

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מס' 17:00, רביעי תאריך 04/06/25, סיוון תשפ"ה בשעה 17:00, ישבה מס' 0007, ביום רביעי מס' 20250007.

רשימת נושאים תכונניים

סעיף	מספר	נושא תכניוני	שם התכנית/נושא תכניוני	עמ.
1	502-1060870	דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית דיון בהמלצת לתוכנית בסמכות מחוזית לפיה סעיף 64ב'	תוכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64ב'	2
2	502-0729590	דיון בהתנגדויות דיון בהתנגדויות	בי/534/מק/1 איחוד וחלוקת בלדי	5
3	502-0126813	דיון בתכנית: הארכת דיון בתכנית: הארכת תיקף תכנית	בי/534 מבנים בעירוב שימושים	8
4	502-0143628	דיון בתכנית: הארכת דיון בתכנית: הארכת תיקף תכנית	פינוי בניוי מצדה - בת ים- בי/ 529	10
5	502-0195966	דיון בתכנית: הארכת דיון בתכנית: הארכת תיקף תכנית	בי/609 "דף מעריב"	12
6	502-0301713	דיון בתכנית: הארכת דיון בתכנית: הארכת תיקף תכנית	בי/546 - רח' האורגים 27 בת ים	14
7	502-1239953	דיון בתכנית: תיקון דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדת	מתחם השקמה בי/882	16
8	502-1315621	דיון במתן תיקף דיון במתן תיקף	בי/909 - מתחם השלושה מגזרים 501,502	18
9	1/496/ר	אישור תצ"ר אישור תצ"ר	תצ"ר בי/496/1 כננסון 55-61	20
10	א/535/ר	אישור תצ"ר אישור תצ"ר	תצ"ר בי/535/א הרב לוי	21

תכנית מתאר מקומי: 502-1060870

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 04/06/2025

סעיף: 1

שם: תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 66ב'

נושא: דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 8,514,328 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

סמכות: ועדת שטח

יחס	لتכנית
כפיות	502-0222323
לא שינוי	502-0358069
כפיות	502-0923730
שינוי	בי/2/A
החלפה	328/B
החלפה	339/B
החלפה	377/B
החלפה	403/B
החלפה	430/B
החלפה	430/B/430/A
החלפה	577/B
לא שינוי	תמא/4/2
כפיות	תtal/103

בעלי עניין:

♦ יזם:

♦

♦ עורך:

עיריית בת-ים

♦ מגיש:

ארו אלה

בת-ים

בת-ים

מטרת הדיון

התכנית הכוללת להתחדשות עירונית נמצאת בימים אלה בשלב תכנון, הסט עבור תיקונים לטובת העברתו לועדה המחויזת לתנאי ס'. פ'.

בהמלצת הוועדה המקומית לאישור התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, הוחלט כי לפני העברת המסמכים לועדה המחויזת נדרש אישור של ועדת השימור העירונית.

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך ה- 07.05.2025 וכיום מובאות לאישור החלטות ועדת השימור בוועדת המשנה לתכנון ובנייה.

כמו כן, לאחר בתקנית רחبت היקף, היא נבחנית באופן מתמיד על ידי צוותי התכנית ומינהל ההנדסה ותובה מפעם לעדכנים ותיקונים להחלטת הוועדה. לאחר בחינה חוזרת של מתוויי ההתחדשות בחלוקת מהאזורים שהוגדרו "על עירוניים", מוצע לשנות את הסיווג ה"על עירוני" ל"עירוני" במספר מקומות מצומצם, כמפורט בהערות הבדיקה.

משמעותו שינוי זה בעיקרו הינו הפחתה מסוימת של הקפ"ה המשחר והתעסוקה, ובהתאם הפחתה של נפח הבנייה הכלולים, על מנת להתאים לאופי העירוני באזוריים אלו.

מטרת התוכנית:

התכנית תהיה הכללי האסטרטגי העיקרי להתחדשות העיר בת-ים. התכנית מקדמת את פיתוח המרכזים האורבניים לאורץ הצירים הראשיים, שומרת ומחזקת את הטרוגניות של המרקטים העירוניים על ידי מנגנוןים המתאימים לכל מרקם וכן מחזקת את הממשק של בת-ים עם הערים הגובלות עימה.

התכנית שמה דגש על האיכות העירונית של המרחב הציבורי בגוון: מערכת תנועה אורבנית אינטגרלית ומקושתת היטוב למרחב, רשת הולכי רגל מפותחת הכוללת מערך שבילים, משוללים וגינוט לינאריות, מרחב חוף הים והטיילת המהווים מוקד משיכה מטרופוליני משמעותי, ותשתיות עבר מערכות תחבורה ציבורית אינטגרטיבית המאפשרת הפחתת השימוש ברכב הפרט. התכנית מציעה העצמה של הרחובות הראשיים לכיוון מזרחה

ומערב על ידי תוספת שימושי מסחר ותעסוקה והגדלת נפח הבנייה, ובנוספּ יצרת קשרים חדשים והשלמת רשות הרחובות העירונית בכיוונים אלה. ברוחות צפונם דרום הקיימים התכנית מנהה לשיפור ושמירה על משאבי הטבע, חיזוק הרחובות המSchedulerים העירוניים ועיבוי מערכת המשועלים והגנים הקיימת.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות והנחיות להתחדשות בנינוי שיחולו גם לאחר פקיעת תוקף תמי"א 38 ותכניות שהוכנו מכוחה.
2. חלוקת מגורי המגורים בשטח התכנית לאזוריים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
3. קביעת הנחיות לשיפור רשות ההליכה והרכיבה על אופניים.
4. קביעת שטחי קרקע ב"יעוד על פי תכנית מאושרת" בהם ניתן להוציא היתר בינוי מכוח תכנית זו – "התחדשות בנינוי".
5. קביעת שטחי קרקע ב"יעוד על פי תכנית מאושרת" עם "הוראות מיוחדות" ב"האפשרות התחדשות עירונית בסוגרת הליך תכנית מקומית "התחדשות מקבצת".
6. קביעת שטחי קרקע בייעוד קרקע "עירוני מעורב" הדורשים קידום תכנית מפורשת "התחדשות מתמחית".
7. קביעת שימושים, זכויות בינוי מרבית, והוראות בינוי בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות לחניה ולגישה למגרשים.
9. קביעת זכויות מוקנות ותנאים למתן היתר בינוי ל"התחדשות בנינוי".
10. קביעת הנחיות לשילוב שימושים נוספים מבני מגורים מעורבי שימושים.
11. קביעת הנחיות להכנת תכנית מתאר מקומי מכוח תכנית זו.
12. קביעת הנחיות מתארות לאזור רובע העסקים.
13. קביעת אתרים, מתחמים ומרקמים לשימור ומתן הוראות לאתרים לשימור.
14. קביעת אזורי לניזז זכויות.
15. קביעת הנחיות לייעוד נדחה להפסקה עבור הרחבה רחובות ושבילי אמצע.

חו"ד מהנדס הוועדה

1. ממליץ לאמץ את החלטת וועדת השימור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המعمיקה כבר או שרה בועדת השימור בשנת 2014. חלק מהעובדת על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשיימת השימור.

השנים המוצעים לביצוע רשיימת השימור תואמים את הרכבים העירוניים העכשוויים. הוחלט לאשר את רשיימת השימור המוצעת בלבד:

א. סעיף 17 – מבנה מחלת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג'.

ב. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג'.

ג. סעיף 62 – מרכיב לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגישות ב'.

ד. סעיף 65 – בית הכנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.

ה. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחים בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבע הערכיים השימוריים של השכונה. במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספה 2 מבנים לרשיימת השימור כדלקמן.

1. בית הכנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8'

2. בית התربות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9

ו. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתחים בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכןתיק תיעוד לפיו יקבע הערכיים השימוריים של השכונה.

ז. סעיף 64 – שכונת אבווב – הקטנית גבולות המתחים כך שלא יכלול את בית האבות.

ח. הוספה לרשיימת השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) – רח' ירושלים 67.

2. ממליץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הוצאות המקצוע.

א. שני ראסטר "על עירוני" – "עירוני" והחתמת רח'יק ביחידות התכנון הבאות:

.i. ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח'יק 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.

.ii. מרחוב העצמאות (לא במסגרת תכנית המבואה הצפונית) – רח'יק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.

.iii. מרחוב יוספטל (מחשומנים עד בלפור – יחידת תכנון 308 + יחידת תכנון 803 + יחידת תכנון 804 – רח'יק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%

ב. התאמת רח'יק לראסטר ביחידות התכנון הבאות:

i. יחידת תכנון 411 – רח'יק 6

ii. יחידת תכנון 802 – רח'יק 6

החלטת:

לביקשת יו"ר הוועדה ירד מסדר היום, לדוחות לישיבה הבאה.

תכנית מפורטת: 502-0729590

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 20250007

סעיף: 2

שם: בית/מק' 534 איחוד וחלוקת בלדי

נושא: דיוון בהתקנדזיות

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 16,797.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

יחס	لتכנית
שינוי	502-0126813
שינוי	ב/י 400
שינוי	ב/י 400/1
שינוי	ב/י 400/2
שינוי	ב/י 400/3
שינוי	ב/י 400/4
שינוי	ב/י 400/5
כפיות	תמא/1
כפיות	תמא/12
כפיות	תמא/4/2
כפיות	תמא/5

גבולות:

התוכנית ממוקמת ברחוב גנאל קינג פיר - בין רחוב אורת ישראל לרחוב האורגים, וכן ברחוב יקואל מנחים - בין רחוב אורת ישראל לרחוב הסוללים העתיד להבנות

בעלי עניין:

♦ ייזם:	ארזו דהבני
♦ עורך:	עדי אסיף
♦ בעליים:	ארزو דהבני
♦	דפנה קסטיאל
♦	אסטר ארית שגיא
♦	מרים שקד
♦	חויה כשר
♦	איתנמר קסטיאל
♦	ד. גל ישראל נכסים בע"מ
♦	גלית ברון
♦	שני צביה קצמן
♦ מתנגד:	רשות שדות התעופה - מריאן שלлон מתוכנ
♦	חבי ד. גל ישראל נכסים בע"מ - בעל זכו
♦ מגיש:	הועדה המקומית בת ים
♦	ארזו דהבני
♦	עיריית בת ים

כתובת:

רחוב הבונים 23, בת ים

רחוב גנאל קינג פיר 10, בת ים

רחוב יקואל מנחים 2, בת ים

רחוב האורגים 19, בת ים

גוש: 7123

, 157, 152, 95, 93

גושים/חלוקת לתכנית:

מדובר בתוכנית איחוד וחלוקת ושיפור בגין לתוכנית מאושרת מתחם בית/מק' 534 ברובע העסקים בת ים.

מהחר ומדובר בתכנית הכלולת קרקע עירונית, התכנית אושרה להגשה בדיון מועצת העיר ביוני 2023. התכנית הופקדה ביולי 2024 ופורסמה כחוק להתנדויות.

בתאריך 08/10/2024 התקבלה הודעה כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי ס. 109.

התקבלו 2 התנדויות לתוכנית:

1. התנדות רשות.
2. התנדות בעלי הקרקע לתיקון בطالאות האיזון.

התכנית מובאת לקביעת החלטת הוועדה המחויזת ביחס להתנדויות.

מחכה להחלטה על הארכת התוקף של התכנית הראשית - לא ניתן לדון לפני שיש אישור **מטרת התוכנית:**

אחד וחולקה ללא הסכמת הבעלים, עדכו הוראות הבינוי ומיצוי זכויות בסמכות מקומית.

עיקרי הראות התכנית:

1. איחוד וחלוקת של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז', לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שניינוי גובה הבניין מ-153 מטר ל-165 מטר והוספת 5 קומות לכל מגדר והוספת קומות מתחת לקרקע למגרש הציבורי 403 לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שניינוי של הוראות הבינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
4. תוספת 500 מ"ר לזכויות בניה ע"פ סעיף 62א(א)(16)(א)(4) לחוק, לטובת מסחר.
5. שניינוי קו בנין עילי ותحتי/תת קרקע לפי סעיף 62א(א)(4).
6. שניינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכלול המותר לפי סעיף 62א(א) (6) לטובת ניוד רצפות לצרכי ציבור מגשר 205 למגרש 204 ורכיב כל שטחי הרצפות לצרכי ציבור במגרש 204 בצדם למגרש הציבורי 403.

חו"ד מהנדס הוועדה
להלן המלצת מה"ע לנושא ההתנדויות:

1. התנדות רשות:
ممילץ לקבל את התנדות של רשות.
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לדרישות רשות, מדובר על פער של כ- 1 מ'.

2. התנדות הייזם לנושאطالאות האיזון:

א. לטענה כי יש לקבוע שווי יחסית במצב הנכס לחלה 93 בהתאם לשטח הקרקע היחסי של החלוקת ולא לפי שווי החלוקת היחסית כפי שקבע שמאו התכנית. לטענתם ניתן שווי יחסית גדול יותר ולא מוצדק לחלה 95.
המלצת היא לדחות את התנדות.
אומנם סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה ותקן 15 קבועים כי החלק היחסית יקבע בהתאם לשווי הקרקע, אולם ישנה טעות מוחותית בחישוב זכויות הבניה שהוגב במסמך ההתנדות.

ב. לטענה כי אין להביא בחשבון מוקם מיקום ונוף של 10% למגרש 205,
המלצת היא לדחות את התנדות.
נראה מוקדם סביר לאור כך שמדובר 205 נמצא בלב תחום אזור התעשייה בעוד מגשר 204 סמוך לשכונות מגורים. כמו כן, סמוך למגרש 204 מוקדמת בניית חדשה בעירוב שימושים. נוסף לכך מגשר 204 מערבי יותר ועם סיכויים גבוהים יותר להנוט מנוף לים.

לסיכום, ממילץ לדחות את התנדות הייזם.

סיכום המלצות מה"ע להתנדויות:
ממילץ לתקן את התכנית בהתאם להמלצות בהתנדויות ולתת תוקף לתוכנית.

החלטה:
להלן החלטת הוועדה לנושא ההתנדויות:

1. התנדות רשות:
הוחלט לקבל את התנדות של רשות.
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לדרישות רשות, מדובר על פער של כ- 1 מ'.

2. התנגדות היזם לנושא טבלאות האיזון:

היום ביקש להסיר את ההתנגדות, ולכן היא לא נדונה.

והחליט לתקן את התכנית בהתאם להמלצות בהתנגדות של רשיית ולתת תוקף לתכנית.

הצבעה :
פה אחד - 7

תכנית מתאר מקומי: 502-0126813

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 04/06/2025

סעיף: 3

שם: ב/י 534 מבנים בעירוב שימושים
נושא: דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית
עירית בת-ים:
שטח התוכנית: 16,797.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	لتכנית
שינוי	ב/י 400
שינוי	ב/י 400/1
שינוי	ב/י 400/2
שינוי	ב/י 400/3
שינוי	ב/י 400/4
שינוי	ב/י 400/5
כפיות	תמא/12
כפיות	תמא/4/34
כפיות	תמא/4/2
כפיות	תמם/5

גבולות:

התוכנית ממוקמת ברחוב גנאל קניג בין רחוב אורתל ישראל לרחוב האורגים וכן בצמת הרחובות אורתל ישראל ופינת יקואל מנחם (הטוללים).

בעלי עניין:

- ייזם: אرض דהבני בלבד אחזקות בע"מ
- אرض דהבני
- יושע גוטמן
- עירית בת ים
- אرض דהבני
- עירית בת ים
- אرض דהבני

כתובת:

רחוב הבונים 23 , בת ים
 רחוב גנאל קניג פיר 10 , בת ים
 רחוב יקואל מנחם 2 , בת ים
 רחוב האורגים 19 , בת ים
גושים/חלוקת לתכנית:

גוש : 7123
 160, 157, 152, 95, 93

מטרת הדין:

דיון בארכת תוקף תכנית ב/י 534- מבנים בעירוב שימושים מס' 502-0126813 התכנית
 פורסמה לתקוף ברשומות בתאריך 9.1.18 ונכנסה לתקוף בתאריך 23.01.2018.

בימים אלו מקודמת תכנית ב/י 534/מק-1- איחוד וחלוקת מס' 502-0729590 אשר ממתינה
 בהתנגדויות, ובמקביל, מקודמת תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית.

בסעיף 7.2.1 בהוראות נקבע כי "אם תוך 5 שנים מיום כניסה התכנית לתקוף לא יצא היתר
 בניה לבניה העל קרקעית, יפקעו זכויות הבניה מתקוף תכנית זו".

הבקשה להארכת מועד ל-5 שנים נוספת, תוגש בתקופת תוקפה של התכנית, ותאפשר
 באישור הוועדה המקומית ובהסכמה הוועדה המחוזית".

בתאריך ה 23.01.23 החליטה הוועדה המוחזית להאריך את תוקפה של התכנית ב- 24
 חודשים. קרי עד 23.01.2025.

על אף קידום תכנית העיצוב ותכנית האיחוד והחלוקת, טרם הוגשה בקשה להיתר בניה.

לבקשת היוזם התוכנית מובאת לדין להארכת תוקף נוספת ב- 36 חודשים נוספים, להשלמת מלאה תקופת ההארכה האפשרית ע"פ התב"ע הראשית.

מטרת התוכנית :

התאחדות עירונית למתחם בהתאם למידניות התכנון באזור העסקים, וזאת על ידי :
א. שניוי ייודים מאזרע עסקים ובידור לאזור מעורב שימושים, כולל מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים לטובת הציבור.

ב. ארגון מיטבי של ייודי הקרקע ע"י חילופי שטחים.

יעקי רוחאות התכנית:

1. קביעת ייודי קרקע והקצת זכויות לבניה :

א. עוד למגורים, מסחר ותעסוקה וכן לשטחים פתחים ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. יצירת דרך ו/או טיפול נופי.

ג. קביעת הוראות לתכנית לאיחוד וחלוקת עתידית.

2. סה"כ ייח"ד 243 :

א. מתחם מזרחי : 126 ייח"ד

ב. מתחם מערבי : 117 ייח"ד

3. קביעת גובה :

א. מתחם מזרחי : קביעת גובה מרבי של 36 קומות כולל קומת כניסה וקומת טכנית גבוהה.
(על פני הים, כולל מתקנים : 173.20 מ'). גובה המבנה המרבי מעלה - 0.00 כולל מתקנים : 153.00 מ').

ב. מתחם מערבי : קביעת גובה מרבי של 34 קומות כולל קומת כניסה וקומת טכנית גבוהה.
(על פני הים, כולל מתקנים : 169.50 מ'). גובה המבנה המרבי מעלה - 0.00 כולל מתקנים : 152.50 מ').

4. קביעת מבנים להריסה.

5. קביעת אזור לעוד כיכר עירונית בצומת הדרכים פיר קינג ואורט ישראל.

6. קביעת הנחיות סביבתיות.

