

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250007 ביום רביעי תאריך 04/06/25 ח' סיון, תשפ"ה בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-1060870	דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64'ב'	2
2	502-0729590	דיון בהתנגדויות	בי/534/מק/1 איחוד וחלוקה בלדי	5
3	502-0126813	דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית	בי/534 מבנים בעירוב שימושים	8
4	502-0143628	דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית	פינוי בינוי מצדה - בת ים - בי/529	10
5	502-0195966	דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית	בי/609 "דפוס מעריב"	12
6	502-0301713	דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית	בי/546 - רח' האורגים 27 בת ים	14
7	502-1239953	דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדה	מתחם השקמה בי/882	16
8	502-1315621	דיון במתן תוקף	בי/909 - מתחם השלושה מגרשים 501,502	18
9	1/496/אישור תצ"ר	אישור תצ"ר	תצ"ר בי/1496/אישור תצ"ר 55-61	20
10	א/535/אישור תצ"ר	אישור תצ"ר	תצ"ר בי/535/אישור תצ"ר	21

שם: תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64ב'

נושא: דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 8,328,514.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	502-0222323
ללא שינוי	502-0358069
כפיפות	502-0923730
שינוי	א/2/א
החלפה	328/ב
החלפה	339/ב
החלפה	377/ב
החלפה	403/ב
החלפה	430/ב
החלפה	א/430/ב
החלפה	ב/430/ב
ללא שינוי	577/ב
כפיפות	תמא/2/4
כפיפות	תתל/103

בעלי עניין:

עיריית בת ים

יזם:

ועדה מקומית

♦

ארז אלה

עורך:

עיריית בת ים

מגיש:

כתובת:

בת ים

מטרת הדיון

התכנית הכוללת להתחדשות עירונית נמצאת בימים אלה בשלבי תכנון, הסט עובר תיקונים לטובת העברתה לוועדה המחוזית לתנאי סף.

בהמלצת הועדה המקומית לאישור התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, הוחלט כי לפני העברת המסמכים לוועדה המחוזית נדרש אישור של ועדת השימור העירונית.

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך ה- 07.05.2025 וכיום מובאת לאשרור החלטות וועדת השימור בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

כמו כן, מאחר ומדובר בתכנית רחבת היקף, היא נבחנית באופן מתמיד על ידי צוותי התכנון ומינהל ההנדסה ותובא מפעם לפעם לעדכונים ותיקונים להחלטת הוועדה. לאחר בחינה חוזרת של מתווי ההתחדשות בחלק מהאזורים שהוגדרו "על עירוניים", מוצע לשנות את הסיווג ה"על עירוני" ל"עירוני" במספר מקומות מצומצם, כמפורט בהערות הבדיקה.

משמעות שינוי זה בעיקרו הינו הפחתה מסויימת של הקפי המסחר והתעסוקה, ובהתאם הפחתה של נפחי הבנייה הכוללים, על מנת להתאים לאופי העירוני באזורים אלו.

מטרת התוכנית:

התוכנית תהיה הכלי האסטרטגי העיקרי להתחדשות העיר בת ים. התכנית מקדמת את פיתוח המרכזים האורבניים לאורך הצירים הראשיים, שומרת ומחזקת את ההטרונגיות של המרקמים העירוניים על ידי מנגנונים המתאימים לכל מרקם וכן מחזקת את הממשק של בת ים עם הערים הגובלות עימה. התכנית שמה דגש על האיכויות העירוניות של המרחב הציבורי כגון: מערכת תנועה אורבנית איכותית ומקושרת היטב למרחב, רשת הולכי רגל מפותחת הכוללת מערך שבילים, משעולים וגינות לינאריות, מרחב חוף הים והטיילת המהווים מוקד משיכה מטרופוליני משמעותי, ותשתית עבור מערכת תחבורה ציבורית איכותית המאפשרת הפחתת השימוש ברכב הפרטי. התכנית מציעה העצמה של הרחובות הראשיים לכיוון מזרח

ומערב על ידי תוספת שימושי מסחר ותעסוקה והגדלת נפחי הבנייה, ובנוסף יצירת קשרים חדשים והשלמת רשת הרחובות העירונית בכיוונים אלה. ברחובות צפון דרום הקיימים התכנית מנחה לשיפור ושמירה על משאבי הטבע, חיזוק הרחובות המסחריים העירוניים ועיבוי מערכת המשעולים והגינות הקיימת.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות והנחיות להתחדשות בניינית שיחולו גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38 ותכניות שהוכנו מכוחה.
2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
3. קביעת הנחיות לשיפור רשת ההליכה והרכיבה על אופניים.
4. קביעת שטחי קרקע ב"ייעוד על פי תכנית מאושרת" בהם ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו - "התחדשות בניינית".
5. קביעת שטחי קרקע ב"ייעוד על פי תכנית מאושרת" עם "הוראות מיוחדות ב" המאפשרות התחדשות עירונית במסגרת הליך תכנית מקומית "התחדשות מקבצית".
6. קביעת שטחי קרקע ב"ייעוד קרקע "עירוני מעורב" הדורשים קידום תכנית מפורטת "התחדשות מתחמית".
7. קביעת שימושים, זכויות בינוי מירביות, והוראות בינוי בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות לחניה ולגישה למגרשים.
9. קביעת זכויות מוקנות ותנאים למתן היתר בניה ל"התחדשות בניינית".
10. קביעת הנחיות לשילוב שימושים נוספים במבני מגורים מעורבי שימושים.
11. קביעת הנחיות להכנת תכנית מתאר מקומית מכוח תכנית זו.
12. קביעת הנחיות מתאריות לאזור רובע העסקים.
13. קביעת אתרים, מתחמים ומרקמים לשימור ומתן הוראות לאתרים לשימור.
14. קביעת אזורים לניוד זכויות.
15. קביעת הנחיות לייעוד נדחה להפקעה עבור הרחבת רחובות ושבילי אמצע.

חוו"ד מהנדס הועדה

1. ממליץ לאמץ את החלטת וועדת השימור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
 - רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אושרה בוועדת השימור בשנת 2014. כחלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשימת השימור.
 - השינויים המוצעים לבצע ברשימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים.
 - הוחלט לאשר את רשימת השימור המוצעת מלבד:
 - א. סעיף 17 – מבנה מחלקת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ב. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ג. סעיף 62 – מרקם לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגישות ב'.
 - ד. סעיף 65 – בית כנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ה. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה.
 - במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספת 2 מבנים לרשימת השימור כדלקמן.
 1. בית כנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'
 2. בית התרבות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9
 - ו. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה.
 - ז. סעיף 64 – שכונת באבוב – הקטנת גבולות המתחם כך שלא יכלול את בית האבות.
 - ח. הוספה לרשימת השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) - רח' ירושלים 67.
2. ממליץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.
 - א. שינוי ראסטר "על עירוני" ל-"עירוני" והפחתת רח"ק ביחידות התכנון הבאות:
 - i. ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח"ק 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
 - ii. מרחב העצמאות (לא במסגרת תכנית המבואה הצפונית) – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
 - iii. מרחב יוספטל (מחשמונאים עד בלפור – יחידת תכנון 308 + יחידת תכנון 803 + יחידת תכנון 804 – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%
 - ב. התאמת רח"ק לראסטר ביחידות התכנון הבאות:
 - i. יחידת תכנון 411 – רח"ק 6
 - ii. יחידת תכנון 802 – רח"ק 6

לבקשת יו"ר הוועדה ירד מסדר היום, לדחות לישיבה הבאה.

שם: בי/534/מק/1 איחוד וחלוקה בלדי

נושא: דיון בהתנגדויות

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 16,797.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0126813
שינוי	400/בי
שינוי	400/1/בי
שינוי	400/2/בי
שינוי	400/3/בי
שינוי	400/4/בי
שינוי	400/5/בי
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/1/12
כפיפות	תמא/2/4
כפיפות	תממ/5

גבולות:

התוכנית ממוקמת ברחוב גנרל קניג פייר - בין רחוב אורט ישראל לרחוב האורגים, וכן ברחוב יקואל מנחם - בין רחוב אורט ישראל לרחוב הסוללים העתיד להבנות

בעלי עניין:**יזם:**

ארז דהבני

עורך:

עדי אסיף

בעלים:

ארז דהבני

דפנה קסטיאל

אסתר אירית שגיא

מרים שקד

חווה כשר

איתמר קסטיאל

ד. גל ישראל נכסים בע"מ

גלית ברון

שני צביה קצמן

מתנגד:

רשות שדות התעופה - מריאן שילון מתכנ

חב' ד. גל ישראל נכסים בע"מ - בעל זכו

מגיש:

הועדה המקומית בת ים

ארז דהבני

עיריית בת ים

כתובת:

רחוב הבונים 23, בת ים

רחוב גנרל קניג פייר 10, בת ים

רחוב יקואל מנחם 2, בת ים

רחוב האורגים 19, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש: 7123

93, 95, 152, 157,

מטרת הדיון

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ושיפור בינוי לתכנית מאושרת מתחם בלדי בי/534 ברובע העסקים בבית ים.

מאחר ומדובר בתכנית הכוללת קרקע עירונית, התכנית אושרה להגשה בדיון מועצת העיר ביוני 2023. התכנית הופקדה ביולי 2024 ופורסמה כחוק להתנגדויות.

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

התקבלו 2 התנגדויות לתכנית:

1. התנגדות רש"ת.
2. התנגדות בעלי הקרקע לתיקון בטבלאות האיזון.

התכנית מובאת לקביעת החלטת הוועדה המחוזית ביחס להתנגדויות.

מחכה להחלטה על הארכת התוקף של התכנית הראשית - לא ניתן לדון לפני שיש אישור

מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עדכון הוראות הבינוי ומיצוי זכויות בסמכות מקומית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז', לפי סעיף 62א(א)(1)
 2. שינוי גובה הבניין מ-153 מטר ל-165 מטר והוספת 5 קומות לכל מגדל והוספת קומות בתת הקרקע למגרש הציבורי 403 לפי סעיף 62א(א)(4).
 3. שינוי של הוראות הבינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
 4. תוספת 500 מ"ר לזכויות בניה ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1) לחוק, לטובת מסחר.
 5. שינוי קו בניין עילי ותחתיתת קרקעי לפי סעיף 62א(4).
 6. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לפי סעיף 62א(א)(6)
- לטובת ניוו רצפות לצרכי ציבור ממגרש 205 למגרש 204 וריכוז כל שטחי הרצפות לצרכי ציבור במגרש 204 בצמוד למגרש הציבורי 403.

חוו"ד מהנדס הועדה

להלן המלצת מה"ע לנושא ההתנגדויות:

1. התנגדות רש"ת:

ממליץ לקבל את ההתנגדות של רש"ת.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לדרישות רש"ת, מדובר על פער של כ- 1 מ'.

2. התנגדות היזם לנושא טבלאות האיזון:

א. לטענה כי יש לקבוע שווי יחסי במצב הנכנס לחלקה 93 בהתאם לשטח הקרקע היחסי של החלקה ולא לפי שווי החלקה היחסי כפי שקבע שמאי התכנית. לטענתם ניתן שווי יחסי גדול יותר ולא מוצדק לחלקה 95, **ההמלצה היא לדחות את ההתנגדות.** אומנם סעיף 122 לחוק התכנון והבניה ותקן 15 קובעים כי החלק היחסי יקבע בהתאם לשווי הקרקע, אולם ישנה טעות מהותית בחישוב זכויות הבניה שהוצג במסמך ההתנגדות.

ב. לטענה כי אין להביא בחשבון מקדם מיקום ונוף של 10% למגרש 205, **ההמלצה היא לדחות את ההתנגדות.** 10% נראה מקדם סביר לאור כך שמגרש 205 נמצא בלב תחום אזור התעשייה בעוד מגרש 204 סמוך לשכונת מגורים. כמו כן, סמוך למגרש 204 מקודמת בניה חדשה בעירוב שימושים. נוסף לכך מגרש 204 מערבי יותר ועם סיכויים גבוהים יותר להנות מנוף לים.

לסיכום, ממליץ לדחות את התנגדות היזם.

סיכום המלצות מה"ע להתנגדויות:

ממליץ לתקן את התכנית בהתאם להמלצות בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ה ח ל ט ה:

להלן החלטת הוועדה לנושא ההתנגדויות:

1. התנגדות רש"ת:

הוחלט לקבל את ההתנגדות של רש"ת.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לדרישות רש"ת, מדובר על פער של כ- 1 מ'.

2. התנגדות היזם לנושא טבלאות האיזון:

היזם ביקש להסיר את ההתנגדות, ולכן היא לא נדונה.

והוחלט לתקן את התכנית בהתאם להמלצות בהתנגדות של רש"ת ולתת תוקף לתכנית.

הצבעה :
פה אחד - 7

תכנית מתאר מקומית: 502-0126813**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007 בתאריך: 04/06/2025

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

יחס	לתכנית
שינוי	400/בי
שינוי	400/1/בי
שינוי	400/2/בי
שינוי	400/3/בי
שינוי	400/4/בי
שינוי	400/5/בי
כפיפות	תמא/12
כפיפות	תמא/4/ב/34
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תממ/5

גבולות:

התוכנית ממוקמת ברחוב גנרל קניג בין רחוב אורט ישראל לרחוב האורגים וכן בצמת הרחובות אורט ישראל ופינת יקואל מנחם (הסוללים).

בעלי עניין:

יזם:	ארז דהבני בלדי אחזקות בע"מ
♦	ארז דהבני
עורך:	יהושע גוטמן
בעלים:	עריית בת ים
♦	ארז דהבני
מגיש:	עריית בת ים
♦	ארז דהבני

כתובת:

רחוב הבונים 23, בת ים
 רחוב גנרל קניג פייר 10, בת ים
 רחוב יקואל מנחם 2, בת ים
 רחוב האורגים 19, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7123
 160, 157, 152, 95, 93

מטרת הדיון

דיון בהארכת תוקף תכנית בי/534- מבנים בעירוב שימושים מס' 502-0126813 התכנית פורסמה לתקוף ברשומות בתאריך 9.1.18 ונכנסה לתוקף בתאריך 23.01.2018.

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

בסעיף 7.2.1 בהוראות נקבע כי "אם תוך 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף לא יוצא היתר בניה לבניה העל קרקעית, יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו.

הבקשה להארכת מועד ל-5 שנים נוספות, תוגש בתקופת תוקפה של התכנית, ותתאפשר באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית."

בתאריך ה' 23.01.23 החליטה הועדה המחוזית להאריך את תוקפה של התכנית ב- 24 חודשים. קרי עד 23.01.2025.

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

לבקשת היזם התכנית מובאת לדיון להארכת תוקף נוספת ב- 36 חודשים נוספים, להשלמת מלוא תקופת ההארכה האפשרית ע"פ התב"ע הראשית.

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית למתחם בהתאם למדיניות התכנון באזור העסקים, וזאת על ידי:
א. שינוי ייעודים מאזור עסקים ובידור לאזור מעורב שימושים, הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים לטובת הציבור.

