

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה
ישיבה מס' 20250003 ביום שני תאריך 10/03/25 י"א אדר תשפ"ה בשעה 17:00**רשימת נושאים תכנוניים**

מספר	שם תכנית/נושא תכני	נושא תכני	עמ.
1	בי/6 - שער יוספטל	דיון בהתקנדויות דיון בהתקנדויות	2
2	מתחם המסגר בת-ים	דיון בהתקנדויות דיון בהתקנדויות	16
3	בי/10 - יוספטל 80	דיון לאישור הגשת התקנדות ע"י הוועדה הLocale דיון לאישור הגשת התקנדות ע"י הוועדה הLocale	19
4	בי/18/ 450/ שינוי מיקום חניון תט"ק בפרק החופי	דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	23
5		דיון בתכנית מאושרת - מדיניות ופרשנות דיון בתכנית מאושרת - מדיניות ופרשנות	24
6	בי/4/410/מק	דיון בתכנית : תיקון החלטת ועדת ההחלטה : תיקון ההחלטה : תיקון ההחלטה : תיקון	26
7	בי / 529 / א- מתחם מצדה בית ים , רישום תלת מימדי	דיון בתכנית : תיקון החלטת ועדת ההחלטה : תיקון ההחלטה : תיקון ההחלטה : תיקון	28

רחוב ליברנו 40 , בת ים
 רחוב רזיאל 23 , בת ים
 רחוב רזיאל 25 , בת ים
 רחוב רזיאל 27 , בת ים
 רחוב רזיאל 29 , בת ים
 רחוב רזיאל 31 , בת ים
 רחוב רזיאל 33 , בת ים
 רחוב רזיאל 35 , בת ים
 רחוב רזיאל 37 , בת ים
 רחוב העמק 5 , בת ים
 רחוב העמק 7 , בת ים
 רחוב העמק 9 , בת ים
 רחוב תל חי 5 , בת ים
 רחוב תל חי 7 , בת ים
 רחוב תל חי 9 , בת ים
גושם/ חלקות לתכנית :

גוש : 7127

210

גוש : 7128

210

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

מטרת הדין

התכנית הינה תכנית התאחדות עירונית במיקום אסטרטגי בכניסה המרכזית לעיר ממחלף יוספטל, ביוזמת העירייה וב名义ו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

התכנית חלה על שטח של כ-62 דונם בין נתיבי איילון והרחובות יוספטל, אליה כהן, דוד רזיאל והעמק בת ים. מגישות התכנית הן הוועדה המקומית והרשויות הממשלתיות להתחדשות עירונית.

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

להלן פירוט השתלשות הרצף הסטטוטורי בקיום התכנית :

1. הוועדה המחויזת החליטה להפקיד את התכנית בתאריך 17.01.2022. התכניתפורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 09.12.2022 והוגשו בענינה 7 התנדדיות, ביניהן התנדדות עצמית של עיריית בת ים.
2. בתאריך 15.5.23 התכנית נדונה בוועדה המקומית ואישרה את המלצות מהנדסת העיר למנה להתנדדיות, והעבירה מענה זה לוועדה המחויזת.
3. בתאריך 15.05.2023 דנה הוועדה המחויזת בתתנדדיות שהוגשו. בתאריך 12.06.2023 פרסמה החלטה לביצוע בתכנית שניים לפי סעיף(ב) לחוק התכנון והבנייה, ביניהם תוספת של 405 יח"ד לכל התכנית (סה"כ 1,580 יח"ד במקומות 1175) והמרה של כ-50 אלף מ"ר מתעסקה למגורים מס' של 154,389 מ"ר –(Clomer הפחיתה של 31% בשטח התעסקה, תוך הפיכת התכנית ללא מאוזנת מבחינת יחס מגורים-תעסוקה).
4. לאור סיור הוועדה המקומית לפרנס את החלטת הוועדה המחויזת בעיתוניים לפי הליך 106, בתאריך 3.11.2023 פרסמה הוועדה המחויזת בעיתוניים את החלטת הוועדה זו. הוועדה המקומית הגישה התנדדיות לעקרונות התכנון כפי שהוצעו בהחלטת הוועדה המחויזת, וב-25.03.2024 שמעה הוועדה המחויזת את המתנגדים ואת נציגי הוועדה המקומית בהתייחס לפرسום בהתאם לסעיף(ב).
5. בתאריך 24.6.24 פרסמה הוועדה המחויזת את החלטתה בנוגע להתנדדיות שהוגשו לפرسום לפי סעיף 106. בהחלטתה זו קבעה כי יתווסף 335 יח"ד לתכנית, ולא 405 כפי שנקבע בחילתה הקודמת. כמו כן קבעה כי יומרו 22,400 מ"ר מתעסקה למגורים, ולא 50,000 כפי שנקבע בחילתה הקודמת.
6. הוועדה המקומית לא עדכנה את מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו אשר מייצרת עדין תכנית לא מאוזנת ולא סבירה בהבטחים תכנוניים ומרחביים, ולפיכך דנה שוב הוועדה המחויזת בתאריך 6.10.24 בתכנית, וקבעה כי הייתה והתכנית אינה כוללת טבלאות איחוד וחילקה, הוועדה תפרנס את החלטתה מtarיך 24/06/2024/2024 ללא דרישת תיקון המסמכים בשלב זה, לטובת הגשת התנדדיות חזורת.
7. בתאריך 4.11.24 התכנית הובאה לדין על מנת לקבוע את עמדת הוועדה המקומית ביחס לפרסום החוזר של 106ב', הוחלט כי העירייה תפרנס את ההחלטה הוועדה

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

מטרת התוכנית:

1. פינוי של 490 יח"ד קיימות ב-12 מבנים בני 4 / 8 קומות, ומבנה האונייה. הקמה של 1,175 יח"ד חדשות ב-9 מבנים מעורבי שימושים, בגובה 5-9 קומות.
2. הוספת יעדוי קרקע לשימוש תעסוקה, ומסחר.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בנייה.
4. יצירתם של מרחב הציבורי הכללי מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח ובניו ודרך, קביעת זיקות הנאה לציבור ושטחי ציבור מבונים בmgrשים השונים.
5. קביעת דרך חדשה.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקת והוראות לגבייהם.
7. קביעת הוראות בגין ועיצוב אדריכלי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת מבנים להריסה.
9. קביעת פקיעת זכויות בניה.
10. סימון עצים לשימור, כריתת ואו העתקה.
11. קביעת הנחיות לעניין ניהול נגר.

על קרי הוראות התכנית:

1. פינוי של 490 יח"ד קיימות ב-12 מבנים בני 4 / 8 קומות, ומבנה האונייה. הקמה של 1,175 יח"ד חדשות ב-9 מבנים מעורבי שימושים, בגובה 5-9 קומות.
2. הוספת יעדוי קרקע לשימוש תעסוקה, ומסחר.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בנייה.
4. יצירתם של מרחב הציבורי הכללי מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח ובניו ודרך, קביעת זיקות הנאה לציבור ושטחי ציבור מבונים בmgrשים השונים.
5. קביעת דרך חדשה.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקת והוראות לגבייהם.
7. קביעת הוראות בגין ועיצוב אדריכלי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת מבנים להריסה.
9. קביעת פקיעת זכויות בניה.
10. סימון עצים לשימור, כריתת ואו העתקה.
11. קביעת הנחיות לעניין ניהול נגר.

חו"ד מהנדס הוועדה**רקע:**

תוכנית ההתחדשות הירונית "שער יוסףטל" בבר ים, שמקודמת במסלול רשותה בהובלת עיריית בת ים והרשויות הממשלתיות להתחדשות עירונית, עברה תהיפות מסוימות בשנתיים האחרונים. התוכנית, הממוקמת במיקום אסטרטגי על מחלף יוסףטל, סמוך לתחנת רכבת ישראל ותחנת המטרו העתידית, הינה חלק ממתוח"ם עתידי הכולל פיתוחי ממשותי משנה עברי האילון. התוכנית נמצאה מיטבית וראואה חן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י הוועדה המוחזית, והופקדה להתנגדויות בתאריך 9.12.2022.

لتוכנית הוגש מספר התנגדויות, אשר הביאו את שתי הוועדות לבחון שוב מספר נושאים, ביניהם כמהות ייחדות הדיוור המוצע, פרישת בגין, מספר מקומות חניה ועוד. צוות התכנון הירוני, יחד עם עורכי התוכנית וצוות היועצים, ערך ניתוח מקיף של התוכנית, והציג את המלצותיו המעודכנות לוועדה המקומית. המלצות אלו זכו לאישור מהאחד של הוועדה המקומית בתאריך 24.5.23, והועברו לידי הוועדה המוחזית לקראת דין סופי בוועדת המשנה להתנגדויות, אשר התקיים ב-15.5.23.

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

עיקרת את מהותה של התכנית, שקבעה את המתחם ממערב של מע"ר ומגורים. בהקשר זה יודגש כי למעשה ההחלטה ייצרה תכנית חדשה למטריה, שלא ניתן כלל לאשרה ללא בדיקות יסודיות בהליך קצר של 106 ב', אלא נדרש להליך תכני חדש, בבדיקות יועצים מלאות וצדומה. והיה ווחילטת הוועדה הייתה לתת לה תוקף ע"פ ההחלטה, לא ברור האם ניתן יהיה למש את ההחלטה למן תוקף.

הוועדה המחויזת פרסמה החלטתה בתאריך 13.6.23, בה קבעה כי למתחם האדום יוספו 180 יח"ד, וב███ הכל יהיו בו 680 יח"ד. 18,000 מ"ר שטח כולל יומרו מתעסקה למגורים. שטח מרפסות לעטוסקה יהיה 300 מ"ר; למתחם הכתום יוספו 195 יח"ד, וב███ הכל יהיו בו 600 יח"ד. 27,000 מ"ר שטח כולל יומרו מתעסקה למגורים; למתחם הטורקי בター שטח יוספו 30 יח"ד, וב███ הכל יהיו בו 300 יח"ד ותוספת של עד 5 קומות. בנוסף, תוספת הקומות המוצעת לבנייה לשימור (תא שטח 101) יהיה בשימוש מגורים.

סה"כ בהתאם להחלטה זו, קבעה הוועדה כי יתווסף 335 יח"ד לתכנית, ולא 405 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. כמו כן קבעה כי יומרו 22,400 מ"ר מתעסקה למגורים, ולא 50,000 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. החלטה זו, חרף תיקונית הקלים ממשיכה לעקוף את מטרותיה האסטרטגיות של העיר בת-ים ולפוגע ביכולתה להבטיח פיתוח בר-קיימא, יציבות כלכלית ואיכות חיים לתושביה. מעבר להכרח לאזן את היקף יח"ד המגורים העצום בבתים עם שטחי מסחר ותעסוקה, מקום תעסוקה באזורי זה מבטאת לפני רצינול תכנוני ברור. שטחי התעסוקה במיקום זה נהנים מיתרון יחסית משמעותית לאור הסמכות המיידית למתח"מ יוספטל המקודם ביוםיהם אלה במסגרת תמי"א 65, ומיצר יחד עם הפיתוח בצדו השני של האילון האב תחבורה ועסקים משמעותיים בדרך המטרופולין.

על ההחלטה זו הגיעו הוועדה המקומית התנגדות, וכן הוגשו לה 3 התנגדויות נוספות, להן מובאת המלצה לمعנה בדיון זה כמפורט להלן:

מענה כללי:

1. לטענה החוזרת כי יש לאפשר תוספת קומות מרתף בהתאם לחישוב מקום חניה לפי 55 מ"ר – **מומלץ לקבל את הטענה באופן חלקי**. מהנדס הוועדה לא רואה מניעה לאפשר חישוב זכויות וקומות מרתפי חניה לפי 55 מ"ר למקום חניה, אך ממליץ כי בתקן 21 מקום חניה יחולש לפי 42 מ"ר, כפי שהושכם בשעתו עם שמאלי הוועדה המחויזת.

2. לטענה החוזרת כי יש לאפשר הגבהה של המגדלים במתחם האדום מ-42 קומות ל-48 קומות – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראשית, יובהר כי הוועדה המקומית מתנגדת מכל וכל לתוספת ייחidot הדיוור ולהגבהת המגדלים מ-24 ל-42 קומות מלכתחילה. **ambilagerou من האמור**, ככל שתתעלם הוועדה מדרישתה של הוועדה המקומית שלא להוסיף מיס' כה רב של יח"ד במתחם, מהנדס העיר אינו רואה מניעה לאפשר עלייה מ-42 ל-48 קומות.

3. לטענה החוזרת כי מבקש לקבע מיקומי המגדלים והמבנים המרכזים במגרשים 405, 406, 402 – **מומלץ לדוחות את הטענה**. בשלב זה לא ניתן ולא נכון לדוח לתפרוט ברזולוציה מדוייקת, כמו מיקום הבניינים בתוך המגרש, ויש לאפשר את מירב הגמישות במיקומים עד לבחינת כל ההשלכות והאלוצים. לפיכך מהנדס הוועדה סבור כי אין לקבוע בשלב זה את הבינוי בתוך המגרשים אלא להשאיר זאת לנספח העיצוב האדריכלי.

מענה מפורט להתנגדויות:

להתגנות הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית:

4. לטענה כי תוספת של 28% מיח"ד הדירות המאושרות, במקביל הפחיתה של 13% בכמות התעסוקה מהויה הפרה של האיזון בין שימושי הקרקע וסוגי הבינוי – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.
5. לטענה כי התכנית הכלולת מייעדת את המקום הזה להעצמת שטחי תעסוקה, בין השאר בשל תחנת המטרו שתעלתה את ערך הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.
6. לטענה כי היקף ייח"ד המוצע תואם את תמי"א 70, וכי כל תוספת ייח"ד מוסיפה מרכיבות למתן שירותים מוניציפליים ראויים – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.

