

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה
ישיבה מס' 15/09/25 ביום שני תאריך 25/09/25 כ"ב אלול, תשפ"ה בשעה 15:18

רשימת נושאים תכנוניים

מספר	שם תכנונית/נושא תכנוני	נושא תכנוני	עמ.
1	דיון בהמלצת תכנונית שהוגשה ישירות למוחזיות	דיון בהמלצת תכנונית שהוגשה ישירות למוחזיות	2
2	דיון בתכנונית: הארכת תוקף תכנונית	דיון בתכנונית: הארכת תוקף תכנונית	4
3	דיון בתכנונית: הארכת תוקף תכנונית	דיון בתכנונית: הארכת תוקף תכנונית	6
4	דיון בהפקדת תכנונית	דיון בהפקדת תכנונית	8
5	דיון בהתקנדויות	הרצוג 40 והרצוג 23 תשריט איחוד	10

תכנית מתאר מקומי: 502-1359769

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 15/09/2025 בתאריך: 20250011

סעיף: 1

שם: בי/נ-9- מתחם הרב מימון דליה
נושא: דיון בהמלצתה לתוכנית שהוגשה לשירות מחוזית
עירית בת-ים:
שטח התוכנית: 11,620.000 מ"ר
סמכות: ועדת מחוזית

יחס	לתוכנית
כפיפות	502-0216473
כפיפות	502-0413625
שינויי	בי/2/א
שינויי	בי/328/ב
שינויי	369/ב
כפיפות	538/ב
שינויי	בי/מק/497

גבולות:

מתחם דליה, שכונת רמת הנשיא בת ים.

בעלי עניין:

ייזם:	אריה נתנאל
♦	ספר בלהגנה
♦	דני נתנאל
עורך:	גיא מילוסלבסקי
מגיש:	ספר בלהגנה
♦	אריה נתנאל
♦	דני נתנאל

כתובת:

רחוב מימון הרב 32 , בית ים
 רחוב מימון הרב 34 , בית ים
 רחוב מימון הרב 36 , בית ים
 רחוב מימון הרב 38 , בית ים
 רחוב מימון הרב 40 , בית ים
 רחוב דליה 1 , בית ים
 רחוב דליה 2 , בית ים
 רחוב דליה 3 , בית ים
 רחוב דליה 4 , בית ים
 רחוב דליה 5 , בית ים
 רחוב דליה 6 , בית ים
 רחוב דליה 7 , בית ים
 רחוב דליה 9 , בית ים
 רחוב דליה 11 , בית ים
 רחוב דליה 13 , בית ים
 רחוב דליה 15 , בית ים

גושים/ חלוקות לתוכנית:

גוש: 7178
 , 30-32,
 9-12

מטרת הדין

מדובר בתוכנית התחדשות עירונית בקצת המזרחי של רחוב הרב מימון בבת-ים.

התכנית מציעה הריסת 6 מבנים קיימים בני 4 קומות ובהם סה"כ 128 יח"ד ותוספת זכויות עברו 512 יח"ד חדשות המתחלקות בין 3 בניינים רב-קומתיים ו-2 בניינים מרכיביים, המתוכננים סביב שצ'יף מרכזי.

בנוסך התכנית החדשה מציעה מסחר בקומת הקרקע בחזיות לרחוב הרב-מימון ומגרש עברו מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחויזת, ללא דיון בוועדה המקומית, ומובאת כעת לקביעת המלצת הוועדה המקומית לביה.

מטרת התוכנית :

התכניות עירוניות במתחם הרב מימן/דליה, בת ים במערכות פינוי-ቢוני, הכוללת פינוי של 128 יח"ד קיימות והקמת מתחם מגורים הכלול 512 יח"ד המתחלוות בין 3 בניינים רב קומות ו-2 בניינים מרכמיים, מסחר בקומת הקרקע ומגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקת מחדש של החלקות ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבנייה.
2. שניINI יעוד קרקע מאוזר מגורים 4-3 קומות, שביל להולכי רגל, דרך קיימת ושטח ציבורי פרטי ליעוד מגורים ד', שטח ציבורי פרטי, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת מגרשים להקמת מגורים בהיקף של 512 יח"ד זוכיות בניה למגורים.
4. קביעת חזית מסחרית פעילה לחזיות רחוב הרב מימן.
5. הקצת שטח של כ- 2.430 ד' לטובת מתחם מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת שימושים, זכויות והוראות הבניה, מס' יח"ד, גובה, מספר קומות וקווי בניין, בכל תא השטח בתכנית.
7. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולכללי רכב.
8. קביעת תנאים למתן היתריה בנייה.
9. קביעת הסדרי תנועה ותקון חנייה.

חו"ד מהנדס הוועדה

להמליץ בפני הוועדה המחויזת לדוחות מהנימוקים הבאים מדבר בתכנית בקצה המזרחי של העיר, במשק עם חולון. הлик קידומה לא נעשה בתיאום עם הוועדה המקומית, והיא אינה נותנת מענה ראוי לצרכי העיר.

לאור ריבוי השטחי הציבוריים בו, המתחם סומן בתכנית הכוללת כמתחם איתור לבית ספר עתידי, אך התכנית אינה מספקת מענה לצורך חיוני זה.

נוסף על כך, היקו החול המוצע מצומצם, והרחבתו אפשר פרישת ייעודי קרקע טוביה יותר מהמושעת ביום, ובשילוב עם הקצת קרקע נוספת לצרכי ציבור התכנית אפשר מענה ראוי להרבי המתחם והן לצרכי העיר.

כמו כן, הוועדה המקומית אישרה מדיניות תכנונית סדרה ותקפה (התכנית הכוללת) בנוגע לעוצמות הבניה, נפח הבניה וההקצותות הציבוריות, והתכנית הנוכחית אינה תואמת מדיניות זו.

לאור כלל האמור, מומלץ לוועדה המקומית להמליץ לדוחית קידום התכנית בתוכונתה הנוכחית, ולקדמה בכפוף להתאמתה להערות עקרוניות אלו.

ה כתה :

להמליץ בפני הוועדה המחויזת לדוחות את התכנית מהנימוקים הבאים מדבר בתכנית בקצה המזרחי של העיר, במשק עם חולון. הлик קידומה לא נעשה בתיאום עם הוועדה המקומית, והיא אינה נותנת מענה ראוי לצרכי העיר.

לאור ריבוי השטחי הציבוריים בו, המתחם סומן בתכנית הכוללת כמתחם איתור לבית ספר עתידי, אך התכנית אינה מספקת מענה לצורך חיוני זה.

נוסף על כך, היקו החול המוצע מצומצם, והרחבתו אפשר פרישת ייעודי קרקע טוביה יותר מהמושעת ביום, ובשילוב עם הקצת קרקע נוספת לצרכי ציבור התכנית אפשר מענה ראוי להרבי המתחם והן לצרכי העיר.

כמו כן, הוועדה המקומית אישרה מדיניות תכנונית סדרה ותקפה (התכנית הכוללת) בנוגע לעוצמות הבניה, נפח הבניה וההקצותות הציבוריות, והתכנית הנוכחית אינה תואמת מדיניות זו.

לאור כלל האמור, הוחלט להמליץ לוועדה המחויזת על דוחית קידום התכנית בתוכונתה הנוכחית, ולקדמה בכפוף להתאמתה להערות עקרוניות אלו.

תכנית מתאר מקומי: 502-1042118

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 15/09/2025 בתאריך: 20250011

סעיף: 2

שם: בימק/ 598/ 1
 נושא: דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית
 עירית בת-ים
 שטח התוכנית: 7,397.000 מ"ר
 סמכות: ועדת מקומית

יחס	لتכנית
שינויי	502-0163170
שינויי	502-0222596
החלפה	502-0358069
כפיות	502-0586131
שינויי	ב/י/א/2/ב
שינויי	400/ב/י/1
שינויי	400/ב/י/2
שינויי	400/ב/י/3
שינויי	400/ב/י/4
שינויי	400/ב/י/5
החלפה	ב/י/430/ב
כפיות	1/תמא/4
כפיות	5/תמא/4
כפיות	5/תמא/5
כפיות	103/תתל

גבולות:

התכנית תחומה:

מצפון: רח' אורת ישראל

מצרחה: רח' אהוד קنموן (לשעבר רח' העבודה)

מערבית: מגרשים 31 ו 32.

מדרום: רח' החירות.

בעלי עניין:•**יוזם:** פ.פ אפריקה אינוסט (

רחל יונגמו

•**מגיש:** פ.פ אפריקה אינוסט (**בתובות:**

רחוב החירות, בת ים

רחוב הבונים, בת ים

רחוב העבודה (אהוד קינמו), בת ים

גושים/ חלקיות לתכנית:

גוש: 7129

, 30, 29

מטרת הדין

מדובר בתכנית מאושרת מתאריך ה- 14.11.2023, בצפון רובע הערים - מתחם החירות.

התכנית כוללת איחוד וחילוקה הנדרשים מכוח התכנית הראשית המאושרת (ב/י/ 598), שינוי תמהיל זכויות הבניה ותוספת של 48 ימי'ד ושטחי ציבור מבנים, ושינויי ביןוי בהתאם לדרישות תת"ל 103 המאושרת (קו המטרו M3), אשר חוצה אלכסון תחת המגרש).

תוקף התכנית המקומית היה עד ה- 14.05.2025 כאשר התכנית קובעת בסעיף 7.2 כי "תוקף התכנית 18 חודשים מיום אישור התכנית, הוועדה המקומית רשאית להאריך את התכנית ב- 18 חודשים נוספים".

מאז הארכת תוקפה של התכנית הראשית התקדמה החברה בהליכי הרישוי של הבקשה

להיתר מכוחן של תכניות בי/ 598 ו-בי/ 1/598 , ובישיבתה מס' 20240022 מיום 30.12.2024 , אף אישרה הוועדה המקומית בתנאים את בקשה החברה להיתר מכוח תכניות אלה.

בוועדה מס' 2025006 אישרה הוועדה המקומית את הארכת תוקף התכנית הנ"ל, המקומית, בהתאם לתקנית הראשית, עד 21.12.25.

כעת, החברות הייזמות מבקשות להאריך את תוקפן של התכנית הראשית ותכנית בי/ 1/598 ב-18 חודשים נוספים לצורך השלמת הפעולות הנדרשות למימוש הפרויקט בפועל. זאת, בין היתר, בשל מרכיבות הליכי התכנון והרישוי אשר לטענת היזם נדרש לבחינה לאור עיקבי היליכים בשל המלחמה, מוו"מ להסכם לביצוע פרויקט במרקעין, מכרז בין נקדים לילינוי וסגירתה ממימון וכו'.

מטרת התוכנית :

אחדות וחולקה בהסכמה הבעים, שינוי חלוקת שטחי בניה ותוספת של קומות, ייח"ד ושטחים לצרכי ציבור למתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור.

עיקרי הוראות התקנית:

1. איחוד וחולקה עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
2. הגדלת השטח הכלול המותר לבניה - עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 (א) (1) :
 - הגדלת שטחים לצרכי ציבור - תוספת של 480 מ"ר ל- 750 מ"ר עפ"י תב"ע מאושרת.
 - תוספת של 20 מ"ר לשטחי תעסוקה.
3. שינוי חלוקת שטחי בניה- עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 6 :
 - ניוד שטחים עיקריים - 3,000 מ"ר ממשחר 2221 ל- 2222 מ"ר מתעסקה למגורים.
 - ניוד שטחי שירות - 1,200 מ"ר ממשחר למגורים.
 - ניוד שטחי רפואיים - 600 מ"ר מהתעסקה למגורים.
4. שינוי מס' ייח"ד תוספת של 48 ייח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
5. שינוי גובה ומספר קומות - עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
6. שינוי גובה ומספר קומות - עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 :
 - תוספת של 9 ק' למבנה למגורים (סה"כ 42 קומות), שינוי בגובה מקס' מ-125 ל-145 מ'.
 - שינוי מספר קומות לבנייה התעסקה מ-27 ק' ל-18 ק', שינוי בגובה מקס' מ-107 ל-80 מ'.
7. שינוי הוראות בגין-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

חו"ץ מהנדס הוועדה

מדובר בשתי תכניות שהובאו לדיןון בהארכת תוקף- התכנית הראשית ותוכנית איחוד החלוקה מכוחה. הפרויקט ממוקם ברובע הערים של העיר, בסמיכות לקו הרכבת הקלה ולתחנת מטרו עתידית. לתכניות חשיבות רבה בקידום פיתוחו של רובע העסקים ובהזוק המרחב המקורי. יודגש כי שתי התכניות הוארכו בעבר (כל אחת במועד אחר) ותוקפן הנוכחי, של שתיהן, נקבע עד ליום 21.12.2025. עם זאת, בהתחשב בבקשת היזם להארכה נוספת נוכח מרכיבות הליכי הרישוי, סוגיות מרקעין והמצב הביטחוני, ובמטרה לאפשר קידום יעיל של המתחם מבלי לעכב את תכניות הפיתוחה המקוריות, נראה כי אין הצדקה להארכה של 18 חודשים, ועל כן מומלץ להסתפק בהארכת תוקפן של התכניות לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד.

החלטת:

מדובר בשתי תכניות שהובאו לדיןון בהארכת תוקף- התכנית הראשית ותוכנית איחוד החלוקה מכוחה. הפרויקט ממוקם ברובע הערים של העיר, בסמיכות לקו הרכבת הקלה ולתחנת מטרו עתידית. לתכניות חשיבות רבה בקידום פיתוחו של רובע העסקים ובהזוק המרחב המקורי. יודגש כי שתי התכניות הוארכו בעבר (כל אחת במועד אחר) ותוקפן הנוכחי, של שתיהן, נקבע עד ליום 21.12.2025. עם זאת, בהתחשב בבקשת היזם להארכה נוספת נוכח מרכיבות הליכי הרישוי, סוגיות מרקעין והמצב הביטחוני, ובמטרה לאפשר קידום יעיל של המתחם מבלי לעכב את תכניות הפיתוחה המקוריות, נראה כי אין הצדקה להארכה של 18 חודשים, ועל כן הוחלט להסתפק בהארכת תוקפן של התכניות לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד, עד יוני 2026.

הצבעה:

פה אחד - 6

תכנית מתאר מקומי: 502-0163170

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 15/09/2025 בתאריך: 20250011

סעיף: 3

שם: בי/י 598 מתחם החרושת
נושא: דיוון בתכנית: הארכת תוקף תכנית
עירית בת-ים:
שטח התוכנית: 000 7,397.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	لتכנית
שינוי	502-0222596
שינוי	ב/2/א
שינוי	ב/400
שינוי	ב/400/1
שינוי	ב/400/2
שינוי	ב/400/3
שינוי	ב/400/4
שינוי	ב/400/5
כפיפות	תמא/12/1
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תמא/5
כפיפות	תמא/5/1

גָּבוֹלָות:

התכנית בתחום:
 מצפון: רח' אорт ישראל
 מזרח: רח' אהוד קינמון (לשעבר רח' העבודה)
 ממערב: מגרשים 28 ו 31.
 מדרום: רח' החרושת.

בעלי עניין:**ייזט:** פ. אפריקה אינוסט (**עורץ:** משה מנו**מגיש:** פ. אפריקה אינוסט (

כתובת:
 רחוב הבונים 1 , בית ים
 רחוב העבודה (אהוד קינמון) 2 , בית ים

גושים/חלוקת לתכנית:

גוש: 7129

, 30, 29,

מטרת הדיוון

מדובר בתכנית מאושרת, בczpon רובה העסקיים - מתחם החרושת.

התכנית אושרה ב-2019.05.15.

התכנית מאפשרת התאחדות עירונית ויצירת מתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור, כולל חזיתות פעילות לרחובות אורט ישראל, אהוד קינמון והחרושת.

ב-2025.02.19 החליטה הוועדה המוחזית לקבל את המלצה הוועדה המקומית בעניין הארכת תוקפה של התכנית עד – 21.12.25.

מאז הארכת תוקפה של התכנית התקדמה החברה בהליך רישיון של>baksha להיתר מכוחן של תכניות בי/י 598 ו-ב/י 1/598, ובישיבתה מס' 20240022 מיום 30.12.2024, אף אישרה הוועדה המקומית בתנאים את בקשת החברה להיתר מכוח תכניות אלה.

כעת, החברות היוצאות מבקשות להאריך את תוקפן של תכנית זו והתכנית המקומית

מכוחה, ב/י 1/598, ב-18 חודשים נוספים לצורך השלמת הפעולות הנדרשות למימוש הפרויקט בפועל. זאת, בין היתר, בשל מרכיבות הליכי התכנון והרישוי אשר לטענת היוזם נדרש לבחינה לאור עיקובי הליכים בשל המלחמה, מוו"מ להסכם לביצוע פרויקט במקבילו, מכraz בין בנקים לילויו וסגירתה מימונו וכו'.

מטרת התוכנית: התחדשות עירונית ויצירת מתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובה הציבור, הכולל חוותות פעילות לרוחבות אורת' ישראל, אחד קינמון והחרושת.

יעורי הוראות התקניות:

1. קביעת אזור למסחר, תעסוקה, מגורים ואזור לדרך.
2. קביעת זכויות בניה:
 - א. שטחי מסחר הכלולים מסחר מלאה רחוב.
 - ב. שטחי מגורים אליהם יתווסף שטחי מרפסות.
 - ג. התכנית כוללת 170 יח"ד. שטח יח"ד יעורי ממוצע 75 מ"ר ואשר לא יהיה מ- 50 מ"ר.
 - ד. שטחי תעסוקה אליהם יתווסף שטחי מרפסות.
 - ה. שטח לצרכי ציבור.
3. גובה הבניין המרבי מעלה פני הים כולל מתקנים טכניים: שני מגדלי מגורים בני 33 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית, ומגדל תעסוקה של 27 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.
4. קביעת הוראות בניין, קווי בניין, ותנאים למתן היתרי בנייה.
5. תכנון חוות מסחרית לאורך רחובות אורת' ישראל, החרושת ואחד קינמון.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת זיקת הנהה להולכי רגל.
8. קביעת שטחים פתוחים לציבור.