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

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע והקצאת זכויות לבניה:
- א. יעוד למגורים, מסחר ותעסוקה וכן לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. יצירת דרך ו/או טיפול נופי.
- ג. קביעת הוראות לתכנית לאיחוד וחלוקה עתידית.
2. סה"כ יח"ד 243:
- א. מתחם מזרחי: 126 יח"ד
- ב. מתחם מערבי: 117 יח"ד
3. קביעת גובה:
- א. מתחם מזרחי: קביעת גובה מרבי של 36 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית גבוהה. (מעל פני הים, כולל מתקנים: 173.20 מ'. גובה המבנה המרבי מעל ה- 0.00 כולל מתקנים: 153.00 מ').
- ב. מתחם מערבי: קביעת גובה מרבי של 34 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית גבוהה. (מעל פני הים, כולל מתקנים: 169.50 מ'. גובה המבנה המרבי מעל ה- 0.00 כולל מתקנים: 152.50 מ').
4. קביעת מבנים להריסה.
5. קביעת אזור ליעוד כיכר עירונית בצומת הדרכים פייר קינג ואורט ישראל.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת פקיעת הזכויות: היה ולא יוצא היתר בניה בתוך 5 שנים ממועד אישור התכנית או תוך 5 שנים מיום אישור תוכנית מדיניות לרובע העסקים, לפי המוקדם מביניהם.

חוו"ד מהנדס הועדה

מדובר בתכנית משמעותית, הכוללת גם שטחים ציבוריים. אי קידומה בלוחות זמנים סבירים ע"י היזם הינו בעייתי, על אף הנסיבות שהוזכרו במכתב הפנייה.

עם זאת לאור הרצון לקדם את מימוש התב"ע שכבר על סף אישור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב מאושרת, מוצע לקיים את הדיון בהארכת התוקף בתנאים הבאים:

1. הסדרת תשלומים לצורך הוצאת היתר הבניה בפרויקט הסמוך של היזם במתחם בלדי בי/537.
2. דיון בתכנית האו"ח יתקיים לאחר הארכת התכנית הראשית.

החלטת:

מדובר בתכנית משמעותית, הכוללת גם שטחים ציבוריים.

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

1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה תשלום הפרשי השווי בין קרקע של העירייה לבין הקרקע של היזם בהתאם לשומת השמאי דגני והתחייבות היזם.
2. חתימה על הסכם לבניית שטחי רצפה עבור העירייה.

הצבעה:

פה אחד - 7

שם: פינוי בינוי מצדה - בת ים - בי/ 529

נושא: דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 12,489.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	בי/101
שינוי	בי/328
שינוי	בי/328/ב
שינוי	בי/369
שינוי	בי/377

גבולות:

בפינת הרחובות רזיאל ואלי כהן בחלקו הצפוני של מתחם כ"ט בנובמבר

בעלי עניין:

♦ יזם: קים לוסטיגמן ייזום ו

♦ עורך: יצחק פרנס

♦ בעלים: רשות הפיתוח

♦

♦ מגיש: אייל ארנון

ועדה מקומית לתכנון ולבניה בת-ים

כתובת:

רחוב מצדה 2, בת ים

רחוב מצדה 4, בת ים

רחוב מצדה 6, בת ים

רחוב מצדה 8, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7128

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

מטרת הדיון

בי/ 529 הינה תכנית התחדשות עירונית מאושרת הכוללת שני מתחמים: מצדה 2-4 ומצדה 6-8, הנמצאים בהליכים מתקדמים להוצאת היתר בניה.

התכנית אושרה בתאריך 6/11/2018 וצפויה לפקוע בתאריך 6/11/2025
 סעיף 7.2 - מימוש התכנית קבע כי: זכויות הבניה ע"פ תכנית זו ניתנות ל 7 שנים מיום אישור התכנית כחוק. באם לא יוצא היתר בניה והתחלת עבודות ביצוע תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, זכויות הבניה על פי תכנית זו תתבטלנה והזכויות יהיו עפ"י התכניות התקפות ערב אישורה של התכנית. התחלת ביצוע לעניין סעיף זה הוא ביצוע בפועל של מרתפי החניה. הארכה ל - 5 שנים נוספות בסמכות הועדה המקומית ובלבד שתבקש טרם פקיעת תוקף התכנית.

מתחם מצדה 6-8 נמצא בהליכי הוצאת היתר מתקדמים וצפוי לסוף אוגוסט. כאשר תחילת ביצוע העבודות המוערך הינו ל-8 לאחר מכן.
 ומתחם מצדה 2-4 צפוי להוציא היתר עד פברואר הקרוב.

מטרת התוכנית:

תוכנית בי/ 529 הינה תכנית התחדשות עירונית למתחם הגובל ברחובות רזיאל, אלי כהן וגן ה- י"א.

במסגרת התכנית ייהרסו 4 מבני רכבת בני 4 קומות משנות השישים.

במקומם, על 2 מגרשים, יוקם מתחם חדש הכולל 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות, מסחר, חניונים

תת קרקעיים ושטחי ציבור. על 2 המגרשים האחרים הגובלים בגן הי"א, יוקמו 4 בנייני מגורים

בני 10 קומות כ"א מעל מרתפי חניה.
התכנית מאפשרת הוספת יחידות דיור חדשות באמצעות פינוי ובינוי, תוך שיפור חלוקת יעודי הקרקע והכנת תשתית למבני ציבור במתחם.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. הריסת 2 מבנים קיימים בני 32 יח"ד (בחלקות קיימות 68-69) סה"כ 64 יחידות דיור להריסה.
- ב. הקמת 2 מגדלי מגורים במקומם בני 35 קומות, ל 300 יחידות דיור, (תאי שטח 101-102).
- ג. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה לבניית 2 מגדלים בני 35 קומות: 32 קומות למגורים, קומה טכנית למתקנים, קומת קרקע וקומה מסחרית בגובה 6.00 מ', ומעל 6 מרתפי חניה.
- ד. שטח ממוצע ליח"ד (תאי שטח חדשים 101-102) יהיה כ- 92 מ"ר שטח עיקרי, לא כולל מרפסות.
- ה. 20% מיחידות הדיור במגרשים 101-102 וכן במגרשים 104-105 לא יעלו על 80 מ"ר שטח עיקרי (כולל ממ"ד).
- ו. קביעת זכויות בנייה ושימושים מותרים לחזית מסחרית ברחובות רזיאל ואלי כהן, על תאי שטח 101-102.
- ז. פינוי בינוי בתאי שטח חדשים 104-105 (בחלקות קיימות 101-102) לבניית 2 מבנים בכל אחד מתאי השטח ל-95 יח"ד. סה"כ 190 יח"ד בשני תאי השטח.
- ח. קביעת שטח של 95 מ"ר בממוצע ליחידות הדיור בתאי שטח 104-105.
- ט. קביעת שלבי ביצוע.
- י. קביעת הוראות לפיתוח.
- יא. קביעת הוראות להריסת המבנים.
- יב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולאכלוס.
- יג. קביעת הוראות בנושא תחזוקה וניהול שיאפשרו ניהול ופיקוח מושכל של השטחים המשותפים יד. שינוי קווי הבניין הקיימים וקביעת הוראות בינוי לכל יעוד מוצע בתכנית.

חוו"ד מהנדס הועדה

תכנית בי/529 הינה תכנית להתחדשות עירונית בעלת חשיבות רבה, הנמצאת בשלבים מתקדמים של הוצאת היתר בנייה. לאור פניית היזם בבקשה להארכת תוקף התכנית, נראה כי יש מקום לאפשר הארכת תוקף על מנת לאפשר סיום הליך הוצאת ההיתר.

עם זאת, מומלץ להיענות לבקשה באופן חלקי בלבד, ולא לאשר הארכת תוקף לתקופה של חמש שנים כפי שנתבקש, שכן אין לכך הצדקה מהותית בשלב זה של קידום התכנית. הארכה לתקופה כה ארוכה עלולה להביא לדחייה בלתי נחוצה בלוחות הזמנים של המיזם.

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

ה ח ל ט ה:

תכנית בי/529 הינה תכנית להתחדשות עירונית בעלת חשיבות רבה, הנמצאת בשלבים מתקדמים של הוצאת היתר בנייה. לאור פניית היזם בבקשה להארכת תוקף התכנית, נראה כי יש מקום לאפשר הארכת תוקף על מנת לאפשר סיום הליך הוצאת ההיתר.

עם זאת, הוחלט להיענות לבקשה באופן חלקי בלבד, ולא לאשר הארכת תוקף לתקופה של חמש שנים כפי שנתבקש, שכן אין לכך הצדקה מהותית בשלב זה של קידום התכנית. הארכה לתקופה כה ארוכה עלולה להביא לדחייה בלתי נחוצה בלוחות הזמנים של המיזם.

לפיכך, הוחלט לאשר הארכת תוקף של התכנית לתקופה של 6 חודשים בלבד, אשר תאפשר ליזם במצדה 2-4 להשלים את הליכי הרישוי וההיתר באופן סביר ומידתי, ולאחר מכן התכנית תהיה בתוקף גם להוצאת היתר הבניה של מצדה 6-8.

הצבעה:
פה אחד -7

תכנית מפורטת: 502-0195966**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007 בתאריך: 04/06/2025

שם: בי/609 "דפוס מעריב"**נושא:** דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 18,226.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	502-0222596
כפיפות	502-0358069
כפיפות	בי/2/א
כפיפות	בי/328/ב
שינוי	בי/400
שינוי	בי/400/1
שינוי	בי/400/2
שינוי	בי/400/3
שינוי	בי/400/4
שינוי	בי/400/5
כפיפות	בי/430/ב
כפיפות	בי/55/א
כפיפות	בי/מק/497
כפיפות	תמא/1/12
כפיפות	תמא/18
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/2/4
כפיפות	תממ/5

גבולות:

ברובע העסקים, בעברו הצפוני של רחוב הקוממיות ובעברו הדרומי של רחוב העמל.

בעלי עניין:

יזם:	עיתון ישראל היום בע"
עורך:	גוטמן אסיף אדריכלים
יהושע גוטמן	
בעלים:	עיתון ישראל היום בע"
מגיש:	עיתון ישראל היום בע"

כתובת:

רחוב הקוממיות, בת ים

רחוב העמל 12, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גרש: 7122

, 87

מטרת הדיון

התכנית אושרה ב-20.12.2019 ותוקפה עד ה-20.12.2024 התכנית נמצאת על מגרש גדול ומשמעותי ברובע העסקים ברחוב הקוממיות.

היזמים מבקשים לממש את סעיף 7.2 ולאפשר הארכת תוקף ככתוב: "אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית או תוך 5 שנים מיום אישור תכנית בי/600, לפי המוקדם מביניהם, לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית, קרי תכנית בי/400 או בי/600 במידה ותאושר עד אז. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בחמש שנים נוספות באופן חד פעמי."

בתאריך 27.05.2024 נדונה התכנית להארכת תוקף, ובישיבה הוחלט: "על הארכת התב"ע ב-5 שנים נוספות ממועד פקיעתה, בכפוף לחתימת הסכם עם העירייה, אשר יאפשר את מימוש הדרך במערב החלקה, תוך שימוש משולב בזכות הדרך באופן שייאפשר נגישות בלעדית לפריקה וטעינה בשעות הלילה עבור בית הדפוס, לטווח של עד 10 שנים".

לאור שינוי נסיבות בדבר נחיצות הדרך בשנים הקרובות, התכנית מובאת לתיקון ההחלטה.

מטרת התוכנית :

התחדשות עירונית ובניית מתחם בעירוב שימושים מוטה תעסוקה באזור העסקים של בת ים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת שימושים מותרים ע"י קביעת אזור למגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת אזור ליעוד דרך מוצעת כחלק מהרחבת רחובות העמל והקוממיות ושתי דרכים חדשות ממזרח וממערב למגרש המבשרות בין רחוב העמל מצפון לרחוב הקוממיות מדרום.
3. קביעת שטח ציבורי פתוח.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. קביעת גובה מרבי לבניינים מעל פני הים, כולל מתקנים : 181.10 מ'. גובה המבנים המרבי מעל ה-0.00 כולל מתקנים : 163 מ'.
6. קביעת הוראות בינוי והנחיות סביבתיות.
7. קביעת פקיעת זכויות.

חוו"ד מהנדס הועדה

מדובר בתכנית אשר נמצאת על מגרש גדול ומשמעותי המאפשרת את המשך התחדשות רובע העסקים. במגרש קיים כיום דפוס פעיל. בגבול החלקה המערבית קיימת בתכנית החדשה דרך מוצעת שטרם מומשה, אשר נדרשת להתחדשות כלל הרובע, וכיום משמשת את בית הדפוס כחלק משטח המפעל לטובת פריקה וטעינה.

לאחר בחינה חוזרת מבחינה תכנונית מומלץ כי הדרך תפותח יחד עם מימוש התכנית כולה באמצעות יזם התכנית, וכי אין דחיפות לביצוע מידי בדרך. לכן ממליצים להסיר את ההתניה בדבר החוזה לצורך ביצוע הדרך לטובת הארכת התב"ע.

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

החלטה:

מדובר בתכנית אשר נמצאת על מגרש גדול ומשמעותי המאפשרת את המשך התחדשות רובע העסקים. במגרש קיים כיום דפוס פעיל. בגבול החלקה המערבית קיימת בתכנית החדשה דרך מוצעת שטרם מומשה, אשר נדרשת להתחדשות כלל הרובע, וכיום משמשת את בית הדפוס כחלק משטח המפעל לטובת פריקה וטעינה.

לאחר בחינה חוזרת מבחינה תכנונית הוחלט כי הדרך תפותח יחד עם מימוש התכנית כולה באמצעות יזם התכנית, וכי אין דחיפות לביצוע מידי בדרך. לכן הוחלט להסיר את ההתניה בדבר החוזה לצורך ביצוע הדרך לטובת הארכת התב"ע.

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

הצבעה :

פה אחד - 7.

תכנית מפורטת: 502-0301713**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007 בתאריך: 04/06/2025

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

יחס	לתכנית
שינוי	בי/400
שינוי	בי/400/1
שינוי	בי/400/2
שינוי	בי/400/3
שינוי	בי/400/4
שינוי	בי/400/5
כפיפות	תמא/4/ב/34
כפיפות	תמא/4/2

גבולות:

רחוב האורגים, רובע העסקים בת ים.

בעלי עניין:

בעלים:	עורך:
✦	לארי דה טולדו
✦	איסר גולדיש
✦	אורן צמיר
✦	רון לשם
✦ בעלים:	צור - ברזל בניה בע"מ
✦ מגיש:	צור - ברזל בניה בע"מ
✦	נסים כהן

כתובת:

רחוב האורגים 27, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7123

130,

מטרת הדיון

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

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

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

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

היזם מציין כי לא ניתן היה להשלים את הליך ההיתר במסגרת הזמן שנקבע על אף מאמצים ניכרים שהושקעו וניסיונות חוזרים ונשנים לקדם את הליך קבלת היתר הבנייה, התמודדות עם עיכובים חיצוניים ומורכבויות תכנוניות

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

מטרת התוכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

חו"ד מהנדס הועדה

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

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

החלטה:

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

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

הצבעה :

פה אחד - 6 (אירנה גנין לא השתתפה בהצבעה)

תכנית מתאר מקומית: 502-1239953**סעיף: 7**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007 בתאריך: 04/06/2025

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

יחס	לתכנית
החלפה	בי/142/1
החלפה	בי/29/א
אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/5
כפיפות	תתל/103

גבולות:

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

בעלי עניין:

יזם:	ועדה מקומית
עורך:	עיריית בת ים
מגיש:	ארז אלה
	עיריית בת ים

כתובת:

בת ים

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש:	7120
גוש:	195, 160, 148, 193, 64
גוש:	7137
גוש:	170, 146-147
גוש:	7154
גוש:	297-293, 332-333, 350, 342-343, 358

מטרת הדיון

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

המתחם נמצא בתווך שבין המרקם הותיק של העיר מצפון מערב, שנבנה בשנות ה-60-80 ומאופיין בבנייה מרקמית של בניינים בני 4-9 קומות, שכונת פארק הים החדשה מדרום המאופיינת בבניוי מגדלי סביב שטחים פתוחים ובין רובע העסקים המתחדש ממזרח הכולל עירוב שימושים אינטנסיבי של תעסוקה, מסחר מגורים ושימושי פנאי. גבול התכנית תחום בין רחובות הנביאים ממזרח, יצחק שדה מדרום מערב המוביל לטיילת ולרצועת החוף ורחוב השקמה מצפון.