להתגנות ריקי וזוד זריך, דיירים ביוספטל 112, גוש 7128 חלקה 73:

7. לטענה כי יש להפחית את כמות שטחי הציבור (שטחי קרקע ומבנים) לאור כמותם המספקת, וכי בנין האוניה גם כה אמור להיות מבנה ציבור – **מומלץ לדחות את הטענה**. תוספת כה רבה של ייח"ד מחייבת גם תוספת של שטחי ציבור, הן בקרקע והן מבנים בתוך מגדלי המגורים, ולא יכולה להסתפק באלו הקיימים. כמו כן, יוער כי בהתאם לתכנית המופקדת בנין האניה לא אמור להיות מבנה ציבור אלא מבנה תעסוקה מעל כיכר ציבורית. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 60ב.**
8. לטענה כי הרבה דירות בגיל השלישי בפרויקט לא מעוניינים לגור ברבי קומות וכי מבקש להפחית את גובה שני המגדלים ל-25 קומות; וכי המערכות המשותפות של המגדלים בגובה 45 קומות יקרות יותר מהמערכות לגובה של 25-20 קומות, ובהתאם לכך נזירים דמי ועד הבית – **מומלץ לדחות את הטענה**. לצורך הגעה לשך רווחיות מינימלי ולהתכנסות כלכלית מבחינה יכולה העירייה להעניק שירותים מוניציפליים ראויים, יש צורך בכמות מסויימת של ייח"ד ושטחי תעסוקה. אין אפשרות בתחום צפוף ואורבני לבצע התחדשות עירונית ללא עלייה לגובה, במיוחד לאור הצורך בתוספת בשטחי הציבור בנויים ופתחים לטובות תוספת יחידות הדיור. לגבי הטענה לדמי התחזקה, ראשית ישנה קרן תחזקה לעשר שנים המיועדת לתושבים החוזרים למתחם; שנית, צריך לקחת בחשבון כי בנין בן 45 קומות, דמי ועד הבית אומנם גבוהים יותר בסך הכל, אך גם נחלקים על פני יותר ייח"ד, כך שבפועל התשלום הוא זהה או אף נמוך יותר מאשר במגדל בן 25-20 קומות.
9. לטענה יש לתכנן את בנייני המגורים כך שיהיו אוטונומיים, ללא שטחי מסחר או ציבור בקומות התחתרונות, כדי למנוע הפרעות לתושבים; כמו כן, יש למנוע מעבר של הציבור דרך בנייני המגורים, במיוחד לאור צירי התחבורה הציבורית שעוברים בתחום ומיצרים הרבה תנועה עוברת, וכי הדבר מייצר חשש מתשלים פיזיים על תאונות – **מומלץ לדחות את הטענה**. שילוב מסחר ושירותים בקומות הקרקע משפר את הנגישות לשירותים יומיומיים ומפחית תלות ברכב פרטי, ומהתחם מתוכנן ליצור חווית מגורים אינטגרלית למרחב עירוני מגוון ומאוון. כמו כן, נוכחות קבועה של אנשים ("עוניים ברוחב") תורמת לתחשות ביטחון בתחום. חשוב לציין כי אזור התנועה הציבוריים יהיו כਮון מחוץ למבנים, תוך הפרדה של הכניסות והלוביים מהאזורים הפרטניים. לגבי תשלים פיזיים – זה נכלל בביטוח צד ג' שבאחריות חברת האזקה לדאג לו. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 60ב.**
10. לטענה כי ישנו עודף שטחי מסחר וציבור בפרויקטים חדשים בבית ים, הרבה מבנים ושטחים עמדים ריקים, מבקש להפחית שטחים אלו ולהגדיל במקומם את שטחי הדיור וחניונות – **מומלץ לדחות את הטענה**. שטחי מסחר ושירותים ציבוריים הם מרכיב חיוני בתכנון עירוני, המאפשרים יצירת סביבה מגוונת ומאוזנת המשרתת את צרכי התושבים לאורך זמן. עודף זמני של שטחי מסחר בפרויקטים חדשים אינם משקף בהכרח בעיה תכנונית, אלא תוצאה של תהליכי פיתוח המתרפרש על פני שנים. הביקוש לשטחים אלו צפוי גדול עם אוכלוס ייחידות הדיור וההתפתחות המתהימים הסמכים, במיוחד באזור כמו יוספטל שסביר להרבה אמצעי תחבורה ציבורית. שטחי

מסחר חיוניים לקידום הכלכלת המקומית, יצרת מקומות עבודה, והמרצת הפעילות הכלכלית בשכונה ובמטרופולין כיוו.

בנוספ', הפחתת שטח ציבורי ומסחר תפגע בזמיןויות שירותים קרובים לתושבים, ותיאלץ אותם להסתמך על רכבים לצורך גישה לשירותים בסיסיים. אין כל קשר בין כמות מקומות החניה לכמות השירותים הציבוריים, כמוות מקומות החניה מבוססת על קירבה לאמצעי תחבורה ציבורית ועל הצורך בהפחיתה שימושם בכביש פרטיים. התכנית הולכת להגדיל מאוד את כמות יחידות הדירות, וכמות השירותים הציבוריים המתווכנת משקפת את הצורך העתידי ולא את הצורך הנוכחיים הקיימים. טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 60ב.

11. לטענה כי הקצת שטח מארגוני פאר יפית לחניה לאופניים וקורקינטים, בתחום הטורקייז ובכלל בפרויקט, תיצור תנואה מרובה של כלים אלו אשר כבר היום מהווים סכנה רבה להולכי הרגל - **מומלץ לדחות את הטענה.** חניה מסוודרת לכלים אלו אינה מבירה את הסיכון להולכי רגל, אלא להפוך – היא מסייעת לשמורה על הסדר במרחב הציבורי ומפחיתה חניה פרועה על מדרכות ודרךים ציבוריים, תופעה שבפועל מהווה סכנה אמיתי להולכי הרגל. בנוסף, תכננו נכון של אזורים חניה יעודיים מאפשר ניהול בטוח של תנועת הכלים האישיים, תוך יצירת הפרדה ברורה בין אזורים הרכיבה למרחבי הולכי הרגל, ובכך מגביר את הבטיחות לכל משתמשי הדרך. תחבורה אישית קלה היא מוגמה מתפתחת, והיעדר תשתיות מותאמות עלול להוביל לכאוס תחבורהתי וחניה לא מוסדרת שתסכן את הציבור. לכן, הקצת שטחי חניה יעודיים דוקא מצמצמת סיכון ומאפשרת ניהול יעיל ובטוח של התחבורה הולכת במרחב הציבורי.

12. לטענה כי מבקש להגדיל את מספר החניות בפרויקט, מכיוון שהתחבורה הציבורית המתווכנת תוקם רק בעוד שנים רבות, וכי על התכנון להתחשב ברכסים של בעלי הדירות בהווה, ולא רק בתכניות עתידיות - **מומלץ לקבל את הטענה.** הוועדה המקומית בהנגדותו הדגישה את החשיבות שבHALA תקבע תקן מקומות החניה, ושינויי מדד הנגישות מ-5-4 ל-3, כך שהתקן ישנה מ-6 מקומות חניה ליח"ד ל-8. טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 60ב.

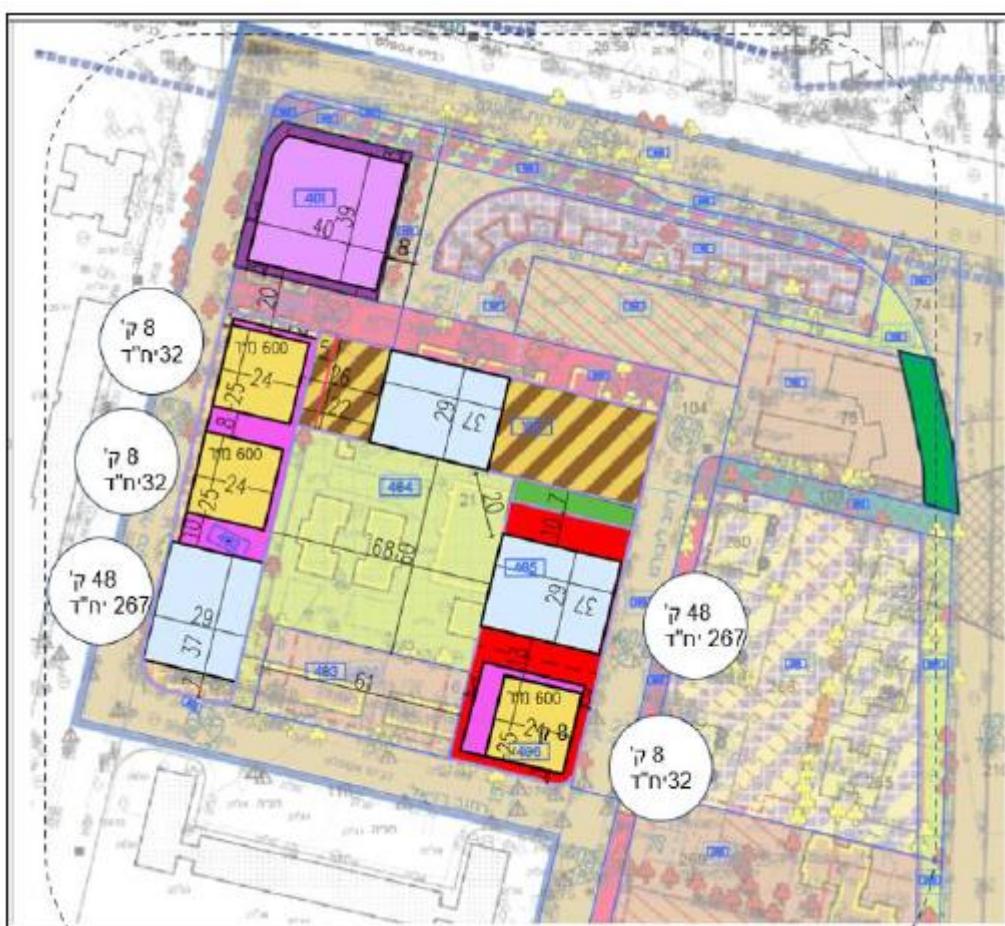
להתנגדות עו"ד ניצן זימרמן ועו"ד תומר רייניך בשם חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ :

13. לטענה כי מבקש לאחד את שטחי 405 ו-406 לתא שטח אחד, בדומה לתא שטח 402, על מנת לאפשר תכנון מיטבי בשלב הראשוני, וכי מבקש לבנות מגדל בחלק הצפוני של השטח המאוחذ ובננה מركמי בחלק הדרומי – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** איחוד המגרשים מאפשר גמישות תכנונית לעת עירית תכנית העיצוב ולכון מהנדס העיר ממליץ לקבל טענה זו. לנושא מיקום המגדל והמבנה המركמי – ראה סעיף 3 בمعנה הכללי.



14. לטענה כי מבוקש לבנות בחלק הצפוני של המגרש המאוחذ את המגדל, ולהוסיף 6 קומותות למגדל המתווכן, כך שייהיו בו 48 קומותות במקום 42, ייחידות דירות, במטרה להימנע מתכנון קומותות עם יותר מ-6 דירות בקומת ולאפשר גמישות תוכנונית; כמו כן מבקשת תכנית של כ-1000 מ"ר, עם גרעין של כ-260 מ"ר, וכן התרת בגין בכו אפס למזרח ולמערב. **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**, ראה סעיף 2 במענה התכנית – התכנית במגרש 405 היא 831 מ"ר ובמגרש 406 היא 804 מ"ר. התכנית המאושרת של מגרשים 1-406 היא 1,665 מ"ר, תוכנית העונה על דרישות המתנגדת מסעיף זה ומסעיף 14 (סעיף 9 בתנגדות). ככל שהוועדה המחווזית תבחר לאחד את המגרשים, מומלץ לכל הפחות לשמר על התכנית הקיימת. כמו כן, הוועדה אינה מתנגדת לשינוי קווי הבניין למזרח ומערב.

15. לטענה כי מבוקש לבנות מבנה מרכמי בן 8 קומות עם 32 ייחידות דירות ותכנית של 600 מ"ר כולל מרפסות במגרש המאוחזד – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה מענה לסעיף 15.



16. לטענה כי מבוקש להתריר תוכנית של 65% לפחות בשטח המאוחזד, וכי מבקשת תוספת של 3 קומות מרתף לצורכי עמידה בתקן חניה מינימלי (סה"כ 6 קומות מרתף) – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראשית, לא ברורה בקשה המתנגדת, שכן שני הסעיפים הקודמים התייחסו לנושא התכנית, והמתנגדת בקשה סך של 1600 מ"ר תוכנית. לפיכך, ממליץ מהנדס העיר על תוכנית למסד המבנים בלבד בסך של 65%, כולם 1,960 מ"ר. לבנייני המגורים התכנית תהיה 1,000 מ"ר ו-600 מ"ר כולל מרפסות למגדל ולמבנה המרכמי, בהתאם. לנושא קומותות המרתף הנוספות, ראה סעיף 1 למענה הכללי.

17. לטענה כי יש לתקן את התכנית כך שתא שטח 401 יהיה בשטח של 1,934 מ"ר, לאפשר תוכנית של עד 80% (1,548 מ"ר), לאפשר קוו בניין של 3 מטר לכיוון צפון, מערב ודרום, וקו בניין 0 למזרח, וכן 5 קומות מרתף לצורכי עמידה בתקן חניה (לפי 55 מ"ר למקום חניה - תוספת של קומת מרתף אחת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. מהנדס

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

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

19. לטענה כי יש להוציא 6 קומות למגדל המתווך בmgrash 402, כך שייהיו בו 48 קומות במקום 42, ו- 267 יחידות דיור, במטרה להימנע מתכנון קומות עם יותר מ-6 דירות בקומה ולאפשר גמישות תכנונית; כמו כן מבקשת תכנית של כ-1000 מ"ר, עם גרעין של כ-260 מ"ר, וכן התרת בגין בכו אפס לדרום ולמערב – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 2 למטה הכללי. לנושא התכנית, כבר כעת תכנית המגרש לפי התכנית המופקדת היא 2,309 מ"ר, אין סיבה לעורוך שינויים בתכנית. יחד עם זאת, מהנדס הוועדה אינו רואה מניעה להתייר שינוי בקוו בניין.

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

21. לטענה כי יש להתייר תכנית של 70% לפחות בתא שטח 402, ותוספת של 6 קומות מרתק לצורך עמידה בתיקן חניה – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** התכנית בmgrash 402 היא 69%, אך אם הוועדה סבורה כי יש צורך בתוספת של אחד, אין מניעה לאפשר זאת. לנושא החניה, ראה סעיף 1 למטה הכללי.

22. לטענה כי על מנת להימנע מתוספת קומות מרתק בתאי השטח במתחים בהיקף לא סביר, מבקש לאפשר חניה תחת השצ"פ בmgrash 404 החל ממפלס 2 – **מומלץ לדחות את הטענה.** חניה פרטית תחת mgrash ציבורי, קל וחומר mgrash המועד לשצ"פ, היא פתרון שהוועדה המקומית אינה נוטה להשתמש בו. במקרה זה לא הוצג צורך תכוני אקטואלי שדורש פתרון זה.

23. לטענה כי יש להבהיר כי "כי תנאי להוצאה היותר בניה ראשוני יהיה אישור תוכנית או"ח עבור כל מתחים", וכי מבקשת תוספת זכויות של 150 מ"ר ל"רווחת הדיירים" בכל מבנה במתחים האדום – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** יזכיר כי הוועדה המקומית בקשה בהתנגדותה המקורית לוותר על הצורך בתכנית נפרדת לאו"ח לאור צירוף טבלת אייזון למסמכי התכנית. לנושא תוספת הזכויות לצורך רווחת הדיירים – תוספת הזכויות מומלצת רק למגדלים ולא לבניינים המראקמיים, הן כי אין צורך בשטח כה גדול לרוחות הדיירים בבינוי מראקי והוא בשל החשש שזה יהפוך את המבנה ממרקמי לרוב קומות.

ה حل ת ה :

לקבל את ההתנגדות בחלוקת
רקע:

תוכנית ההתחדשות העירונית "שער יוספטל" בבר ים, שמקודמת במסלול רשוויות בהובלת עיריית בת ים והרשויות הממשלתיות להתחדשות עירונית, עברה תהופכות משמעותיות בשנתיים האחרונים. התוכנית, הממוקמת במיקום אסטרטגי על מחלף יוספטל, סמוך לתחנת רכבת ישראל ותחנת המטרו העתידית, הינה חלק ממתח"ם עתידי הכולל פיתוח משמעותי משלני עברי האילון. התוכנית נמצאה מיטבית וראויה hon ע"י הוועדה המקומית והונע ע"י הוועדה המחויזת, והופקדה בהתנגדויות בתאריך 9.12.2022.

لتוכנית הוגש מספר התנגדויות, אשר הביאו את שתי הוועדות לבחון שוב מספר נושאים, ביניהם כמה ייחודי הדיוור המוצע, פרייסת בגין, מספר מקומות חניה ועוד.

