

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה
ישיבה מספר: 20250002 ביום שני תאריך 17/02/25 י"ט שבט, תשפ"ה בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	תצר בי/865 אישור תצ"ר	אישור תצ"ר	תצר בי/865 מתחם התחייה	2

תכנית לצרכי רישום: תצר בי/865

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250002 בתאריך: 17/02/2025

שם: תצר בי/865 מתחם התחייה

נושא: אישור תצ"ר

עיריית בת-ים

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7131

93-94, 97-98, 100-102,

מטרת הדיון

אישור תצ"ר בי/865 מתחם התחייה

מטרת התוכנית:

תצ"ר בהתאם להוראות תב"ע 502-0727248 בי/865 מתחם התחייה.

התחייה פינת רהב.

חוו"ד מהנדס הועדה

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

המלצתי הינה לאשר את התצ"ר ולהעבירו לאישור המודד המחוזי.

ה ח ל ט ה:

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

הוחלט לאשר את התצ"ר ולהעבירו לאישור המודד המחוזי.

הצבעה:

פה אחד - 4

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20190453	2102	7130	245		סיטי פרויקטים הפטמן בת ים בע"מ	הפטמן 8, בת ים	4
2	20240785	2360	7156	109	101	מעוז דניאל חברה קבלנית לבנייה בע"מ	כצלסון 53, בת ים	5
3	20240778	2359	7131	115		מעוז דניאל חברה קבלנית לבנייה בע"מ	כצלסון 41, בת ים	8
4	20240409	1230	7122	98		אזורים בניין בע"מ	השבטים 10, בת ים	11
5	20240414	1229	7122	94	102	אזורים בניין בע"מ	השבטים 14, בת ים	15
6	20200091	4376	7146	74		צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ - מש	חנה סנש 20, בת ים	19
7	20240182	1441	7123	115		י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	אורט ישראל 33, בת ים	20
8	20221747	17006	5027	101	6	נאות מזרחי בע"מ	בת ים, בת ים	26
9	20180829	5158	7151	245	4039	די.אנד.טי אנילביץ 33 בע"מ	אנילביץ 33, בת ים	30
10	20171158	930	7120	131		אלי דן חברה לבניה בע"מ	האורגים 24, בת ים	31
11	20181523	3663	7136	215		פיבקו בת ים בע"מ	שד העצמאות 28, בת ים	32
12	20190354	474	6998	35		צדוק דני	ויצמן 69 א, בת ים	33

מבקש:

♦ סיטי פרויקטים הפטמן בת ים בע"מ

ברקת ראובן 23 חולון

בעל הנכס:

♦ בעלות משותפת

עורך:

♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 8870785925

כתובת הבניין: הפטמן 8, בת ים

שטח מגרש: 793.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7130 חלקה: 245

תכנית: בי/28א', בי/2 א, בי/339, בי/377, בי/328, בי/328א', בי/3328ב', בי/430א', בי/430ב', בי/403, בי/538, בי/580,

בי/577, בי/510/1, בי/580/1, בי/505/1, בי/795

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הבקשה מובאת לוועדה לצורך הארכת תוקף היתר מספר 20190453 מתאריך 15.12.21.

2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי.

3. תוספת חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכולל 20 יח"ד. מבוקש שיפוץ ותוספת ממ"דים, מעלית ומרפסות לדירות הקיימות מתקני חניה וגידור זמני תוספת

4. קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללת 21 יח"ד. סה"כ קיים + מוצע 41 יח"ד בבניין ע"פ תמ"א 38.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מספר 20190453 מתאריך 15.12.21 עד

לתאריך 15.12.27

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מספר 20190453 מתאריך 15.12.21 עד

לתאריך 15.12.27

הצבעה:

פה אחד - 4

מבקש:

♦ מעוז דניאל חברה קבלנית לבנייה בע"מ

לוי משה 11 ראשון לציון

בעל הנכס:

♦ עו"ד קורן דוד

עורך:

♦ גדעון גולומב

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000451646

כתובת הבניין: כצלסון 53, בת ים

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

תכנית: בי/2,א, בי/517, בי/430, בי/403

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תכנית שינויים להיתר בנייה מס' - 20180819 מתאריך 4.1.2022 קיבל הארכת תוקף עד לתאריך 4.1.2028.

שינויים במרתפי החניה והתאמת חללים טכניים לדרישת חברת חשמל, שינוי בצורת המרפסות, שינויים פנימיים בקומת הקרקע והגבהה של הדירות בקומה 27 ב-23-ס"מ. שינוי מספר ומיקום חניות במרתפים. תוספת בריכות בקומות 25,26,27.

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה בתנאים:

יש להקטין את השטחים ולהיצמד להיתר המקורי מס' 20180819 מתאריך 4.1.2022 לרבות התייחסות לבריכות והתנאים המפורטים בגיליון הדרישות.

ובכפוף:

תיקון תכנית וחישובי שטחים בהתאם להערות הבודק

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים:

יש להקטין את השטחים ולהיצמד להיתר המקורי מס' 20180819 מתאריך 4.1.2022 לרבות התייחסות לבריכות והתנאים המפורטים בגיליון הדרישות.

הצבעה:

פה אחד - 4

ובכפוף:

תיקון תכנית וחישובי שטחים בהתאם להערות הבודק

טרום ועדה

-----דרישות מחלקת רישוי טרום ועדה-----

- הגשת תיק פרסום- גמר פרסום - בבקשה עם הקלות

- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק

- התייחסות יועץ תנועה מטעם העירייה - במידה ויש נגיעה בחניות קיימות בהיתר וכן בתמרון.

דרישות התחדשות עירונית - טרום ועדה

- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעלים מיוחס כי מכירים את השינויים המבוקשים

שלב בקרת התכנ

- אישור יועץ נגישות (נספח נגישות + חתימת יועץ נגישות ע"ג תוכנית הגשה)

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית
- עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן
- השלמת תנאי בקרת התכנן - מרכז רישוי

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב
- (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה

אישור לתחילת עבודות

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר
- בדבר מינויים - טופס 1א
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה.
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר - טופס 3א
- טופס 4א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 5א - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- טופס 6א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 7א - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- טופס 12א - אישור אגף התחדשות עירונית
- טופס 12/1א - אישור אגף איכות הסביבה
- טופס 13א - מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- טופס 13/2א - אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- טופס 13/1א - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס 14/3א - אישור מוסדות חינוך
- טופס 15א - אישור מחלקת תברואה
- טופס 15א - אישור מחלקת ביטחון (קב"ט)

דרישות התחדשות עירונית - אישור תחילת עבודות

- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעלים מיוחס כי מיועדים להחלפת יזם - במידת הצורך

תעודת גמר

- טופס 1א - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 2א - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס 3א - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 4א - תצהיר מודד מוסמך
- טופס 4/1א - תצהיר יועץ תנועה
- טופס 5א - תצהיר יועץ נגישות
- טופס 5/1א - תצהיר יועץ בטיחות
- טופס 6א - אישור מחלקת מבני ציבור
- טופס 6/1א - אישור מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- טופס 6/3א - אישור מחלקת תשתיות - הסדרי תנועה
- טופס 6/4א - אישור מחלקת תשתיות - תאום הנדסי
- טופס 7א - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס 7/1א - אישור ערבויות
- טופס 8א - אישור מחלקת תברואה
- טופס 8/1א - אישור מחלקת פיקוח עירוני
- טופס 8/3א - אישור מחלקת גנים ונוף
- טופס 8/4א - אישור מחלקת מבנה חינוך
- טופס 10א - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס 11/1א - אישור כיבוי אש
- טופס 11/א - אישור הג"א
- טופס 12א - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס 13ד - 17ד - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס 18ד - בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 2+1
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות

- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
 - אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
 - אישור תשלום אגרה תעודת גמר (מצורף קישור באוגדן)
 - הסכם חוזה ריקטק + אישור ריקטק
 - דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
 - + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
 - אישור על התקנת מתקני חניה + הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני חניה
 - + הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני חניה + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- דרישות איכות הסביבה - תעודת גמר**
- היתר רעלים או פטור מהמשרד להגנ"ס.
- יש לפנות למיכאל אביר MichaelAb@sviva.gov.il

מבקש:

♦ מעוז דניאל חברה קבלנית לבנייה בע"מ

לוי משה 11 ראשון לציון

בעל הנכס:

♦ עו"ד דוד קורן מיופה כוח בעלי הנכס

עורך:

♦ גדעון גולומב

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000451646

כתובת הבניין: כצנלסון 41, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 115 ; 116 ; 117 ; 118 ; 119

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

מהות הבקשה:

תכנית שינויים להיתר בנייה מס' - 20180819, שינויים במרתפי החניה והתאמת חללים טכניים לדרישת חברת חשמל, שינוי בצורת המרפסות, שינויים פנימיים בקומת הקרקע והגבהה של הדירות בקומה 27 ב-23-ס"מ. שינוי מספר ומיקום חניות במרתפים. תוספת בריכות בקומות 25,26,27.

