרות והיטלים, היטלי השבחה כחוק.

תנאים לתחילת עבודות הבנייה:

מח' הפיקוח

1. אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
2. יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה
3. הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
4. מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
5. בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ההיתר
6. טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
7. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
8. הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
9. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

10. הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
11. אישור רשות העתיקות (לבקשות בתחום עתיקות בהתאם להנחיות רשות העתיקות)
12. אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
13. הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
14. תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים, מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
15. הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
16. אישור היחידה הסביבתית
17. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
18. אישור תשתיות - תאום הנדסי לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות
19. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם חברת חשמל ואגף התשתיות (במידה ונדרש העתקה/הטמנה של קו מתח, עמודי תאורה וכו')
20. אישור תכנית ארגון אתר בטיחות וסקר סיכונים
21. אישור תאגיד המים
22. אישור מחלקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכסי עירייה)
23. אישור מחלקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות אישור פקיד היערוות לכריתה/העתקה או שימור (במידה וקיים עץ בוגר בקרבה של 4 מ')
24. אישור מחלקת תברואה על חתימת כתב התחייבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה

תנאים למהלך הביצוע:

מח' הפיקוח:

1. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסימון
2. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
3. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
4. 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

תנאים לתעודת גמר:

מח' הפיקוח

1. אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
2. אישור מכון בקרה - גמר
3. תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
4. תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד בניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
5. תצהיר מודד מוסמך
6. תצהיר יועץ תנועה
7. תצהיר יועץ בטיחות
8. תצהיר יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
9. דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
10. בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
11. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)
12. אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים: יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות, מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
13. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
14. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
15. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
16. אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי (באזור ימי)
17. אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
18. אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
19. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
20. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
21. אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
22. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
23. אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה

24. אישור דיווח אחראי לביקורת -טופס ד-13-17
 25. אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת,מפקח בניה,מנהל מחלקת פיקוח
 26. אישור תשתיות- ניקוז מי נגר
 27. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
 28. אישור תשתיות - תאום הנדסי
 29. אישור היחידה הסביבתית
 30. אישור תאגיד המים
 31. אישור מחלקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות פקיד היערות (במידה וקיים עץ בוגר בקרבה של 4 מ')
 32. אישור מחלקת נכסים - תשלום חובות שטחי התארגנות
 33. אישור מחלקת אגרות והיטלים
 34. אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרות שילוט
 35. אישור הצבת דפיברלטור

ה ח ל ט ה:

לעניין ההתנגדות:

דיירי רחוב הרצל 11 מבנה שעבר התחדשות במסגרת תמ"א 38/1	
טענה	מענה
צמצום המרווח בין המבנים הינו מרווח הפוגע בפרטיות	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>עפ"י הוראות תמ"א 38 היה ניתן להגיע לק.ב. 2 מ', אך במסגרת הבקרה המרחבית ומדיניות הוועדה ניתנה הנחיה כי ק.ב. יוגדלו לק.ב. 3 מ' כך שהמרחק בין המבנים יהיה לפחות 6 מ'. מדובר במרחק תקני בין 2 מבנים בגובה זה ולכן מומלץ לאישור</p> <p>ההגבלה של מרחק בין המבנים הינה למבנים באותה החלקה התמ"א מאפשרת מרחק בין מבנים של 4 מ'</p> <p>התכנון המוצע מציג מרחק של לפחות 6 מ' ואף יותר.</p> <p>למעט באזור הממ"ד שאושר למתנגדים בחריגה מעבר לק.ב. אך מדובר בתחום נקודתי בלבד</p>
גובה המבנה יגרום לצל לדודי השמש מכיוון דרום ויחרוג באופן מהותי מגובה המבנים בסביבה	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>מבנה המתנגדים עבר התחדשות במסגרת תמ"א חיזוק ומגיע לגובה של 7 קומות (גובה מבנה של 25.47 מ')</p> <p>ממול חנה סנש 20 מבצע פרויקט במסגרת תמ"א הריסה ובנייה בן 10 קומות (גובה מבנה של 34.4 מ')</p> <p>ממזרח קיים היתר לתמ"א הריסה ובנייה ארלוזורוב 5-7</p> <p>מבנה בן 10 קומות (גובה מבנה 36.15)</p>

המבנה נשוא הבקשה הינו בגובה של 9 קומות (גובה מבנה של 33.65 מ') מדובר במבנים מרקמים התואמים את התכנון הקיים ואת עקרונות הכוללת כך שיש התאמה של גובה המבנים המבנה אינו חופף כולו עם מבנה המתנגדים ואין חריגה מהקריטריונים	
לקבל את ההתנגדות במסגרת הבקרה המרחבית ואישור תכנית העיצוב נבדקו מכלול הפרמטרים לרבות השתלבות המבנה עם סביבתו תוך הרחבת ק.ב. הצידיים צמצום שטחי הבנייה (לא כולל תוספות מכח בי/538)	ההקלות המבוקשות אינן מדתיות ויש לשקול אותן בקפידה
התנגדות ציפורה דבח דיירת במבנה נשוא הבקשה להיתר	
הדיירת הגישה מכתב התנגדות לאור אי תכנון דירת הגן, לאחר קבלת הסבר מהיזם כי דירות הגן בוטלו לבקשת העירייה היא הסירה את ההתנגדות בתאריך: 17.4.24. חשוב לציין כי הפרויקט כולל דירת גן אחת בקומת הקרקע בחלק האחורי של המבנה ללא ממשק עם הרחוב בהתאם להנחיית הצוות המקצועי	מתנגדת לביטול דירת הגן

הוחלט לאשר הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות הכולל 12 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון א' מבוקש הקמת בניין חדש בן 7.5 קומות על קומת קרקע + 2 קומות מרתף + גדור זמני לתקופת בניה. הכולל 36 יח"ד חדשות .