7. קביעת פקיעת הזכיות : היה ולא יצא יותר הבנייה בתוך 5 שנים ממועד אישור התוכנית או תוך 5 שנים מיום אישור תוכנית מדיניות לרובע העסקים, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד מהנדס הוועדה

מדובר בתוכנית ממשמעותית, הכוללת גם שטחים ציבוריים. אי קידומה בלוחות זמינים סבירים ע"י היוזם הינו עייתי, על אף הנסיבות שהוזכרו במכתב הפניה.

עם זאת לאור הרצון לקדם את מימוש התב"ע שכבר על סף אישור תכנית איחוד וחלוקת ותוכנית עיצוב מאושרת, מוצע לקיים את הדין להארכת התוקף בתנאים הבאים :

1. הסדרת תלומים לצורך הוצאה הבניה בפרויקט הסמוך של היוזם במתחם שלי בימי .537.

2. דין בתכנית האו"ח יתקיים לאחר הארכת התוכנית הראשית.

החלטה:

מדובר בתוכנית ממשמעותית, הכוללת גם שטחים ציבוריים.

לאור הרצון לקדם את מימוש התב"ע שכבר על סף אישור תכנית איחוד וחלוקת ותוכנית עיצוב מאושרת, הוחלט לאשר הארכת תוקף ל-36 חודשים :

1. תנאי להוצאה הבניה יהיה תשלום הפרשי השווי בין קרקלן של העירייה לבין

הקרקע של היוזם בהתאם לשומות השימוש דגמי והתחייבות היוזם.

2. חתימה על הסכם לבניית שטחי רצפה עבור העירייה.

הצבעה :

פה אחד - 7

תכנית מתאר מקומי: 502-0143628

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 04/06/2025

סעיף: 4

שם: פינוי בינוי מצדה - בת ים- בית 529
נושא: דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית
עירית בת-ים
שטח התוכנית: 12,489.000 מ"ר
סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
שינוי	ב/י 101
שינוי	ב/י 328
שינוי	ב/י/328/ב
שינוי	ב/י 369
שינוי	ב/י/377

גבולה:

בפנימ רחובות רזיאל ואלי כהן בחלוקת הצפוני של מתחם כ"ט בנובמבר

בעלי עניין:

♦ יוזם:	קים לוסטיגמן ייזום ו
♦ עורך:	יצחק פרנס
♦ בעליים:	רשות הפיתוח
♦	אייל ארנו
♦ מגיש:	ועדת מקומית לתכנון ולבניה בת-ים

בתובות:

רחוב מצדה 2 , בת ים
 רחוב מצדה 4 , בת ים
 רחוב מצדה 6 , בת ים
 רחוב מצדה 8 , בת ים

גושים/ חלקיות לתכנית:

גוש: 7128

141, 137, 102, 84, 68, 140, 139, 138, 101, 71, 70, 69

מטרת הדין:

ב/י/529 הינה תוכנית התחדשות עירונית מאושרת הכללת שני מתחמים : מצדה 4-2 ומצדה 8-6, הנמצאים בהלכים מתקדמים להוצאה היתר בניה.

התכנית אושרה בתאריך 6/11/2018 וצפואה לפקוע בתאריך 6/11/2025 סעיף 7.2- מימוש התכנית קבוע כי : זכויות הבניה ע"פ תכנית זו ניתנות ל 7 שנים מיום אישור התכנית חוק. באם לא יצא היתר בנייה והתחלה עבדות ביצוע תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, זכויות הבניה על פי תכנית זו תتابטלנה והזכויות יהיו עפ"י התכניות התקיפות ערב אישורה של התכנית . התחלת ביצוע לעניין סעיף זה הוא ביצוע בפועל של מרappi החניה. הארכה ל - 5 שנים נוספת בסמכות הוועדה המקומית ובבלבד שתתבקש טרם פקיעת תוקף התכנית.

מתחם מצדה 6- נמצא בהלכי הוצאה היתר מתקדים וצפוי לסוף אוגוסט. כאשר תחילת ביצוע העבודות המוערך הינו ל-8 לאחר מכן.
 ומתחם מצדה 4- צפוי להוצאה היתר עד פברואר הקרוב.

מטרת התוכנית :

תוכנית ב/י 529 הינה תוכנית התחדשות עירונית למתחם הגובל ברחובות רזיאל, אליו כהן וגונ-ה-י"א.

במסגרת התכנית יירסו 4 מבני רכבות בני 4 קומות משנות השישים.
 במקומות, על 2 מגרשים, יוקם מתחם חדש הכלול 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות, מסחר,
 חניונים
 תת קרקעיים ושטחי ציבור. על 2 המגרשים האחרים הגובלים בגונ-ה-י"א, יוקמו 4 בנייני מגורים

בנוי 10 קומות כ"א מעל מרתקי חניה.

התכנית מאפשרת יחידות דיור חדשות באמצעות פינוי ובינוי, תוך שיפור חולקת יודי הקרקע והכנת תשתיות לבניין ציבור במתחם.

עיקרי הוראות התכנית:

א. היריסט 2 מבנים קיימים בני 32 יח"ד (בחלקות קיימות 68-69) סה"כ 64 יחידות דיור להריסת.

ב. הקמת 2 מגדלי מגורים במקומות בני 35 קומות, ל-300 יחידות דיור, (תאי שטח 101-102).

ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לבניית 2 מגדלים בני 35 קומות: 32 קומות למגורים, קומה טכנית למתקנים, קומת קרקע וקומה מסחרית בגובה 6.00 מ', ועל 6 מרתקי חניה.

ד. שטח ממוצע לח"ד (תאי שטח חדש 101-102) יהיה כ- 92 מ"ר שטח עיקרי, לא כולל מרפסות. ה. 20% מיחידות הדיור במרתפים 101-102 וכן במרתפים 104-105 לא יעלו על 80 מ"ר שטח עיקרי (כולל ממ"ד).

ו. קביעת זכויות בניה ושימושים מותרים לחזית מסחרית ברוחות רזיאל ואלי כהן, על תאי שטח 101-102.

ז. פינוי בניין בתאי שטח חדשים 105-104 (בחלקות קיימות 102-101) לבניית 2 מבנים בכל אחד מתאי השטח ל-95 יח"ד. סה"כ 190 יח"ד שניי תאי השטח.

ח. קביעת שטח של 95 מ"ר בממוצע ליחידות הדיור בתאי שטח 105-104.

ט. קביעת שלבי ביצוע..

י. קביעת הוראות לפיתוח.

יא. קביעת הוראות להריסת המבנים.

יב. קביעת תנאים למתן היתריה בניה ולאכלוס.

יג. קביעת הוראות בנושא תחזקה וניהול שיאפשרו ניהול ופיקוח מושכל של השטחים המשותפים יד. שינוי קווי הבניין המקוריים וקביעת הוראות בגין כל עוד מוצע בתכנית.

חו"ץ מהנדס הוועדה

תכנית BI/529 הינה תכנית להתחדשות עירונית בעלת חשיבות רבה, הנמצאת בשלבים מתקדמים של הוצאה היתר בניה. לאור פניות היוזם בבקשת הארצת תוקף התכנית, נראה כי יש מקום לאפשר הארצת תוקף על מנת לאפשר סיום הליך הוצאה היתר.

עם זאת, מומלץ להיענות בבקשת אופן חלקי בלבד, ולא לאשר הארצת תוקף לתקופה של חמיש שנים כפי שתבקש, שכן אין לכך הצדקה מהותית בשלב זה של קידום התכנית.

הארכה לתקופה כה ארוכה עלולה להביא לדחיפה בלתי נחוצה בלוחות הזמנים של המיזמי.

לפיכך, מומלץ לאשר הארצת תוקף של התכנית לתקופה של 12 חודשים בלבד, אשר תאפשר ליזום להשלים את הליכי הרישוי וההיתר באופן סביר ומידתי.

החלטת:

תכנית BI/529 הינה תכנית להתחדשות עירונית בעלת חשיבות רבה, הנמצאת בשלבים מתקדמים של הוצאה היתר בניה. לאור פניות היוזם בבקשת הארצת תוקף התכנית, נראה כי יש מקום לאפשר הארצת תוקף על מנת לאפשר סיום הליך הוצאה היתר.

עם זאת, הוחלט להיענות בבקשת אופן חלקי בלבד, ולא לאשר הארצת תוקף לתקופה של חמיש שנים כפי שתבקש, שכן אין לכך הצדקה מהותית בשלב זה של קידום התכנית.

הארכה לתקופה כה ארוכה עלולה להביא לדחיפה בלתי נחוצה בלוחות הזמנים של המיזמי.

לפיכך, הוחלט לאשר הארצת תוקף של התכנית לתקופה של 6 חודשים בלבד, אשר תאפשר ליזום במקצת 2-4 להשלים את הליכי הרישוי וההיתר באופן סביר ומידתי, ולאחר מכן התכנית תהיה בתוקף גם להוצאה היתר הבניה של מידה 8-6.

הצבעה:
פה אחד - 7

תכנית מפורטת: 502-0195966

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 20250007

סעיף: 5

שם: דיוון בתכנית: הארכת תוקף תכנית
נושא: כפיפות מעריב"
עירית בת-ים
שטח התוכנית: 18,226.000 מ"ר
סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
כפיפות	502-0222596
כפיפות	502-0358069
כפיפות	בי/2/A
כפיפות	בי/328/B
שינוי	400/B
שינוי	400/1/A
שינוי	400/2/A
שינוי	400/3/A
שינוי	400/4/A
שינוי	400/5/A
כפיפות	בי/430/B
כפיפות	בי/55/A
כפיפות	497/ב/מ/ק
כפיפות	תמא/12
כפיפות	תמא/18
כפיפות	תמא/34/B/ב/4
כפיפות	תמא/2/4/2
כפיפות	תמא/5

גבולות:

ברובע העסקים, בערו הצפוני של רחוב הקוממיות ובערו הדרומי של רחוב העמל.

בעלי עניין:• **יitzט:** עיתון ישראל היום בע"• **עורץ:** גוטמן אסיף אדריכלים

♦ יהושע גוטמן

• **בעליים:** עיתון ישראל היום בע"• **מגיש:** עיתון ישראל היום בע"**כתובת:**

רחוב הקוממיות, בית ים

רחוב העמל 12, בית ים

גושם/חלוקת לתכנית:

גוש: 7122

, 87

מטרת הדיווןהתכנית אישרה ב-20.12.2019 ותוקפה עד ה- 20.12.2024 התכנית נמצאת על מגש גדול
ומশמעותי ברובע העסקים ברחוב הקוממיות.

היזמים מבקשים למש את סעיף 7.2 ולאפשר הארכת תוקף כתוב: "אם תוקף 5 שנים
מיום אישורה של התכנית או תוקף 5 שנים מיום אישור תכנית בי/י, 600,
לפי המוקדם מביניהם, לא יצא היותר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו ויחולו
הזכויות לפי התכנית הראשית, קרי תכנית בי/י 400 או בי/י 600 במדיה ותואשר עד אז. הוועדה
הקוממית תהיה רשאית להאריך מועד זה בחמש שנים נוספות באופן חד פעמי".

בתאריך 27.05.2024 נדונה התכנית להארכת תוקף, ובישיבה הוחלט:

"על הארכת התבב"ע - 5 שנים נוספות ממועד פקיעתה, בכפוף לחתימת הסכם עם
העירייה, אשר יאפשר את מימוש הדריך במרחב החלקה, תוקף שימוש משולב בזכות הדריך
באופן שיאפשר נגישות בלעדית לפיקחה וטעינה בשעות הלילה עברו בית הדפוס, לטוווח של
עד 10 שנים".

לאור שינוי נסיבות בדבר נחיצות הדרך בשנים הקרובות, התכנית מובהת לתקן החלטה.

מטרת התוכנית: התאחדות עירונית ובניית מתחם בעירוב שימושים מוטה תעסוקה באוצר העסקים של בת ים.

יעורי הוראות הרכנית:

1. קביעת שימושים מוגרים ע"י קביעת אזור למוגרים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת אזור לעוד דרך מוצעת כחלק מהרחובות העמל והקוממיות ושתי דרכים חדשות ממזורה וממערב למגרש המחברות בין רחוב העמל מצפון לרחוב הקוממיות מדרום.
3. קביעת שטח ציבורי פתוחה.
4. קביעת גובה זכויות בנייה.
5. קביעת גובה מרבי לבניינים מעלה פנוי הים, כולל מתקנים: 10.181 מ'. גובה המבנים המרבי מעלה 0.00-163 מ'.
6. קביעת הוראות בגין והנחיות סביבתיות.
7. קביעת פקיעת זכויות.

חו"ץ מהנדס הוועדה

מדובר בתכנית אשר נמצאת על מגרש גדול ומשמעותי המאפשרת את המשך התאחדות רובע העסקים. במגרש קיים ביום דפוס פעיל. בגבול החלקה המערבית קיימת בתכנית החדש דרכן מוצעת שטרם מומשה, אשר נדרשת להתחדשות כל הרובע, וכיום משמשת את בית הדפוס חלק משטח המפעל לטובת פריקה וטיענה.

לאחר בדינה חוזרת מבחינה תכנונית מומלץ כי הדרך תפוחה יחד עם מימוש התכנית כולה באמצעות يوم התכנית, וכי אין דחיפות לביצוע מיידי בדרך. لكن ממליצים להסיר את ההתניה בדבר החוזה לצורך ביצוע הדרך לטובת הארכת התב"ע.

ممליץ על הארכת התב"ע ב- 5 שנים נוספות ממועד פקיעתה.

החלטת:

מדובר בתכנית אשר נמצאת על מגרש גדול ומשמעותי המאפשרת את המשך התאחדות רובע העסקים. במגרש קיים ביום דפוס פעיל. בגבול החלקה המערבית קיימת בתכנית החדש דרכן מוצעת שטרם מומשה, אשר נדרשת להתחדשות כל הרובע, וכיום משמשת את בית הדפוס חלק משטח המפעל לטובת פריקה וטיענה.

לאחר בדינה חוזרת מבחינה תכנונית הוחלט כי הדרך תפוחה יחד עם מימוש התכנית כולה באמצעות יום התכנית, וכי אין דחיפות לביצוע מיידי בדרך. لكن הוחלט להסיר את ההתניה בדבר החוזה לצורך ביצוע הדרך לטובת הארכת התב"ע.

הוחלט על הארכת התב"ע ב- 5 שנים נוספות ממועד פקיעתה.

הצבעה:

פה אחד - 7.

תכנית מפורטת: 502-0301713

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 20250007

סעיף: 6

שם: בית ים 546 - רח' האורגים 27
נושא: דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית
עירית בת-ים:
שטח התוכנית: 1,678.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	لتכנית
שינויי	בי/00
שינויי	בי/1/
שינויי	בי/2/
שינויי	בי/3/
שינויי	בי/4/
שינויי	בי/5/
כפיות	תמא/4/ב/4
כפיות	תמא/4/2

גבולות:

רחוב האורגים, רובע העסקים בת ים.

בעלי עניין:

לארי דה טולדו

עורך:

איסר גולדיש

♦

אורן צמיר

♦

רון לשם

♦

צור - ברזיל בניה בע"מ

בעליים:

צור - ברזיל בניה בע"מ

מגיש:

נסים כהן

♦

כתובת:

רחוב האורגים 27, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7123

, 130

, מטרת הדיון

התכנית אושרה ביום 16.6.2018. בהתאם להוראות סעיף 7.2 בהוראות התכנית, נקבע כי במידה ולא יצא היתר בנייה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו. ככלומר, יפוג תוקפה של התכנית ב-16.06.2023.

הועדה המקומית החליטה ביום 01/05/2023 להאריך את תוקף התכנית עד ליום 18/01/2024

בהתאם לחוק חברות ברזל תוקף התכנית הווארך עד לתאריך 18/07/2024

במועדת משנה מס' 20240004 מתאריך 01/07/2024 ניתנה לתכנית הארכת תוקף נוספת של 12 חודשים, אשר קבעה את מועד פקיעתה לתאריך 17.7.2025.

היום מצין כי לא ניתן היה להשלים את הליך ההיתר במסגרת הזמן שנקבע על אף מאמצים ניכרים שהושקעו וניסיונות חוזרים ונשנים לקדם את הליך קבלת היתר הבניה, התמודדות עם עיכובים חיצוניים ומורכבות תכניות

כיום, מshallיך קבלת ההיתר מצוי בשלבים מתקדמים, מבקש היום להאריך את תוקף התכנית לתקופה נוספת של 20 חודשים, עד לתאריך 3.2.2027, וזאת לצורך השלמת ההליכים הנדרשים למימוש התכנית בפועל.

מטרת התוכנית:

הקמת מגדל מעורב שימושים ברובע העסקים של בת ים, בהתאם למידניות פיתוח רובע העסקים.

עיקרי הוראות ה-תכנית:

1. הרחבת שימושים ע"י שינוי ייעוד מאזור "עסקים ובידור" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה".
2. הרחבת זכות הדרך ע"י שינוי ייעוד מאזור "עסקים ובידור" ל"דרך מוצעת".
3. קביעת 75 ייח"ד בשטח ממוצע של 67 מ"ר (שטח לא כולל מרפסות).
4. קביעת מס' קומות מירבי : מספר הקומות מעל ה-0.00 כולל קומת קרקע וקומות הטכניות לא עליה על .³⁴
5. קביעת מס' קומות מירבי : מס' קומות מירבי מ-143.7 מ' מעפ"י / 158 מ' מעפ"י .³⁴
6. קביעת גובה מירבי 158 מ' מעפ"י / 143.7 מ' מעפ"ש .
7. קביעת מבנים להריסה .
8. קביעת הוראות בגין ופיתוח והנחיות סביבתיות .
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה .
10. קביעת פקיעת זכויות : אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יצא היתר בנייה, ייפקעו זכויות הבנייה מכוח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה .

חו"ץ מהנדס הוועדה

תכנית BI/546, תכנית להתחדשות עירונית בעלת חשיבות תכנונית גבוהה, מצויה בשלבים מתקדמים של הליך הוצאה היתר בנייה לאור פניות היוזם בבקשתה להאריך תוקף התכנית, ובבחינת נסיבות המקרה, נראה כי יש מקום להיעתר לבקשה, במטרה לאפשר את השלמת הליך קבלת ההיתר וזאת לצורך השלמת הליכי הרישוי עבור מגרשים 27 ו-29 (BI/1/533), באופן שיאפשר ביצוע עבודות החפירה והקמת המרתפים בהיפך אחד.

ממליץ להאריך את תוקף התכנית לתקופה של 12 חודשים, עד ליום 17/07/2026

החלטה:
תכנית BI/546, תכנית להתחדשות עירונית בעלת חשיבות תכנונית גבוהה, מצויה בשלבים מתקדמים של הליך הוצאה היתר בנייה לאור פניות היוזם בבקשתה להאריך תוקף התכנית, ובבחינת נסיבות המקרה, נראה כי יש מקום להיעתר לבקשה, במטרה לאפשר את השלמת הליך קבלת ההיתר וזאת לצורך השלמת הליכי הרישוי עבור מגרשים 27 ו-29 (BI/1/533), באופן שיאפשר ביצוע עבודות החפירה והקמת המרתפים בהיפך אחד.

