

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה
ישיבה מס' 20250006 ביום שני תאריך 25/05/2025 י"ד אירן, תשפ"ה בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

מספר	שם תכנית/נושא תכני	נושא תכני	עמ.
1	הפקעה בגוש 7120 חלקה 193	הפקעה	2
2	ב/מק/ 1 / 598/ 1	דיון בתכנית : הארכת תוקף תכנית דיון בתכנית : הארכת תוקף תכנית	3
3	ב/מ 885 אול אין בת ים מתחם שימושים למוחזיות למוחזיות בסמוך להסעת המונימ	דיון בהמלצת תכנית שהוגשה ישירות למוחזיות דיון בהמלצת תכנית שהוגשה ישירות למוחזיות	5

הפקעות: הפקעה 1/2025

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250006 בתאריך: 12/05/2025

סעיף: 1

שם: הפקעה בגוש 7120 חלקה 193

נושא: הפקעה

עירית בת-ים

כתובת:

בבב ים

גושים/חקלאות לתכנין:

גוש: 7120

, 193

מטרת הדיון

אישור הפקעת מקרקעין בגוש 7120 חלקה 193

מטרת התוכנית:

הפקעה של מקרקעין בגוש 7120 חלקה 193 בגודל כ-5,800 מ"ר שייעדו דרך בהתאם

לתוכנית בנין עיר 2 א', בהתאם לסעיפים 5 ו-7 פקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור 1943.

חו"ד מהנדס העודה

ממליץ לאשר את הפקעה.

יש להעביר את נוסח הפקעה לפרסום בראשומות.

החלטה:

וחולט לאשר את הפקעה.

יש להעביר את נוסח הפקעה לפרסום בראשומות.

הצדעה:

פה אחד - 9

תכנית מתאר מקומי: 502-1042118

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 12/05/2025 בתאריך: 20250006

סעיף: 2

שם: ב/מך/ 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
כפייפות	502-0586131
שינויי	ב/י/2/א
שינויי	400/ב
שינויי	400/1/ב
שינויי	400/2/ב
שינויי	400/3/ב
שינויי	400/4/ב
שינויי	400/5/ב
החלפה	ב/י/430/ב
כפייפות	תמא/1
כפייפות	4/2/תמא
כפייפות	5/תמא/5
כפייפות	5/1/תמא/5
כפייפות	תtal/103

גבולות:

התכנית תחומה:

מצפון: רח' אורת ישראל

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

מערבית: מגרשים 128 ו 31.

מדרום: רח' החירות.

בעלי עניין:**יוזם:** פ.פ אפריקה אינוסט (**עורך:** רחל יונגמו**מגיש:** פ.פ אפריקה אינוסט (**בתובות:**

רחוב החירות, בת ים

רחוב הבונים, בת ים

רחוב העבודה (אהוד קינמו), בת ים

גושים/חלוקת לתכנית:

גוש: 7129

, 30, 29,

מטרת הדין

מדובר בתכנית מאושרת, בצפון רובע הערים - מתחם החירות.

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

התכנית הראשית אושרה להארכת תוקף עד 21.12.2025
 תוקפה של תכנית זו, המקומית, פג ב-14.05.2025

התכנית לקרה של שלמת תנאים להוצאה היתר הבניה, ולבקשת הייזם מובאת להארכת תוקף.

מטרת התוכניות:

אחדות וחולקה בהסכמה הב的日子里, שינוי חלוקת שטחי בניה ותוספת של קומות, ייח"ד ושטחים לצרכי ציבור
למתנים בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור.

עיקרי הוראות התקנות:

1. אחדות וחולקה-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.

2. הגדלת השטח הכללי 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 ממשחרר 2221 מ"ר מתעסוקה למגורים.

- ניוד שטחי שירות - 1,200 מ"ר ממשחרר למגורים.

- ניוד שטחי מרפסות - 600 מ"ר מהתעסוקה 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 :

- תוספת של 9 ק' למבנה למגורים (סה"כ 42 קומות), שינוי גובה מקס' מ-125 מ' ל-145 מ'.

- שינוי מספר קומות לבנייה מ-27 ק' ל-18 ק', שינוי גובה מקס' מ-107 מ' ל-80 מ'.

7. שינוי הוראות בגין-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

חו"ד מהנדס הוועדה

מדובר בתכנית חשובה הנמצאת ברובע העסקים ובקרבת תחנת רכבת קלה ותחנת מטרו עתידית.

ב-25.02.2025 החלטה הוועדה המחויזת לקבל את המלצת הוועדה המקומית בעניין הארכת תוקפה של התכנית הראשית עד – 21.12.25.

התכנית המקומית קובעת בסעיף 7.2 כי "תוקף התכנית 18 חודשים מיום אישור התכנית, הוועדה המקומית רשאית להאריך את התכנית ב 18 חודשים נוספים נספחים".

מאז הארכת תוקפה של התכנית הראשית התקדמה החברה בהילכי הרישוי של>bקשה להיתר מכוחן של תכניות ב/ 598 ו-ב/ 1/598 , ובישיבתה מס' 20240022 מיום 30.12.2024, אף אישרה הוועדה המקומית בתנאים את בקשה החברה להיתר מכוח תכניות אלה, כאשר בימים אלה נמצאת>bקשה בשלב "בקרה תכו".

לאור חשיבות התכנית ולאור התקדמותה בשטח מומלץ לאשר הארכת תוקף בהתאם לתכנית הראשית, עד 21.12.25.

החלטת:

מדובר בתכנית חשובה הנמצאת ברובע העסקים ובקרבת תחנת רכבת קלה ותחנת מטרו עתידית.

ב-25.02.2025 ההחלטה הוועדה המחויזת לקבל את המלצת הוועדה המקומית בעניין הארכת תוקפה של התכנית הראשית עד – 21.12.25.

התכנית המקומית קובעת בסעיף 7.2 כי "תוקף התכנית 18 חודשים מיום אישור התכנית, הוועדה המקומית רשאית להאריך את התכנית ב 18 חודשים נוספים נספחים".

מאז הארכת תוקפה של התכנית הראשית התקדמה החברה בהילכי הרישוי של>bקשה להיתר מכוחן של תכניות ב/ 598 ו-ב/ 1/598 , ובישיבתה מס' 20240022 מיום 30.12.2024, אף אישרה הוועדה המקומית בתנאים את בקשה החברה להיתר מכוח תכניות אלה, אשר בימים אלה נמצאת>bקשה בשלב "בקרה תכו".

לאור חשיבות התכנית ולאור התקדמותה בשטח הוחלט לאשר הארכת תוקף בהתאם לתכנית הראשית, עד 25.12.2025.

הצבעה:
פה אחד - 9

תכנית מתאר מקומי: 502-1199413

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250006 בתאריך: 12/05/2025

סעיף: 3

שם: 885 אול אין בת ים | מתחם שימושים מעורבים בסמוך להסעת המוניות

נושא: דיון בהמלצתה לתוכנית שהוגשה לשירות מחוזית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 25,057.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لתוכנית
לא שינוי	502-0222596
החלפה	ב/5/400
גבולות:	רח' הקוממיות ברובע עסקים, בת ים
בעלי עניין:	

עורך: אדר' גאל לוי**בעליים:** עדי צים**מגיש:** עדי צים**תובת:**

בת ים

גושים/חלוקת לתוכנית:

גוש: 7122

, 70

מטרת הדין:

מדובר במתחם אסטרטגי ברובע העסקים, בחזיטת הראשית של הקוממיות פינת יהנן הסנדר, על מגרש בשטח של כ- 25 דונם, בסמיכות מיידית לאמצעי מתע"ן (רכבת קלה ומטרו עתידי).

התכנית מציעה מתחם עירוני אינטנסיבי בעירוב שימושים שימושיים, הכולל מסחר, תעסוקה, דירות להשכלה ודירות רגילה, כולל הקומות ציבוריות מבונאות, שטחים פתוחים נוספים במפלסים שונים והקומות קרקעיות. הבינוי המוצע בתוכנית כולל 5 מגדלים עם שימושים שונים הבנויים על קומות מסד למסחר ולתעסוקה, כוללן מגדל תעסוקה ודירות להשכלה בן 42 קומות seh"כ מלבד קומות תוכניות, מגדל לדירות מוגן בן 49 קומות seh"כ מלבד קומות תוכניות ו- 3 מגדלי מגורים עם קומות להפרשות ציבוריות בני 49-37 קומות seh"כ מלבד קומות תוכניות.

התכנית הוגשה לוועדה המחוזית וטרם נקלטה, ומובאות להלן לקביעת המלצת הוועדה המקומית בת ים ביחס לתוכנית.

מטרת התוכנית:

הकמת מתחם עירוני לשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מגורים דירות מוגן ושימושים ציבוריים.

יעורי חוראות התוכנית:

א. שימוש ייעוד מАЗור לעסקים ובידור לייעודי הקרקע הבאים: עירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת השימושים המותרים.

ג. קביעת זכויות בניה.

ד. קביעת גובה ומספר קומות.

ה. קביעת הוראות בנוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

ו. קביעת קווי בניין מרביים.

ז. קביעת הוראות הפקעה בעניין השטחים המיעדים לצרכי ציבור.

ח. קביעת הוראות בדבר שימור ועקרת עצים.

ט. קביעת תנאים למטען היתרי בנייה.

חו"ץ מהנדס הוועדה

התכנית עוסקת במתחם בשטח של כ-25 דונם בפינת הרחובות הקוממיות ויהודן הסנדר, בגבול בין רובע העסקים לשכונת "פארק הים". המתחם מהווה עתודה קרקע פרטיט רחבת היקף, הממוקמת בסמוך לתשתיות תחבורה ציבורית שימושיות – קו הרכבת הקללה והקו העתידי של המטרו (M3).

לאחר בוחנת מרכיבי התכנית, נמצא כי היא אינה עומדת בהתאם למידניות התכנון המאושרת עבור רובו העסקים, ואני תואמת את עקרונות הפיתוח לארוך צרי תחבורה עירית נסיעים (מתע"ז) בראיה העירונית.

הפערים העיקריים הינם בנושא הבאים :

1. נפח בנייה – בתכנית הוצע רח"ק של 12, הגובה מהרחוב במדיניות (9), ללא הצדקה מספקת של יצירת ערך עירוני או תכנון איכוטני יוצר דופן המצדיק סטייה. ככל וישופר התכנון בהתאם להנחיות מטה, הגדלת הרח"ק תיבחן.
2. תמהיל שימושים – התכנית מציעה 70% שטחי מגורים לעומת מדיניות המאשרת עד 30% בלבד. מדובר בשינוי מהותי בייעוד הקרקע, הפוגע בייעוד המרכזי של רובו העסקים – חיזוק מע"ר ותעסוקה.
3. הקצאות ציבוריות – הדרישה במתחם עומדת על 35% בלבד לשטחים ציבוריים, מתוכם חלק ניכר בשכ"פ לא יעיל על רחוב הקוממיות. הדבר נועד לציבור, לא כולל דרכיכים. כמו כן, נדרש לאחד את השטחים הציבוריים לשכירותם לשכ"צ אחד וגולרי, אשר יאפשר שימוש מיטבי בשטחים עבור העירייה.
4. חוו"ד המשרד להגנת הסביבה מtarיך 10.11.2024 קבעה כי יש בסביבת התכנית שימושים המייצרים מוגבלות סביבתיות משמעותיות על התכנון, אשר הנזונים לגבייהם טרם הושלמו בחוות הדעת שהוגשה לתכנית, ובicularם תחנת מעבר לפסולת הממוקמת מזרחה. חוות הדעת קבעה כי לא יומליך לאשר מגורים בסביבות פעילות התחנה. נדרשת התייחסות להגבילות הסביבתיות הנובעות ממיקום תחנת המעבר לפסולת במגרש הציבורי מזרחה.
5. אי התאמה להוראות מדיניות רובו העסקים – חוות התכנית מציעה אפשרות לפיצול היתרים בין שימושים שונים (למשל, לא תאפשר הוצאה היתר למגורים בלבד) – דבר הנוגד את מדיניות העירייה. יש להתאים ע"פ הערות הבדיקה.
6. ממשק תכוני – יש לטיבב את התכנון בהתאם למשק עם אמצעי המtau"ז, לכון לאזרוי הكنيוסות וכדומה.

לאור הפערים המשמעותיים מהמדיניות המאושרת, התכנית בנוסחה הנוכחי אינה ראוייה לקידום. יישום התכנית במתוכנותה יפגע ביכולת הרובע למשק את יעדיו כמתחם תעסוקה עירוני משמעותי לאורך צרי תחבורה ציבורית עתיר נסיעים.

המליצה היא לדחות את התכנית במתוכנותה הנוכחיית. עם זאת, ככל שיבוצעו התאמות מהותיות בהיבטי תמהיל השימושים, שטחים ציבוריים, ונפח הבניה – ניתן יהיה לבחון מחדש את הבקשה.

החלטה:

טרם הצגת התכנית והודיעו בה הושבר כי היזם פנה בבקשת לדחות את הדיון בתכנית, שהועברה באמצעותו גם אל חלק מחברי הוועדה. בעניין זה הבהיר כי מדובר בתכנית שבஸמכות הוועדה המחווזית, אשר בקשה לקבל את עמדת הוועדה המקומית בהקדם, על מנת לקדם את הדיון הדרוש בוועדה המחווזית. עד הבהיר כי לפני פנים משורת הדיון, שבוע ימים בטорм הדיון הזמן היזם לדיוון לצורך הצגתו בפני הוועדה המקומית, שכאמרור אינה מוסד התכנון שבஸמכותו להפקיד את התכנית המדוברת. על אף זאת, בחר היזם שלא להגיע, או לכל הפחות, לשלווח נציג ואו איש מקצוע מטעמו להציג את התכנית בפני הוועדה המקומית טרם הדיון בה.

להלן המלצת הוועדה המקומית לתכנית הנדונה.

התכנית עוסקת בשטח של כ-25 דונם בפינת הרחובות הקוממיות ויוחנן הסנדר, בגובל בין רובו העסקים לשכונת "פארק הים". המתחם מהווה עתודה קרקע פרטית רחבת היקף, הממוקמת בסמוך לתשתיות תחבורה ציבורית שימושיות – קו הרכבת הקללה והקו העתידי של המטרו (M3).

לאחר בוחנת מרכיבי התכנית, נמצא כי היא אינה עומדת בהתאם למידניות התכנון המאושרת עבור רובו העסקים, ואני תואמת את עקרונות הפיתוח לארוך צרי תחבורה עירית נסיעים (מתע"ז) בראיה העירונית.

הפערים העיקריים הינם בנושא הבאים :

7. נפח בנייה – בתכנית הוצע רח"ק של 12, הגובה מהרחוב במדיניות (9), ללא הצדקה מספקת של יצירת ערך עירוני או תכנון איכוטני יוצר דופן המצדיק סטייה. ככל וישופר התכנון בהתאם להנחיות מטה, הגדלת הרח"ק תיבחן.
8. תמהיל שימושים – התכנית מציעה 70% שטחי מגורים לעומת מדיניות המאשרת עד 30% בלבד. מדובר בשינוי מהותי בייעוד הקרקע, הפוגע בייעוד המרכזי של רובו העסקים – חיזוק מע"ר ותעסוקה.
9. הקצאות ציבוריות – הדרישה במתחם עומדת על 35% בלבד לשטחים ציבוריים, מתוכם חלק ניכר בשכ"פ לא יועל על רחוב הקוממיות. הדבר נועד לציבור, לא כולל דרכיכים. כמו כן, נדרש לאחד את השטחים הציבוריים לשכירותם לשכ"צ אחד וגולרי, אשר יאפשר שימוש מיטבי בשטחים עבור העירייה.
10. חוו"ד המשרד להגנת הסביבה מtarיך 10.11.2024 קבעה כי יש בסביבת התכנית שימושים המייצרים מוגבלות סביבתיות משמעותיות על התכנון, אשר הנזונים לגבייהם טרם הושלמו בחוות הדעת שהוגשה לתכנית, ובicularם תחנת מעבר לפסולת הממוקמת מזרחה. חוות הדעת קבעה כי לא יומליך לאשר מגורים בסביבות פעילות התחנה. נדרשת התייחסות להגבילות הסביבתיות הנובעות ממיקום תחנת המעבר לפסולת במגרש הציבורי מזרחה.
11. אי התאמה להוראות מדיניות רובו העסקים – חוות התכנית מציעה אפשרות לפיצול היתרים בין שימושים שונים (למשל, לא תאפשר הוצאה היתר למגורים בלבד) – דבר הנוגד את מדיניות העירייה. יש להתאים ע"פ הערות הבדיקה.

12. ממשק תכוני – יש לטיבב את התכוןון בהתאם לממשק עם אמצעי המתע"ן, לכוון לאזורי הכנסות וצדומה.

לאור הפערים המשמעותיים מהמדיניות המאושרת, התכנית בנוסחה הנוכחי אינה ראויה לקידום. יישום התכנית במתוכונתה יפגע ביכולת הרובע למשש את יעדיו כמתחם תעסוקה עירוני משמעותי לאורך ציר תחבורה ציבורית עתיר נוסעים.

ההחלטה היא לדחות את התכנית במתוכונתה הנוכחיית. עם זאת, ככל שיבוצעו התאמות מהותיות בהיבטי תמהיל השימושים, שטחים ציבוריים, ונפח הבניה – ניתן יהיה לבחון מחדש את הבקשה.

הצבעה :

بعد – 6 (הרבית חכם פינטו לא השתתף בהצבעה)

נגד – 2 (אפרים מזרחי ואירנה גנץ)

רשימת הבקשות

סעיף בקשה	תיק בניין	גוש	חלוקת	מגרש	פרטי המבוקש	כתובת	עמ.
1	20240414	1229	7122	102	ازוריים בנין בע"מ	השבטים 14, בת ים	9
2	20240409	1230	7122	98	ازוריים בנין בע"מ	השבטים 10, בת ים	13
3	20240117	14020	5027	44	עד סופי אבישי	בת ים, בת ים	17
4	20180445	4817	7149	25	מבנה איתן דניאל 12 בע"מ	דניאל 12, בת ים	21
5	20181094	2599	7131	104	טובל דניאל ייזום ובניה �建設公司	מבחן סיני 2, בת ים	23
6	20181096	2600	7131	105	טובל דניאל ייזום בניה	מבחן סיני 4, בת ים	24
7	20181097	2279	7131	106	טובל דניאל ייזום בניה בע"מ	מבחן סיני 6, בת ים	25
8	20240258	3663	7136	215	פיבקו בת ים בע"מ	שדר העצמאות 28, בת ים	26
9	20240663	1984	7129	66	روم גד בע"מ	כ"ט בנובמבר 5, בת ים	29

מבקש:

- ♦ אזוריים בניין בע"מ

ארניה אסולדו 32 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

- ♦ אזוריים בניין בע"מ

עובד:

- ♦ עמיקם ודעי

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

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000391347

כתובות הבניין: השבטים 14, בת ים

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

חלקה: 95 ; 102 יעד: אזור מגורים ג ;

חלקה: 102 ; 112 מגרש: 102 ;

תכנית: ב/א/106, ב/א/199, ב/י/369, ב/י/377, 502-0151878, 502-0586131

מהות הבקשה:

mobaa l'diin chozz leinu mafchim
בקשה לשינויים מהיתר מס- 1457-2019 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טכניים
ומחסנים בקומות המרתף, הגדלת פרגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים חלק
מהדרות, שינויים בסידור וגודל עמודים מבנה, הפיכת מחסנים למגורים למחסני מסחר,
הקמת בריכות בדירות הגג (בניין 3- ק. 33/34, בניין 4- ק. 33/34).
ניתן יהיה לפצל את אולוס המבנה באופן הבא: מרתף + בניין 4. בניינים 3+6 יוכלו כל
בבניין בנפרד בהתאם להתקומות.
חו"ד מהנדס העיר

טענה:	מענה:
לדוחות את התנגדות פתח הפליטה משרה לשעת חירום, איןנו פועל בשגרה כך שהיקף הפליטה זניח, מוקום בדרך מהבניין, מעבר לרמה שモבילה למר��פי החניה, במקומות אשר אושר ע"י התקנים וההנחיות. אין פגעה בדירות. המפוחים נמצאים מתחת לקרקע ופתח האורור פונים לרמה ולא לפתח הדירות וגם המרחב מפתחי האורור גדול מאוד. סוגיות המפוחים אינה קשורה להקלות שפורסמו, לכן לא ברות התנגדות.	שינוי מקום פליטת אגוז גנרטור מג המבנה לרמפה החניון - דירתי נמצאת בדיקת מעלה הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אויר אחד - לכיוון רמפה החניון. לא מספיק שהDIRYA תשבול מאיכות אויר ירודה בגל כל המכניות הנכונות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר מוביל עשן וגזים עלולים לעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעלה הרמפה. כל זאת במקום לנtab את הפליטה של הגנרטור לאיזור גובה המרפק את מפגע זיהום האויר מהDIRYA. - העברת האגוז לקומת המרתף באזור הרמפה - תגרום לזיהום אויר משמשות בכל הקומות שמעל האגוז מושום שגזי הפליטה חמימים ומטבעים עלולים לעלה. מבקש להשאיר את מקום האגוז לפי התוכנית המקורית - בגג העליון של המגדל.
לדוחות את התנגדות מדובר בטענה קינינית ולא תכוננית, שאין הוועדה המקומית שהינה וועדה תכוננית יכולה לדיון בה	הפיכת מחסני מגורים למחסני מסחר - מהווה סכנה בטיחותית, לכלוך, ראש, זיהום אויר, בלאי וشيخחה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולדות גזקים ועומס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהسطح המגורים למסחר. - הסבת מחסנים פרטיים למחסנים מסחריים במגדלי המגורים של הפרויקט יגרום לכך שימושים יכשו ויצאו בחופשיות למתחם המגורים, בעיות מזיקה, בעיות תברואתיות, בלאי גבוה ובכלל זה לא מה שהוחסם במעמד המכירה. שינוי זה יפגע באופן חד

	<p>משמעותי באיכותם חיו הדירות ועל כן יש להתחשב בדירות שהשקיעו הכל כדי להתגורר בפרויקט ואינם מעוניינים לחלוק שטח פרטיהם עם שטח מסחרי, בניגוד למה שהוצע במעמד הקנייה.</p> <p>- עלויות אחזקת שוטפות לדיררי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיררי המגדלים.</p> <p>הסתובות של אנשים בקומות החניה הפרטיות שאינם נדרשים כיוון שהיו שם.</p> <p>הוספת ממחסנים מסחריים בקומות החניה יביא לשיקחה גבוהה של אזורי החניה הפרטיים בבניין לשימוש חריג במעליות הבניין הפרטיות ולהוספה עלויות אחזקת שוטפות לדיררי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים דיררי המגדלים.</p>
<u>לדוחות את התנודות לא מדובר בטענה תכנונית, התקנסיות ומסיבות יכולות להיות גם בלי בריכה</u>	<p>ה证实 בבריכות גיקוזי/בריכות זרמים בשטח של עד 12 מ"ר בדירות הפנטאהו</p> <p>גרום למטרד סבבי חמור בתחום לבוי הדירות ובmealities ע"י אורהים שיגעו, הבניין יהפוך לטיפול, הפנטאהו יכול להפוך להשכלה למסיבות, לא הופיע בתוכנית הראשונית וכעת מושיפים.</p>
<u>לדוחות את התנודות לפי האמור בתכנית ניתן לתכנן שטחי תעסוקה מעלה קומת הקרקע</u>	<p>הוספת קומת גליה למסחר (הנלה)</p> <p>יביא לעומסים של עוד חניות באיזור שבו גם כהה יש מצוקת חניה ולעומס נוסף באיזור כולל הגדלת עומסים על תשתיות ביוב וכיו"ב באיזור.</p>

ממליך לאשר בקשה:

לאחר בחינה נוספת, הועבר כי מפלט הגנרטור משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פלייטותיו זניח, ממוקם ברייחוק מהבנייה, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אוור על ידי הרשות על פי התקנים וההנחיות.

על כן ממליך לאשר את שינוי מיקום מפלט הגנרטור. בכפוף להשלמת האישורים מועדה מס' 20250002 מיום 17.02.2025 ובכפוף להשלמת התנאים כמפורט בהיתר 20191457.