הצבעה :

פה אחד 6- (רפי ברנז עזב)

בכפוף:

הערות לתשריט הבקשה :

יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

השלמת דרישות בקרת תכנ:

2. אישור מכון בקרה.

תאומים ואישורים נוספים:

5. הסכמה של 100% בעלי הזכויות במקרקעין.

6. קבלת דוח כלכלי מאושר ע"י המנהלת

7. אישור מי בת ים

8. עיצוב חזיתות המבנה וחומרי גמר יהיה בתאום עם ס. מהנדסת העיר לרישוי.

תנאים להיתר:

1. אגרות והיטלים: תשלום אגרות והיטלים, היטלי השבחה כחוק.

תנאים לתחילת עבודות הבנייה:

מח' הפיקוח

25. אישור מכון בקרה לתחילת עבודות

26. יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה

27. הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך

28. מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

29. בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ההיתר
30. טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
31. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
32. הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
33. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
34. הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
35. אישור רשות העתיקות (לבקשות בתחום עתיקות בהתאם להנחיות רשות העתיקות)
36. אישור בטוחים(פוליסה)מבעל ההיתר והקבלן הראשי
37. הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
38. תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים, מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
39. הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
40. אישור היחידה הסביבתית
41. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
42. אישור תשתיות - תאום הנדסי לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות
43. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם חברת חשמל ואגף התשתיות (במידה ונדרש העתקה/הטמנה של קו מתח, עמודי תאורה וכו')
44. אישור תכנית ארגון אתר בטיחות וסקר סיכונים
45. אישור תאגיד המים
46. אישור מחלקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכסי עירייה)
47. אישור מחלקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות אישור פקיד היערות לכריתה/העתקה או שימור(במידה וקיים עץ בוגר בקרבה של 4 מ')
48. אישור מחלקת תברואה על חתימת כתב התחייבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבנייה

תנאים למהלך הביצוע :

מח' הפיקוח :

5. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסימון
6. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
7. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
8. 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 ושווחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

תנאים לתעודת גמר :

מח' הפיקוח

36. אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
37. אישור מכון בקרה - גמר
38. תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
39. תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד בניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
40. תצהיר מודד מוסמך
41. תצהיר יועץ תנועה
42. תצהיר יועץ בטיחות
43. תצהיר יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
44. דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
45. בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
46. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)
47. אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות,תקורות,עמודים,קירות מעלית ומדרגות, מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
48. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
49. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
50. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
51. אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי (באזור ימי)
52. אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
53. אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים,ביוב וניקוז

- 54. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- 55. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- 56. אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- 57. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- 58. אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- 59. אישור דיווח אחראי לביקורת -טופס ד13-17
- 60. אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת,מפקח בניה,מנהל מחלקת פיקוח
- 61. אישור תשתיות- ניקוז מי נגר
- 62. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
- 63. אישור תשתיות - תאום הנדסי
- 64. אישור היחידה הסביבתית
- 65. אישור תאגיד המים
- 66. אישור מחלקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות פקיד היערות (במידה וקיים עץ בוגר בקרבה של 4 מ')
- 67. אישור מחלקת נכסים - תשלום חובות שטחי התארגנות
- 68. אישור מחלקת אגרות והיטלים
- 69. אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרות שילוט
- 70. אישור הצבת דפיברלטור

מבקש:

♦ די.אנד.טי אנילביץ 33 בע"מ

אלי כהן 3 תל-אביב

בעל הנכס:

♦ עו"ד כהן לילך מיופה כח הדיירים

עורך:

♦ אסף שאול

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 7128732692

כתובת הבניין: אנילביץ 33, בת ים

שטח מגרש: 574.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7151 חלקה: 245 מגרש: 4039

תכנית: בי/2/א', בי/328/ב, בי/377, בי/403, בי/430, בי/מק/497, בי/339

מהות הבקשה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך הוספת דרישה המצאת התחייבות וערבות בנקאית להחזרת

המצב לקדמותו ע"ס 100,000 ש"ח

2. תכנית שינויים מהיתר בניה מס' 20130371 מיום 23.08.17 הכוללת שינויים מבניים

בקומת הקרקע, תוספת 2 יח"ד בקומה שישית באופן שיתקבלו 4 יח"ד בקומה. סה"כ קיים

+ מוצע 24 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

תנאי למתן היתר בניה להארכת תוקף היתר מס' 20180829 מתאריך 29.06.20 עד לתאריך 29.6.26

בכפוף:

1. סילוק כל מפגעי הבטיחות בשטח וקבלת דוח פיקוח עדכני

2. הוצאת היתר שלב-א, להתקנת מתקני החניה וסגירת הבורות הקיימים בשטח

3. הוצאת היתר שלב-ב, לסיום כל עבודות הבניה

4. המצאת התחייבות וערבות בנקאית להחזרת המצב לקדמותו ע"ס 100,000 ש"ח

החלטה:

הוחלט לאשר הוספת תנאי למתן היתר בניה להארכת תוקף היתר מס' 20180829 מתאריך 29.06.20 עד לתאריך 29.6.26

בכפוף:

1. סילוק כל מפגעי הבטיחות בשטח וקבלת דוח פיקוח עדכני

2. הוצאת היתר שלב-א, להתקנת מתקני החניה וסגירת הבורות הקיימים בשטח

3. הוצאת היתר שלב-ב, לסיום כל עבודות הבניה

4. המצאת התחייבות וערבות בנקאית להחזרת המצב לקדמותו ע"ס 100,000 ש"ח

הצבעה:

פה אחד -6 (רפי ברנז עזב)