צוות התכנון העירוני, יחד עם עורכי התכנית וצוות היועצים, ערכ ניתוח מקיף של התכנית, והציג את המלצותיו המעודכנות לועודה המקומית. המלצות אלו זכו לאישור מהאחד של הוועדה המקומית בתאריך 24.5.23, והועברו לידי הוועדה המחויזת לקרأت דין סופי בוועדת המשנה להתנדויות, אשר התקיים ב-15.5.23.

כפי שצוין בהתנדויות מהנדסת העיר דאז, ההחלטה שהתקבלה ע"י ועדת המשנה להתנדויות חרוגה באופן ניכר מתחומי סעיפי התנדויות שהוגשו לה, ובין השאר הוסיפה לכל התכנית 405 יח"ד ומהירה 45 אלף מ"ר מתעסקה למגורים, ובכך עיקרת את מהותה של התכנית, שקבעה את המתחם למתחם מעיר' ומגורים. בהקשר זה יודגש כי למעשה העדלה יוצרת תכנית חדשה למטריה, שלא ניתן כלל לאשרה ללא בדיקות יסודיות בהליך קצר של 106 ב', אלא נדרשה להליך תכני חדש, בדיקות ייעוצים מלאות וצדומה. והיה והחלטת הוועדה הייתה לתת לה תוקף ע"פ ההחלטה, לא ברור האם ניתן יהיה למש את ההחלטה למטען תוקף.

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

סה"כ בהתאם להחלטה זו, קבעה הוועדה כי יתווסף 335 יח"ד לתכנית, ולא 405 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. כמו כן קבעה כי יומרו 22,400 מ"ר מתעסקה למגורים, ולא 50,000 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. החלטה זו, חרף תיקוניה הקלים ממשיכה לעקן את מטרותיה האסטרטגיית של העיר בת-ים ולפגוע ביכולתה להבטיח פיתוח בר-קיימא, יציבות כלכלית ואיכות חיים לתושביה. מעבר להכרח לאוזן את היקף יח"ד המגורים העצום בביתים עם שטחי מסחר ותעסוקה, מיקום תעסוקה באזורי זה מבטאת לפני הכל רצינול תכניוני ברור. שטחי התעסוקה במיקום זה נהנים מיתרונו ייחסי משמעוני לאור הסמכות המיידית למתח"מ יוספטל המקודם ביום אלה במסגרת תמי"א 65, ומיצר יחד עם הפיתוח בצדו השני של האילון האב תחבורה ועסקים משמעותיים בדרך המטרופולין.

על החלטה זו הגיעו הוועדה המקומית התנדויות, וכן הוגשו לה 3 התנדויות נוספות, להן מובאת ההחלטה לمعנה בדיוון זה כמפורט להלן:

משמעות כללי:

24. לטענה החזרת כי יש לאפשר תוספת קומות מרتف מרתף בהתאם לחישוב מקום חניה לפי 55 מ"ר – **החליט לקלט את הטענה באופן חלקית.** מהנדס הוועדה לא רואה מניעה לאפשר חישוב זכויות וקומות מר��פה חניה לפי 55 מ"ר למקום חניה, אך ממליץ כי בתיקן 21 מקום חניה יחולש לפי 42 מ"ר, כפי שהוסכם בשעתו עם שמאו הוועדה המחויזת.

25. לטענה החזרת כי יש לאפשר הגבהה של המגדלים במתחם האדום מ-42 קומות ל-48 קומות – **החליט לקלט את הטענה בחלוקת.** ראשית, יובהר כי הוועדה המקומית מתנגדת מכל וכל לתוספת יחידות הדיור ולהגבהת המגדלים מ-24 ל-42 קומות מלכתחילה. **ambilagerum amorem**, ככל שתתעלם הוועדה מדרישתה של הוועדה המקומית שלא להוסיף מס' כה רב של יח"ד במתחם, מהנדס העיר אינו רואה מניעה לאפשר עליה מ-42 ל-48 קומות.

26. לטענה החזרת כי מבקש לקבע מיקומי המגדלים והמבנים המרכזיים בmgrshim 405, 406 ו-402 – **החליט לדחות את הטענה.** בשלב זה לא ניתן ולא נכון לרדת לפירוט ברזולוציה מדוייקת, כמו מיקום המבנים בתוך המגרש, ויש

לאפשר את מירב הגישות במיקומים עד לבחינת כל החלטות והאלוצים. לפיכך מהנדס הוועדה סבור כי אין קבוע בשלב זה את הבינוי בתוך המגרשים אלא להשאיר זאת לנספח העיצוב האדריכלי.

מענה מפורט להתנגדויות:

להתנגדות הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית:

27. טענה כי תוספת של 28% מיח"ד הדירות המאושרות, במקביל הפחתה של 13% בכמות התעסוקה מהוועה הפרה של האיזון בין שימושי הקרקע וסוגי הבינוי – **הוחלט לקבל את הטענה.** הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.
28. טענה כי התכנית הכלולת מייעדת את המקום הזה להעצמת שטחי תעסוקה, בין השאר בשל תחנת המטרו שתעלתה את ערך הקרקע – **הוחלט לקבל את הטענה.** הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.
29. טענה כי היקף ייח"ד המוצע תואם את תמי"א 70, וכי כל תוספת ייח"ד נוספת מורכבות למתן שירותים מוניציפליים ראויים – **הוחלט לקבל את הטענה.** הוועדה המקומית התייחסה לכך בהתנגדותה.

להתנגדות ריקי ודוד זריך, דיירים ביוספטל 112, גוש 128 73 חלקה 73:

30. טענה כי יש להפחית את כמות שטחי הציבור (שטחי קרקע ומבנים) לאור כמותם המשפקת, וכי בנין האניה גם כה אמור להיות מבנה ציבור – **הוחלט לדחות את הטענה.** תוספת כה רבה של ייח"ד מחייבת גם תוספת של שטחי ציבור, חוץ בקרקע וחוץ מבנים בתחום מגדלי המגורים, ולא יכולה להסתפק באלו הקיימים. כמו כן, יוער כי בהתאם לתכנית המופקדת בנין האניה לא אמור להיות מבנה ציבוררי אלא מבנה תעסוקה מעל כיכר ציבורית. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106ב.**

31. טענה כי הרבה דיירים בגיל השלישי בפרויקט לא מעוניינים לגור ברבי קומות וכי מבודק להפחית את גובה שני המגדלים ל-25-20 קומות; וכי המערכות המשותפות של המגדלים בגובה 45 קומות יקרות יותר מהמערכות לגובה של 25-20 קומות, ובהתאם לכך נזירים דמי ועד הבית – **הוחלט לדחות את הטענה.** לצורך הגעה לשני רוחניות מינימלי ולהתכנסות כלכלית מבחינה יכולה העירייה להעניק שירותי מוניציפליים ראויים, יש צורך בכמות מסויימת של ייח"ד ושטחי תעסוקה. אין אפשרות במתחים צפוף ואורבני לבצע התחדשות עירונית ללא עליה לגובה, במיוחד לאור הצורך בתוספת בשטחי הציבור בניוים ופתרונות לטובת תוספת ייחדות הדירות. לגבי הטענה לדמי התחזקה, ראשית ישנה קרן תחזקה לעשר שנים המיועדת לתושבים החוזרים למתחם; שנית, נדרש לקחת בחשבון כי בנין בן 45 קומות, דמי ועד הבית אומנם גבוהים יותר בסך הכל, אך גם נחלקים על פני יותר ייח"ד, וכך שבפועל התשלום הוא זהה או אף נמוך יותר מאשר במגדל בן 25-20 קומות.

32. טענה יש לתכנן את בנייני המגורים כך שיהיו אוטונומיים, ללא שטחי מסחר או ציבור בקומות התחנות, כדי למנוע הפרעות לתושבים; כמו כן, יש למנוע מעבר של הציבור דרך בנייני המגורים, במיוחד לאור צירי התחבורה הציבורית שעוברים במתחים ומיצרים הרבה תנועה עוברת, וכי הדבר מייצר חשש מתשלים פיזיים על תאוונות – **הוחלט לדחות את הטענה.** שילוב מסחר ושירותים בקומות הקרקע משפר את הנגישות לשירותים יומיומיים ומפחית תלות ברכב פרטי, ומהתחם מתוכנן ליצור חווית מגורים אינטגרלית למרחב עירוני מגוון ומאוזן. כמו כן, נוכחות קבועה של אנשים ("עירניים ברחוב") תורמת לתחנות ביטחון במתחים. חשוב לציין כי אזור התנועה הציבוריים יהיה ממוקם מחוץ למבנים, תוך הפרדה של הכניסות והלוabs מהאזורים הפרטניים. לגבי תשלים פיזיים – זה נכון בביטחון צד כי שבאחריות חברת האזקה לדאוג לו. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפיקוח סעיף 106ב.**

33. לטענה כי ישנו עוד שטחי מסחר וציבור בפרויקט חדשים נבנימים ושטחים עומדים ריקים, מבקש להפחית שטחים אלו ולהגדיל במקומם את שטחי הדיrootות והחניות - **הוחלט לדוחות את הטענה**. שטחי מסחר ושירותים ציבוריים הם מרכיב חיוני בתכנון עירוני, המאפשרים יצירת סביבה מגוונת ומאוזנת המשרתת את צרכי התושבים לאורך זמן. עודף זמני של שטחי מסחר בפרויקט חדשים אינו משקף בהכרח בעיה תכנונית, אלא תוכאה של תהליך פיתוח המתרחש על פני שנים. הביקוש לשטחים אלו צפוי לגודל עם אוכלוסייה ייחודה הדור והתפתחות המתחמים הסמוכים, במיוחד באזור כמו יוספטל שסמוך להרבה אמצעי תחבורה ציבורית. שטחי מסחר חיוניים לקידום הכלכלה המקומית, יצירת מקומות עבודה, והמרצת הפעולות הכלכלית בשכונה ובמטרופולין כולו.

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

34. לטענה כי הקצתה שטח מאחוריו פאר יפית לחניה לאופניים וקורקינטים, במתחם הטורקייז ובכלל בפרויקט, תיצור תנואה מרובה של כלים אלו אשר כבר היום מהווים סכנה רבה להולכי הרגל - **הוחלט לדוחות את הטענה**. חניה מוסדרת לכלים אלו אינה מוגירה את הסיכון להולכי רגל, אלא להפץ – היא מסייעת לשמורה על הסדר במרחב הציבורי ומפחיתה חניה פרועה על מדרכות ודריכים ציבוריים, תופעה שבפועל מהווה סכנה אמיתית להולכי הרגל. בנוסף, תכנון נכון של אזור הרכיבה למרחבי הולכי הרגל, ובכך מגביר את הבטיחות לכל משתמש הדרך. תחבורה אישית קלה היא מוגמה מפותחת, והיעדר תשתיות מותאמות עלול להוביל לכאוס תחבורה וחניה לא מוסדרת שתסכן את הציבור. לכן, הקצתה שטחי חניה ייעודים דוקא מצמצמת סיכון ומאפשרת ניהול יעיל ובטוח של התחבורה הקללה במרחב הציבורי.

35. לטענה כי מבקש להגדיל את מספר החניות בפרויקט, מכיוון שהתחבורה הציבורית המתוכננת תוקם רק בעוד שנים רבות, וכי על התכנון להתחשב ברכבים של בעלי הדיrootות בהווה, ולא רק בתכניות עתידיות - **הוחלט לקבל את הטענה**. הוועדה המקומית בהנגדותו תדגישה את החשיבות שהעלאת תקן מקומות החניה, ושינויי מדד הנגישות מ-5-4 ל-3, כך שהתקן ישנה מ-0.6 מקומות חניה ליח"ד ל-0.8. **טענה זו אינה רלוונטית להחלטת הוועדה לפי סעיף 106.**

להתנגדות עו"ד ניצן זימרן ועו"ד תומר רייניך בשם חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ :

36. לטענה כי מבקש לאחד את שטחי 405 ו-406 לשטח אחד, בדומה לתא שטח 402, על מנת לאפשר תכנון מיטבי בשלב הרישוי, וכי מבקש לבנות מגדל בחלק הצפוני של השטח המאוחד ומבנה מركמי בחלק הדרומי – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. איחוד המגרשים יאפשר גמישות תוכניתית לעת עリכת תוכנית העיצוב ולכך מהנדס העיר ממליץ לקבל טענה זו. לנושא מקום המגדל והמבנה המركמי – ראה סעיף 3 בمعנה הכללי.



37. לטענה כי מבוקש לבנות בחלק הצפוני של המגרש המאוחד את המגדל, ולהוסיף 6 קומות למבנה המתווכן, כך שייהיו בו 48 קומות במוקם 42, 1-267 יחידות דירות, במטרה להימנע מתכנון קומות עם יותר מ-6 דירות בקומה ולאפשר גמישות תכנונית; כמו כן מבוקשת תכנית של כ-1000 מ"ר, עם גרעין של כ-260 מ"ר, וכן התרת בגיןי בכו אפס למזרח ולמערב. **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**, ראה סעיף 2 בمعנה הכללי. לנושא התכנית – התכנית במגרש 405 היא 831 מ"ר ובמגרש 406 היא 804 מ"ר. התכנית המאוחדרת של מגרשים 1-405 ו-406 היא 1,665 מ"ר, תכנית העונה על דרישות המתנגדת מסעיף זה ומסעיף 14 (סעיף 9 בהתנגדות). ככל שהוועדה המ徇זית תבחר לאחד את המגרשים, מומלץ לכל הפחות לשמר על התכנית הקיימת. כמו כן, הוועדה אינה מתנגדת לשינוי קווי הבניין למזרח ומערב.

38. לטענה כי מבוקש לבנות מבנה מרכמי בן 8 קומות עם 32 יחידות דירות ותכנית של 600 מ"ר כולל מרפסות במגרש המאוחד – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה מענה לסעיף 15.



39. לטענה כי מבקש להתריר תכסיית של 65% לפחות בתא השטח המאווחד, וכי מבקשתו תוספת של 3 קומות מרמתן לצורך עמידה בתקן חניה מינימלי (סעיף ב' 6 קומות מרוף) – **הוחלט לקבל את הטענה בחילקה**. ראשית, לא ברורה בקשה המתנגדת, שכן שני השעיפים הקודמים התייחסו לנושא התכסיית, והמתנגדת בבקשתה סך של 1600 מ"ר תכסיית. לפיכך, ממלייך מהנדס העיר על תכסיית למסד המבנים בלבד בסך של 65%, כולם 1,960 מ"ר. לבנייני המגורים התכסיית תהיה 1,000 מ"ר ו-600 מ"ר כולל מרפסות למגדל ולמבנה המركמי, בהתאם. לנושא קומות המרפף הנוסף, ראה סעיף 1 לمعנה הכללי.

40. לטענה כי יש לתקן את התכנית כך שתא שטח של 401 יהיה בשטח של 1,934 מ"ר, לאפשר תכנית של עד 80% 1,548 מ"ר, לאפשר קו בניין של 3 מטר לכיוון צפון, מערב ודרום, וכן בניין 0 למזרחה, וכן 5 קומות מרتفה לצורך עמידה בתיקון חניה (לפי 55 מ"ר למקום חניה - תוספת של קומות מרتفה אחת – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת**. מהנדס העיר סבור כי שינויים אלה אינם פוגעים באיכות התכנית, וככל שיכולים להקל על הבינוי, אין בכך מניעה. יחד עם זאת יובהר כי שינוי מבוקש זה למעשה נקבע כבר בהחלטת הוועדה לפרסום לפי סעיף 906ב. לנושא מר��פי החניה – ראה סעיף 1 למשמעות הכללי.