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה בתנאים:

כמפורט מטה, שאר התנאים כמפורט בהיתר 20180813

יש להקטין את השטחים ולהיצמד להיתר המקורי מס' 20180813 מתאריך 4.1.2022 לרבות התייחסות לבריכות.

ובכפוף:

תיקון תכנית וחישובי שטחים בהתאם להערות הבודק

החלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים:

כמפורט מטה, שאר התנאים כמפורט בהיתר 20180813

יש להקטין את השטחים ולהיצמד להיתר המקורי מס' 20180813 מתאריך 4.1.2022 לרבות התייחסות לבריכות.

הצבעה:

פה אחד - 4

ובכפוף:

תיקון תכנית וחישובי שטחים בהתאם להערות הבודק

ת. השלמה

20/01/2025

התייחסויות גורמים ודרישות הועדה:

התייחסות לבקשה למידע - איכות הסביבה

טרום ועדה**דרישות מחלקת רישוי טרום ועדה -----**

- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק

- התייחסות יועץ תנועה מטעם העירייה - במידה ויש נגיעה בחניות קיימות בהיתר וכן בתמרון.

דרישות התחדשות עירונית - טרום ועדה

- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעלים מיוחס כי מכירים את השינויים המבוקשים

שלב בקרת התכנון

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

- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית

עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון

- השלמת תנאי בקרת התכנון - מרכז רישוי

- אישור יועץ אקוסטי (תומך במיקום חדר המכונות של הבריכה)
 אישור יועץ בטיחות לבריכות
 תוכנית אינסטלציה המראה חיבור של הבריכות למערכת ביוב
 אישור יועץ נגישות (נספח נגישות+חתימת יועץ נגישות ע"ג תוכנית הגשה)

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב
 (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה

אישור לתחילת עבודות

מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
 וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר
 בדבר מינויים - טופס א1
 - יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה.
 בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה
 טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר - טופס א3
 - טופס א4 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
 - טופס א5 - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
 - טופס א6 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
 - טופס א7 - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
 - טופס 12א - אישור אגף התחדשות עירונית
 - טופס 12/1 - אישור אגף איכות הסביבה
 - טופס 13א - מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
 - טופס 13/2 - אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
 - טופס 13/1 - אישור תאגיד מי בת ים
 - טופס 14/3 - אישור מוסדות חינוך
 - טופס 15א - אישור מחלקת תברואה
 - טופס 15א - אישור מחלקת ביטחון (קב"ט)

דרישות התחדשות עירונית - אישור תחילת עבודות

- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעלים מיוחס כי מיועדים להחלפת יזם - במידת הצורך

תעודת גמר

- טופס א1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
 - טופס א2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
 - טופס א3 - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
 - טופס א4 - תצהיר מודד מוסמך
 - טופס 1/4א - תצהיר יועץ תנועה
 - טופס א5 - תצהיר יועץ נגישות
 - טופס 1/5א - תצהיר יועץ בטיחות
 - טופס 6א - אישור מחלקת מבני ציבור
 - טופס 1/6א - אישור מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
 - טופס 6/3א - אישור מחלקת תשתיות - הסדרי תנועה
 - טופס 6/4א - אישור מחלקת תשתיות - תאום הנדסי
 - טופס 7א - אישור מחלקת איכות סביבה
 - טופס 1/7א - אישור ערבויות
 - טופס 8א - אישור מחלקת תברואה
 - טופס 1/8א - אישור מחלקת פיקוח עירוני
 - טופס 8/3א - אישור מחלקת גנים ונוף
 - טופס 8/4א - אישור מחלקת מבנה חינוך
 - טופס 10א - אישור תאגיד מי בת ים
 - טופס 11/1א - אישור כיבוי אש
 - טופס 11/ג - אישור הג"א
 - טופס 12א - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
 - טופס 13ד - 17ד - אישור דיווח אחראי לביקורת
 - טופס 18ד - בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
 - אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
 - אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
 - אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
 - אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
 - אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
 - אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה

- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
- אישור תשלום אגרה תעודת גמר (מצורף קישור באוגדן)
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור על התקנת מתקני חניה + הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני חניה
- + הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני חניה + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- היתר רעלים מהמשרד להגנ"ס

דרישות איכות הסביבה - תעודת גמר

- היתר רעלים או פטור מהמשרד להגנ"ס.
- יש לפנות למיכאל אביר MichaelAb@sviva.gov.il

מבקש:**• אזורים בניין בע"מ**

ארניה אסוולדו 32 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

• אזורים בניין בע"מ

• עירית בת-ים

עורך:

• עמיקם ודעי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000352386

כתובת הבניין: השבטים 10, בת ים**גוש וחלקה:** גוש: 7122 חלקה: 98 ; 97 ; 96 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 107 ; 101 מגרש: 101 ; חלקה: 102 מגרש: 101 ; חלקה: 108

מגרש: 101 ; חלקה: 109 מגרש: 101

תכנית: בי/2,א, בי/106, בי/199, בי/377, בי/369, בי/430,ב, 502-0151878, 502-0586131**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****בקשה לשינויים מהיתר מס – 20191458 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טכניים ומחסנים בקומות המרתף, הגדלת****פרגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים בחלק מהדירות, הוספת שטחי תעסוקה בקומת הגלריה, שינויים בסידור וגודל עמודים****במנה, הפיכת מחסנים למגורים למחסני מסחר, הקמת בריכות בדירות הגג) בניין 1- ק. 34/35, בניין 2- ק. 33/34).****ניתן יהיה לפצל את אכלוס המבנה באופן הבא: מרתף +בניין 1. בבניינים 2+5 יאוכלסו כל בניין בנפרד בהתאם להתקדמות.****חוו"ד מהנדס העיר**

טענה:	מענה:
<p>שינוי מיקום פליטת אגוז גנרטור מגג המבנה לרמפת החניון</p> <p>- דירתי נמצאת בדיוק מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אוויר אחד - לכיוון רמפת החניון. לא מספיק שהדירה תסבול מאיכות אוויר ירודה בגלל כל המכוניות הנכנסות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר כמובן עשן וגזים עולים למעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקום לנתב את הפליטה של הגנרטור לאיזור גבוה המרחיק את מפגע זיהום האוויר מהדירות.</p> <p>- העברת האגוז לקומת המרתף באזור הרמפה - תגרום לזיהום אוויר משמעותי בכל הקומות שמעל האגוז משום שגזי הפליטה חמים ומטבעם עולים למעלה. מבקש להשאיר את מיקום האגוז לפי התוכנית המקורית - בגג העליון של המגדל.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות למרות שמדובר בגנרטור חירום יש להעביר את פתח הפליטה לגג העליון</p>
<p>הפיכת מחסני מגורים למחסני מסחר</p> <p>מהווה סכנה בטיחותית, לכלוך, רעש, זיהום אוויר, בלאי ושחיקה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולדות גזיקים ועומס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהשטח המגורים למסחר.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות מדובר בטענה קיניינית ולא תכנונית, שאין הוועדה המקומית שהינה וועדה תכנונית יכולה לידון בה</p>