הוחלט להאריך את תוקף התכנית לתקופה של 12 חודשים, עד ליום 17/07/2026

הצבעה :
פה אחד - 6 (AIRONE גנון לא השתתפה בהצבעה)

תכנית מתאר מקומי: 502-1239953

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 04/06/2025

סעיף: 7

שם: מתחם השקמה בי-882/
נושא: דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדת
עירית בת-ים
שטח התוכנית: 38,447.000 מ"ר
סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
החלפה	בי/1/142
החלפה	בי/29/א
אישור ע"פ תמ"א	1/תמא/35
כפייפות	תמא/5
כפייפות	תתלא/103

גבולות:

התכנית נמצאת דרום מערב של העיר בת ים. גובלת ממזרח ברחוב הנביאים, ממערב ברחוב השקמה, מצפון
ברחוב בר אילן, מדרום ברחוב יצחק שדה.

בעלי עניין:

♦ יישם:	ועדה מקומית
♦ עיריית בת ים	עיריית בת ים
♦ עורך:	ארז אלה
♦ מגיש:	עיריית בת ים
בת ים	כתובות:

גושים/חלוקת לתכנית:

גוש:	7120
	,195,193,148,160,64
גוש:	7137
	170,146-147
	7154 : 297-333,342-343,350,
	358,329-323,332-333,342-343,350,332-333,297

מטרת הדין:

תכנית ההתחדשות העירונית למתחם השקמה בעיר בת ים נמצאת בדרום מערב העיר,
בסמוך לרובע העסקים המתחדש, לחוף הים ולרובע פארק הים החדש.

המתחם נמצא בתחום שבין המרכם הותיק של העיר מצפון מערב, שנבנה בשנות ה-80-60
וממוקם בין מבנייה מרכזית של בניינים בני 4-9 קומות, שכונת פארק הים החדשה מדרומ
המאופיינית בבניינוי מגדלי סביב שטחים פתוחים ובין רובע העסקים המתחדש ממזרח הכול
עירוב שימושים אינטנסיבי של תעסוקה, מסחר מגורים ושימושי פנאי. גבול התכנית תחום
בין רחובות הנביאים ממזרח, יצחק שדה מדרום מערב המוביל לטיללת ולביצוע החוף
ורחוב השקמה מצפון.

התכנית קודמתה בעבר ע"י יזמים פרטיים, אך לא הצליחה להתקדם סטטוטורית לאור
מורכבות השטח וריבוי השירותים הציבוריים. בשל החשיבות האסטרטגית של המתחם
ביצירת הכניסה המערבית לרובע העסקים, וטיעוב שטחי הציבור הרבים הכלולים בו,
העירייה החליטה לקדם את התכנית במסגרת מסלול רשות. כיום התכנית
מקודמת ע"י עיריית בת ים והרשות הממלכתית להתחדשות עירונית.

התכנית הומלכה להפקדה בוועדת המשנה מתאריך 16.12.2024.

בהחלטה הוועדה מתאריך 16.12.2024 נקבע ביחס למגרש רמ"י כי:

כמוות ייחידות הדין במגרש של רמ"י (מגרש 100) תצומצם ב-9 יח"ד ל-36, כפי שנקבע
לשאר המגרשים המרכיבים. זכויות הבניה עברו ייחידות הדין הללו יומרו לשטחי ציבור

מבנהים, כך שתיווצרנה שתי קומות ציבוריות והבינוי ישאר מקרקמי.

לאחר דיקוק הבדיקות הכלכליות והפרוגרמטיות, מבוקש תיקון מינורי ביחס למגרש זה כמפורט בהמלצת מה"ע.

מטרת התוכנית:

התאחדות עירונית במתחם השקמה בדרום מערב בת-ים לצד תחנת המטרו העתידית "תחנת קוממיות". התוכנית כוללת שטח של 38.4 ד', שנובו בייעודי קרקע ציבוריות ומיועדו ליעוד קרקע למגורים המיעד להתחדשות ההלכית פינוי ובינוי והפיקתו לשכונה עירונית מעורבת בבנייה מגוונת הכוללת בניינים בגבהים של 9-40 קומות.

יעקי ר' הוראות התוכנית:

1. פינוי 3 מבנים מגורים הכלולים 256 י"מ מלבני ציבור ומסחר קיימים.
2. הקמת מבני מגורים שכיללו 718 י"מ 7,550 מ"ר למסחר. גובה המגורים יהיה בין 8 ל-40 קומות.
3. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעודים : מגורים ומסחר, מגורים ג', מגורים ה', מלבני ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחולקה ללא הסכמת בעליים כולל TABLEOT הקצחאה ואייזון.
5. קביעת הנחיות לתכניות עיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות ותנאים להליך רישיון הבניה.
8. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, לרבות הוראות בדבר טיפול עצים בוגרים.
9. קביעת הוראות לניהול נגר וניקוז.

חו"ד מהנדס הוועדה

לאור דיקוק הבדיקה הכלכלית והאיזון במתחמי האיחוד והחלוקת, ולאור העובדה שטחי הציבור ניתנו במגרשים הציבוריים ובשתי רצפות במגדלים, ממליץ לתקן את החלטת הוועדה מtarיך 16.12.2024 כך שבמגרש רמ"י (מגרש 100) כמוות י"מ 41 י"מ ללא שטחי ציבור מגורים.

החתלה:

לבקשת מהנדס העיר ירד מסדר היום.

תכנית מפורטת: 502-1315621

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 20250007

סעיף: 8

שם: 501,502 מתחם השלושה מגרשים

נושא: דיוון במתן תוקף

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 3,165.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

יחס	لتכנית
שינוי	502-0304378
כפיות	ב/מ/403
כפיות	ב/י/430
כפיות	ב/י/430/א
כפיות	ב/ימק/497
כפיות	תמא/1
כפיות	תמא/ב/34
כפיות	תמא/ב/5
כפיות	תמא/4/2

בעלי עניין:

амפא ישראל השלושה שותפות מוגבלת

אבישי בן חיים

ירן דוד שקד

אםפא ישראל השלושה שותפות מוגבלת

אבישי בן חיים

♦ יזם:

♦

♦ עורך:

♦ מגיש:

♦

כתובת:

רחוב השלושה 41, בית ים

גושים/חלוקת לתכנית:

גוש: 7152

, 407-408

מטרת הדין

דיוון למתן תוקף תוכנית 502-1315621 מתחם השלושה מגרשים 501, 502.

בתוחום התכנית תוכנית מאושרת ב/י/524/1/מ'ק או"ח בסמכות מקומית אשר הינה תוכנית משלימה לתוכנית מחוזית ב/י/524 שקדמה במקביל ואושרה למתן תוקף ב- 21/07/17.

התכנית הגדרה 40 ייח"ד בשטח התכנית ללא שינוי ייעוד וקביעת 2 קומות (קומת קרקע + קומה אחת).

התכנית הינה חלק ממתחם גדול יותר, מתחם השלושה עבור 140 יח"ד סה"כ במתחם כולם, בתא שטח 301 יח"ד שנקבעו בתכנית מחוזית ב/י/524 ביעוד מגורים ג' ומסחר בעירוב שימושים ושני ילדים ומתקנים הנדסיים, ותאי שטח 501 ו- 502 בהם חלה התכנית הנ"ל 40 יח"ד ביעוד מגורים א' בבנייה נוכחית.

מהאחר והיקפי הבינוי אשר נקבעו בתכנית הראשית אינם ניתנים למימוש במסגרת הקבוע בתב"ע, התכנית אשר מובאת בפני הוועדה הינה תוכנית לתוספת קומות נוספות: מ-2 קומות (קומת קרקע + קומה אחת) ל- 5 (קומת קרקע+3 קומות+חדרים על הגג) וכן ניוד יחידת דיר מגרש 501 למגרש 502.

התכנית אינה כוללת תוספת שטחים.

מטרת התוכנית:

מטרת התכנית התוספת 2 קומות למספר הקומות המותר, ללא תוספת שטחים, ונויד יחידת דיר בין המגרשים על מנת לנצל באופן מיטבי את הזכויות המותרות בשטח התכנית.

על קרי הוראות התכנית:

א. תוספת 2 קומות ל- 2 הקומות המותרות, עפ"י סעיף 62 א (א) (4)

ב. ניוד יחידת דיר אחת וזיכוי מהגרש 501 למגרש 502, עפ"י סעיף 62 א (א) (8)

חו"יד מהנדס הוועדה

מדובר בתוכנית המומוקנת בשולי שכונות עמידר, כאשר בצדו השני של הרחוב מאושרים

מבנים בבנייה רוויה.

מבחןת תכנית ישנה התאמה במקום זה לאפשר בנייה נמוכה, בסדרי הגודל המוצעים בתכנית.

כמו כן, התאמת הבינוי לנפחים שאושרו בתב"ע המקורית תאפשר ביןוי איכותי יותר, בהתאם לתוכנית העיצוב למגרש.

הערות מוחזז תוקנו.
ממליץ לאשר את התוכנית למtan ותוקף.

החלטה:

מדובר בתכנית הממוקמת בשולי שכונת עמידר, כאשר בצדו השני של הרחוב מאושרים מבנים בבנייה רוויה.

מבחןת תכנית ישנה התאמה במקום זה לאפשר בנייה נמוכה, בסדרי הגודל המוצעים בתכנית.

כמו כן, התאמת הבינוי לנפחים שאושרו בתב"ע המקורית תאפשר ביןוי איכותי יותר, בהתאם לתוכנית העיצוב למגרש.

הערות טכניות של מנהל התכנון תוקנו.
הוחלט לאשר את התוכנית למtan ותוקף.

הצבעה:
פה אחד - 7

תכנית לצרכי רישום: תצר ב/י/496/1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 04/06/20250007

סעיף: 9

שם: תצר ב/י/496/1 כצנלסון 61-55

נושא: אישור תצר

עירית בת-ים

סמכות: ועדת מקומית

בעלי עניין:

ליילך מזור

אלין פיבקו

יימזם:

עוורך:

כתובת:

רחוב>Cצנלסון 55, בית ים

רחוב>Cצנלסון 55 א, בית ים

רחוב>Cצנלסון 57, בית ים

רחוב>Cצנלסון 59, בית ים

רחוב>Cצנלסון 61, בית ים

רחוב ניל"י סמ' 1, בית ים

גושים/חלוקת לתכנית:

גוש: 7156

, 108, 7-8,

, 3-6

מטרת הדין:

אישור תצר ב/י/496/1 כצנלסון

תצר בהתאם לתוכנית ב/י/496/1 פינוי בגין רחוב>Cצנלסון 61-55 שאושרה ביום

26.12.2024

חו"ץ מהנדס הוועדה

התצר נבדק ונמצא תואם תב"ע
ممילץ לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המוחז.

החתה:

התצר נבדק ונמצא תואם תב"ע
וחולט לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המוחז.

הצבעה:

פה אחד - 6 (עו"ז סהר שבצוק אנטטיה לא השתתפה בהצבעה)

תכנית לצרכי רישום: תצר ב/י/535/A

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך: 04/06/20250007

סעיף: 10**שם:** תצר ב/י/535/A הרב לוי**נושא:** אישור תצר**עירית בת-ים****סמכות:** ועדת מקומית**בעלי עניין:****• עורך:****• מגיש:****כתובת:**

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

גושים/חלוקת לתכנית:

גוש : 7128
 155-158 , 215 , 160 , 305-307

מטרת הדין

אישור תצר ב/י/535/A הרב לוי

מטרת התוכנית :

תצר בהתאם לתוכנית ב/י/535/A הרב לוי איחוד וחלוקת מתחם א' שאושרה בתאריך .5.3.2025

חו"ד מהנדס הוועדה

התצר נבדק ונמצא תואם תב"ע
 ממילץ לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחווזי.

החתה:

התצר נבדק ונמצא תואם תב"ע
 הוחלט לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחווזי.

הצבעה :
 פה אחד - 7

מספר דף: 22

תאריך : 08/06/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מס' 04/06/25 20250007 בתאריך :

רשימת הבקשות

סעיף בקשה	תיק בניין	גוש חלקה מגרש	פרטי המבוקש	כתובת	עמ.
1	20191730	17021	40 110 5027	צרפתי שמעון חברה בע"מ עמי סימון צרפתי לא רחוב, בת ים	23
2	20240258	3663	215 7136	פיבקו בת ים בע"מ שד העצמאות 28, בת ים	24
3	20191809	17005	5 96 5027	مياه אילן בת ים, בת ים	27
4	20181650	2911	343 7136	טורגן שמעון דומוס נבו בע"מ שלום עליכם 2, בת ים	28
5	20181653	2914	344 7136	טורגן שמעון דומוס נבו בע"מ שלום עליכם 4, בת ים	29
6	20230846	6005	225 7128	אבי שחיר - מייצג כניסה 7 קובשי החרמון 3, בת ים	30
7	20240598	3272	202 7138	דרור אברבנאל בשם הבעלים שי עגנון 54, בת ים	33
8	20240232	5371	236 7152	itchak מלך שלום השלשה 18, בת ים	35
9	20240065	3649	129 7141	מאור נחמיאס יוזם ובנייה בלפור 64, בת ים בע"מ	38
10	20240063	2336	206 7131	אוחנה גروف ד.ש 1998 ניהול הzáי ציון שאול 3, בת ים	43
11	20240168	4070	1 7144	פינט ירושלים בע"מ ירושלים 12, בת ים	52
12	20190562	19504	14 47 5026	שפир מגוריים ובניין בע"מ בת ים, בת ים	58
13	20250094	1215	54 7122	צבי אברמוב הפלדה 3, בת ים	59

מבקש:

- צ rpti Shmuon Chbra b'u'm u'yi Simon Crpti
- הבנייה 1 אשדוד

בעל הנכס:

- לפי נסח טابו

עיר:

- יואב אומן

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון: 8584589000

כתובת הבניין: לא רחוב, בת ים
גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 110 מגרש: 40 יעד: מגורים ג' 2;
חלקה: 111 מגרש: A 40

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

מהות הבקשה: הבקשה מובאות לעד למועד הארכת תוקף היתר מס' 20191730 מעתאריך 26.6.2022 עד
לעתאריך 26.6.2028

הकמת 2 בנייני מגורים בני 25 קומות (קרקע + מחסנים + 23 קומות מגורים) כל אחד,
סה"כ 175 יחידות דיור כולל: מחסנים, ממ"דים, 2 קומות חניון תת קרקעי, מרפסות,
متנקים טכניים על הגג, גדרות ופיתוח, מיקום צובייגן וחדר טריאפו.

חו"ץ מהנדס העיר

ממליץ לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191730 מעתאריך 26.6.2022 עד לעתאריך
26.06.28

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191730 מיום: 26.6.2022

חלה:

וחולט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191730 מעתאריך 26.6.2022 עד לעתאריך
26.06.28

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191730 מיום: 26.6.2022

הצבעה:

פה אחד - 7

מבקש:

- ♦ פיבקו בת ים בע"מ
המגדלור 13 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

- ♦ גינדי כספי עורך דין

עובד:

- ♦ אילן פיבקו

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000366876

כתובת הבניין: שדר העצמאות 28, בת ים

שטח מגרש: 1149.00 מ"ר

גוש וחולקה: גוש 7136 חלקה: 215 יעוד: מגורים ומסחר;
חולקה: 216 ; 217 ; 218 ; 219 ;
גוש: 7141 חלקה: 178 ; 171 ; 170 ; 130 ; 129 ; 128 ;
גוש: 7144 חלקה: 93 ; 44 ;
גוש: 7148 חלקה: 211

תכנית: ב/י/א', 502-0145177, ב/י/א, 339, ב/י/ב, 403, ב/י/ב, 403, ב/י/א, 1/403

מהות הבקשה:

הבקשה מובאת לדין נוסף לצורך תיקון טעות סופר למידות הבריכה

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20181523 הכלולים: שינוי בתת-קרקע עבור מערכות וחניות
רובוטי- סיידור מחדש של חניות, הקטנת תכנית קומת מרتف תחתונה, העמקת מפלס החפירה
ותוואי קיר דיפון.

שינויים בעל- קרקע: עדכון מערכות בגג, תוספת בריכת שחיה פרטית במרפסת קומה 30, עדכון
מפלסי קומות מגורים, ניצול יתרת שטחי גזוזרטאות, עדכון פתחים וחומרי גמר בחזיות,
שינויים פנימיים וניצול יתרת שטחים למסחר ושינויים גיאומטריים בגג הטכני בהתאם
למתכונים ומערכות על הגג.
חו"ד מהנדס העיר

מלין לאשר בקשה:

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20181523 הכלולים: שינוי בתת-קרקע עבור מערכות וחניות
rehovot- סיידור מחדש של חניות, הקטנת תכנית קומת מרتف תחתונה, העמקת מפלס החפירה ותוואי קיר דיפון.

שינויים בעל- קרקע: עדכון מערכות בגג, תוספת בריכת שחיה פרטית במרפסת קומה 30, עדכון מפלסי קומות מגורים, ניצול
יתרת שטחי גזוזרטאות, עדכון פתחים וחומרי גמר בחזיות, שינוי פנימיים וניצול יתרת שטחים למסחר ושינויים גיאומטריים בגג הטכני
בהתאם למתכונים ומערכות על הגג.

הערות בדיקה:

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות של מחלקת רישי.

בכפוף לתנאים המצוינים בתב"ע ב/י 564.

החלטה:**הוחלט לאשר בקשה:**

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20181523 הכלולים: שינוי בתת-קרקע עבור מערכות וחניות
rehovot- סיידור מחדש של חניות, הקטנת תכנית קומת מרتف תחתונה, העמקת מפלס החפירה ותוואי קיר דיפון.

שינויים בעל- קרקע:

עדכון מערוכת בגג, חוספת בריכת שחיה פרטית במרפסת קומה 30, עדכון מפלסי קומות מגוריים, ניצול יתרה שטחי גזוטראות, עדכון פתחים והומרי גמר בחזיות, שינוי פנימיים וניצול יתרה שטחים למסחר ושינויים גיאומטריים בגג הטכני בהתאם למתקנים ומערכות על הגג.

הערות בדיקה:

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות של מחלקת רישי.

בכפוף לתנאים המצוינים בתב"ע ב/י/564.