41. לטענה כי מבקש לבנות מגדל בחלק הדרומי של תא שטח 402, ושני בניינים מרכמיים מצפון לו - הוחלט לדחות את הטענה. ראה סעיף 3 במענה הכללי.

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

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

44. לטענה כי יש להתיר תכנית של 70% לפחות בתא שטח 402, ותוספת של 6 קומות מרتفע לצורכי עמידה בתיקן חניה – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת.** התכנית במגרש 402 היא 69%, אך אם הועודה סבורה כי יש צורך בתוספת של אחוז אחד, אין מניעה לאפשר זאת. לנושא החניה, ראה סעיף 1 בمعנה הכללי.

45. לטענה כי על מנת להימנע מתוספת קומות מרتفע נוספת בתאי השטח במתחים בהיקף לא סביר, מבקש לאפשר חניה תחת השכ"פ במגרש 404 החל ממפלס 2 – **הוחלט לדחות את הטענה.** חניה פרטית תחת מגרש ציבורי, קל וחומר מגשר המועד לשכ"פ, היא פתרון שהועודה המקומית אינה נוטה להשתמש בו. במקרה זה לא הוגץ צורך תכנוני אקוטי שדורש פתרון זה.

46. לטענה כי יש להבהיר כי "כי תנאי להוצאה היתר בניה ראשוני יהיה אישור תוכנית או"ח עבור כל מתחים", וכי מבקשת תוספת זכויות של 150 מ"ר ל"רווחת הדיירים" בכל מבנה במתחים האדום – **הוחלט לקבל את הטענה בחלוקת.** יזכיר כי הועודה המקומית בקשה בהנגדותה המקורית לוותר על הצורך בתוכנית נפרדת לאו"ח לאור צירוף טבלת איזון למסמכי התכניות. לנושא תוספת הזכויות לצורך רווחת הדיירים – תוספת הזכויות מומלצת רק למגדלים ולא לבניינים המרכמיים, הוא כי אין צורך בשטח כה גדול לרוחות הדיירים בבניין מركמי והוא בשל החשש שזה ייחפה את המבנה ממתקמי לרבות קומות.

החלטה :
פה אחד - 7

תכנית מפורטת: 502-0933259

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250003 בתאריך: 10/03/2025

סעיף: 2

שם: מתחם המסגר בת-ים

נושא: דיון בהתקנדזיות

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 000,199.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
כפייפות	502-0222323
החלפה	502-0358069
שינויי	ב/2/A
כפייפות	377/B
שינויי	400/B
כפייפות	453/BMK
כפייפות	455/BMK
כפייפות	1/TMA
כפייפות	18/TMA
כפייפות	4/2/TMA
כפייפות	5/TMM

גבולות:

רובע העסקים, בין הרחובות המסגר (וישנגרד) מצפון, קנון מזרחה ויקואל מדרום

בעלי עניין:

• ייזם:	רן שלמה אפרת
• עורך:	אלון פיבקו
• מתנדג:	עו"ד יובל גלאון
• מגיש:	רן שלמה אפרת
כתובת:	

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

גושים/חלוקת לתכנית:

גוש: 7123

, 84, 85, 89, 90, 91,

מטרת הדין:

התכנית ממוקמת במרכזו רבע העסקים של העיר בת ים והוא מציעהBINYOI חדש בשטח של כ-9- דונם, בין הרחובות אהוד קינמון מזרחה, ישראל וישנגרד המסגר מצפון, ומנחם יקואל מדרום.

התכנית תואמת את מדיניות רבע העסקים של בת ים וכוללת הקמה של מגדל מגורים הocalל ייחוז דירות ודירות בהישג יד, מגדל תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע. במסגרת התכנית יוקצו שטחים עבור מבני ציבור, הקצהה עבר דרכ, ורחבת מסחרית בזיהת הנאה. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחילוקה בהסכמה בכל שטח התכנית.

התכנית הופקדה ופורסמה כחוק, והוגשה לה התקנדזות אחת, של יום התכנית.
 התכנית מובהת לקביעת המלצת הוועדה המקומית בהתקנדזות.

מטרת התוכנית:

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

1. שינויי יעוד מאזור בידור ועסקים, ומשרדים וஸחר ותchanות דלק - למגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבורי, ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מגדל מגורים בגובה 48 קומות עם קומת קרקע מסחרית, ומגדל משרדים בגובה 36 קומות כולל קומת קרקע מסחרית.
3. הקצתה שטח בדרך למערב הרכנית.
4. הקצתה מגרש בגודל של כ-1.8 דונם למבנים ומוסדות ציבורי.
5. קביעת זיקת הנאה לציבור.

חו"ד מהנדס הוועדה

מדובר בתכנית משמעוותית ברובע העסקים, שימושה חשוב כחלק משינוי רובע העסקים, שקדם בימים אלה, וככל מספר פרויקטים בביצוע ולקראת ביצוע.

להלן המלצת מה"ע בהתקנות:

1. נושא היקף יח"ד להשכרה:

- בפתח הדברים יצוין כי מנהל ההנדסה מעוכן ביוםים אלה את מדיניות הדיר העירונית, לרבות התייחסות לנושא דיר להשכרה. בכלל, ב��ה ים קיים מלא משמעותי של דיר להשכרה כבר כיום. הקמת יח"ד נוספת בבעלות אחרת נדרשת לבחינה מעמיקה כיון שמעבר להשלכות התכנוניות, יש להקמתן השלכות כלכליות של תוספת משמעותית של יח"ד אשר מייצרת עומס בלתי סביר על התשתיות העירוניות. חלק מבחן זה יזקיקו המיקומיים הרצויים של יח"ד להשכרה בסמכות מיידית למטען.
- לעופו של עניין בתכנית זו נקבע ע"י הוועדה המחווזית היקף לא סביר של יח"ד להשכרה (42%), אשר מסכנת את היתכנות הפרויקט.
- עד יער כי התכנית נמצאת ב"מעגל השני" של סמכות למטען, ולא על תחנת רכב"ל או מטרו, כך שלא ברור היקף יח"ד הדרמטי כ"כ להשכרה דווקא במיקום זה.
- בוחלת הועדה המקומית בהמלצתה להפקדה, נקבע ביחס להיקף יח"ד: "היקף יח"ד המוצע הינו 300 יח"ד, בשטח ממוצע של 75 מ"ר ליח"ד. מספר יח"ד המבוקש מייצר שטח ממוצע של כ-75 מ"ר עיקרי ממוצע. מדיניות רובע העסקים הינה לממוצע של 85 מ"ר ליח"ד, על מנת לאזן בין תמהיל גודל יח"ד – קטנות בינויוות ואג' גדולות. יחד עם זאת, לאור המיקום המצוין בסמכות למטען, ומתחזך רצון לייצר מלאי יח"ד לשכירות בבעלות אחרתה, ממליצה לאשר את מס' יח"ד המבוקש ובתנאי שמספר יחידות הדיר אשר מעל ל- 266 יח"ד ישמשו דיר להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחרתה לפי חתסתה השישית לחוק. כמו כן 50% מהדירות המוספות (מתוך ה- 34 יח"ד) יהיו במחיר של 25% מתחת למחיר השוק, בהתאם לתנאי העירייה.

- החלטת הועדה המחווזית הגדילה אף יותר את היקף יח"ד, לכדי 335 יח"ד, אולם מתוכן נקבע כי לפחות 105 יח"ד מתוך סך ייחדות הדיר יהיו בשטח של עד 65 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). מעבר ל- 105 ייחדות דיר אלו יהיו 125 יח"ד על-פי התוספת הששית לחוק התכנון והבנייה דיר בהישג יד, מתוכן לפחות 31 יח"ד יהיו להשכרה במחיר מופחת.

- על מנת לשמר על יישומיות הפרויקט מחד, ותוכנו אICONI של יח"ד בגודל סביר מכך, ממליץ לשמור על החלטת הועדה המקומית בהמלצתה להפקדה ל- 266 יח"ד רגילות בלבד, ללא דיר להשכרה. ככל ויחוויב דיר להשכרה בבעלות אחרתה יש לצמצמו כדי המלצה הועדה המקומית, קרי עד 34 יח"ד, מתוכן 50% מהדירות המוספות (מתוך ה- 34 יח"ד) יהיו במחיר של 25% מתחת למחיר השוק, בהתאם לתנאי העירייה.

2. נושאים התכנוניים:

- א. גמישות בגובה: ממליץ לקבל את ההתקנות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
- ב. חלחול: ממליץ לקבל את ההתקנות ולתקן את הוראות התכנון בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
- ג. מיקום רחבת החקירה וטיענה: ממליץ לקבל את ההתקנות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
- ד. תכנון תלת ממד לצורך חניה מתחת לדריכים ומטען גמישות בתקן החניה על כל יח"ד: לאור מרכבות ביצוע חניות מתחת לדריכים ממליץ לדוחות את ההתקנות. נושא תקן החניה ממליץ לקבוע בהוראות התכנון שתקן החניה ייקבע ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ה. אוורור מרתקפים: ממליץ לקבל את ההתקנות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב, ובהתאם לתקנות הסביבתיות.
- ו. מימון התכנון: לאור מרכבות התכנון ממליץ לקבל את ההתקנות ולאפשר מימוש של 5 שנים + אפשרות להארכה של 5 שנים. על מנת להבטיח מימוש מיטבי של התכנון יש לקבוע בסעיף המימוש כי התקנית תבוצע בהינן אחד, לרבות מימוש הדריכים והשטחים הציבוריים.

החלטת:

מדובר בתכנית משמעותית ברובע העסקים, שימושה חשוב כחלק משינויו רובע העסקים, שקדם בימים אלה, וככלל מספר פרויקטים בביצוע ולקראת ביצוע.

להלן החלטת הוועדה בהנגדויות:

3. נושא היקף ייח"ד להשכלה

- א. בפתח הדברים צוין כי מנהל החנדסה מעידן ביום אללה את מדיניות הדירות העירונית, לרבות התיקחות לנוסח דירות להשכלה. בכלל, בתים קיימים מלאי שימושו של דירור להשכלה כבר כיום. הקמת ייח"ד נוספת בעלות אחוריה נדרשת לבחינה מעמיקה כיוון שמעבר להשכלות התכנוניות, יש להקמתן השכלות כלכליות של תוספת שימושו של ייח"ד אשר מייצרת עומס בלתי סביר על התשתיות העירונית.
 - ב. חלק מבחןנו זו יזוקו המיקומים הרצויים של ייח"ד להשכלה בסמכות מיוחדת למטען. לגופו של עניין בתכנית זו נקבע ע"י הוועדה המחווזית היקף לא סביר של ייח"ד להשכלה (42%), אשר מסכנת את התקנות הפ羅יקט.
 - ג. עוד יוער כי התקנית נמצאת ב"מעגל השני" של סמכות למטען, ולא על תחנת רכב"ל או מטרו, כך שלא ברור היקף ייח"ד הדרמטי כ"כ להשכלה דווקא במקום זה.
 - ד. בהחלטת הוועדה המקומית בהמלצת להפקדה, נקבע ביחס להיקף ייח"ד: "היקף ייח"ד המוצע הינו 300 ייח"ד, בשטח ממוצע של 75 מ"ר ליח"ד. מספר ייח"ד המבוקש מייצר שטח ממוצע של כ-75 מ"ר עיקרי ממוצע. מדיניות רובע העסקים הינה למוצע של 85 מ"ר ליח"ד, על מנת לאזן בין תמייל גודל ייח"ד – קטנות בינויו ואגודלות. יחד עם זאת, לאור המיקום המצוין בסמכות למטען, ומתחזק רצון לייצר מלאי ייח"ד לשכירות בעלות אחוריה, הוחלט לאשר את מס' ייח"ד המבוקש ובתנאי שמספר ייחdot הדירות אשר מעל ל- 266 ייח"ד ישמשו דירור להשכלה ארוכת טוח בעלות אחוריה לפי התוספת השישית לחוק. כמו כן 50% מהדירות המוספות (מתוך ה- 34 ייח"ד) יהיו במחיר של 25% מתחת מחיר השוק, בהתאם לתנאי העיריה".
 - ה. החלטת הוועדה המחווזית הגדילה אף יותר את היקף ייח"ד, לכדי 335 ייח"ד, אולם מתוכן נקבע כי לפחות 105 ייח"ד מתחזק סך ייחdot הדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). מעבר ל- 105 ייחdot דירור אלו יהיו 125 ייח"ד על-פי התוספת השישית לחוק התקנון והבנייה דירור בהישג יד, מתוכן לפחות 31 ייח"ד יהיו להשכלה במחיר מופחת.
 - ו. על מנת לשמר על יישומיות הפ羅יקט מחד, ותוכנוו איקוטי של ייח"ד בגודל סביר מайдך, הוחלט לשמר על החלטת הוועדה המקומית בהמלצת להפקדה - 266 ייח"ד רגילות בלבד, ללא דירור להשכלה. ככל ויחוויב דירור להשכלה בעלות אחוריה יש לצמצמו לכדי המלצת הוועדה המקומית, קרי עד 34 ייח"ד, מתוכן 50% מהדירות המוספות (מתוך ה- 34 ייח"ד) יהיו במחיר של 25% מתחת מחיר השוק, בהתאם לתנאי העיריה.
- 4. נושאים התקנוניים :**
- א. גמישות בגובה: הוחלט לקבל את ההנגדות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
 - ב. חחול: הוחלט לקבל את ההנגדות ולתקן את הוראת התקנית בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
 - ג. מיקום רחבת הפיקחה וטעינה: הוחלט לקבל את ההנגדות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב.
 - ד. תכנון תלת ממד לצורך חניה מתחת לדריכים ומטען גמישות בתקן החניה על כל ייח"ד: לאור מרכיבות ביצוע חניות מתחת לדריכים הוחלט לדוחות את ההנגדות. נושא תקן החניה הוחלט לקבוע בהוראות התקנית שתקן החניה ייקבע ע"פ התקן התקף בעת מנת היותר בניה
 - ה. אוורור מרתקפים: הוחלט לקבל את ההגדות. תיאום סופי יבוצע בתכנית העיצוב, ובהתאם לתקנות הסביבתיות.
 - ו. מימוש התקנית: לאור מרכיבות התקנית הוחלט לקבל את ההגדות ולאפשר מימוש של 5 שנים + אפשרות להארכה של 5 שנים. על מנת להבטיח מימוש מיטבי של התקנית יש לקבוע בסעיף המימוש כי התקנית תבוצע בהINF אחד, לרבות מימוש הדריכים והשטחים הציבוריים.

הצבעה:
פה אחד - 7

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

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250003 בתאריך: 10/03/2025

שם: 80 - יוספטל ב/י/ד

נושא: דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 6,523.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
שינויי	502-0211235
שינויי	502-0222596
שינויי	בי/400
החלפה	בי/400
שינויי	בי/400/1
החלפה	בי/400/1/1
שינויי	בי/400/2
החלפה	בי/400/2/1
שינויי	בי/400/3
החלפה	בי/400/3/1
שינויי	בי/400/4
החלפה	בי/400/4/1
שינויי	בי/400/5
החלפה	בי/400/5/1
שינויי	בי/430/ב
כפיות	תמא/1
כפיות	תמא/4/א/23
כפיות	תמא/5/1
כפיות	תtal/103

גבולות:

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

בעלי עניין:• **ieżט:** אילן שרון• **עורך:** רחל יונגמן• **מתנגד:** נתע נעם גמשיד• **AYR:** AYR בשם קופח מאוחדת• **עופר טוייסטר:** בשם שי מילוא ואחד גינד• **גולדרבר גروسן ולייגמן:** בשם רוכשי הדיר• **מה"ע בית ים:** בשם הוועדה המקומית• **מגייש:** אילן שרון**כתובת:**

רחוב שדר יוספטל 80, בית ים

רחוב שדר יוספטל 82, בית ים

גושים/ חלקיות לתכנית:

גוש: 7129

, 15, 16, 79,

מטרת הדין:

מדובר בתכנית ביוספטל 80 על תחנת הקו האזום של הרכבת הקללה ותחנה עתידית של המטרו.