חו"ז מהנדס הוועדה

לאשר הארכת תוקף תוכנית בסמכות מקומית

מדובר בשתי תוכניות שהובאו לדין בארכת תוקף- התכנית הראשית והתכנית איחוד החלוקה מכוחה. הפרויקט ממוקם ברובע העסקים של העיר, בסמיכות לקו הרכבת הקללה ולתחנת מטרו עתידית. לתכנית השישוב רבה בקדום פיתוחו של רובע העסקים ובחיזוק המרחב העירוני. יודגש כי שתי התכניות הוארכו בעבר (כל אחת במועד אחר) ותווקפן הנוכחי, של שתיהן, נקבע עד ליום 21.12.2025. עם זאת, בהתחשב בבקשת היום להארכה נוספת נוכח מרכיבות הליכי הרישוי, סוגיות מקרקעין והמצב הביטחוני, ובמטרה לאפשר קידום יעיל של המתחם מבלי לעכב את תוכניות הפיתוחה העירונית, נראה כי אין הצדקה להארכה של 18 חודשים, ועל כן מומלץ להסתפק בהארכת תוקפן של התכניות לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד.

החלת:

מדובר בשתי תוכניות שהובאו לדין בארכת תוקף- התכנית הראשית והתכנית איחוד החלוקה מכוחה. הפרויקט ממוקם ברובע העסקים של העיר, בסמיכות לקו הרכבת הקללה ולתחנת מטרו עתידית. לתכנית השישוב רבה בקדום פיתוחו של רובע העסקים ובחיזוק המרחב העירוני. יודגש כי שתי התכניות הוארכו בעבר (כל אחת במועד אחר) ותווקפן הנוכחי, של שתיהן, נקבע עד ליום 21.12.2025. עם זאת, בהתחשב בבקשת היום להארכה נוספת נוכח מרכיבות הליכי הרישוי, סוגיות מקרקעין והמצב הביטחוני, ובמטרה לאפשר קידום יעיל של המתחם מבלי לעכב את תוכניות הפיתוחה העירונית, נראה כי אין הצדקה להארכה של 18 חודשים, ועל כן הוחלט להסתפק בהארכת תוקפן של התכניות לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד, עד יוני 2026.

הצבעה:

פה אחד - 6

סעיף: 4	תכנית מפורטת: 502-1432996
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 15/09/2025 בתאריך: 20250011	

שם: בית-ים 918 - קרן היסוד 25- הרחבה מרפסות
 נושא: דיון בהפקדת תכנית
 עירית בת-ים
 שטח התוכנית: 7,345.000 מ"ר
 סמכות: ועדת מקומית

יחס	לתוכנית
שינויי	502-0358069
כפיות	ב/2/א
שינויי	431 ב/ג

גבולות:

החלוקת נמצאת בפינת הרחובות: אנה פרנק וקרן היסוד ממערב שטח ציבורי פתוח.

בעלי עניין:

- ♦ עורך: בלנקה נסים
- ♦ מגיש: גיל דוד
- ♦ אורייאנה שטיין
- ♦ בני שטח

כתובת:

רחוב קרן היסוד 25, בית ים

גושים/חלקות לתוכנית:

גוש: 7124

, 285

מטרת התוכנית:

הגדרת זכויות בניה בשטחים עיקריים בבית משותף קיים, לצורך הרחבות מרפסות קיימות.

יעוריות הוראות החקינה:

תוספת שטח עיקרי של 422 מ"ר לצורך הרחבות מרפסות קיימות בבניין אחד מתוך 3 בניינים בחלוקת- לפי סעיף 62 א (א) (13ב) (א) (2) לחוק התכנון והבנייה.

חו"ד מהנדס הוועדה

ממלאים על הפקדת התוכנית בתנאים:

הערות בדיקה:

A. הוראות התוכנית:

1. סעיף 1.6 – יחס בין תוכניות – כלל התוכניות העירוניות הין ביחס של החלפה ולא שינוי.
 נא לתקן.

2. סעיף 3.2 – טבלת שטחים – יש לשנות את הייעוד מהאזור מוגרים מיוחד למוגרים ג'.

3. סעיף 5 – הוראות זכויות והוראות בניה – יש למחוק מהטבלה את כל מה שלא רלוונטי לתוספת המבוקשת. קרי למחוק את שטחי התוכנית ולצין בטבלה רק את השטחים המבוקשים.

4. כיום נהג מבאת דריש איחוד השטחים העיקריים ושטחי השירות لكن יש לאחד את שתי העמודות.

5. סעיף 5 – הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – יש להוריד את הערות הלא רלוונטיות (הערה מס' 6-3)

ב. נספח בגיןו

1. בתוכנית קומות – יש להוסיף מידות אורן ורוחב לכל מרפסת תוספתית.

2. חזיתות וחתכים – יש להוסיף מפלסים לכל מרפסת + מידות בין קווים בניין.

החלטת:

הוחלט על הפקדת התוכנית בתנאים:

הערות בדיקה:

א. הוראות התכנית:

1. סעיף 1.6 – יחס בין תכניות – כלל התכניות העירוניות הין ביחס של החלפה ולא שינוי.
נא לתקן.
2. סעיף 3.2 – טבלת שטחים – יש לשנות את הייעוד מהאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.
3. סעיף 5 – הוראות זכויות והוראות בניה – יש למחוק מהטבלה את כל מה שלא רלוונטי לתוספת המבוקשת. קרי למחוק את שטחי התכנית ולצין בטבלה רק את השטחים המבוקשים.
4. סעיף 5 – הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – יש להוריד את הערות اللا רלוונטיות (הערה מס' 3-6)

ב. נספח ביןוי

1. בתכנית קומות – יש הוסיף מידות אורך ורוחב לכל מרפסת ותוספות.
2. חזיתות וחתכים – יש להוסיף מפלסים לכל מרפסת + מידות בין קווים בנין.

יש להעביר כתוב שייפוי לידי הוועדה המקומית.

הצבעה:

פה אחד - 6

תשריט איחוד: הרצוג 40

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 15/09/2025 בתאריך: 20250011

סעיף: 5

שם: דניאל 40 והרצוג 23 תשריט איחוד

נושא: דיון בהתנגדויות

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 1,190.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

על עניין:**עורך:****מתנגד:**

רחוב הרצוג 23, בית ים

רחוב דניאל 40, בית ים

גושים/חלוקת לתוכנית:

גוש: 7150

, 334, 333

מטרת הדין

דיון מחדש באישור תשריט או"ח הרצוג 23/דניאל 40 בת ים על פי החלטת ועדת עיר

בתאריך 29.05.2024 הוגשה תוכנית לאיחוד חלקות 7150/333, 7150/334. מטרת האיחוד היא יצירת חלקה אחת גדולה לשם הוצאה היותר להריסטה בין קיימים: הרצוג 23 ודניאל 40 ובנין מגורים אחד שמהתחתיו חניון תת קרקעי.

בתאריך 05.07.2024 בוצע פרסום לתוכנית.

בעקבות פרסום הוגשה התנגדות מטעם בעלי דירות בדניאל 40 (חלקה 334).

התוכנית עלתה לדין בהתנגדות ואישור התוכנית בוועדת משנה מס' 20240009 בתאריך 25.11.2024.

אלו החלטות שהתקבלו בוועדה:

א. לטענה כי לאחר שאינן מקום לאיחוד החלקות, הרי שסמלילא לא ניתן לקבל את הבקשה הנוכחית:

הוחלט לדוחות את ההתנגדות. הבקשה להיתר טרם נקלטה ונזונה, והדין הנוכחי הוא ביחס לשערת האיחוד בלבד.

ב. לטענה כי הבקשה הוגשה מבלי שיש את התימוכין הקנייניים הנדרשים לצורך הגשתה:

הוחלט לדוחות את ההתנגדות. בע"מ 8748/03 סילבנה לוסי פואה נ הועדה המחויזת ת"א ואכן נקבע כי אין צורך בחתימת כל הבעלים על מנת להגיש תשריט חלקה, שאם לא כן לא יהיה טעם להוראת החוק בדבר פרסום על פי סעיף 149 לחוק.

ג. לטענה כי הבקשה מייצרת סטייה ניכרת מתוכנית וכן נדרש הסכמת 100% מהבעליים לבקשתה:

התנגדות העירונית מטעם הדיריים נוגעת רובה ככולה לעצם הבניה על המקרקעין והתחדשות העירונית במקרקעין לרבות גובה היקומות, הקלות עתידות, פגיעה במלחינים ברוכש המשותף, מטרדי רוש ואבק שייחיו בעת הבניה (אם תהיה בניה) וכדומה.

עוד נאמר והוחלט בוועדה כי: המועד להגשת התנגדות לבקשתה להיתר בלילה לא הגיע, שכן טרם נקלטה בעירייה בקשה להיתר בניה זה. לכשтуוגש בקשה להיתר בניה יוכלו המתנגדים להגיש התנגדות תכנונית בלבד בקשה.

בכל הנוגע לכל טענות מג השווא שהציגו היוזם לדיריים ובין היתר כי יבנו 2 בניינים נפרדים וטענות נספנות טענות אלו במישור הקנייני צריכות להבחן על ידי בימ"ש ולא על ידי הועדה המקומית, וכך שמדובר בהפרת חוזה של היוזם מול הדיריים על הדיריים לפעול במישור החוזי מול היוזם.

mobhar כי בקשה להיתר בניה שתוגש אם תוגש תבדק באופן קפדי בהתאם לכל דין לרבות היקף חתימות בעלי המקרקעין.

לאור זאת, הוחלט לאשר את תשריט האיחוד.

התנגדים הגיעו ערב לוועדת העיר.

הוועדה דנה בערר והוחלט כי הוועדה המקומית תדונן בשנית בתכנית תוך שימוש לבבדיקת חתימות בעליים, בבדיקה סטיה ניכרת מתקנית קיימת וכן בבדיקה התאמה לתוכנית עתידי בעיר.

כעת מובא התשريع לדיוון מחדש ע"פ החלטת ועדת ערר.

מטרת התוכנית:
תשريع או"ח הרצוג 23/דניאל 40 בת ים

חו"ץ מהנדס הוועדה

לאור כל הנאמר בהערות הבדיקה, ממלייך לאשר את תשريع האיחוד יחד עם בקשה להיתר מס' 20240470. החלת:

התכניות החלות בחלוקת אלו הרלוונטיות להחלטת ערר הינו:
ב/י 339/
ב/י 403/

עיקרי החלטת העיר:

- טענה קניינית והעדך חתימות:** העוררים טענו כי ישנו צורך בהסכמה כל בעליים. ההחלטה העיר קבעה כי נוכח הלכה מועדת ערר מוחזק תל אביב נ' סילבנה לוסי יש לדחות את טענת העוררים להסכמה כל בעליים. עם זאת, הוועדה בקשה לבדוק האם ישנים הסכמת בעליים כלשיי טרם אישור הוועדה המקומית את התשريع.
- סטיה ניכרת:** העוררים טענו כי התשريع שאושר סוטה מהתכנית המאושרת וכן שאין הדבר בסמכותה של הוועדה המקומית. העיר קבע כי בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תשريع עם סטייה. במסגרת הבדיקה לאישור התשريع, על הוועדה המקומית לבחון האם התשريع סוטה מהוראות התכניות החלות ולהשתכנע שיש הצדקה לסתיה. אולם, על הוועדה המקומית לא חלה חובבת בדיקה משל מדובר בהליך רישיוני מפורט ואינו צורך להתייחס להליך לכל פרטיו. אך על הוועדה המקומית לבחון את התכנון העתידי המבוקש ואת השתלבותו בסביבה ואת השיקולים התכנוניים אותן שקרה במסגרת זו. כמו כן עליה לבחון האם מדובר בסטייה ניכרת כהגדתת בחוק ובתקנות.
- קיום דין תכוני על התשريع:** בבחינת השפעת התכנון על הפרט ועל הכלל.

התיחסות להחלטת ועדת העיר:

- טענה קניינית והעדך חתימות:** תשريع האיחוד הוועלה לוועדת משנה מס' 20240009 בתאריך 25.11.2024 והוחלט לאשרו. בידי הוועדה המקומית ייפוי הכוח עליהם חתומים הדירירים. ייפוי הכוח כולל סעיף המאשר כל הлик תכוני לצורך קידום התכנית.
- 3. ליזום, לפועל, להכין ולחתום על כל בקשות, תוכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת מספר הדירות שנינן לבנות על המקרקעין על פי התכניות כפי שתואושרנה וכל הקשור והנובע מכך; ליתן כל הסכמה בקשר עם כל בקשה כאמור, לרבות, לבקש ו/או להסכים, לכל הлик תוכני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכוניים ומימוש זכויות הבניה ו/או שימוש בקשר עם המקרקעין, ו/או אי מימוש זכויות בניה ו/או שימוש עם מקרקעין לשחמים אחרים, לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשותות ו/או עם חברות החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברות הcabלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך, ובלבך שלא יחולו علينا עלויות ו/או תשלוםם כלשהם.

בהתאם בבקשת בית המשפט מצ"ב ייפוי כוח שנחתם טרם אישור התשريع בוועדה המקומית:

בiffinio כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמעות ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמעות ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באתיינו על החתום, היום 27/9/23:

<u>אישור עוזי</u>	ן, איזנברג, עוזי טלפון: 68529 כתובת: רחוב אלון 98, תל אביב 6789141
אני מאשר, עוזי איזנברג, שווקני אשר את חתימות מרשיין על ייפוי כוח זה.	
תאריך:	<u>27/9/23</u>
<u>סחנו איזנברג, עוזי</u> <u>ארט 68529</u> <u>נוובפרב צ'אנגןמו ושות'</u> <u>רחוב גיאל אלון 98, תל אביב 6789141</u> <u>חתימה + חותמת עוזי</u>	

(קובץ ייפוי הכוח מצורף לישיבה, ייפוי הכוח בעמ' 6 בקובץ)

כמו כן, הבקשה להיתר קיבלה זכות הגשה עם 75% חתימות בעליים (נדרש מינימום של 66% חתימות). על כן, זכות ההגשה מכוח היתר רלוונטי לתשريع האיחוד ולבקשה להיתר. לשלב זה אחוז החתימות הקיימים לצורך אישור התכנית היו מספק.

• סטייה ניכרת:

- לעניין בדיקת הסטייה הניכרת: בבדיקה התכניות המאושרות נראה כי הזכיות המבוקשות אינן סוטות סטייה ניכרת מהתכניות המאושרות. פירוט לכך ניתן לראות מטה, בהערות בדיקה לבקשתה 20240470 בוועדה זו.
- בחינת תכנון קיימים, עתידי והשתלבותו בסביבה: תשريع האיחוד מאפשר איחוד של 2 חלקות קטנות (כ- 650 מ"ר) וכך אפשר חניון ייעיל, בניוי איקוני יותר ומרחב גמיישות תכנוני לחלקות אלו ולסביבה. התכנית הכלולה להתחדשות עירונית, אשר הומליצה בועדה המקומית בדצמבר 2024 ומשמשת כמודיניות תכנון תקפה בעיר, מאפשרת באזורה זה תכנון במתווה בנינוי עם תמהיל של עד 100%-90% מגוררים. המתווה הבנייני מאפשר תב"ע במסלול רישיוני מהיר תוך איחוד של עד שני מגרשים. התכנית הכלולה אף ממליצה על איחוד מגרשים בגודל זה על מנת לייצר תכנון איקוני יותר, בפרט בתת הקרקע.

הבקשה לאישור תשريع האיחוד נבחנה ביחס לרישיון המבוקש, בבקשתה להיתר מס' 20240470 - סעיף 6 לרשימת הבקשות להיתרי הבניה. מפנה להערות הבדיקה לבקשתה להיתר.
לאור כל הנאמר בהערות הבדיקה, הוחלט לאשר את תשريع האיחוד יחד עם בקשה להיתר מס' 20240470.

הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

מספר דף: 13

תאריך: 18/09/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 20250011 בתאריך: 15/09/25

רשימת הבקשות

סעיף בקשה	תיק בניין	גוש חלקה מגרש	פרטי המבוקש	כתובת	עמ.
1	20190504	369 7154	גלאי רביינוביץ בע"מ	רביינוביץ 5, בית ים	14
2	20230936	131 7129	א.ר.ג. מזרחי ובניו בניה והשקעות	העובדת (אהוד קינמו)	15, בית ים
3	20171974	66 7145	הרצל ב.ג. בע"מ	הרצל 35, בית ים	17
4	20171900	62 7147	נובי 11 בע"מ	רמב"ם 11, בית ים	18
5	20230021	237 7152	שלום דואני	השלשה 18 א, בית ים	19
6	20240470	333 7150	הרצל ב.ג. בע"מ	הרցוג הרב 23, בית ים	22
7	20221550	71 7144	ג.שניאור - סוקולוב 17 א'	סוקולוב 17 א, בית ים בת ים בע"מ	33
8	20240664	127 7139	סבטלנה קורן בשם הבעלים	שי עגנון 23, בית ים	45
9	20240450	321 7160	יוסוף חיים ישראילוב	ニיצנה 14, בית ים	48
10	20240700	44 7146	ג.ה. דMRII בניה ופיתוח בע"מ	עליה ב, 6, בית ים	50

מספר בקשה : 20190504	תיק בניין :	5592
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' : 15/09/2025		בתאריך : 20250011

סעיף 1:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' : 15/09/2025 בתאריך : 20250011

מבקש:

- ♦ גל קו רבינוביץ בע"מ
רבינוביץ 5 בת ים

בעל הנכס:

- ♦ עו"ד ניסים אהרון בשם בעלי הנכס

ערוך:

- ♦ יונתן שטיין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - חיזוק מבנים
מספר בקשה ברישוי זמיון : 5239678456

כחות הבניין: רבינוביץ 5, בת ים

שטח מגרש : 1282.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש 369 חלקה : 7154

מהות הבקשה:

1. הבקשה מוגברת לדין לצורך ההארצת תוקף היתר מס' 20190504 מתאריך 03.10.22 עד 3.10.28

3. אישור תכנית עיצוב אדריכלי.
3. מבקש בינוי קיימים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכוללת 32 יח"ד ע"פ תמ"א 38. מבקש חיזוק הדירות הקיימות, תוספת מעלייה, ממד"דים ומרפסות שימוש + מתקני חניה וגידור זמני, מבקש תוספת 3 קומות מלואות וקומות גג חלקית הכוללת סה"כ 28 יח"ד
חדשות סה"כ קיימים + מוצע 60 יח"ד.