הצבעה :
פה אחד - 7

שלב בקרת התכנ

- דוח היישובים סטטיים כולל תצahir מתכנן בלבד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בתים
- אישור משרד הבריאות לבקשות הכלולות: מוסדות בריאות, מסעדות, ברכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונות ואכסניות ומסחר
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן
- אישור היחידה הסביבתית
- דוח ביסוס קרקע

תיאומים ואישוריים נוספים

- אישור יועץ בטיחות לתקינות הבריכה

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בתים על פי כללי תאגידים מים וbijob (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- תשלום כל התשלומיים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תעודת גמר

- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן בלבד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע בלבד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנעה
- תצהיר יועץ בטיחות (קובץ מסמכים נלווה)
- אישור לtheid החתימה שהאישור הינו לאCLUS יש לצין ליד החתום
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות מרנן - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידותו באזורי ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות سنיטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז

- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולריה
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות למתוך קלילית שידור כבליים/לוין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעוקת
- אישור לביקורת תקינות מעליות ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנעה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב ארכיטקטוני
- אישור יווץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק (אשפפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יווץ תנעה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים ותקרוקעים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד הערים
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עירייה בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- תצהיר מהנדס גפ"ם ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למון תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקראקיין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגיונו, מעי השקיה, מתקני חניה ומתקני אכירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדזית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שוטף בمتוקני החניה.
- תצהיר שחוර עוגנים לצורך שחרורUrבות בסיום מرتפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- כל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור אגף נכסים
- אישור מ"ח אגרות והיתלים
- אישור מחלקת רישיון עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה

מבקש:

- ♦ **מיה אילן**
תobel 11 רמת גן מיקוד : 5252226
- ♦ **בני ישראלי**
תobel 11 רמת גן מיקוד : 5252226
- ♦ **גיל חנקס**
תobel 11 רמת גן
- ♦ **מייל אונגר**
תobel 11 רמת גן מיקוד : 5252226
- ♦ **רונ וויס-** שמאו יובל
בת ים בת ים

בעל הנכס:

- ♦ **עו"ד שורר** בשם הבעלים

עובד:

- ♦ **זראף גל א/or**

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון : 89327090

כתובת הבניין: **בת ים, בת ים**
גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 96 מגרש: 5 ; חלקה: 99 מגרש: 5 ; חלקה: 100 מגרש:
5 ייעוד: מגורים ג' 2

תכנית: בי/מ/ק 410, בי/מ/ק 403, בי/מ/ק 410, בי/מ/ק 403, בי/מ/ק 403, בי/מ/ק 410

מה וمت הבקשה:

mobaa ledion lazorach haaracta tokuf haiter

1. הקמת 2 מבנים בני 20 קומות מעל קומת קרקע כפולה חלקית, 8 מבנים צמודי קרקע
בני 3 קומות, 2 מרתפים חניה סה"כ 160 ייח"ד.
2. אישור תכנית בגין ועיצוב ארכיטקטוני.

חו"ד מהנדס העיר

ممלאץ לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191809 מעתאריך 14.12.2022 עד לתאריך
14.12.2028

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191809 מיום : 14.12.2022

החלטה:

הוחלט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191809 מעתאריך 14.12.2022 עד לתאריך 14.12.2028
בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191809 מיום : 14.12.2022

הצבעה :
פה אחד - 7

סעיף 4:

פרוטוקול

מבקש:

- טורגן שמעון דומוס נובו בע"מ
דרד בו גוריון 43 בת ים

בעל הנכס:

- #### **♦ יפוי בבח אמצעות צו"ד חמיה יושע**

עדות

- שְׁנִים

הו' וְהַשְׁעָתָה ביחס לטעמאות - פגזה מבוגרת

אנו בקשר: בטלפון 03-38-12-00-00

מספר בקשה בהשווימין: 9300490503

טווינט ניירס – 503.00 ₪

גלאם וסלבָּה: גוֹן 7136 פְּלַבְּבָה: 343

מגילה ב' ט' ב' תרנ"ה

1. הבקשה מובאת לדין לצורך הארצת תוקף היתר מתאריך 05.07.23 עד לתאריך
05.07.29

2. תכנית שינויים לפי תמ"א 38 לבניין בו 5 וחצי קומותות לפי היתר מס' 20171156 מעל

לקומות עמודים מפולשת הכוללת 15 יח"ד. השלמת קומה (שיישית) חלקית לקומה מלאה

וקומת גג שביעית חלקית סה"כ 4 יח"ד חדשות. קיים + מוצע 19 יח"ד.

חווייד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הארכת תוקף היתר מס' 05.07.23 עד לתאריך 01.01.27

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

שלב א' : סיום תשתית החניה לרבות רצפות תקרות כך שיעשר רק התקנת המתקן

שלב ב' : גמר פיתוח והתקנת המתקן

החלטת ה:

הוחלט לדוחות את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 1650/2018 מtarיך 05.07.23 עד לתאריך 01.01.27.

הבקשה תיבחן במידה ותוגש בסמכות לסיום התוקף.

הצבעה:
פה אחד - 7

סעיף 5:

פרוטוקול

מבקש:

- טורגן שמעון דומוס נובו בע"מ
דרכ ב גוריון 43 בת-ים

בעל הנכס:

- ♦ ייפוי בח אמצעות צו"ד עמיית יושע

עורך:

- ♦ רידית

טוו במושב: רשותה למתמ"א 38 – חיזוק מרוויים

בתורת הרכזינו: שלום עליכם 4. רת ים

שְׁנִירָה 523 ₪ מִירָן

344 גוש ומלקה: גוש: 7136 מלקה:

מגניט: 427/בב/בג, 429/במ/בג, 527/בג, 538/בג, 7/439/בג, 327/בג, 339/בג, 3328/בג, 82/בג, 8/28/בג

מגמות הבקשות

ובבקשה מובהת לדיוון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 181653 מtarיך 05.07.23. 2. תכנית שינויים לפי תמ"א 38 לבניין בן 5 וחצי קומות לפחות ממספר 151157 מtarיך 2017.11.15 על לקומת עמודים מפלשת הכלול 15 יח"ד. השלמת קומה (שישית) חלקייה לקומה מלאה יהוימת גג וברשותם של הבעלים. הגות + מזיאן י"מ, י"ד

חוויל'ד מהנדס העיר

ממליצ' לאשר הרכבת תוקף היתר מס' 1653 מТАΡיך 05.07.23 עד לTAΡיך 01.01.27

אישור תחילה עבודות יפוצל לשתי שלבים:

שלב א' : סיום תשתיית החניה לרבות רצפות תקרות כך שיישאר רק התקנת המתקן

שלב ב' : גמר פיתוח והתקנת המתקן

החלטת ה:

הוחלט לדוחות את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 1653 מעתאריך 05.07.23 עד לתאריך 01.01.27

הבקשה תיבחן במידה ותוגש בנסיבות סיום התוקף.

הצבעה :
פה אחד - 7

מבקש:

♦ אביחר - מייצג כניסה 7

כובשי החדרון 7 בת ים

♦ ולדיסלב איוחים - מייצג כניסה 1

כובשי החדרון 1 בת ים

♦ יקטרינה ציפין - מייצג כניסה 5

כובשי החדרון 5 בת ים

♦ עמוס קול נמר - מייצג כניסה 3

כובשי החדרון 3 בת ים

בעל הנכס:

♦ בעליים ע"פ סח טאבו

עורך:

♦ אליסא אטלו

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

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000316822

כתובת הבניין: כובשי החדרון 3, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7128 חלקה: 225

תכנית: 502-0358069

מחות הבקשה:

בקשה לתוספת מרפסות שמש בגודל 16 מ"ר לדירות קיימות בניינים 1,3,5. בינוי 1- 15 משתתפים מתוך 18 יח"ד בבניין, בניין 3- 15 משתתפים מתוך 18 יח"ד בבניין, בינוי 5- 16 משתתפים מתוך 18 יח"ד בבניין, +בבניין 7- השמשת מרפסות דמה לתתי חלקות 56,63,71 והרחבת מרפסות בקומת א' הכלול בתוכו מרפסת דמה אחת +תוספת פרוגולה בתה חלקה 72.

חו"ץ מהנדס העיר

לאשר

לנושא ההתקנות:

שם המתנגד בח"צ, כובשי החדרון 5 דירה 17 בת ים		
מענה	לקבל/לדוחות/לאשר בחלוקת	טענה
כל האלמנטים שנמצאים להזיהות יש לבצע במלואו, לעניין הריצוף במרפסת לא ניתן יהיה לבצע ריצוף גורמים במרפסת שלא מבוקש, המתנגד רשאי להציג בקשה להיתר ולכלול את המרפסת שלו במסגרת אותה הבקשתה.	לקבל את ההתקנות בחלוקת	בנית המרפסות ומהצית המרפסת ביןנו לבין שכנו בקומת יסתיר בצורה ניכרת את הנוף הנראה מביתנו אוינו רוצחים שהנוף שנראה מרגע הבניה יהיה קיר בלוקים חזוף ואפור וריצפה הנראית כגון בנין בקשנו אישור בניית המרפסות יהיה תוך שמירת איזוט החיים וצמחיים הפגעה בנו על ידי ריצוף גג הקומה מתחנה וחיפוי אריחים של המחזאה בין הדירות בתיאום אנתנו

הקלות		
מענה	לאשר/לדוחות/לאשר בחלוקת	מהות החקלה
מדובר על הקלה הנדרשת להזיהות המבנה, שייתן חזית אחורית.	לאשר	1. הקלה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע ב/1/ 510/ מ' /מק בבניין 1 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.01 מ' ובגובה ב' מבוקש מרפסת בגובה 5.92 מ' בлокם 6 המותרים.
מדובר על הקלה הנדרשת להזיהות המבנה, שייתן חזית אחורית.	לאשר	2. הקלה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע ב/1/ 510/ מ' /מק בבניין 5+3 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.11 מ' בлокם 6 המותרים.

מדובר על הקללה הנדרשת להזיות המבנה, שייתן חזית אחידה.	לאשר	3. הקללה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע ב/1/510 מ' במבנה 7 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.26 מ' במקום 6 הモתרים.
--	------	--

לאור האמור לעיל ממליצ' לאשר את הבקשה.

החלטת:

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד בח"ר יצחק, כובשי חורמוון 5 דירה 17 בית ים		
טענה	לקבלה/לדוחות/לאשר בחלוקת	משמעות
כל האלמנטים שנמצאים להזיות יש לבצע במלואו, לעניין הריצוף במרפסת לא ניתן יהיה לבצע ריצוף וגורמים במרפסת שלא מבוקש, המתנגד רשאי להציג לבקשתו להיתר ולכלול את המרפסת שלו במסגרת אותה הבקשתו.	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	בנית המרפסות ומחייבת המרפסת ביןנו לבין שכנו בקומת יסוד בצורה ניכרת את הנוף הנראה מביתנו איינו רוצחים שהנוף שנראה מרגע הבניה יהיה קיר בלבד ופוך וראוי וריצפה הנראית כג' בנין בקשנו שאישור בנייה המרפסות יהיה תוך שמירת אינט' החמים וצמצום הפגיעה בנו על ידי ריצוף גג הקומה מתחנה והיפוי אריחים של המחזיה בין הדירות בתיאום אנתנו

הקללה		
משמעות הקללה	לאשר/לדוחות/לאשר בחלוקת	משמעות
4. הקללה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע ב/1/510 מ' במבנה 1 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.01 מ' בקומה ב' מבוקש מרפסת בגובה 5.92 מ' במקום 6 המותרים.	לאשר	מדובר על הקללה הנדרשת להזיות המבנה, שייתן חזית אחידה.
5. הקללה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע ב/1/510 מ' במבנה 5+3 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.11 מ' במקום 6 המותרים.	לאשר	מדובר על הקללה הנדרשת להזיות המבנה, שייתן חזית אחידה.
6. הקללה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע ב/1/510 מ' במבנה 7 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.26 מ' במקום 6 המותרים.	לאשר	מדובר על הקללה הנדרשת להזיות המבנה, שייתן חזית אחידה.

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה ולדוחות את ההתנגדות.

הצבעה:
פה אחד - 7

ת. השלמה

24/04/2025

בקרה מרחבית
- נספח תנואה וחינה מאושר ע"י יווץ תנואה חיצוני של העירייה
הערה: לא נדרש היה ואין חניות במבנה כלל

שלב בקרת התכנון
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצහרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- דוח'ץ יווץ תרמי על עמידה בתיקן 1045
- סקר להמצאות אסBEST בתחום המגרש על ידי סוקר מורשה.

- אישור תאגיד מי בתים

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התקנות

תנאים להיתר

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

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה

- חתימה על הצהיר לפטור עד 140 מ"ר

- תשלום הערת תכנית (תקנה 27) בגין מרפסות.

https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2_comments?language=he

יש לשים לב שימושיים بعد רישום הערת אזהרה

אישור לתחלת עבודה

- בקשה אישור תחלת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קיבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה

- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים

- אישור בוחנים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי

- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש בהתאם פגישה עם צח"ב ניギ 03-5556010.

- טבלת פרטיאנשי קשור בעלי תפקידים ומונחים באתר

- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התקנון והבנייה

- טופס הערכת כמוויות פסולת בניין.

קישור לטופס :

<https://www.gov.il/he/departments/policies/removal-building-waste>

- התקשרות עם אתר פסולת בניין מורה

- הודיעת מינוי ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע

- הודיעת מינוי ותצהיר קובלן רשום לביצוע שלד הבניין

- הודיעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

דרישות למחלץ ביצוע

- דיווח על>Edit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.

- דיווח על>Edit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.

דיווח על>Edit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, לצורך מפת מדידה עדכנית עם

הבנייה שהושלמה, לרבות סימונו כל הגבהים בmargin, גדרות, מרחקים, תוואי קווי

ושוחות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה

- תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

- תצהיר יועץ בטיחות

- בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים

- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות עמוקות

- אישור דיווח האחראי לביקורת

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

- אישור היחידה הסביבתית - טופס הערכת כמוויות פסולת בניין.

- אישור היחידה הסביבתית - תעודת שקליה ואישור פינוי לאתר מורה

- תצהיר מודד מוסמך

- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות,TKRות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות

מרטף - רצפה TKRות וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכוכי בהתאם לתקנות

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

- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2

- אישור תאגיד המים והביוב

כל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד

לקבלת אישור.

מבקש:דרור אברבנאל בשם הבעלים

עגנון 54/3 בת ים

בעל הנכס:

בעלים לפי נוסח טאבו

עורך:

יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000410007

כתובת הבניין: שי עגנון 54, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7138 חלקה: 202

תכנית: 502-0358069

מהות הבקשה:

תוספת מרפסות בשטח של 12 מ"ר כ"א, ל-7 יח"ד מתח 8 יח"ד בבניין בן 4 קומות, גידור

זמן לתקופת הבניה.

חווי"ד מהנדס העיר

לאשר

הקלות		
מהות החקלה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	
מדובר על הקללה הנדרשת לחזיות המבנה, שייתן חזית אחורית.	לאשר	7. הקללה להבלת גוזנרטראות לחזיות קדמית באופן שייתקבל קו מגרש 0 מ' מסעיף ד' מכח תכנית ב/1/510 (מק', מבקש בקומה א' גובה 2.7 מ' ובקומה ב' מבקש בקומה א' גובה 2.7 מ' ובקומה ב' מבקש בקומה 6 מ' במוקום 5.67 הalla במקום).

לאור האמור לעיל ממליין לאשר את הבקשה.

החלטה:

הקלות		
מהות החקלה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	
מדובר על הקללה הנדרשת לחזיות המבנה, שייתן חזית אחורית.	לאשר	8. הקללה להבלת גוזנרטראות לחזיות קדמית באופן שייתקבל קו מגרש 0 מ' מסעיף ד' מכח תכנית ב/1/510 (מק', מבקש בקומה א' גובה 2.7 מ' ובקומה ב' מבקש בקומה 6 מ' במוקום 5.67 הalla במקום).

לאור האמור לעיל הווחלט לאשר את הבקשה.

הצבעה:
פה אחד - 7ת. השלמההתיקיות גורמים ודרישות הוועדה:

דוח מפקח

- אישור תאגיד המים והביוב

הערה: אין שינוי בctrine המים והביוב העירוני ובהתחברויות אליהם.

אישור מחלוקת תנואה

הערה: מיקום מרפסות לא פוגע להסדר חניות קיימים ולא נדרש אישור חניה.

שלב בקרת התכנון

03/12/2024

18/08/2024

23/12/2024

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן בלבד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התקנות

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר
- תשלום הערת תכנונית (תקנה 27) בגין מרפסות.

https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2_comments?language=he
יש לשים לב שימושיים بعد רישום הערת אזהרה

אישור לתחלת העבודה

- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלו , האחראי לביצוע בלבד הבניין ובעל ה
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- טבלת פרטיאנשי קשר בעלי תפקידים וממוניים באתר
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התקנון והבנייה
- טופס הערכת כמותיות פסולת בניין.

קישור לטופס :
<https://www.gov.il/he/departments/policies/removal-building-waste>

- התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה
- הductת מינמי ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- הductת מינמי ותצהיר קבלו רשום לביצוע שלד הבניין
- הductת מינמי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

- אישור הסדרי תנועה זמני, יש לתאם פגישה עם צחiban גיגי 010-555603.

דרישות למחלק ביצוע

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.
 - דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, ב策רוף מפה מדידה עדכנית עם הבניה השומלה, לרבות סימנו כל הגבהים בmargin, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושותות הביבס עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
 - תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
 - תצהיר יועץ בטיחות
 - בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים
 - אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
 - אישור דיווח האחראי לביקורת
 - אישור הבדיקה הסביבתית - טופס הערצת כמותיות פסולת בניין.
 - אישור הבדיקה הסביבתית - תעודת שקליה ואישור פינוי לאתר מורשה
 - תצהיר מודד מוסמך
 - אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות,תקירות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות מרתק - רצפה וקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכוכי בהתאם לתקנות
 - אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
 - אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
 - אישור תאגיד המים והביוב
- כל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.

מבקש:

- יצחק מלך שלום
החלגה 4 חולון

בעל הנכס:

- יצחק מלך שלום

עובד:

- ערן אדרי

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יומם מס' בקשה ברישוי זמיון: 10000368576

כתובת הבינוי: השלווה 18, בית ים

גוש וחלקה: גוש 7152 חלקה: 236

תכנית: 3/364, ב/30/3, 502-0358069, בי/430/3,

מהות הבקשה:

תוספת בניה בקומה א' כולל מטבח ומרפסת+ חדר על הגג והריסות כמסומן בתכנית +גידור זמני לתקופת הבניה.

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

לאור האמור לעיל ממליין לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת האישורים והתקיונים הבאים:

הקלות		
מהות הקללה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	לאשר
הוועדה מאשרת הקללה בגובה הקומה ל-3 מטרים לצורך התאמת מטבחית לתנאי השטח ולתפקיד המטבח של המבנה, תוך שימירה על מרחב מחיה נוח והפחית השפעה סביבתית.		9. מוקשת הקללה בגובה המבנה כך שיתקבל 3 מטרים.

הערות בדיקה:

- בהתאם להנחיות חברת חשמל נדרש לתוכנן פילר רשת חדש בגבול המגרש במיקום שיושר ע"י חברת החשמל.

החלטת:

לאור האמור לעיל הווחلت לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת האישורים והתקיונים הבאים:

הקלות		
מהות הקללה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	לאשר
הוועדה מאשרת הקללה בגובה הקומה ל-3 מטרים לצורך התאמת מטבחית לתנאי השטח ולתפקיד המטבח של המבנה, תוך שימירה על מרחב מחיה נוח והפחית השפעה סביבתית.		10. מוקשת הקללה בגובה המבנה כך שיתקבל 3 מטרים.

הערות בדיקה:

- בהתאם להנחיות חברת חשמל נדרש לתוכנן פילר רשת חדש בגבול המגרש במיקום שיושר ע"י חברת החשמל.

הצבעה:
פה אחד - 7

ת. השלמה

26/06/2024

בקרה מרחבית

התיחסות מחלוקת חשמל ותאורה

הערה: 1. יש לבצע מדידה חדשה - יש כבל בטוח שמצוין את הבניין.

2. נדרש לקבל אישור ממח"י לפני תחילת עבודות

- התיחסות מחלוקת תנרוואה (חוותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)

16/05/2024

אישור תאגיד מים וביבוב
הערה: אין שינוי בczęść המים והביבוב העירוניים ובהתחרויות אליהם
אישור מחלוקת גנים ונוף

שלב בקורת התכנון

- דוח חישובים סטטיסטיים כולל תצהיר מתקן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור פיקוד הערוף / פטור מגוון בהתאם לתקנות פיקוד הערוף
- חתימות ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית

תיאומים ואישוריים נוספים

- אישור סופי חברת חשמל לעניין מקום הפילר, על גבי תכנית הגשה מלאה
- אישור היחידה הסביבתית

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיתלים : תשלום כל התשלומיים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגיד מים וביבוב
(דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאיות לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה
- תשלום הערת תכוניות (תקנה 27) שהיחידה תשאר כיחידה אחת ולא תפוצל
והמרפסות תשרנה פתוחות ולא תסגרנה
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

אישור לתחילת עבודות

- שלב א': בשלב הראשון תבוצע הריסות
- שלב ב': לאחר דוח' הפיקוח כי ההריסות הושרו ניתן יהיה להמשיך בהליך הבניה
 - יש לצרף הודעה על מינוי האחראי לתיאום עם מכון בקרה (במידה ובકורת התכנון בוצעה ע"י מכון בק
 - מבדק בקשה חתום ע"י האחראי לביקורת
וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת האחראי לביצוע השדר וחתימת בעל
ההיתר בדבר מינויים
 - בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
 - טבלת פרטני אנשי קשר בעלי תפקידים וממונאים באתר
 - הودעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
 - הודעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
 - אישור היחידה הסביבתית
 - אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בהתאם עם מחי' חשמל וางף התשתיות
 - אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים
 - אישור תאגיד מי בת ים – מים.
 - אישור הסדרי תנובה זמניות, יש לתאם פגישה עם צח' בן ניגי 010-555603-03.
 - העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד הערים.

דרישות למחלק ביצוע

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.
 - דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, לצורך מפת מדידה עדכנית עם
הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בMargash, גדרות, מרחקים, תווואקי קווי
ושוחות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבוקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתקן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור נגירות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה)
יש לציין לידי החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מהחראי לביקורת על הביצוע
+ אישור של בודק מוסמך ושל מושרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות,TKROT,UMODIM,KIROT מעליות ומדרגות
מרטף - רצפה תאורה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדיקות טיח מרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2

- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכות הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולריית
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעליית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והבזבוב ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור כיבוי אש
- אישור הג"א

סעיף ۹:

פרוטוקול

מבקש:

- #### **♦ מאור נחמייאס יוזם ובנייה בע"מ**

בעל הנכס:

- #### **♦ עונייד אמיר ואיזזערץ רום בעלי הירש**

טו

- ט' טנובה מאן

אנו מודים לך, רבינו לוי מאיר ז"ל – בבריתם ובוניהם

אנו בקשר: בטלפון 03-38 88-111

מגנום פלורו-טקטוני 61

ג'וֹסֵף וְבָנָיו: בְּגִפְעָלָה 138; גַּוְשָׁן: 3141

503-0586121 503-0358069 430-027 377-027 141-027 330-027 213-027 תבונת

502-0588151,502-0558089,430/1,5777/1,141/1,539/1,8/27/1;315551

ברירת מחדל בitem ג' בימוט. הכולל 12%

37 ימ"ד חדשות מבר

חווייד מהנדס העיר

דיררי רחוב עצמאות 26, ז'בוטינסקי 27א, 29			
הסבר	לקבל/לדוחות ההתנגדות	טענה	
רחוב בלפור בהיותו ציר עירוני ראשי, מחייב גישה תכנונית אינטגרטיבית הון ברמת המרחב הציבורי והן ברמת המבנים הפונים אליו. לאור יעד התכנון להפוך את הרחוב לציר הילכתי עירוני פעיל ורציף, יש להימנע ככל האפשר מהפרעות לתנועת הולכי הרجل, לרבות כניסה לחניונים, אזורי פriskה וטעינה וגישות פרטיות אשר חותכות את המדרכה וקוטעות את רצף הילכתי	לקבל את ההתנגדות	המתנגדים מקדים פרויקט פינוי בגין למתחם כולם, אישור הבקשה יהווה מஸול ויסכל אתימושו הצווות המקצועית לא המליצה על יוזמות שהתחדשות בגיןית	
אכן עפ"י נתוני המנהלת קיימות חתימות מרובות של רוב הבלוק	לקבל את ההתנגדות	מסמכי תכנית לפינוי בגין נמצאת בשלב מתקדם ויש להם את היקף החתימות הנדרש כמעט לחלוטין בודדת שיטה	
אכן עפ"י המחלוקת האסטרטגית נדרשים שטחי ציבור באזור ולבן במסגרת הכוללת הוגדר מתחם זה להתחדשות מקבצתית	לקבל ההתנגדות	התכנון הכוון ייתן מענה להגדלת שיטה הציבור הנחוצים בעיר	
אכן רחוב בלפור הינו רחוב הילכתי מסחרי שלאאפשרים כניסה לחניה ברחוב זה אלה מרוחבות אחרויות	לקבל את ההתנגדות	התכנון הנקודתי פוגע במקרים הרחוב רחוב מסחרי	
הבקשה הוגשה במועד הקובל בו היה ניתן להגיש בקשה מכח תמ"א 38 קרי עד ל-24.12.31. אין בקשה נוספת זכויות מכח ב/538/ קר שהחלטת הוועדה המחויזת בנושא זה לא רלוונטית לבקשתנו זו	لدוחות את ההתנגדות	התמ"א בוטלה כך שלא ניתן לאשר בקשה מכח תכנית זו	
אכן זכויות התמ"א אין זכויות מוקנות, התכנון המוצע נוגד את הנחות התקنية יתרון מובהק לתכנון מתחמי שימושה	לקבל את ההתנגדות	זכויות התמ"א אין זכויות מוקנות וייש	

<p>הכוללת הן לגבי תכנית המבנה והן לגבי מסלול התפתחות ושיםgor המרksam.</p> <p>מוסיף על כך שהועדה המקומית אישרה 77,78 על הכוללת</p>		<p>לוועדה המקומית הזכות לסרב לבקשת בין השאר נזקים הנוגדים הוראות תכנית כוללת, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה (סעיף 22 לתקמ"א)</p>
<p>המועד הקובל למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסוף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סוף בתאריך: 10.12.24 ואוז הונפק לה נוסח פרסום</p> <p>כך שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכונונית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית</p>		<p>לקבל את ההתנגדות בחלוקת לא ניתן לקבל את תוספת י"ד שכן החקלאות בוטלו</p>
<p>אכן התכנון הנקובי מצמצם את המרווח בין המבנים, ויכול להיות בעל השפעה גדולה על התכנון של שאר המתחם בו קיימים מבנים בעלי תכנית גדולה יותר במצב הנוכחי</p>		<p>לקבל את ההתנגדות אין הצדקה לצמצום ק.ב. הצדדי</p>
<p>על"י תיקון 3 א' ניתן לבקש במקרה זה 3 קומות מלאות</p>		<p>לא ניתן לקבל 10 קומות מלאות אלא 9.5 קומות ראו ערך מס' 20</p>
<p>על תכנית המתנגדים אין 77,78 ואין לה אף מעמד סטטוטורי, יחד עם זאת על תכנית הכוללת של העיר בת ים אושר בועידה המקומית 77,78, והיא בשלב העברת לועיטה המחויזת. בתכנית זו המסלול הינו התפתחות מקבצת לאור מיקומו והצורך בשטחי ציבור</p>		<p>על"י חוק אין אפשרות לקיים הליך תכנוני בזמן שיש תכנית פינוי בגין</p>

רחוב בלפור הינו אחד מהאזורים המרכזיים והחשובים בעיר, החוצה אותה ממערב למזרח, ומהבר בין אזורי מסחריים, מגורים ותעסוקה ציבורית. הרחוב מתחילה ברחוב יצחק שדה בדרום העיר ומשיך עד לגבול עם יפו בצפון, מה שהופך אותו לאחד מהאזורים החשובים בעיר

בהתו ציר עירוני ראשי, מהיבש גישה תכנונית אינטגרטיבית הן ברמת המרחב הציבורי והן ברמת המבנים הפונים אליו. לאור יעד התכנון להפוך את הרחוב לציר הלכתי עירוני פעיל ורציף, יש להימנע ככל האפשר מהפרעות לתנועת הולכי הרגל, לרבות כניסה להניות, אורי פריקה וטעינה וגישה פרטיות אשר חותכות את המדרסה וקוטעות את הרצף ההלכתי.

לשם כך, יש להחיל את העקרונות הבאים:

1. תכנון בניין עם חזית פעללה לרחוב הראשי: מבנים הפונים לרחוב בלפור צריכים לכלול קומת קרקע פעללה עם שימושים עירוניים (מסחר, שירותים קהילתיים, תשסוקה קלה), כך שיתמכו בהחיהית הרחוב ויעודדו הליכה רגלית.
2. מניעת כניסה לשירות מהרחוב הראשי: כניסה לרכיבים, לרבות חניונים תת-קרקעיים או עליונים, יש לתכנן ולהפנות לרחוב המשניים והעורפים. תכנון זה מונע פיצעת מדרכות, מפחית סיכון בטיחותיים ושמור את חווית ההליכה לאורך רחוב בלפור.
3. פיתוח מערכת רחובות עורפיים תומכים: כדי לישם מדיניות זו, נדרש תכנון מערכת הכוללת פיתוח רחובות עורפיים אשר יאפשרו נגישות תחבורהית ותפעולית למגרשים ולמבנים – תוך שמירה על המרחב הציבורי ברחוב הראשי כמרחב הלכתי שקט, בטוח ונטול הפרעות תנואה.

לאור חשיבות רחוב זה עקרונות תכנית הכוללת קבועה את רחוב זה (ברובו) במסלול התפתחות מקבצי או מתחמי וזאת כדי לאפשר חיבורו לרחובות שונים לצורך גישה תחת הקרקע ותפעול

על תכנית הכלולת שהומליצה להפקדה בוועדה המקומית או שורה הودעה לפי סעיף 77, 78 לחוק התכנון והבנייה בתאריך: 21.4.25 להלן נוסח ה הודעה :
 להלן התנאים להוצאה היתרי-בנייה לפי סעיף 78 לחוק התחזוקה לארור אישור הוועדה המומומית את התכנית הכלולת להתחדשות עירונית להלן "התכנית":
לא יאשרו היתרי בנייה במקומות שע"פ התכנית הינם במסלול מכבzie או מתחמי.
מועד תחילת התנאים: 01.08.2025 (זאת על מנת לאפשר לבקשות להיתר פעילות בלבד
למצות בפרק הזמן שהוגדר את הליך הרישוי עד לכדי החלטת ועדודה חיובית)

עפ"י עקרונות התכנית הכלולת שאושרה ב-24/12 נרשם בהוראות התכנית כי
"לא תאפשר כניסה לכלי רכב למגרשי מגורים מרוחבות הכלולים נת"צ או אשר מסוימים בהיררכיה כרחוב מטרופוליני ועירוני, הكنيוס להחניונים יתאפשר רק מרוחבות המסומנים בהיררכיה כרחוב שכוני ומקומי. במידה ולא נמצא פתרון לנכיסה למגרש שלא מרחוב מטרופוליני ו/או עירוני, הנכיסה למגרש תהיה מהרחוב בהיררכיה הנמוכה ביותר הסמוך אליו (בהתאם להדרות סעיף 1.9), בכוון לאישור מהנדס העיר. ככל שתאושר, כניסה זו תשרת לכל הנitin גם את המגרשים הסמוכים, או לכל הפחות תיצמד לנכיסות אליהם".

הבקשה להיתר הנ"ל הוגשה עוד בתחילת 2023 ושונתה ע"י היוזם מס' פעמים, (הירסה ה-538, הירסה ל-3 ואנו בקשה לבדיקה היוזמה בהתאם להלופת שקד) לאור התארכות ואי התקדמות הבקשה אל מול התגבשות הכלולת אשר קבעה את המתחם הנ"ל **בהתחדשות במסלול מכבzie** לאור כל המורכבות הקיימות לרבות המורכבות התנועתית.
 ב-8/24 מהנדסת העיר שלחה מייל לעורך הבקשה וצינה בפניו כי "לפני חצי שנה פנו מהמתהם זהה לקבלת הנהיות תכנון ואכן קיבלו שנדרש להציג מקבץ מצפון וממערב למגרש. המבנה הנ"ל נדרש להיות חלק מקבץ תוכני בעל משמעות לאור מיקומו .
 לאור זאת לא אוכל להמליץ על קידומו במסלול בנייני ."

כמו כן עורך הבקשה קיבל הודעות על כך מהוצאות התכני נאך ביקש להמשיך להמלצת העירינה שלילית לבקשתה העברה לבקשתה מרחבית לאחר עמידה בתנאי הסף-ב-1/25 וכן על פי נתוני המנהלת להתחדשות עירונית כבר יש יוזמה שמנסים לקדם עם יתרת המתהם אך חם התכון המלא חסרם להם המבנים בתל אביב 63, ארלווזרוב 61,

החלת:

לענין ההתנגדויות

דיירiy רחוב עצמאות 26, ז'בוטינסקי 27א, 29,		
הסבר	לקבל/לדוחות ההתנגדות	טענה
רחוב בלפור בהיותו ציר עירוני ראשי, מחייב גישה תכנונית אינטגרטיבית זו ברמת המרחב הציבורי והן ברמת המבנים הפונים אליו. לאור יעד התכון להפוך את הרחוב לציר הליכתי עירוני פעיל ורציף, יש להימנע ככל האפשר מהפרעה לתנועת הולכי הרגל, לרבות כניסה לחניונים, אזור פריקה וטעינה וגישה פרטנית אשר חותכות את המדרכה וקוטעות את הרצף ההליכתי	לקבל את ההתנגדות	הנתגדים מקדים פרויקט פינוי בגין למתחם כולו, אישור הבקשה יהווה מכשול ויסכל את מימושו הצעות המוצעו לא המליץ על יוזמות שהתחדשות בגיןית
אכן עפ"י נתוני המנהלת קיימות מרובות של רוב הבלוק	לקבל את ההתנגדות	מסמכים תכנית לפינוי בגין נמצאת בשלב מתقدم ויש להם את היקף החתימות הנדרש כמעט בכל חלקה בודדת
אכן עפ"י המהלך האסטרטגי נדרשים שטחי ציבור באזורי ולכון במסגרת הכלולת הוגדר מתחם זה להתחדשות מכבzie	לקבל ההתנגדות	התקציב הנחוצים בעיר

<p>אכן רחוב בלפור הינו רחוב הליכתי מסחרי שלא מאפשרים כניסה להנעה ברחוב זה אלא מרוחבות אחרות</p>	לקבל את ההתנגדות	ה坦ן הנקודתי פוגע במקרים הרחוב רחוב מסחרי
<p>הבקשה הוגשה במועד הקובל בו היה ניתן להגיש בקשה מכח תם"א 38 קרי עד ל-24.12.31. אין בבקשת חוספת זכויות מכח ב/י 538 כך שהחלטת הוועדה המחויזת בנושא זה לא רלוונטית לבקשת זו</p>	לדוחות את ההתנגדות	התמ"א בוטלה כך שלא ניתן לאשר בקשה מכח תכנית זו
<p>אכן זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות, התכנון המוצע נוגד את הנחיות התכנונית הכלולות הן לגבי תכנית המבנה והן לגבי מסלול התתחדשות ושימור המר堪. נוסף על כך שהועודה המקומית אישרה 77,78 על הכוללת</p>	לקבל את ההתנגדות	זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות ויש יתרון מובהק לתכנון מתחמי ושמורה לוועדה המקומית הזכות לסרב לבקשת בין השאר ניומיים הנוגדים הוראות תכנית כולנית, או מסכי מדיניות שהוכנו על ידה (סעיף 22 לתמ"א)
<p>המועד הקובל מזמן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום כך שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכונית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית</p>	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	לא ניתן לקבל את תוספת י"ד שכן ההקלות בוטלו
<p>אכן התכנון הנוכחי ממצמצם את המרווח בין המבנים, ויכול להיות בעל השפעה גדולה על התכנון של שאר המתחים בו קיימים מבנים בעלי תכנית גדולה יותר במצב הנוכחי</p>	לקבל את ההתנגדות	אין הצדקה לצמצום ק.ב. הצדדי
<p>על תכנית המתנגדים אין 77,78 ואין לה אף מעמד סטוטורי, יחד עם זאת על החונית הכוללת של העיר בת ים אושר בוועדה המקומית 77,78, והיא בשלב העברה לוועדה המחויזת. בתכנית זו המסלול הינו התתחדשות מקבצתית לאור מיקומו והצורך בשטח ציבור</p>	לדוחות את ההתנגדות	לא ניתן לקבל 10 קומות מלאות אלא 9.5 קומות ראו ערך מסרייך 20
<p>על תכנית המתנגדים אין 77,78 ואין לה אף מעמד סטוטורי, יחד עם זאת על החונית הכוללת של העיר בת ים אושר בוועדה המקומית 77,78, והיא בשלב העברה לוועדה המחויזת. בתכנית זו המסלול הינו התתחדשות מקבצתית לאור מיקומו והצורך בשטח ציבור</p>	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	עפ"י חוק אין אפשרות לקיים הליך תכנוני בזמן שיש תכנית פינוי בגין

רחוב בלפור הינו אחד הציריים המרכזיים והחשובים בעיר, החוצה אותה מצפון לדרום, ומחבר בין אזורי מסחריים, מגורים ותחבורה ציבורית. הרחוב מתחילה ברחוב יצחק שדה בדרום העיר ומשיך עד לגבול עם יפו בצפון, מה שהופך אותו לאחד מהציריים החשובים בעיר. בהיותו ציר עירוני ראשי, מחייב גישה תכנונית אינטגרטיבית זו ברמת המרחב הציבורי והן ברמת המבנים הפונים אליו. לאור יעד התכנון להפוך את הרחוב לציר הליכתי עירוני פעיל ורציף, יש להימנע ככל האפשר מהפרעות לתנועת הולכי הרגל, לרבות כניסה להנינים, אזורי פריקה וטיענה וגישה פרטיות אשר חותכות את המדרכה וקוטעות את הרצף ההליכתי.

לשם כך, יש להחיל את העקרונות הבאים:

4. תכנון בניין עם חזית פעילה לרחוב הראשי: מבנים הפונים לרחוב בלפור צריכים לכלול קומת קרקע פעילה עם שימושים עירוניים (מסחר, שירותים קהילתיים, תעסוקה קלה), כך שיתמכו בהחיהת הרחוב וייעודו הליכה רגילה.