בחלק מהמתנים (חלוקת 15) מאושרת מתאריך 5.5.20 תכנית ב/י/ד/מק/1 מס' 502-0211235 אשר כוללת כ- 11,000 מ"ר לטובה מסחר ותעסוקה (מתוקף זכויות

ማושרות מתנה 400). מרתקי החניה כבר בוצעו במתנים, תכנית העיצוב לבנייה العلي אוירה,

והזים בהליך הוצאה היתר בניה לבנייה המsector והתעסוקה.

תכנית בי/ו 610 - 502-0897942 הוגשה לוועדה המחויזת ונקלטה בתאריך 28.09.2022. התכנית כוללת חלקה נוספת נספח מזורה, חלקה 16 (עליה קיימים מבנה של קופת חולים מאוחצת), ומציעה פרויקט בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי.

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

התכנית הופקדה ופורסמה כחוק.

התכנית הוגשו 5 התנגדויות, והיא נדונה להמלצה בהતנגדויות בוועדת המשנה בתאריך 24.11.2024, ובמליאת הוועדה המקומית בתאריך 15.12.2024. עיקרי המלצות הוועדה המקומית מפורטות בהערות הבדיקה.

בתאריך 20.01.2025 דנה הוועדה המחויזת בהતנגדויות, והודיעה לע החלטתה לבע פרסום לפי ס. 106 ב' על מנת לש拷ול את השינויים הבאים בתכנית:

1. להוציא את מגרש קופת חולים מאוחצת (חלקה 16) מחוץ לשטח התכנית.
2. לתקן את מספר יחידות הדירות מ- 200 ל- 237.
- א. י"ד למגורים.
1. שטחה הכלול הממוצע של כל יחידת דירור יהיה 100 מ"ר.
2. 20% מיחידות הדירות תהינה דירות קטנות (עד 65 מ"ר כולל).
- ב. 100 י"ד להשכרה בעלות אחורית לתקופה של 25 שנה (יחידות אלה הן אופציונליות ואין חובה להקימן).
1. שטחה הכלול של כל יחידת דירור להשכרה יהיה בין 35-55 מ"ר.
2. תקבע קומה ובה שטחים מסווגים לשימוש יחידות הדירות להשכרה בהיקף של כ- 500 מ"ר.

החלטה זו פורסמה כחוק ע"י נציגי כונס הנכסים.

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

מטרת התוכנית:

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

עיקרי הראות בתכנית:

1. איחוד וחילקה ללא הסכמת בעליים.
2. קביעת מגרש בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, שיכלול 200 י"ד וכ-26 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר.
3. קביעת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרש להרחבת זכות דרך ברוחב אורך ישראל.
4. קביעת זכויות בניה, הראות בגין ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתריה בניה.

חו"ד מהנדס הוועדה

בפתח הדברים יוער כי מדובר בתכנית משמעותית ברובע העסקים, במיקום אסטרטגי על קו הרכבת הקללה ומטרו עתידי. לאור המורכבות הكنינית, הצעה הוועדה המקומית חלופה תוכנית אשר מאפשרת מימוש הפרויקט, אולם החלטת

הוועדה המחויזת בפרסום לפי ס. 106 ב' מייצרת פרויקט אשר לא רק חורג ממדיניות התכנון לרובע העסקים באופן שמעותי, אלא מייצר מתחם נחות תכנונית, ב策מידות למשק רק"ל ומטרו.

להלן מפורטים הנושאים עליהם ממליץ לוועדה המקומית להגיש את התנגדותה:

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

- א. הוצאת חלקה 16 מתחום התכנית מייצרת מתחם תכנוני לKOI, בו על הרחוב המע"ריה המשמעותי של בת ים, ב策מידות לrek"ל ומטרו יותר לדראון עולם מבנה קופ"ח מיושן בן 3 קומות בין שני מתחמים חדשים – יוספטל 80 ומתחם בנימיני. מבנה זה מסכל את כוונות התכנית הכלולת לרובע שסימנה במיקום זה כניסה ציבורית משמעותית הכלולה שטחים ציבוריים פתחים ובינויים בעלי חשיבות פרוגרמתית על עירונית.
- ב. עוד יובהר כי מבנה קופ"ח המישן לא יוכל בשום אופן להתחדש באופן עצמאי, שכן מדובר במגרש קטן של כ- 1.3 דונם, שמתוחתיו עבר המטרו, כך שמדובר בעלות שלא ניתן יהיה לתוקן.

2. חריגת לא מידתית מהר"ק בתכנית

- א. התכנית המופקדת והצעת התיקון של עיריית בת ים בהતנגדויות עדמו על הרח"ק שתואם את המdiniot, קרי רח"ק 9 על המגרש הסחריר הכלול, לרבות חלקה 16.
- ב. הצעת הוועדה המחויזת בפרסום לפי ס. 106 ב' אינה מוחלטת כיון שלא קבוע גודלו של ייח"ד להשכלה, אולם רק ייח"ד הרגילות חורגות ב- מ"ר מהתכנית המופקדת, כך שתהיה הגדלה של הרח"ק רק בגין זאת ועוד, ככל ותעשה הטעות של הוצאת חלקה 16 מתחום התכנית, הרי שיש לחשב את הרח"ק רק בגין השטח הסחריר הנכנס של חלקה 15, כ- 5 דונם בלבד. קרי הזכיות צריכות להיות מופחתות עוד יותר, לס"ג של 45,459 מ"ר, מתחם אמרורים להיות 30% למגורים, קרי 13,637 מ"ר (כולל, עיקרי + שירות) בלבד, ולא 16,850 (כולל, עיקרי + שירות) כפי שיש בתכנית המופקדת, וכל שכן לא בהגדלה נוספת כפי שנקבע בהמלצת הוועדה המחויזת בפרסום לפי ס. 106 ב'.
- ג. חריגת זו מהרח"ק לא רק שמייצרת פרויקט נקודתי לא סביר, אלא גם כשל רוחבי ביחס לכל המתחמים ברובע העסקים.

3. הגדלה לא מידתית של מספר ייח"ד

- א. התכנית המופקדת קבעה 200 ייח"ד, מתוכן 100 ייח"ד לשכירות ארוכת טווח. על מנת לאפשר ל- 137 רוכשים עתידיים לקבל דירה בפרויקט, הצעה עיריית בת ים בהתנגדותה לקבוע 137 ייח"ד רגילות, ולצמצם כמעט את ייח"ד להשכלה, על מנת שלא לחזור כאמור מהר"ק ותמהיל המגורים הקבוע במדיניות.
- ב. הגדלת מספר ייח"ד ל- 237 ייח"ד (מתוכו 137 ייח"ד רגילות, ו- 100 ייח"ד להשכלה) מהווה פגיעה חזורת ונשנית בעיר בת ים, וביכולת ההתחדשות העירונית העתידית שלה.

4. היעדן מענה לצורכי ציבור:

- א. קידום התכנית ברובע העסקים הסתמכ על מנת מענה פרוגרמטי בתכנית ע"י הקצתה מגרש ציבורי עתיק זכויות (חלקה 16, בה נקבעו 7,800 מ"ר כולל, עיקרי + שירות), וכן שטחי רצפות בחלוקת 15 בהיקף של 3,600 מ"ר כולל, עיקרי + שירות. ההצעה חלקה 16 מתחום התכנית לא רק שמייצרת פגעה מרחבית בתכנון רחוב יוספטל, אלא פוגעת פגעה אנושה בהיתכנות הרשות לתת מענה פרוגרמטי לצרכים עליירוניים שיועדו למגרש אסטרטגי זה.

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

ה ח ל ט ה :

בפתח הדברים יוער כי מדובר בתכנית משמעותית ברובע העסקים, במיקום אסטרטגי על קו הרכבת הקללה ומטרו עתידי. לאור המורכבות הקניינית, הצעה הוועדה המקומית חלופה תוכנית אשר תאפשר את מימוש הפרויקט, אולם החלטת הוועדה המחויזת בפרסום לפי ס. 106 ב' מייצרת פרויקט אשר לא רק חורג ממדיניות התכנון לרובע העסקים באופן שמעותי, אלא מייצר מתחם נחות תכנונית, ב策מידות למשק רק"ל ומטרו.

להלן מפורטים הנושאים בהם הוחלט להגיש התנגדות מטעם הוועדה המקומית:

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

- א. הוצאת חלקה 16 מתחום התכנית מייצרת מתחם תכנוני לKOI, בו על הרחוב המע"ריה המשמעותי של בת ים, ב策מידות לrek"ל ומטרו יותר לדראון עולם מבנה קופ"ח מיושן בן 3 קומות בין שני מתחמים חדשים –

יוספטל 80 ומתחם בנייני. מבנה זה מסכל את כוונות התכנית הכלולת לרובע שסימנה במיקום זה כניסה ציבורית משמעותית הכוללת שטחים ציבוריים פנוחים ובינויים בעלי חשיבות פרוגרמטית על עירונית. ב. עוד יובחר כי מבנה קופ"ח המישן לא יוכל בשום אופן להתחדש באופן עצמאי, שכן מדובר במרקם קטן של כ- 1.3 دونם, שמתוחתיו עבר המטרו, כך שמדובר בטעות שלא ניתן יהיה לתקן.

6. חריגה לא מידתית מהר"ק בתכנית:

- א. התכנית המופקדת והצעת התקינו של עיריית בת ים בהתקנות עמדו על הרח"ק שתואם את המדיניות, קרי רח"ק 9 על המגרש הסחריר הכלול, לרבות חלקה 16.
- ב. הצעת הוועדה המחויזת בפרסום לפ"ס. 106 ב' אינה מוחלתת כיון שלא נקבע גודלו של ייח"ד להשכרה, אולם רק ייח"ד הרגילות חורגות ב- מ"ר מהתכנית המופקדת, כך שתהיה הגדלה של הרח"ק.
- ג. זאת ועוד, ככל ותעשה הטעות של הוועדה חלקה 16 מתחום התכנית, הרי שיש לחשב את הרח"ק רק בגין השטח הסחריר הנכנס של חלקה 15, כ- 5 دونם בלבד. קרי הזכויות צריכות להיות מופחתות עוד יותר, לס"ג של 45,459 מ"ר, מתוכם אמרים להיות 30% למגורים, קרי 13,637 מ"ר (כולל, עיקרי + שירות) בלבד, ולא 16,850 (כולל, עיקרי + שירות) כפי שיש בתכנית המופקדת, וכל שכן לא בהגדלה נוספת כפי שנקבע בהמלצת הוועדה המחויזת בפרסום לפ"ס. 106 ב'.
- ד. חריגה זו מהר"ק לא רק שמייצרת פרויקט נקודתי לא סביר, אלא גם כשל רוחבי ביחס לכל המתוחמים ברובע העסקים.

7. הגדלה לא מידתית של מספר ייח"ד :

- א. התכנית המופקדת קבעה 200 ייח"ד, מתוכן 100 ייח"ד לשכירות ארוכת טווח. על מנת לאפשר ל- 137 רוכשים עתידיים לקבל דירה בפרויקט, הצעה עיריית בת ים בהתקנותה לקבוע 137 ייח"ד רגילות, ולצמץם במעט את ייח"ד להשכרה, על מנת שלא לחזור כאמור מהר"ק ותמהיל המגורים הקבוע במדיניות.
- ב. הגדלת מספר ייח"ד ל- 237 ייח"ד (מתוכן 137 ייח"ד רגילות, ו- 100 ייח"ד להשכרה) מהווה פגיעה חוזרת ונשנית בעיר בת ים, וב יכולת ההתחדשות העירונית העתידית שלה.

8. היעדר מענה לצורכי ציבור :

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

לxicomo של דבר הוחלט לאשר להגיש התקנות בנושאים שפורטו, ולעמוד על תיקון התכנית באופן אותו הציעה הוועדה המקומית בהתקנותה לתכנית.

הצבעה:
פה אחד - 6 (רפ"י ברנו עזב)

תכנית מתאר מקומי: 502-1428911

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250003 בתאריך: 10/03/2025

סעיף: 4

שם: ב/י/18/450 שינוי מיקום חניון תת"ק בפארק החופי

נושא: דין בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 65,885.000 מ"ר

סמוכות: ועדת מחוזית

יחס	لتוכנית
שינוי	ב/י/450

גבולות:	הפארק החופי - בית ים
----------------	----------------------

בעלי עניין:	
--------------------	--

• יישט:	
---------	--

• עורך:	
---------	--

• מגיש:	
---------	--

בתובות:	
----------------	--

ב/י/ם	
-------	--

גושים/ חלקות לתוכנית:	
------------------------------	--

גוש:	7121
------	------

64, 48	
--------	--

מטרת הדין:	
-------------------	--

תוכנית ב/י/450 (מאושרת לשנת 2014) קבועה בתחום פארק חוף ממשוערי (תא שטח 458), אשר כולל אפשרות להקמת חניון תת קרקעי במקביל לדרך בן גוריון.

עם פיתוח הפארק בתוכנו מפורט, תוך בחינת מפלסי הפיקוח של הפארק, הובחר כי חלופה זו ייצרה נראות שאינה מיטבית, וחניון פחות יעיל.

לשם כך מבקש לשנות את מיקום החניון ללא הגדלות זכויות, על מנת להטמעו אותו טוב יותר במפלסי הפיקוח של הפארק.

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

מטרת התוכנית:	
----------------------	--

שינוי מיקום חניון תת קרקעי לא שינוי בזכויות הבניה.	
--	--

עקריה הראות התכנית:	
----------------------------	--

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

חו"ץ מהנדס הוועדה	
--------------------------	--

מדובר בתוכנית ציבורית בשטחי הפארק החופי בדרום בית ים. לאור חשיבות קידום תכנון החניון התת קרקעי לבאי הפארק החופי, אשר יחליף את החניונים העיליים הקיימים, ממליץ להעביר את התוכנית לוועדת המחזוזית בהמלצת להפקידה, וכן לקבוע כי הוועדה המקומית הינה מגישת התוכנית.

החלטת:	
---------------	--

מדובר בתוכנית ציבורית בשטחי הפארק החופי בדרום בית ים. לאור חשיבות קידום תכנון החניון התת קרקעי לבאי הפארק החופי, אשר יחליף את החניונים העיליים הקיימים, הוחלט להעביר את התוכנית לוועדת המחזוזית בהמלצת להפקידה, וכן לקבוע כי הוועדה המקומית הינה מגישת התוכנית.