חו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליע לאשר ההארצת תוקף היתר מס' 20190504 מתאריך 03.10.22 עד לתאריך 03.10.28

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

שלב א': סיום תשתיות החניה לרבות רצפות תקרות בך שיישאר ורק התקנת המתקן

שלב ב': גמר פיתוח והתקנת המתקן

החלטת:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר ההארצת תוקף היתר מס' 20190504 מתאריך 03.10.22 עד לתאריך 03.10.28

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

שלב א': סיום תשתיות החניה לרבות רצפות תקרות בך שיישאר ורק התקנת המתקן

שלב ב': גמר פיתוח והתקנת המתקן

הצבעה:

פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

מבקש:

- ♦ **א.ר.י מזרחי ובניו בניה והשקעות**
הרב ניסנובים יצחק 35 בת ים

בעל הנכס:

- ♦ **א.ר.י מזרחי ובניו בניה והשקעות**

עיר:

- ♦ **גילת רומיואו**

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000337895

כתובת הבניין: **הובודה (אהוד קינמון) 19, בית ים**

שטח מגרש: 8258.00 מ"ר
גוש: 131 יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה
תכנית: גוש 7129 חלקה: 131 מגורים, מסחר ותעסוקה
טלפון: 502-0159145

מהות הבקשה:

שינויי להיתר מס' 2031203, שימוש חורג מההיתר, שינוי שטחי משרדים ושירות לטובת
מלוניות סוויטות בעלית 15 חדרי אירוח בבניין א' בניין בתימן, ללא שינוי בבניין ב' -
מגורים, ללא תוספת ייח'.

המרת שטחי מסחר לעסקה (מלון) בקומת מרתף 2 לטובת הבנisaليلית למלאן המבוקש.
הוספה מבואות מעליות בקומת מרתף 2

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

החלטה:
הוחלט לאשר.

הצבעה:

פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפייא עזב)

ת. השלמה

23/03/2025
18/06/2025

- הגשת תיק פרסום-גמר פרסום
- התיחסות יווץ תנועה מטעם העירייה - במידה ויש נגיעה בחניות קיימות בהיתר וכן בתמרו.

שלב בקרת התקן

- נספח נגישות+ח堤ימת יווץ נגישות ע"ג תוכנית הגשה/ פטור מגינוי
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתקן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- הצהרת עורך הבקשת בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התקן
- התיחסות יווץ מעליות (חוותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)

לביקורת הכלולות: מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציב/orיות, מקוואות, מוסדות
חינוך, מזון, מלונות ואכסניות ומסחר

תיאומים ואישוריים נוספים

- אישור מחלקת תברואה בנוגע לפרטן אשפה
- אישור תאגיד המים והבזבז
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור משרד התעשייה
- רישום המלונית בבעל אחת

תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התקן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התקן תקינה

- מיגון, ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית
- תשלים דמי הקמה לתאגיד מי בתים על פי כללי תאגידים מים וביוב
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבודות

- मבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הח לבלת פרטיאנשי קשר בעלי תפקידים וממונאים באתר -טופס א3
 - טופס א4 - הودעת מינויו ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
 - טופס א7 - הודעת מינויו ותצהיר מודד מוסמך
 - טופס ג3 - אישורי מחלקת מבני ציבור
 - טופס ג13/ 1 - אישור תאגיד מי בתים
 - טופס ג15 - אישור מחלקת תברואה
 - טופס ג15/ 1 - אישור מחלקת חשמל ותאורה

דרישות להלך ביצוע

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.
 - דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצווף מפה מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בMargash, גדרות, מרחקים, תווואים קוווי ושורות הביב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- טופס א1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס א4 - תצהיר מודד מוסמך
- טופס א5 - תצהיר יועץ נגימות
- טופס א5/ 1 - תצהיר יועץ בטיחות
- טופס ב6/ 1 - אישור מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- טופס ב7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס ב8 - אישור מחלקת תברואה
- טופס ב10 - אישור תאגיד מי בתים
- טופס ג/ 11 - אישור הג"א
- טופס ד2 - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס ד13- 17 - אישור דיווח האחראי לביקורת
- טופס ד18 - בדיקות מעבדה ואישורנים נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעוקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
- אישור תשלום אגרה לתעודת גמר (מצורף קישור באוגדן)
- דוח מסכם לאחרי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בזק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד רישום המלונית בעלות אחת

תנאים בהיתר

- ביצוע העבודות בהתאם לנספח סניטרי מאושר ע"י התאגיד.
- ככל שיידרש לבצע עבודות על רשות מים ו/או ביוב ציבורית לרבות התחברויות, העבודות יבוצעו, אך ורק על ידי התאגיד. עבודות להעתקת צנרת מים ו/או ביוב העוברת בתוך מגרש פרטיאני יבוצעו על ידי היוזם אך ורק על תנאים ואישור מראש מתאגיד מי בתים.
- במידה שתגלו תשתיות מים ו/או ביוב ציבוריות בMargash הביצוע ושלא סומנו בתכנית יש לעצור את העבודות ולפנות לתאגיד מי בתים.
- כל שינוי מהתכנית הסנטורית המאושרת על ידי התאגיד יש לפנות לתאגיד לקבלת אישור לשינוי.

מספר בקשה : 4277	20171974	תיק בניין :
	15/09/2025	ישיבה מס' 20250011 בתאריך :

סעיף 3:

פרוטוקול ועדת משנה מס' 20250011 בתאריך: 15/09/25

מבקש:

- הרצל ב.ג. בע"מ

אסטר המלכה 13 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

- עוז'ד חזון יוסי/ איתני שלוש מטען הדירות

עורך:

- דזידוביץ' שלום

סוג בקשה: בקשה לتم"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמיון: 9948800174

כתובת הבניין: הרצל 35, בית ים

גוש וחלקה: גוש 7145 חלקה 66

תכנית: בי/א, 510/502, 538/403, 377/328, בי/א, 339/377, בי/א, 403/430, בי/א, 38/תמי"א/היתרים, בי/א, 538/0216473, מ/ק

מהות הבקשה:

1. הבקשה מובאת לדין לצורך הארצת תוקף היתר מס' 20171974 מעתאריך 23.08.22 עד 23.08.28.

2. הריסת מבנה קיים בן 3 קומות כולל 13 יח"ד ע"פ תמ"א 38/2 והקמת מבנה חדש בן 10 קומות מעל קומת הקרקע (הכוללת שטח מסחר) ומכליל 43 יח"ד מעל 3 קומות מרتفع לצורכי חניה.

חו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממילין לאשר את הבקשה להארצת תוקף היתר מס' 20171974 מעתאריך 23.08.22 עד לתאריך 23.08.28.

החלטת:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה להארצת תוקף היתר מס' 20171974 מעתאריך 23.08.22 עד לתאריך 23.08.28.

הצבעה:

פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

מבקש:

• **נובי 11 בע"מ**
פרוג 12 תל אביב - יפו מיקוד : 6341712

בעל הנכס:

• לפי רשימת נסח טאבו

עובד:

• דרור בריל

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000025428

כתובת הבניין: רמב"ם 11, בית ים
גוש וחלקה: גוש: 7147 חלקה: 62

מהות הבקשה:
הבקשה מובאת לדין לצורך הארצת תוקף היתר מס' 20171900 מתאריך 19.06.22 עד
لتאריך 19.06.28.

חיזוק בניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע בינוי הכלול 15 יח"ד ע"פ תמ"א 38.
שיפוץ ותוספת מעליית, ממ"דים ומרפסות לדירות הקומות+מתקני חניה וגדר זמני.
טוספת 3 קומות מלאות וקומה גג החלקת הכוללות 21 יח"ד חדשות.
סה"כ קומות+ מוצע 35 יח"ד.

חו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר להארצת תוקף היתר מס' 20171900 מתאריך 19.06.22
עד לתאריך 19.06.28 **למתקן החניה בלבד**, רק לאחר **ביצוע כל קומות המרתף, יציבות רצפות ותקרות נתן** הארכה לשאר
העבודות

החלתה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר להארצת תוקף היתר מס' 20171900 מתאריך 19.06.22
עד לתאריך 19.06.28 **למתקן החניה בלבד**, רק לאחר **ביצוע כל קומות המרתף, יציבות רצפות ותקרות נתן** הארכה לשאר
העבודות

הצבעה:

פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפייא עזב)

מבקש:

- ♦ **שלום דואני**

השלשה/ 18 בית ים

בעל הנכס:

- ♦ **שלום דואני**

עורך:

- ♦ **ערן אדרי**

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

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000231684

כתובת הבניין: **השלשה 18 א, בית ים**

שטח מגרש: 545.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7152 חלקה: 237 יעוד: מגורים א'

תכנית: ב/י 3/364

מהות הבקשה:

הכשרת בניה וממ"ד בקבות קרקע לדירה מס' 1 + שינויים פנימיים הרישת מחסנים קיימים
לאלה היתר וגידור זמני לתקופת הבניה.

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

לנושא ההanaganיות:

שם המתנגד שחר מואייל, השלשה 18 א' בית ים		
טענה	لקבלה/לדוחות/ליקבל בחלוקת	מענה
1. אין הוועדה דנה בעניינים קניניים אלא בעניינים תכנוניים בלבד, בנוסף ה"חצר" מוגדרת כשטח משותף וכן התקבלה הסכמה של 75% בעלי הזכות בנכש. בהתאם לחוק המקור ענף סעיף 71 ב' (ג) - בעל דירה שהורחבה ייראה כמו שהסכמים להרחבת זונה של דירה אחרת בבית המשותף. 2. הוועדה המקומית בוחנת את תקנות המוסכמים אשר הוגש במסגרת הבקשת היתר, תוך רשות כניסה אחת לדירה בלבד וכן תירשם הערכה תכנונית כי הדירה תישאר כיחידה אחת ולא תחולק.	לדוחות את ההanaganיות בחלוקת	1. בעקבות תוספת הבניה מר שלום דואני לוקח מני את שטח החצר הקדמית. 2. קיימים ליקויים בתכנית שפורסמה והוגש על ידי שלום דואני ואף קיימים 3 כניסה לדירה וקייםת לעורה פיצול דירה.

הקלות		
מהות החקלה	לאשר/لدוחות/לדוחות בחלוקת	מענה
1. הקללה להקמת ממ"ד בבלייטה מקו בנין צפוני בצדדים לקו מגרש במקום 3 מ' המורחים. 2. הקללה לתוספת שטח בקו בנין מערבי במוגרת הה: 10% המותר, 2.7 מ' במקום 3 מ'.	לאשר	עבור תוספת ממ"ד ובניה

החלטה:

לנושא ההanaganיות:

שם המתנגד שחר מואייל, השלשה 18 א' בית ים		
טענה	לקבלה/לדוחות/ליקבל בחלוקת	מענה

<p>3. אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים אלא בעניינים תכנוניים בלבד, בנוסף ה"חצר" מוגדרת כשותה משותף וכן התקבלה הסכמה של 75% בעלי הזכות בנכסי. בהתאם לחוק המקרקעין שער 71 ב' (ג) - בעל דירה שהורחבה ייראה כמו שהסכים להרחבת דומה של דירה אחרת בית המשותף.</p> <p>4. הוועדה המקומית בוחנת את תקנות המסמכים אשר הוגש במסגרת הבקשה להיתר, תוך רשות כניסה אותה לידיה בלבד וכן תירשם הערכה תכנונית כי הדירה תישאר כיחידה אחת ולא תחולק.</p>	<p>לדוחות את ההתנגדות בחלוקת 3. בעקבות תוספת הבניה מר שלום דואני לוקה ממנית את שטח החצר הקדמית. 4. קיימים ליקויים בתכנית שפורסמה והוגשה על ידי שלום דואני ואף קיימים 3 כניסה לדירה וקיימת לעורה פיצול דירה.</p>
--	---

הקלות		
מזהות ההקללה	לאשר/لدוחות/لدוחות בחלוקת	משמעות
3. הקללה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בנין צפוני בצדיו לקו מגרש במקום 3 מ' המותרים. 4. הקללה לתוספת שטח בקו בנין מערבי במסגרת 2.7 מ' המותרם, מ' במקום 3 מ'.	לאשר בעור תוספת ממ"ד ובניה	

הוחלט לאשר את הבקשה.

הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

ת. השלמה

11/02/2025

11/02/2025

11/02/2025

בקרה מרוחבית
- התיאיחסות מחלוקת תברואה (חוותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)

- אישור מחלוקת מים וביב

- אישור מחלוקת גנים ונוף

שלב בקרת התכנון

- דוח חישובים סטטיסטיים כולל תצהיר מתכנן בלבד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- חתימת יווץ בטיחות אש ע"ג ההגשה
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי ביתם

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי ביתם על פי כללי תאגיד מים וביב
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70
- תשלום הערכה תכנונית (תקנה 27) שהDIRה לא תפוצל
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר

אישור לתחלת עבודות

שלב ב : לאחר דוח פיקוח כי החрисות בוצעו ניתן יהיה המשיך בתחלת הבניה.
שלב א : בשלב הראשון יהרשו חריגות הבניה.

- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

- הודיעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך

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

- טבלת פרטני אנשי קשר בעלי תפקידים וממוניים באתר

- הודיעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין

- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

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

- אישור היחידה הסביבתית

- אישור הסדרי תנובה זמנית, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 010-55556010-03.

- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בהתאם עם מחי' חשמל וางף התשתיות

- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכוןים

- אישור רשות העתיקות

- אישור תאגיד מי בת ים – מים.

- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד הערים.

דרישות למליך ביצוע

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

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.

דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בכרזת מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בMargash, גדרות, מרחקים, תוויאי קווי ושורחות הביבוב 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 מודד מוסמך

- תצהיר יו"ץ בטיחות

- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע

- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתkn תקין ועובד

בדיקות מעבדה וaisyorim נילוים
אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות,TKROT,UMODIM,KIROT מעליות ומדרגות מרתף - רצפה TKROT, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות

אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן

אישור מעבדה מוסמכת לאטימות ברוחב המונע

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

אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז

אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הסולריה

אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת מעוקות

אישור לביקורת תקינות מעליות ע"י משרד העבודה

אישור דיווח אחראי לביקורת

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

מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר

אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנואה

אישור היחידה הסביבתית

אישור תאגיד המים והביוב

כל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד

לקבלת אישור.

אישור מחלקת גנים ונוף

אישור הג"א

מבקש:

הרצל ב.ג. בע"מ

הרצל 16 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

סת'ו איזנברג עוזי מיפורה כוח בעליים ל

עורך:

ליהע עין גדי דוידוביץ

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000390998

כתובת הבניין: הרצל 23, בת ים

גוש וחלקה: גוש 7150 חלקה: 333 ; 334

מהות הבקשה:

הרשיסת מבנה קיים בן 3 קומות הכלול 21 יח"ד ע"פ Tam"א 38 תיקון 3 א' .

והקמת מבנה בן 8.5 קומות מעל לקומת קרקע סה"כ 49 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרמת

לצורך חניה, אישור איחוד וחלוקת 333+334

חו"ד מהנדס העיר

לענין התנגדויות

התנגדות דיררי רחוב דניאל 40

שלום ואסתר בן דוד

אללה ומארס סומך

יהודה ורחל מנהם

mahot.hatnagdot	ld.hachot.l.kabel	nimuk
אי היתכנות איחוד חלוקות	לדוחות את ההתנגדות	<p>סעיף 144 לחוק התכנון והבנייה מחייב על תשריט איחוד עקרונות דומים לתשריט חלוקה, אך שינוי מחייב לגבי תשריט איחוד הורש בכך שהוא חייב להחול על חלוקות שחולקו, אחרת לא היה צריך לאחדן. לכן, המגבילה הנעטנת בערך אינה אמורה להחול.</p> <ul style="list-style-type: none"> מצב קיים: התוכנית הקיימת (תוכנית א' 2/ב') לא צרעה חלוקת קרקע חדשה בעניין חלוקות 333 ו-334, אלא חלה עליהם כפי שהיו גם במצב שקדם לה. מכאן שאין מניעה לאישור תשריט האיחוד. טטייה מתוכנית: הוועדה המקומית מוסמכת לאישר תשריט הסוטה מהרואות תוכנית, כפי שנקבע בפסקה. אין בתוכנית הוראה הקובעת שאין לאישר תשריט איחוד.
בנוגע לאיחוד החלוקות ע"י תשריט ולא ע"י תוכנית	לדוחות את ההתנגדות	<p>הליך התכנון במוגדרת תכנית נדרש לרוב במקרים בהם יש צורך בראשיה הכלולות התייחסות לשטחים ציבוריים, יوروוב שימושים, פרויקטים בקנה מידה רחב וכו'. הבקשה להיתר הנ"ל כוללת תוכנן של שני מבנים מגוריים פשוטים שהליך התכנון לא ישנה את תוכנה, התזאהה תשאר אותו הדבר. למציאות בה הליכי התכנון כל כך ארוכים נכון לבחון את נושא המסלול בקפידה תוך ראייה על התוצר שהתקבל בסופו של יום. התשריטណ נועד כדי שהיא ניתן לתכנן מרמת משותף לשני המבנים ולהימנע ממשתי כניסה לחניון ולמרתף לא פונקציונלי וכן שהיא ניתן לתכנן מבנה בקירות משותף כדי לאפשר מיצוי זכויות והפחחת קומות. כל דירה נשארת עם 2 כיווני אוור לפחות.</p> <p>על פי המסמכים, הסמכות לבצע איחוד חלוקות מופיעה במפורש בסעיף 1 של ייפוי הכוח לתכנון.</p> <p>סעיף 1 מעניק למיפורה הכוח סמכות כללית לפועל ולהתום בכל עניין לצורך ביצוע הפעולות הכלולות ביפוי הכוח, ובכלל זה טיפול ב: "...הוצתת תוכניות ו/או תוספות ו/או שינויים ו/או הריסות ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או תיקון כל אלה"</p>