5. מניעת כניסה לשירות מהרחוב הראשי: כניסה לרכיבים, לרבות חניונים תת-קרקעיים או עליונים, יש לתוכנן ולהפנות לרחובות המשניים והעורפים. תכנון זה מונע פ齊עת מדרכות, מפחית סיכון בטיחותיים ומשמר את חווית ההליכה לאורך רחוב בלבפור.

6. פיתוח מערך רחובות עורפיים תומכים: כדי לישם מדיניות זו, נדרש תכנון מערכת הכוללת פיתוח רחובות עורפיים אשר יאפשרו נגישות תחבורהית ותפעולית למגרשים ולמבנים – תוך שמירה על המרחב הציבורי ברחוב הראשי כמרחב הליכתי שקט, בטוח ונטול הפרעות תנועה.

לאור חשיבות רחוב זה עקרונות תכנית הכוללת קבעה את רחוב זה (ברובו) במסלול התחדשות מכבץ או מתחמי וזאת כדי לאפשר לחברה לרחובות שונים לצורך גישה לתוך הקרקע ותפעול

על תכנית הכוללת שהומליצה להפקדה בועודה המקומית אושרה הוועדה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה בתאריך: 21.4.25. להן נספח ההודעה :

להלן התנאים להוצאת היתרי-בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב לאור אישור הוועדה המומומית את התכנית הכוללת להתקשרות עירונית להלן "התכנית"):
לא יאושרו היתרי בנייה במגרשים שע"פ התכנית הימם במסלול מכבץ או מתחמי.
מועד תחילת התנאים: 01.08.2025 (זאת על מנת לאפשר לבקשתו להיתר פעילות בלבד למצות בפרק הזמן שהוגדר את הליך הרישוי עד לכדי החלטת ועדזה חיובית)

עפ"י עקרונות התכנית הכוללת שאושרה ב-24/12 נרשם בהוראות התכנית כי
"לא תאפשר כניסה לכלי רכב למגרשי מגורים מרחובות הכוללים נח"צ או אשר מסומנים בהיררכיה כרחוב מטרופוליני ועירוני, הכניסות לחניונים יתאפשרו ורק מרחובות המסומנים בהיררכיה כרחוב שכונתי ומקומי. במידה ולא נמצא פתרון לכינסה למגרש שלא מרחוב מטרופוליני ועירוני, הכניסה למגרש תהיה מהרחוב היררכיה הנמוכה ביותר הסמור אליו בהתאם להגדרות סעיף 1.9), בכפוף לאישור מהנדס העיר. ככל שתאשר, כניסה זו תשרת ככל הנitin גם את המגרשים הסמוכים, או לכל הפחות תיצמד לכניות אליהם".

הבקשה להיתר הנ"ל הוגשה עוד בתחילת 2023 ושונתה ע"י היוזם מס' פעמיים, (הריסה הכוללת 538, הריסה לפי תיקון 3 וכן בקשה לבדיקת היוזמה בהתאם לחולפת שקד) לאור התארוכות ואי התקדמות הבקשה אל מול התקשרות הכוללת אשר קבעה את המתחם הנ"ל כחתдушות במסלול מכבץ לאור כל המורכבות הקיימות לרבות המורכבות התנועתית.
ב-24 מהנדסת העיר שלחה מייל לעורק הבקשה וצינה בפניו כי "לפנינו כחץ שנה פנו מהמתחם הזה לקבלת הנחיות תכנון ואכן קיבלו שנדרש להצמד למכבץ מצפון וממערב למגרש. המבנה הנ"ל נדרש להיות חלק מכבץ תכנוני בעל משמעות לאור מיקומו.
לאור זאת לא אוכל להמליץ על קידומו במסלול בנייני".

כמו כן עורך הבקשה קיבל הודעה על כך מהוצאות התכנוני אך ביקש להמשיך עם מתווה זה בזיהעה כי המלצת מהנדס העיר הינה שלילית לבקשתו והועברה לבקרה מרחבית לאחר עמידה בתנאי הסף ב-1/25 וכן על פי נתוני המנהלת להתקשרות עירונית כבר יש יוזמה שמנסים לקדם עם יתרת המתחם אך חשם התכנון המלא חסרים להם המבנים בבלפור 64, ארלויזורוב 61,63 לאור זאת הוחלט לדוחות את הבקשה.

הצבעה :
פה אחד - 7

מבקש:

- אוחנה גروف ד.ש 1998 ניהול
מנורת המאור 8 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

- רון דודש

עובד:

- דרור בריל

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000304634

כתובת הבניין: הדדי ציון שאול 3, בית ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 206

תכנית: ב/א/ב/א, 319, 58, ב/א/ב/א, 502-0586131, 502-0358069

מהות הבקשה:

תמ"א 38/2 - הריסת מבנה בין 3 קומות הכלול 16 יח"ד ובניה של בניין חדש בין 8 קומות הכלול 41 יח"ד, 3 קומות תת קרקעיות הכוללת 43 חניות, חדרים טכניים ומחסנים.

חו"ד מהנדס העיר:

לעבון ההתנגדויות:

ד"ר הדדי 1 (דירות 9,15)

טענה	לקבל/ לדחות ההתנגדות	הסבר
המבנה מתוכנן תוך שימוש המרווח הצידי והתקरבות המבנה למבנה המתנגדים ובכך יש פגישה באיכות החיים	לקבל את ההתנגדות בחלוקת המרווח בין המבנים, אך עדין יותר מרוח תיקני בין המבנים של כ- 7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולית בניה דומה אשר מהוות בלוק תכנוני שלם וקורנתני, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשbez אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים מבוונים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדל הגובל עם מקבץ זה, בסיסיף ונציג כיעפי עקרונות הכוללת מקבץ מבני אילו מסוג למסלול ההתחדשות המקובצת ואך קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור ولكن הוצאות המקצוע רואה פגעה קשה בטיפולגיה הקיימת ולא ממליץ לאשר את הבקשה	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, אך עדין יותר מרוח תיקני בין המבנים של כ- 7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולית בניה דומה אשר מהוות בלוק תכנוני שלם וקורנתני, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשbez אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים מבוונים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדל הגובל עם מקבץ זה, בסיסיף ונציג כיעפי עקרונות הכוללת מקבץ מבני אילו מסוג למסלול ההתחדשות המקובצת ואך קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור ولكن הוצאות המקצוע רואה פגעה קשה בטיפולגיה הקיימת ולא ממליץ לאשר את הבקשה

ד"ר הדדי 5

טענה	לקבל/ לדחות ההתנגדות	הסבר
פוגע בקיים המתחם שמתקדם מזה זמן רב ואך יכול אוירוק לקידום מפוזר התכנון בעירייה בת מ	לקבל את ההתנגדות	אכן קידום הפרויקט הבודד במתחם בעל חשיבות שימושית תכנונית ירוש את המركם הקיים ויסכל את אפשרות ההתחדשות של שאר המבנים
הוועדה לא נכנסת לנושא ההסכם בין הצדדים, אך מציינת כי ישנה חשיבות סבירים לקידום הנושא כדי להפעיל	لدוחות ההתנגדות	הוועדה לא נכנסת לנושא ההסכם בין הצדדים, אך מציינת כי ישנה חשיבות סבירים לקידום הנושא כדי להפעיל

לחץ על היזמים	לקבל את התנגדות	ממליצה לאשר את המבנה הבודד
אישורה של בקשה זו יסכל את ההתחדשות של המתחם, ההתחדשות הינה אינטגרס משותף לדיררי הרחוב ולזעדה המקומית	לקבל את התנגדות	אכן קידום הפרויקט הבודד במתחם בעל חשיבות שימושית תכנונית יהרס את המרkers הקיימים ויסכל את אפשרות ההתחדשות של שאר המבנים
התמ"א בוטלהvr ניתן לאשר בקשה מכח תכנית זו	לדוחות את התנגדות	הבקשה הוגשה במועד הקובל בו היה ניתן להגיש בקשות מכח תמ"א 38 קרי עד ל- 31.12.24. אין בקשה נוספת זכויות מכח ב/י 538vr שהחלטת הוועדה המחויזת בנושא זה לא רלוונטיות לבקשה זו
תכסיית המבנה והעמדיו פוגעת בהצללה, רוחות, וירידת ערך	לקבל את התנגדות	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, אך עדין כוון מרוח תקין בין המבנים של כ- 7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולוגיות בנייה דומה אשר מהווים חלק תכנוני שלם וקורנטי, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשbez אשר מייצרת חיזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים מבוקאים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדל הגובל עם מקבץ זה, בסוף ונצין כי עפ"י עקרונות הכלולות מקבץ מבני אילו מסוג למסלול ההתחדשות המקובצת ואך קיבל הנחניות לשימור תבנית הבניה מצוות השימור וכן הצוות המקצועני רואה פגעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא ממליץ לאשר את הבקשה
ההקלות פורסמו רק בסוף ינואר 2025vr ניתן לדון בהן לאור העבודה כי הן בוטלו	לדוחות את התנגדות	המועד הקובל למtan אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואך הונפק לה נוסח פרסוםvr ניש עמידה בהוראה זו
זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות ויש יתרון מובהק לתכנון מתחמי ושמורה לוועדה המקומית הזכות לסרב לבקשה בין השאר נימוקים הנוגדים הראות תכניות כולנית, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה (סעיף 22 לtam"a)	לקבל את התנגדות	אכן זכויות tam"a אינן זכויות מוקנות, התכנון המוצע נוגד את הנחיות התכנית הכוללת הינו לגבי תכנית המבנה והן לגבי מסלול ההתחדשות ושימור המרkers. בסוף על vr שהזעדה המקומית אישרה 77,78 על הכוללת
לא ניתן לקבל את תוספת י"ד שכן ההקלות בוטלו	לקבל את התנגדות בחלוקת	המועד הקובל למtan אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואך הונפק לה נוסח פרסוםvr ניש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכנונית

לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית	לקבל את ההתנגדות	אין הצדקה לצמצום ק.ב. הצדדי
אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, אך עדין יותר מרוחך תייני בין המבנים של כ-7 מ', יחד עם זאת מדובר במרקם מבנים בעלי טיפולות בניה דומה אשר מהוות בלוק תכנוני שלם וקוהרנטי, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשbez אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים מבוונים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדל הגובל עם מקבץ זה, בסיסיף ונכיזן כי עפ"י עקרונות הכלולות מקבץ מבני אילו מסוג למסלול ההתחדשות המקבצת ואך קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור וכן הצוות המקצועני רואה פגיעה קשה בטיפולוgia הקיימת ולא ממליע לאשר את הבקשה		
ההקללה שפורסמה לא מומשה עפ"י חישוב עורך הבקשה ניתן לראות כי ישמר 15% חילוח	לדוחות את ההתנגדות	סטודנטית של 100% סטייה ניכרת בנוגע לחילוח מבוקש
המועד הקבוע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום בר שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכוננית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית	לקבל את ההתנגדות בחלוקת הקלות הבסmotiot	אין הצדקה ומוקור חוקי לאישור המתקנות
חדר הטרפו צמוד להדדי 1 ולא להדדי 5	לדוחות את ההתנגדות	מתנגדים למקומות חדר הטרפו לביוון המתנגדים
פתרון החניה נבדק ע"י יועצי התנוועה של הוועדה המקומית ונמצא תקין, יחד עם זאת באזרע רמת יוסף ישנה מצוקת חניה קשה וכן תכנון של כניסה רבתה ברוחב מפחיתות את מצאי החניות במורחב הציבורי שכבר היום נמצא בחוסר וכן הראה חייבות להיות רחבת של תכנון כולל עם כניסה אחת לכל המתחם	לקבל את ההתנגדות בחלוקת החניה המוצע	נראה לבאורה כי פתרון החניה המוצע לא תקין

לאחר בוחינת הבקשה להיתר ובדיקת המרחב והשפעות הנלוות המלצת המנדס העיר החלטת לוועדה הינה לסרב לבקשת מהnimokim הבאים:

סקירה כללית

החלקה ממוקמת במרקם העיר – העיר הממסדית הנקראת בשכונת רמת יוסף.

שכונת רמת יוסף הינה שכונה מאמצע המאה העשרים שתוכננה ובניתה מכלול אחד כחלק ממפעלי השיכון הציבורי בארץ.

שכונת זו יש חשיבות על שמייה של שדר השכונה הציבורית כמו גם למקבצי הבינוי למגורים.

מדובר במקבץ של 7 מבנים בטיפולוגיות בנייה דומה, אשר מהווים בлок תכנוני שלם וኮורנטרי. תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבני "תשבץ", אשר מייצרים חזית יהודית המשלבת שטח גינון ושטחים במים.

מערךBINYO יהודיזציה זה אף טומן בחובו הגדמות לייצר קישוריות בין רחוב הדדי לגן המרכז של רמת יוסף.

לאור זאת, דיבתה התכנית הכלולה להתחדשות עירונית, בי/2050 (הומלצת להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 24/12/2014) את

מבנים אלו במקבץ BINYO המיעוד להתחדשות במקשה תכנונית אחת, אשר תשמר על הערכים התכנוניים הייחודיים ועל

aicoot המתחם. למקבץ אף נערך בדיקות היוכנות לפיהן ניתן יהיה לשמר על איקות המרחב בתכנון אחד.

חיבור המבנים למקבץ אחד אף אפשר פתרון חניה משותף ומיטבי, הכול חניון עילית יותר ורמפה אחת בלבד, כך שהפרעה למרחוב הציבורי תצומצם ממשמעותית.

אחר והddy 3 נמצא במרקזו של המקבץ, אישרו במבנה בוודאי יכולת היוכנות להתחדשות מיטבית עבור כל המקבץ
ויפגע מהותית באיכותו שמצוינו לעיל.

על תכנית הכלולה שהומלצת להפקדה בוועדה המקומית או שרה הودעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה
בתאריך 21.4.25 להלן נוסח ההודעה :

להלן התנאים להוצאה היתרי-בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב לאור אישור הוועדה
המקומית את התכנית הכלולה להתחדשות עירונית להלן ("התכנית"):

לא יאשרו היתרי-בנייה במרקזים שע"פ התכנית הינם במסלול מקבצי או מתחמי.

התנאים הנ"ל יחולו על בקשות להיתר שטרם נדונו במועד החלטת הוועדה בדבר התנאים
לפי סעיף 78, ולא יחולו על בקשות שכבר נדונו ואושרו ע"י הוועדה ובתקוף.

5. מועד תחילת התנאים: 01.08.2025 (זאת על מנת לאפשר לבקשתו להיתר פעילות בלבד
למצות בפרק הזמן שהוגדר את הליך הרישוי עד לכדי החלטת הוועדה חיובית)

כמו כן הנחיות צוות השימור נתנו הנחיות מפורחות הן במסגרת התכנית הכלולה והן בהכנה לברטיסיות השימור למבנים
הכלולים בראשימה שאושרה בוועדת השימור להלן תמצית הנחיות:

1. התכנית תעגן סטטוטורית מעברים לציבור בין רחוב הדדי לשדר הירוק השכוני מזרחה למתחם, מעברים אלו יציגו את
הסכמה הקיימת בין מבואות הבנייה והקומות המפולשות לבין השטח הבין-בנייני והשלד הירוק

2. בכל הבינוי המוצע יכלול טיפולוגיה מבנית איחודית במתחם וישמר על העמדת המבנית הקיימת

3. השטחים בין המבנים יפותחו בחצרות מגוננות ויאפשרו נגישות עצים בכל השטח הבין-בנייני

4. לא תותרנה הצמדה של גינות לחיזית הרחוב ולחדירת הפונה לשדר הציבורי הירוק

5. החניה במתחם תהיה תת-קרקעית ותתבסס על כניסה אחת מרחוב הדדי, ככל שתדרש בינויו לשדר כביש נוסף לחניה ישמר מרחק
שלא יקטן מ400 מ' בין שתי הבנייניות לחניה, בכל מקרה לא תותר כניסה לחניה במופנית לדופן מגדל המים והמודיאן

במסגרת התאום המוקדם לפROYKT הנ"ל שהוגש בשנת 2021 נרשם כי
המבנה נמצא בתחום שכונת רמת יוסף המוגדרת לשימור מركמי. המבנה נמצא כחלק ממקבץ מבנים טיפוסי

لتכנית פרלשטיין ובסימוכין לתאarks ציבוריו משמעותי ותכניות פינוי ברובות.

מבנה תחבורתי: רחובות פנימיים של רמת יוסף אינם מיעדים לתנועת כלי רכב מרובה. תחבורה ציבורית הינה
עליה אך אינה תחבורה המוניות.

לאור ריבויICH' המתווכנות ואופי השכונה הריסה ובניה נקודתית פגעה ביכולת ההתחדשות של המתחם בכללו
ויפגעו באופי הסביבה ובעצם גדולים המשמשים חלק מאיכות החיים באוזו.

לאור זאת הומלצת לקידום הינה שלילית.

חוות דעת זו נאמה לנוגעים בדבר לאורך כל הדרך הנקודות נקודתיות לאור ההשפעה התכנונית על המתחם

נוסיף ונציין כי קיימת היום כבר מעל 76% חתימות מבעלי המתחם קרי הדדי 1, 13-5 להצטרף לפרויקט מקבצי רחוב יותר אשר ייתן מענה תנוועתי, וציבורי תוך שמירה על המקומות ובבנייה הבניה הקיימת

ישנם מספר יתרונות משמעותיים לביצוע התחדשות עירונית במקבץ אחד ולא כל בנין בנפרד. ראשית, חנוך תות קרקעי משותף יכול להוות פתרוןיעיל יותר מבחינת ניצול שטח ותכנון. חנוך זה יאפשר חנינה מסודרת ומואורגנת לכל הדיירים, יפחית את העומס על הרחובות הסמוכים, יאפשר פתרונות פיניים טובים יותר ויתרום לשיפור איכות החיים של התושבים. בנוסף, כניסה פרטנית לכל חנוך בנפרד פוגעת במדרונות ובחולץ רgel, ולכן יש חשיבות להפחחת בניסות יציאות לרמפות עד כמה שניתן.

שנייה, הקצתה שטחי ציבור מבנים, במידה וכן ידרשו, ישרתו את כל הדיירים. שטחים אלו יכולים לשמש כמקום חברתי וקהילתי, ולתרום לחיזוק הקשר בין התושבים. למחרת שהddy 3 מעוניינים להתקדם בלבד, ישנה חשיבות רבה לשיתוף פעולה בין כל הבניינים בתחום הקו הכלול הממולץ בין הדדי 1-1. בעלי הדירות בשאר הבניינים הביעו הסכמה להתקדם יחד, מה שיוביל להקל על התהילה ולהבטיח את הצלחת הפרויקט כולו.

התכנון :

התכנון המוצע לא מתייחס לאף אחד מהפרמטרים השימושיים ובכך דرس את המרכיבים הנוכחיים ולא מותיר ذכר הן בנוגע לתכנון קומת הקרקע עם דירות הגן הרבות, הן במיקום המבנה צורתו ותכיסתו שאינן תואמות את הטיפולוגיה הקיימת. לאור כל האמור לעיל המלצת מהנדס העירינה שאינן לאשר את>bקשה לאור פגיעה החמורה במרקם הקויים המוצע לשימושו ובכל מסכלה את כל אפשרות התחדשות באזור צפוף ומיחוץ זה .

ה حل טה :

לענין ההתנגדויות:

ד"ר הדדי 1 (דירות 9,15)		
טענה	לקבל/ לדחות ההתנגדות	הסבר
המבנה מתוכנן תוך צמצום המרווה הצדדי והתקנות המבנה למבנה המתנגדים ובכך יש פגעה באיכות החיים	לקבל את ההתנגדות בחלוקת המבנה	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרחב בין המבנים, אך עדין יותר מרוחaq תיקני בין המבנים של כ 7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולוגיות בניה דומה אשר מהווה בלוק תבנוני שלם ו Kohortni, תפיסה התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשbez אשר מייצרת חזית יחודית המשלבת שטחי גיבון ושטחים מבנים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדל הגבוה עם מקבץ זה, נוסיף ונציין כי עפ"י עקרונות הכוללת מקבץ מבני אילו מסוג למסלול ההתחדשות המקבצתית ואף קיבל הנחיות לשימור תבנית הבניה מצוות השימוש ולכן הוצאות המקבוצי רואה פגיעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא

ד"ה הדרי 5		
טענה	לקבל/לדוחות התנגדות	הסבר
פוגע בקיודם המתחם שמתקדם מזה זמן רב ואך קיבל אויר ירוק לקיודם מפוזר המתחם בעירייה בת מ	לקבל את ההתנגדות	אכן קיודם הפרויקט הבודד במתחם בעל חשיבות שימושית תכנונית יהו如此 את המר罕ם הקיימם ויסכל את אפשרות ההתחדשות של שאר המבנים
היו ניסיונות להדברות אך הנושא לא צלח לאור תנאים מסחריים בלתי סבירים לקיודם הנושא כדי להפעיל לחץ על היוזם	لدוחות התנגדות	הוועדה לא נכנסת לנושא הסכמי בין הצדדים, אך מצינית כי ישנה חשיבות לקיודם המתחם במקשה אחת ולא ממליצה לאשר את המבנה הבודד
אישורה של בקשה זו יסכל את ההתחדשות של המתחם, ההתחדשות הינה אונטרס משותף לדיררי הרחוב ולוועדה המקומית	לקבל את ההתנגדות	אכן קיודם הפרויקט הבודד במתחם בעל חשיבות שימושית תכנונית יהו如此 את המר罕ם הקיימם ויסכל את אפשרות ההתחדשות של שאר המבנים
התמ"א בוטלה בר שלא ניתן לאשר בקשות מכח תכנית זו	لدוחות את ההתנגדות	הבקשה הוגשה במועד הקובל בו היה ניתן להגיש בקשות מכח תמ"א 38 קרי עד 31.12.24. אין בקשה נוספת זכויות מכח בי/538 בר ש החלעת הוועדה המחויזת בנושא זה לא רלוונטיות לבקשה זו
תכסיית המבנה והעמדיו פוגעת בהצללה, רוחות, וירידת ערך	לקבל את ההתנגדות	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרוחה בין המבנים, אך עדין נותר מרוחה טיקני בין המבנים של כ-7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולוגית בניה דומה אשר מהוווה בלוק תכנוני שלם ו珂הרטני, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשbez אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גיבון ושטחים מבוקמים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדל הגובל עם מקבץ זה, zusätzlich ונצין כי עפ"י עקרונות הכלולות מקבץ מבני אילו מסוג למסלול ההתחדשות המקבצתית ואף קיבל הנחיות לשימור תבנית הבניה מצוות השימור ولكن הוצאות המकצועי רואה פגיעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא ממליץ לאשר את הבקשה
ההקלות פורסמו רק בסוף ינואר 2025 בר שלא ניתן לדון בהן לאור העובדה כי הן בוטלו	لدוחות את ההתנגדות	המועד הקובל למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום בר שיש עמידה בהוראה זו
זכויות התמ"א אין זכויות מוקנות ויש יתרון מובהק לתכנון מתחמי ושמורה לוועדה המקומית הזכות לסרב לבקשת	לקבל את ההתנגדות	אכן זכויות התמ"א אין זכויות מוקנות, התכנון המוצע נוגד את הנחיות התכנית הכלולית הנו לגבי תכסיית

המבנה והן לגבי מסלול ההתחדשות ושימור המרכיבם. נסיף על בר שוואועדה המקומית אישרה 78,77 על הכלולת		בין השאר נימוקים הנוגדים הוראות תכניות כולקטיבית, או מסמכי מדיניות שהובנו על ידה (סעיף 22 לtmp"א)
המועד הקובלע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד لتאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום בר שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכונונית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגעתית	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	לא ניתן לקבל את תוספת יח"ד שכן ההקלות בוטלו
אכן התכנון הנובי מ指挥ם את המרוח בין המבנים, אך עדין נותר מרחב תיקני בין המבנים של כ- 7 מ', יחד עם זאת מדובר במרקם מבנים בעל טיפולוגיות בנייה דומה אשר מהווה בלוק תכנוני שלם ו Kohrenstein, תפיסה התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשbez אשר מיצרת חזית יחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים מבונים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדל הגובל עם מקבץ זה, נסיף ונציג כי עפ"י עקרונות הכלולת מרקם מבני אילו מסוג למסלול ההתחדשות המקובצת ואף קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור וכן הוצאות המקצוע רואה פגעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא ممילץ לאשר את הבקשה	לקבל את ההתנגדות	אין הצדקה לצמצום ק.ב. הצדדי
ההקללה שפורסמה לא מומשה עפ"י חישוב עורך הבקשה ניתן לראות כי ישמר 15% חילוח	לדוחות את ההתנגדות	טטייה ניכרת בנוגע לחילוח מבוקש תבסיס של 100%
המועד הקובלע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד لتאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום בר שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכונונית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגעתית	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	אין הצדקה ומקור חוקי לאישור ההקלות הבלתי-חוקית
חדר הטרפו צמוד להזדי 1 ולא להזדי 5	לדוחות את ההתנגדות	מתנגדים למקום חדר הטרפו לביוון המתנגדים
פתרון החניה נבדק ע"י יועצי התמונה של הוועדה המקומית ונמצא תקין, יחד עם זאת באזרע רמת יוסף ישנה מצוקת חניה קשה וכן תבנן של בניות רבות	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	נראה לבוארה כי פתרון החניה המוצע לא תקין

<p>ברחוב מפחיתות את מצאי החניות במרחב הציבורי שכבר היום נמצוא בחורסן וכן הראה חייבת להיות רחבה של תכנון כולל עם כניסה אחת לכל המתמח</p>		
---	--	--

לאחר בוחנת הבקשה להיתר ובדיקה המרחב והשפעות הנלוות הוחלט לאמצץ המלצה מהנדס העיר ולסרב לבקשת מהinemוקים הבאים:

סקירה כללית חלוקת מזוקמת במרקם העיר – העיר הממסדית הנקראת בשכונת רמת יוסף.

שכונת רמת יוסף הינה שכונה מאמצע המאה העשרים שתוכננה ונבנתה כמעט כליל אחד כחלק ממפעלי השיכון הציבורי בארץ.
שכונת זו יש חשיבות על שמייה של שדר השכונה הציבורי כמו גם למקבצי הבינוי למגורים.

מדובר במקבץ של 7 מבנים בטיפולוגיות בנייה דומה, אשר מהווים בлок תכנוני שלם וקוורנטי. תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבני "תשבץ", אשר מייצרים חזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים במים. מערך ביןוי ייחודי זה אף טומן בחובו הגדמות ליצור קשרים בין רחוב הדדי לגן המרכזי של רמת יוסף. לאור זאת, דוחתה התכנית הכלולת להתחדשות עירונית, בי/2050 (הומלצת להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 24/12) את מבנים אלו במקבץ ביןוי המועד לתקנות תכנונית אחת, אשר תשמר על הערכיהם התכנוניים הייחודיים ועל איכות המתמחם. למקבץ אף נערכו בדיקות הייתכנות לפיהן ניתן יהיה לשמר על איזות המרחב בתכנון אחד. חיבור המבנים למקבץ אחד אף אפשר פתרון חניה משותף ומיטבי, הכולל חניון עילית יותר ורמפה אחת בלבד, כך שהפרעה למרחב הציבורי תציג מושעתית. מאוחר והՃדי 3 נמצאו במרקם של המקבץ, אישרו במבנה בודד יסכל את הייתכנות להתחדשות מיטבית עברו כל המקבץ ופגע מחשיבות באיכות שצוינו לעיל.

על תכנית הכלולת שהומלצת להפקדה בוועדה המקומית אוישה הودעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה בתאריך: 21.4.25 להלן נוסח ההודעה :

להלן התנאים להוצאה היתרי-בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב לאור אישור הוועדה המקומית את התכנית הכלולת להתחדשות עירונית להלן "התכנית"):

לא יאשרו היתרי בנייה במרקם שע"פ התכנית הינם במסלול מקבצי או מתחמי.

התנאים הנ"ל יחולו על בקשות להיתר שטרוםណון במועד החלטת הוועדה בדבר התנאים לפי סעיף 78, ולא יחולו על בקשות שכבר נדונו במועד החלטת הוועדה בלבד התייחסם

לפי סעיף 78, ולא יחולו על בקשות שכבר נדונו ואושרו ע"י הוועדה ובתקוף.

5. מועד תחילת התנאים: 01.08.2025 (זאת על מנת לאפשר לבקשת להיתר פעילות בלבד למצות בפרק הזמן שהוגדר את הליך הרישיון עד לכדי החלטת הוועדה חיובית)

כמו כן הנחיות צוות השימוש נתנו הנחיות מפורנות הן במסגרת התכנית הכלולת והן בהכנה לברטיסיות השימוש למבנים הכלולים בראשימה שאושרה בוועדת השימוש להלן תמצית הנחיות:

1. התכנית תעגן סטטוטורית מעברים לציבור בין רחוב הדדי לשדר הירוק השכוני מזרחה למתחם, מעברים אלו יציגו את הסכמה הקיימת בין מבאות הבכיסה והקומות המפולשות לבין השטח הבין ביןיני והשדר הירוק
2. בכלל הבינוי המוצע יכול טיפולוגיה מבנית איחודית במתחם וישמר על העמדת המבנית הקיימת
3. השטחים בין המבנים יפותחו בחצרות מגוננות ואי אפשרו נטיעת עצים בכל השטח הבין ביןיני
4. לא תותרנה הצמלה של גינות לחזית הרחוב ולחדירת הפונה לשדר הציבורי הירוק
5. החניה במתחם תהיה תת-קרקעית ותתבסס על כניסה אחת מרוחב הדדי, ככל שתדרש בינוי נספת לחניה ישמר מרחק שלא יקטן מ400 מ' בין שתי הבניושים לחניה, בכל מקרה לא תותר כניסה לחניה במופנית לדופן מגדל המים והמודיאן

במסגרת התאות המוקדם לפROYKT הנו"ל שהוגש בשנת 2021 נרשם כי המבנה נמצא בתחום שכנות רמת יוסף המוגדרת לשימור מركמי. המבנה נמצא חלק ממכלול מבנים טיפוסי לתכנית פרלשטיין ובסמכות לפרק ציבורי משמעותית ותכניות פינאי ביןו רבות. מבחינה תחבורתית: רוחבות פנימיות של רמת יוסף אינן מייעדים לתנועת כלי רכב מרובה. תחבורה ציבורית הינה עיליה אך אינה תחבורה המוניות. לאור ריבוי ייח'ד המתווכנות ואופי השכונה הריסה ובניה נקודתית תפגע ביכולת ההתחדשות של המתחם בכללוינו יפגעו באופי הסביבה ובעצם גודלים המשמשים חלק מאיכות החיים באזורה.

לאור זאת החלטה לקידום הינה שלילית.

חוות דעת זו נאמרה לנוגעים בדבר לאורך בדרך הנקרא ע"י אגף הרישוי והן ע"י המנהלת כי לא נמליץ על התקדמות נקודתית לאור ההשפעה התכניתית על המתחם

נסיף ונציין כי קיימת היום כבר מעל 76% חתימות מבעלי המתחם קרי הדדי 1, 13-5 להצטרף לפROYKT מלבץ רחב יותר אשר ייתן מענה תنوועתי, אובייקטיבי ותוך שמירה על המקומות ותבנית הבנייה הקיימת

ישנם מספר יתרונות משמעותיים לביצוע ההתחדשות עירונית ממכלול אחד ולא כל בנין בנפרד. ראשית, ניתן תה Krakus משותף יכול להוות פתרון יעיל יותר מבחינת ניצול שטח ותכנון. חנוך זהה יאפשר חניה מסודרת ומאורגנת לכל הדירות, יפיקית את העומס על הרחובות הסמוכים, יאפשר פתרונות פינאי אשפה טובים יותר ויתרומם לשיפור איכות החיים של התושבים. בנוסף, כניסה פרטנית לכל חנוך בנפרד פוגעת במדרונות ובholes וגל, ולכן יש חשיבות להפחחת בניסות יציאות לרמפות עד מה שניתן. שנית, הקצתה שטחי ציבור מבונים, במידה וכן יידרשו, ישרתו את כל הדירות. שטחים אלו יוכלו לשמש כמוקד חברתי וקהילתי, ותתרום לחיזוק הקשר בין התושבים. לעומת זאת 3 מעוניינים להתקדם בלבד, ישנה חשיבות רבה לשיתוף פעולה בין כל הבניינים בתחום הקו הכלול הממולץ בדדי 1-13. בעלי הדירות בשאר הבניינים הביעו הסכמה להתקדם יחד, מה שיכל להקל על התהילה ולהבטיח את הצלחת הפROYKT כולו.

התכוון :
התכוון המוצע לא מתייחס לאחד מהפרמטרים השימושיים ובכך דرس את המרkers הקיימים ולא מותיר ذכר הנו'ן בתכנון קומת Krakus עם דירות הגן הרבות, הנו'ן במיקום המבנה צורתו ותכניות שאינן תואמות את הטיפולוגיה הקיימת. לאור כל האמור לעיל החלטת הוועדה הינה שאין לאשר את הבקשה לאור פגיעה החמורה במרקם הקיימים המיועד לשימוש ובכל מסכל את כל אפשרות ההתחדשות באזור צפוף וממועד זה.

הצבעה:

بعد – 4

נגד – 2 (אפרים מזרחי ואירנה גנין)

מננע – 1 (עו"ד דוד פפי)

מספר בקשה : 20240168	תיק בניין :	4070
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 04/06/2025 בתאריך : 04/06/20250007		

סעיף 11:

פרוטוקול ועדת משנה מס' 04/06/2025 בתאריך : 04/06/20250007

מבקש:

- ♦ פינת ירושלים בע"מ
יד חרוצים 31 נתניה

בעל הנכס:

- ♦ פינת ירושלים בע"מ

עורך:

- ♦ ארי אטגר

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה
מספר בקשה ברישוי זמיון : 10000362017

כתובת הבניין: ירושלים 12, בת ים
גוש וחלקה : גוש: 12144 חלקה: 1

מאותה הבקשה: קיימים מבנה בן 3 קומות הכלל 12 יח"ד .

הकמת מבנה בן 9 קומות מעל לקומת קרקע הכלל 29 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרتف
לצורך חניה מכח تم"א 38

חו"ץ מהנדס העיר

לענין התנגדות קווי מצליח מרחוב ירושלים 14

כתובת ההתקנות	לדוחות/לקבל	nymok
בעבר הייתה חשיבה תכנונית להסתכל על המתחם הכלל בהתייחסות הכולת הייתה לרבות המגרשים ברוחב ירושלים 12, ירושלים 14, וכתוות נוספת סמוכות למזה עכשו הוא מתקדם בלבד	לדוחות	מקבץ התכנון נבדק ונמצא כי מבנה נשוא הבקשה להיתר לא תורם למקבץ ולבן ניתנה לו האפשרות להתקדם בתחום בחדשנות בניןית
הבנייה החדשת תפגע ביציבות המבנים הסמוכים	לקבל	חלק מתנאי הוועדה הינם קיבל דוח קרקע על עמידות הקרקע וכן בהיתר הבניה ירש כי כל נזק אשר ייגרם לבניינים הסמוכים יטופל ויתוקן ע"ח חשבון היוזם. כוסיפ ונציין כי הליך הבניה מלאה במהנדס בגין אשר יפקח על הענשה

לאור האמור ממליץ לאשר הבקשה להריסת בניין קיימים מבנה בן 3 קומות הכלל 12 יח"ד .

הקמת מבנה בן 9 קומות מעל לקומת קרקע הכלל 29 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרتف

לצורך חניה מכח tam'a 38

כתובת ההקללה	להמליץ - לאשר/لدוחות	nymok
הקללה לתוספת מס' ייחוזת דיר לפי שב"ס. תוספת של 2 יח"ד המהוות 20% ל 12 יח"ד המתוות לפי התב"ע. מהוות סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתיקנות התכנון והבנייה.	לאשר	על מנת לעודד ההתחדשות עירונית במסלול בניןיבי בהריסה ובבנייה מחדש
הקללה לתוספת שטחים עפ"י סעיף 9(א) הוראות מעבר בתיקנות התכנון	לאשר	לצורך טיב התכנון ואיכות הדיירות

לצורך טיוב התבננו	לאשר	הקללה לתוספת קומות
לצורך איקות הדירות	לאשר	הקללה לתוספת בריכה בקומת הגג
טיוב ושיפור תבנון מרתף החניה	לאשר	הקללה בגיןה קומת מרתף עליון. הגובהה 3 מ' נטו לגובה של 3.5 מ' נטו
לעמידה בתקן החניות, ועד 4 קומות	לאשר	תוספת קומות מרתף
שיפור תבנון חניון ועמידה בתקן החניות	לאשר	הקללה למים מרתף עם נסיגת חלקית מרחוב ירושלים.
שיפור תבנון ועיצוב הבניין	לאשר	הגבהה גובה קומת עמודים ל-3.5 מ' ביחס 3.2 מ' המותר
מעבר מעבר מערכות ושיפור תבנון קומת הגג	לאשר	הגבהה קומה 8 ל-3.3 מ' ברוטו ביחס ל-3 מ' המותרים
שיפור תבנון ועיצוב הבניין	לאשר	הגבהה המצלצות לגובה של 2.7 מ' ביחס 2.4 מ' המותרים
מעבר שיפור תבנון קומת הגג	לאשר	הגבהה קומת הגג ל-3.5 מ' ברוטו ביחס ל-3 מ' המותרים
לצורך שיפור מרתף החניה תוך מציאת פתרונות מטכניים חלופיים	לאשר	הקללה בשטחי חלל. בקשה ל-13.5% שטח חלל במקום 15% שטח חלול

הערות לרשיט הבקשה :
יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

השלמת דרישות אישורים נוספים:

1. אישור סניטרי – תאגיד מים וביוב
2. מחלוקת חשמל ותאורה
3. מחלוקת תברואה
4. מחלוקת איקות הסביבה
5. אישור מחלוקת תשתיות, תוכנית ניקוז
6. אישור ייעץ בטיחות לצובר הגג
7. אישור פקיד היערות

החלטת :

לעניין התנגדות קווי מצליח מרחוב ירושלים 14

כתובות ההתנגדות	לדוחות/לקבל	nymok
בעבר הייתה חשיבה לבנות תיכוניות להסתכל על המתחם הכלול בהתייחסות הכוללת הייתה לרבות המגרשים ברחוב ירושלים 12, ירושלים 14, וכתובות נוספות סמוכות למזה עכשווי	לדוחות	מקבץ התבננו נבדק ונמצא כי מבנה בושא הבקשה להיתר לא תורם למקבץ ולכן ניתנה לו האפשרות להתקדם בהתאחדות ביןינית

חומרת הבדיקה	הסבר	הא מתקדם בלבד
חלוקת מתנאי הוועדה הינט קבלת דוח קרקע על עמידות הקרקע ובן בהיתר הבניה ירש כי כל נזק אשר יגרם לבניינים הסמוכים יטופל ויתוקן ע"ח חשבון היוזם. נוסיף ונציין כי הליך הבניה מלאוה במנהנדס בגין אשר יפקח על הנעשה		הבנייה החדשה תפגע ביציבות המבנים הסמוכים

לאור האמור הוחלט לאשר הבקשה להריסת בגין קיימן מבנה בן 3 קומות הכלול 12 יח"ד.