הצבעה:	
--------	--

פה אחד - 6 (רפ'י ברנו עזב)	
----------------------------	--

סעיף: 5**כללי: מד/IMPLEMENTATION ציבורי**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250003 בתאריך: 10/03/2025

נושא: דיון בתכנית מאושרת - מדיניות ופרשנות

עירית בת-ים

גושים/ חלקות לתכנית:**מטרת הדיון**

לאור ריבוי תב"עות בהן כלולים שטחי ציבור בניוים ופתוחים, דרכי חדשות או הרחבת דרכים קיימות, ותשתיות הנדרשות למימוש הפרויקט, מובאת להעדה המקומית הצעה למדיניות לנושא מימוש צורכי הציבור بد בבד עם מימוש השטחים הפרטיים.

חו"ד מהנדס הוועדה

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

כדוגמאות למתחמים מהעת האחורה ניתן לציין את מתחם רחוב אילת, תב"ע 0492876-502 ב/י 585 אשר כולל את הארכת דרך רחוב אילת לחיבור לרחוב התחיה וכן בניה של שטחי רצפות, אשר חוויבו במסגרת הבניה להיות חלק משלב אי' בהיתר, או מתחם אביסדור תב"ע 0352799-502 ב/י 697 אשר כולל שטחי ציבור מבוניים.

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

עדזה זו כבר יושמה בחלוקת על ידי הוועדה המחויזת במסגרת הוראות ביצוע בתכניות, במסגרתן נדרש ביצוע השטחים הציבוריים והתשתיות, بد בבד עם מימוש שטחי המגורים. הוראות אלו מטרתן להביא למימוש בהינך אחד כמפורט לעיל, ויש לדאוג למימוש הוראות אלו במסגרת תנאים המישימים אותן בהיתרי הבניה.

לפיכך, על מנת לייצר מימוש תקין של התכניות, כולל מתן המענה הנדרש בהיבטי פרוגרמות ותשתיות, יש להשלים את פיתוח שטחי הציבור הרלוונטיים בהלימה לשטחים הפרטיים המתאכלסים (מגורים ואחרים). לכן, ממליץ לוועדה לאשרCMDINIM כי שטחי ציבור ותשתיות הנדרשים כחלק מהtab"ע הרלוונטי יידرسו בהיתר הבניה הראשון, ויישלמו בהינך אחד עם ביצוע הפרויקט.

החלת:

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

כדוגמאות למתחמים מהעת האחורה ניתן לציין את מתחם רחוב אילת, תב"ע 0492876-502 ב/י 585 אשר כולל את הארכת דרך רחוב אילת לחיבור לרחוב התחיה וכן בניה של שטחי רצפות, אשר חוויבו במסגרת הבניה להיות חלק משלב אי' בהיתר, או מתחם אביסדור תב"ע 0352799-502 ב/י 697 אשר כולל שטחי ציבור מבוניים.

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

עד מה זו כבר יושמה בחלוקת על ידי הוועדה המחויזת במסגרת הוראות ביצוע בתכניות, במסגרתן נדרש ביצוע השטחים הציבוריים והתשתיות, بد בבד עם מימוש שטחי המגורים. הוראות אלו מטרתן להביא למימוש בהינך אחד כמפורט לעיל, ויש לדאוג למימוש הוראות אלו במסגרת תנאים המיישמים אותן בהיתרי הבניה.

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

הצבעה:
פה אחד - 6 (רפ' ברנו עזב)

תכנית מפורטת: 502-0400747

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250003 בתאריך: 10/03/2025

סעיף: 6

שם: ב/י/מ/ק
 נושא: דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדת
 עירית בת-ים
 שטח התוכנית: 336,484.000 מ"ר
 סמכות: ועדת מקומית

יחס	لتכנית
שינויי	502-0379883
שינויי	502-0599779
שינויי	ב/י/א/2/
שינויי	410/ב/י
שינויי	405/ב/י/מק/1
שינויי	410/ב/י/מק/1
כפיפות	תtal/72/א

בעלי עניין:

עיריית בת ים

אלי דרמן

ירון עברון

יורם ברק

רשות מקראקי ישראל

עיריית בת ים

ועדה מקומית ראשון לציון

♦

♦

♦

♦

♦

♦ מרחב תכנון גובל:

בתובת:

בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 5026

,80 ,79 ,78 ,77 ,76 ,75 ,67 ,66 ,65 ,64 ,63 ,62 ,61 ,60 ,59 ,58 ,57 ,56 ,55 ,54 ,52 ,51 ,50 ,49 ,48 ,47 ,46 ,45 ,44 ,43 ,42 ,41 ,74 ,71 ,82

גוש: 5027 :

,99 ,98 ,97 ,96 ,95 ,94 ,93 ,92 ,91 ,90 ,89 ,88 ,87 ,86 ,84 ,83 ,82 ,81 ,80 ,79 ,78 ,77 ,76 ,74 ,71 ,70 ,69 ,68 ,67 ,66 ,65 ,123 ,122 ,121 ,120 ,119 ,118 ,117 ,116 ,115 ,114 ,113 ,112 ,111 ,110 ,109 ,108 ,107 ,106 ,105 ,104 ,103 ,102 ,101 ,100 ,138 ,137 ,75 ,73 ,64 ,135 ,134 ,133 ,132 ,131 ,130 ,129 ,127 ,126 ,125 ,124

גוש: 7122

130

מטרת הדין:

בתכנית מאושרת ב/י/מ/ק נפלת בטלת ההקצאה טעות סופר כמפורט להלן. בעת רישום הפרצלציה עלתה בקשה לתיקון הטעות:

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

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

מטרת התוכנית:

בתכנית מציעה שינויים לתכנית ב/י/מק/1/410 (להלן "התכנית הראשית") לצורך הגברת הקישוריות בשכונה באמצעות צירוף תנואה בין ובירן סביבותיה וארגון מחדש של השטחים הציבוריים בתחום התכנית אשר ישרתו بصورة מיטבית את המגורים. כל זאת באמצעות שינוי הוראות הבינוי למתחמי המגורים לרבות שינוי בקוי הבניין, יחס לשטחים הפרטיים הפתוחים והగברת השימושים בשטחי הציבור והשטחים הפתוחים.

עקריו הוראות התכנית:

1. איחוד וחילקה ללא הסכמת בעליים בכל תחומי התכנית.
2. הארכת דרכים לצורך קישורן לדרכים קיימות.
3. שינוי הוראות ביןוי.

חו"ד מהנדס הוועדה

滿 לתקן את טעות הסופר במתחם 1 :
להוסיף את הספרה 0 באופן שהמכנה בכל החלקים בmgrsh צ"ל 30760000 במקומות
3076000, ולפרנס את התיקון.

החלטת:

הוחלט לתקן את טעות הסופר במתחם 1 :
להוסיף את הספרה 0 באופן שהמכנה בכל החלקים בmgrsh צ"ל 30760000 במקומות
3076000, ולפרנס את התיקון.

הצבעה :
פה אחד - 6 (רפוי ברנו עזב)

7 סעיף: תוכנית מתאר מקומי: 502-1392596

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250003 בתאריך: 10/03/2025

שם: ב' 529 / א- מתחם מצדה בת ים , רישום תלת מימי

נושא: דיוון בתוכנית: תיקון החלטת ועדת
עירית בת-ים

שטח התוכנית: 2,842.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتוכנית
	502-0143628

שינויי	שינויי

גבולות:	גבולות:

מזרחה: רח' מצדה חלקות 69, 139, 71, 84 בגוש 7128

מצפון: רח' רזיאל חלקה 141 בגוש 7128

מדרום: חלקה 100 בגוש 7128

מערבה: גן הי"א חלקה 315 בגוש 7128

בעלי עניין:

• ייזם:

גופיית הנדסה אזרחית ועובדות ציבורי

• עורך:

הילה שרה מושלין סימון

• בעליים:

ASF שפי

• מגיש:

ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים

♦

גופיית הנדסה אזרחית ועובדות ציבורי

כחות:

רחוב מצדה 6 , בת ים

רחוב מצדה 8 , בת ים

גושים/ חלקות לתוכנית:

7128

138, 101-102

מגרשים לתוכנית: 104 בשלמותו מתוכנית : 502-0143628

302 בשלמותו מתוכנית : 502-0143628

מטרת הדיוון:

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

בחלק העילי ישמר המעבר הציבורי ופיתוח השיטה.

נדרש תיקון החלטת ועדת מס' 11.00.00.2024 ביום 8.1.2025 לאחר שמדובר בתוכנית החלטה על שצ"פ.

מטרת התוכנית :

מטרת התוכנית תיקון הוראות תוכנית בי/529 תוך הגדרת רישום תלת מים למרטפי החניה מתחת לשטח ציבורי (תא שטח 302), באופן שיאפשר מעבר בין תא שטח 104 (מצדה 6) ותא שטח 105 (מצדה 8) ומטרתו הרישום התלת מימי ישמש מעבר בין תא שטח 104 (מצדה 6) ותא שטח 105 (מצדה 8) ומטרתו הינה הורדת עומס כניסה ויציאה רכב על רכב ממנה לעג'ן ילדים.

עקריה הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לרישום תלת מימי תחת שטח ציבורי פתוח בתא שטח 302 בעבר רכב כל רכב בקומות המרתף בתאי השטח 104 ו 105.
2. ניוד שטחי שירות תת קרקעיים מmgrשים 104 ו 105 לשטח תת קרקע מתחת לשצ"פ mgrash 302, כל זאת ללא שינוי בשטחי השירות המאושרם לפי תוכנית התקפה.

חווי"ד מהנדס הוועדה

מה לאחר ומדובר במעבר תחת שטח ציבורי, נדרשת החלטת הוועדה על ה가입ותה כמגישת התכנית.

ההחלטה:

מה לאחר ומדובר במעבר תחת שטח ציבורי, הוחלט על ה가입ותה הוועדה כמגישת התכנית.

הצבעה:
פה אחד - 6 (רפוי ברנו עזב)

מספר דף: 30

תאריך: 12/03/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 20250003 בתאריך: 10/03/25

רשימת הבקשות

סעיף בקשה	תיק בניין	גוש חלקה מגרש	פרטי המבוקש	כתובת	עמ.
1	20181087	929	78 7120	אוינה גروف ד"ר ניר נחום 9, בת ים	31
2	20240739	17022	41 108 5027	חברת צרפתי שמעון בע"מ בת ים, בת ים	32
3	20240737	17021	40 110 5027	חברת צרפתי שמעון בע"מ לא רחוב, בת ים	34
4	20240228	2933	369 7136	יעל קדם דניאל 72, בת ים	36
5	20240259	3360	210 7139	דניאל שימוש זרובבל 29, בת ים	39
6	20181088	19506	N47 64 5026	נאות מזרחי בע"מ ע"י רוני מזרחי בת ים, בת ים	41
7	20181040	19506	N47 64 5026	לחברי נציגות גולן בן שורן בת ים, בת ים	42
8	20211749	4371	237 7146	צרפתי צבי ובני חנה סנש 19, בת ים	43
9	20180829	5158	4039 245 7151	די.אנד.טי אנילביץ 33 בע"מ אנילביץ 33, בת ים	50

מספר בקשה : 929	תאריך בניין : 20181087	תיק בניין :
		פרוטוקול ועדת משנה יסיבה מס' : 20250003 בתאריך : 10/03/2025

סעיף 1:

פרוטוקול ועדת משנה יסיבה מס' : 20250003 בתאריך : 10/03/2025

מבקש:**• אוחנה גروف**

מנורת המאור 8 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

עו"ד בעלי הדירות שמיר מסיקה כנרת זלדה

עיר:

שמעון ישראל יעקבוביץ

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמיון : 77686814145

כתובת הבניין: ד"ר ניר נחום 9, בית ים

שטח מגרש : 1396.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7120 חלקה: 78

תכנית: בי/ט 687

מהות הבקשה:

דיון לצורך הארצת תוקף היתר מס' 20181087 מtarיך 27.04.22 עד לתאריך 27.04.28

אישור תכנית עיצוב אדריכלי הרישת בניין קיימים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ובו 32 יח"ד. הקמת בניין חדש בן 11 קומות סה"כ 90 יח"ד + 96 חניות ב 3 קומות מרتفע, כולל מתקני חניה.

חו"ד מהנדס העיר:

מליצ' לאשר הבקשה להארצת תוקף היתר מס' 20181087 מtarיך 27.04.22 עד לתאריך 27.04.28

מהנימוקים המפורטים במסמך הבקשה מיום : 12.2.25 ובכפוף לתנאים

המפורטים בהיתר מס' 20181087 מיום : 27.4.22 יש להטמעת תנאי לטעות גמר כי יש להסדיר את נושא שטח החלקה באזור החניה

הציבורית במסגרת תכנית ולאחר מכן במסגרת אישור בקשה להיתר

החלטה:

הוחלט לאשר הבקשה להארצת תוקף היתר מס' 20181087 מtarיך 27.04.22 עד לתאריך 27.04.28

מהנימוקים המפורטים במסמך הבקשה מיום : 12.2.25 ובכפוף לתנאים

המפורטים בהיתר מס' 20181087 מיום : 27.4.22 יש להטמעת תנאי לטעות גמר כי יש להסדיר את נושא שטח החלקה באזור החניה

הציבורית במסגרת תכנית ולאחר מכן במסגרת אישור בקשה להיתר.

הצבעה:

פה אחד - 4 (רפ' ברן עזב, לאה בם + סהר שבצ'וק אנטטסיה לא השתתפו בדיון)

סעיף 2:

מבקש:

- #### **• חברת צרפתי שמעון בע"מ הנאים 1 אשדוד**

בעל הנכס:

- ♦ עוזי משה שורר מיופה בוכ בעלי הנכס

עדות:

- יואב אומן

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקЛОות ושימוש חורג- 90 ימים
מספר בקשה ברישוי זמיון : 10000432727

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000432727

בתותת הבנויו: בת ים, בת יס

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

תכנית: 1/403, בימק/1, 410, בימי, 502-0358069, 502-0586131, 502-0400747

מהות הבקשה:

תוכנית שינויים להיתר מס' 1806/2019 : תוספת 4 בריכות שחיה בשני המגדלים בדירות

. 23 בקומה הפנטהוז

חוויד מה
לאווער

כאמון

לענין מטרדי רعش – לקבל את ההתקנות בחילקה
חלק מתנאי הוועדה היה להציג עמידה בתקון בנוגע לביוז אקוסטי לכל מערכות הבריכה.

לעגין איטום ודליקות – לקבל את ההתקנות

תכל'ם אונליין מוצענה למטופלים גבר ונשים לקבלה את כל השירותים המאכוברים אשר משקף את מנגנון הבעיות לרבות אינטראקציות וגדרו.

לאור האמור ממליץ לאשר את הבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 1806/2019 : תוספת 4 בリכות שחיה בשני המגדלים בדירותה הפנטהאוז בקומה 23.

תנאי להיתר:

.13.12.2020 מיום: 1806.12.2019 בהיתר כמפורט שאר התנאים.

מחלוקת:

לענין התנגדות:

לענין מטרדי רוש – לקבל את ההתקנות בחלוקת חלק מתנאי הוועדה היה למצוין עמידה בתיקון בנוגע לבידוד אקוסטי לכל מערכות הבריכה.

לענין איתום ודיליפות – לקבל את ההתנגדות

חולך מתנאי הוועדה לתזוזת גמר זה לקבל את כל בדיקות המעבדה אשר תקינות הבריות לרבות איטומים וכדו'

לאור האמור הוחלט לאשר את הבקשה לתוכניות שינוי להיתר מס' 20191806 : תוספת 4 בリכות שחיה בשני המגדלים בדירות הפנטהאוז בקומה 23 .

הכבהה: פה אחד - 4 (רפ' ברנו עזב, לאה בס + סחר שבצ'וק אנטטסיה לא השתתפו בדינו)

תנאי להיתר:

2. שאר התנאים כמפורט בהיתר 1806.12.13 מיום: 2019.

שלב בקרת התקן

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכון שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית
עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחחת חום עירוני וכו'.
- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התקنية
- נספח סניטרי חתום ומאשר ע"י תאגיד מי בית ים
- תשלום כל התשלומיים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקורת התקן

תעודת גמר

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

תנאי להיתר:

4. שאר התנאים כמפורט בהיתר 1730 1919 מיום: 13.12.2021.

שלב בקרת התקן

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שיינויים מרחביים בעקבות בקרת התקן
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכון שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור סופי להיתר הייחידה הסביבתית
עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- חתימות ואישור יווץ בטיחות ע"ג התקנים
- נספח סניורי חתום ומושר ע"י תאגיד מי בית ים
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תעודת גמר

- טופס ב-7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים לעומק תקיןויות הבריכות לרבות איטום ודליפות

סעיף 4:

פרוטוקול ועדת משנה מס' 20250003 בתאריך: 10/03/2025

מבקש:

- ♦ **יעל קדם**

דניאל 72 בת ים

בעל הנכס:

- ♦ **יעל קדם**

עורך:

- ♦ **חובזון יואב**

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 يوم
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000427527

כתובת הבניין: דניאל 72, בת ים

שטח מגרש: 503.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 369 חלקה: 7136 יעודה: אזרח מגורים ג וחויזת מסחרית
תכנית: בי/א 430, בי/ב 430

מפורט הבקשה:

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

חו"ץ מהנדס העיר:**לנושא ההתנגדות:**

שם המתנגד: חמוץ יעקב דניאל 72 (בשם אל' מושיב + משה שטרית-דניאל 70)			
טענה	מענה	לקבל/להוחות/להוחות בחלוקת	لدוחות את ההתנגדות
1. על החלקה הלה חב"ע בי/א 430 אשר מתיירה הקמת חדר על הגג אין כל מניעה לקדם פנוי בינוי במתחם במקביל לקבלת הותר לחדר על הגג			לדוחות את ההתנגדות בחתימות לפניו בינוי
2. אין תכנית פנוי שמוגשת על המקרקעין ולכן אין אפשרות לסרב לבקשת היתר, ולא תהיה מניעה לקדם הлик פנוי בינוי.			

הקלות מאושרת:

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

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה:

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

החלטה:**לנושא ההתנגדות:**

שם המתנגד: חמוץ יעקב דניאל 72 (בשם אל' מושיב + משה שטרית-דניאל 70)			
טענה	מענה	לקבל/להוחות/להוחות בחלוקת	لدוחות את ההתנגדות
3. על החלקה הלה חב"ע בי/א 430 אשר מתיירה הקמת חדר על הגג אין כל מניעה לקדם פנוי בינוי במתחם במקביל לקבלת הותר לחדר על הגג			לדוחות את ההתנגדות בחתימות לפניו בינוי
4. אין תכנית פנוי שמוגשת על המקרקעין ולכן			

אין אפשרות לסרב לבקש להיתר, ולא תהיה		
מניעה לפני פינוי בניין.		

הקלות מאושרת:

1. הקללה למיקום חדר על הגג מכוח תב"ע סעיף 10.1.2 מבקש קו בניין 0.00 מ' במקומות 1.2 מ' החלים בתכנית.

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה:

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

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפ' ברנו עזב)

ת. השלמה

19/02/2025

27/03/2024

02/12/2024

10/04/2024

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

אישור היחידה הסביבתית

הערה: נדחה לשלב בקרת תכנון

- אישור תאגיד המים והביוב

הערה: אין שינוי בסנרת המים והביוב העירוניים ובהתחברויות אליהם

דו"ח מפקח

אישור מחלקת חשמל ותאורה

הערה: אין מניעה נדרש להציג דו"ח בודק חשמל עבור מתקן חשמל דירותי בסיום העבודות

תוספות + חדר על הגג + מרפסת-ב.תcn

אישור יו"ץ בטיחות מבנים אש

אישור הג"א

חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס

אישור היחידה הסביבתית

תנאים להיתר

- שלמתת תנאי בקרת התכנון או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנון תקינה בצוירוף דו"ח עורך הבקשה (תקנה 52) במדידה ובקרת התכנון מבוצעת דרך מכוני בקרה לאנדראים האישוריים המפרטים

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידים מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה

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

יש להגיש תצהיר חתום על בקשה לפטור מותנה מתשלום היטל השבחה

- אסמכתא לתשלום הערה תוכניתית ע"ש המבקש

אישור לתחילת עבודה

מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת האחראי לביצוע השלד וחצימת ועל

ההיתר בדבר מינויים

בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה

טבלת פרטני אישי קשר בעלי תפקידים וממונטים באתר -טופס א3

- טופס א 4 - הودעת מינויו ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע

- טופס א 5 - הודעת מינויו ותצהיר קבלן רשות לביצוע שלד הבניין

- טופס א 6 - הודעת מינויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

- טופס ב 11 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בבדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה

- טופס ד 18 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

דרישות להלך ביצוע

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.

דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוירוף מפה מדידה עדכנית עם

הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבאים במרתף, גדרות, מרחוקים, תוואי קווים
ושוחות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- טופס 1 - אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
 - טופס 2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
 - טופס 3 - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
 - טופס 7 - אישור מחלקת איכות סביבה
 - טופס 12 - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
 - טופס 13-17 - אישור דיווח אחראי לביקורת
 - טופס 18 - בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים
 - אישור מעבדה מוסמכת לרכיב, ממ"ד/ממ"ק וכוי בהתאם לתקנות מרתק - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכוי בהתאם לתקנות מרתק מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
 - + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתכן תקין ועובד
- נדרש דוח בודק חשמל עבור לוח חשמל דירות

מבקש:**דניאל שם ש**

זרובבל 29 בת ים

פנינה שם ש

זרובבל 29 בת ים

בעל הנכס:

דניאל שם ש

פנינה שם ש

ウורך:

דוד אברג'ל

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000368932

כתובת הבניין: **זרובבל 29, בת ים**

שטח מגרש: 552.00 מ"ר

גוש: 7139 חלקה: 210

תכנית: בי/א 430, בי/א 430, בי/א 430

מהות הבקשה:

הכשרת חדר על הגג בשטח של 37.14 מ"ר + תוספת מעלון חיצוני מיקומת קרקע עד לקומה
ב', בדירה מס' 3.

חו"ד מהנדס העיר

ممילץ לאשר את הבקשה

הקלות מאושרות:

- הקללה למקום החדר על הגג באופן שיתקבל קו מתווה דרום 0 במקומות 1.2 מ' המותרים
- הקמת מעלית חיצוני בחזית הצפונית עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין צפוני בהתאם לתוכנית
בי/א - 430

בכפוף להשלמת האישורים והתקוונים הבאים:**החלטת:**

הוחלט לאשר את הבקשה

הקלות מאושרות:

- הקללה למקום החדר על הגג באופן שיתקבל קו מתווה דרום 0 במקומות 1.2 מ' המותרים
- הקמת מעלית חיצוני בחזית הצפונית עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין צפוני בהתאם לתוכנית
בי/א - 430

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפ' ברנו עזב)

בכפוף להשלמת האישורים והתקוונים הבאים:**דרישות בקשה להיתר תוספות בניה והרחבות-(ח.על הגג) ב. מרחבית****ת. השלמה**

22/08/2024

24/12/2024

09/12/2024

30/07/2024

10/12/2024

דו"ח מפקח

הערה: חדר מבקש קיים, טרם התחילו בעבודות בניה של המעלון נכימים.

אישור היחידה הסביבתית

- אישור תאגיד המים והבזבז

הערה: אין שינוי ב赞רת המים והבזבז העירוניים ובהתחברויות אליהם.

אגף חזות העיר

מחלקת חשמל ותאורה

הערה: 1. נדרש דו"ח בודק לאחר סיום העבודה בעבר מתקן חשמל דירותי.

2. נדרש דו"ח בודק לאחר סיום העבודה בעבר המעלון לנכימים.

שלב בקרת התכנון

- דו"ח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס.

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

- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית.

תנאים להיתר

- שלמת תנאי בקרת התקן

בצירוף דוח עורך הבקשה (תקנה 52) במידה ובקרת התקן מבוצעת דרך מכוני

בקרה לא נדרשים האישורים המפורטים

- תשלום דמי הקמה לתאגידי מי בתים על פי כללי תאגידים מים וביוב

(דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב) – התשייה

- הפקדת ערבות בנקאיות לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה

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

- תשלום הערת תכניות לפי תקנה 27 כי הדירה לרבות חדר על הגג לא יפוצלו

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

יש לשים לב שימושיים بعد רישום הערת אזהרה

יש להגיש תצהיר חתום על בקשה לפטור מותנה מתשלום הילל השבחה

אישור לתחילת עבודות

मבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת האחראי לביצוע השדר וחכמת בעל

היתר בדבר מינויים בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה

ובלת פרטיאensi קשור בעלי תפקידים ומינויים באתר -טופס 3

- טופס 4 - הودעת מינויו ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע

- טופס 5 - הודעת מינויו ותצהיר קבלן רשות לביצוע שלד הבניין

- טופס 6 - הודעת מינויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

- טופס 11 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה

- טופס 18 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

דרישות במהלך ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.

דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם

הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בmgrash, גדרות, מרחוקים, תווואקי קווי

ושוחות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- טופס 1 - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

- טופס 2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה

- טופס 3 - תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

- טופס 5 - תצהיר יועץ נגשיות

- טופס 12 - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח

- טופס 13-17 - אישור דיווח האחראי לביקורת

- טופס 18 - בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים

- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע

+ אישור של בודק מוסמך ושל משרד הבדיקה כי המתכוון תקין ועובד

סעיף 6: תיק בניין : 20181088 מס' בקשה : 19506
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250003 בתאריך : 10/03/2025

סעיף: 6

פרק

מבקש:

- ♦ נאות מזרחי בע"מ ע"י רוני מזרחי
 - ♦ הרב ניסנבוים יצחק 35 בת ים
 - ♦ גיל סלומון
 - ♦ נוב 6 ראשון לציון
 - ♦ לאה צוקרמן
 - ♦ אחד במאי 50 חולון
 - ♦ שרה סבן
 - ♦ נח"ל נמרוד 12 ראשון לציון

בעל הנכס:

- ♦ מרחבי פתוח בע"מ

עורך:

- ♦ לאה רובננקו

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון: 2083237549

כטובת הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלוקת: גוש: 5026 חלקה: 64 מגרש: 47 ; חלקה: 45 מגרש: 47 יעד: מגורים ג'
תכנית: ב/מ/0, 1/410, ב/א/2, ב/א/430 על תיקונה, ב/י/270, ב/י/377, ב/י/403, ב/י/1, ב/י/2/403

מהות הבקשה

הבקשה מובאת לדין לצורך הארץ היתר בניה מס' 20181088 מתאריך 26.1.2022 עד לתאריך 26.1.2028 בביעת מורתפים וקמת קרקע - הקמת 2 קומות מרתק עbor חניה משותפת + קומות מרתק עbor מחסנים + קמת קרקע כולל מערכות טכניות חדר שנאים, מאגרי מים, חדר גנרטור, חדרי חשמל, חדרי אספקה, אובר נ'.

חוויד מהנדס העיר

ממליצ' לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181088 מתאריך 26.1.2028 עד לתאריך 26.1.2028

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20181088 מיום: 26.1.22 לרבות תנאי לתעוזות גמר הכלול אישור ריקטן לחברת הפנאומטית וכן אישור התאמה להנחות יועצי השכונה מטעם הוועדה המקומית המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

החלטת:

26.1.2022 מТАሪיך 20181088 הוחלט לאשר את הבקשה להארצת תוקף היtier מס' עד לתאריך 26.1.2028

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 8881088 מיום: 26.1.22 לרבות תנאי תיעודת גמר הכוללים אישור ריקתק לחיבור למערכת הפנאומטית וכן אישור התאמה להנחיות ייעודי השכונה מטעם הוועדה המקומית המהוות חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפ' ברנץ עזב)

מבקש:

- **צרכתי צבי ובניו**
הristol 9 רשות לציון

בעל הנכס:

- עוזי אביה אורנים מיופה כוח בעלי הנכס

עורך:

- דוד בריל

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000049648

כתובות הבניין: חנה סנש 19, בת ים

גוש וחלוקת: גוש: 7146 חלקה: 237 יעד: מגורים ג'

תכנית: תכנית: 502-502-0358069, 502-0216473, 538, 403, 430, 339, 102, 231, 1/403, 4/430, 1/430, 502-0586131, 0413625

מהות הבקשה:

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי.

2. הריסת בניין קיים בן 2 קומות הכלל 12 יח"ד, ע"פ Tam"a 38 תיקון 3,
מ湧קשת הקמת בניין חדש בן 7.5 קומות על קומת קרקע + 2 קומות מרתק + גגורה זמני
لتకופת בנייה. הכלל 36 יח"ד.

חו"ץ מהנדס העיר

לעוני התנגדות:

ד"ר רחוב הרצל 11 מבנה שעבר התחדשות במסגרת Tam'a 38

טענה	מענה
לדוחות את ההתנגדות על פ"ז הוראות Tam'a 38 היה ניתן להגיע לק.ב. 2 מ', אך במסגרת הבדיקה הרחבה והדיניות הוועדה ניתנה הirection כי ק.ב. יוגדל ל-ק.ב. 3 מ' כרך שהמץח בין המבנים יהיה לפחות 6 מ'. מדובר במרחק תקין בין 2 מבנים בגובה זה ולכן מומלץ לאישור ההגבלה של מרחק בין המבנים הינה לבניינים באותו החלקה tam'a מאפשר מרחק בין מבנים של 4 מ' התכנון המוצע מציג מרחק של לפחות 6 מ' ואך יותר. למעט באזורי הממ"ד שאושר למתרגדים בחיריה מעבר לק.ב. אך מדובר בתחום נקודתי בלבד	מצומם המרוחך בין המבנים הינו מרוחך הפוגע בפרטיות
לדוחות את ההתנגדות מבנה המתנגדים עבר התחדשות במסגרת Tam'a 38 מבנה המתנגדים עבר התחדשות במסגרת Tam'a 38 וחיזוק ומגיעה לגובה של 7 קומות (גובה מבנה של 25.47 מ') ממול חנה סנש 20 מבצע פרויקט במסגרת Tam'a הריסה ובנייה בן 10 קומות (גובה מבנה של 34.4 מ') מזהר קיים היתר לתמ"א הריסה ובנייה ארלווזורוב 5-7 מבנה בן 10 קומות (גובה מבנה 36.15) המבנה נשוא הבקשה הינו בגובה של 9 קומות	גובה המבנה יגרום לכך לדודי השימוש מכיוון דרום וخروج באופן מהותי מגובה המבנים בסביבה

<p>(גובה מבנה של 33.65 מ')</p> <p>מדובר במבנים מרכמיים התואמים את התכון הקיים ואת עקרונות הכללת כך שיש התאמה של גובה המבנים המבנה אינו חופף כלו עם מבנה המתנגדים ואין חריגה מהקריטריונים</p>	
<p>לקבל את התנגודות</p> <p>במסגרת הבקרה הרחבה העיצוב אישור תכנית המבנה בדקו מכלול הפרמטרים לרבות השתלבות המבנה עם סביבתו תוך הרחבת ק.ב. ה策דים צמצום שטח הבניה (לא כולל תוספות מכח ב/538)</p>	<p>הקלות המבוקשות אין מדדיות ויש לשקל אותן בקפידה</p>
התנוגדות ציוף דבח דירת במבנה נשוא הבקשה להיתר	
<p>הדיירת הגישה מכתב התנוגדות לאור אי תכון DIRT הגן, לאחר קבלת הסבר מהיום כי DIRT הגן בוטלו לבקשת העירייה היא הסירה את התנוגדות בתאריך: 17.4.24. חשיבותם כפויים בול דירת גן אחת בקומת הקרקע בחלק האחורי של המבנה ללא ממשק עם הרוחב בהתאם להנחיית הוצאות המקצועית</p>	<p>מתנגדת לביטול DIRT הגן</p>

ممילץ לאשר הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות הכלול 12 י"ח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3 א'
מבוקש הקמת בניין חדש בן 7.5 קומות על קומת קרקע +2 קומות מרתק + גדר זמני לתקופת בנייתו. הכלול 36 י"ח"ד חדשות.
בכפוף:

הערות לתשריט הבקשה:
יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

השלמת דרישות בקרת תאן:
1. אישור מכון בקרה.