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

התכנית הומלצה להפקדה בוועדת המשנה מתאריך 16.12.2024.

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

כמות יחידות הדיור במגרש של רמ"י (מגרש 100) תצומצם ב-9 יח"ד ל-36, כפי שנקבע לשאר המגרשים המרקמיים. זכויות הבניה עבור יחידות הדיור הללו יומרו לשטחי ציבור

מבונים, כך שתיווצרנה שתי קומות ציבוריות והבינוי יישאר מרקמי.

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

מטרת התוכנית :

התחדשות עירונית במתחם השקמה בדרום מערב בת-ים לצד תחנת המטרו העתידית "תחנת קוממיות". התכנית כוללת שטח של 38.4 ד', שרובו בייעודי קרקע ציבוריים ומיעוטו בייעוד קרקע למגורים המיועד להתחדשות בהליכי פינוי בינוי והפיכתו לשכונה עירונית מעורבת בבנייה מגוונת הכוללת בניינים בגבהים של 9-40 קומות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. פינוי 3 מבני מגורים הכוללים 256 יח"ד ומבני ציבור ומסחר קיימים.
2. הקמת מבני מגורים שיכללו 718 יח"ד ו-7,550 מ"ר למסחר. גובה המבנים יהיה בין 8 ל-40 קומות.
3. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעודים: מגורים ומסחר, מגורים ג', מגורים ה', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.
5. קביעת הנחיות לתכניות עיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי הבנייה.
8. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, לרבות הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות לניהול נגר וניקוז.

חו"ד מהנדס הועדה

לאור דיוק הבחינה הכלכלית והאיזון במתחמי האיחוד והחלוקה, ולאור העובדה שמענה שטחי הציבור ניתן במגרשים הציבוריים ובשטחי רצפות במגדלים, ממליץ לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 16.12.2024 כך שבמגרש רמ"י (מגרש 100) כמות יח"ד תקבע על 41 יח"ד ללא שטחי ציבור מבונים.

החלטה:

לבקשת מהנדס העיר ירד מסדר היום.

תכנית מפורטת: 502-1315621**סעיף: 8**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007 בתאריך: 04/06/2025

שם: בי/909 - מתחם השלושה מגרשים 501,502**נושא:** דיון במתן תוקף

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 3,165.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0304378
כפיפות	בי/403
כפיפות	בי/430
כפיפות	בי/430א
כפיפות	בי/מק/497
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/34ב/5
כפיפות	תמא/2/4

בעלי עניין:

אמפא ישראל השלושה שותפות מוגבלת

יזם:

אבישי בן חיים

♦

עירן דוד שקד

עורך:

אמפא ישראל השלושה שותפות מוגבלת

מגיש:

אבישי בן חיים

♦

כתובת:

רחוב השלושה 41, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7152

, 407-408

מטרת הדיון

דיון למתן תוקף תכנית 502-1315621 מתחם השלושה מגרשים 501, 502.

בתחום התכנית תכנית מאושרת בי/524/מק או"ח בסמכות מקומית אשר הינה תכנית משלימה לתכנית מחוזית בי/524 שקודמה במקביל ואושרה למתן תוקף ב- 21/07/17.

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

התכנית הינה חלק ממתחם גדול יותר, מתחם השלושה עבור 140 יח"ד סה"כ במתחם כולו, בתא שטח 301 100 יח"ד שנקבעו בתכנית מחוזית בי/524 בייעוד מגורים ג' ומסחר בעירוב שימושים ושני גני ילדים ומתקנים הנדסיים, ותאי שטח 501 ו-502 בהם חלה התכנית הנ"ל 40 יח"ד בייעוד מגורים א' בבנייה נמוכה.

מאחר והיקפי הבינוי אשר נקבעו בתכנית הראשית אינם ניתנים למימוש במסגרת הקומות הקבוע בתב"ע, התכנית אשר מובאת בפני הוועדה הינה תכנית לתוספת קומות נוספות: מ-2 קומות (קומת קרקע + קומה אחת) ל-5 (קומות קרקע+3 קומות + חדרי על הגג) וכן ניווד יחידת דיור ממגרש 501 למגרש 502.

התכנית אינה כוללת תוספת שטחים.

מטרת התוכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת 2 קומות ל- 2 הקומות המותרות, עפ"י סעיף 62א (א) (4א)
- ניווד יחידת דיור אחת וזכויותיה ממגרש 501 למגרש 502, עפ"י סעיף 62א (א) (8)

חוו"ד מהנדס הועדה

מדובר בתכנית הממוקמת בשולי שכונת עמידר, כאשר בצידו השני של הרחוב מאושרים

מבנים בבנייה רוויה.
מבחינה תכנונית ישנה התאמה במיקום זה לאפשר בנייה נמוכה, בסדרי הגודל המוצעים בתכנית.
כמו כן, התאמת הבינוי לנפחים שאושרו בתב"ע המקורית תאפשר בינוי איכותי יותר, בהתאם לתכנית העיצוב למגרש.
הערות מתכנן מחוז תוקנו.
ממליץ לאשר את התוכנית למתן תוקף.

ה ח ל ט ה:

מדובר בתכנית הממוקמת בשולי שכונת עמידר, כאשר בצידו השני של הרחוב מאושרים מבנים בבנייה רוויה.
מבחינה תכנונית ישנה התאמה במיקום זה לאפשר בנייה נמוכה, בסדרי הגודל המוצעים בתכנית.
כמו כן, התאמת הבינוי לנפחים שאושרו בתב"ע המקורית תאפשר בינוי איכותי יותר, בהתאם לתכנית העיצוב למגרש.
הערות טכניות של מנהל התכנון תוקנו.
הוחלט לאשר את התוכנית למתן תוקף.

הצבעה :

פה אחד - 7

שם: תצ"ר בי/1496 כצלסון 55-61

נושא: אישור תצ"ר

עיריית בת-ים

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

יזם:

לילך מור

עורך:

אילן פיבקו

כתובת:

רחוב כצלסון 55, בת ים

רחוב כצלסון 55 א, בת ים

רחוב כצלסון 57, בת ים

רחוב כצלסון 59, בת ים

רחוב כצלסון 61, בת ים

רחוב ניל"י סמ 1, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7156

3-6, 7-8, 108,

מטרת הדיון

אישור תצ"ר בי/1496 כצלסון

מטרת התוכנית:

תצ"ר בהתאם לתוכנית בי/1496 פינוי בינוי רחוב כצלסון 55-61 שאושרה ביום

26.12.2024

חוו"ד מהנדס הועדה

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע

ממליץ לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

ה ח ל ט ה:

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע

הוחלט לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

הצבעה:

פה אחד - 6 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה לא השתתפה בהצבעה)

תכנית לצרכי רישום: תצ"ר בי/535/א**סעיף: 10**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007 בתאריך: 04/06/2025

שם: תצ"ר בי/535/א הרב לוי

נושא: אישור תצ"ר

עיריית בת-ים

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:**♦ עורך:****♦ מגיש:**

♦

כתובת:

רחוב הרב לוי 29, בת ים

רחוב שד' יוספטל 86, בת ים

רחוב שד' יוספטל 88, בת ים

רחוב שד' יוספטל 90, בת ים

רחוב ניסנבויס יצחק 74, בת ים

רחוב ניסנבויס יצחק 76, בת ים

רחוב ניסנבויס יצחק 78, בת ים

רחוב ניסנבויס יצחק 80, בת ים

רחוב הרב לוי 25, בת ים

רחוב הרב לוי 27, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7128

155-158, 160, 215, 307-305,

מטרת הדיון

אישור תצ"ר בי/535/א הרב לוי

מטרת התוכנית:

תצ"ר בהתאם לתוכנית בי/535/א הרב לוי איחוד וחלוקה מתחם א' שאושרה בתאריך 5.3.2025.

חו"ד מהנדס הועדה

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע

ממליץ לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

ה ח ל ט ה:

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע

הוחלט לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

הצבעה:

פה אחד - 7

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20191730	17021	5027	110	40	צרפתי שמעון חברה בע"מ ע"י סימון צרפתי	ללא רחוב, בת ים	23
2	20240258	3663	7136	215		פיבקו בת ים בע"מ	שד העצמאות 28, בת ים	24
3	20191809	17005	5027	96	5	מיה אילן	בת ים, בת ים	27
4	20181650	2911	7136	343		טורגמן שמעון דומוס נובו בע"מ	שלוש עליכם 2, בת ים	28
5	20181653	2914	7136	344		טורגמן שמעון דומוס נובו בע"מ	שלוש עליכם 4, בת ים	29
6	20230846	6005	7128	225		אבי שחר - מייצג כניסה 7	כובשי החרמון 3, בת ים	30
7	20240598	3272	7138	202		דרור אברבנאל בשם הבעלים	שי עגנון 54, בת ים	33
8	20240232	5371	7152	236		יצחק מלך שלום	השלושה 18, בת ים	35
9	20240065	3649	7141	129		מאור נחמיאס יזום ובניה בע"מ	בלפור 64, בת ים	38
10	20240063	2336	7131	206		אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניחול	הדדי ציון שאול 3, בת ים	43
11	20240168	4070	7144	1		פינת ירושלים בע"מ	ירושלים 12, בת ים	52
12	20190562	19504	5026	47	14	שפיר מגורים ובניין בע"מ	בת ים, בת ים	58
13	20250094	1215	7122	54		צבי אברמוב	הפלדה 3, בת ים	59

מבקש:

♦ צרפתי שמעון חברה בע"מ ע"י סימון צרפתי

הבנאים 1 אשדוד

בעל הנכס:

♦ לפי נסח טאבו

עורך:

♦ יואב אומן

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 8584589000

כתובת הבניין: ללא רחוב, בת ים

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

חלקה: 111 מגרש: A 40

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

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20191730 מתאריך 26.6.2022 עד

לתאריך 26.6.2028

הקמת 2 בנייני מגורים בני 25 קומות (קרקע + מחסנים + 23 קומות מגורים) כל אחד,

סה"כ 175 יחידות דיור הכולל: מחסנים, ממ"דים, 2 קומות חניון תת קרקעי, מרפסות,

מתקנים טכניים על הגג, גדרות ופיתוח, מיקום צוברי גז וחדר טראפּו.

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191730 מתאריך 26.6.2022 עד לתאריך

26.06.28

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191730 מיום: 26.6.2022

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191730 מתאריך 26.6.2022 עד לתאריך

26.06.28

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191730 מיום: 26.6.2022

הצבעה:

פה אחד - 7

מבקש:

♦ **פיבוקו בת ים בע"מ**

המגדלור 13 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ גינדי כספי עורכי דין

עורך:

♦ אילן פיבוקו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000366876

כתובת הבניין: שד העצמאות 28, בת ים

שטח מגרש: 1149.00 מ"ר

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

חלקה: 216; 217; 432; 435; 438; 464; 465; 466; 467;

גוש: 7141 חלקה: 128; 129; 130; 170; 171; 178; 198;

גוש: 7144 חלקה: 44; 93;

גוש: 7148 חלקה: 211

תכנית: בי/2 א', 502-0145177, בי/339, בי/430 א, בי/430 ב, בי/403, בי/403/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון טעות סופר למידות הבריכה

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20181523 הכוללים: שינויים בתת-קרקע עבור מערכות וחניון רובוטי- סידור מחדש של חניות, הקטנת תכנית קומת מרתף תחתונה, העמקת מפלס החפירה ותוואי קיר דיפון.

שינויים בעל- קרקע: עדכון מערכות בגג, תוספת בריכת שחייה פרטית במרפסת קומה 30, עדכון מפלסי קומות מגורים, ניצול יתרת שטחי גזוזטראות, עדכון פתחים וחומרי גמר בחזיתות, שינויים פנימיים וניצול יתרת שטחים למסחר ושינויים גיאומטריים בגג הטכני בהתאמה למתקנים ומערכות על הגג.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר בקשה:

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20181523 הכוללים: שינויים בתת-קרקע עבור מערכות וחניון רובוטי- סידור מחדש של חניות, הקטנת תכנית קומת מרתף תחתונה, העמקת מפלס החפירה ותוואי קיר דיפון.

שינויים בעל- קרקע:

עדכון מערכות בגג, תוספת בריכת שחייה פרטית במרפסת קומה 30, עדכון מפלסי קומות מגורים, ניצול יתרת שטחי גזוזטראות, עדכון פתחים וחומרי גמר בחזיתות, שינויים פנימיים וניצול יתרת שטחים למסחר ושינויים גיאומטריים בגג הטכני בהתאמה למתקנים ומערכות על הגג.

הערות בדיון:

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות של מחלקת רישוי.

בכפוף לתנאים המצוינים בתב"ע בי/564.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר בקשה:

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20181523 הכוללים: שינויים בתת-קרקע עבור מערכות וחניון רובוטי- סידור מחדש של חניות, הקטנת תכנית קומת מרתף תחתונה, העמקת מפלס החפירה ותוואי קיר דיפון.

שינויים בעל-קרע:

עדכון מערכות בגג, תוספת בריכת שחייה פרטית במרפסת קומה 30, עדכון מפלסי קומות מגורים, ניצול יתרת שטחי גזוזטראות, עדכון פתחים וחומרי גמר בחזיתות, שינויים פנימיים וניצול יתרת שטחים למסחר ושינויים גיאומטריים בגג הטכני בהתאמה למתקנים ומערכות על הגג.

הערות בדיקה:

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות של מחלקת רישוי.

בכפוף לתנאים המצוינים בתב"ע בי/564.

הצבעה:

פה אחד - 7

שלב בקרת התכנ

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בת ים
- אישור משרד הבריאות
- לבקשות הכוללות: מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונאות ואכסניות ומסחר
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ
- אישור היחידה הסביבתית
- דוח ביסוס קרקע

תיאומים ואישורים נוספים

- אישור יועץ בטיחות לתקינות הבריכה

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

תעודת גמר

- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים: יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- 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 דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק(אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשיה, מסחר, חניונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היערוות
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות : פיתוח המגרש וגינונו,
- מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני החניה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה

מבקש:

♦ מיה אילן

תובל 11 רמת גן מיקוד : 5252226

♦ בני ישראלי

תובל 11 רמת גן מיקוד : 5252226

♦ גיל חנקס

תובל 11 רמת גן

♦ מיכל אונגר

תובל 11 רמת גן מיקוד : 5252226

♦ רון וייס-שמאי יובלים

בת ים בת ים

בעל הנכס:

♦ עו"ד שורר בשם הבעלים

עורך:

♦ זראר גל אור

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 89327090

כתובת הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 96 מגרש: 5 ; חלקה: 99 מגרש: 5 ; חלקה: 100 מגרש:

5 יעוד: מגורים ג' 2

תכנית: בי/410, בי/מק/1/410, בי/403, בי/430

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

מובא לדיון לצורך הארכת תוקף היתר

1. הקמת 2 מבנים בני 20 קומות מעל קומת קרקע כפולה חלקית, 8 מבנים צמודי קרקע

בני 3 קומות, 2 מרתפי חניה סה"כ 160 יח"ד.

2. אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191809 מתאריך 14.12.2022 עד לתאריך

14.12.2028

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191809 מיום: 14.12.2022

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20191809 מתאריך 14.12.2022 עד לתאריך 14.12.2028

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20191809 מיום: 14.12.2022

הצבעה:

פה אחד - 7

מבקש:

♦ טורגמן שמעון דומוס נובו בע"מ

דרך בן גוריון 43 בת ים

בעל הנכס:

♦ יפוי כח באמצעות עו"ד עמית יושע

עורך:

♦ רייך יותם

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 9300490503

כתובת הבניין: שלום עליכם 2, בת ים

שטח מגרש: 503.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 343

תכנית: בי/2/א, בי/328/ב, בי/339, בי/377, בי/430/ב, בי/538, בי/מק/497, בי/28/א, בי/מק/429

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מתאריך 05.07.23 עד לתאריך

05.07.29

2. תכנית שינויים לפי תמ"א 38 לבניין בן 5 וחצי קומות לפי היתר מספר 20171156 מעל

לקומת עמודים מפולשת הכולל 15 יח"ד. השלמת קומה (שישית) חלקית לקומה מלאה

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

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20181650 מתאריך 05.07.23 עד לתאריך 01.01.27

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

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

שלב ב': גמר פיתוח והתקנת המתקן

ה ח ל ט ה:

הוחלט לדחות את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181650 מתאריך 05.07.23 עד לתאריך 01.01.27.

הבקשה תיבחן במידה ותוגש בסמיכות לסיום התוקף.

הצבעה:

פה אחד - 7

מבקש:

♦ טורגמן שמעון דומוס נובו בע"מ

דרך בן גוריון 43 בת-ים

בעל הנכס:

♦ יפוי כח באמצעות עו"ד עמית יושע

עורך:

♦ רייך יותם

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

כתובת הבניין: שלום עליכם 4, בת ים

שטח מגרש: 523.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 344

תכנית: בי/28, בי/2, בי/328, בי/339, בי/377, בי/430, בי/538, בי/577, בי/מק/429, בי/מק/497

מהות הבקשה:

1. בבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20181653 מתאריך 05.07.23
 2. תכנית שינויים לפי תמ"א 38 לבניין בן 5 וחצי קומות לפי היתר מספר 20171157 מעל
 לקומת עמודים מפולשת הכולל 15 יח"ד. השלמת קומה (שישית) חלקית לקומה מלאה
 וקומת גג שביעית חלקית סה"כ 4 יח"ד חדשות. קיים + מוצע 19 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20181653 מתאריך 05.07.23 עד לתאריך 01.01.27

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:**שלב א':** סיום תשתית החניה לרבות רצפות תקרות כך שיישאר רק התקנת המתקן**שלב ב':** גמר פיתוח והתקנת המתקן**החלטה:**

הוחלט לדחות את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20181653 מתאריך 05.07.23 עד לתאריך 01.01.27

הבקשה תיבחן במידה ותוגש בסמיכות לסיום התוקף.

הצבעה:

פה אחד - 7

מבקש:

- ♦ **אבי שחר - מייצג כניסה 7**
כובשי החרמון 7 בת ים
- ♦ **ולדיסלב איאוחים - מייצג כניסה 1**
כובשי החרמון 1 בת ים
- ♦ **יקטרינה ציפין - מייצג כניסה 5**
כובשי החרמון 5 בת ים
- ♦ **עמוס קול נמר - מייצג כניסה 3**
כובשי החרמון 3 בת ים

בעל הנכס:

- ♦ בעלים ע"פ נסח טאבו

עורך:

- ♦ אליסה אטלסוב

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000316822

כתובת הבניין: כובשי החרמון 3, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7128 חלקה: 225

תכנית: 502-0358069

מהות הבקשה:

בקשה לתוספת מרפסות שמש בגודל 16 מ"ר לדירות קיימות בבניינים 1,3,5. בבניין 1- 15 משתתפים מתוך 18 יח"ד בבניין, בבניין 3- 15 משתתפים מתוך 18 יח"ד בבניין, בבניין 5- 16 משתתפים מתוך 18 יח"ד בבניין, +בבניין 7- השמשת מרפסות דמה לתתי חלקות 56,63,71 והרחבת מרפסות בקומה א' הכולל בתוכו מרפסת דמה אחת +תוספת פרגולה בתת חלקה 72.

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד בחר יצחק, כובשי החרמון 5 דירה 17 בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לאשר בחלקה	מענה
בניית המרפסות ומחיצת המרפסת ביננו לבין שכננו בקומה יסתיר בצורה ניכרת את הנוף הנראה מביתנו איננו רוצים שהנוף שנראה מרגע הבניה יהיה קיר בלוקים חשוף ואפור וריצפה הנראית כגג בנין בקשתנו שאישור בניית המרפסות יהיה תוך שמירת איכות החיים וצמצום הפגיעה בנו על ידי ריצוף גג הקומה מתחתנו וחיפוי אריחים של המחיצה בין הדירות בתיאום אתנו	לקבל את ההתנגדות בחלקה	כל האלמנטים שנצפים לחזית יש לבצע במלואה, לעניין הריצוף במרפסת לא ניתן יהיה לבצע ריצוף וגמרים במרפסת שלא מבוקשת, המתנגד רשאי להצטרף לבקשה להיתר ולכלול את המרפסת שלו במסגרת אותה הבקשה.

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לאשר בחלקה	מענה
1. הקלה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע בי/ 510/1 /מק בבנין 1 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.01 מ' ובקומה ב' מבוקש מרפסת בגובה 5.92 מ' במקום 6 המותרים.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.
2. הקלה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע בי/ 510/1 /מק בבנין 3+5 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.11 מ' במקום 6 המותרים.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.

הקלה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע בי/ 510/1 /מק בבנין 7 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.26 מ' במקום 6 המותרים.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.
--	------	--

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה.

ה ח ל ט ה:

לנושא ההתנגדויות:

שם המתנגד בחר יצחק, כובשי החרמון 5 דירה 17 בת ים		
טענה	לקבל/לדחות/לאשר בחלקה	מענה
בניית המרפסות ומחיצת המרפסת בינו לבין שכניו בקומה יסתיר בצורה ניכרת את הנוף הנראה מביתנו איננו רוצים שהנוף שנראה מרגע הבניה יהיה קיר בלוקים חשוף ואפור וריצפה הנראית כגג בנין בקשתנו שאישור בניית המרפסות יהיה תוך שמירת איכות החיים וצמצום הפגיעה בנו על ידי ריצוף גג הקומה מתחתנו וחיפוי אריחים של המחיצה בין הדירות בתיאום אתנו	לקבל את ההתנגדות בחלקה	כל האלמנטים שנצפים לחזית יש לבצע במלואה, לעניין הריצוף במרפסת לא ניתן יהיה לבצע ריצוף וגמרים במרפסת שלא מבוקשת, המתנגד רשאי להצטרף לבקשה להיתר ולכלול את המרפסת שלו במסגרת אותה הבקשה.

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לאשר בחלקה	מענה
4. הקלה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע בי/ 510/1 /מק בבנין 1 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.01 מ' ובקומה ב' מבוקש מרפסת בגובה 5.92 מ' במקום 6 המותרים.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.
5. הקלה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע בי/ 510/1 /מק בבנין 3+5 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.11 מ' במקום 6 המותרים.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.
6. הקלה מסעיף 4.1.2 ד להגבלת גובה מכוח תב"ע בי/ 510/1 /מק בבנין 7 ק' א' מבוקש מרפסת בגובה 3.26 מ' במקום 6 המותרים.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות.

הצבעה :
פה אחד - 7

ת. השלמה
24/04/2025

בקרה מרחבית

- נספח תנועה וחניה מאושר ע"י יועץ תנועה חיצוני של העירייה
- הערה: לא נדרש היות ואין חניות בבנין כלל
- שלב בקרת התכנן**
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- דו"ח יועץ תרמי על עמידה בתקן 1045
- סקר להמצאות אסבסט בתחום המגרש על ידי סוקר מורשה.

- אישור תאגיד מי בת ים
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר
- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) בגין מרפסות.
- https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2_comments?language=he
- יש לשים לב שמשלמים בעד רישום הערת אזהרה

אישור לתחילת עבודות

- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן יגיי 03-5556010.
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- טופס הערכת כמויות פסולת בנין.
- קישור לטופס:

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

- התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

דרישות למהלך ביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר יועץ בטיחות
- בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית - טופס הערכת כמויות פסולת בנין.
- אישור היחידה הסביבתית - תעודת שקילה ואישור פינוי לאתר מורשה
- תצהיר מודד מוסמך
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 2+1
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20240598	תיק בניין: 3272
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007 בתאריך: 04/06/2025		

מבקש:

• דרור אברבנאל בשם הבעלים

עגנון 54/3 בת ים

בעל הנכס:

• בעלים לפי נסח טאבו

עורך:

• יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000410007

כתובת הבניין: שי עגנון 54, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7138 חלקה: 202

תכנית: 502-0358069

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת מרפסות בשטח של 12 מ"ר כ"א, ל-7 יח"ד מתוך 8 יח"ד בבנין בן 4 קומות, גידור זמני לתקופת הבניה.

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
7. הקלה להבלטת גזוזטראות לחזית קדמית באופן שייתקבל קו מגרש 0 מ' מסעיף 4.1.2 ד' מכה תכנית בי/ 1/510 /מק, מבוקש בקומה א' גובה 2.7 מ' ובקומה ב' 5.67 מ' במקום 6 מ' המותרים לפי התכנית החלה במקום.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה.

ה ח ל ט ה:

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
8. הקלה להבלטת גזוזטראות לחזית קדמית באופן שייתקבל קו מגרש 0 מ' מסעיף 4.1.2 ד' מכה תכנית בי/ 1/510 /מק, מבוקש בקומה א' גובה 2.7 מ' ובקומה ב' 5.67 מ' במקום 6 מ' המותרים לפי התכנית החלה במקום.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שייתן חזית אחידה.

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה.

הצבעה:

פה אחד - 7

ת. השלמה

03/12/2024

18/08/2024

23/12/2024

התייחסויות גורמים ודרישות הועדה:

דוח מפקח

- אישור תאגיד המים והביוב

הערה: אין שינוי בצנרת המים והביוב העירוני ובהתחברויות אליהם.

אישור מחלקת תנועה

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

שלב בקרת התכנ

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

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר
- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) בגין מרפסות.
- https://ecom.gov.il/counterspa/home/5/1/2_comments?language=he
- יש לשים לב שמשלמים בעד רישום הערת אזהרה

אישור לתחילת עבודות

- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- טופס הערכת כמויות פסולת בנין.
- קישור לטופס : <https://www.gov.il/he/departments/policies/removal-building-waste>
- התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן יגיי 03-5556010.

דרישות למהלך ביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הבויב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר יועץ בטיחות
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוויים
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית - טופס הערכת כמויות פסולת בנין.
- אישור היחידה הסביבתית - תעודת שקילה ואישור פינוי לאתר מורשה
- תצהיר מודד מוסמך
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20240232	תיק בניין: 5371
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007 בתאריך: 04/06/2025		

מבקש:

• **יצחק מלך שלום**
החגלה 4 חולון

בעל הנכס:

• יצחק מלך שלום

עורך:

• ערן אדרי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000368576

כתובת הבניין: השלושה 18, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7152 חלקה: 236

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

מהות הבקשה:

תוספת בניה בקומה א' כולל ממ"ד ומרפסת+ חדר על הגג והריסות כמסומן בתכנית +גידור

זמני לתקופת הבניה.

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
9. מבוקשת הקלה בגובה המבנה כך שיתקבל 3 מטרים.	לאשר	הוועדה מאשרת הקלה בגובה הקומה ל-3 מטרים לצורך התאמה מיטבית לתנאי השטח ולתפקוד המיטבי של המבנה, תוך שמירה על מרחב מחיה נוח והפחתת השפעה סביבתית.

הערות בדיקה:

• בהתאם להנחיות חברת חשמל נדרש לתכנן פילר רשת חדש בגבול המגרש במיקום שיאושר ע"י חברת החשמל.

החלטה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
10. מבוקשת הקלה בגובה המבנה כך שיתקבל 3 מטרים.	לאשר	הוועדה מאשרת הקלה בגובה הקומה ל-3 מטרים לצורך התאמה מיטבית לתנאי השטח ולתפקוד המיטבי של המבנה, תוך שמירה על מרחב מחיה נוח והפחתת השפעה סביבתית.

הערות בדיקה:

• בהתאם להנחיות חברת חשמל נדרש לתכנן פילר רשת חדש בגבול המגרש במיקום שיאושר ע"י חברת החשמל.

הצבעה:

פה אחד - 7

בקרה מרחבית

התנייחות מחלקת חשמל ותאורה

הערה: 1. יש לבצע מדידה חדשה -יש כבל בטווח שמזין את הבניין.

2. נדרש לקבל אישור מחח"י לפני תחילת עבודות

- התייחסות מחלקת תברואה (חותמות על גבי תכנית הגשה מלאה)

ת. השלמה

26/06/2024

16/05/2024

שלב בקרת התכנן

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

תיאומים ואישורים נוספים

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

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגיד מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה
- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) שהיחידה תשאר כיחידה אחת ולא תפוצל והמרפסות תשארנה פתוחות ולא תסגרנה
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

אישור לתחילת עבודות

- שלב א': בשלב הראשון תתבצע הריסות
- שלב ב': לאחר דו"ח הפיקוח כי ההריסות הוסרו ניתן יהיה להמשיך בהליך הבניה
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה (במידה ובקרת התכנן בוצעה ע"י מכון בק מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 03-5556010.
- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היערות.