הקמתה מבנה בן 9 קומות מעל לקומת קרקע הכלול 29 יח"ד חדשות + 3 קומות מרتف

לצורך חניה מכח תמ"א 38

מקום	המלי"ץ - לאשר/ לדוחות	חוויות ההקללה
על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בגין כהריסה ובניה מחדש	לאשר	הקללה לתוספת מס' יחידות דירות ליפוי שב"ס. תוספת של 2 יח"ד מהוות 20% ל 12 יח"ד המותרות ליפוי התב"ע. מהוות סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד) בתקנות התקן והבנייה.
לצורך טיב התקן ואיכות הדיור	לאשר	הקללה לתוספת שטחים עפ"י סעיף 9(א) הראות מעבר בתקנות התקן והבנייה.
לצורך טיב התקן	לאשר	הקללה לתוספת בריכה בקומת הגג
לצורך איכות הדיור	לאשר	הקללה בגובה קומת מרتف עליון. הגבהה מ 3 מ' נטו לגובה של 3.5 מ' נטו
טיב ו纠por תכנון מרتف החניה	לאשר	טיב ו纠por תכנון החניה
לעמידה בתיקן החניות, ועד 4 קומות	לאשר	תוספת קומות מרتف
纠por תכנון חניון ועמידה בתיקן החניות	לאשר	הקללה למיקום מרتف עם נסיגת חלקית מרוחב ירושלים.
纠por תכנון ועיצוב הבניין	לאשר	הגבהה גובה קומת עמודים ל 3.5 מ' ביחס ל 3.2 מ' המותר
עbor מעבר מערכות ו纠por תכנון קומת הגג	לאשר	הגבהה 8 ל 3.3 מ' ברוטו ביחס ל 3 מ' המותרים
纠por תכנון ועיצוב הבניין	לאשר	הגבהה המצלצות לגובה של 2.7 מ' ביחס ל 2.4 מ' המותרים
עbor ש纠por תכנון קומת הגג	לאשר	הגבהה קומת הגג ל 3.5 מ' ברוטו ביחס ל 3 מ' המותרים
לצורך ש纠por מרتف החניה תוך מציאת פתרונות מטבחים חולפים	לאשר	הקללה בשטחי חלחול. בקשה ל 13.5% שטחי חלחול במקום 15% שטחי חלחול

הערות לתשريع הבקשה :

יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

השלמת דרישות אישורים נוספים:

8. אישור סניטרי – תאגיד מים וביוב
9. מחלקת חשמל ותאורה
10. מחלקת תברואה
11. מחלקת איכויות הסביבה
12. אישור מחלקת תשתיות, תוכנית ניקוז
13. אישור יועץ בטיחות לצובר הגז
14. אישור פקיד היירות

הצבעה :
פה אחד - 7

שלב בקרת התכנון

- אישור מכון בקרה
- אישור יועץ בטיחות לתקינות הבריכה
יש לפנו לאנבר אטיאס – טל' 03-5556420
איימייל : avnera@bat-yam.muni.il

תנאים להיתר

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור תחילת עבודה

- אישור מכון בקרה לתחלת העבודה (במידה ובקרת התכנון בוצעה ע"י מכון בקרה)
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה (במידה ובקרת התכנון בוצעה ע"י מכון ב-
- הודיעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
וכוללת הצהרת קבלן מבחן, הצהרת אחראי לביצוע השדר וחותמת בעל
ההיתר בדבר מינויים
- בקשה אישור תחילת העבודה חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- טבלת פרטני אński קשר בעלי תפקדים וממוניים באתר
- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע על הביצוע
- הודיעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- הודיעת מינוי ותצהיר מדבר מורשה
- אישור רשות העתיקות
- אישור בטוחים (פוליש) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטני היתר וממוניים על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישיוני עסק
מפת מדידה AS MADE
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור אגף התחדשות עירונית
- אישור הסדרי תנובה זמניות, יש לתאמם פגישה עם צחי בן ניגי 010-5556010-03.
- תיאום הנדסי – אישור תחילת העבודה (לרובות פתיחה תיק במערכת תשתיות לאומיות)
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בהתאם עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור מחלקת בטיחות מוסדות חינוך ושתייה ציבור (לבניה בסמיכות לבניין ציבור)
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים
- אישור תאגיד מי בית ים – מים.
- אישור אגף הנכסים על תפיסת שטח ציבורי במסגרת הסדרי התנובה הזמנית
לרובות אישור תשלים וחתיימה על הסכם מול העירייה.
- אישור מחלקת גנים ונוף – חתימה על גבי תכנית הגשה מלאה (באם קיימת נגיעה בעץ בוגר)
- אישור מחלקת תברואה על חתימת כתוב התחייבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה
- אישור אגף הכנסות – היטלים ואגרות.
- אישור פקיד היירות לכיריות/העתקת עצים לשימור
- אישור אדריכלית העיר – גדר מדברת
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה בונגוע לתיאום פרטני הפיתוח.
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידה בתכנית עבודה חברתיות לשלב זה ויידיעו הציבור

- כתוב התחייבות לשיפוי וויתור על טענות ותביעות (אם מצבים מנוג)
- סקר אקולוגי בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יחולו על המבוקש במידה ומסקנות הסקר ידרשו זאת
- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- מחלוקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלוקת תברואה
- אישור אגן נכסים(עבור שטחים ציבוריים)
- אישור בקשה תחילת עבודות ע"י מפקח הבניה האחראי

דרישות למליך ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סיום קווי בניין, בشرط מפת מדידה עדכנית עם הס עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות רצפה ראשונה
מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה, בشرط
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
dioוח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בشرط מפת מדידה עדכנית עם הבניה שחושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בmargin, גדרות, מרחוקים, תוואי קווי ושותות הביבוע עד להתחברות למערכת עירונית

טעודת גמר

- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרה ביצוע על הבניה והוא נמצא תקין, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנותibus ביצוע בקרה (במידה ובકורת התקן בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבוקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנוצה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יוועץ נגיאות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה) יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לא כולל
- דוח מסכם לאחר ביקורת על הביצוע + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתkn תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז, ממ"ד/ממ"ק וכיום בהתאם לתקנות מרחת - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכיום בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות ברוחב המונח
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידתו באוצר ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתיקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתkn לקליטת שידור כבלים/לווין
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלוקת פיקוח
- מחלוקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלוקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנוצה יש לקבל את אישור מחלוקת תיאום הנדי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלוקת עיצוב אורבני
- אישור יוועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק(אשפפה פニアומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנוצה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חינוך ותקרוקעים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקير מעליות
- השלמת רישום במפ"י.

- אישור פקיד הייעור
 - אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעודת גמר
 - אישור עירית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעודת גמר
 - אישור נת"ע במידה ונדרש
 - תצהיר מהנדס גפ"ם ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם לחייב וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למון תעודת גמר.
 - סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
 - התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אכירת אפה.
 - השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקורה שנדרש.
 - הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שוטף בمتיקני החניה.
 - תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מرتפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
 - אישור היחידה הסביבתית
 - אישור תאגיד המים והבזבז ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורשות באתר התאגיד לקבלת אישור.
 - אישור מחלוקת גנים ונוף
 - אישור משרד הבריאות
 - אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה לבנייה לדירות חזרים ופנסיה מבנית.
 - אישור מחלוקת מבנה חינוך
 - אישור אגף נכסים
 - אישור מחלוקת רישיוני עסקים ותשלומים אגרת שילוט
 - הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
 - אישור התקנות דיפירילטור בלבד המבנה
 - אישור מחלוקת מבני ציבור
 - אישור מחלוקת תברואה
 - אישור אגף נכסים, הכנסות
 - אישור תאגיד מי בית ים
 - אישור הג"א
- דרישות איניות הסביבה - תעודת גמר**
- אישור שלב ב' – לעמידה בת"י 5281 2 כוכבים ודירוג אנרגטי B
 - מתקנים לאכירת פסולת ומרכיבי מחזור
 - תעוזות שキלה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר המורשה
 - אישור יו"ץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת ההיתר.
 - אישור יו"ץ אינסטלצי
 - אישור יו"ץ מיזוג אוויר
 - אישור יו"ץ צחמל
 - זיהום קרקע וגזי קרקע, אישור פינוי קרקע מזוהמת
 - אישור על ידי יו"ץ איטום בדבר ביצוע אמצעי האיטום בהתאם למפרט האיטום.
 - מדידת אויר תוך מבניית
 - אישור יו"ץ סביבתי/אדראיכל נוף על נתיעת עצים/ביצוע אלמנטים ממתקני רוחות בהתאם למידול ש
 - אישור כי הקרןינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנ"ס.
 - היתר רעלים או פטור מהמשרד להגנ"ס.
- יש לפנות למיכאל אביר MichaelAb@sviva.gov.il

סעיף 12: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250007 בתאריך 04/06/2025. מספר בקשה: 20190562 תיק בניין: 19504.

סעיף 12:

מבחן:

- שפир מגורים ובנייה בע"מ

בעל הנכס:

- לפי ושם צאנו

עדות:

- שמעו אורה ♦

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקЛОות ושימוש חורג- 90 ימים
מסכום בקשה לרישיון זמני: 8582662606

מספר בקשה ברישוי זמין :

כטובת הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלוקת: גוש: 5026 חלקה: 47 מגרש: 14 ; חלקה: 60 מגרש: 14/1 יעוז: מגורים א'
תכנית: ב/1/410, ב/1/410/מק, ב/1/795, ב/1/410, ב/1/270, ב/1/403, ב/1/430, ב/1/502-0586131, ב/1/505/1

מהות הבקשה:

mobaa-lidion-ltzorach-harechet-tokuf-hiyter-bneiyyah

שינוי שם מבקש בהיתר בניה 13.07.2022 מיום 05.07.2019 בגין מגורים בן 20

קומות מעל קומת קרקע כבולה, קומות גג טכנית ושלוש קומות מרתק עبور חניות, מחסנים

ומערכות

חו"ד מהנדס העיר
ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20190562 מТАРИיך 29.11.2022 עד לТАРИיך 29.11.2028
בראשם לתפקיד האטנוביוגית בהיבט מה' 20190562 מיניה 29.11.2022

המחלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20190562 מעתה עד לתאריך 29.11.2028 בעקבותתנאים המפורטים בהיתר מס' 20190562 מיום 29.11.2022.

הצבעה:

פה אחד - 7

מבקש:

• צבי אברמוב

הפלדה 3 בת ים

בעל הנכס:

• צבי אברמוב

עובד:

• משה שמולוביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000463852

כתובת הבניין: הפלדה 3, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 54 יעד: איזור עסקים ובידור
תכנית: ב/א/400, ב/א/400, ב/א/400, ב/א/400, 502-0222596, 502-0586131, ב/א/400/4, 577,

מהות הבקשה:

בנייה אלומן חד קומתי ל תעשייה מבניה קלה פריקה לתקופה זמנית כדי שנקבע ע"י הוועדה עד למימוש תוכנית מטרו דרום השטח

של 104.37 מ"ר + הריסת חלק מבנה קיים + גידור זמני לתקופת הבנייה

חו"ד מהנדס העיר רחוב הפלדה 3- הוא חלק מתכנית התחדשות עירונית רחבה החלה באיזור זה- מטרו דרום.

על המתחים פורסמה הכרזה על הבנת תוכנית מתוקף סעיף 77 לחוק תכנון והבניה, ופרסמו תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

התנאים קובעים כי:
א. לא יינתנו היתרוני לבנייה מכח תוכניות מאושורת בתחום המקרקעין הכלולים בתכניות, לרבות מכח תמא 38 למעט היתרוני תמא 38 אשר אושרו בוועדה המקומית טרם החלטה זו.

ב. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית להניר שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים

קיימים哉, לצורך בטיחות חזק והנאה.

ג. התנאים לפי וועדה זו לא יחולו על מגרשים בינויים ומוסדרות ציבור וצ"פים.

תוקף התנאים הינם: שנתיים או עד מועד הפסקת התכנית המוקדם מביניהם.

היבט תכנוני:

מדובר בחלקה עליה בנויים מבנים נוספים, המבקש מבקשת לבצע בניה חדשה על חלק מהלכה זו אשר הינה ריקה, ועליו להקים מבנה חדש הכלול קומה אחת- תעשייתי.

תקן החניה באיזור זה הינו: **עפ"י תקן החניה המבוקש נמצא באיזור אי אשר קובל כ 1**

חניה לכל 120 מ"ר. מבקש 104.37 מ"ר/120= אין צורך בחניות.

לאור העובדה כי מדובר בשימוש תעשייתי בהתאם לתקפה בהיקף מיזורי של כ- 100 מ"ר, מבניה קלה ופריקה אשר אינה מהווה סיכון לתכנית המקודמת, המלצה

מהנדס העיר להמליץ לוועדה המחזית לאשר את הבקשה בכפוף לקבלת כתוב התchingיות לפינוי כל

הבנייה לפי הנחיות העירייה.

לאור האמור לעיל, ממליץ לאשר לבקשת.

הערות בדיקה:

1. יש לתכנן מרחיב מוגן בהתאם לחוק.

2. יש להוסיף טבלת שטחים רובוטית.

3. יש לשנות מסלול ברישוי זמין למסלול הקלות.

החלתה:

רחוב הפלדה 3- הוא חלק מתכנית התחדשות עירונית רחבה החלה באיזור זה- מטרו דרום.

על המתחים פורסמה הכרזה על הבנת תוכנית מתוקף סעיף 77 לחוק תכנון והבניה,

ופרשו תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

התנאים קובעים כי:

א. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות מאושרו בתחום המקראיין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמן"א 38 למעט היתרי תמן"א 38 אשר אושרו בוועדה המקומית טרם החלטה זו.

ב. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית להתיר שיפוץ, תחזקה, וחיזוק של מבנים קיימים כדוגמת צורך בטיחות חזק והגשה.

ג. התנאים לפי וועדה זו לא יחולו על מגרשים בניינים ומוסדות ציבור וציבור וצ'יפים.

תוקף התנאים הינם: שנתיים או עד מועד הפסקת התכנית המקודם מבנייה.

היבט תכנוני:

מדובר בחלוקת עלייה בניינים בניינים נוספים, המבקש לבצע לביצוע בנייה חדשה על חלק מהלכה זו אשר הינה ריקה, ועליו להקים מבנה חדש הכלל קומה אחת- תעשייתי.

תקון החניה באיזור זה הינו: עפ"י תקון החניה המבוקש נמצא באיזור א' אשר קבוע כי 1 חניה לכל 120 מ"ר. מבוקש 104.37 מ"ר/120= איזי אין צורך בחניות.

לאור העובדה כי מדובר בשימוש תעשייתי בהתאם לתקיפה בהיקף מינורי של כ- 100 מ"ר, מבניה קלה ופריקה אשר אינה מהווה סיכון לתכנית המקודמת, החלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחויזת לאשר את הבקשה בכפוף לקבלת כתוב התchieיות לפינוי כל הבניה לפי הנחיות העירייה.

הערות בדיקה:

1. יש לתכנן מרחב מוגן בהתאם לחוק.
2. יש להסביר טבלת שטחים רוביוטית.
3. יש לשנות מסלול ברישוי זמין למסלול הקלות .

הצבעה:
פה אחד - 7

בקרה מרחבית

מחלקת שפ"ע

תאגיד המים והבזבוב

מחלקת בטיחות- משה פרץ

מחלקת איכות הסביבה

מחלקת חשמל ותאורה

גנים ונוף

שלב בקרת התכנון

- אישור תאגיד מי בית

- אישור מכון בקרה/ בקרת התקן תקינה והשלמה, בציורו דו"ח עורך בקשה(תקנה 52)

תיאומים ואישוריים נוספים

- אישור סופי , חברות חשמל על גבי תוכנית הגשה מלאה

- אישור מחלקת תברואה בנוגע לפתרון אשפה

- אישור הוועדה המחויזת

- אישור תיאום תשתיות

- אישור מחלקת איכות הסביבה

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בית יס על פי כללי תאגידים מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשי"ה

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטה הוועדה

אישור לתחלת עבודות

- הודיעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השדר וחותמת ועל

ההיתר בדבר מינויים

- בקשה אישור תחלת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע בלבד הבניין ובבעל ה

- טבלת פרטיאנשלי קשור בעלי תפקדים ומונומים באטור

- הودעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע של הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע של הדבון
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנואה זמניות, יש לתאם פגישה עם צחי בן ניגי 010-5555603-0.
- אישור חשמל הטמינה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מחי' חשמל ואגף התשתיות
- אישור תאגיד מי בית ים – מים.

תכנית התארגנות אחר מבנה ציבור/סמיcot למבנה ציבור
וורוכה עפ"י התקנות וההנחיות המרחביות, לרבות התייחסות להסדרי חניה ומיקום
אשר לתקופת הבניה, חתומה ע"י מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן
המצבע, ואישור המחלקות המפורשות מטה:

- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים
- אישור מכון בקרה לתחלת עבודות (במידה וברמת התכנן בוצעה ע"י מכון בקרה)

דרישות להלך ביצוע

- דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד סיום קווי בניין, לצורך מפת מדידה עדכנית עם הס
- דיווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, לצורך
מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה.
- דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה
הבניין שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בMargsh, גדרות, מרחוקים, תוואי קווי
ושוחות הביבוע עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי בוצע בקרה ביצוע על הבניה והוא נמצא תקין, לרבות דוח מסכם
כמשמעותו בתקנות עבודה דרך מכון בקרה
(במידה ובקרה התכן בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע של הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגיונות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה)
יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לא כולל
- דוח מסכם לאחריות ביקורת על הביצוע
+ אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתכוון תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- בדיקות מעבדה ואישורי נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטוניים : יסודות,TKROT,UMODIM,KIROT מעליות ומדרגות
מרתף - רצפה TKROT,UMODIM,KIROT וכוי בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעתפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנואה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור מחלקת רישיון עסקים ותשלום אגרת שילוט