<p>בפסקה נקבע (ע"מ 8748/03 פואה לוסי סילבנה נ' הוועדה המחויזת ת"א ואח) שאין צורך בחתימת כל הבעלים על מנת להגיש תשריט הולקה (וכנגורת מכך – איחוד), שם לא כן לא יהיה טעם להוראת סעיף 149 לחוק (הדורש פרסום והתנגדות). אישור תשריט האיחוד אינו השלב הסופי ואני מהווה התערבות בנושא הקנייני. לאחר אישור החשريط, יש לרשותו אותו, וכל עוד הוא לא נרשם, ניתן לשנותו בתנאים הקבועים בסעיף 142 לחוק התכנון והבנייה. כמובן, מחולקת קניינית יכולה להתחבר בערכאה מתאימה, ולהוביל לתיקון תשריט כך שתיאים למצב הקנייני. בנוסף ונציין כי אף המפקחת על הבתים המשותפים אינה דנה בהתנגדויות לתשריט איחוד אלא רק לבקשתה להיתר.</p>	<p>לדוחות את התנגדות</p>	<p>העדר תימוכין קניינים</p>
<p>תנאי לקליטת הבקשה הינו קבלת הסכמה של 66% תנאי זה ביצוע. הבקשה להיתר כולל היקף של 66.6% בדניאל 40 ו- 75% בהרצוג 23 יחד עם זאת תנאי למtan ההיתר הינו קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות בנכון</p>	<p>לקבל את התנגדות בחלוקת</p>	<p>לענין גושא הסכמת 100% בעלי הדירות</p>
<p>הבקשה נבדקה מרחבית לרבות התיחסות לבניינים האובלים אינה והתייחסות למצב הנכס. מהנדס העיר סבור כי הקלות המבוקשות משפרות את התכנון של המבנה ואינם בגין הקלות בעלות היקף ועצימות צרובים. נוסף, ונציין כי חלק מהὔרכות הבודק לבקשתה הינה, לטיב את התכנון, להפחתת י"ד אחת, טוב המשך עם הרחוב ושינוי תחילת הדירות. בנוסף ונציין כי במידה והבקשה הייתה הולכת במסלול תיקון 139 היה מתקבל מבנה גבוה יותר בקומת גג עם היקף י"ד גדול יותר.</p>	<p>לדוחות את התנגדות בחלוקת</p>	<p>לענין היקף ההקלות</p>
<p>אין מדובר בסטייה ניכרת שכן מס' הקומות מתחבessa על מס' קומות המותר עפ"י תכנית - 3 + קרקע, תוספת קומות בהתאם למותר בתמ"א – 3 קומות, תוספת קומות בהקללה עפ"י תקנות סטיה ניכרת- 2 קומות ועוד חדרים על הגג סה"כ 8 קומות מלאות + קרקע + חדרים על הגג. עפ"י התכנית הכלולות במבנה זה יכול להגיע לגובה של 10 קומות וחדרים על הגג</p>	<p>לדוחות את התנגדות</p>	<p>לענין תוספת הקומות</p>
<p>הוועדה המקומית פרסמה באתר העירוני את התכנית שהוגשה לוועדה, זו התכנית שיש להתייחס אליה. במישור החוזי במידה ובעליו הוצאות הושבים כי נעשה הליך לא תקין מול היום ניתן לפניות לערכאות שיפוטיות מתאימות</p>	<p>לדוחות את התנגדות</p>	<p>לענין הטעיה של היום</p>
<p>במסגרת התכנית הכלולית נבדקו כל התשתיות הנדרשות לעיר כולה, פרויקט זה עומד בכושר הנשייה מה עוד תוספת י"ד עמד על יחס של 2.33 יחס יחסית נמוך ביחס למקדם הצפיפות הקיים באזור</p>	<p>לדוחות את התנגדות</p>	<p>לענין כושר נשיאה</p>
<p>במסגרת התכנית הכלולית שמקודמת ביום אילן קיים נספה הפקעות במסלול הבנייני. רוחבות רבים משתפרים את מערך הדריכים ע"י הרחבתם. גם בבקשתה זו היום נדרש לתת זיקת הנהה ברוחוב של 2 מ' לטובת הרחבה המדריכה ולאחריה לתת רצועת גינון של 2.5 מ' נוספים לטובת גינון וזה כדי שהיא אפשר לשפר את מערך התנועה הרגלית וה坦ועתית באזורה. בנוסף ונציין כי מקודמת יוזמה (לאחר תיק מידע) במסגרת תיקון 139 בדניאל הכלולים הפקעה של כ-3 מ' לטובת הרחבה רחוב דניאל</p>	<p>לקבל את התנגדות בחלוקת</p>	<p>לענין התנועתי</p>

בהתיחס להחלטת ועדת העדר ב/י 11002/0125

א. בכלל הנוגע לטענה הקניונית והעדר התיומות – ראה לעיל וכן בمعנה לטעיף 5 איחוד החלקות.

ב. בכלל הנוגע לטענה סטיה ניכרת ראה לעיל ובمعנה לאיחוד החלקות ובנוסף: בהתיחס לתכנית ב/י/2 א' ראה תשובה להתנגדות הראשונה וכן את סעיף 63 בהוראות התכנית מגרש פחחות גודל לומדים מסעיף זה שאפשר לאחד חלקות כדי להגיע לשטח מינימלי ומכך כי קיימת סמכות לאחד חלקות לפי תכנית זו.

סעיף 62 גם מכח סעיף זה המפנה לסעיף 14(ב)(יא) של החוק, משמע פקודת בניין ערים בשעתו אפשר סידור מגרשים חדשן צירוף שני מגרשים אחד. כמו כן סעיף 65 בהוראות התכנית אפשר אייחוד של מגרשים בתנאי שיעשה בהתאם ליתר המגבילות הקבועות בתכנית סעיף 31 להוראות התכנית עניינו מספר בהם על מגרש אינו רלוונטי לנסיבות של איחוד חלקות ולענינו שכן בפועל מקום מבנה אחד על המגרש המאוחד.

ג. באשר לתוכלה של תכנית ב/י/538, הרי שימושה שתכנית זו פקעה חלה תמ"א 38 על תיקוניה ובעניינו תיקון 3.

ד. באשר לפסק דין שפירא והחלטת ועדת ערד בעניין פונדק – ראה מענה להתנגדות 1 לאור האמור מלוי' לאשר הבקשה להרישת מבנה קיים בן 3 קומות הכלול 21 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3'. והקמת מבנה בן 8.5 קומות מעל לקומת קרקע סה"כ 49 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרتف לצורך חניה, אישור איחוד וחילוקה

נסיבות ההקללה	להAMILIZ - לאשר/לדוחות	nymok
הקללה לתוספת מס' יהדות דירות לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד מהוות 20% ל 21 יח"ד המותרות לפי התב"ע. מהוות סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתקנות התכנון והבנייה.	לאשר	על מנת לעודד התהדיות עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובבנייה מחדש
הקללה לתוספת 2 קומות עפ"י תכנית תכנון או בניה.	לאשר	לצורך טיב התכנון
הקללה במרتف ליקו בניין בחזיות באופן שיתקבל 2.00 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיב ושיפור תכנון מרتف החניה
התקנת ג'קווי לכל יח"ד במפלס הדיר הג לשימוש דירות עם חדרי גג המותרים.	لدוחות	לא הוצג בתכנית
הקללה בגובה חדרי הגג באופן שיתקבל 2.60 מ' במקום 2.90 המותרים.	לאשר	לצורך טיב התכנון
הקללה בגובה המחסנים באופן שיתקבל 3.00 במקום 2.05 המותרים.	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין
תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון	לאשר	לצורך טיב התכנון וב└בד שగודל דירה מרבי לא עולה על 145 מ"ר ויישמר תמהיל דירות מגוון
הגבהה המצלצות לגובה של 3.00 מ' ביחס ל 2.40 המותרים	לאשר	שיפור תכנון ועיצוב הבניין

בכפוף ל:

תיקון תכנית בהתאם למפורט להלן

- הקטנת שטח הלובי ומוגדר הדירות ע"י יצירת רצואה גנטית מלאה רחוב ברוחב של 2.5 מ' לפחות כולל שתילת עצים בוגרים
- הגישה להلال הפנאי בקומת הקרקע יהיה דרך לובי המבנה בלבד

מיס' דף: 25

3. מסתורי הכביסה לא ימוקמו מתחר חדרי השינה (יש ליצור מיקום לדודים ומנווי מגן בתוך גרעין המבנה או על הגג או כל פיתרון אחר שלא פונה להזיות הרחוב או מוקם בסמכות לחדר מגורים
4. שטח הדירות המרבי לא יעלה על 145 מ"ר
5. מס' יה"ד לא יעלה על 49 יש לעדכן את התכנון וכן עדכו מהות הבקשה

אישורים ותואמים נוספים:

1. מחלוקת איכות הסביבה
2. 100% חתימות בעלי זכויות בנכס.
3. יש לתקן תכנית לפי העורות הבודק

שלב בקרה התכנון

אישור מכון בקרה/ בקרה התקין והשלמה, בצוירוף דו"ח עורך בקשה(תקנה 52)

תנאים להיתר תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבודה

- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- בקשה אישור תחילת עבודות החתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- טבלת פרטני אנשי קשר בעלי תפקדים ומומינם באתר
- הודעת מנויו ותצהיר האחראי לביצוע על הביצוע
- הודעת מנויו ותצהיר קבלן רשות לביצוע שלד הבניין
- הודעת מנויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- הודעת מנויו ותצהיר מודד מוסמך
- הודעת מנויו ותצהיר מדביר מורשה
- אישור בטוחנים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- התחייבות לכיסוי הבור
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התקנון והבנייה
- אישור אגף התחזיתות עירונית
- מחלוקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכוןים
- אישור מחלוקת תברואה
- אישור אגף נכסים(עבור שטחים ציבוריים)
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר ומונימ ושלטי זהה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- אישור בקשה תחילת עבודות ע"מפקח הבניה האחראי
- בקשה לאישור תחילת עבודות שני- בתמ"א 38/1 לאחר סיום החיזוק והשלמת מתקנים תחת קרקעיהם.
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

דרישות למליך ביצוע

- דיווח על עירicit בקרה באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוירוף מפה מדידה עדכנית עם ה
- דיווח בקרה באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עירicit בקרה באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוירוף מפה מדידה עדכנית עם
- דיווח על עירicit בקרה באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עירicit בקרה באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit בקרה באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוירוף מפה מדידה עדכנית עם
- הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, גדרות, מרחוקים, תוואי קווי ושותחות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעוזת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי בוצע בקרה ביצוע על הבניה והוא נמצא תקין, לרבות דוח מסכם

- תצהיר אחראי לביבורת, תצהיר מותכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
 - תצהיר מודד מוסך
 - תצהיר יועץ תנואה
 - תצהיר יועץ בטיחות
 - אישור יועץ נגשושת מטעם הימים (קובץ מסמכים נלווה) יש לצוין ליד החתימה שהאישור הינו לא כולל דוח מסכם מהחראי לביקורת על הביצוע
 - + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
 - אישור כיבוי אש
 - אישור פיקוד העורף
 - אישור משרד התשתיות - במידה ומדובר במילון
 - בדיקות מעבדה ואישוריהם נילווים
 - אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשילפ'ת עוגנים
 - אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונין: יסודות,תקורות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות מרتفה - רצפה תקרה וקירות, מ"ד/מ"ק וכ"ר בהתאם לתקנות
 - אישור מעבדה מוסמכת להדיקות טיה במרחב מוגן
 - אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרקם המוגן
 - אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידתו באזור ימי
 - אישור מעבדה מוסמכת לדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
 - אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
 - אישור מעבדה מוסמכת לתיקינות מערכת הגז
 - אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעוקות
 - אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למקליטה שידור כבלים/לווין
 - אישור מעבדה מוסמכת לתיקינות עליית ע"י משרד העבודה
 - אישור דיווח אחראי לביבורת
 - אישור הבדיקה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
 - מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
 - אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנואה
 - יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
 - אישור מחלקת עיבוב אורבני
 - אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתקנית העיצוב
 - אישור ריקתק(אשפה פניאומטית)
 - אישור מתכנן-יועץ תנואה
 - אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תקרקעים)
 - אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקير מעליות
 - השלמת רישום במפ"י.
 - אישור פקיך הייעור
 - אישור זה"ע במידה ונדרש
 - אישור עיריתת בת ים להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש להעתיקת גמר
 - אישור נת"ע בעמידה ונדרש
 - תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר לממן תעוזת גמר.
 - סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאקו).
 - התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקיה, מחקני חניה ומתקני אכירת אשפה.
 - השלמת רישום זיקת הנאה הדידית לרכב וחולci רgel, במקרה שנדרש.
 - הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שוטף במתיקני החניה.
 - תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחזור ערבות בסיום מרתפים על ידי המנדס האחראי לביצוע השלד.

- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והבובב
- ככל שבוצעו עבודות סנטוריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד ל渴לת אישור.
- אישור מחלת גנים ונורף
- אישור משרד הבריאות
- אישור הנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזקה לבנייה לדירות חומות ופנסיה מבנית.
- אישור מחלת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מה' אגרות והיטלים
- אישור מחלת רישיון עסקים ותשולם אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזקה
- אישור התקנת דיפרילטור בלובי המבנה

החלטה:

לענין התנגדויות

התנגדות דיררי רחוב דניאל 40

שלום ואסתר בן דוד

אללה ומארס סומך

יהודיה ורחל מנחם

מהות ההתנגדות	לדוחות/לקבל	nymok
אי היתכנות איחוד חלות	לדוחות את ההתנגדות	<p>סעיף 144 לחוק התכנון והבנייה מחייב על תשריט איחוד עקרונות דוממים לתשריט חלוקה, אך שינוי מחייב לגבי תשריט איחוד הוא בכך שהוא חייב לחול על חלוקות שחולקו, אחרת לא היה צריך לאחדן. לכן, המגבלה הנעטנת בערך אינה אמורה לחול.</p> <p>• מצב קיים: התוכנית הحلלה (תוכנית א'2/ב') לא יצרה חלוקה קרakeup חדשה בענין חלוקות 333 ו-334, אלא חלה עליהן כפי שהיה גם במצב שקדם לה. מכאן שאין מניעה לאישור תשריט האיחוד.</p> <p>• סטייה מתוכנית: הוועדה המקומית מוסמכה לאישר תשריט הסיטה מהוראות תוכנית, כפי שנקבע בפסקה. אין בתוכנית הוראה הקובעת שאין לאישר תשריט איחוד.</p>
בנוגע לאיחוד החלקות ע"י תשריט ולא ע"י תוכנית	לדוחות את ההתנגדות	<p>הליק תוכוני במסגרת תוכנית נדרש לרוב במקרים בהם יש צורך בראיה הכלולת התייחסות לשטחים ציבוריים, עירוב שימושים, פרויקטים בקנה מידה רחב וכו'. הבקשה להיתר הנ"ל כוללת תוכנן של שני מבנים מגוריים פשוטים שהליך תוכוני לא ישנה את תוכנה, התוצאה תשאר אותו הדבר. במצבות בה הליך התכנון כל כך ארוכים נכוון לבחון את נושא המסלול בקפידה תוך ראייה על התוצר שהתקבל בסופו של יומם. התשריט נועד כדי שהיא ניתן לתכנן מרתק משותף לשני המבנים ולהימנע מושתת כניסה לחניון ולמרתק לא פונקציונלי וכן שהיא ניתן לתכנן מבנה בקייר משותף כדי לאפשר מיצוי וכיוות והפחחת קומות. כל דירה נשארת עם 2 כיווני אויר לפחות.</p> <p>על פי המסמכים, הסמכות לבצע איחוד חלות מופיעה במפורש בסעיף 1 של ייפוי הכוח לתכנון.</p> <p>סעיף 1 מעניק למיפוי הכוח סמכות כללית לפעול ולהחותם בכל עניין לצורך ביצוע הפעולות הכלולות ביפוי הכוח, ובכלל זה טיפול ב: "...הוצתת תוכניות ו/או תוספות ו/או שינויים ו/או הריסות ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או תיקון כל אלה"</p>
לדוחות את ההתנגדות	לפסיקה נקבע (עמ"מ 8748/03 פואה לוסי סילבנה נ' הוועדה המחויזת ת"א ואח') שאין צורך בחתימת כל הבעלים על מנת העדר תימוכין קנייניים	בפסיקה נקבע (עמ"מ 8748/03 פואה לוסי סילבנה נ' הוועדה המחויזת ת"א ואח')

	להגשים תשריט חלוקה (וכנוגרת מכך – איחוד), שם לא כן לא יהיה טעם להוראת סעיף 149 לחוק (הדורש פרטום והתנגדות). אישור תשריט האיחוד אינו השלב הסופי ואני מהווה התערבות בנושא הקנייני. לאחר אישור התשריט, יש לרשום אותו, וכל עוד הוא לא רשום, ניתן לשנותו בתנאים הקבועים בסעיף 142 לחוק ה��נון והבנייה. כלומר, מחולקת קניינית יכולה להחברר בערכאה מתאימה, ולהוביל לתיקון התשריט וכך שייתאים למצב הקנייני. נסיף ונכין כי אף המפקחת על הבתים המשותפים אינה דנה בהתנגדויות לתשריט איחוד אלא רק לבקשה להיתר.		
לענין נושא הסכמת 100% מבעלי הדירות	תנאי לקיליטת הבקשה הינו קבלת הסכמה של 66% תנאי זה בוצע. הבקשה להיתר כולל היקף של 66.6% בדניאל 40 ו- 75% בהרצוג 23 יחד עם זאת תנאי למtan ההיתר הינו קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות בנכ	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	
לענין היקף ההקלות	הבקשה נבדקה מרחבית לרבות התייחסות לבניינים הגובלים איתה והתייחסות למצב הנכסן. מהנדס העיר סבור כי הקלות המבוקשות משפרות את ה��נון של המבנה ואינם בגין גדר הקלות בעלות היקף ועוצמתם לא סבירים אלא היקפים הותאמים לתכנית הכוללת של העיר. נסיף ונכין כי חלק מהὔירות הבודק לבקשה הינו, לטיבב את ה��נון, להפחית יה"ד אחת, טיבב המשתק עם הרחוב ושינוי תמהיל הדירות. נסיף ונכין כי במידה והבקשה הייתה הולכת במסלול תיקון 139 היה מתתקבל מבנה גבוה יותר בקומת נספת עם היקף יה"ד גדול יותר.	לדוחות את ההתנגדות בחלוקת	
לענין תוספת הקומות	אין מדובר בסטייה ניכרת שכן מס' הקומות מתבסס על מס' קומות המותר עפ"י תכנית - 3 + קרקע, תוספת קומות בהתאם למותר בתמ"א – 3 קומות, תוספת קומות בהקללה עפ"י תקנות סטייה ניכרת- 2 קומות ועוד חדרים על הגג סה"כ 8 קומות מלאות + קרקע + חדרים על הגג. עפ"י התכנית הכוללת מבנה זה יכול להגיע של 10 קומות וחדרים על הגג	לדוחות את ההתנגדות	
לענין הטעיה של היזם	הוועדה המקומית פרסמה באתר העירוני את התכנית שהוגשה לוועדה, זו התכנית שיש להתייחס אליה. במישור החוזי במידה ובבעל הזכיות חוותים כי נעשה הליך לא תקין מול היזם ניתן לפניות לערכאות שיפוטיות מתאימות	לדוחות את ההתנגדות	
לענין כושר נשיאה	במסגרת התכנית הכוללת נבדקו כל התשתיות הנדרשות לעיר כולה, פרויקט זה עומד בקשר הנשייה מה עוד תוספת יה"ד עומד על יחס של 2.33 יה"ס יחסית נמוך ביחס למקדם הצפיפות הנוכחי באזורי	לדוחות את ההתנגדות	
לענין התנוועתי	במסגרת התכנית הכוללת שמקודמת ביום אילו קיימים נספה הפקעות למסלול הבנייני. רחובות רבים משפרים את מערכת הדריכים ע"י הרחבותם. גם בבקשתו וזה נדרש לחתת זקת הנהה ברחוב של 2 מ' לטובת הרחבה המדרכה ולאחריה לתת רצועת גינון של 2.5 מ' נוספים לטובת גינון וזה כדי שהיא אפשר לשפר את מערכת התנוועת הרגלית וה坦ועתית באזורי. נסיף ונכין כי מקודמת יוזמה (לאחר תיק מידע) במסגרת תיקון 139 בדניאל הכוללים הפקעה של כ-3 מ' לטובת הרחבה רחוב דניאל	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	

בהתיחס להחלטת ועדת העדר ב/י 11002/0125/ב

א. בכל הנוגע לטענה הקנינית והעדר חתימות – ראה לעיל וכן בمعנה לסעיף 5 איחוד החלקות.

ב. בכל הנוגע לטענה לסתיטה ניכרת ראה לעיל ובمعנה לאיחוד החלקות.

ג. בהתייחס להערכות לתכנית בי/2א' ושאלת מקור סמכותה של הוועדה המקומית לאיחוד חלוקות מכח התכנית:
ראה תשובה להתקנות הראשונה וכן את סעיף 63 בהוראות התכנית מגרש פחות גודל – ממנו עולה כי קיימת סמכות לאחד חלוקות כדי להציג לשמה מינוי מיומני ומכאן כי קיימת סמכות לאחד חלוקות לפי תכנית זו.

סעיף 62 גם מכח סעיף זה המפנה לסעיף 14(ב)(יא) של החוק, משמע פקודת בניין ערים בשעתו מאפשר סידור מגרשים חדש לרבות צירוף שני מגרשים אחד. כמו כן סעיף 65 בהוראות התכנית מאפשר איחוד מגרשים של מגרשים בתנאי שיעשה בהתאם ליתר המגבילות הקבועות בתכנית
סעיף 31 להוראות התכנית עניינו מספר בתים על מגרש, אינו רלוונטי לנסיבות של איחוד חלוקות ולעניןנו, שכן בפועל מקום מבנה אחד על המגרש המאוחד.

ד. בהתייחס לתכנית בי/27 שקבעה חלוקה – מדובר בתכנית קודמת לתכנית המתאר ואשר תכנית המתאר שתהה אחראית הקנתה סמכות לאחד חלוקות.

ג. באשר לתחולתה של התכנית בי/538, הרי שימושה שתכנית זו פקעה – חלקה תמ"א 38 על תיקונייה ובעניננו תיקון 3א' מכוחו הוגשה הבקשה.

ד. באשר לפסק דין שפירה והחלפת ועדת ערר בעניין פונד – ראה מענה להתקנות 1, וכן המפורט לעיל.

לאור האמור הוחלט לאשר הבקשה להריסט מבנה קיים בן 3 קומות הכלול 21 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'. והקמת מבנה בן 8.5 קומות מעל לקומת קרקע סה"כ 49 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרتف לזרוך חניה, אישור איחוד וחילוקה

הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפייא עזב)

נסיבות ההקללה	להמליץ - לאשר/לדוחות	nymok
הקללה לתוספת מס' יחידות דירות לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד מהוות שב 21 יח"ד המותרות לפי התב"ע. מהוות סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתקנות התכנון והבנייה.	לאשר	על מנת לעודד התהדים עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובניה מחדש
הקללה לתוספת 2 קומות עפ"י תכנית תכנון או בנייה.	לאשר	לצורך טיב התכנון
הקללה במרთף ליקן בניין בהזיות באופן שיתקבל 2.00 מ' במקום 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיב ו纠יפור תכנון מרתק החניה
התקנת ג'קווי לכל יח"ד במפלס חדרי הגג לשימוש הדיירים דירות עם חדרי גג המותרים.	لدוחות	לא הוצע בתכנית
הקללה בגובה חדרי הגג באופן שיתקבל 2.90 במקום 2.60 מ' המותרים.	לאשר	לצורך טיב התכנון
הקללה בגובה המהסנים באופן שיתקבל 3.00 במקום 2.05 המותרים.	לאשר	纠יפור תכנון ועיצוב הבניין
תוספת 13.5% משטח המגרש לצורכי שיפור תכנון	לאשר	לצורך טיב התכנון וב└בד שగודל דירה מרבי לא עולה על 145 מ"ר ויישמר תמהיל דירות מגוון
הגבהה המצלצלות לגובה של 3.00 מ' ביחס ל 2.4 מ' המותרים	לאשר	纠יפור תכנון ועיצוב הבניין

בכפוף ל:
תיקון תכנית בהתאם למפורט להלן
6. הקטנת שטח הלובי ומועדון הדיירים ע"י יצירת רצואה גנטית בקומת העמודים ברוחב של 2.5 מ' לפחות כולל

7. הגישה להלול הפנאי בקומת הקרקע יהיה דרך לובי המבנה בלבד
 8. מסתור הכביסה לא יהיה המשכיהם ולא יסתירו את החלון חדר השינה. המסתור לא יהיה מרפפה יש למצוא פתרון עיצוב אחר (יש ליצור מיקום לדודים ומגוני מזגן בתוך גרעין המבנה או על הגג או כל פיתרון אחר שלא פונה לחזית הרחוב או ממוקם בסמיכות לחדר מגוריים
 9. שטח הדירות המרבי לא יהיה על 145 מ"ר
 10. מס' י"ד לא יהיה על 49 יש לעדכן את התכנון וכן עדכו מהות הבקשה

אישורים ותאותמים נוספים:

4. מחלוקת איכויות הסביבה
5. 100% חתימות בעלי זכויות בנכס.
6. יש לתכנן תכנית לפי העורות הבודק

שלב בקרה התקן

אישור מכון בקרה/ בקרה התקן תקינה והשלמה, בצוירוף דוח עורך בקשה(תקנה 52)

תנאים להיתר
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק**אישור לתחילת עבודות**

- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, ככלון, האחראי לביצוע שלד הבניין ובבעל ה
- טבלת פרטיאנשי קשור בעלי תפקידים ומומנים באתר
- הودעת מינוי ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר ככלון רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מושך
- הודעת מינוי ותצהיר מדבר מורשה
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- התהייתו לכיסוי הבור
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התקנון והבנייה
- אישור אגף התחזשות עירונית
- מחלוקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכון
- אישור מחלוקת תברואה
- אישור אגף נכסים(עבור שטחים ציבוריים)
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטיו היתר ומונונים ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישיון עסק
- אישור בקשה תחילת עבודות ע"מפקח הבניה האחראי
- בקשה לאישור תחילת עבודות שני- בתמ"א 38/1 לאחר סיום החיזוק והשלמת מתקנים תת קרקעם.
- הצהרת ממונה בטיחות ככלון באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובנייה

דרישות להלול ביצוע

- דיווח על עירית ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוירוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דוח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
עירית ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוירוף
מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עירית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השילד.
- דיווח על עירית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירית ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוירוף מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושותות הביבוע עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי בוצע בקרת ביצוע על הבניה והוא נמצא תקין, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנותbove בוצע דרך מכון בקרה
- (במידה ובקרת התקן בוצעה דרכם מכון בקרה)
- צהיר המבחן, צהיר עורך הבדיקה כי הביצוע של הבניין
- צהיר אחראי לביקורת, צהיר מתכנן שלד הבניין, צהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- צהיר מודד מוסמך
- צהיר יועץ תנועה
- צהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגשיות מטעם היום (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין ליום החתימה שהאישור הינו לא כולל
- דוח מסכם אחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד התעשייה - במידה ומדובר במילון
- בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטוניים : יסודות,תקרות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות מרתק - רצפה תקרה וקירות, ממ"ק וכוכ' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להזוקת הדבקת ציפוי חוץ ועמידתו באזורי ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ח"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות מתקן לקליטת שידור כבלים/לווין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעליות ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת ע"צוב אורבני
- אישור יו"ר הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק (אשפ"ה פניאומטית)
- אישור מתקנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תשיה, מסחר, חניונים תקרקעים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסוקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פיקוד הערים
- אישור זה"י להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודה גמר
- אישור עיריית בת ים להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודה גמר
- אישור נס"ע במידה ונדרש
- צהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר לממן תעודה גמר.
- . סיום הליך הרישום בלשכת המקראין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינגו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אכילת אשפ"ה.
- השלמת רישום זיקת הנהה הדדי לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.

- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתיקני החנה.
- תצהיר שהרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביווּק ככל שבוצעו עבודות סנטיריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד
- אישור משליך גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזקה למבנה לדירות ופנסיה מבנית.
- אישור מחלוקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מה' אגרות והיטלים
- אישור מחלוקת רישיון עסקים ותשולם אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה

ת. השלמה

05/05/2025
16/07/2025
16/07/2025
16/07/2025
16/07/2025
16/07/2025
16/07/2025

- אישור כינוי אש
- אישור פיקוד העורף
- הגשת מסמך סנטורי חותם ע"י יועץ תברואה, עורך עפ"י התקנות, ומאשר ע"י תאגיד "מי בית ים"
- אישור מסמך הניקוז ודו"ח ההידרולוגי
- אישור חברות הגז להקמת צובר הגז (במידה והבקשה כוללת צובר גז)
- השלמת חתימות 100 בעלי זכויות בנכס בהתאם למסח טאבו עדכני
- אישור רמי'י עבור נכסים בעלותם
- אישור סופי, חברת חשמל 2 חתימות

שלב בקרת התכנון

---- בקרת תכנון ----

- טופס 1 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 2 - בקשה אישור תחילת עבודות
- טופס 3 - טבלת פרטי אישי קשר, בעלי תפקידים וממוניים באתר
- טופס 4 - הودעת מינויו ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 5 - הודעת מינויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 6 - הודעת מינויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 7 - הודעת מינויו ותצהיר מודד מוסמך
- טופס 8 - הודעת מינויו ותצהיר מדבר מורשה
- טופס 9 - אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- טופס 10 - התchingיות לכיסוי הבור
- טופס 11 - אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת ומורשת
- טופס 12 - אישורי אגפי התחדשות עירונית, איקות הסביבה
- טופס 13-אישורי אגפי תשתיות וניקוז, תכנית הסדרי תנועה זמניים, מבני ציבור, תאגיד מי ב
- טופס 14 - אישורי תכנית ארגון אתר וסקר סיוכנים, בטיחות עגורנים, אישור מוסדות חינוך
- טופס 15 - תברואה, פיקוח עירוני, חשמל ותאורה, ביטחון
- טופס 16 - אישור שטח ציבורי, נכסים, אגף חוות העיר
- טופס 17 - תצהיר בדבר גיזור ושילוט פרטי היתר וממוניים ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישיון
- טופס 18 - אישור בקשה תחילת עבודות שני- בתמ"א 1/38 לאחר סיום החיזוק והשלמת מתקנים תת קרקעיים.
- טופס 20 - הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

מבקש:

- ♦ י. שניאור - סוקולוב 17א' בת ים בע"מ
בלפור 58 בת ים

בעל הנכס:

- ♦ עוזי אילון גלזר - מיוופה כוח

עובד:

- ♦ דרור בריל

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000445245

כתובת הבניין: סוקולוב 17 א, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7144 חלקה: 71

תכנית: ב/י/א, 502-0358069, 502-0216473, 538, ב/י/ב, ב/י/א, 1/403, ב/י/א, 377, ב/י/א, 539, ב/י/ב, ב/י/א, 403, ב/י/א, 502-0586131, 0413625

מotto הבקשה:
דין חוזר לאחר מצבי אפשרויות החיבור להירש 3 בהתאם להחלטת ועדת משנה
בימים 8.9.24.

הリスト מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 9 יח"ד ע"פ Tam"א 38
וב/י/ב, 538/ וקמת מבנה בן 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכוללת 23 יח"ד חדשות ו 3 קומות
מרتفع לצורך חניה
חו"ז מהנדס העיר

לענין התנגדות של חב' אינוביישן התאחדות עירונית בע"מ (היום של הירש 3):

מהות ההתנגדות	לדוחות/לקבל	מיקום
בנוגע לחו"ז דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות שני המגרשים לצורך תכנון פרויקט מאוחד לאור העבודה כי מבנה הירש 3 הינו מבנה בלבד	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	אכן מהנדסת העיר סקרה כי יש צורך בחיבור שני המבנים יחדיו לצורך תכנון פרויקט אחד שיתאפשר מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תאום תכנון של שני המגרשים. בסופה של דבר נציגי הירש 3 לא הרואו נכונות ואף לא וויתורים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העיר בחר בחן את מכלול הפתרונות והפתרונותים שלא הוגשו לمراجعة שקיים על כך מס' רב של הודעות. מהנדס העיר סבור כי אין לעקב יתר על המידה את הדרישים של סוקולוב 17 א' וכי מצואו כל אפשרות הגישור אשר לא עלו ולכן ממליץ לאפשר לדירוי סוקולוב 17 א' להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון
לענין תħallibçi הגישור	لدוחות את ההתנגדות	התקיימו מס' רב של פגישות תכנון, בראשונה בבחנה גישה למרتفע החניה לא שניי תכנון בסוקולוב 17 א', חלופה זו רדה מהפרק לאור העבודה כי היום של hirsh 3 לא הסכים לתכנון מס' חניות מעט לאור העבודה כי רמפה חד צדדי יכולת להוביל עד 40 חניות. לאחר מכן בחינה החלופה של רמפה זו צדדי הכוללת שינויים מהותיים במבנה סוקולוב 17 א' בפיגישה האחורה הצדדים קיבלו מסגנית מהנדס העיר לרישיון הנחיות

<p>להתקדמות הפרויקט המשותף ברשותם של יזם סוקולוב לא יבוטלו עליהם לחתם לו מענה, הצגת תוכנן הבניה במשותף או במקביל. תוכנית בן"ל לא התקבלה, התקבל מיל מהיים עם הירש 3 בו הוא מצין כי הם סיכמו עם הרשותם של סוקולוב 17 א' לפחות את חלקו בפרויקט. במיל זה לא בינוו את היזם של סוקולוב 17 א'. מתברר כי לא היה הסכם כזה וכי היזם של סוקולוב 17 א' לא מוכן את זכויותיו.</p> <p>היזמים התבקשו להבהיר עד 13.7.25 תוכנית מוסכמת על ידי שני הצדדים ומשלא עשו זאת (מעל חצי שנה) הוחלט כי אין מקום להמשיך ולגרור רגלים ולשים את התושבים בניין עירובה של וויכוחים מיוחדים וכי יש לבננה הירש 3 יכולת להתחבר עם המתחם מצפון.</p> <p>היזם של הירש 3 לא ידע על כך בפתאומיות, אני העברתי להם מיל בתאריך: 12.8.25 סמוך לפרסום כי מצוי כל ניסיונות הגישו וכי פותחה להם האפשרות להתחבר למתחם מצפון</p>		
<p>מתן אפשרות גישה לחניון מסוקולוב 17 א' עם רמה חד סטרית מגבילה את מס' החניון שייהי ניתן להנביא (עד 40 חניון) במידה ומס' חניון אליו לא עלה על 40 חניון יהיה ניתן לחיבר גישה דרך מרנת סוקולוב 17 א'</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלוקת</p>	<p>לענין הגישה לחניה</p>
<p>הבקשה לבדוק מרחבית לרבות התיקחות לבניינים הגובלם אליה. מהנדס העיר סבור כי הקלות המבוקשות משפרות את התוכנן של המבנה ואינם בגין הקלות בעלות הייקף ועצימות צחובים. בנוסף ונכין כי חלק מהמערכות הבודק לבקשתה הימן, לטיבב את התוכנן, להפחית ולהתאים את השטחים למוטר, התאמת הייקף השטח של הקומה החלקית בהתאם להחלטת ועדת הערר (מסריין 20) התיקחות לפגש עם הרחוב והשכ"פ, הנמכת מפלס 0.00, והתאמת הגבהים למבנים המחוודשים שבביבה ועוד.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלוקת</p>	<p>לענין היקף ההקלות</p>

לענין ההתנגדות אליאס שבה דיר במבנה הירש 3:

מקום	לדוחות/לקבל	מהות ההתנגדות
<p>אכן מהנדסת העיר סקרה כי יש צורך בחיבור שני המבנים ייחדי לצורך תכנון פרויקט אחד שייתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תואם תוכנן של</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלוקת</p>	<p>בנוגע לחווות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות שני המגדלים לצורכי תכנון פרויקט מאוחד לאור</p>

<p>שניהם המגרשים. בסופו של דבר נציגו הירש 3 לא הראו נוכחות ואך לא וויתרים ועמדו על דרישותיהם. מהנדס העיר בחר בחן את מכלול הפגישות והתוכרים שלא הוגשו לםורת שקיבלו על כך מס' רב של הודעות. מהנדס העיר סבור כי אין לעקב יותר על המידה את הדירות של סוקולוב 17 ואובי מוצאו כל אפשרויות הגישור אשר לא עלו ולבן ממלייח לאפשר לד"ר סוקולוב 17 להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון.</p>	<p>העובדת כי מבנה הירש 3 הינו מבנה בלבד</p>
<p>מתן אפשרות גישה לחניות מסוקולוב 17 עם רמפה חד סיטרית מבילה את מס' החניות שייהי ניתן להכניס (עד 40 חניות) במידה ומס' חניות אליו לא עלה על 40 חניות יהיה ניתן לחיבב גישה דרך מרחת סוקולוב 17 א.</p>	<p>לענין הגישה לחניה</p>

רקע לבקשה
<p>מדובר בבקשתה להיתר מכח תמ"א 38 המשלבת גם זכויות מכח ב/538, להלן השתלשלות העניינים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצעת התכנון הוגשה ע"י עורך הבקשה בשנת 2022, שלב בו המגמה הייתה לאפשר לכמה שיטור פרויקטים לכלת במסלול הריסה ובינוי על פניו חיזוק 2. היוזמה כללה: תוספת של 23 יח"ד במבנה בן 8 קומות מעל الكرקע ע"ג 3 מרתפי חניה עם 25 מוקומות חניה. 3. יוזמה זו נבחנה בתאריך: 7.6.22 ניתנה חוות דעת מהנדסת העיר התקפה ל-6 חודשים בלבד וככליה כמה עקרונות במפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> א. יש להטמע מבנים גובלים תוך התייחסות לאשר התמאות בסביבה. עורך הבקשה הציג את המבנה בהירש 3 במסלול של חיזוק וכן נדרש להותיר מרחק של לפחות 3 מ' בין המבנים ב. לא יותר דירות גן בחזיות קדמית, חזיות המבנה יכלול גינון בהיקף נרחב תוך הקפדה על רחוב הריש 3 שיכלול גינון בהיקף נרחב ג. התאמת רחבה ציבורית אש עם סוקולוב 17 ד. הצגת מקומות מערכות ותת קרקע ה. ציין כי התכנון הכלול יבדק במסגרת תאום מוקדם ראשוני שיפור 2 קרי תכנית עיצוב <ol style="list-style-type: none"> 4. תכנית עיצוב מפורטת לא הוגשה לבדיקתי ובתאריך: 28.8.23 הוגשה בקשה להיתר במערכת רישי זמין מעל שנה לאחר הנפקת חוות דעת מהנדסת העיר. 5. בתאריך: 12.11.23 התקיימה פגישה עם עורך הבקשה ונציג הד"רים של רחוב הירש 3 לקידום תב"ע משותפת על הירש 3 עם סוקולוב 17 א. קידום תב"ע נקודתית זו לא הומליצה לאישור, אך המשתתפים הופנו לאגף הרישוי לצורך חיבור לפרויקט הקיים בסוקולוב 17 א. היוזמה התקבלה בברכה לאור העובדה כי אכן קיימת בעיה מהותית להירש 3 היות ומדובר בחלוקת כלואה. לאור זאת תואמה הפגישה, באשר העקרונות שללו אותה היננס שינויים מינוריים בפרויקט סוקולוב 17 א המתකדים רק שיימצא פתרון חניה משותף. 6. לאחר תאום הפגישה התקבל מיל מעורך הבקשה בתאריך: 14.12.23 כי הם לא מתכוונים לעלות ליום היות והם לא להתחבר עם הירש 3. הובהר לעורך הבקשה כי המלצה מהנדסת העיר תהיה שלילית לקידום פרויקט לבדו וכי הוא יכול להתקדם עם הבקשה כפי שהיא. מיותר לציין כי התכנון שהוגש אף הוא אינו תאום את חוות דעת מהנדסת העיר שכן התכנון הוגש 17 חניות ולא 25 ומס' קומות שונה במקום 8.5 קומות 9.5 קומות. 7. במרובית שלבי הבדיקה המוקדמים הזכורה חוות דעת מהנדסת העיר, כמו כן נבדקה החלופה להכניס את הירש 3 למתחם תכנון רחב יותר מצפון אך לאחר בדיקה נמצא כי אין

<p>ערק ממשי לחברו החלקה למתחם, אור מיקומו ובן שוחרר להתחדשות בגין תוך חיבור לסוקולוב 17 א'</p> <p>8. התיכון המוצע כולל מורתף חניה לא פונקציונאלית לאור העובדה כי מדובר במרתף מאד קטן וישנם מגבלות תכנון רחבות מאוד, התחרבות לבנייה ברוחב הירש 3 מאפשרת תכנון מרתף משותף, עילו יותר ואך תפקודי טוב יותר</p> <p>9. מס' הקומות המבוקש אינם תואם את הפרסום שבוצע</p> <p>10. הבקשה הובאה לדין בוועדת משנה מס' מיום: הוועדה צינה בפני היזם כי עלין להתחבר עם הירש 3 וכן לבקשת היזם הבקשה ירדה מסדר הימים כדי לבדוק את חלופת התכנון המאוחdet</p> <p>11. התקיימו מס' רב של פגישות תכנון עם נציגי היזם הן של הירש 3 והן של סוקולוב 17 וזאת כדי לגבש תכנון מאוחר אשר אינם פוגע בצורה מהותית לבנייה סוקולוב 17. ההצעה שהוצעה ע"י אגף הרישוי הינו תוספת יח"ד בתיקן חניה של 1-0.5 וזהת כדי שלא יהיו נדרש לתכנון רמפה זו סטרית דבר שגורר אחריו שינויים מהותיים לבנייה סוקולוב 17 אשר דרכו נכנסים לחניה.</p> <p>12. חרף קריאה לשיתוף פעולה ותיאום – ניכר כי היזמים לא צלחו את הנושא הכללי בינם. נרשמה גירית וגלים חזותית, חסור תיאום פנימי, סתיירות מהותיות בין הצדדים.</p> <p>13. בפגישת היזם האחרון שהתקיימה בחודש يول' צינתי בפני הצדדים כי זו הדמדנות الأخيرة לנסות לגשר ביניהם וכי לא אפשר שההתושבים יהיו בני ערובה. סיכום הפגישה היה כי תעבור אליו תכנון מתוקנת מוסכמת תוך שבעו וכן תכנון התארגנות המציג את יכולת שני הבניינים לעבד כל אחד לאחר יציקת המרתף.</p> <p>14. 13.7.25 התקבל מייל מידי הירש 3 כי הם הגיעו להסכמה עם ים סוקולוב 17 והם קונים מימנו את הפרייקט של סוקולוב 17. למייל זה לא היה מ כתוב, לאחר בקשי לי כתוב גם אותו מתרברר כי היזם של סוקולוב 17 לא הגיע להסכמה משותפת.</p> <p>15. בעדין בו הצורך במיגון הוא חיוני, אין זה מתאפשר על הדעת לעצב פרויקטים משמעותיים להתחדשות ובתיות הציבור עקב שיקולים פרטניים. ציפיות העירייה הייתה כי שני היזמים יפגינו גמישות ואחריות אזרחית – אך בפועל, שיתוף הפעולה לא צלח, והוצאה תמונה של חסור בשלות.</p> <p>16. תנאי הסף הושלמו בתאריך 16.4.24</p> <p>17. לאור כל האמור, מהנדס העיר ממליץ בזאת לקדם את הבקשה להיתר עבור סוקולוב 17 א', ולא להתנות את אישורה בשילוב הירש 3.</p> <p>יובהר כי חלקת הירש 3 תישמר האפשרות להשתלב בעתיד בתכנון המתחם מצפון, בכפוף למציאת פתרונות תנומתיים משלבים.</p>

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר הבקשה להריסט מבנה קיים בין 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 וב/י 538/ והקמת מבנה בין 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכוללת 23 יח"ד חדשות ו 3 קומות מרתף לצורן חניה

מהות ההקללה	להמлиз - לאשר/לדוחות	מיקום
הקללה לתוספת מס' יחידות דיר לפי שב"ס. תוספת של 3 יח"ד מהוות 20% ל 25 היח"ד המותרות לפי התב"ע. מהוות סטייה לא נিכורת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתיקנות התכנון והבנייה.	לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בניינו במסגרת הרישה ובניהו מחדש
הקללה לתוספת 2 קומות עפ"י תיקנות התכנון והבנייה.	לאשר	לצורך טיב התכנון
הקללה לגובה קומת מרתף 4.50 מ' באופן שיתקבל מ 3.00 המותרים.	לאשר	לצורך טיב ושיפור תכנון מרתף החניה

לצורך טיב ושייפור תכנון מורתף החכיה	לאשר	הكلלה לתכנית קומת מרתף 100%
לצורך טיב התכנון	לאשר	הكلלה לגובה קומות באופן שיתקבל 3.50 במקומם 3.00 מ' המותרים.
בהתאם לחחק הרחוב יש לשמר על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפר.	לאשר חלקית	הكلלה לגובה קומה קרקע באופן שיתקבל 5.50 במקום 3.00 המותרים.
לצורך טיב התכנון ואיכות הדירות	לאשר	תוספת 13.5% משטח המגרש לצורך שייפור תכנון
בקומת הקרקע מוצע דירה בר שלא ניתן לנוי שטחים מבה תמי"א 38 הרישה	לדוחות	נייד זכויות מקומת הקרקע ובין הקומות להשלמת קומה חלקית לקומה מלאה ע"פ תכנית בי/ 580/
לצורך טיב תכנון מאושר לשמר על קו בניין של 0.8 מ' למרפסות בחזית קידמית לבנון סוקולוב	לאשר חלקית	בייטול הנחיה לגבי הבלטה מרפסות מתחתי לגובה 6 מ' מעבר לקו הבניין
לא תואם הנחיות מרחביות בת ים	לדוחות	הקללה בגובה גדר בין גינות בתחום המגרש ל 1.8 במקום 1.5
בהתאם לחחק הרחוב יש לשמר על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפר.	לאשר חלקית	הקללה בגובה קומת גג 4.5 מ' במקום 3 מ' המותרים
לצורך טיב התכנון	לאשר	הקללה לתוספת קומה מכח תוכנית בי/ 538
שייפור תכנון ועיצוב הבניין	לאשר	הגבותה גובה פרוגולה בקומת הגג בגובה תקרת הקומה
יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנווע מגן לדירות בקומת זו	לדוחות	הקללה לביטול מרפסות שירות / מסתורי בביסה בקומת הגג
יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנווע מגן לדירות בקומת זו	לדוחות	הקללה לביטול מרפסות שירות / מסתורי בביסה בקומת הקרקע

החלת:

עלein התנגדות של חב' אינוביישן התחדשות עירונית בע"מ (היוזם של הירש 3):

מהות ההתנגדות	לדוחות/לקבל	נימוק
בנוגע לחוות דעת מהנדסת העיר אשר ממליצה על התחברות שני המגרשים לצורך תכנון תכנון אחד שייתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תואם תכנון של שני המגרשים. בסופה של דבר נציגי הירש 3 לא הראו נוכנות ואף לא ויתוריהם ועמדו על	לקבל את ההתנגדות בחלוקת	אכן מהנדסת העיר סקרה כי יש צורך בחיבור שני המבנים ייחודי לצורך תכנון פרויקט אחד שייתן מענה מיטבי לשני המבנים, יחד עם זאת עשו מס' רב של פגישות תואם תכנון של שני המגרשים. בסופה של דבר נציגי הירש 3 לא הראו נוכנות ואף לא ויתוריהם ועמדו על

<p>דרישותיהם. המנדס העיר בוחן את מכלול ההצעות והפתרונות שלא הגיעו למרות שקיבלו על כך מס' רב של הודעות. המנדס העיר סבור כי אין לעקב יתר על המידה את הדיריות של סוקולוב 17 וא' מוצו כל אפשרות הגישור אשר לא עלה וכן ממליץ לאפשר לדירית סוקולוב 17 וא' להתקדם תוך בדיקת האפשרות של הירש 3 להתחבר למתחם מצפון</p>		
<p>התקיימו מס' רב של פגישות תכונן, בראשונה בבחנה גישה למרתף החניה ללא שינוי תכוננו בסוקולוב 17 א', חלופה זו ירדה מהפרק לאור העובדה כי היזם של הירש 3 לא הסכים לתכונן מס' חניות מועט לאור העובדה כי רמפה חד צדדי יכולת להוביל עד 40 חניות. לאחר מכן נבחנה החלופה של רמפה דו צדדיות היכולת שניים מהותיים במבנה סוקולוב 17 א' בפגישה האחורה הצדיים קיבלוMSG נסיגנית מהנדס העיר לרישי הנחיות להתקדמות הפROYיקט המשותף ברשותה של יוזם סוקולוב לא בוטלו ועליהם לחתת לו מענה, הצגת תכונן הבנייה במשמעות או במקביל. תכנית נב"ל לא התקבלה, התקבל מייל מהיזם של הירש 3 בו הוא מציין כי הם סיכמו עם היזם של סוקולוב 17 א' לקנות את חלקו בפרויקט. בכךיל זה לא ביטבו את היזם של סוקולוב 17 א'. מתברר כי לא היה הסכם כזה וכי היזם של סוקולוב 17 א' לא מוכר את זכויותיו.</p> <p>היזמים התבקשו להעביר עד 13.7.25 תכנית מסוכמת על ידי שני הצדדים ומשלא עשו זאת (מעל חצי שנה) הוחלט כי אין מקום להמשיך ולגרור רגליים ולשים את התושבים בבני עירובה של וויכוחים מיותרים וכי יש לבנינה הירש 3 יכולת להתחבר עם המתחם מצפון.</p> <p>היזם של הירש 3 לא ידוע על כך בפתאומיות, אני העברתי להם מייל בתאריך: 12.8.25 סמור לפרסום כי מוצע כל ניסיונות הגישור וכי פותחה להם האפשרות להתחבר למתחם מצפון</p>	<p>לדוחות את ההתנגדות</p>	<p>לענין תהליכי הגישור</p>
<p>מתוך אפשרויות גישה לחניות מסוקולוב 17 א' עם רמפה חד סיטרית מגילה את מס' החניות שייהי ניתן להכנס (עד 40 חניות) במידה וממס' חניות אליו לא עולה על 40 חניות יהיה ניתן לחיבר גישה דרך מרתף סוקולוב 17 א' והוא מחייבת מהליטה לאפשר גישה לחניות מסוקולוב 17 א' להירש 3</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>לענין הגישה לחניה</p>
<p>הבקשה בבדיקה מרחבית לרבות</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלוקת</p>	<p>לענין היקף ההקלות</p>

<p>הтиיחסות למבנים הגובלים אליו.</p> <p>מהנדס העיר סבור כי הקלות המבוקשות משפרות את התכnon של המבנה ואיןם בגין הקלות בעלות היקף ועוצימות צורבים. נסיף ונכין כי חלק מהערות הבודק לבקשתה הינה, לטיבת התכnon, להפחית ולהתאים את השטחים למוטר, התאמת היקף השטח של הקומה החלקית בהתאם להחלטת ועדת העיר (מסrik 20)htiיחסות למפגש עם הרחוב והשצ"פ, הנמכת מפלס 0.00, והתאמת הגבהים למבנים המחדשים שבביבה ועוד.</p>		
--	--	--

לעוני התנגדות אליאס שבה דיר במבנה הירש 3:

שם ההצעה	שם המלצות	שם המלצות	שם המלצות
ההצעה מ吁ן לארון התיקון של סעיף 3.3 בתקנות הבנייה. הצעה זו מ吁ן לארון תקנות הבנייה, ותאפשר לבנייה כולה לארון תקנות הבנייה.	ההצעה מ吁ן לארון התיקון של סעיף 3.3 בתקנות הבנייה. הצעה זו מ吁ן לארון תקנות הבנייה, ותאפשר לבנייה כולה לארון תקנות הבנייה.	ההצעה מ吁ן לארון התיקון של סעיף 3.3 בתקנות הבנייה. הצעה זו מ吁ן לארון תקנות הבנייה, ותאפשר לבנייה כולה לארון תקנות הבנייה.	ההצעה מ吁ן לארון התיקון של סעיף 3.3 בתקנות הבנייה. הצעה זו מ吁ן לארון תקנות הבנייה, ותאפשר לבנייה כולה לארון תקנות הבנייה.
ההצעה מ吁ן לארון התיקון של סעיף 3.3 בתקנות הבנייה. הצעה זו מ吁ן לארון תקנות הבנייה, ותאפשר לבנייה כולה לארון תקנות הבנייה.	ההצעה מ吁ן לארון התיקון של סעיף 3.3 בתקנות הבנייה. הצעה זו מ吁ן לארון תקנות הבנייה, ותאפשר לבנייה כולה לארון תקנות הבנייה.	ההצעה מ吁ן לארון התיקון של סעיף 3.3 בתקנות הבנייה. הצעה זו מ吁ן לארון תקנות הבנייה, ותאפשר לבנייה כולה לארון תקנות הבנייה.	ההצעה מ吁ן לארון התיקון של סעיף 3.3 בתקנות הבנייה. הצעה זו מ吁ן לארון תקנות הבנייה, ותאפשר לבנייה כולה לארון תקנות הבנייה.

רקי לבקשה	
	מדובר בבקשת להיתר מכח תמ"א 38 המשלבת גם זכויות מכח ב/538, להלן השתלשלות העניינים:
	18. הצעת התכנון הגשה ע"י עורך הבקשה בשנת 2022, שלב בו המגמה הייתה לאפשר לכמה שיווט פרויקטים ללבת במסלול הריסה ובניה על פניו חיזוק
	19. היוזמה בכללה: תוספת של 23 י"ד במבנה בן 8 קומות מעל הקרקע ע"ג 3 מרתפי חניה עם 25 מקומות חניה.
	20. יוזמה זו נבחנה בתאריך: 7.6.22 נתנה חוות דעת מהנדסת העיר התקפה ל-6 חודשים בלבד וכללה כמה עקרונות במפורט להלן:

<p>ו. יש להטמע מבנים גובלים תוך התייחסות לאשר התמאות בסביבה. עורך הבקשה הציג את המבנה בהירש 3 במסלול של חיזוק וכן נדרש להוtier מרחק של לפחות 3 מ' בין המבנים</p> <p>ז. לא יותר דירות גן בחזית קדמית, חזיתות המבנה יכולו גינון בהיקף נרחב תוך הקפדה על רוחב הירש בו יש לכלול גינון בהיקף נרחב</p> <p>ח. התאמת רחבת כבוי אש עם סוקולוב 17</p> <p>ט. הצגת מיקום מערכות ותת קרקע</p> <p>י. צין כי התכנון הכללי יבדק במסגרת תאים מוקדם ראשון שיפור 2 קרי תכנית עיצוב</p> <p>21. תכנית עיצוב מפורטת לא הוגשה לבדיקתי ובתאריך: 28.8.23 הוגשה בקשה להיתר במערכת רישי זמין מעלה שנה לאחר הנפקת חוות דעת מהנדסת העיר.</p> <p>22. בתאריך: 12.11.23 התקיימה פגישה עם עורך הבקשה ונציג הדירים של רוחב הירש 3 לקידום תב"ע משותפת על הירש 3 עם סוקולוב 17א. קידום תב"ע נקודתית זו האומלצת לאישור, אך המשותפים הוגנו לאגף הרישוי לצורך חיבור לפROYיקט הקויים בסוקולוב 17א. היוזמה התקבלה בברכה לאור העובדה כי אכן קיימת בעיה מהנדסת להירש 3 היות ומדובר בחלוקת בלואה. לאור זאת תואמת פגישה, באשר העקרונות שליוו אותה הינם שינוויים מינוויים בפרויקט סוקולוב 17 אמתתקדם ורק שיימצא פתרון חניה משותף.</p> <p>23. לאחר תאמם הפגישה התקבל מייל מעורך הבקשה בתאריך: 14.12.23 כי הם לא מתכוונים לעלות לחום הירש ולא לחתוך בלוואה. הובהר לעורך הבקשה כי המלצה מהנדסת העיר תהיה שלילית לקידום פרויקט לבדו וכי הוא יכול להתקדם עם הבקשה כפי שהיא. מיותר לציין כי התכנון שהוגש אף הוא אינו תואם חוות דעת מהנדסת העיר שכן התכנון הוגש 17 חוות ולא 25 ומס' קומות שונה במקום 8.5 קומות 9.5 קומות.</p> <p>24. במרבית שלבי הבדיקה המוקדים הוזכרה חוות דעת מהנדסת העיר, כמו כן נבדקה החלופה להכנס את הירש 3 למתחם תכנון רוחב יותר מצפונו אך לאחר בדיקה נמצא כי אין ערך ממשי לחבר החלקה למתחם, לאור מיקומו ולכן שוחרר להתחדשות בנייני תוך חיבור לסוקולוב 17א</p> <p>25. התכנון המוצע כולל מרتفע חניה לא פונקציונאלי לאור העובדה כי מדובר בMagnitude מאדן קטן וישנם מגבלות תכנון רחבות מאדן, התחרבות לבנייה ברוחב הירש 3 מאפשרת תכנון מרتفע משותף, עילו יותר ואף תפקודי טוב יותר</p> <p>26. מס' הקומות המבוקש אינם תואם את הפרסום שבוצע</p> <p>27. הבקשה הובאה לדין בזעודה משנה מס' מיום: הזעודה צינה בפני הים כי עליו להתחבר עם הירש 3 ולמן לבקשת היום הבקשה יודה מסדר הים כדי לבחון את חלופת התכנון המאוחדת</p> <p>28. התקיימו מס' רב של פגישות תכנון עם נציגי הים הנהר של הירש 3 והן של סוקולוב 17 וזאת כדי לגבות תכנון מאוחר אשר אינו פוגע בצרורה מהותית לבנייה סוקולוב 17. ההצעה שהוצעה ע"י אגף הרישוי הינו תוספת יח"ד בתיקן חניה של 1-0.5 וזאת כדי שלא יהיה נדרש לתכנון רמפה זו סטרית דבר שגורר אחריו שינויי מהותיים לבנייה סוקולוב 17 אשר דרכו נכנים לחניה.</p> <p>29. חרף קריאה לשיתוף פעולה ותיאום – ניכר כי היזמים לא צלחו את הנושא הכלכלי ביניהם. נרשמה גירורת רגליים חזורת, חסר תיאום פנימי, סטיות מהותיות בין הצדדים.</p> <p>30. בפגישת היום האחרונה שהתקיימה בחודש يول' ציינתי בפני הצדדים כי זו הזדמנות אחרונה לנסوت ל gagr בינם וכי לא אפשר שההתושבים יהיו בינו ערובה. סיכום הפגישה היה כי תעבור אליו תכנית מתוקנת מוסכמת תוך שבוע וכאן תכנית התארגנות המציגת את יכולת שני הבניינים לעבוד כל אחד לאחר יציקת המרתף.</p> <p>31. ב-13.7.25 התקבל מייל מזמי הירש 3 כי הם הגיעו להסכמה עם ים סוקולוב 17 והם קונים מימנו את הפרויקט של סוקולוב 17. למיל זה לא היה מוכן. לאחר בקשת ליכתב גם אותו מבהיר כי הים של סוקולוב 17 לא הגיע להסכמה משותפת.</p> <p>32. בעידן בו הצורך במיגון הוא חיוני, אין זה מתאפשר על הדעת לעצב פרויקטים ממשמעותיים להתחדשות ובטיחות הETING עקב שיקולים פרטניים.</p> <p>33. ציפיות העירייה הייתה כי שני היזמים יפגמו גמישות ואחריות אזרחית – אך בפועל, שיתוף הפעולה לא צלח, והוצגה תמונה של חוסר בשלות.</p> <p>33. תנאי הסף הושלמו בתאריך 16.4.24</p>	
--	--

<p>34. לאור כל האמור, מהנדס העיר ממליץ בזאת לקדם את הבקשה להיתר עברו סוקולוב 17', ולא להתנות את אישורה בשילוב הירש 3.</p> <p>יובהר כי לחלקת הירש 3 תישמר האפשרות להשתלב בעתיד בתכנון המתחם מצפון, בכךופו למציאת פתרונות תנוגעות מושולבים.</p>	
---	--

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר הבקשה להריסט מבנה קיים בין 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכלול 9 ייח"ד ע"פ תמ"א 38 ויב"ג/538/ והקמת מבנה בין 8.5 קומות כולל קומת קרקע הכלול 23 ייח"ד חדשות ו 3 קומות מרתק לצורך חניה בכךופו: יש להציג פתרון גישה לחניה להירש 3 דרך מרתק סוקולוב 17', עורך הבקשה יטמע את התכנון לרבות הת לחברות ומפלסים כדי שייהי ניתן להשתמש ברמפה ורידת מרתק לשני המבנים יחדיו. רישום הערה תכנונית לפי תקנה 27 בדבר זכות מעבר ברמפה וחיבור עם החניון בהירש 3 לטובת דירוי הירש 3 – החיבור יהיה במפלס 1.

**הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)**

להמлиз - לאשר/ לדוחות	מקום	מהות החקלה
לאשר	על מנת לעודד התחדשות עירונית במסלול בנייני במסגרת הריסה ובבנייה מחדש	הקללה לתוספת מס' ייחידות דיר לפי שב"ס. תוספת של 3 ייח"ד המהווה 20% ל 25 ייח"ד המותרות לפי התב"ע. מהוות סיטה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(9)(ד)(1) בתיקנות התכנון והבנייה.
לאשר	לצורך טיב התכנון	הקללה לתוספת 2 קומות עפ"י תיקנות התכנון והבנייה.
לאשר	לצורך טיב ושייפור תכנון מרתק החניה	הקללה לגובה קומת מרתק באופן שיתקבל 4.50 מ' במקום 3.00 המותרים.
לאשר	לצורך טיב ושייפור תכנון מרתק החניה	הקללה לתכנית קומת מרתק % 100%
לאשר	לצורך טיב התכנון	הקללה לגובה קומות באופן שיתקבל 3.50 במקום 3.00 מ' המותרים.
לאשר חלקית	בהתאם לחחק הרחוב יש לשמור על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומה הגג 3.5 מ' או להפנ.	הקללה לגובה קומה קרקע באופן שיתקבל 5.50 במקום 3.00 המותרים.
לאשר	לצורך טיב התכנון ואיכות הדירות	תוספת % 13.5 משטח המגרש לצורכי שיפור תכנון
לדוחות	בקומת הקרקע מוצע דירה בר שלא ניתן לנید שטחים מכח Tam"a 38 הריסה	פיז דמיות מקומת הקרקע ומביין הקומות להשלמת קומה חלקית לקומה מלאה ע"פ תכנית Bi/580/
לאשר חלקית	לצורך טיב תכנון מאושר לשומר	ביטול הנחיה לגבי הבליטת מרפסות

על קו בניין של 0.8 מ' למרפסות בחזית קידמית לבניון סוקולוב		מתחת לגובה 6 מ' מעבר לקו הבניין
לא תואם הנחיות מרחביות בת ים	לדוחות	הקלה בגובה גדר בין גינות בתחום המגרש 1.8 מ' במקומן 1.5 מ'
בהתאם לחצר הרחוב יש לשמר על גובה קומת הקרקע 4.5 מ' וקומת הגג 3.5 מ' או להפנ.	לאשר חלקית	הקלה בגובה קומת גג 4.5 מ' במקומן 3 מ' המותרים
לצורך טיבוב התכנון	לאשר	הקלה לתוספת קומה נוספת תוכנית 538 ב' 538
שיפור תכנון ועיצוב הבניין	לאשר	הגבהה גובה פרגולה בקומת הגג בגובה תקרת הקומה
יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנווע מזגן לדירות בקומת זו	לדוחות	הקלה לביטול מרפסות שירות / מסתורי בבסה בקומת הגג
יש להמציא פתרון למיקום דוד ומנווע מזגן לדירות בקומת זו	לדוחות	הקלה לביטול מרפסות שירות / מסתורי בבסה בקומת הקרקע

ת. השלמה

19/02/2024

28/11/2023

31/08/2025

09/01/2024

07/07/2025

07/07/2025

- אישור ייעץ תנעה
- אישור מחלקת גנים ונוף
- התקבעו חתימות של 5.5 מתוך 9 בעלי זכויות בנכס סה"כ 61%
- אישור מהנדס מטעם העירייה כי החיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה- לפני דיוון בוועדה
- אישור מחלקת תברואה בנוגע לפתרון אשפה
- התיחסות מחלקת חשמל ותאורה (חותמת על גבי תוכנית הגשה מלאה)

שלב בקרת התכנון

- אישור מכון בקרה לנספחים : איוורור, בטיחות אש, בידוד תרמי, דוח וביסוס קרקע, יציבות ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית - במידה והבקרה בוצעה דרך מכון בקרה עפ"י הקבוע בתקנות.

תיאומים ואישוריים נוספים

- חתימת 100% מהבעליים הרשומים בנכס או מינפה כוחם ע"ג תוכנית הגשה מלאה, יש לצרף ייפוי תכנון תיקון תוכנית בהתאם להערכות בדקה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור חייזנות על ידי סגנית מהנדס העיר
- אישור תשתיות - תיאום הנדי
- יש לבטל גדר לכיוון שצ"פ וליצור חיבור חלק בין המגרש לשכ"פ

תנאים להיתר

- תשלום כל התשלומיים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבוזיות

- אישור מכון בקרה לתחילת עבוזיות (במידה ובקרת התקן בוצעה ע"י מכון בקרה)
- רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בגין זכות מעבר ברמה ועד לרישום/חיבור עם החניון בהירש 3 החיבור יהיה במפלס -1 .
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה (במידה ובקרת התקן בוצעה ע"י מכון בקר החදעת מינוי ותצהיר מודד מושך)
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- בקשה אישור תחילת עבוזיות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- בטלת פרטיא אנשי קשר בעלי תפקידים ומונונים באתר
- הודיעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- הודיעת מינוי ותצהיר מדביר מושך

- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטיה היתר ומומוני
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, יצוב אורבני, רישוי עסק
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסת ובניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור אגף התאחדות עירונית
- אישור הסדרי תנועה זמינים, יש לתאם פגישה עם צחי בן ניגי 010-5556010-03.
- תיאום הנדסי - אישור תחילת עבודות (לרובות פתיחה תיק במערכת תשתיות לאומיות)
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מחי' חשמל ואגף התשתיות
- אישור תכנון ארגון אתר וסקר סיכון
- אישור תאגיד מי ביתם – מים.
- אישור אגף התנועה הזמינים
- לרובות אישור תשלים וחתיימה על הסכם מול העירייה.
- אישור מחלקת גנים ונוף - חתימה על גבי תכנית הגשה מלאה (באם קיימת נגיעה בעץ בוגר)
- אישור מחלקת תברואה על חתימת כתוב התcheinיות ודיווח בגין הדברת השיטה לתקופת הבנייה
- אישור אגף הכנסות - היטלים ואגרות.
- אישור פקיד הייעוץ לרכילות/העתקת עצים לשימור
- אישור ייעץ הפיתוח של הוועדה בנוגע לתיאום פרטיה הפיתוח.
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידה בתכנית עבודה חברתיות לשלב זה ויידיע הציבור
- כתוב התcheinיות לשיפוי וויתור על טענות ותביעות (אם מצבים מנוג)
- סקר אקולוגי בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יחולו על המבוקש במידה ומסקנות הסקר ידרשו זאת
- אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
התחייבות לכיסוי הבור
מחלקת תשתיות – ניקוז וניהול מי נגר
אישור בקשת תחילת עבודות ע"י מפקח הבניה האחראי

דרישות למהלך ביצוע

- דיווח על ערכות ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוות מודידה עדכנית עם הס
- דוח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות
מודידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה.
- דוח על ערכות ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.
- דוח על ערכות ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
dioch על ערכות ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מודידה עדכנית עם
הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים במגרש, גדרות, מרחקים, תוווי קווי
ושוחות הביבוע עד להתחברות למערכת עירונית

תעודות גמר

- אישור תעוזת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרה ביצוע על הבניה והוא נמצא תקין, לרבות דוח מסכם
כמשמעות בתקנות עבודות מכון בקרה
(במידה ובקרה התכוון בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבוקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנוצה
- אישור ייעוץ בטיחות
יש לציין ליום החתימה שהאישור הינו לא כולל
דו"ח מסכם לאחרי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות
מרתקף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח מרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידותו באזור ימי

- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקה אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכות הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתוךן לקליטת שידור כבלים/לווין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעוקות
- אישור לביקורת תקינות מעליות ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור מחלקת תשתיות של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטיק (אשפזה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יעוץ תנעה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תקרקעים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותשקייר מעליות
- השלים רישום במפ"י
- אישור פקיד הערים
- אישור חхи' להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עירייה בת ים להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- צחירות מהנדס גפ"מ ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר לממן תעודה גמר.
- סיום הליך רישום בלשכת המקראין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אכירת אשפה.
- השלמת רישום עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מرتפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והבזבוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורחות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבינוי
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה לבניה לדירות חומות ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מחלקת רישיון עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה
- רישום זכויות מעבר ברמה ועד לרישום/חייב עם החניון בהירש 3 - החיבור יהיה במפלס 1.-.

סעיף 8:

פוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250011 בתאריך: 15/09/2025

מבקש:**• סובלנה קורן בשם הבעלים**

עגנון 23 בת ים

בעל הנכס:

בעלים לפי נסח טאבו

עורך:

יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000420106

כתובת הבניין: שי עגנון 23, בת ים

גוש וחלקה: גוש 7139 חלקה 127

תכנית: בי/ג/30, בי/א/א, בי/א/א, 339, בי/א/א, 502-0358069

מהות הבקשה:

תוספת מרפסות לג' מטבח 12 יח' דקיימות בבניין בן 4 קומות, 2 מרפסות טיפוס A בשטח 19.12 מ"ר כ"א, 3 מרפסות טיפוס B בשטח 17.61 מ"ר כ"א, 3 מרפסות טיפוס C בשטח 17.17 מ"ר כ"א + גידור זמני לתקופת הבניה

חו"ץ מהנדס העיר:

לאשר

לנושא ההתנגדויות:

טענה	לאשר/לדוחות/לאשר בחלוקת	מענה
<p>אבahir מיד אני מתנגד להקמת המרפסות ע"י שכני הרף اي הנוחות הזמנית הכרוכה בכך, אך מתנגד לבניית תקרת המרפסת של דירה 8 (הדירה התחתונה) ומזהה רצפה של הדירה שבቤתינו וזווית בלבתי רציה מכערת ומסכנת לדירותנו ותגביל את יכולתנו להרחבת הדירה לכיוון זה על פי תכניות עתידיות אשר עשויות להתקבל.</p> <p>לאשר</p>	<p>לדוחות את ההנתגדות</p> <p>תכנית 510 אפשרה הגדלת שטחים לצרכי הקמת מרפסות מקורות, ולכן אין בסיס לעונת המתנגד כאילו בירירת המהדר היא מרפסת לא מקורה, ובעת הקמת מרפסת מקורה נדרש הסכמה פוזיטיבית של השכן מעל.</p> <p>טענת המתנגד תוביל למצב לא סביר שבו כל בעל דירה עליונה, רשאי למנוע בנייה מרפסת מקורה בדירה שמתחתיו, בגיןו להואות התקنية.</p> <p>באשר לחתיימות הנדרשות – יש להבחין בין הפן התכנוני, לפן הקנייני. הוועדה היא מוסד תכנון ואינה עוסקת בהיבטים קנייניים. יחד עם זאת, לוועדה שיקול דעת להימנע מדין בקשה להיתר, ככל שאין היהנות קניינית לכך שכן ניתן היה למשמש היתר הבניה גם אם יאשר, וזאת על מנת למנוע דינוי סרק. לצורך כך,מנהה את עצמה הוועדה המקומית בהתאם להואות חוק המקראען, שמתיחס ל 75% הסכמה לבנייה ברישום משותף או תוך שימוש בכווית משותפת, 60% לבניית מ"ד וכיוצא ב.</p> <p>על הבקשת החותמים 9 דירים מתוך 12 דירים שמהווים 75%, ולכן אין כל מניעה מבחן תימוכין קניינים לאישור ההיתר והנטקטו.</p>	<p>שם המנגד אbyoli, שי עגנון 23 דירה 11 בת ים</p>

הקלות	לאשר/لدוחות/לאשר בחלוקת	מענה
<p>5. הקללה מסעיף 1.2.4 מכוח תב"ע בי/ג/510 על הגבלת גובה 6 מ' בקומה א' מבוקש גובה 2.70 מ'</p>	לאשר	מדובר על הקללה הנדרשת לחזות המבנה, שיתן חזית אחידה.

שיותן חזית אחורית.	לאשר	6. הקלה מסעיף 4.1.2 מכוח תב"ע ב/510 על הגבלת גובה 6 מ' בקומה ב' מבוקש גובה מ' 5.70
שיותן חזית אחורית לבניית מרפסות.	לאשר	7. הקלה להבלת גזוזטראות לחזית קדמית 0.0 מ' במקום 4 מ' המותרם בתוכנית הchnה במקום

החלטת:
הוחלט לאשר.

הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)
לנושא ההתקנות:

טענה	לקבל/לדוחות/לאשר בחלוקת	משמעות
הכלות	לדוחות את ההתקנות	בחירה מיד אין מתנגד לחקמת המרפסת ע"י שכני חurf או הנוחות הזמנית הכרוכה בכך, אך מתנגד לבניית תקרת המרפסת של דירה 8 (הדירה החתוכונה) ומהו רצפה של הדירה שבבעלותינו וו תוספת בלתי רציה מכערת ומסכנת לדירתנו ותגביל את יכולתנו להרחבת הדירה לכיוון זה על פי תכניות עתידיות אשר עשויות להתקבל.

הכלות	לאשר/לדוחות/לאשר בחלוקת	משמעות
8. הקלה מסעיף 4.1.2 מכוח תב"ע ב/510 על הגבלת גובה 6 מ' בקומה א' מבוקש גובה מ' 5.70	לאשר	מדובר על הקללה הנדרשת לחזית המבנה, שיותן חזית אחורית.
9. הקלה מסעיף 4.1.2 מכוח תב"ע ב/510 על הגבלת גובה 6 מ' בקומה ב' מבוקש גובה מ' 5.70	לאשר	מדובר על הקללה הנדרשת לחזית המבנה, שיותן חזית אחורית.
10. הקלה להבלת גזוזטראות לחזית קדמית 0.0 מ' במקום 4 מ' המותרם בתוכנית הchnה במקום	לאשר	מדובר על הקללה הנדרשת לחזית המבנה, שיותן חזית אחורית לבניית מרפסות.

ת. השלמה

התוצאות גורמים ודרישות הוועדה:

מסמך דף: 47
18/09/2024
09/10/2024
30/07/2025

- הערה: אין שינוי בцентр המים והביוו卜
דו"ח מפקח
הערה: טרם התחללו בעבודות גידור/בנייה של המרפסות
בקומת הגג קיימות חירויות בנייה
אישור מחלקת תנועה

שלב בקורת התכנון

- הצגת חישובים סטטיסטיים + החלטת מהנדס.
- אישור/פטר מהג"א במרפסות מעל 12 מ"ר עיקרי ובלבד ולא אושרו תוספות בנייה ליח"ז
(תוספת יאשונה)
- חתימת ואישור יוועץ בטיחות אש ע"ג התכנית

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיתלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגידי מי בתים על פי כלל TAGIDI מים וביוב
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70
- חתימה על תצהיר לפטור עד 140 מ"ר
- תשלום הערת אזהרה (תקנה 27) בגין מרפסות.

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

אישור לתחלת העבודה

- בקשה אישור לתחלת עבודות וחותם ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכון
- אישור הסדרי תנועה זמני, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 05556010-03.
- טבלת פרטיאנשי קשור בעלי תפקדים וממוניים באתר
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- טופס הערכת כמותות פסולת בניין.

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

- התקשרות עם אתר פסולת בניין מורה
- הודיעת מינוי ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- הודיעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודיעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין

דרישות למחלקן ביצוע

- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
 - דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על ערכית ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצווף מפה מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בMargash, גדרות, מרחוקים, תווואי קווי ושותחות הביוווב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודות גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר יוועץ בטיחות
- בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לתקיןות עמוקות
- אישור דיווח האחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בנייה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית - טופס הערכת כמותות פסולת בניין.
- אישור היחידה הסביבתית - תעודות שקייה ואישור פינוי לאטר מורשה
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז, ממ"ד/ממ"ק וכוי' בהתאם לתקנות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכוי' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- אישור תאגיד המים והביוווב
כל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד
לקבלת אישור.

מבקש:

♦ יוסף חיים ישראילוב

ニיצנה 14 בת ים

♦ ילנה ישראילוב

ニיצנה 14 בת ים

בעל הנכס:

♦ עליה חדש חברה לשיכון ותעשייה בע"מ

עורך:

♦ יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000395295

כתובת הבניין: ניצנה 14, בת ים

שטח מגרש : 1260.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש 321 חלקה 321

תכנית: בי/א/430, בי/א/430, בי/א/430/ב

מפורט הבקשה:

הכשרת תוספת לדירה מס' 2 בקומת קרקע והוספה ממ"ד ופרגולה+הריסות כמסומן

בתכניות וגידור זמני בתקופת הבניה.

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר בתנאים – לאור העובדה כי פורסמה הודעה לפי סעיפים 77–78 לחוק התכנון והבנייה, החלה על המקרקעין, ובהתאם להחלטה הוועדה ומדיניות הוועדה, לא ניתן

לאשר היתרי בנייה.

עם זאת, ניתןו היתרדים מצומצמים לעבודות בטיחות (חיזוק הנדסי, מעקות וכיו"ב), ביחסו (מיוגן/ממ"ד), הנגשה (מעלית, רמפה) וכן להוספה מרופשות בלבד. לאור האמור, יש

لتaken את הבקשה כך שתכלול אך ורק את המרחב המוגן.

		הקלות	
		להאר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	מהות ההקללה
מענה	לאשר	לאשר	הקללה בקו בניין צדי צפוני ל-70 מ'
עבור תוספה ממ"ד			במקום 3.00 מ' עבור תוספה בניה

החלטה:

וחולט לאשר בתנאים – לאור העובדה כי פורסמה הודעה לפי סעיפים 77–78 לחוק התכנון והבנייה, החלה על המקרקעין, ובהתאם להחלטה הוועדה ומדיניות הוועדה, לא ניתן

לאשר היתרי בנייה.

עם זאת, ניתןו היתרדים מצומצמים לעבודות בטיחות (חיזוק הנדסי, מעקות וכיו"ב), ביחסו (מיוגן/ממ"ד), הנגשה (מעלית, רמפה) וכן להוספה מרופשות בלבד. לאור האמור, יש

لتaken את הבקשה כך שתכלול אך ורק את המרחב המוגן.

הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

		הקלות	
		מהות ההקללה	מענה
מענה	להאר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	להאר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	להאר/לדוחות/לדוחות בחלוקת
עבור תוספה ממ"ד	לאשר	לאשר	הקללה בקו בניין צדי צפוני ל-70 מ' במקום 3.00 מ' עבור תוספה בניה

שלב בקרת התכנון

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

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

- חתימות ואישור יווץ בטיחות אש ע"ג התכנית

אישור לתחלת עבודות

- מבחן בקשה חתום ע"י האחראי לביקורת
- בקשות אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלו, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל החpter פרטיאני קשר בעלי תפקידים וממונאים באתר - טופס א3
- טופס א4 - הودעת מינויו ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
 - טופס א5 - הודעת מינויו ותצהיר קבלו רשות לביצוע שלד הבניין
 - טופס א6 - הודעת מינויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
 - טופס א7 - הודעת מינויו ותצהיר כודד מוסמך
 - טופס ב11 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
 - טופס ג12/ 1 - אישור אגף איכות הסביבה
 - טופס ג13/ 1 - אישור תאגיד מי בת ים
 - טופס ג15 - אישור מחלקת תברואה
 - טופס ג15/ 1 - אישור מחלקת חשמל ותאורה
 - תצהיר בדבר נידור ושילוט פרטוי היתר וממונאים
 - מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, שלטי אזהרה,יעצוב אורבני,רישוי עסק
 - טופס ד20 - הצהרת ממונה בטיחות קבלו באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

דרישות להלך ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצווף מפת מדידה עדכנית עם הבניה השושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בMargesh, גדרות, מרחוקים, תוואי קווי ושורות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

תעודות גמר

- טופס א1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס א3 - תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס א4 - תצהיר כודד מוסמך
- טופס ב7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס ב8 - אישור מחלקת תברואה
- טופס ב10 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס ד12 - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס ד13- ד17 - אישור דיווח האחראי לביקורת
- טופס ד18 - בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז, ממ"ד/ממ"ק וכיום בהתאם לתקנות
- מפרט - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכיום בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת המונע
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
- דווח מסכם לאחרי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתכן תקין ועובד

מבקש:

- ♦ י.ח. דMRI בנייה ופיתוח בע"מ
שד ירושלים 1 נתיבות

בעל הנכס:

- ♦ בלען הנכס על ידי עוזיagi הופמן

עובד:

- ♦ לאה רובננקו

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000421980

כתובת הבניין: עלייה ב 6, בית ים

שטח מגרש: 1591.00 מ"ר

גוש: 7146 חלקה: 44

תכנית: ב/י/א, 339, ב/י/0, 430, ב/י/1, 377

מפורט הבקשה:

הリスト 4 מבנים והקמת שני מגדלי מגורים בני 248 יח"ד סה"כ, מעל 5 קומות מסך עם עירוב שימושים הכלול: משרדים, מבנה ציבורי ומשחר. הקמת חניון בן 6 מפלסים הכלול: מרתקי חניה משותפים, חדרים טכניים, לרבות צבורי גז מוטמנים וחדרי טרפו.

הבקשה כוללת: חפירה ודיפון, גידור זמני, יסודות ועוגנים זמינים פיתוח השצ"פ והרחבת הדרך.

חו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את בקשה להリスト 4 מבנים והקמת שני מגדלי מגורים בני 234 יח"ד סה"כ, מעל 5 קומות מסך עם עירוב שימושים הכלול: משרדים, מבנה ציבורי ומשחר. הקמת חניון בן 6 מפלסים הכלול: מרתקי חניה משותפים, חדרים טכניים, לרבות צבורי גז מוטמנים וחדרי טרפו. הבקשה כוללת: חפירה ודיפון, גידור זמני, יסודות ועוגנים זמינים פיתוח השצ"פ והרחבת הדרך.

לא לאשר תוספת לח"ד בהקללה - אין הצדקה תכניתה להעmis לח"ד נוספת על תכנית חדשה, מה עוד מלאי לח"ד בעיר בת-ים מוגבל ויש צורך לאפשר התחדשות ליתר המבנים למרחב.

בהתאם לתיקונים:

יש לאמת שטחים לモטור בתב"ע

תכנון של יציאה לגג מעל קומות מסך לא תואם הנחיות התב"ע

יש לסגור גישה לחלל כפול של חדר אופניים ולובי כניסה כפול.

יש ליצור גישה לגג מעל קומות מסך לכל דיריי הבניין

לא ניתן להבליט פרגولات בטון מעבר לקו' בניין

יש לתקן חישוב שטחים בקומת מרתק- 1-

יש לתקן כל העורות בתכנית.

יש לעדכן נוספה תנואה לפי תכנון – צמצום מס' החניות בהתאם.

הכללה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה להリスト 4 מבנים והקמת שני מגדלי מגורים בני 234 יח"ד סה"כ, מעל 5 קומות מסך עם עירוב שימושים הכלול: משרדים, מבנה ציבורי ומשחר. הקמת חניון בן 6 מפלסים הכלול: מרתקי חניה משותפים, חדרים טכניים, לרבות צבורי גז מוטמנים וחדרי טרפו. הבקשה כוללת: חפירה ודיפון, גידור זמני, יסודות ועוגנים זמינים פיתוח השצ"פ והרחבת הדרך.

לא לאשר תוספת לח"ד בהקללה - אין הצדקה תכניתה להעmis לח"ד נוספת על תכנית חדשה, מה עוד מלאי לח"ד בעיר בת-ים מוגבל ויש צורך לאפשר התחדשות ליתר המבנים למרחב.

בהתאם לתיקונים:

הפחיתה של לח"ד שהתבקשו מכח שבס

יש לאמת שטחים לモטור בתב"ע

תכןון של יציאה לגג מעל קומות מסד לא תואם הנחיות התקב"ע
יש לסגור גישה לחלל כפול של חדר אופניים ולוויי כניסה כפול.
יש לצור גישה לגג מעל קומות מסד לכל דירוי הבניין
לא ניתן להבליט פרגولات בטון מעבר לקו' בניין
יש לתყן חישוב שטחים בקומת מרתק - 1
יש לתყן כל העורות בתכנית.
יש לעדכן נספח תנואה לפי תכןון – צמצום מס' החניות בהתאם.

הצבעה:
פה אחד – 5 (עו"ד דוד פפיא עזב)

שלב בקרת התכנון

- אישור מכון בקרה לנשפחים : איוורור, בטיחות אש, בידוד תרמי, דוח וביסוס קרקע, יציבות ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית - במידה והבקרה בוצעה דרך מכון בקרה עפ"י הקבוע בתקנות.
- הצהרת ערך הבקשה בדבר שינויים מרוחבים בעקבות בקרת התכנון
- דוח קרקע וחישוב סטטי של מערכת העיגון על ידי ייעץ הקרקע.
- אישור משרד הבריאות : מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונות ואכסניות ומשחרר לבקשנות הכלולות
- אישור כיובי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי ביתם
- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.
- אישור היחידה הסביבתית
- דוח ביסוס קרקע

תיאומים ואישוריים נוספים

- חברה עיצובה מאושרת וחותמה ע"י מנהלת מחalker עיצוב אורתנבי (תכנית עיצוב חתומה ומאוישת + מסך סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפוי של ההיתר)
- אישור תשתיות ע"י חט' תשתיות-ניקוז מי נגר, נספח סניטרי, דוח הידראולוגי, ת.ניקוז ומי
- אישור תאגיד המים והביבוב
- הסכם חוזה ריקטק+ אישור ריקטק (נדרש בפרק הים)
- אישור חברות עדி הדר בע"מ (נדרש בפרק הים)
- התcheinויות להקמת חברת ניהול ואחזקה
- אישור רם"י (בקשות לרם"י היא בעלי הנכס)
- חתימות 100% מהבעלילים הרשומים בנכס או מיוופה כוחם ע"ג תכנית הגשה מלאה, יש לצרף יפויה תכנון
- הסכמת אגף נכסים בקרקע עירונית והסכמת בעלי קרקע פרטית לחלוקות בהן העוגנים חודרים יש לפנות לאבי דין ולזרות מוריה ממחיקת נכסים.
- מיל': אבי דין - il avid@bat-yam.muni.il
מיל': דורית מורה - il dorit@bat-yam.muni.il טל – 03-5558659
- אישור נת"ע סופי (סמכות לרקל"ל / מטרו)
- אישור סופי, חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה
- אישור משרד התעשייה
- אישור ולוחף / פטור (בקשה בתחום 300-100 מטר מרחק מקו החוף לבקשנות הכלולות הקלות)
- אישור יווץ בטיחות לתקינות הבריכה

תנאים להיתר

- חתימה על הסכם הקמה לנושא שטחי הצייר לפי ס. 198.
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי ביתם על פי כללי תאגידי מים וביוב
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבודות

- שטחי ציבור ותשתיות הנדרשים כחלק מהתב"ע יכולו בהיתר הבניה הראשון, ויכומו בו הינפ' אחד עם ביצוע הפרויקט. משמע קבלת תעודה גמר לכל השטחים ייחדו
- אישור מכון בקרה לתחילת עבודות (במידה ובקרת התכנון בוצעה ע"י מכון בקרה)
- יש לצרף הودעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה (במידה ובקרת התכנון בוצעה ע"י מכון בק – הדעת מינית ותצהיר מודד מוסמך

- מבדק בקשה חתום ע"י האחראי לביקורת
- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלו, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- טבלת פרטיאנשיי קשור בעלי תפקדים ומומנים באטור
- הودעת מינוי ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קובלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- אישור רשות העתיקות
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל החיתר והקבלן הראשי
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטיה היתר ומומנים
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישויי עסק מזכירות ממונה בטיחות קובלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור אגף התחזות עירונית
- אישור הסדרי תנואה זמניות, יש לתאם פגישה עם צחי בן ניגי 010-5556010-03.
- תיאום הנדסי - אישור תחילת עבודות (לרובות פתיחה תיק במערכת תשתיות לאומיות)
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור מחלוקת בטיחות מוסדות חינוך ושתחי ציבור (לבניה בסמכות למבנה ציבור)
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכון
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- אישור אגף הנכסים על תפיסת שטח ציבורו במוגרת הסדרי התנואה הזמניות לרבות אישור תשלומים וחתיימה על הסכם מול העירייה.
- אישור מחלוקת גנים ונוף - חתימה על גבי תכנית הגשה מלאה (באם קיימת נגעה בעץ בוגר)
- אישור תכנית תברואה על חתימת כתוב התמייבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה
- אישור אגף הכנסות - היטלים ואגרות.
- אישור פקיך הערים ל�建/העתקת עצים לשימור
- אישור אדריכלית העיר - גדר מדברת
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידה בתכנית עבודה חברתיות לשלב זה ויידוע הציבור
- כתוב התcheinויות לשיפוי וויתור על טענות ותביעות (אם מצבים מנוף)
- אישור מח' רישי עסקים + אגרות שליטה
- אישור נת"ע במידה ונדרת
- סקר אקלוגות בטרכ הרישת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יהולו על המבוקש במידה ומסקנות הסקר ידרשו זאת

דרישות למולך ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוות מדידה עדכנית עם הס
- דיווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות ממדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סימון כל הגבהים בוגר הבנייה, בצוות מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בוגר הבנייה, גדרות, מרחפים, תוואי קווי ושותות הביבוע עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרה ביצוע על הבניה והוא נמצא במצב תקין, לרבות דוח מסכם המשמעתו בתקנות עבודות מכון בקרה (במידה ובקרה התקן בוצעה דרך דרכו מכון בקרה)
- תצהיר המבוקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנואה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור תעודה גמיה מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה) יש לציין לtheid החתימה שהאישור הינו לא כולל דוח מסכם האחראי לביקורת על הביצוע
- דוח מסכם האחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתכן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש

- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד התעשייה - במידה ומדובר במלון
- בדיקות מעבדה ואישוריים נילוים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטוניים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות מרתק - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המגן
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידתו באוצר ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן תי"י 2378 חלק 2+1
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכות הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתיקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתקן קלילית שידור כבליים/לוויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לביקורת 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 יו"ץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקתק (אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יו"ץ תנעה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים ותקרוקעים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היירות
- אישור חхи להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעות גמר
- אישור עירייה בת ים להעתיקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעות גמר
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- תצהיר מהנדס גפ"ם ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מילאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למון תעודה גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרא (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מעי השקיה, מתקני חניה ומתקני אכירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדיות לרכב והולכי רגל, במקורה שנדרש.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שוטף בمتיקני החניה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלב
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והבוב
- ככל שbow צבאו עבודות סנטיריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטוות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה לבניה
- לדירימים חזרים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגן נכסים
- אישור מחלקת רישיון והיתלים
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלבבי המבנה