דרישות למהלך ביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבנין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2

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

מספר בקשה : 20240065	תיק בניין : 3649	סעיף 9:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20250007 בתאריך : 04/06/2025		

מבקש:

♦ מאור נחמיאס יזום ובניה בע"מ
דרך השלום 7 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ עו"ד אמיר שטיינהרץ כוח בעלי הנכס

עורך:

♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000349831

כתובת הבניין: בלפור 64, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7141 חלקה: 129

תכנית: בי/2 א, בי/339, בי/141, בי/377, בי/430, 502-0358069, 502-0586131

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות, הכולל 12 יח"ד, והקמת מבנה חדש בן 9.5 קומות מעל קומת הקרקע, הכוללת מסחר, ו- 37 יח"ד חדשות מכח תמ"א 38 תיקון א3.
חוו"ד מהנדס העיר
לעניין ההתנגדויות

דירי רחוב עצמאות 26, ז'בוטינסקי 27 א, 29,		
טענה	לקבל/לדחות ההתנגדות	הסבר
המתנגדים מקדמים פרויקט פינוי בינוי למתחם כולו, אישור הבקשה יהווה מכשול ויסכל את מימושו הצוות המקצועי לא המליץ על יוזמות שהתחדשות ביניינית	לקבל את ההתנגדות	רחוב בלפור בהיותו ציר עירוני ראשי, מחייב גישה תכנונית אינטגרטיבית הן ברמת המרחב הציבורי והן ברמת המבנים הפונים אליו. לאור יעד התכנון להפוך את הרחוב לציר הליכתי עירוני פעיל ורציף, יש להימנע ככל האפשר מהפרעות לתנועת הולכי הרגל, לרבות כניסות לחניונים, אזורי פריקה וטעינה וגישות פרטיות אשר חותכות את המדרכה וקוטעות את הרצף ההליכתי
מסמכי תכנית לפינוי בינוי נמצאת בשלב מתקדם ויש להם את היקף החתימות הנדרש כמעט בכל חלקה בודדת	לקבל את ההתנגדות	אכן עפ"י נתוני המנהלת קיימות חתימות מרובות של רוב הבלוק
התכנון הכולל ייתן מענה להגדלת שיטחי הציבור הנחוצים בעיר	לקבל ההתנגדות	אכן עפ"י המחלקה האסטרטגית נדרשים שטחי ציבור באזור ולכן במסגרת הכוללת הוגדר מתחם זה להתחדשות מקבצית
התכנון הנקודתי פוגע במהות הרחוב רחוב מסחרי	לקבל את ההתנגדות	אכן רחוב בלפור הינו רחוב הליכתי מסחרי שלא מאפשרים כניסה לחניה ברחוב זה אלא מרחובות אחוריים
התמ"א בוטלה כך שלא ניתן לאשר בקשות מכח תכנית זו	לדחות את ההתנגדות	הבקשה הוגשה במועד הקובע בו היה ניתן להגיש בקשות מכח תמ"א 38 קרי עד ל31.12.24. אין בבקשה תוספת זכויות מכח בי/538 כך שהחלטת הוועדה המחוזית בנושא זה לא רלוונטית לבקשה זו
זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות ויש יתרון מובהק לתכנון מתחמי ושמורה	לקבל את ההתנגדות	אכן זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות, התכנון המוצע נוגד את הנחיות התכנית

לוועדה המקומית הזכות לסרב לבקשה בין השאר נימוקים הנוגדים הוראות תכנית כוללנית, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה (סעיף 22 לתמ"א)		הכוללת הן לגבי תכנית המבנה והן לגבי מסלול ההתחדשות ושימור המרקם. נוסף על כך שהוועדה המקומית אישרה 77,78 על הכוללת
לא ניתן לקבל את תוספת יח"ד שכן ההקלות בוטלו	לקבל את ההתנגדות בחלקה	המועד הקובע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום כך שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תכנונית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית
אין הצדקה לצמצום ק.ב. הצידי	לקבל את ההתנגדות	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, ויכול להיות בעל השפעה גדולה על התכנון של שאר המתחם בו קיימים מבנים בעלי תכנית גדולה יותר במצב הנכנס
לא ניתן לקבל 10 קומות מלאות אלא 9.5 קומות ראו ערר מסריק 20	לדחות את ההתנגדות	עפ"י תיקון 3 א' ניתן לבקש במקרה זה 3 קומות מלאות
עפ"י חוק אין אפשרות לקיים הליך תכנוני בזמן שיש תכנית פינוי בינוי	לקבל את ההתנגדות בחלקה	על תכנית המתנגדים אין 77,78 ואין לה אף מעמד סטטוטורי, יחד עם זאת על תכנית הכוללת של העיר בת ים אושר בוועדה המקומית 77,78, והיא בשלב העברה לוועדה המחוזית. בתכנית זו המסלול הינו התחדשות מקבצית לאור מיקומו והצורך בשטחי ציבור

רחוב בלפור הינו אחד הצירים המרכזיים והחשובים בעיר, החוצה אותה מצפון לדרום, ומחבר בין אזורים מסחריים, מגורים ותחבורה ציבורית. הרחוב מתחיל ברחוב יצחק שדה בדרום העיר וממשיך עד לגבול עם יפו בצפון, מה שהופך אותו לאחד מהצירים החשובים בעיר

בהיותו ציר עירוני ראשי, מחייב גישה תכנונית אינטגרטיבית הן ברמת המרחב הציבורי והן ברמת המבנים הפונים אליו. לאור יעד התכנון להפוך את הרחוב לציר הליכתי עירוני פעיל ורציף, יש להימנע ככל האפשר מהפרעות לתנועת הולכי הרגל, לרבות כניסות לחניונים, אזורי פריקה וטעינה וגישות פרטיות אשר חותכות את המדרכה וקוטעות את הרצף ההליכתי.

לשם כך, יש להחיל את העקרונות הבאים:

1. תכנון מבני עם חזית פעילה לרחוב הראשי: מבנים הפונים לרחוב בלפור צריכים לכלול קומת קרקע פעילה עם שימושים עירוניים (מסחר, שירותים קהילתיים, תעסוקה קלה), כך שיתמכו בהחייאת הרחוב ויעודדו הליכה רגלית.
2. מניעת כניסות ישירות מהרחוב הראשי: כניסות לרכבים, לרבות חניונים תת-קרקעיים או עליונים, יש לתכנן ולהפנות לרחובות המשניים והעורפיים. תכנון זה מונע פגיעת מדרכות, מפחית סיכונים בטיחותיים ומשמר את חוויית ההליכה לאורך רחוב בלפור.
3. פיתוח מערך רחובות עורפיים תומכים: כדי ליישם מדיניות זו, נדרש תכנון מערכתי הכולל פיתוח רחובות עורפיים אשר יאפשרו נגישות תחבורתית ותפעולית למגרשים ולמבנים – תוך שמירה על המרחב הציבורי ברחוב הראשי כמרחב הליכתי שקט, בטוח ונטול הפרעות תנועה.

לאור חשיבות רחוב זה עקרונות תכנית הכוללת קבעה את רחוב זה (ברובו) במסלול התחדשות מקבצי או מתחמי וזאת כדי לאפשר חבירה לרחובות משניים לצורך גישה לתת הקרקע ותפעול

על תכנית הכוללת שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית אושרה הודעה לפי סעיף 77,78 לחוק התכנון והבנייה בתאריך: 21.4.25 להלן נוסח ההודעה :

להלן התנאים להוצאת היתרי-בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב לאור אישור הוועדה המקומית את התכנית הכוללת להתחדשות עירונית להלן "התכנית"):
לא יאושרו היתרי בנייה במגרשים שע"פ התכנית הינם במסלול מקבצי או מתחמי.
 מועד תחילת התנאים: 01.08.2025 (וזאת על מנת לאפשר לבקשות להיתר פעילות בלבד למצות בפרק הזמן שהוגדר את הליך הרישוי עד לכדי החלטת וועדה חיובית)

עפ"י עקרונות התכנית הכוללת שאושרה ב12/24 נרשם בהוראות התכנית כי "לא תתאפשר כניסה לכלי רכב למגרשי מגורים מרחובות הכוללים נת"צ או אשר מסומנים בהיררכיה כרחוב מטרופוליני ועירוני, הכניסות לחניונים יתאפשרו רק מרחובות המסומנים בהיררכיה כרחוב שכונתי ומקומי. במידה ולא נמצא פתרון לכניסה למגרש שלא מרחוב מטרופוליני ו/או עירוני, הכניסה למגרש תהיה מהרחוב בהיררכיה הנמוכה ביותר הסמוך אליו (בהתאם להגדרות סעיף 1.9), בכפוף לאישור מהנדס העיר. ככל שתאושר, כניסה זו תשרת ככל הניתן גם את המגרשים הסמוכים, או לכל הפחות תיצמד לכניסות אליהם."

הבקשה להיתר הנ"ל הוגשה עוד בתחילת שנת 2023 ושונתה ע"י היזם מס' פעמים, (הריסה הכוללת 538, הריסה לפי תיקון 3א וכן בקשה לבדיקת היוזמה בהתאם לחלופת שקד) לאור התארכות ואי התקדמות הבקשה אל מול התגבשות הכוללת אשר קבעה את המתחם הנ"ל כהתחדשות במסלול מקבצי לאור כל המורכבויות הקיימות לרבות המורכבות התנועיתית.
 ב8/24 מהנדסת העיר שלחה מייל לעורך הבקשה וציינה בפניו כי " לפני כחצי שנה פנו מהמתחם הזה לקבלת הנחיות תכנון ואכן קיבלו שנדרש להצמד למקבץ מצפון וממערב למגרש. המבנה הנ"ל נדרש להיות חלק ממקבץ תכנוני בעל משמעות לאור מיקומו . לאור זאת לא אוכל להמליץ על קידומו במסלול בנייני ."

כמו כן עורך הבקשה קיבל הודעות על כך מהצוות התכנוני אך ביקש להמשיך עם מתווה זה בידיעה כי המלצת מהדס העיר הינה שלילית לבקשה הבקשה הועברה לבקרה מרחבית לאחר עמידה בתנאי הסף ב-1/25 וכן על פי נתוני המנהלת להתחדשות עירונית כבר יש יוזמה שמנסים לקדם עם יתרת המתחם אך חשם התכנון המלא חסרים להם המבנים בבלפור 64, ארלוזורוב 61,63

ה ח ל ט ה:

לעניין ההתנגדויות

דירי רחוב עצמאות 26, ז'בוטינסקי 27, 29,		
טענה	לקבל/לדחות ההתנגדות	הסבר
המתנגדים מקדמים פרויקט פינני בינוי למתחם כולו, אישור הבקשה יהווה מכשול ויסכל את מימושו הצוות המקצועי לא המליץ על יוזמות שהתחדשות ביניינית	לקבל את ההתנגדות	רחוב בלפור בהיותו ציר עירוני ראשי, מחייב גישה תכנונית אינטגרטיבית הן ברמת המרחב הציבורי והן ברמת המבנים הפונים אליו. לאור יעד התכנון להפוך את הרחוב לציר הליכתי עירוני פעיל ורציף, יש להימנע ככל האפשר מהפרעות לתנועת הולכי הרגל, לרבות כניסות לחניונים, אזורי פריקה וטעינה וגישות פרטיות אשר חותכות את המדרכה וקוטעות את הרצף ההליכתי
מסמכי תכנית לפינני בינוי נמצאת בשלב מתקדם ויש להם את היקף החתימות הנדרש כמעט בכל חלקה בודדת	לקבל את ההתנגדות	אכן עפ"י נתוני המנהלת קיימות חתימות מרובות של רוב הבלוק
התכנון הכולל ייתן מענה להגדלת שיטחי הציבור הנחוצים בעיר	לקבל ההתנגדות	אכן עפ"י המחלקה האסטרטגית נדרשים שטחי ציבור באזור ולכן במסגרת הכוללת הוגדר מתחם זה להתחדשות מקבצית

התכנון הנקודתי פוגע במהות הרחוב רחוב מסחרי	לקבל את ההתנגדות	אכן רחוב בלפור הינו רחוב הליכתי מסחרי שלא מאפשרים כניסה לחניה ברחוב זה אלא מרחובות אחוריים
התמ"א בוטלה כך שלא ניתן לאשר בקשות מכח תכנית זו	לדחות את ההתנגדות	הבקשה הוגשה במועד הקובע בו היה ניתן להגיש בקשות מכח תמ"א 38 קרי עד ל-31.12.24. אין בבקשה תוספת זכויות מכח בי/538 כך שהחלטת הוועדה המחוזית בנושא זה לא רלוונטית לבקשה זו
זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות ויש יתרון מובהק לתכנון מתחמי ושמורה לוועדה המקומית הזכות לסרב לבקשה בין השאר נימוקים הנוגדים הוראות תכנית כוללנית, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידי (סעיף 22 לתמ"א)	לקבל את ההתנגדות	אכן זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות, התכנון המוצע נוגד את הנחיות התכנית הכוללת הן לגבי תכנית המבנה והן לגבי מסלול ההתחדשות ושימור המרקם. נוסף על כך שהוועדה המקומית אישרה 77,78 על הכוללת
לא ניתן לקבל את תוספת יח"ד שכן ההקלות בוטלו	לקבל את ההתנגדות בחלקה	המועד הקובע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום כך שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תכנונית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית
אין הצדקה לצמצום ק.ב. הצידי	לקבל את ההתנגדות	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, ויכול להיות בעל השפעה גדולה על התכנון של שאר המתחם בו קיימים מבנים בעלי תכנית גדולה יותר במצב הנכנס
לא ניתן לקבל 10 קומות מלאות אלא 9.5 קומות ראו ערר מסריק 20	לדחות את ההתנגדות	עפ"י תיקון 3 א' ניתן לבקש במקרה זה 3 קומות מלאות
עפ"י חוק אין אפשרות לקיים הליך תכנוני בזמן שיש תכנית פינוי בינוי	לקבל את ההתנגדות בחלקה	על תכנית המתנגדים אין 77,78 ואין לה אף מעמד סטטוטורי, יחד עם זאת על תכנית הכוללת של העיר בת ים אושר בוועדה המקומית 77,78, והיא בשלב העברה לוועדה המחוזית. בתכנית זו המסלול הינו התחדשות מקבצית לאור מיקומו והצורך בשטחי ציבור

רחוב בלפור הינו אחד הצירים המרכזיים והחשובים בעיר, החוצה אותה מצפון לדרום, ומחבר בין אזורי מסחריים, מגורים ותחבורה ציבורית. הרחוב מתחיל ברחוב יצחק שדה בדרום העיר וממשיך עד לגבול עם יפו בצפון, מה שהופך אותו לאחד מהצירים החשובים בעיר

בהיותו ציר עירוני ראשי, מחייב גישה תכנונית אינטגרטיבית הן ברמת המרחב הציבורי והן ברמת המבנים הפונים אליו. לאור יעד התכנון להפוך את הרחוב לציר הליכתי עירוני פעיל ורציף, יש להימנע ככל האפשר מהפרעות לתנועת הולכי הרגל, לרבות כניסות לחניונים, אזורי פריקה וטעינה וגישות פרטיות אשר חותכות את המדרכה וקוטעות את הרצף ההליכתי.

לשם כך, יש להחיל את העקרונות הבאים:

4. תכנון מבני עם חזית פעילה לרחוב הראשי: מבנים הפונים לרחוב בלפור צריכים לכלול קומת קרקע פעילה עם שימושים עירוניים (מסחר, שירותים קהילתיים, תעסוקה קלה), כך שיתמכו בהחייאת הרחוב ויעודדו הליכה רגלית.

מס' דף: 42

5. מניעת כניסות ישירות מהרחוב הראשי: כניסות לרכבים, לרבות חניונים תת-קרקעיים או עליונים, יש לתכנן ולהפנות לרחובות המשניים והעורפיים. תכנון זה מונע פגיעת מדרכות, מפחית סיכונים בטיחותיים ומשמר את חוויית ההליכה לאורך רחוב בלפור.

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

לאור חשיבות רחוב זה עקרונות תכנית הכוללת קבעה את רחוב זה (ברובו) במסלול התחדשות מקבצי או מתחמי וזאת כדי לאפשר חבירה לרחובות משניים לצורך גישה לתת הקרקע ותפעול

על תכנית הכוללת שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית אושרה הודעה לפי סעיף 77,78 לחוק התכנון והבנייה בתאריך: 21.4.25 להלן נוסח ההודעה :

להלן התנאים להוצאת היתרי-בנייה לפי סעיף 78 לחוק הת"ב לאור אישור הוועדה

המקומית את התכנית הכוללת להתחדשות עירונית להלן "התכנית"):

לא יאושרו היתרי בנייה במגרשים שע"פ התכנית הינם במסלול מקבצי או מתחמי.