תאומים ואישורים נוספים:

- הסכמה של 100% בעלי הזכיות במרקען.
- קבלת דוח כלכלי מאושר ע"י המנהלת
- אישור מי בת ים
- עיצוב חזיתות המבנה וחומר גמר יהיה בהתאם עם ס. מהנדסת העיר לרישי.

תנאים להיתר:

- агорות והיטלים: תשלום אגרות והיטלים, היטלי השבחה בחוק.

**תנאים לתחילה עבודות הבניה:
מח' הפיקוח**

- אישור מכון בקרה לתחילה עבודות
- יש לצרף הודהה על מינויו אחראי לטיוט עם מכון בקרה
- הודעת מינוי ותציהר מודד מסמן
- מבחן בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ההיתר
- טבלת פרטני אישי קשר בעלי תפקידים וממונטים באתר
- הודעת מינוי ותציהר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותציהר קבלן רשות לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותציהר אחראי לביצוע שלד הבניין

10. הودעת מינו ותצהיר מדברי מורה
11. אישור רשות העתיקות (לביקשות בתחום עתיקות בהתאם להנחיות רשות העתיקות)
12. אישור בטוחים (פוליסה) בגין החיטור והקבלן הראשי
13. הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
14. תצהיר בדבר גיורו ושילוט פרטי היתר וממונם, מפת מדידה MADE AS על מיקום הגיור, שלטי אזהרה, עיצוב אוורבני, רישי עסק
15. הצהרת ממנה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
16. אישור הייחודה הסביבתית
17. אישור תשתיות- הסדרי תנוצה
18. אישור תשתיות - תואם הנדיי לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות
19. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בהתאם עם חברת חשמל ואגף התשתיות (במידה ונדרש העתקה/הטמנה של קו מתח, עמודי תאורה וכו')
20. אישור תכנית ארגן אחר בטיחות וסקר סיבוכים
21. אישור תאגיד המים
22. אישור מחלוקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכס עיריה)
23. אישור מחלוקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות אישור פקיד היירות לכריתה/העתקה או שימוש(במידה וקיים עץ בגור בקרבה של 4 מ')
24. אישור מחלוקת תברואה על חתימת כתב התchieבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה

תנאים למהלך הביצוע:

מח' הפיקוח:

1. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הסימון
2. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
3. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר
4. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בmgrש, גדרות, מרחוקים, תוארי קווי ושוחות הביבוע עד להתחברות למערכת עירונית

תנאים לטעות גמר:

מח' הפיקוח

1. אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
2. אישור מכון בקרה - גמר
3. תצהיר המבוקש, תצהיר עורך הבקשה
4. תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן בלבד בניין, תצהיר האחראי לביצוע בלבד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
5. תצהיר מודד מוסמך
6. תצהיר ייעץ בתנוצה
7. תצהיר ייעץ בטיחות
8. תצהיר ייעץ ב.cgiות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לאבלוס
9. דוח מסכם מהחרא לביקורת על הביצוע
10. בדיקות מעבדה ואישורים נלווים

11. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשילוף עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)

12. אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונין: יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות, מרתף - רצפה ותקרה, ממ"ד/ממ"ק

13. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן

14. אישור מעבדה מוסמכת לאיימות מרחב המוגן

15. אישור מעבדה מוסמכת לאיימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות

16. אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידותו באזור ימי (באזור ימי)

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

18. אישור מעבדה מוסמכת למערכות סינטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז

19. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז

20. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולריה

21. אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתוך קליטת שידור כבלים/ליין

22. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות

23. אישור לבדיקה תקינות מעלית ע"י משרד העבודה

24. אישור דיווח אחראי לביקורת - טופס ד-13-ד-17
 25. אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
 26. אישור תשתיות- נקוד מיגור
 27. אישור תשתיות- הסדרי תנוצה
 28. אישור תשתיות - תאום הנדסי
 29. אישור היחידה הסביבתית
 30. אישור תאגיד המים
 31. אישור מחלוקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות פקיד הייעות (במידה וקיים עץ בגובה קרובה של 4 מ')
 32. אישור מחלוקת נכסים - תשלום חובות שטחי התאגרנות
 33. אישור מחלוקת אגרות והיטלים
 34. אישור מחלוקת רישיון עסקים ותשלום אגרות שירות
 35. אישור הצבת דfibreltor

החלטה:

לעוני התנגודות:

ד"ר רחוב הרצל 11 מבנה שעבר התחדשות במסגרת תמ"א 38/1	
מענה	טענה
לדוחות את התנגודות עפ"י הוראות תמ"א 38 הוה ניתן להגעה לק.ב. 2 מ', אך במסגרת הבקרה המרחכנית ומדיניות הוועדה ניתן הנחיה כי ק.ב. יוגדל ל.ק.ב. 3 מ' כר' שהמרחב בין 2 המבנים יהיה לפחות 6 מ'. מדובר במרחב תקין בין 2 מבנים בגובה זה ולכן מומלץ לאישור ההגבלה של מרחק בין המבנים הינה לבניינים באותו החלקה התמ"א מאפשר מרחק בין מבנים של 4 מ' התבנן המוצע מציג מרחק של לפחות 6 מ' ואף יותר. מעט באזור הממ"ד שאושר למתחנדים בחരיגה מעבר לק.ב. אך מדובר בתחום נקודתי בלבד	צמצום המרווח בין המבנים הינו מרוחה הפוגע בפרטיות
לדוחות את התנגודות מבנה המתחנדים עבר התחדשות במסגרת תמ"א חיזוק ומיגע לגובה של 7 קומות (גובה מבנה של 25.47 מ') ממול חנה סנש 20 מבצע פרויקט במסגרת תמ"א הריסה ובינוי בין 10 קומות (גובה מבנה של 34.4 מ') מזרחה קיימן היתר לתמ"א הריסה ובינוי ארלווזובי 5-7 מבנה בין 10 קומות (גובה מבנה (36.15 מ')	גובה המבנה יגרום לצל לדודי השימוש מכיוון דרום ויחורג באופן מהותי מגובה המבנים בסביבה

<p>המבנה נשוא הבקשה הינו בגובה של 9 קומות (גובה מבנה של 33.65 מ')</p> <p>מדובר במבנים מركמים התואימים את התכונות הקיים ואת עקרונות הכללת בר שיש התאמה של גובה המבנים</p> <p>המבנה אינו חופף כלו עם מבנה המתנוגדים ואין חריגת מהקריטריונים</p>	
<p>לקבל את התנוגדות</p> <p>במסגרת הבקרה המרחיבית ואישור תכנית העיצוב ນבדקו מכלול הפרמטרים לרבות השתלבות המבנה עם סביבתו תוך הרחבת ק.ב. ה策דים צמצום שטח הבניה (לא כולל תוספות מכח ב/י 538)</p>	<p>הקלות המבוקשות אין מדתיות ויש לשקל אותן בקפידה</p>
התנוגדות צפורה דבח דירת במבנה נשוא הבקשה להיתר	
<p>הדיםית הגישה מבכתב התנוגדות לאור אי תכנון דירת הגן, לאחר קבלת הסבר מהיים כי דירות הגן בוטלו לבקשת העירייה היא הסירה את התנוגדות בתאריך: 17.4.24. חשיבות לציון כי הפרוייקט כולל דירת גן אחת בקומת הקרקע בחלק האחורי של המבנה ללא ממשק עם הרוחב בהתאם להנחיית הוצאות המקסימליות</p>	<p>מתנגדת לביטול דירת הגן</p>

הוחלט לאשר הבקשה להרישת בניין קיימן בין 2 קומות הכלול 12 י"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'
मבוקש הקמת בניין חדש בן 7.5 קומות על קומת קרקע +2 קומות מרتفע +גדר זמני לתקופת בנייתו. הכלול 36 י"ד חדשות.

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפ' ברנץ עזב)

בכפוף:

הערות לתשريع הבקשה:
יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

השלמת דרישות בקרת תאן:

2. אישור מכון בקרה.

תאומים ואישורים נוספים:

5. הסכימה של 100% בעלי הזכיות במרקען.
6. קבלת דוח כלכלי מאושער ע"י המנהלת
7. אישור מי בת ים
8. עיצוב חזיות המבנה וחומרים גמר יהיה בהתאם עם ס. מהנדסת העיר לרישיון.

תנאים להיתר:

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

תנאים לתחילת עבודות הבניה:

מח' הפיקוח

25. אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
26. יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לטיוטם עם מכון בקרה
27. הודיעת מינוי ותחזיר מודד מוסמך
28. מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

- 29.בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ההיתר
 30.טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונחים באתר
 31.הודעת מינוי ותצהיר קבלן בקשר על הביצוע
 32.הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
 33.הודעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
 34.הודעת מינוי ותצהיר מדבר מורשה
 35.אישור רשות העתיקות (לביקשות בתחום עתיקות בהתאם להנחיות רשות העתיקות)
 36.אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
 37.הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
 38.תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונחים, מפת מדידה AS על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישי עסק
 39.הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסת ובניה
 40.אישור היחידה הסביבתית
 41.אישור תשתיות- הסדרי תנוצה
 42.אישור תשתיות - תאום הנדסי לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות
 43.אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קו מתח, עמודי תאורה ומכביה
 44.אישור תכנית ארגון אחר בטיחות וסקר סיכון
 45.אישור תאגיד המים
 46.אישור מחלוקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכסיו עיריה)
 47.אישור מחלוקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות אישור פקיד היירות לבירתה/העתקה או שימוש(במידה וקיים עץ בגור בקרבה של 4 מ')
- 48.אישור מחלוקת תברואה על חתימת כתב התcheinות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה

תנאים למלאן הביצוע:**מח' הפיקוח:**

5. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סיום קווי בניין, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הסימן
 6. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
 7. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
 8. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגברים במאגרש, גדרות, מרחוקים, תוואי קווי ושותות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

תנאים לטעות גמר:**מח' הפיקוח**

- 36.אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
 37.אישור מכון בקרה - גמר
 38.תצהיר המבקש, תצהיר עורך заявкתה
 39.תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד בניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
 40.תצהיר מודד מוסמך
 41.תצהיר ייעץ תנוצה
 42.תצהיר ייעץ בטיחות
 43.תצהיר ייעץ נגשיות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין ליה החתימה שהאישור הינו לאכלה
 44.דוח מסכם מהחראי לביקורת על הביצוע
 45.בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
 46.אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)
 47.אישור מעבדה מוסמכת לרכיב בדיקות בטוכים : יסודות,תקנות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות, מרتف - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
 48.אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מגן
 49.אישור מעבדה מוסמכת לאטימות ברוחב המוגן
 50.אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
 51.אישור מעבדה מוסמכת לחוק הדבקת ציפוי חוץ ועמידות באחור ימי (באחור ימי)
 52.אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
 53.אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז

54. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
55. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולריות
56. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות למתוך הקליטת שידור בבלים/ליין
57. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
58. אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
 17. אישור דיווח אחראי לביקורת - טופס ד-13-ד
59. אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
60. אישור תשתיות- ניקוז מי נגר
61. אישור תשתיות- הסדרי תנובה
62. אישור תשתיות - תואום הנדסי
63. אישור היחידה הסביבתית
64. אישור תאגיד המים
65. אישור מחלוקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות פקיד הערים (במידה וקיים עץ בגרא בקרבה של 4 מ')
66. אישור מחלוקת נכסים - תשלום חובות שטחי התארגנות
67. אישור מחלוקת אגרות והיטלים
68. אישור מחלוקת רישי עסקים ותשלום אגרות שיילוט
69. אישור הצבת דפיברילטור
70. אישור הצבת דפיברילטור

מבקש:

- ♦ ד.י.אנד.טי אנילביז 33 בע"מ
אליהו כהן 3 תל-אביב

בעל הנכס:

- ♦ עוזי כהן לילך מיוופה כח הדיררים

עובד:

- ♦ אסף שאול

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - חיזוק מבנים
מספר בקשה ברישוי זמיון: 7128732692

כתובת הבניין: אנילביז 33, בת ים

שטח מגרש: 574.00 מ"ר

גוש: 7151 חלקה: 245 מגרש: 4039

תכנית: ב/א/2, ב/א/328, ב/ב, ב/77, 377, ב/א/403, ב/א/430, ב/מ/ק/497, ב/א/339

מהות הבקשה:

1. הבקשה מובאת לדין לצורך הוספת דרישת המצאת התcheinיות וערבות בנקאית להחזרת המצב לקדמותו ע"ס 100,000 ש"ח

2. תכנית שינוי מהיתר בניה מס' 20130371 מיום 23.08.17 הכוללת שינויים מבניים בקומת הקרקע, תוספת 2 יח"ד בקומת שישייה באופן שיתקבלו 4 יח"ד בקומת. סה"כ קיימים + מוצע 24 יח"ד.

חו"ד מהנדס העיר

תנאי למtan היתר בניה להארכת תוקף היתר מס' 20180829 מעתאריך 29.06.20 עד לתאריך 29.06.26

בכפוף :

1. סילוק כל מפגעי הבטיחות בשטח וקבלת דוח פיקוח עדכני
2. הוצאה היתר שלב- א , להתקנת מתקני החניה וסגירת הבורות הקיימות בשטח
3. הוצאה היתר שלב- ב , לסיום כל עבודות הבניה
4. המצאת התcheinיות וערבות בנקאית להחזרת המצב לקדמותו ע"ס 100,000 ש"ח

החלטת:

29.6.26 הוולט לאשר הוספת תנאי למtan היתר בניה להארכת תוקף היתר מס' 20180829 מעתאריך 29.06.20 עד לתאריך 29.06.26

בכפוף :

1. סילוק כל מפגעי הבטיחות בשטח וקבלת דוח פיקוח עדכני
2. הוצאה היתר שלב- א , להתקנת מתקני החניה וסגירת הבורות הקיימות בשטח
3. הוצאה היתר שלב- ב , לסיום כל עבודות הבניה
4. המצאת התcheinיות וערבות בנקאית להחזרת המצב לקדמותו ע"ס 100,000 ש"ח

הצבעה :

פה אחד - 6 (רפ' ברנו עזב)