	<p>הסבת מחסנים פרטיים למחסנים מסחריים במגדלי המגורים של הפרויקט יגרום לכך שמשאיות יכנסו ויצאו בחופשיות למתחם המגורים, בעיות מזיקים, בעיות תברואתיות, בלאי גבוה ובכלל זה לא מה שהוסכם במעמד המכירה. שינוי זה יפגע באופן חד משמעי באיכות חיי הדיירים ועל כן יש להתחשב בדיירים שהשקיעו הכל כדי להתגורר בפרויקט ואינם מעוניינים לחלוק שטח פרטי עם שטח מסחרי, בניגוד למה שהוצג במעמד הקנייה.</p> <p>עלויות אחזקה שוטפות לדיירי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירי המגדלים.</p> <p>הסתובבות של אנשים בקומות החניה הפרטיות שאינם נדרשים כיום להיות שם.</p> <p>הוספת מחסנים מסחריים בקומות החניה יביא לשחיקה גבוהה של אזורי החניה הפרטיים בבניין לשימוש חריג במעליות הבניין הפרטיות ולהוספת עלויות אחזקה שוטפות לדיירי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירי המגדלים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות לא מדובר בטענה תכנונית, התכנסויות ומסיבות יכולות להיות גם בלי בריכה</p>	<p>הקמת בריכות ג'קוזי/בריכות זרמים בשטח של עד 12 מ"ר בדירות הפנטהאוז</p> <p>יגרום למטרד סביבתי חמור בתוך לובי הדיירים ובמעליות ע"י אורחים שיגיעו, הבניין יהפוך לטיילת, הפנטהאוז יכול להפוך להשכרה למסיבות, לא הופיע בתוכנית הראשונית וכעת מוסיפים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות לפי האמור בתכנית ניתן לתכנן שטחי תעסוקה מעל קומת הקרקע</p>	<p>הוספת קומת גלריה למסחר (הנהלה)</p> <p>יביא לעומסים של עוד חניות באיזור שבו גם ככה יש מצוקת חנייה ולעומס נוסף באיזור כולל הגדלת עומסים על תשתיות ביוב וכיו"ב באיזור.</p>

ממליץ לאשר בקשה:

בקשה לשינויים מהיתר מס – 20191458 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טכניים ומחסנים בקומות המרתף, הגדלת פרגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים בחלק מהדירות, הוספת שטחי תעסוקה בקומת הגלריה, שינויים בסידור וגודל עמודים במנה, הפיכת מחסנים למגורים למחסני מסחר, הקמת בריכות בדירות הגג (בנין 1- ק. 34/35, בנין 2- ק. 33/34).

ניתן יהיה לפצל את אכלוס המבנה באופן הבא: מרתף + בנין 1. בבנינים 2+5 יאוכלסו כל בניין בנפרד בהתאם להתקדמות.

בכפוף להשלמת התנאים כמפורט בהיתר 20191458.

ה ח ל ט ה:

טענה:	מענה:
<p>שינוי מיקום פליטת אגוז גנרטור מגג המבנה לרמפת החניון</p> <p>- דירתי נמצאת בדיוק מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אוויר אחד - לכיוון רמפת החניון. לא מספיק שהדירה תסבול מאיכות אוויר ירודה בגלל</p>	<p>לקבל את ההתנגדות למרות שמדובר בגנרטור חירום יש להעביר את פתח הפליטה לגג העליון</p>

	<p>כל המכוניות הנכנסות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר כמובן עשן וגזים עולים למעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקום לנתב את הפליטה של הגנרטור לאיזור גבוה המרחיק את מפגע זיהום האוויר מהדירות.</p> <p>- העברת האגוז לקומת המרתף באזור הרמפה - תגרום לזיהום אויר משמעותי בכל הקומות שמעל האגוז משום שגזי הפליטה חמים ומטבעם עולים למעלה. מבקש להשאיר את מיקום האגוז לפי התוכנית</p> <p>המקורית - בגג העליון של המגדל.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות מדובר בטענה קיניינית ולא תכנונית, שאין הוועדה המקומית שהינה וועדה תכנונית יכולה לידון בה</p>	<p>הפיכת מחסני מגורים למחסני מסחר</p> <p>מהווה סכנה בטיחותית, לכלוך, רעש, זיהום אוויר, בלאי ושחיקה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולדות ג'וקים ועומס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהשטח המגורים למסחר.</p> <p>הסבת מחסנים פרטיים למחסנים מסחריים במגדלי המגורים של הפרויקט יגרום לכך שמשאיות יכנסו ויצאו בחופשיות למתחם המגורים, בעיות מזיקים, בעיות תברואתיות, בלאי גבוה ובכלל זה לא מה שהוסכם במעמד המכירה. שינוי זה יפגע באופן חד משמעי באיכות חיי הדיירים ועל כן יש להתחשב בדיירים שהשקיעו הכל כדי להתגורר בפרויקט ואינם מעוניינים לחלוק שטח פרטי עם שטח מסחרי, בניגוד למה שהוצג במעמד הקנייה.</p> <p>עלויות אחזקה שוטפות לדיירי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירי המגדלים.</p> <p>הסתובבות של אנשים בקומות החניה הפרטיות שאינם נדרשים כיום להיות שם.</p> <p>הוספת מחסנים מסחריים בקומות החניה יביא לשחיקה גבוהה של אזורי החנייה הפרטיים בבניין לשימוש חריג במעליות הבניין הפרטיות ולהוספת עלויות אחזקה שוטפות לדיירי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירי המגדלים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות לא מדובר בטענה תכנונית, התכנסויות ומסיבות יכולות להיות גם בלי בריכה</p>	<p>הקמת בריכות ג'קוזי/בריכות זרמים בשטח של עד 12 מ"ר בדירות הפנטהאוז</p> <p>יגרום למטרד סביבתי חמור בתוך לובי הדיירים ובמעליות ע"י אורחים שיגיעו, הבניין יהפוך לטיילת, הפנטהאוז יכול להפוך להשכרה למסיבות, לא הופיע בתוכנית הראשונית וכעת מוסיפים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות לפי האמור בתכנית ניתן לתכנן שטחי תעסוקה מעל קומת הקרקע</p>	<p>הוספת קומת גלריה למסחר (הנהלה)</p> <p>יביא לעומסים של עוד חניות באיזור שבו גם ככה יש מצוקת חנייה ולעומס נוסף באיזור כולל הגדלת עומסים על תשתיות ביוב וכיו"ב באיזור.</p>

הוחלט לאשר בקשה:

בקשה לשינויים מהיתר מס – 20191458 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טכניים ומחסנים בקומות המרתף, הגדלת פרגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים בחלק מהדירות, הוספת שטחי תעסוקה בקומת הגלריה, שינויים בסידור וגודל עמודים במנה, הפיכת מחסנים למגורים למחסני מסחר, הקמת בריכות בדירות הגג (בנין 1- ק. 34/35, בנין 2- ק. 33/34).

ניתן יהיה לפצל את אכלוס המבנה באופן הבא: מרתף + בנין 1. בבניינים 2+5 יאוכלסו כל בניין בנפרד בהתאם להתקדמות.

ובכפוף להשלמת התנאים כמפורט בהיתר 20191458.

דרישות התחדשות עירונית - טרם ועדה

- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעלים מיוחס כי מכירים את השינויים המבוקשים

שלב בקרת התכנ

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית
- עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ
- השלמת תנאי בקרת התכנ או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה בצירוף דוח עורך הב
- תוכנית אינסטלציה המראה חיבור של הבריכות למערכת הביוב
- אישור כיבוי אש

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב
- (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תוכנית אינסטלציה המראה חיבור של הבריכות למערכת הביוב
- **דרישות התחדשות עירונית - אישור תחילת עבודות**
- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעלים מיוחס כי מיודעים להחלפת יזם - במידת הצורך

דרישות איכות הסביבה - תעודת גמר

- היתר רעלים או פטור מהמשרד להגנ"ס.
- יש לפנות למיכאל אביר MichaelAb@sviva.gov.il

מבקש:**♦ אזורים בניין בע"מ**

ארניה אסולדו 32 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ אזורים בניין בע"מ

עורך:

♦ עמיקם ודעי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000391347

כתובת הבניין: השבטים 14, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7122 חלקה: 94 מגרש: 102 ;

חלקה: 95 ; 102 יעוד: אזור מגורים ג ;

חלקה: 107 ; 112 מגרש: 102

תכנית: בי/2 א, בי/106, בי/199, בי/377, בי/369, 502-0151878, 502-0586131**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

בקשה לשינויים מהיתר מס – 20191457 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טכניים ומחסנים

בקומות המרתף, הגדלת פרגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים בחלק מהדירות,

שינויים בסידור וגודל עמודים במבנה, הפיכת מחסנים למגורים למחסני מסחר, הקמת

בריכות בדירות הגג (בניין 3 - ק. 33/34, בניין 4 - ק. 33/34).

ניתן יהיה לפצל את אכלוס המבנה באופן הבא: מרתף + בניין 4. בבניינים 3+6 יאוכלסו כל בניין בנפרד בהתאם

להתקדמות.

חו"ד מהנדס העיר

טענה:	מענה:
<p><u>שינוי מיקום פליטת אגוז גנרטור מגג המבנה לרמפת החניון</u></p> <p>- דירתי נמצאת בדיוק מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אוויר אחד - לכיוון רמפת החניון. לא מספיק שהדירה תסבול מאיכות אוויר ירודה בגלל כל המכונות הנכנסות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר כמובן עשן וגזים עולים למעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקום לנתב את הפליטה של הגנרטור לאיזור גבוה המרחיק את מפגע זיהום האוויר מהדירות.</p> <p>- העברת האגוז לקומת המרתף באזור הרמפה - תגרום לזיהום אוויר משמעותי בכל הקומות שמעל האגוז משום שגזי הפליטה חמים ומטבעם עולים למעלה. מבקש להשאיר את מיקום האגוז לפי התוכנית המקורית - בגג העליון של המגדל.</p>	<p><u>לקבל את ההתנגדות למרות שמדובר בגנרטור חירום יש להעביר את פתח הפליטה לגג העליון</u></p>
<p><u>הפיכת מחסני מגורים למחסני מסחר</u></p> <p>-מהווה סכנה בטיחותית, לכלוך, רעש, זיהום אוויר, בלאי ושחיקה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולדות ג'וקים ועומס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהשטח המגורים למסחר.</p> <p>-הסבת מחסנים פרטיים למחסנים מסחריים במגדלי המגורים של הפרויקט יגרום לכך שמשאיות יכנסו ויצאו בחופשיות למתחם המגורים, בעיות מזיקים, בעיות</p>	<p><u>לדחות את ההתנגדות מדובר בטענה קיניינית ולא תכנונית, שאין הוועדה המקומית שהינה וועדה תכנונית יכולה לידון בה</u></p>

	<p>תברואתיות, בלאי גבוה ובכלל זה לא מה שהוסכם במעמד המכירה. שינוי זה יפגע באופן חד משמעי באיכות חיי הדיירים ועל כן יש להתחשב בדיירים שהשקיעו הכל כדי להתגורר בפרויקט ואינם מעוניינים לחלוק שטח פרטי עם שטח מסחרי, בניגוד למה שהוצג במעמד הקנייה.</p> <p>-עלויות אחזקה שוטפות לדיירי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירי המגדלים. הסתובבות של אנשים בקומות החניה הפרטיות שאינם נדרשים כיום להיות שם.</p> <p>הוספת מחסנים מסחריים בקומות החניה יביא לשחיקה גבוהה של אזורי החניה הפרטיים בבניין לשימוש חריג במעליות הבניין הפרטיות ולהוספת עלויות אחזקה שוטפות לדיירי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירי המגדלים.</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u> לא מדובר בטענה תכנונית, התכנסויות ומסיבות יכולות להיות גם בלי בריכה</p>	<p><u>הקמת בריכות ג'קוזי/בריכות זרמים בשטח של עד 12 מ"ר בדירות הפנטהאוז</u></p> <p>יגרם למטרד סביבתי חמור בתוך לובי הדיירים ובמעליות ע"י אורחים שיגיעו, הבניין יהפוך לטיילת, הפנטהאוז יכול להפוך להשכרה למסיבות, לא הופיע בתוכנית הראשונית וכעת מוסיפים.</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u> לפי האמור בתכנית ניתן לתכנן שטחי תעסוקה מעל קומת הקרקע</p>	<p><u>הוספת קומת גלריה למסחר (הנהלה)</u></p> <p>יביא לעומסים של עוד חניות באיזור שבו גם ככה יש מצוקת חנייה ולעומס נוסף באיזור כולל הגדלת עומסים על תשתיות ביוב וכיו"ב באיזור.</p>

ממליץ לאשר בקשה:

בקשה לשינויים מהיתר מס – 20191457 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טכניים ומחסנים בקומות המרתף, הגדלת פרגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים בחלק מהדירות, שינויים בסידור וגודל עמודים במבנה, הפיכת מחסנים למגורים למחסני מסחר, הקמת בריכות בדירות הגג (בניין 3- ק. 33/34, בניין 4- ק. 33/34). ניתן יהיה לפצל את אכלוס המבנה באופן הבא: מרתף +בניין 4. בבניינים 3+6 יאוכלסו כל בניין בנפרד בהתאם להתקדמות. בכפוף להשלמת התנאים כמפורט בהיתר 20191457.

ה ח ל ט ה:

<u>טענה:</u>	<u>מענה:</u>
<p><u>שינוי מיקום פליטת אגוז גנרטור מגג המבנה לרמפת החניון</u></p> <p>- דירתי נמצאת בדיוק מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אוויר אחד - לכיוון רמפת החניון. לא מספיק שהדירה תסבול מאיכות אוויר ירודה בגלל כל המכונות הנכנסות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר כמובן עשן וגזים עולים למעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות</p>	<p><u>לקבל את ההתנגדות</u> למרות שמדובר בגנרטור חירום יש להעביר את פתח הפליטה לגג העליון</p>

	<p>הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקום לנתב את הפליטה של הגרנטור לאיזור גבוה המרחיק את מפגע זיהום האוויר מהדירות.</p> <p>- העברת האגזוז לקומת המרתף באזור הרמפה - תגרום לזיהום אויר משמעותי בכל הקומות שמעל האגזוז משום שגזי הפליטה חמים ומטבעם עולים למעלה. מבקש להשאיר את מיקום האגזוז לפי התוכנית המקורית - בגג העליון של המגדל.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות מדובר בטענה קיניינית ולא תכנונית, שאין הוועדה המקומית שהינה וועדה תכנונית יכולה לידון בה</p>	<p>הפיכת מחסני מגורים למחסני מסחר</p> <p>-מהווה סכנה בטיחותית, לכלוך, רעש, זיהום אוויר, בלאי ושחיקה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולדות ג'וקים ועומס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהשטח המגורים למסחר.</p> <p>-הסבת מחסנים פרטיים למחסנים מסחריים במגדלי המגורים של הפרויקט יגרום לכך שמשאיות יכנסו ויצאו בחופשיות למתחם המגורים, בעיות מזיקים, בעיות תברואתיות, בלאי גבוה ובכלל זה לא מה שהוסכם במעמד המכירה. שינוי זה יפגע באופן חד משמעי באיכות חיי הדיירים ועל כן יש להתחשב בדיירים שהשקיעו הכל כדי להתגורר בפרויקט ואינם מעוניינים לחלוק שטח פרטי עם שטח מסחרי, בניגוד למה שהוצג במעמד הקנייה.</p> <p>-עלויות אחזקה שוטפות לדיירי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירי המגדלים. הסתובבות של אנשים בקומות החניה הפרטיות שאינם נדרשים כיום להיות שם.</p> <p>הוספת מחסנים מסחריים בקומות החניה יביא לשחיקה גבוה של אזורי החניה הפרטיים בבניין לשימוש חריג במעליות הבניין הפרטיות ולהוספת עלויות אחזקה שוטפות לדיירי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירי המגדלים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות לא מדובר בטענה תכנונית, התכנסויות ומסיבות יכולות להיות גם בלי בריכה</p>	<p>הקמת בריכות ג'קוזי/בריכות זרמים בשטח של עד 12 מ"ר בדירות הפנטהאוז</p> <p>יגרום למטרד סביבתי חמור בתוך לובי הדיירים ובמעליות ע"י אורחים שיגיעו, הבניין יהפוך לטיילת, הפנטהאוז יכול להפוך להשכרה למסיבות, לא הופיע בתוכנית הראשונית וכעת מוסיפים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות לפי האמור בתכנית ניתן לתכנן שטחי תעסוקה מעל קומת הקרקע</p>	<p>הוספת קומת גלריה למסחר (הנהלה)</p> <p>יביא לעומסים של עוד חניות באיזור שבו גם ככה יש מצוקת חנייה ולעומס נוסף באיזור כולל הגדלת עומסים על תשתיות ביוב וכיו"ב באיזור.</p>

הוחלט לאשר בקשה:

בקשה לשינויים מהיתר מס – 20191457 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טבניים ומחסנים בקומות המרתף, הגדלת פרגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים בחלק מהדירות, שינויים בסידור וגודל עמודים במבנה, הפיכת מחסנים למגורים למחסני מסחר, הקמת בריכות בדירות הגג (בניין 3- ק. 33/34, בניין 4- ק. 33/34). ניתן יהיה לפצל את אכלוס המבנה באופן הבא: מרתף +בניין 4. בבניינים 3+6 יאוכלסו כל בניין בנפרד בהתאם להתקדמות.