מועד תחילת התנאים: 01.08.2025 (וזאת על מנת לאפשר לבקשות להיתר פעילות בלבד למצות בפרק הזמן שהוגדר את הליך הרישוי עד לכדי **החלטת וועדה חיובית**)

עפ"י עקרונות התכנית הכוללת שאושרה ב12/24 נרשם בהוראות התכנית כי "לא תתאפשר כניסה לכלי רכב למגרשי מגורים מרחובות הכוללים נת"צ או אשר מסומנים בהיררכיה כרחוב מטרופוליני ועירוני, הכניסות לחניונים יתאפשרו רק מרחובות המסומנים בהיררכיה כרחוב שכונתי ומקומי. במידה ולא נמצא פתרון לכניסה למגרש שלא מרחוב מטרופוליני ו/או עירוני, הכניסה למגרש תהיה מהרחוב בהיררכיה הנמוכה ביותר הסמוך אליו (בהתאם להגדרות סעיף 1.9), בכפוף לאישור מהנדס העיר. ככל שתאושר, כניסה זו תשרת ככל הניתן גם את המגרשים הסמוכים, או לכל הפחות תיצמד לכניסות אליהם."

הבקשה להיתר הנ"ל הוגשה עוד בתחילת שנת 2023 ושונתה ע"י היזם מס' פעמים, (הריסה הכוללת 538, הריסה לפי תיקון 3א וכן בקשה לבדיקת היוזמה בהתאם לחלופת שקד) לאור התארכות ואי התקדמות הבקשה אל מול התגבשות הכוללת אשר קבעה את המתחם הנ"ל **כהתחדשות במסלול מקבצי** לאור כל המורכבויות הקיימות לרבות המורכבות התנועתית. ב8/24 מהנדסת העיר שלחה מייל לעורך הבקשה וציינה בפניו כי " לפני כחצי שנה פנו מהמתחם הזה לקבלת הנחיות תכנון ואכן קיבלו שנדרש להצמד למקבץ מצפון וממערב למגרש. המבנה הנ"ל נדרש להיות חלק ממקבץ תכנוני בעל משמעות לאור מיקומו . לאור זאת לא אוכל להמליץ על קידומו במסלול בנייני ."

כמו כן עורך הבקשה קיבל הודעות על כך מהצוות התכנוני אך ביקש להמשיך עם מתווה זה בידיעה כי המלצת מהנדס העיר הינה שלילית לבקשה הבקשה הועברה לבקרה מרחבית לאחר עמידה בתנאי הסף ב-1/25 וכן על פי נתוני המנהלת להתחדשות עירונית כבר יש יוזמה שמנסים לקדם עם יתרת המתחם אך חשם התכנון המלא חסרים להם המבנים בבלפור 64, ארלוזורוב 61,63 לאור זאת הוחלט לדחות את הבקשה.

הצבעה :

פה אחד - 7

מספר בקשה: 20240063	תיק בניין: 2336
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007	בתאריך: 04/06/2025

מבקש:

• **אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול**
מנורת המאור 8 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

• רן דדוש

עורך:

• דרור בריל

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000304634

כתובת הבניין: הדדי ציון שאול 3, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 206

תכנית: בי/2, בי/319, בי/58, 502-0586131, 502-0358069

מהות הבקשה:

תמ"א 38/2 - הריסת מבנה בין 3 קומות הכולל 16 יח"ד ובניה של בניין חדש בין 8 קומות הכולל 41 יח"ד, 3

קומות תת קרקעיות הכוללת 43 חניות, חדרים טכניים ומחסנים.

חוו"ד מהנדס העיר

לעניין ההתנגדויות:

דיירי הדדי 1 (דירות 9,15)		
טענה	לקבל/לדחות ההתנגדות	הסבר
המבנה מתוכנן תוך צמצום המרווח הצידי והתקרבות המבנה למבנה המתנגדים ובכך יש פגיעה באיכות החיים	לקבל את ההתנגדות בחלקה	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, אך עדיין נותר מרווח תיקני בין המבנים של כ-7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולוגית בנייה דומה אשר מהווה בלוק תכנוני שלם וקוהרנטי, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשבץ אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גיבון ושטחים מבונים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדול הגבול עם מקבץ זה, נוסף ונציין כי עפ"י עקרונות הכוללת מקבץ מבני אילו מסווג למסלול ההתחדשות המקבצית ואף קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור ולכן הצוות המקצועי רואה פגיעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא ממליץ לאשר את הבקשה
דיירי הדדי 5		
טענה	לקבל/לדחות ההתנגדות	הסבר
פוגע בקידום המתחם שמתקדם מזה זמן רב ואף קיבל אור ירוק לקידום מפורום התכנון בעיריית בת ים	לקבל את ההתנגדות	אכן קידום הפרויקט הבודד במתחם בעל חשיבות שימורית תכנונית יהרוס את המרקם הקיים ויסכל את אפשרות ההתחדשות של שאר המבנים
היו ניסיונות להדברות אך הנושא לא צלח לאור תנאים מסחריים בלתי סבירים לקידום הנושא כדי להפעיל	לדחות ההתנגדות	הוועדה לא נכנסת לנושא ההסכמי בין הצדדים, אך מציינת כי ישנה חשיבות לקידום המתחם כמקשה אחת ולא

לחץ על היזמים	לקבל את ההתנגדות	ממליצה לאשר את המבנה הבודד אכן קידום הפרויקט הבודד במתחם בעל חשיבות שימורית תכנונית יהרוס את המרקם הקיים ויסכל את אפשרות ההתחדשות של שאר המבנים
אישורה של בקשה זו יסכל את ההתחדשות של המתחם, ההתחדשות הינה אינטרס משותף לדיירי הרחוב ולוועדה המקומית	לדחות את ההתנגדות	הבקשה הוגשה במועד הקובע בו היה ניתן להגיש בקשות מכח תמ"א 38 קרי עד ל-31.12.24. אין בבקשה תוספת זכויות מכח בי/538 כך שהחלטת הוועדה המחוזית בנושא זה לא רלוונטית לבקשה זו
התמ"א בוטלה כך שלא ניתן לאשר בקשות מכח תכנית זו	לקבל את ההתנגדות	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, אך עדיין נותר מרווח תיקני בין המבנים של כ-7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולוגית בנייה דומה אשר מהווה בלוק תכנוני שלם וקוהרנטי, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשבץ אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גיבון ושטחים מבוינים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדול הגבול עם מקבץ זה, נוסיף ונציין כי עפ"י עקרונות הכוללת מקבץ מבני אילו מסווג למסלול ההתחדשות המקבצית ואף קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור ולכן הצוות המקצועי רואה פגיעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא ממליץ לאשר את הבקשה
תכנית המבנה והעמדו פוגעת בהצללה, רוחות, וירידת ערך	לדחות את ההתנגדות	המועד הקובע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום כך שיש עמידה בהוראה זו
ההקלות פורסמו רק בסוף ינואר 2025 כך שלא ניתן לדון בהן לאור העובדה כי הן בוטלו	לקבל את ההתנגדות	אכן זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות, התכנון המוצע נוגד את הנחיות התכנית הכוללת הן לגבי תכנית המבנה והן לגבי מסלול ההתחדשות ושימור המרקם. נוסף על כך שהוועדה המקומית אישרה 77,78 על הכוללת
זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות ויש יתרון מובהק לתכנון מתחמי ושמורה לוועדה המקומית הזכות לסרב לבקשה בין השאר נימוקים הנוגדים הוראות תכנית כוללנית, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה (סעיף 22 לתמ"א)	לקבל את ההתנגדות בחלקה	המועד הקובע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום כך שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכנונית
לא ניתן לקבל את תוספת יח"ד שכן ההקלות בוטלו		

לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית		
אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, אך עדיין נותר מרווח תיקני בין המבנים של 7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולוגית בנייה דומה אשר מהווה בלוק תכנוני שלם וקוהרנטי, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשבץ אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים מבונים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדול הגבול עם מקבץ זה, נוסף ונציין כי עפ"י עקרונות הכוללת מקבץ מבני אילו מסווג למסלול ההתחדשות המקבצית ואף קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור ולכן הצוות המקצועי רואה פגיעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא ממליץ לאשר את הבקשה	לקבל את ההתנגדות	אין הצדקה לצמצום ק.ב. הצידי
ההקלה שפורסמה לא מומשה עפ"י חישוב עורך הבקשה ניתן לראות כי נישמר 15% חילחול	לדחות את ההתנגדות	סטייה ניכרת בנוגע לחילחול מבוקש תכסית של 100%
המועד הקובע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום כך שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכנונית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית	לקבל את ההתנגדות בחלקה	אין הצדקה ומקור חוקי לאישור ההקלות הכמותיות
חדר הטרפו צמוד להדדי 1 ולא להדדי 5	לדחות את ההתנגדות	מתנגדים למיקום חדר הטרפו לכיוון המתנגדים
פתרון החניה נבדק ע"י יועצי התנועה של הוועדה המקומית ונמצא תקין, יחד עם זאת באזור רמת יוסף ישנה מצוקת חניה קשה ולכן תכנון של כניסות רבות ברחוב מפחיתות את מצאי החניות במרחב הציבורי שכבר היום נמצא בחוסר ולכן הראיה חייבת להיות רחבה של תכנון כולל עם כניסה אחת לכל המתחם	לקבל את ההתנגדות בחלקה	נראה לכאורה כי פתרון החניה המוצע לא תיקני

לאחר בחינת הבקשה להיתר ובדיקת המרחב וההשפעות הנלוות המלצת מהנדס העיר החלטת לוועדה הינה לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

סקירה כללית

החלקה ממוקמת במזרח העיר – העיר הממסדית הנקראת כשכונת רמת יוסף.

שכונת רמת יוסף הינה שכונה מאמצע המאה העשרים שתוכננה ונבנתה כמכלול אחד כחלק ממפעל השיכון הציבורי בארץ.

בשכונה זו יש חשיבות על שמירה של שלד השכונה הציבורי כמו גם למקבצי הבינוי למגורים.

מדובר במקבץ של 7 מבנים בטיפולוגית בנייה דומה, אשר מהווים בלוק תכנוני שלם וקוהרנטי. תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבני "תשבץ", אשר מייצרים חזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים בנויים. מערך בינוי ייחודי זה אף טומן בחובו הזדמנות לייצר קישוריות בין רחוב הדדי לגן המרכזי של רמת יוסף. לאור זאת, זיהתה התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, בי/2050 (הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 12/24) את מבנים אלו כמקבץ בינוי המיועד להתחדשות כמקשה תכנונית אחת, אשר תשמור על הערכים התכנוניים הייחודיים ועל איכות המתחם. למקבץ אף נערכו בדיקות היתכנות לפיהן ניתן יהיה לשמור על איכות המרחב בתכנון אחד. חיבור המבנים למקבץ אחד אף יאפשר פתרון חניה משותף ומיטבי, הכולל חניון יעיל יותר ורמפה אחת בלבד, כך שההפרעה למרחב הציבורי תצומצם משמעותית. מאחר והדדי 3 נמצא במרכזו של המקבץ, אישורו במבנה בודד יסכל את ההיתכנות להתחדשות מיטבית עבור כלל המקבץ ויפגע מהותית באיכויות שצויינו לעיל.

על תכנית הכוללת שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית אושרה הודעה לפי סעיף 77,78 לחוק התכנון והבנייה בתאריך: 21.4.25 להלן נוסח ההודעה:

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

לא יאושרו היתרי בנייה במגרשים שע"פ התכנית הינם במסלול מקבצי או מתחמי.

התנאים הנ"ל יחולו על בקשות להיתר שטרם נדונו במועד החלטת הוועדה בדבר התנאים

לפי סעיף 78, ולא יחולו על בקשות שבבר דדונו ואושרו ע"י הוועדה ובתוקף.

5. מועד תחילת התנאים: 01.08.2025 (וזאת על מנת לאפשר לבקשות להיתר פעילות בלבד

למצות בפרק הזמן שהוגדר את הליך הרישוי עד לכדי החלטת וועדה חיובית)

כמו כן הנחיות צוות השימור נתנו הנחיות מפורטות הן במסגרת התכנית הכוללת והן כהכנה לכרטיסיות השימור למבנים הכלולים ברשימה שאושרה בוועדת השימור להלן תמצית ההנחיות:

1. התכנית תעגן סטטוטורית מעברים לציבור בין רחוב הדדי לשלד הירוק השכונתי ממזרח למתחם, מעברים אילו ידגישו את הסכמה הקיימת בין מבואות הכניסה והקומות המפולשות לבין השטח הבין בינייני והשלד הירוק
2. ככלל הבינוי המוצע יכלול טיפולוגיה מבנית אחידה במתחם וישמור על העמדה המבנית הקיימת
3. השטחים בין המבנים יפותחו כחצרות מגוננות ויאפשרו נטיעת עצים בכל השטח הבין בינייני
4. לא תותרנה הצמדה של גינות לחזית הרחוב ולחזית הפונה לשלד הציבורי הירוק
5. החניה במתחם תהיה תת קרקעית ותתבסס על כניסה אחת מרחוב הדדי, ככל שתדרש כניסה נוספת לחניה יישמר מרחק שלא יקטן מ-400 מ' בין שתי הכניסות לחניה, בכל מקרה לא תותר כניסה לחניה במופנית לדופן מגדל המים והמוזיאון

במסגרת התאום המוקדם לפרויקט הנ"ל שהוגש בשנת 2021 נרשם כי

המבנה נמצא בתחום שכונת רמת יוסף המוגדרת לשימור מרקמי. המבנה נמצא כחלק ממקבץ מבנים טיפוסי

לתכנית פרלשטיין ובסמיכות לפארק ציבורי משמעותי ותכניות פינוי בינוי רבות.

מבחינה תחבורתית: רחובות פנימיים של רמת יוסף אינם מיועדים לתנועת כלי רכב מרובה. תחבורה ציבורית הינה יעילה אך אינה תחבורת המונים.

לאור ריבוי יח"ד המתוכננות ואופי השכונה הריסה ובניה נקודתית תפגע ביכולת ההתחדשות של המתחם בכללותו ויפגעו באופי הסביבה ובעצים גדולים המשמשים כחלק מאיכות החיים באזור.

לאור זאת ההמלצה לקידום הינה שלילית.

חוות דעת זו נאמה לנוגעים בדבר לאורך כל הדרך הן ע"י אגף הרישוי והן ע"י המנהלת כי לא נמליץ על התקדמות נקודתית לאור ההשפעה התכנונית על המתחם

נוסיף ונציין כי קיימת היום כבר מעל 76% חתימות מבעלי המתחם קרי הדדי 1, 13-5 להצטרף לפרויקט מקבצי רחב יותר אשר ייתן מענה תנועתי, וציבורי תוך שמירה על המקרם ותבנית הבנייה הקיימת

ישנם מספר יתרונות משמעותיים לביצוע התחדשות עירונית כמקבץ אחד ולא כל בניין בנפרד. ראשית, חניון תת קרקעי משותף יכול להוות פתרון יעיל יותר מבחינת ניצול שטח ותכנון. חניון כזה יאפשר חניה מסודרת ומאורגנת לכלל הדיירים, יפחית את העומס על הרחובות הסמוכים, יאפשר פתרונות פינוי אשפה טובים יותר ויתרום לשיפור איכות החיים של התושבים. בנוסף, כניסה פרטנית לכל חניון בנפרד פוגעת במדרכות ובהולכי רגל, ולכן יש חשיבות להפחתת כניסות ויציאות לרמפות עד כמה שניתן. שנית, הקצאת שטחי ציבור מבונים, במידה וכן יידרשו, ישרתו את כלל הדיירים. שטחים אלו יוכלו לשמש כמוקד חברתי וקהילתי, ולתרום לחיזוק הקשר בין התושבים. למרות שהדדי 3 מעוניינים להתקדם לבד, ישנה חשיבות רבה לשיתוף פעולה בין כל הבניינים בתחום הקו הכחול המומלץ בין הדדי 1-13. בעלי הדירות בשאר הבניינים הביעו הסכמה להתקדם יחד, מה שיכול להקל על התהליך ולהבטיח את הצלחת הפרויקט כולו.