החלטת:

טענה:	מענה:
<u>לדוחות את התנודותפתח הפליטה משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פלייטותיו זניח, ממוקם ברייחוק מהבנייה, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אוור ע"י התקנים וההנחיות.</u>	שינוי מיקום פלייטת אגוז גנרטור מגג המבנה לרמפה החניון - דירתי נמצאת בדיקון מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אויר אחד - לכיוון רמפה החניון. לא מספיק שהדירה תסבול מאיכות אויר ירודה בגלל כל המכניות הנכונות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר כמבען עשן וגזים עולים מעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצא במבנה בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקומות לנtab את הפליטה של הגנרטור לאיזור גובה המרחק את מגע זיהום האויר מהדירות. - העברת האגוז לקומת המרתף באיזור הרמפה - תגרום לזיהום אויר משמשותי בכל הקומות שעלו

	האגוזו משומש שגזי הפליטה חמים ומטבעם עולים מעלה. מבקש להשאיר את מיקום האגוזו לפי התוכנית המקורית - בגג העליון של המגדל.
לדוחות את ההתנגדות מדובר בטענה קינינית ולא תכוננית, שאין הוועדה המקומית שהינה ועדת תכוננית יכולה לידון בה	הפיקת מחסני מגוריים למחסני מסחר - מהווה סכנה בטיחותית, לכלוך, רعش, זיהום אויר, בלאי וشيخה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולדות גזוקים ועומס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהשתח המגורים למשחר. - השבת מחסנים פרטימיים למחסנים מסחריים במגדלי המגורים של הפרויקט יגרום לכך שימושיות יכנסו ויצאו בחופשיות למתחם המגורים, בעיות מזיקים, בעיות תברואתיות, בלאי גבואה ובכלל זה לא מה שהוסכם במעמד המכירה. שנית זה יפגע באופן חד משמעות באיכות חיי הדיירים ועל כן יש להתחשב בדיירים שהשקיעו הכל כדי להתגורר בפרויקט ובניגוד מעוניינים לחלק שטח פרטי עם שטח מסחרי, בניגוד למה שהוצע במעמד הקנייה. - עלויות אחזקה שוטפות לדידיiri הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסס גופים אחרים שאינםIDIri המגדלים. הסתובבות של אנשים בקומות החניה הפרטיות שאינם נדשים כיום להיות שם. הוספת מחסנים מסחריים בקומות החניה יביא לשחיקה גבואה של אזורי החניה הפרטיים בבניין לשימוש חריג במערכות הבניין הפרטיות ולהוספת עלויות אחזקה שוטפות לדידיiri הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסס גופים אחרים שאינםIDIri המגדלים.
לדוחות את ההתנגדות לא מדובר בטענה תכוננית, התכנסיות ומסיבות יכולות להיות גם בלי בדיקה	הקמת בריכות גיקוז/בריכות זרמים בשטח של עד 12 <u>מ"ר בדירות הפנטהאוז</u> יגרום למטרד סבבתי חמור בתוך לבו הדיירים ובמערכות ע"י אורותים שיגיעו, הבניין יהפוך לטילתי, הפנטהאוז יוכל להפוך להשכלה למסיבות, לא הופיע בתוכנית הראשונית וכעת מוסיפים.
לדוחות את ההתנגדות לפי האמור בתכנית ניתן לתכנן שטחי תעסוקה מעל קומות הקרקע	הוספת קומת גלריה למשחר (הנלה) יביא לעומסים של עוד חניות באיזור שבו גם כהה יש מצוקת חניה ולעומס נוסף באיזור כולל הגדרת עומסים על תשתיות ביוב וכיו"ב באיזור.

הוחלט לאשר בקשה:

לאחר בדיחה נוספת, הסביר כי מפלט הגנרטטור משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פלייטותיו זניח, ממוקם במרחק מהבניין, מעבר לרמפה שבובילה למרתפי החניה, במיקום אשר על ידי הרשותות על פי התקנים והחנויות. כמו כן התקבל אישור מהHIGH הסביבתית.

על בו הוחלט לאשר את שינוי מקום מפלט הגנרטטור. בכפוף להשלמת האישורים מועדה מס' 20250002 מיום 17.02.2025 ובכפוף להשלמת התנאים כמפורט בהיתר 20191457.

הצבעה:
פה אחד – 8 (אורי בוסקילה לא השתתף)

דרישות התחדשות עירונית - טרם ועדת
- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעליים מיוחס כי מכירים את השינויים המבוקשים
שלב בקרת התכנ

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן בלבד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית
עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- הצהרת עורך>bבקשה בדבר שינויים מרוחביים בעקבות בקרת התכנן
- השלמת תנאי בקרת התכנן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנן תקינה
בצירוף דוח עורך>bבקשה (תקנה 52)במידה ובקרת התכנן מבוצעת דרך מכוני
בקירה לאנדרטאות האישוריים המפורטים
- אישור כיובי אש
- תוכנית אינсталציה המראה חיבור של הבירכות למערכת הביבוב

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגידי מי בת ים על פי כללי תאגידים מים וביוב
(דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תוכנית אינсталציה המראה חיבור של הבירכות למערכת הביבוב

תעודת גמר

- היתר רעים מהמשרד להגניות

מבקש:

- אזוריים בניין בע"מ
ארניה אסולדו 32 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

- אזוריים בניין בע"מ
עירית בת-ים

עובד:

- עמייקם ודען

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000352386

כתובת הבניין: השבטים 10, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7122 חלקה: 98 ; 97 ; 96 יעד: אזור מגורים ג'

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

מגרש: 101 ; חלקה: 109 מגרש: 101

תכנית: ב/י/א, ב/י/199, ב/י/369, ב/י/377, ב/י/430, ב/י/502-0151878, 502-0586131

מהות הבקשה:

mobaa l'diyyon chozar leunayim hamfochim

בקשה לשינויים מהיתר מס' 20191458 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טכניים ומחסנים בקומות המרתף, הגדלת פרוגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים בחלק מהדירות, הוספה שטחי תעסוקה בקומת הקרקע, שינויים בסידור וגודל עמודים במנה, הפיכת מחסנים למגורים למשרדים, הקמת בריכות בדירות (בנין 1- ק. 34/35, בנין 2- ק. 33/34). ניתן יהיה לפצל את אכלוס המבנה באופן הבא: מרתף + בנין 1. בנינים 2 + 5 אוכלסו כל בנין נפרד בהתאם להתקומות.

חו"ד מהנדס העיר

מענה:	טענה:
לדוחות את התנגדות פתח הפליטה משרת לשעת חירום, אינו פועל בשורה כך שהיקף פלייטהו זניח, מקום ברייחוק מהבניין, מעבר לרמפה שמובילה למרפסת החניה, במיקום אשר אוור ע"י התקנים וההנחיות. אין פגעה בדירות. המפוחים נמצאים מתחת הקrukע ופתחי האורור פונים לרמפה ולא לפתח הדירות וגם המרחק מפתחי האורור גדול מאוד. סוגיות המפוחים אינה קשורה להקלות שפורסמו, לכן לא ברות התנגדות.	שינויי מיקום פלייטת אגוז גנרטור מגג המבנה לרמפה החניה DIRATHI נמצאת בדיקון מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אוור אחד - לכיוון רמפה החניון. לא מספיק שהדרישה תסבול מאיכות אויר ירודה בגלל כל המכוניות הנכונות ויוצאות מהחניון, עתה יתרוסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר מבון עשן וגזים עלולים לעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקום לנtab את הפליטה של הגנרטור לאיזור גובה המרתף את מגע זיהום האויר מהדירות. העברת האגוז לקומת המרתף באזורי הרמפה - תgross לזרימת אויר משמשות בכל הקומות שמעל האגוז מושום שגזי הפליטה חמימים ומטבעים עלולים לעלה. מבקש להשאיר את מיקום האגוז לפיה התוכנית המקורית - בגג העליון של המגדל.
לדוחות את התנגדות מדובר בטענה קיינית ולא תכוננית, שאין הוועדה המקומית שהינה וועדה תכוננית יכולה לדון בה	הפיכת מחסני מגורים למחסני מסחר מהוות סכנה בטיחותית, לכלוך, ראש, זיהום אויר, בלאי וشيخחה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולדות גזקים ועומס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהשתח המגורים למסחר. הסביר מחסנים פרטיים למחסנים מSchedulerים במגדלי

	<p>המגורים של הפרויקט יוצרים לכך שימושיות יכнесו ויצווא בחופשיות למתחים המגוררים, בעיות מזיקים, בעיות תברואתיות, בלאי גבוה ובכלל זה לא מה שהוסכם במעמד המכירה. שניוי זה יפגע באופן חד משמעות באיכות חיי הדיירים ועל כן יש להתחשב בדיירים שהשקיעו הכל כדי להתגורר בפרויקט, בנגד מעוניינים לחלוק שטח פרטני עם שטח מסחרי, בנגד מה שהוצע במעמד הקנייה.</p> <p>-עלויות אחזקת שוטפות לדיררי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירים המגדלים.</p> <p>הסתובבות של אנשים בקומנות החניה הפרטיטות שאינם נדרשים כיום להיות שם.</p> <p>הוספת ממחסנים מסחריים בקומנות החניה יביא לשחקה גבוהה של אזרורי החניה הפרטיטים בבניין לשימוש חריג בועלויות הבניין הפרטיטות ולהוספה עלויות אחזקת שוטפות לדיררי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסד גופים אחרים שאינם דיירים המגדלים.</p>
<p>לדוחות את התנודות לא מדובר בטענה תכנונית, התכנositות ומסיבות יכולות להיות גם בלי בדיקה</p>	<p>הקמת בריכות גיקוז/בריכות זרמים בשטח של עד 12 מ"ר בדירות הפנטהאזו</p> <p>יגרום למטרד סבבתי חמור בתוך לובי הדיירים, ובועלויות ע"י אורהים שיגיעו, הבניין יהפוך לטילית, הפנטהאזו יוכל להפוך להשכלה למסיבות, לא הופיע בתוכנית הראשונית וכעת מושיפים.</p>
<p>לדוחות את התנודות לפי האמור בתכנית ניתן לתוכן שטחי תעסוקה מעלה קומת הקרקע</p>	<p>הוספת קומת גלריה למסחר (הנהלה)</p> <p>יביא לעססים של עוד חניות באיזור שבו גם כהה יש מצוקת חניה ולעומס נוסף באיזור כולל הגדלת עומסים על תשתיות ביוב וכיום' באיזור.</p>

ממליץ לאשר :

לאחר בחינה נוספת, הוסבר כי מפלט הגנרטטור משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פלייטותיו זניח, ממוקם במרחק מהבניין, מעבר לרמפה שבגובה מרמתFI החניה, במיקום אשר אוור על ידי הרשות על פי התקנים וההנחיות. כמו כן התקבל אישור מהיח' הסביבתית.

על כן ממליץ לאשר את שינוי מקום מפלט הגנרטטור. בכפוף להשלמת האישורים מועדה מס' 20250006 מיום 17.02.2025 בכפוף להשלמת התנאים כאמור בהיתר 20191458.

החלטת:

מענה:	טענה:
<p>לדוחות את התנודותפתח הפליטה משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פלייטותיו זניח, ממוקם במרחק מהבניין, מעבר לרמפה שבגובה מרמתFI החניה, במיקום אשר אוור ע"י התקנים וההנחיות. אין פגיעה בדירות. המפותחים נמצאים בתת הקרקע ופתחי האורור פונים לרמפה ולא לפתחי הדירות וגם המרחק מפתחי האירור גדול מאוד.</p>	<p>שינוי מיקום פלייט אגוזו גנרטור מג המבנה לרמפה החניון</p> <p>- דירתי נמצאת בדיק על רמפה חניון, בקומת נמוכה, ויש לה כיוון אויר אחד - לכיוון רמפה החניון. לא מספיק שהדרישה תסבול מאיכות אויר רודה בגלל כל המכוונות ויוצאות מהחניון, עתה יתוסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר מבון עשו וגוזים עלולים לעלה, יש אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקומות לנtab</p>

<p>סוגיות המפוחים אינה קשורה להקלות שפורסמו, וכן לא ברות התנוגדות.</p>	<p>את הפליטה של הגנרטור לאיזור גבולה המרחק את מגע זיהום האויר מהדיםרו.</p> <ul style="list-style-type: none"> - העברת האגוזו לקומת המרתף באזורי הרמפה - - תgrossים לזריהם אויר משמעוני בכל הקומות שמעל האגוזו משומם שגזי הפליטה חמימים ומטבעם עולמים לעללה. מבקש להשאיר את מיקום האגוזו כפי הרוכנית - בוגג העליון של המגדל.
<p>לדוחות את התנוגדות מדבר בטענה קיינית ולא תכוננית, שאין הוועדה המקומית שהינה ועדת תכוננית יכולה ליזון בה</p>	<p>הפיقت מהחני מגורים למחסני מסחר</p> <ul style="list-style-type: none"> - מהווה סכנה בטיחותית, לכבוד, רעש, זיהום אויר, בלאי וشيخה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולצות גיאקים וועמס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהשתח המגורים למסחר. - הسابת מחסנים פרטימיים למחסנים מסחריים במגדלי המגורים של הפרויקט יגרום לכך שימושיות יכנסו ויצאו בחופשיות למתחם המגורים, בעיות מזיקים, בעיות תברואתיות, בלאי גבוה ובכלל זה לא מה שהוסכם במעמד המכירה. שניוי זה יפגע באופן חד משמעות באיכות חיי הדיירים ועל כן יש להתחשב בדירותים שהשקיעו הכל כדי להתגורר בפרויקט, בניגוד מעוניינים לחלק שטח פרטימי עם שטח מסחרי, למאה שעלוויות אחזקה שוטפות לדידי הבניין שאינם המגדלים. - הוסיף אחזקה שוטפות לדידי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסס גופים אחרים שאינם דידי המגדלים. <p>הסתובבות של אנשים בקומות החניה הפרטיות שאינם נדרשים כיום להיות שם.</p> <p>הוספת מחסנים מסחריים בקומות החניה יביא לשיחקה גבוהה של אזורי החניה הפרטיים בבניין לשימוש חריג במקומות הבניין הפרטיות ולהוספת עליות אחזקה שוטפות לדידי הבניין שאינם מעוניינים לשלם ולסבסס גופים אחרים שאינם דידי המגדלים.</p>
<p>לדוחות את התנוגדות לא מדובר בטענה תכוננית, התכניות ומסיבות יכולות להיות גם בלי בדיקה</p>	<p>הקמת בדיקות גיקוז/בריכות זרמים בשטח של עד 12 מ"ר בדירות הפנטהאוז</p> <p>יגרם למטרד סבבתי חמור בתוך לובי הדיירים, ובמקומות ע"י אורותים שיגיעו, הבניין יהיה לטילת, הפנטהאוז יוכל להפוך לשכלה למסיבות, לא הופיע בתוכנית הראשונית וכעת מושיפים.</p>
<p>לדוחות את התנוגדות לפי האמור בתכנית ניתן לתקן שטחי תעסוקה מעלה קומת הקרקע</p>	<p>הוספת קומת גלריה למסחר (הנהלה)</p> <p>יביא לעומסים של עוד חניות באיזור שבו גם כהה יש מצוקת חניה ולעומס נוסף באיזור כולל הגדלת עומסים על תשתיות ביוב וכיו"ב באיזור.</p>

הוחלט לאשר :

לאחר בחינה נוספת, הושבר כי מפלט הגנרטור משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פלייטותיו זניח, ממוקם במרחק מהבניין, מעבר לרמפה שモבילה למרתפי החניה, במיקום אשר אושר על ידי הרשות על פי התקנים וההנחיות.

כמו כן התקבל אישור מהICH הסביבתית.
על כן הוחלט לאשר את שינוי מקום מפלט הגנרטור. בכפוף להשלמת האישורים מועדת מס' 20250006 מיום 17.02.2025 ובכפוף להשלמת התנאים כאמור בהיתר 20191458.

הצבעה :
פה אחד – 8 (אורן בוסקילה לא השתתף)

דרישות התחדשות עירונית - טרם ועדת

- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעליים מיוחס כי מכיריהם את השינויים המבוקשים
שלב בקרת התכנון

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתקנן בלבד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- הצהרת ערך בקרת התכנון או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנון התקינה ביצירוף דוח ערך הב שלמת תנאי בקרת התכנון או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנון התקינה ביצירוף דוח ערך הב תוכנית אינסטלציה המראה חיבור של הבירכות למערכת הביוב אישור כיבוי אש

תנאים להיתר

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

דרישות התחדשות עירונית - אישור תחילת עבודות

- פרוטוקול חתום ע"י רוב בעליים מיוחס כי מודיעים להחלפת יוזם - במידה הצורך
- דרישות איכויות הסביבה - תעוזת גמר**
- היתר רעלים או פטור מהמשרד להגנ"ס.
יש לפנות למיכאל אביר MichaelAb@sviva.gov.il

מבקש:עד סופי אבישי

שד חן 8/5 רחובות מיקוד: 7645203

בעל הנכס:עד סופי אבישיעורך:טל פיסט

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000342647

כתובות הבניין: בת ים, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5027 חלקה: 44 יעד: אזור מגורים ג

מהות הבקשה:

הकמת קוטג' מגורים דו משפחתי בשתי קומות מעל קומת מרتف הכלול בRICT שחיה לכל אחת מיחידות הדיור וחניה סה"כ 2 יח"ד מכח תכנית בי/1/410

חו"ץ מהנדס העירהתנגדות:

רשות שדות התעופה מגישים התנגדות להלן:

1. הבקשת שבندון מציה בתחום הגבולות הבנייה בגין בטיחות טישה אשר נמל התעופה בגין גורוון מטייל על סבבתו, לרבות הגבולות בנייה בגין רעש מטוסים כפי שאלה נקבעו בהוראות תמן"א 2/4 - תובנית המתאר הארצי לנמל תעופה בגין גורוון על שינוייה.

2. תיק הבניין שהוגש לעירייה אינו כולל הנחיות לבנייה אקוסטית לפיכך, בבוד ו/or הוועדה וחבריה הנכבדים מתבקשים להתנו את אישור הבקשה בבנייה אקוסטית בקבוע בתמן"א 2/4.

מענה להtanגדות רשות שדות התעופה: ממליץ לדוח את ההtanגדות

במסגרת בדיקת היחידה הסביבתית ימציא העורך סקר רעש אקוסטוי ורעש מטוסים על המבוקש לבנות את המבנה בהתאם לדוח האקוסטוי ועפ"י בנייה אקוסטית בקבוע בתמן"א 4/2 על שינויה. בנוסף התנאים בהיתר תרשם הערה כי על המבוקש לבנות בנייה אקוסטית אשר תבוצע בקבוע בתמן"א 2/4 על שינויה.

ממליצה לאשר בקשה בכפוף לרבות הקלות מבוקשות
ה渴מת קוטג' מגורים דו משפחתי בשתי קומות מעל קומת מרتف הכלול בRICT שחיה לכל אחת מיחידות הדיור וחניה סה"כ 2 יח"ד מכח תכנית בי/1/410 בכפוף:

החלטה:התנגדות:

רשות שדות התעופה מגישים התנגדות להלן:

3. הבקשת שבנדון מציה בתחום הגבולות הבנייה בגין בטיחות טישה אשר נמל התעופה בגין

גורוון מטיל על סבבתו, לרבות הגבלות בניה בגן רעש מיטוסים כפי שאללה נקבעו בהוראות תמן"א 2- תוכנית המתאר הארכית לנמל תעופה בן גוריון על שינויה.
4. תיק הבניין שהוגש לעירייה אינם כולן הנחיות לבניה אקוסטית לפיכך, בבוד וו"ר הוועדה וחבריה הנכבדים מתבקשים להתנות את אישור הבקשה לבניה אקוסטית בקבוע בתמן"א 2/4.

מענה להתנגדות רשות שדות התעופה: הוחלט לקבל את ההתנגדות
במסגרת בדיקת היחידה הסביבתית ימציא העורק סקר רעש אקוסטי ורעש מיטוסים על המבוקש לבנות את המבנה בהתאם לוח האקוסטי ועפ"י לבניה אקוסטית בקבוע בתמן"א 2/4 על שינויה. בנוסף התנאים בהיתר תרשם הערה כי על המבוקש לבנות בניה אקוסטית אשר תבוצע בקבוע בתמן"א 2/4 על שינויה.

הוחלט לאשר בקשה בכפוף לרבות הקלות מבוקשות
הקמת קוטג' מגוריים דו משפחתי בשתי קומות מעל קומת מרחת הכל בירכת שחיה לכל אחת מיחידות הדירות וחניה סה"כ 2 יח"ד מכח תכנית ב/1/410 בכפוף :

הצבעה :
פה אחד – 8 (אורו בוסקילה לא השותה)

שלב בקורת התכנון

- אישור מכון בקרה לניטפים : איוורור , בטיחות אש, בידוד טרמי, דוח וביסוס קרקע, יציבות ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאוטית - במידה והביקורת בוצעה דרך מכון בקרה עפ"י הקבוע בתננות.
- דוח חישובים סטטיסטיים כולל תצהיר מתקנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחבים בעקבות בקורת התכנון

תיאומים ואישוריים נוספים

- אישור היחידה הסביבתית
 - אישור תשתיות ע"י חטי תשתיות-ניקוז מי נגר, נספח סניטרי, דוח הידראולוגי, ת.ניקוז ומי
 - אישור תאגיד המים והביוב
 - אישור רמי (בבקשות שרמי"י היא בעלת הנכס)
 - אישור נת"ע סופי (سمיכות לרק"ל / מטרו)
 - אישור וועץ בטיחות לתיקיניות השירות
 - אישור מחלת תאום הנדי
- אישור חשמל
- תיקון תכנית בהתאם להערות על תשריט הבקשה

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידים מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב, 2015 – התשע"ה
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק אישור נת"ע

אישור לתחילת עבודות

- אישור מכון בקרה לתחילת עבודות (במידה ובકורת התכנון בוצעה ע"י מכון בקרה)
- יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה (במידה ובקורת התכנון בוצעה ע"י מכון בק – הודיעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת

- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השדר וחותמת בעל החיתר בדבר מינויו
- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הTEL
 - טבלת פרטיאנשי קשור בעלי תפקידים ומינויים באנו
 - הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
 - הודיעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
 - הודיעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
 - הסקם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
 - תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטיאנשי היתר ומינויים
 - מפת MADE AS על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, יצוב ארכני, רישוי עסק
 - הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובנייה
 - אישור היחידה הסביבתית
 - אישור הסדרי תנוצה זמניות, יש לתאם פגישה עם צחי בן ניגי 010-555603.
 - תיאום הנדי - אישור תחילת עבודות (לרובות פתיחה תיק במערכת תשתיות לאומית)
 - אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בהתאם עם מח' חשמל ואגן התשתיות
 - אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכון
 - אישור תאגידי מי בת ים - מים.
 - אישור אגף נכסים(מעבר שטחים ציבוריים)
 - תכנית התארגנות אתר מבנה ציבור/ סמכות לבנה ציבור
 - אישור מחלקת חינוך / קהילה
 - העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היירות.
 - סקר אקולוגי בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יהולו על המבוקש במידה ומסקנות הסקר ידרשו זאת

דרישות להלך ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוות מודעה עדכנית עם הס
- דוח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
 - עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות מודעה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה.
 - דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
 - דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מודעה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בmargin, גדרות, מרחקים, תוואי קווי ושותות הביבוע עד להתחברות למערכת עירונית

תעודת גמר

- אישור תעודה נמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרה ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודות מכון בקרה (במידה ובקרה התכן בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבוקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנוצה
- תצהיר יועץ בטיחות
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- בדיקות מעבדה ואישורים נילויים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטוניים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות מרתק - רצפה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדיקות טיח מרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במראב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעתפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתקן קליטת שידור כבלים/לוין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לביקורת תקינות מעליות ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת

- מחלוקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלוקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- כל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלוקת גנים ונוף
- אישור אגן נכסים
- אישור מח' אגרות והיתלים
- יש לעמוד בדרישות הרלוונטיות כפי שצוין בסעיף 6 בתכנית בי/1/410
בביצוע בניה אקוסטית בהתאם לדרישות

סעיף 4:

מבחן:

- ♦ מבנה איתן דניאל 12 בע"מ
 - ♦ הפורצחים 12 חולון - כהן ווילטה -
 - ♦ הפורצחים 12 חולון שמעון זיתוני
 - ♦ הפורצחים 12 חולון תומר נגר
 - ♦ הפורצחים 12 חולון

בעל הנכס:

- ♦ כמפורט בסעיפים מילויים ע"י שלומי בזגלו

עורץ:

- ♦ פולק ערו

סוג בקשה: בקשה לtmp"א 38- חיזוק מבנים

כתובת הבניין: דניאל 12, בת יט
גוש וחלבה: גוש 7149 חלבה: 201

תגובה: ב/י/2, ב/י/3, ב/י/38, ב/י/328, ב/י/339, ב/י/403, ב/י/377, ב/י/538. תם"א

מהות הבקשה:

1. בקשה מובאת לידיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 21.05.20180445 מיום 21.05.20 עד
لتאריך 21/05/26.

2. חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 32 יח"ד קומות ע"פ תמן"א
38 ובי/ 538 שיפוץ והוספת מעליות, ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות, תוספת 3 קומות
מלואות הכוללות 24 יח"ד, סגירה בקומת הקרקע לטובת 6 יח"ד + מתקני חניה וגדר זמני.
סה"ב בגובה אמצעו 62 ג'מ"ה

סה"כ קיימ+מוצע 62 י"ח"ד.

מאלטווים לאישור בארכון מוגוף בזיהב אמ' 20180415, עד 21.5.20, 21.05.2026.

אנצ'ור החולת ערונות וגצל ליאו שולריה:

וילר א': פיוס מושגים בהניב לרבות באזות הקרויה ר' שְׁיִשְׁיָאֵר רב בקבוה באחינו

ישיר ר' : ומר פיתוח ותמחות באמבטו

המלחין

הוחלט לאשר הארבת חוקף הימר מס' 20180445 מtarיך 21.5.20 עד 21.05.2026

אישור החילת עבודות יכול לשתי שלבים:

אלג' א': סיום תשומת הינה לרבות רציפות תקשורת כר ש"י שאר רק המקנות המהו

שלב ב' : גמר פיתוח והתקנת המהו

פה אחד – 8 (אורו בפסקילה לא השתנה)

סעיף 5:

פרוטוקול

מבקש:

- טובל דניאל ייזום ובנייה קריית התרבות בת-ים**
הבנייה 7 מודיעין עילית מיקוד : 7178366

בעל הנכס:

- ♦ באמצעות ייפוי כוח צו"ד שלום סחר

עורך:

- יִשְׂרָאֵל רֹזַעַן

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה
מספר בהשابة ברישוי זמינו: 5769049114

5769049114

בְּתִ יַם

104

02

מהו ת heckle

1. מובאות
04.07.28

1. מובאות לעדילו לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20181094 מעתה ר' 04.07.22 עד לתאריך
04.07.22

? בגישה רגועה מינוחית היותם בו 4 ימים בשבוע 31 ימ"ד (מחודש מרונם בגובליהם).

והקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 10 קומות (כולל קומת קרקע) המכילים בבניין אחד בפרויקט, סה"כ 217 יח"ד לדיפוי)

54 י"ד ובנויו שני 62 י"ד (סה"ב 116 י"ד)+ 4 קומות מרוף לצורכי חניה + גידור זמני.
(עפ"י תמ"א 38)
חניון אמצעי השוגר

וְעַל־יָדֶךָ

ממליצה לאישור הארכת תוקף היתר מס' 20181094 מТАאריך 04.07.22 עד לTAאריך

04.07.28

החלטת ה:

הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר מס' 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28

בצורה:

במה אחד – 8 (אורו בוסקילה לא השתתף)

מספר בקשה: 20181096 תיק בניין: 2600

שם יישיבת ועדת משנה מס' 20250006 בתאריך: 12/05/2025

מבקש:

- טובל דניאל ייזום בנייה
הבנייה 7 מודיעין-מכבים-רעות

בעל הנכס:

- בעלי הנכס באמצעות מיופה כוח

עובד:

- ישראל רוזו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובניה

מספר בקשה ברישוי זמיון: 3570591015

כתובת הבניין: מבצע סיני 4, בית ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 105

תכנית: בי/א, ב/א, 339/2

מהות הבקשה:

mobat l'dion lazorach arbat tokuf hityer mas' 20181096 matarikh 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

הリストת הבניין בן 4 קומות המכיל 31 יח"ד ובנויות 2 בניינים חדשים בני 10 קומות (כולל קומת

הקרקע) המכילים 120 יח"ד (60 יח"ד כל אחד) מעל 4 קומות מרתח לצורכי חניה + גידור זמני.

חווי"ד מהנדס העיר

ממליצה לאשר(arbat) tokuf hityer mas' 20181096 matarikh 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

החלטת:

הוחלט לאשר(arbat) tokuf hityer mas' 20181096 matarikh 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

הצבעה:
פה אחד – 8 (אורן בוסקילה לא השתתק)

מבקש:

- טובל דניאל ייזום בנייה בע"מ הבנאי 7 מודיעון-מכבים-רעו

בעל הנכס:

- בעלי הנכס באמצעות מיופה כוח

עיר:

- ישראל רוזו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה
מספר בקשה ברישוי זמיון: 7658027307

כתובת הבניין: מבצע סיני 6, בית ים

שטח מגרש: 2537.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 106 יעוד: מגורים ג'
תכנית: בי/2/א', בי/319, בי/0, 430, בי/430, בי/א, בי/403, בי/3, 1/403

מהות הבקשה:

mobat ledion lazorot haarbat tokuf hityer mis' 20181097 matarik 04.07.22 עד לתאריך
04.07.28

הristol batnayim ban 4 komot ha'mekil 31 ch'd v'baniyat 2 batnayim chadshim bni 10 komot (kol

komot hakrikau) ha'mekilim 120 ch'd (60 ch'd kol achd) mael 4 komot maratf l'zorchi chnaya+ gidor
zmini
v'hatarognot.

חו"ד מהנדס העיר

mmaltsa la'sher haarbat tokuf hityer mis' 20181094 matarik 04.07.22 עד לתאריך
04.07.28

החלטה:

hochlat la'sher haarbat tokuf hityer mis' 20181094 matarik 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28

הצבעה:

פה אחד – 8 (אוiri boskila la'shattha)

התיקיות גורמים ודרישות הוועדה:

אישור פיתוח - מורה סקלרי

אישור פיתוח - משרד ברויידר

דוח מפקח

אישור היחידה הסביבתית

אישור מחלוקת חשמל

אישור מחלוקת גנים ונוו'

אישור תאגיד המים והבזבוב

אישור תברואה

קבלת תוכנית מעודכנת לפני ועדת

אישור יועץ תנואה

- חוות יועץ תנואה

אישור מחלוקת שפ"ע

הערה: התכנית מאושרת למעט שני בעצים: 260, 31, 30, 27, 26, 22, 21, 18, 16, 15, 12, 11

כל העצים הנל מיועדים לשימור ולא לכרייתה

ת. השלמה

02/06/2019
14/01/2019

מבקש:

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

בעל הנכס:

- ♦ גינדי כספי עורך דין

ערוך:

- ♦ אילן פיבקו

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

כתובת הבניין: שדר העצמאות 28, בת ים

שטח מגרש : 1149.00 מ"ר

גוש וחולקה: גוש 7136 חלקה: 215 יעוד: מגורים ומסחר;
חולקה: 216 ; 217 ; 218 ; 219 ; 220 ; 221 ;
גוש : 7141 חלקה : 178 ; 171 ; 170 ; 130 ; 129 ; 128 ;
גוש : 7144 חלקה : 93 ; 44 ;
גוש : 7148 חלקה : 211

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

מהות הבקשה:

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

שינויים בעלי-קרקע:

עדכון מערכות בגג, תוספת בRICT שחייה פרטית במרפסת קומה 30, עדכון מפלסי קומות מגורים, ניצול יתרת שטחי גזוזטראות, עדכון פתחים וחומר גמר בחזיותות, שינוי פנימיים וניצול יתרת שטחים למסחר ושינויים גיאומטריים בגג הטכני בהתאם למתקנים ומערכות על הגג.

חו"ד מהנדס העיר**מלילץ לאשר בקשה:**

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

שינויים בעלי-קרקע:

עדכון מערכות בגג, תוספת בRICT שחייה פרטית במרפסת קומה 30, עדכון מפלסי קומות מגורים, ניצול יתרת שטחי גזוזטראות, עדכון פתחים וחומר גמר בחזיותות, שינוי פנימיים וניצול יתרת שטחים למסחר ושינויים גיאומטריים בגג הטכני בהתאם למתקנים ומערכות על הגג.

הערות בדיקה:

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות של מחלקת רישיון.

בכפוף לתנאים המצוינים בתב"ע ב/י/4.

החלטת:**הוחלט לאשר בקשה:**

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

שינויים בעלי-קרקע:

עדכון מערכות בגג, תוספת בRICT שחייה פרטית במרפסת קומה 30, עדכון מפלסי קומות מגורים, ניצול יתרת שטחי גזוזטראות, עדכון פתחים וחומר גמר בחזיותות, שינוי פנימיים וניצול יתרת שטחים למסחר ושינויים גיאומטריים בגג הטכני בהתאם למתקנים ומערכות על הגג.

הצבעה :
פה אחד – 8 (אורן בוסקילה לא השתתף)

הערות בדיקה:
יש לתקן תוכנית בהתאם להערות של מחלקת רישי.

בכפוף לתנאים המצוינים בתב"ע ב/י/564.

שלב בקרת התכנון

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן בלבד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בתים
- אישור משרד הבריאות
- אישור החלטת מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונות ואכסניות ומסחר
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרוחביים בעקבות בקרת התכנון
- אישור היחידה הסביבתית
- דוח ביסוס קרקע

תיאומים ואישוריים נוספים

- אישור יווץ בטיחות לתקינות הבריכה

תנאים להיתר

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

תעודת גמר

- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן בלבד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע בלבד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יווץ תנואה
- תצהיר יווץ בטיחות
- אישור נגירות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה)
יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם לאחריות ביקורת על הביצוע
+ אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתknן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים

- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות,TKRות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות מרתק – רצפה TKRות וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכי"ב בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרקח המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בנין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידותו באזרז ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקה אבן תי"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכות הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכות סולריית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתknן לקליטת שידור כבלים/לווין
- אישור בדיקת 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 תנוצה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עצוב אורבני
- אישור מחלקת הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק (אשפזה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יעוץ תנוצה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים תתקרכעים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסוקיר מעליות
- השלים רישום במפ"י
- אישור פקיד העירות
- אישור חхи' להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעודת גמר
- אישור עירייה בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעודת גמר
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למtan טעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקראקען (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מעי השקיה, מתקני חניה וمتকני אכירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדזית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שוטף במתקני החניה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרורUrבות בסיום מرتפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סטיריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישיון עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת החזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלבבי המבנה

סעיף 9:
פרוטוקול ועדת משנה מס' 20250006 בתאריך: 12/05/2025
מספר בקשה: 20240663 תיק בניין: 1984

מבקש:

- ♦ רום גד בע"מ הסוללים 7 בת ים

בעל הנכס:

- ♦ רום גד בע"מ

עובד:

- ♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000478834

כתובת הבניין: כ"ט בנובמבר 5, בת ים

שטח מגרש: 870.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש 66 יעד: איזור עסקים ובירור

תכנית: ב/א/2, ב/א/400, ב/א/400, ב/א/1, ב/א/2, ב/א/3, ב/א/400, ב/א/400-0177428, 4/400,

מהות הבקשה:

הリストת מבנה תעשייה קיים בן 3 קומות.

הקמת מבנה חדש בן 18 קומות (לא כולל גג טכני) הכולל 3 קומות חניון תת קרקעי, קומות קרקע
קרקע קומה טכנית הכוללת מבני ציבור ודת, 6 קומות עבור תעסוקה ומשרדים ו-9 קומות

עבור מלונות ובתי אירוח.

חו"ד מהנדס העיר

ممילץ לאשר את הבקשה להיתר: הקמת מבנה חדש בן 18 קומות (לא כולל גג טכני) הכולל 3 קומות חניון תת קרקעי, קומות קרקע
קומה טכנית הכוללת מבני ציבור ודת, 6 קומות עבור תעסוקה ומשרדים ו-9 קומות עבור מלונות ובתי אירוח.

הערות על תשריט הבקשהמבקש 2 הקלות:

1. הקלה במספר הקומות כך שיתקבלו 20 קומות במקום 19 קומות המאושרות בתב"ע/ב/559,
לאחר חירga בגובה הכולל לבניין, כפי שנקבע בתוכנית (גובה אבסולוטי 105 מ')

לא ניתן לאשר הקלה לתוספת קומה שכן הבקשה עמדה בתנאי הסוף לאחר 1.1.25 ,

2. הקלה במספר חניות, כך שיתקבלו 31 מקומות חניה (28 חניות + 3 חניות נוספים)
על פ' תקנות "התקנת מקומות החניה במקום 44 המדרשים בתב"ע/ב/559
הקרה מאשרת.

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות.

החלטת:

הוחלט לאשר את הבקשה להיתר: הקמת מבנה חדש בן 18 קומות (לא כולל גג טכני) הכולל 3 קומות חניון תת קרקעי, קומות קרקע
קומה טכנית הכוללת מבני ציבור ודת, 6 קומות עבור תעסוקה ומשרדים ו-9 קומות עבור מלונות ובתי אירוח.

מבקש 2 הקלות:

2. הקלה במספר הקומות כך שיתקבלו 20 קומות במקום 19 קומות המאושרות בתב"ע/ב/559,
לאחר חירga בגובה הכולל לבניין, כפי שנקבע בתוכנית (גובה אבסולוטי 105 מ')

לא ניתן לאשר הקלה לתוספת קומה שכן הבקשה עמדה בתנאי הסוף לאחר 1.1.25 ,

2. הקלה במספר חניות, כך שיתקבלו 31 מקומות חניה (28 חניות + 3 חניות נוספים)
ע"פ תקנות " התקנת מקומות החניה במקום 44 המדרשים בתב"ע ב/595
הקלת מאשורה.

הצבעה :
פה אחד – 8 (אורן בוסקילה לא השתתף)

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות על תשיית הבקשה

ת. השלמה

29/04/2025

שלב בקרת התכנון

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרוחקים בעקבות בקרת התכנון
- דוח קרקע וחישוב סטטי של מערכת העיגון על ידי ייעץ הקרקע.
- אישור משרד הבריאות לבקשת הכלולות : מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונות ואכסניות ומשרדים.
- אישור כיבי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בתים
- הצגת חישובים סטטיסטיים + הצהרת מהנדס.
- אישור היחידה הסביבתית
- דוח ביסוס קרקע
- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק
- אישור משרד התשתיות

29/04/2025

תיאומים ואישוריים נוספים

- חברה שעיצבה מאושרת וחתומה ע"י מנהלת מחלקת עיצוב אורבני (תקנית עיצוב חתומה ומאוישרת + מס' סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפני שלב ההיתר)
- אישור תשתיות ע"י חטי תשתיות-ניקוז מי נגר, נספח סניטרי, דוח הידראולוגי, ת.ניקוז ומילוי
- אישור תאגיד המים והבזבוב
- התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה
- אישור נת"ע טופי (סמכות לרקל"ל / מטרו)
- אישור סופי , חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה

תנאים להיתר

- חתימה על הסכם הקמה לנושא שטחי הציבור לפי ס. 198.
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בתים על פי כללי תאגיד מים ובזבוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב) – התשע"ה
- תשלום אגרות והיתלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבודות

- שטחי ציבור ותשתיות הנדרשים כחלק מההתב"ע יכולו בהיתר הבניה הראשון, וימומשו בהינפ' אחד עם ביצוע הפרויקט. משמע קבלת תעודה גמר לכל השטחים ייחודי
- הودעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלב וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים
- בקשה אישור תחילת עבודות חותום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- טבלת פרטני אנשי קשר בעלי תפקידים ומונונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר מודבר מושעה
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי

- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- תצהיר בדבר גיורו ושילוט פרטיו התייר ומונויים
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגיורו, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסת ובניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנואה זמניות, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 010-5556013.
- תיאום הנדסי - אישור תחילת העבודה (לרובות פтиחת תיק במערכת תשתיות לאומית)
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בהתאם עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור מחלוקת בטיחות מוסדות חינוך ושתחי ציבור (לבניה בסמיכות לבניין ציבור)
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכוןים
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- אישור אגף הנכסים על תפיסת שטח ציבורי במסגרת הסדרי התנואה הזמניות לרבות אישור תשלום וחתימה על הסכם מול העירייה.
- אישור מחלוקת גנים ונוף - חתימה על גבי תכנית הגשה מלאה (באם קיימת נגיעה בעץ בוגר)
- אישור מחלוקת תברואה על חתימת כתב התchieיות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה
- אישור אגף הכנסות - היטלים ואגרות.
- אישור פקיד הייעור ל�建ת/העתקת עצים לשימור
- אישור אדריכלית העיר - גדר מדברת
- אישור יו"ע במידה ונדרת
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידה בתכנית עבודה חברתית לשלב זה ויידוע הציבור
- כתוב התchieיות לשיפוי ויתור על טענות ותביעות (אם מצבים מנוג)
- אישור מח' רישי עסקים + אגרות שלilot
- אישור נת"ע במידה ונדרת
- סקר אקולוגי בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יחולו על המבוקש במידה ומסkontה הסקר ידרשו זאת

דרישות להלך ביצוע

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הס
- דוח ביקורת באתר שלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה גמר הקמת השדר.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפה מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בוגר, גדרות, מרחוקים, תוואי קווי ושותות הביבו עד להתחברות למערכת עירונית

ת. השלמה

- אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבוקש, תצהיר עורך>bבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יו"ע תנואה
- תצהיר יו"ע בטיחות
- אישור וע"ג נגישות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה) יש לציין ליה החתימה שהאישור הינו לא כולל
- דוח מסכם מהאחראי לביקורת על הביצוע + אישור של בודק מוסמך ושל מישרד העובדה כי המתכוון תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד התיירות - במידה ומדובר במלון
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונינים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות מרתק - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכיום בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדקה טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות למרחוב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזורי ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז

- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתקן לקליטת שידור כבלים/לוין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעוקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנעה
- 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 ריקטק (אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יו"ץ תנעה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשייה, מסחר, חניונים מתקררים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד העירות
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעות גמר
- אישור עירייה בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לטעות גמר
- תצהיר מהנדס גפ"ם ואישור טכני רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודה גמר.
- סיום הליך רישיום בלשכת המקראקיון (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' השקייה, מתקני חניה ומתקני אכירת אשפה.
- השלמת רישום זיהוי הנאה הדזית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרורUrבות בסיום מرتפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה לבנייה לדירות חומות ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלבד המבנה
- ביצוע רישיום שטחי רצפות בהיקף של 300 מ"ר למבני ציבור ע"ש הרשות המקומית סעיף 7.1 (2) מה