ובכפוף להשלמת התנאים כמפורט בהיתר 20191457.

דרישות התחדשות עירונית - טרם ועדה

- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעלים מיוחס כי מכירים את השינויים המבוקשים

שלב בקרת התכן

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית
- עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן
- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה
- בצירוף דוח עורך הבקשה (תקנה 52)
- אישור כיבוי אש
- תכנית אינסטלציה המראה חיבור של הבריכות למערכת הביוב

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תוכנית אינסטלציה המראה חיבור של הבריכות למערכת הביוב

תעודת גמר

- היתר רעלים מהמשרד להגנ"ס

סעיף 6:

מספר בקשה: 20200091 תיק בניין: 4376

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250002 בתאריך: 17/02/2025

מבקש:

♦ צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ - מש

הרצל 91 ראשון לציון

בעל הנכס:

♦ עו"ד אומיד יוסי

עורך:

♦ רובין אלישע

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

כתובת הבניין: חנה סנש 20, בת ים

שטח מגרש: 1336.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7146 חלקה: 74 ; 73 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: בי/2/א, בי/430, בי/377, בי/339, בי/430/א, בי/403, בי/1/403, בי/מק/497, בי/430/ב, תמ"א 38

מהות הבקשה:

הבקשה מובאת לדין לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20200091 מתאריך 07/07/21 עד

לתאריך 07/07/27.

הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 10 (הכולל קומת הקרקע) המכיל 57 יח"ד

+ 2 קומות מרתף לצורכי בניה+גידור זמני+ התארגנות.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליצה לאשר הארכת תוקף ההיתר מס' 20200091 מתאריך: 07/07/21 עד לתאריך: 07/07/27

החלטת:

הוחלט לאשר הארכת תוקף ההיתר מס' 20200091 מתאריך: 07/07/21 עד לתאריך:

07/07/27

הצבעה:

פה אחד - 4

מבקש:

* י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שד ירושלים 1 נתיבות מיקוד : 8777222

בעל הנכס:

* י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

עורך:

* שגיא מורשטין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000368047

כתובת הבניין: אורט ישראל 33, בת ים

שטח מגרש: 2445.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7123 חלקה: 115 יעוד: איזור עסקים ובידור**תכנית:** בי/400, בי/400/1, בי/502-0619833, בי/55/א, בי/2/א, בי/430/ב, 502-0586131,**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

הקמת שני מגדלים הכוללים קומת קרקע ובה שטחי מסחר וגני ילדים + 7 קומות משרדים + קומת מעבר ובה אזורים טכניים ומועדוני דיירים + 23 קומות מגורים ובהן 112 יחידות דיור בכל בניין, סה"כ 224 יח"ד. סה"כ 33 קומות כולל קומת גג טכני מעל 5 קומות מרתף.

צובר גז + עוגנים + גידור לתקופת הבנייה.

חוו"ד מהנדס העיר**ממליץ לאשר בקשה:**

הקמת שני מגדלים הכוללים קומת קרקע ובה שטחי מסחר וגני ילדים + 7 קומות משרדים + קומת מעבר ובה אזורים טכניים ומועדוני דיירים + 23 קומות מגורים ובהן 112 יחידות דיור בכל בניין, סה"כ 224 יח"ד. סה"כ 33 קומות כולל קומת גג טכני מעל 5 קומות מרתף. צובר גז + עוגנים + גידור לתקופת הבנייה.

בכפוף:

יש לתקן תכנית בהתאם להוראות מחלקת רישוי ובנוסף, להציג חלופת תכנון כך שגג קומת המגורים/טכני יציג תכנון המשמש גגות אלו לטובת הדיירים/תעסוקה.

תנאי להיתר:

1. תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 ד' לחוק.
2. יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות מחלקות אגף ההנדסה ולהשלים את כל האישורים והחתימות כחוק.
3. התקנת תשתיות תתבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפיקוח הגורמים הרלוונטיים כגון: בזק, אגף שפ"ע, חשמל וכו'...
4. ככל התשלומים להיתר, לרבות אגרות בניה, הוצאות תכנון, היטל פיתוח והשבחה-יוסדרו ע"י המבקשים באופן מרוכז בלבד ובפעמימה אחת (באמצעות עורך הבקשה/יום/עו"ד מייצג).

תנאי להיתר מהתב"ע

התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.

תנאי בהיתר:

1. עמידת התכנון בת"י לבניה ירוקה.
2. לא יותרו הצמדות חניית נכים לדירות וכן לא יוצמדו משטחים בדגש על קומת קרקע וגג עליון. מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין.
3. חניות עוקבות יוצמדו לאותה יח"ד.
4. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.
5. התקנת תשתיות תתבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפיקוח הגורמים הרלוונטיים כגון: בזק, אגף שפ"ע, חשמל וכו'...

ה ח ל ט ה:**הוחלט לאשר בקשה:**

הקמת שני מגדלים הכוללים קומת קרקע ובה שטחי מסחר וגני ילדים + 7 קומות משרדים + קומת מעבר ובה אזורים טכניים ומועדוני דיירים + 23 קומות מגורים ובהן 112 יחידות דיור בכל בניין, סה"כ 224 יח"ד.

סה"כ 33 קומות כולל קומת גג טכני מעל 5 קומות מרתף.
צובר גז + עוגנים + גידור לתקופת הבנייה.

הצבעה:

פה אחד - 4

בכפוף:

יש לתקן תכנית בהתאם להוראות מחלקת רישוי ובנוסף, להציג חלופת תכנון כך שגג קומת המגורים/טכני יציג תכנון המשמish גגות אלו לטובת הדיירים/תעסוקה.

תנאי להיתר:

5. תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 ד' לחוק.
6. יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות מחלקות אגף ההנדסה ולהשלים את כל האישורים והחתימות כחוק.
7. התקנת תשתיות תתבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפיקוח הגורמים הרלוונטיים כגון: בזק, אגף שפ"ע, חשמל וכו'...
8. ככל התשלומים להיתר, לרבות אגרות בניה, הוצאות תכנון, היטל פיתוח והשבחה-יוסדרו ע"י המבקשים באופן מרוכז בלבד ובפעימה אחת (באמצעות עורך הבקשה/יזם/עו"ד מייצג).

תנאי להיתר מהתב"ע

התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.

תנאי בהיתר:

6. עמידת התכנון בת"י לבניה ירוקה.
7. לא יותרו הצמדות חניית נכים לדירות וכן לא יוצמדו משטחים בדגש על קומת קרקע וגג עליון. מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין.
8. חניות עוקבות יוצמדו לאותה יח"ד.
9. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.
10. התקנת תשתיות תתבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפיקוח הגורמים הרלוונטיים כגון: בזק, אגף שפ"ע, חשמל וכו'...

שלב בקרת התכנ

---- בקרת תכנ ----

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- הוראות ביסוס + דוח קרקע
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור סופי, חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה
- אישור חברת הגז (במידה והבקשה כוללת צובר גז)
- נספח סניטרי חתום ומאושר ע"י תאגיד מי בת ים
- השלמת אישורים ליחידה הסביבתית למשטר רוחות, לרבות בניה ירוקה
- עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- דו"ח יועץ תרמי על עמידה בתקנים 1045, 5282.
- חוברת עיצוב מאושרת וחתומה ע"י מנהלת מחלקת עיצוב אורבני
- חתימה על הסכם הקמה לנושא שטחי הציבור לפי ס. 198.
- אישור יועץ אקוסטי (תומך במיקום חדר המכונות של הבריכה)
- אישור משרד הבריאות
- אישור רמ"י עבור נכסים בבעלותם
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי שלב ב'
- (תכנית עיצוב חתומה ומאושרת + מסמך סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפי שלב ההיתר)
- השלמת תנאי בקרת התכנן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנן תקינה
- בצירוף דוח עורך הבקשה (תקנה 52)
- תוכנית חפירה כולל סימון חדירת העוגנים למגרשים הסמוכים. על ידי מהנדס הקונסטרוקציה
- חתכים של החפירה וסימון
- סימון העוגנים וחדירתם לתוך המגרשים הסמוכים כולל מיקום ואורך
- העוגנים. וסימון כל התשתיות והמתקנים הנמצאים בתחום
- אזור העוגנים, על ידי מהנדס הקונסטרוקציה.
- תוכנית תאום תשתיות ומתקנים בתחום השפעת העוגנים חתומה על ידי מודד מוסמך
- דוח קרקע וחישוב סטטי של מערכת העיגון על ידי יועץ הקרקע.
- השלמת נוהל עוגנים לרבות אישור מחלקת נכסים בדבר החדרת עוגנים זמניים לשטח ציבורי
- הערה: בנוסף, אישור בעלי קרקע גובלים אליהם העוגנים הזמניים והגשת תכנית עוגנים זמניים

מפורטת הכוללת פרטים רלוונטים.

אישור סופי של מחלקת איכ"ס

אישור נספח ניקוז ודוח הידרולוג ע"י מחלקת תשתיות

אישור לתחילת עבודות

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות, חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים - טופס 1א

- אישור תכנית ארגון אתר עפ"י נוהל התארגנות ובטיחות באתר

וערוכה עפ"י התקנות וההנחיות המרחביות, לרבות התייחסות להסדרי חניה ומיקום אשפה לתקופת הבנייה, חתומה ע"י מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע, ואישור המחלקות המפורטות מטה:

- העתק היתר בניה חתום

- יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים: מינוי אחראים לביקורת על הביצוע (כולל אחראי משנה לביקורת על הביצוע אם מונה); מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.

- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי

- סט תמונות חזיתות, סביבה ותכולת המגרש

בעלי תפקידים באתר ופרטי קשר

- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך

- הודעת מינוי ותצהיר יועץ/ממונה בטיחות ונגישות

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

- הודעת מינוי ותצהיר יועץ תנועה

- הודעת מינוי ותצהיר יועץ הידראולי

- הודעת מינוי ותצהיר מנהל עבודה

- תצהיר התחייבות לפינוי פסולת בניין

- הודעת מינוי ותצהיר אגרונום

- הודעת מינוי ותצהיר מדביר

- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היערות.

- אישור מסירת הודעה למשרד הכלכלה

- אישור בטיחות עגורנים

- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת

- אישור התקשרות עם מטמנה מורשית

- אישור פקיד היערות לכריתת/העתקת עצים לשימור

- אישור אדריכלית העיר - גדר מדברת

- אישור אגף הכנסות - היטלים ואגרות.

- אישור אגף נכסים

- אישור מחלקת פיתוח שטח ותשתיות.

- אישור המחלקה לקיימות ואיכות הסביבה.

- אישור תאגיד מי בת ים – מים.

- אישור אגף תברואה.

- אישור מחלקת בטיחות מוסדות חינוך ושטחי ציבור

- אישור פיקוח עירוני

- אישור רשות העתיקות

- אישור חח"י

- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 03-5556010.

- אישור מילוי התנאים בהיתר לאת"ח

- אישור לו"ז שלבי בניה והגשת בקשה לת"ג

- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה בנוגע לתיאום פרטי הפיתוח.

- אישור המנהלת בפרוייקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38

- אישור חברת החשמל לישראל על העתקת תשתיות בהתאם לנדרש

- אישור תקשורת על העתקת תשתיות בהתאם לנדרש

- אישור עיריית בת ים על העתקת תשתיות בהתאם לנדרש

- תצהיר בדבר גידור ושילוט היתר, ממונים ואזהרות

- כתב התחייבות לשיפוי וויתור על טענות ותביעות

- יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר.

- תחשיב אומדן כמויות פסולת בניין ועודפי עפר

- כתב התחייבות לשיפוי וויתור על טענות ותביעות (אם מצבים מנוף)

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחומרי הבניה ומוצרי הבניה של השלד.

- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחזוק פלדה בשלד (לבניינים שבהם משמשים חלקי פלדה כחומר קונסטרוקטיבי ראשי).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחומרים ומוצרים של מתקני תברואה ואופן התקנתם בהתאם להוראות הלי"ת ולתקן 1205.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן.
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית / דודי חשמל / מחממי מים.
- ההסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת הימצאות גז ראדון וריכוזו.
- ההסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת אספקת חשמל להנעת מעלית.

ביקורת במהלך הבניה

- דיווחי האחראי לביקורת על הביצוע בכל שלבי הבניה
- דיווחי הקבלן הרשום לביצוע שלד הבניין בכל שלבי הבניה
- דיווחי האחראי לביצוע שלד הבניין בכל שלבי הבניה
- דיווחי המודד מוסמך בכל שלבי הבניה
- תכנית וקובץ מדידה בכל השלבים
- דיווחי יועץ/ממונה בטיחות ונגישות בכל שלבי הבניה
- דיווחי יועץ תנועה בכל שלבי הבניה
- דיווחי יועץ הידראולי בכל שלבי הבניה
- דיווחי מנהל עבודה בכל שלבי הבניה
- אישור בטיחות עגורנים בתוקף בכל שלבי הבניה
- דיווחי אגרונום בכל שלבי הבניה
- דיווחי מדביר בכל שלבי הבניה
- אישור מילוי התנאים בהיתר בכל שלבי הבניה
- דיווח בדבר תחזוקת גידור ושילוט היתר, ממונים ואזהרות
- דיווח טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) בגמר הטמנת הצובר.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00 בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".

תעודת גמר

- בקשת תעודת גמר (ס' 95, א-ב לתקנות 2016)
- בקשת תעודת גמר מותנית (ס' 101-99 לתקנות 2016)
- היתר מקורי, הארכות והיתרי שינויים
- אוגדן א' + ב' (אישור תחילת עבודת ומעקב שלבי בניה)
- אישור שלמות ורציפות מינויים ועריכת בקורות במועדים פרק א'
- קובץ ותכנית עדות של הבניין או העבודה (גמר בניה)
- אישור ודו"ח מסכם מודד מוסמך בסיום הבניה
- תמונות הפיתוח, הסביבה והמבנה (חזיתות וגגות)
- אישור ודו"ח מסכם האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מתכנן השלד – פיקוח עליון
- אישור ודו"ח מסכם האחראי לביצוע שלד הבניין
- אישור ודו"ח מסכם של קבלן הביצוע שלד הבניין
- אישור מתכנן נוף
- אישור ריקטק(אשפה פניאומטית)
- אישור יועץ נגישות
- אישור יועץ בטיחות (מפרט בטיחות מלא)
- אישור ממונה בטיחות-כיבוי אש
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור הממונה על שיטת הבניה החדשה
- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות כבאות והצלה
- אישור משרד הבריאות
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תתקרקעיים)
- אישור הצבת דיפיבלרטור בבניין מעל 6 יח"ד
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- אישור חשלאי מוסמך לביצוע ותקינות מתקני חשמל
- אישור בדיקת דודי חשמל ומחממי מים
- אישור על פינוי והטמנת פסולת בניה ועודפי עפר
- אישור בדיקת מתקני גז
- אישור תקינות תשתיות תקשורת (טלפונה, כבלים ולוין)
- אישור האחראי הנוסף לביקורת על הביצוע

- השלמת רישום במפ"י.
- ריכוז בדיקות בטונים (דו"ח מסכם).
- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן.
- אטימות מרחבים מוגנים.
- תקינות (הידבקות) טיח פנים במרחבים מוגנים
- התקנת מערכות אוורור וסינון במרחבים מוגנים
- מסגרות מרחבים מוגנים
- אטימות גגות שטוחים או אחר ומרפסות
- אטימות חלונות וקירות חיצוניים
- חוזק הידבקות, שליפה וחיפוי אבן ע"ג קירות חוץ
- עבודות שרברבות-אינסטלציה
- מערכת סולארית
- מערכת גז (מתקין גז מוסמך)
- מתקני תקשורת
- חוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- תקינות מעליות ותסקיר בודק מורשה
- מתקני חניה לרבות מכפילי חניה
- אישור בודק משרד העבודה או חשמלאי מוסמך
- אישור חברת טלפוניה וכבלים
- אישור שלמות מסמכים ואישורים פרק ד'
- אישור אגף הכנסות - היטלים ואגרות בניה
- אישור אגף הכנסות - גביה וארנונה
- אישור אגף נכסים
- אישור אגף חזות העיר - גנים ונוף
- אישור אגף פיתוח שטח ותשתיות
- אישור אגף שפ"ע - חשמל ועבודות ציבוריות
- אישור אגף תנועה - יועץ תנועה עירוני
- אישור המחלקה לקיימות ואיכות הסביבה
- אישור מחלקת תברואה
- אישור כיבוי אש
- אישור פקיד היערות
- אישור תאגיד מי בת ים (מים וביוב)
- אישור פיקוח עירוני
- אישור הסדרת כתובת הבניין ותאימות ל-GIS
- אישור התקנת מס' מואר
- אישור מילוי כל התנאים בהיתר
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר.
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור תקשורת להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור מהנדס חשמל כי בוצע תשתיות עבור נק חשמל בכל חניה מבוקשת
- אישור התקנת דיפלטור בלובי המבנה
- אם ההיתר כולל שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה.

תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין,

התאמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו, כמו למשל:

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחומרי הבניה ומוצרי הבניה של השלד.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק פלדה בשלד (לבניינים שבהם משמשים חלקי פלדה כחומר קונסטרוקטיבי ראשי).
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחומרים ומוצרים של מתקני תברואה ואופן התקנתם בהתאם להוראות הל"ת ולתקן 1205.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית / דודי חשמל / מחממי מים.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לבדיקת הימצאות גז ראדון וריכוזו.

- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לבדיקת אספקת חשמל להנעת מעלית.
- לתשומת לבכם רשימה זו הנה דוגמה בלבד, יש לבדוק אילו בדיקות מעבדה, הנדרשים על פי החוק, הנם רלוונטים לבניה המבוקשת.
- הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע ביצוע לגבי עבודות החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכול חומר (חיפוי) אחר.
- אישור על בדיקת מערכת גז בבתים צמודי קרקע, במקרה שבוצע.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת ואישור חברת הגז על התקנת מיכלי גז / צובר גז תת קרקעי, במקרה שבוצע.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לבדיקת מערכת לכיבוי אש עבור במה או במה משולבת.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת להתקנת מבנה יבילי ארעי למגורים לפי תקן 5412 חלק 1.
- תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת על תקינות מתקני חצר ו/או מתקני משחקים כולל אישור על יציבות הצללות ותקינות רשתות הצללה.
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין או לחילופין הפקדת ערבות בנקאית לרישום התכ - סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- אישור יחידת אגרות והיטלים על הסדרת חובות, והפקדת ערבות במקרה הצורך (עבור עבודות משלי - התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה).
- אישור סופי של מחלקת השבחה לעניין היטלי ההשבחה.
- אישור מינהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
- אישור אדריכל על שטחי חלחול ב 15% משטח המגרש.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- במקרה שהסדרי החניה כוללים מתקני חניה, יש לצרף אישור מפיקוח על הבניה על התקנת המתקנים, גנרטור וצלחת, אם נדרש בפועל.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני החניה.
- במקרה של חניות כפולות, יש להצמיד את החניות הכפולות לאותה יח"ד בתקנה 27.
- במקרה שיש דרישה לרמזור/תמרור/מראה פנורמית, יש לצרף אישור מפיקוח על הבניה לגבי התקנתם בפועל.
- סלילת משטחי חניה והתמרור במפלס הקרקע מאבנים משתלבות (רק מגורים)
- ביצוע תואם תכנון עפ"י היתר הבניה והוראות נספח ו' של תאגיד המים.
- ביצוע מערכת הניקוז בהתאם להיתר (לפני ביקורת יש להגיש מכתב הצהרה ע"י מהנדס אינסטלציה) - סילוק חובות לתאגיד המים.
- האישור הפיקוח הסביבתי לגבי ביצוע עבודות הכריתה ו/או ההעתקה, על פי אישור פקיד היערות העירוני, לרבות בנושא שמירה על עצים על פי המוצהר בבקשה למידע.
- אישור מחלקת תנועה וכבישים על עמידה בתנאי אגף תשתית והותרת השטח הציבורי ללא פגע.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד

מבקש:**♦ נאות מזרחי בע"מ**

הרב ניסנבוים יצחק 35 בת ים

♦ עו"ד בנימין רבה

לוי משה 11 ראשון לציון

♦ עו"ד דוד יצחקי

שנקר אריה 14 הרצליה

בעל הנכס:

♦ נאות מזרחי בע"מ

♦ עו"ד בנימין רבה

♦ עו"ד דוד יצחקי

עורך:

♦ לאה רובננקו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000404562

כתובת הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 101 מגרש: 6 ; חלקה: 102 מגרש: 6A יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: בי/מק/4/410, בי/270, בי/430, בי/430/א, בי/410, 502-0400747, 502-0586131,**מהות הבקשה:**

הקמת 4 בנייני מגורים: 3 מגדלי מגורים הכוללים 20 קומות מגורים, קומת קרקע כפולה, קומת גלריה וקומת גג טכני.

בניין רביעי נמוך הכולל 4 קומות מגורים, קומת קרקע כפולה, קומת גלריה וקומת גג טכני.

סה"כ במתחם 232 יח"ד + 2 מרתפי חניה + חדר טרפו תת קרקעי וצובר גז.

כולל חפירה דיפון והחדרת עוגנים לחלקות סמוכות.

חוו"ד מהנדס העיר

לעניין ההתנגדויות של דניאל מיכאלי וראובן מיכאלי המתנגדים לתכנית באופן כללי וללא נימוק: לדחות את ההתנגדות. אין נימוקים תכנוניים.

ממליצה לאשר בקשה:

הקמת 4 בנייני מגורים: 3 מגדלי מגורים הכוללים 20 קומות מגורים, קומת קרקע כפולה, קומת גלריה וקומת גג טכני.

בניין רביעי נמוך הכולל 4 קומות מגורים, קומת קרקע כפולה, קומת גלריה וקומת גג טכני.

סה"כ במתחם 232 יח"ד + 2 מרתפי חניה + חדר טרפו תת קרקעי וצובר גז.

כולל חפירה דיפון והחדרת עוגנים לחלקות סמוכות.

החלטה:

לעניין ההתנגדויות של דניאל מיכאלי וראובן מיכאלי המתנגדים לתכנית באופן כללי וללא נימוק: לדחות את ההתנגדות. אין נימוקים תכנוניים.

הוחלט לאשר בקשה:

הקמת 4 בנייני מגורים: 3 מגדלי מגורים הכוללים 20 קומות מגורים, קומת קרקע כפולה, קומת גלריה וקומת גג טכני.

בניין רביעי נמוך הכולל 4 קומות מגורים, קומת קרקע כפולה, קומת גלריה וקומת גג טכני.

סה"כ במתחם 232 יח"ד + 2 מרתפי חניה + חדר טרפו תת קרקעי וצובר גז.

כולל חפירה דיפון והחדרת עוגנים לחלקות סמוכות.

הצבעה:

פה אחד - 4

ת. השלמה

27/01/2025

שלב בקרת התכנ

27/01/2025

27/01/2025

- נספח נגישות+חתימת יועץ נגישות ע"ג תוכנית הגשה/ פטור מנגישות
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנ שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור נת"ע סופי.
- אישור סופי , חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית
- עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- חתימה על הסכם הקמה לנושא שטחי הציבור לפי ס. 198.
- אישור משרד הבריאות
- אישור רמ"י עבור נכסים בבעלותם
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי שלב ב' (תכנית עיצוב חתומה ומאושרת + מסמך סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפי שלב ההיתר)
- אישור ולחוף / פטור (בקשה בתחום 100-300 מטר מרחק מקו החוף)
- תוכנית חפירה כולל סימון חדירת העוגנים למגרשים הסמוכים. על ידי מהנדס הקונסטרוקציה
- חתכים של החפירה וסימון
- סימון העוגנים וחדירתם לתוך המגרשים הסמוכים כולל מיקום ואורך העוגנים. וסימון כל התשתיות והמתקנים הנמצאים בתחום
- אזור העוגנים, על ידי מהנדס הקונסטרוקציה.
- תוכנית תאום תשתיות ומתקנים בתחום השפעת העוגנים חתומה על ידי מודד מוסמך
- דוח קרקע וחישוב סטטי של מערכת העיגון על ידי יועץ הקרקע.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ
- השלמת חתימות 100 בעלי זכויות בנכס בהתאם לנسخ טאבו עדכני
- הערה: 100% כתנאי להיתר
- השלמת תנאי בקרת התכנ - מרכז רישוי
- מילוי דרישות היחידה לאיכות הסביבה
- התייחסות מחלקת ניקוז (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)
- התייחסות תאגיד מי בת ים (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)
- אישור לתחילת עבודות**
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר
- בדבר מינויים - טופס 1א
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה.
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר -טופס 3א
- טופס 4א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 5א - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- טופס 6א - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 8א - הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
- טופס 7א - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- טופס 9א - אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- טופס 10א - התחייבות לכיסוי הבור
- טופס 11א - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- טופס 12א - אישור אגף התחדשות עירונית
- טופס 12א/1 - אישור אגף איכות הסביבה
- טופס 13א - מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- טופס 13א/2 - אישור מחלקת תשתיות -אישור תכנית הסדרי תנועה
- טופס 13א - אישור מחלקת מבני ציבור
- טופס 13א/1 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס 14א - אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- טופס 14א/1 - אישור תכנית בטיחות עגורנים
- טופס 14א/3 - אישור מוסדות חינוך
- טופס 15א - אישור מחלקת תברואה
- טופס 15א - אישור מחלקת פיקוח עירוני (חובות והצבת מכולה)
- טופס 15א/1 - אישור מחלקת חשמל ותאורה

- טופס 15 - אישור מחלקת ביטחון (קב"ט)
- טופס 16 - אישור אגף נכסים(עבור שטחים ציבוריים)
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- טופס 18 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 20 - הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

ביקורת במהלך הבניה

- דיווחי האחראי לביקורת על הביצוע בכל שלבי הבניה
- דיווחי הקבלן הרשום לביצוע שלד הבניין בכל שלבי הבניה
- דיווחי האחראי לביצוע שלד הבניין בכל שלבי הבניה
- דיווחי המודד מוסמך בכל שלבי הבניה
- תכנית וקובץ מדידה בכל השלבים
- דיווחי יועץ/ממונה בטיחות ונגישות בכל שלבי הבניה
- דיווחי יועץ תנועה בכל שלבי הבניה
- דיווחי יועץ הידראולי בכל שלבי הבניה
- דיווחי מנהל עבודה בכל שלבי הבניה
- אישור בטיחות עגורנים בתוקף בכל שלבי הבניה
- דיווחי אגרונום בכל שלבי הבניה
- דיווחי מדביר בכל שלבי הבניה
- אישור מילוי התנאים בהיתר בכל שלבי הבניה
- דיווח בדבר תחזוקת גידור ושילוט היתר, ממונים ואזהרות
- דיווח טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) בגמר הטמנת הצובר.
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00

בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".

תעודת גמר

- טופס 1א - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 2א - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס 3א - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 4א - תצהיר מודד מוסמך
- טופס 1/4א - תצהיר יועץ תנועה
- טופס 5א - תצהיר יועץ נגישות
- טופס 1/5א - תצהיר יועץ בטיחות
- טופס 6א - אישור מחלקת מבני ציבור
- טופס 1/6א - אישור מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- טופס 3/6א - אישור מחלקת תשתיות - הסדרי תנועה
- טופס 4/6א - אישור מחלקת תשתיות - תאום הנדסי
- טופס 7א - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס 1/7א - אישור ערבויות
- טופס 8א - אישור מחלקת תברואה
- טופס 1/8א - אישור מחלקת פיקוח עירוני
- טופס 3/8א - אישור מחלקת גנים ונוף
- טופס 4/8א - אישור מחלקת מבנה חינוך
- טופס 9א - אישור אגף נכסים, הכנסות
- טופס 10א - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס 1/11א - אישור כיבוי אש
- טופס 11א - אישור הג"א
- טופס 12א - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס 13א-17א - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס 18א - בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין

- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
- אישור תשלום אגרה תעודת גמר (מצורף קישור באוגדן)
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור על התקנת מתקני חניה + הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני חניה
- + הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני חניה + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד

מבקש:

♦ די.אנד.טי אנילביץ 33 בע"מ

אלי כהן 3 תל-אביב

בעל הנכס:

♦ עו"ד כהן לילך מיופה כח הדיירים

עורך:

♦ אסף שאול

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 7128732692

כתובת הבניין: אנילביץ 33, בת ים

שטח מגרש: 574.00 מ"ר

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

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

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר שינויים מס' 20180829 מתאריך 29.06.20

עד לתאריך 29.06.26.

תכנית שינויים מהיתר בניה מס' 20130371 מיום 23.08.17 הכוללת שינויים מבניים בקומת

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

24 יח"ד.

חו"ד מהנדס העיר

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

29.6.26

בכפוף:

1. סילוק כל מפגעי הבטיחות בשטח וקבלת דוח פיקוח עדכני

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

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

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20180829 מתאריך 29.06.20 עד לתאריך 29.6.26

בכפוף:

1. סילוק כל מפגעי הבטיחות בשטח וקבלת דוח פיקוח עדכני

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

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

הצבעה:

פה אחד - 4

מבקש:

* אלי דן חברה לבניה בע"מ

חרות 1 רמת גן

בעל הנכס:

* כמפורט בנסח ע"י עו"ד דניאל כהן

עורך:

* אושקי לאון

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

כתובת הבניין: האורגים 24, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7120 חלקה: 131 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/2 א, בי/456, בי/מק/497, בי/339, בי/377, בי/403

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדין לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20171158 מתאריך 24.05.22 עד

לתאריך 24.05.28.

1. עיבוי בינוי: הרחבת 32 יח"ד בבניין קיים בן 4 קומות קיימות מעל קומת קרקע, הכוללת

תוספת 24 יח"ד חדשות (סה"כ 56 יח"ד) + תוספת ממ"דים ומרפסות בדירות קיימות +

מעלית + חניה + גידור זמני במהלך הבניה.

חו"ד מהנדס העיר

תנאי למתן היתר בניה להארכת תוקף היתר מס' 20171158 מתאריך 24.05.22 עד

לתאריך 24.05.28. יהיה

1. הסדרת תשלום עבור אגרה מס' 4836

2. ביצוע ותיקון הליקויים בהתאם להערות מחלקת פיקוח

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20171158 מתאריך 24.05.22 עד לתאריך 24.05.28.

בכפוף:

1. הסדרת תשלום עבור אגרה מס' 4836

2. ביצוע ותיקון הליקויים בהתאם להערות מחלקת פיקוח

הצבעה:

פה אחד - 4

מבקש:

♦ פיבוקו בת ים בע"מ

המגדלור 13 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ פיבוקו בת ים בע"מ

עורך:

♦ אילן פיבוקו אדריכלים

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 7725225329

כתובת הבניין: שד העצמאות 28, בת ים

שטח מגרש: 1149.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 215 יעוד: מגורים ומסחר

תכנית: בי/2 א', 502-0145177, בי/339, בי/430 א, בי/430 ב, בי/403, בי/1403

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה 20181523 מתאריך 17.5.2022 עד

לתאריך 17.5.2028.

הריסת בניה קיימת והקמת בניין בן 30 קומות מגורים על קומה ציבורית

וקומת קרקע כפולה למסחר, 5 קומות חניון תת קרקעי אוטומטי, סה"כ 120 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר בקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181523 מתאריך 17.5.2022 עד לתאריך

17.5.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 20181523

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר בקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181523 מתאריך 17.5.2022 עד לתאריך

17.5.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 20181523

הצבעה:

פה אחד - 4

מבקש:**• צדוק דני**

ויצמן 69 א בת ים

• צדוק אירית

ויצמן 69 א בת ים

בעל הנכס:

• מנהל מקרקעי ישראל

עורך:

• שמולביץ משה

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 6003810964

כתובת הבניין: ויצמן 69 א, בת ים

שטח מגרש: 643.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6998 חלקה: 35 יעוד: אזור מגורים א**תכנית:** בי/2/א, בי/364/3, בי/340, בי/339, בי/377, בי/430, בי/430/א, בי/430/ב, בי/403, בי/1/403, בי/505**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****אישור בניה קיימת בקומה א' ותוספת בניה חדשה + חדר בקומת הגג בשטח עד 40 מ"ר + פרגולה ושינויים.****חוו"ד מהנדס העיר****ממליץ לאשר את הבקשה:**

להארכת תוקף ל- 3 שנים נוספות, קרי עד תאריך 11.04.2028, לא יינתנו הארכות תוקף היתר נוספות היות והמבקש ניצל את כל תקופת היתר הבניה (קרי 6 שנים).

ה ח ל ט ה:**הוחלט לאשר את הבקשה:****להארכת תוקף ל- 3 שנים נוספות, קרי עד תאריך 11.04.2028, לא יינתנו הארכות תוקף היתר נוספות היות והמבקש ניצל את כל תקופת היתר הבניה (קרי 6 שנים).****הצבעה:****פה אחד - 4**