התכנון :

התכנון המוצע לא מתייחס לאף אחד מהפרמטרים השימוריים ובכך דורס את המרקם הקיים ולא מותיר זכר הן בנוגע לתכנון קומת הקרקע עם דירות הגן הרבות, הן במיקום המבנה צורתו ותכסיתו שאינן תואמות את הטיפולוגיה הקיימת. לאור כל האמור לעיל המלצת מהנדס העיר הינה שאין לאשר את הבקשה לאור פגיעתה החמורה במרקם הקיים המיועד לשימור ובכל מסכל את כל אפשרות ההתחדשות באזור צפוף ומיוחד זה .

ה ח ל ט ה :

לעניין ההתנגדויות:

דיירי הדדי 1 (דירות 9,15)		
טענה	לקבל/לדחות ההתנגדות	הסבר
המבנה מתוכנן תוך צמצום המרווח הצידי והתקרבות המבנה למבנה המתנגדים ובכך יש פגיעה באיכות החיים	לקבל את ההתנגדות בחלקה	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, אך עדיין נותר מרווח תיקני בין המבנים של 7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולוגית בנייה דומה אשר מהווה בלוק תכנוני שלם וקוהרנטי, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשפץ אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גינות ושטחים מבונים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדול הגבול עם מקבץ זה, נוסף ונציין כי עפ"י עקרונות הכוללת מקבץ מבני אילו מסווג למסלול ההתחדשות המקבצית ואף קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור ולכן הצוות המקצועי רואה פגיעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא

ממליץ לאשר את הבקשה		
דיירי הדדי 5		
טענה	לקבל/לדחות ההתנגדות	הסבר
פוגע בקידום המתחם שמתקדם מזה זמן רב ואף קיבל אור ירוק לקידום מפורום התכנון בעיריית בת ם	לקבל את ההתנגדות	אכן קידום הפרויקט הבודד במתחם בעל חשיבות שימורית תכנונית יהרוס את המרקם הקיים ויסכל את אפשרות ההתחדשות של שאר המבנים
היו ניסיונות להדברות אך הנושא לא צלח לאור תנאים מסחריים בלתי סבירים לקידום הנושא כדי להפעיל לחץ על היזמים	לדחות ההתנגדות	הוועדה לא נכנסת לנושא ההסכמי בין הצדדים, אך מציינת כי ישנה חשיבות לקידום המתחם כמקשה אחת ולא ממליצה לאשר את המבנה הבודד
אישורה של בקשה זו יסכל את ההתחדשות של המתחם, ההתחדשות הינה אינטרס משותף לדיירי הרחוב ולוועדה המקומית	לקבל את ההתנגדות	אכן קידום הפרויקט הבודד במתחם בעל חשיבות שימורית תכנונית יהרוס את המרקם הקיים ויסכל את אפשרות ההתחדשות של שאר המבנים
התמ"א בוטלה כך שלא ניתן לאשר בקשות מכח תכנית זו	לדחות את ההתנגדות	הבקשה הוגשה במועד הקובע בו היה ניתן להגיש בקשות מכח תמ"א 38 קרי עד ל31.12.24. אין בבקשה תוספת זכויות מכח בי/538 כך שהחלטת הוועדה המחוזית בנושא זה לא רלוונטית לבקשה זו
תכנית המבנה והעמדו פוגעת בהצללה, רוחות, וירידת ערך	לקבל את ההתנגדות	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, אך עדיין נותר מרווח תיקני בין המבנים של כ7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולוגית בנייה דומה אשר מהווה בלוק תכנוני שלם וקוהרנטי, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשבץ אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים מבונים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדול הגבול עם מקבץ זה, נוסף ונציין כי עפ"י עקרונות הכוללת מקבץ מבני אילו מסווג למסלול ההתחדשות המקבצית ואף קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור ולכן הצוות המקצועי רואה פגיעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא ממליץ לאשר את הבקשה
ההקלות פורסמו רק בסוף ינואר 2025 כך שלא ניתן לדון בהן לאור העובדה כי הן בוטלו	לדחות את ההתנגדות	המועד הקובע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום כך שיש עמידה בהוראה זו
זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות ויש יתרון מובהק לתכנון מתחמי ושמורה לוועדה המקומית הזכות לסרב לבקשה	לקבל את ההתנגדות	אכן זכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות, התכנון המוצע נוגד את הנחיות התכנית הכוללת הן לגבי תכנית

בין השאר נימוקים הנוגדים הוראות תכנית כוללנית, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה (סעיף 22 לתמ"א)		המבנה והן לגבי מסלול ההתחדשות ושימור המרקם. נוסף על כך שהוועדה המקומית אישרה 77,78 על הכוללת
לא ניתן לקבל את תוספת יח"ד שכן ההקלות בוטלו	לקבל את ההתנגדות בחלקה	המועד הקובע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום כך שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכנונית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית
אין הצדקה לצמצום ק.ב. הצידי	לקבל את ההתנגדות	אכן התכנון הנוכחי מצמצם את המרווח בין המבנים, אך עדיין נותר מרווח תיקני בין המבנים של כ-7 מ', יחד עם זאת מדובר במקבץ מבנים בעלי טיפולוגית בנייה דומה אשר מהווה בלוק תכנוני שלם וקוהרנטי, תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבנה תשבץ אשר מייצרת חזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים מבונים תוך מתן דגש על קישוריות לשצ"פ הגדול הגבול עם מקבץ זה, נוסף ונציין כי עפ"י עקרונות הכוללת מקבץ מבני אילו מסווג למסלול ההתחדשות המקבצית ואף קיבל הנחיות לשימור תבנית הבנייה מצוות השימור ולכן הצוות המקצועי רואה פגיעה קשה בטיפולוגיה הקיימת ולא ממליץ לאשר את הבקשה
סטייה ניכרת בנוגע לחילחול מבוקש תכסית של 100%	לדחות את ההתנגדות	ההקלה שפורסמה לא מומשה עפ"י חישוב עורך הבקשה ניתן לראות כי נישמר 15% חילחול
אין הצדקה ומקור חוקי לאישור ההקלות הכמותיות	לקבל את ההתנגדות בחלקה	המועד הקובע למתן אפשרות לבקש הקלות הינו עמידה בתנאי הסף עד לתאריך: 1.01.25. בקשה זו עברה תנאי סף בתאריך: 10.12.24 ואז הונפק לה נוסח פרסום כך שיש עמידה בהוראה זו יחד עם זאת אין הצדקה תיכנונית לאישור הקלה זו שכן היא בקשה פוגענית
מתנגדים למיקום חדר הטרפו לכיוון המתנגדים	לדחות את ההתנגדות	חדר הטרפו צמוד להדדי 1 ולא להדדי 5
נראה לכאורה כי פתרון החניה המוצע לא תיקני	לקבל את ההתנגדות בחלקה	פתרון החניה נבדק ע"י יועצי התנועה של הוועדה המקומית ונמצא תקין, יחד עם זאת באזור רמת יוסף ישנה מצוקת חניה קשה ולכן תכנון של כניסות רבות

ברחוב מפחיתות את מצאי החניות במרחב הציבורי שכבר היום נמצא בחוסר ולכן הראיה חייבת להיות רחבה של תכנון כולל עם כניסה אחת לכל המתחם		

לאחר בחינת הבקשה להיתר ובדיקת המרחב וההשפעות הנלוות הוחלט לאמץ המלצת מהנדס העיר ולסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

סקירה כללית

החלקה ממוקמת במזרח העיר – העיר הממסדית הנקראת כשכונת רמת יוסף.

שכונת רמת יוסף הינה שכונה מאמצע המאה העשרים שתוכננה ונבנתה כמכלול אחד כחלק ממפעל השיכון הציבורי בארץ.

בשכונה זו יש חשיבות על שמירה של שלד השכונה הציבורי כמו גם למקבצי הבינוי למגורים.

מדובר במקבץ של 7 מבנים בטיפולוגית בנייה דומה, אשר מהווים בלוק תכנוני שלם וקוהרנטי. תפיסת התכנון של הבלוק הינה של מבני "תשבץ", אשר מייצרים חזית ייחודית המשלבת שטחי גינון ושטחים בנויים. מערך בינוי ייחודי זה אף טומן בחובו הזדמנות לייצר קישוריות בין רחוב הדדי לגן המרכזי של רמת יוסף. לאור זאת, זיהתה התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, בי/2050 (הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 12/24) את מבנים אלו כמקבץ בינוי המיועד להתחדשות כמקשה תכנונית אחת, אשר תשמור על הערכים התכנוניים הייחודיים ועל איכות המתחם. למקבץ אף נערכו בדיקות היתכנות לפיהן ניתן יהיה לשמור על איכות המרחב בתכנון אחוד. חיבור המבנים למקבץ אחד אף יאפשר פתרון חניה משותף ומיטבי, הכולל חניון יעיל יותר ורמפה אחת בלבד, כך שההפרעה למרחב הציבורי תצומצם משמעותית. מאחר והדדי 3 נמצא במרכזו של המקבץ, אישורו במבנה בודד יסכל את ההיתכנות להתחדשות מיטבית עבור כלל המקבץ ויפגע מהותית באיכויות שצויינו לעיל.

על תכנית הכוללת שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית אושרה הודעה לפי סעיף 77,78 לחוק התכנון והבנייה בתאריך: 21.4.25 להלן נוסח ההודעה :

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

לא יאושרו היתרי בנייה במגרשים שע"פ התכנית הינם במסלול מקבצי או מתחמי.

התנאים הנ"ל יחולו על בקשות להיתר שטרם נדונו במועד החלטת הוועדה בדבר התנאים

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

5. מועד תחילת התנאים: 01.08.2025 (וזאת על מנת לאפשר לבקשות להיתר פעילות בלבד

למצות בפרק הזמן שהוגדר את הליך הרישוי עד **לכדי החלטת וועדה חיובית**)

- כמו כן הנחיות צוות השימור נתנו הנחיות מפורטות הן במסגרת התכנית הכוללת והן כהכנה לכרטיסיות השימור למבנים הכוללים ברשימה שאושרה בוועדת השימור להלן תמצית ההנחיות:
1. התכנית תעגן סטטוטורית מעברים לציבור בין רחוב הדדי לשלד הירוק השכונתי ממזרח למתחם, מעברים אילו ידגישו את הסכמה הקיימת בין מבואות הכניסה והקומות המפולשות לבין השטח הבין בינייני והשלד הירוק
 2. ככלל הבינוי המוצע יכלול טיפולוגיה מבנית אחידה במתחם וישמור על העמדה המבנית הקיימת
 3. השטחים בין המבנים יפותחו כחצרות מגוננות ויאפשרו נטיעת עצים בכל השטח הבין בינייני
 4. לא תותרנה הצמדה של גינות לחזית הרחוב ולחזית הפונה לשלד הציבורי הירוק
 5. החניה במתחם תהיה תת קרקעית ותתבסס על כניסה אחת מרחוב הדדי, ככל שתדרש כניסה נוספת לחניה יישמר מרחק שלא יקטן מ' 400 בין שתי הכניסות לחניה, בכל מקרה לא תותר כניסה לחניה במופנית לדופן מגדל המים והמוזיאון

במסגרת התאום המוקדם לפרויקט הנ"ל שהוגש בשנת 2021 נרשם כי המבנה נמצא בתחום שכונת רמת יוסף המוגדרת לשימור מרקמי. המבנה נמצא כחלק ממקבץ מבנים טיפוסי לתכנית פרלשטיין ובסמיכות לפארק ציבורי משמעותי ותכניות פינוי בינוי רבות. מבחינה תחבורתית: רחובות פנימיים של רמת יוסף אינם מיועדים לתנועת כלי רכב מרובה. תחבורה ציבורית הינה יעילה אך אינה תחבורת המונים. לאור ריבוי יח"ד המתוכננות ואופי השכונה הריסה ובניה נקודתית תפגע ביכולת ההתחדשות של המתחם בכללותו ויפגעו באופי הסביבה ובעצים גדולים המשמשים כחלק מאיכות החיים באזור. **לאור זאת ההחלטה לקידום הינה שלילית.**

חוות דעת זו נאמרה לנוגעים בדבר לאורך כל הדרך הן ע"י אגף הרישוי והן ע"י המנהלת כי לא נמליץ על התקדמות נקודתית לאור ההשפעה התכנונית על המתחם

נוסיף ונציין כי קיימת היום כבר מעל 76% חתימות מבעלי המתחם קרי הדדי 1, 13-5 להצטרף לפרויקט מקבצי רחב יותר אשר ייתן מענה תנועתי, וציבורי תוך שמירה על המקום ותבנית הבנייה הקיימת ישנם מספר יתרונות משמעותיים לביצוע התחדשות עירונית כמקבץ אחד ולא כל בניין בנפרד. ראשית, חניון תת קרקעי משותף יכול להוות פתרון יעיל יותר מבחינת ניצול שטח ותכנון. חניון כזה יאפשר חניה מסודרת ומאורגנת לכלל הדיירים, יפחית את העומס על הרחובות הסמוכים, יאפשר פתרונות פינוי אשפה טובים יותר ויתרום לשיפור איכות החיים של התושבים. בנוסף, כניסה פרטנית לכל חניון בנפרד פוגעת במדרכות ובהולכי רגל, ולכן יש חשיבות להפחתת כניסות ויציאות לרמפות עד כמה שניתן. שנית, הקצאת שטחי ציבור מבונים, במידה וכן יידרשו, ישרתו את כלל הדיירים. שטחים אלו יוכלו לשמש כמוקד חברתי וקהילתי, ולתרום לחיזוק הקשר בין התושבים. למרות שהדדי 3 מעוניינים להתקדם לבד, ישנה חשיבות רבה לשיתוף פעולה בין כל הבניינים בתחום הקו הכחול המומלץ בין הדדי 1-13. בעלי הדירות בשאר הבניינים הביעו הסכמה להתקדם יחד, מה שיכול להקל על התהליך ולהבטיח את הצלחת הפרויקט כולו.

התכנון :

התכנון המוצע לא מתייחס לאף אחד מהפרמטרים השימוריים ובכך דורס את המרקם הקיים ולא מותיר זכר הן בנוגע לתכנון קומת הקרקע עם דירות הגן הרבות, הן במיקום המבנה צורתו ותכסיתו שאינן תואמות את הטיפולוגיה הקיימת. לאור כל האמור לעיל החלטת הוועדה הינה שאין לאשר את הבקשה לאור פגיעתה החמורה במרקם הקיים המיועד לשימור ובכל מסכל את כל אפשרות ההתחדשות באזור צפוף ומיוחד זה .

הצבעה:

בעד – 4

נגד – 2 (אפרים מזרחי ואירנה גנין)

נמנע – 1 (עו"ד דוד פפיא)

מספר בקשה: 20240168	תיק בניין: 4070	סעיף: 11
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250007 בתאריך: 04/06/2025		

מבקש:

♦ **פינת ירושלים בע"מ**

יד חרוצים 31 נתניה

בעל הנכס:

♦ פינת ירושלים בע"מ

עורך:

♦ ארי אתגר

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000362017

כתובת הבניין: ירושלים 12, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7144 חלקה: 1

מהות הבקשה:

קיים מבנה בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד .

הקמת מבנה בן 9 קומות מעל לקומת קרקע הכולל 29 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף

לצורך חניה מכח תמ"א 38

חוו"ד מהנדס העיר

לעניין ההתנגדות קובי מצליח מרחוב ירושלים 14

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
בעבר הייתה חשיבה תכנונית להסתכל על המתחם הכולל בהתייחסות הכוללת הייתה לרבות המגרשים ברחוב ירושלים 12, ירושלים 14, וכתובות נוספות סמוכות למה עבשיו הוא מתקדם לבד	לדחות	מקבץ התכנון נבדק ונצא כי מבנה נשוא הבקשה להיתר לא תורם למקבץ ולכן ניתנה לו האפשרות להתקדם כהתחדשות ביניינית
הבניה החדשה תפגע ביציבות המבנים הסמוכים	לקבל	חלק מתנאי הוועדה הינם קבלת דוח קרקע על עמידות הקרקע וכן בהיתר הבנייה יירש כי כל נזק אשר ייגרם למבנים הסמוכים יטופל ויתוקן ע"ח חשבון היזם. נוסיף ונציין כי הליך הבנייה מלווה במהנדס בניין אשר יפקח על הנעשה

לאור האמור ממליץ לאשר הבקשה להריסת בניין קיים מבנה בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד .
הקמת מבנה בן 9 קומות מעל לקומת קרקע הכולל 29 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף
לצורך חניה מכח תמ"א 38

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 2 יח"ד המהוות 20% ל 12 היח"ד המותרות לפי התב"ע. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בינייני כהריסה ובנייה מחדש
הקלה לתוספת שטחים עפ"י סעיף 9(א) הוראות מעבר בתקנות התכנון	לאשר	לצורך טיוב התכנון ואיכות הדירות

והבניה.		
הקלה לתוספת קומות	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לתוספת בריכה בקומת הגג	לאשר	לצורך איכות הדירות
הקלה בגובה קומת מרתף עליון. הגבהה 3 מ' נטו לגובה של 3.5 מ' נטו	לאשר	טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
תוספת קומות מרתף	לאשר	לעמידה בתקן החניות, ועד 4 קומות
הקלה למיקום מרתף עם נסיגה חלקית מרחוב ירושלים.	לאשר	שיפור תכנון חניון ועמידה בתקן החניות
הגבהת גובה קומת עמודים ל3.5 מ' ביחס ל3.2 מ' המותר	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הגבהת קומה 8 ל3.3 מ' ברוטו ביחס ל3 מ' המותרים	לאשר	עבור מעבר מערכות ושיפור תכנון קומת הגג
הגבהת המצללות לגובה של 2.7 מ' ביחס ל2.4 מ' המותרים	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הגבהת קומת הגג ל 3.5 מ' ברוטו ביחס ל3 מ' המותרים	לאשר	עבור שיפור תכנון קומת הגג
הקלה בשטחי חלחול. בקשה ל13.5% שטחי חלחול במקום 15% שטחי חלחול	לאשר	לצורך שיפור מרתף החניה תוך מציאת פתרונות מטכניים חלופיים

הערות לתשריט הבקשה :
יש לתקן תכנית לפי הערות הבדוק

- השלמת דרישות אישורים נוספים:**
1. אישור סניטרי – תאגיד מים וביוב
 2. מחלקת חשמל ותאורה
 3. מחלקת תברואה
 4. מחלקת איכות הסביבה
 5. אישור מחלקת תשתיות, תוכנית ניקוז
 6. אישור יועץ בטיחות לצובר הגז
 7. אישור פקיד היערות

ה ח ל ט ה:

לעניין ההתנגדות קובי מצליח מרחוב ירושלים 14

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
בעבר הייתה חשיבה תכנונית להסתכל על המתחם הכולל בהתייחסות הכוללת הייתה לרבות המגרשים ברחוב ירושלים 12, ירושלים 14, ובתובות נוספות סמוכות למה עבשיו	לדחות	מקבץ התכנון נבדק ונצא כי מבנה נשוא הבקשה להיתר לא תורם למקבץ ולכן ניתנה לו האפשרות להתקדם כהתחדשות ביניינית

הוא מתקדם לבד		
הבניה החדשה תפגע ביציבות המבנים הסמוכים	לקבל	חלק מתנאי הוועדה הינם קבלת דוח קרקע על עמידות הקרקע וכן בהיתר הבנייה יירש כי כל נזק אשר ייגרם למבנים הסמוכים יטופל ויתוקן ע"ח חשבון היזם. נוסיף ונציין כי הליך הבנייה מלווה במהנדס בניין אשר יפקח על הנעשה

לאור האמור הוחלט לאשר הבקשה להריסת בניין קיים מבנה בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד .
הקמת מבנה בן 9 קומות מעל לקומת קרקע הכולל 29 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף לצורך חניה מכח תמ"א 38

מהות ההקלה	להמליץ - לאשר/לדחות	נימוק
הקלה לתוספת מס' יחידות דיור לפי שב"ס. תוספת של 2 יח"ד המהוות 20% ל 12 היח"ד המותרות לפי התב"ע. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד) (1) בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בינייני כהריסה ובנייה מחדש
הקלה לתוספת שטחים עפ"י סעיף 9(א) הוראות מעבר בתקנות התכנון והבניה.	לאשר	לצורך טיוב התכנון ואיכות הדירות
הקלה לתוספת קומות	לאשר	לצורך טיוב התכנון
הקלה לתוספת בריכה בקומת הגג	לאשר	לצורך איכות הדירות
הקלה בגובה קומת מרתף עליון. הגבהה מ 3 מ' נטו לגובה של 3.5 מ' נטו	לאשר	טיוב ושיפור תכנון מרתף החניה
תוספת קומות מרתף	לאשר	לעמידה בתקן החניות, ועד 4 קומות
הקלה למיקום מרתף עם נסיגה חלקית מרחוב ירושלים.	לאשר	שיפור תכנון חניון ועמידה בתקן החניות
הגבהת גובה קומת עמודים ל 3.5 מ' ביחס ל 3.2 מ' המותר	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הגבהת קומה 8 ל 3.3 מ' ברוטו ביחס ל 3 מ' המותרים	לאשר	עבור מעבר מערכות ושיפור תכנון קומת הגג
הגבהת המצללות לגובה של 2.7 מ' ביחס ל 2.4 מ' המותרים	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
הגבהת קומת הגג ל 3.5 מ' ברוטו ביחס ל 3 מ' המותרים	לאשר	עבור שיפור תכנון קומת הגג
הקלה בשטחי חלחול. בקשה ל 13.5% שטחי חלחול במקום 15% שטחי חלחול	לאשר	לצורך שיפור מרתף החניה תוך מציאת פתרונות מטכניים חלופיים

הערות לתשריט הבקשה :

יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

השלמת דרישות אישורים נוספים:

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

הצבעה:

פה אחד - 7

שלב בקרת התכ

- אישור מכון בקרה
- אישור יועץ בטיחות לתקינות הברכה
- יש לפנות לאבנר אטיאס – טל' 03-5556420 ,
- אימייל: avnera@bat-yam.muni.il

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- אישור לתחילת עבודות**
- אישור מכון בקרה לתחילת עבודות (במידה ובקרת התכ בוצעה ע"י מכון בקרה)
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה (במידה ובקרת התכ בוצעה ע"י מכון בקר
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל
- ההיתר בדבר מינויים
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
- אישור רשות העתיקות
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור אגף התחדשות עירונית
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 03-5556010.
- תיאום הנדסי - אישור תחילת עבודות (לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות)
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור מחלקת בטיחות מוסדות חינוך ושטחי ציבור (לבנייה בסמיכות למבני ציבור)
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- אישור אגף הנכסים על תפיסת שטח ציבורי במסגרת הסדרי התנועה הזמניים
- לרבות אישור תשלום וחתימה על הסכם מול העירייה.
- אישור מחלקת גנים ונוף - חתימה על גבי תכנית הגשה מלאה (באם קיימת נגיעה בעץ בוגר)
- אישור מחלקת תברואה על חתימת כתב התחייבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבנייה
- אישור אגף הכנסות - היטלים ואגרות.
- אישור פקיד היערו לכריתת/העתקת עצים לשימור
- אישור אדריכלית העיר - גדר מדברת
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה בנוגע לתיאום פרטי הפיתוח.
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידה בתכנית עבודה חברתית לשלב זה ויידוע הציבור

- כתב התחייבות לשיפוי וויתור על טענות ותביעות (אם מצבים מנוף)
- סקר אקולוגי בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יחולו על המבקש במידה ומסקנות הסקר ידרשו זאת
- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תברואה
- אישור אגף נכסים(עבור שטחים ציבוריים)
- אישור בקשת תחילת עבודות ע"ימפקח הבניה האחראי

דרישות למהלך ביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה
- (במידה ובקרת התכן בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות,תקרות,עמודים,קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- 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 דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת,מפקח בניה,מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות -אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק(אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשיה, מסחר, חניונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.

- אישור פקיד היעירות
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני החניה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה למבנה לדיריים חוזרים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה
- אישור מחלקת מבני ציבור
- אישור מחלקת תברואה
- אישור אגף נכסים, הכנסות
- אישור תאגיד מי בת ים
- אישור הג"א

דרישות איכות הסביבה - תעודת גמר

- אישור שלב ב' – לעמידה בת"י 5281 2 כוכבים ודירוג אנרגטי B
- מתקנים לאצירת פסולת ומרכיבי מחזור
- תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר המורשה
- תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט לאתר מורשה
- אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת ההיתר.
- אישור יועץ אינסטלציה
- אישור יועץ מיזוג אוויר
- אישור יועץ חשמל
- זיהום קרקע וגזי קרקע, אישור פינוי קרקע מזוהמת
- אישור על ידי יועץ איטום בדבר ביצוע אמצעי האיטום בהתאם למפרט האיטום.
- מדידת אוויר תוך מבנית
- אישור יועץ סביבתי/אדריכל נוף על נטיעת עצים/ביצוע אלמנטים ממתני רוחות בהתאם למידול ש
- אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנ"ס.
- היתר רעלים או פטור מהמשרד להגנ"ס.
- יש לפנות למיכאל אביר MichaelAb@sviva.gov.il

מבקש:

♦ שפיר מגורים ובניין בע"מ

ברקת 12 פתח תקווה מיקוד: 4951780

בעל הנכס:

♦ לפי נסח טאבו

עורך:

♦ שמעון אורן

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 8587662606

כתובת הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5026 חלקה: 47 מגרש: 14 ; חלקה: 60 מגרש: 14/1 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/410, בי/410/1/מק, בי/795, בי/410, בי/270, בי/403, בי/430, 502-0586131, בי/505/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

מובא לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בנייה

שינוי שם מבקש בהיתר בניה 20190562 מיום 13.07.2022 להקמת בניין מגורים בן 20

קומות מעל קומת קרקע כפולה, קומת גג טכנית ושלוש קומות מרתף עבור חניות, מחסנים

ומערכות

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20190562 מתאריך 29.11.2022 עד לתאריך 29.11.2028.

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20190562 מיום 29.11.2022.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20190562 מתאריך 29.11.2022 עד לתאריך 29.11.2028.

בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20190562 מיום 29.11.2022.

הצבעה:

פה אחד - 7

מבקש:

* צבי אברמוב

הפלדה 3 בת ים

בעל הנכס:

* צבי אברמוב

עורך:

* משה שמולוביץ

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000463852

כתובת הבניין: הפלדה 3, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7122 חלקה: 54 יעוד: איזור עסקים ובידור

תכנית: בי/2/א, בי/400, בי/2/400, בי/577, 502-0586131, 502-0222596, בי/400/4

מהות הבקשה:

בניית אולם חד קומתי לתעשייה מבניה קלה פריקה לתקופה זמנית כפי שנקבע ע"י הוועדה עד למימוש תוכנית מטרו דרום השטח

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

חוו"ד מהנדס העיר

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

על המתחם פורמסה הכרזה על הכנת תכנית מתוקף סעיף 77 לחוק תכנון והבניה, ופרסמו תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

התנאים קובעים כי:

א. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמא 38 למעט היתרי תמ"א 38 אשר אושרו בוועדה המקומית טרם החלטה זו.

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

קיימים כדין, לצורך בטיחות חוזק והנגשה.

ג. התנאים לפי וועדה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדרות ציבור ושצ"פים.

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

היבט תכנוני:

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

תקן החניה באיזור זה הינו: עפ"י תקן החניה המבקוש נמצא באיזור א' אשר קובע כי 1 חניה לכל 120 מ"ר. מבוקש 104.37 מ"ר/120 = אזי אין צורך בחניות.

לאור העובדה כי מדובר בשימוש תעשייתי בהתאם לתכנית התקפה בהיקף מיזורי של כ- 100 מ"ר, מבניה קלה ופריקה אשר אינה מהווה סיכול לתכנית המקודמת, המלצת מהנדס

העיר להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הבקשה בכפוף לקבלת כתב התחייבות לפינוי כל

הבניה לפי הנחיות העיריה.

לאור האמור לעיל, ממליץ לאשר לבקשה.

הערות בדיקה:

1. יש לתכנן מרחב מוגן בהתאם לחוק.

2. יש להוסיף טבלת שטחים רובוטית.

3. יש לשנות מסלול ברישוי זמין למסלול הקלות.

החלטה:

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

על המתחם פורסמה הכרזה על הכנת תכנית מתוקף סעיף 77 לחוק תכנון והבניה,

ופרסמו תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

התנאים קובעים כי:

א. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38 למעט היתרי תמ"א 38 אשר אושרו בוועדה המקומית טרם החלטה זו.

ב. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית להתיר שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות חוזק והנגשה.

ג. התנאים לפי וועדה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

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

היבט תכנוני:

מדובר בחלקה עליה בנויים מבנים נוספים, המבקש מבקש לבצע בניה חדשה על חלק מחלקה זו אשר הינה ריקה, ועליו להקים מבנה חדש הכולל קומה אחת- תעשייתית.

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

לאור העובדה כי מדובר בשימוש תעשייתי בהתאם לתכנית התקפה בהיקף מינורי של כ- 100 מ"ר, מבניה קלה ופריקה אשר אינה מהווה סיכול לתכנית המקודמת, החלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הבקשה בכפוף לקבלת כתב התחייבות לפינוי כל הבניה לפי הנחיות העיריה.

הערות בדיקה:

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

הצבעה:

פה אחד - 7

בקרה מרחבית

מחלקת שפ"ע

תאגיד המים והביוב

מחלקת בטיחות- משה פרץ

מחלקת איכות הסביבה

מחלקת חשמל ותאורה

גנים ונוף

שלב בקרת התכנן

- אישור תאגיד מי בת ים

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

תיאומים ואישורים נוספים

- אישור סופי, חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה

- אישור מחלקת תברואה בנוגע לפתרון אשפה

- אישור הוועדה המחוזית

- אישור תיאום תשתיות

- אישור מחלקת איכות הסביבה

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

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה

אישור לתחילת עבודות

- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל

ההיתר בדבר מינויים

- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה

- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר

ת. השלמה

23/03/2023

25/07/2023

06/07/2023

26/07/2023

25/07/2025

16/07/2023

- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן יגלי 03-5556010.
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- תכנית התארגנות אתר מבנה ציבור/סמיכות למבנה ציבור
- 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:
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור מכון בקרה לתחילת עבודות (במידה ובקרת התכנן בוצעה ע"י מכון בקרה)
- דרישות למהלך ביצוע**
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דוח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצרוף
- מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם
- הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי
- ושוחות הביוב עד להתחברות למערכת עירונית
- תעודת גמר**
- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם
- כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה
- (במידה ובקרת התכנן בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט