

מס' דף: 1

תאריך: 21/01/2025
כ"א טבת תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 20250001 ביום חמישי תאריך 16/01/25 ט"ז טבת, תשפ"ה בשעה 15:30

תאריך: 21/01/2025

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 20250001 בתאריך: 16/01/25

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20240327	1549	7124	106		לבנה סעדיה	מימון הרב 29, בת ים	2
2	20240017	1243	7122	99		מאור אדרי	קרן היסוד 8, בת ים	3
3	20240643	3379	7139	147		דן נוה	שי עגנון 7, בת ים	4
4	20240811	3170	7139	263		ברבונייה בע"מ	דרך בן גוריון, בת ים	5
5	20221095	3544	7140	217		אסתר אשרף	נורדאו מקס 25, בת ים	6
6	20220216	3316	7139	89	4	סופרין נכסים בע"מ	גנוסר 4, בת ים	8
7	20240883	2344	7131	58		עיריית בת ים	תנין 4, בת ים	11
8	20240786	3778	7142	88		עיריית בת ים	הרב קוקיס 10 א, בת ים	12
9	20221158	5377	7152	243		מריו כחלון	הגליל 5, בת ים	13

1549	מספר בקשה: 20240327	סעיף: 1
תיק בניין:	פרוטוקול רשות רישוי מקומית	
16/01/2025	מספר: 20250001	
בתאריך:		

מבקש:

• **לבנה סעדיה**

הרב מימון 29 בת ים מיקוד: 5963123

בעל הנכס:

• בעלים עפ"י נסח טאבו

עורך:

• אלכסנדר שוחט

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000384158

כתובת הבניין: מימון הרב 29, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7124 חלקה: 106

תכנית: 502-0358069

מהות הבקשה:

הכשרת 4 מרפסות ל- 4 יח"ד מתוך 48 יח"ד, 2 מרפסות טיפוס A בשטח של 13.97 מ"ר כ"א, ו- 2 מרפסות טיפוס B בשטח של 13.99 מ"ר כ"א.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה להכשרת 4 מרפסות ל- 4 יח"ד מתוך 48 יח"ד, 2 מרפסות טיפוס A בשטח של 13.97 מ"ר כ"א, ו- 2 מרפסות טיפוס B בשטח של 13.99 מ"ר כ"א.

בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:

החלטת:

הוחלט לאשר את הבקשה להכשרת 4 מרפסות ל- 4 יח"ד מתוך 48 יח"ד, 2 מרפסות טיפוס A בשטח של 13.97 מ"ר כ"א, ו- 2 מרפסות טיפוס B בשטח של 13.99 מ"ר כ"א.

בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:

סעיף 2:

מספר בקשה: 20240017 תיק בניין: 1243
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 16/01/2025

מבקש:

♦ מאור אדרי

קרון היסוד 8 בת ים

♦ סיגל דר

קרון היסוד 8 בת ים

בעל הנכס:

♦ מאור אדרי

♦ סיגל דר

עורך:

♦ בלנקה לונה נסים

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000344600

כתובת הבניין: קרון היסוד 8, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7122 חלקה: 99

תכנית: 502-0358069

מהות הבקשה:

הכשרת השמשות 2 מרפסות בשטח של 15 מ"ר כ"א בדירות מס' 22 ו-26 בקומות 6 ו-7.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה להכשרת השמשות 2 מרפסות בשטח של 15 מ"ר כ"א בדירות מס' 22 ו-26 בקומות 6 ו-7.

בכפוף לתיקון הערה בתכנית:

יש להוסיף עמודת סה"כ שטח המרפסת בטבלת דיירים להשבחה.

החלטת:

הוחלט לאשר את הבקשה להכשרת השמשות 2 מרפסות בשטח של 15 מ"ר כ"א בדירות מס' 22 ו-26 בקומות 6 ו-7.

בכפוף לתיקון הערה בתכנית:

יש להוסיף עמודת סה"כ שטח המרפסת בטבלת דיירים להשבחה.

מבקש:

• דן נוה

עגנון 7 בת ים

בעל הנכס:

• דן נוה

עורך:

• יואב חבזון

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000419803

כתובת הבניין: שי עגנון 7, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7139 חלקה: 147

תכנית: 502-0358069

מהות הבקשה:

פתיחת ויטרינה והשמשות מרפסת בשטח של 14.06 מ"ר, בדירה מס' 8 בקומה 4, גידור זמני לתקופת הבניה.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה לפתיחת ויטרינה והשמשות מרפסת בשטח של 14.06 מ"ר, בדירה מס' 8 בקומה 4, גידור זמני לתקופת הבניה.

החלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה לפתיחת ויטרינה והשמשות מרפסת בשטח של 14.06 מ"ר, בדירה מס' 8 בקומה 4, גידור זמני לתקופת הבניה.

סעיף: 4	מספר בקשה: 20240811	תיק בניין: 3170
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 16/01/2025		

מבקש:

• **ברבונייה בע"מ**

בן יהודה 192 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

• עיריית בת ים ע"י דורית מוריה

עורך:

• רבקה אליזבט פפה

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000439057

כתובת הבניין: דרך בן גוריון, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7139 חלקה: 263 יעוד: שטח חוף הים

תכנית: בי/30א', בי/2א

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדין חוזר לצורך הכנסת סעיף לנושא ביצוע ההריסות.

תכנית שינויים הכוללת: חיזוק גג מבנה קיים שאושר בהיתר מספר 5614 מיום 02/05/2000, שינויים פנימיים

וחיצוניים

+ **הריסת חריגות בניה כמסומן בתכנית + עבודות פיתוח מסביב למבנה ללא תוספת שטח.**

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה

מבקש:**• אסתר אשרף**

נורדאו מקס 25 בת ים

בעל הנכס:**• אסתר אשרף****עורך:****• דורון מזרחי****• דן יורעלי****סוג בקשה:** בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000167504

כתובת הבניין: נורדאו מקס 25, בת ים

שטח מגרש: 648.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7140 חלקה: 217 יעוד: מגורים ג';

גוש: 264 חלקה: 17

תכנית: בי/430, בי/430א, בי/430ב**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****תוספת שטח של 34.04 מ"ר + פרגולה בשטח של 4.5 מ"ר בקומת הגג בדירה מס' 14 בקומה 4 בבניין בן 4 קומות.****חוו"ד מהנדס העיר****מענה להתנגדות סוזי דהן:**

המתנגדת טוענת כי הוחתמה שלא מרצונה ולא בידיעה שזו מהות הבקשה, כמו כן קיים קיר משותף למתנגדת ולמבקשת אשר הינו מתוחזק ע"י המבקשת, קיר זה מלא ברטיבות ונזילות

לדחות את ההתנגדות בחלקה

אין ההוועדה מתערבת בנושאים קנייניים בין בעלי הזכויות נושא זה יטופל דרך המפקחת על הבתים המשותפים. יחד עם זאת לגבי הבנייה המבוקשת תנאי לתעודת גמר הינו הצגת כל הבדיקות ממעבדה מוסמכת.

נוסיף ונציין כי המתנגדת מימשה את זכותה לתוספת בניה בגג בשטח של כ- 32 מ"ר ראה היתר מס' 20200693 מתאריך: 30.01.2024, ולכן לפי סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין ובו: "מתנגד אשר קבל הרחבה דומה, ייחשב כחתימה"

לאור האמור לעיל ממליץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לתוספת שטח של 34.04 מ"ר + פרגולה בשטח של 4.5 מ"ר בקומת הגג בדירה מס' 14 בקומה 4 בבניין בן 4 קומות.

בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:**תיקון הערות בתכנית:**

- יש להטמיע חישוב שטחים רובוטי.
- יש לציין במהות הבקשה כי מדובר בתוספת בקומת הגג.

ה ח ל ט ה:**מענה להתנגדות סוזי דהן:**

המתנגדת טוענת כי הוחתמה שלא מרצונה ולא בידיעה שזו מהות הבקשה, כמו כן קיים קיר משותף למתנגדת ולמבקשת אשר הינו מתוחזק ע"י המבקשת, קיר זה מלא ברטיבות ונזילות

לדחות את ההתנגדות בחלקה

אין ההוועדה מתערבת בנושאים קנייניים בין בעלי הזכויות נושא זה יטופל דרך המפקחת על הבתים המשותפים. יחד עם זאת לגבי הבנייה המבוקשת תנאי לתעודת גמר הינו הצגת כל הבדיקות ממעבדה מוסמכת.

נוסיף ונציין כי המתנגדת מימשה את זכותה לתוספת בניה בגג בשטח של כ- 32 מ"ר ראה היתר מס' 20200693 מתאריך: 30.01.2024, ולכן לפי סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין ובו: "מתנגד אשר קבל הרחבה דומה, ייחשב כחתימה"

לאור האמור לעיל הוחלט לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לתוספת שטח של 34.04 מ"ר + פרגולה בשטח של 4.5 מ"ר בקומת הגג בדירה מס' 14 בקומה 4 בבניין בן 4 קומות.

בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים הבאים:

תיקון הערות בתכנית:

1. יש להטמיע חישוב שטחים רבועי.
2. יש לציין במהות הבקשה כי מדובר בתוספת בקומת הגג.

מבקש:

* סופרין נכסים בע"מ

ז'בוטינסקי 9 בני ברק

בעל הנכס:

* סופרין נכסים בע"מ

עורך:

* משה מנו

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000123114

כתובת הבניין: גנוסר 4, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7139 חלקה: 89 מגרש: 4

תכנית: בי/2א, בי/30א, בי/339, בי/430, בי/572

מהות הבקשה:

דיון לשם שינוי שם המבקש מהר כביר בע"מ לסופרין נכסים בע"מ ולשינוי שם העורך מיהונתן מוסן לוי למשה מנו.

1. הבקשה מבאת לדיון בועדה לצורך החלפת מבקש הר כביר בע"מ לסופרין נכסים בע"מ ולשינוי שם העורך מיהונתן מוסן לוי למשה מנו.

2. הריסת שני מבנים קיימים ובניה של בניין מגורים בן 10 קומות, עם 22 יח"ד, משולב מסחר בקומת הקרקע, בנוסף ל-3 קומות מרתף+גידור זמני

חוו"ד מהנדס העיר

ממליצים לאשר שינוי שם בעל ההיתר מהר כביר בע"מ לסופרין נכסים בע"מ ולשינוי שם העורך מיהונתן מוסן לוי למשה מנו.

שאר הבקשה כמפורט בפרוטוקול מס' 20240009 מתאריך 29.7.24

ממליצה לאשר בקשה הריסת שני מבנים קיימים ובניה של בניין מגורים בן 10 קומות, עם 22 יח"ד, משולב מסחר בקומת הקרקע, בנוסף ל-3 קומות מרתף+גידור זמני.

א. האישורים שיש להלשים לשלב בקרת התכן:

הערות בדיקה: להוסיף תכנית גידור זמנית + להוסיף למהות "גידור זמני".

דרישות מיוחדות לפי תב"ע:

- תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת הסדרת המדרכה בגוש 7139 חלקה 257.
- בתירוש זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח שבין קו הבניין הקדמי לקו המגרש ברחוב יוספטל ובשטח שבין קו הבניין האחורי לקו המגרש ברחוב גינוסר.
- השטחים שבזיקת הנאה יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכה הציבורית, ללא גדרות.
- השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר במרחב הציבורי הגובל.
- בשטחים בהם תירוש זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה.
- הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.
- רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.
- בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פנוי. לכל עץ יובטח בית גידול בעומק שלא ייפחת מ-1.5 מ'.
- תירוש זיקת מעבר הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בשטח שמתחת לקרקע בין מגרשי המגורים 101, 102, על פי הצורך בתכנון לביצוע.

תנאי להיתר:

א.תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 ד' לחוק.
 ב.יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות מחלקות אגף ההנדסה ולהשלים את כל האישורים והחתימות כחוק.
 ג.התקנת תשתיות תתבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפקוח הגורמים הרלוונטיים כגון: בזק, אגף שפ"ע, חשמל וכו'...
 ו.לא יותרו הצמדות חניית נכים לדירות וכן לא יוצמדו משטחים בדגש על קומת קרקע וגג עליון. מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין.

הנחיות מיוחדות:

א. בכל בניין מגורים לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.
 ב. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, השפפ"ים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן.

תנאים למתן היתרי איכלוס:

א.מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.
 ב. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
 ג. מילוי התנאים המפורטים בסעיף 6.12 לעניין ניהול ואחזקת מבנים.
 ד. תנאי לתעודת גמר יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה כאמור בסעיף 6.12 לעיל.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר שינוי שם בעל ההיתר מהר כביר בע"מ לסופרין נכסים בע"מ ולשינוי שם העורך מיהונתן מוסן לוי למשה מנו.

שאר הבקשה כמפורט בפרוטוקול מס' 20240009 מתאריך 29.7.24

הוחלט לאשר בקשה הריסת שני מבנים קיימים ובניה של בניין מגורים בן 10 קומות, עם 22 יח"ד, משולב מסחר בקומת הקרקע, בנוסף ל-3 קומות מרתף + גידור זמני.

א. האישורים שיש להלשים לשלב בקרת התכן:

הערות בדיקה: להוסיף תכנית גידור זמנית + להוסיף למהות "גידור זמני".

דרישות מיוחדות לפי תב"ע:

א.תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת הסדרת המדרכה בגוש 7139 חלקה 257.
 ב.תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח שבין קו הבניין הקדמי לקו המגרש ברחוב יוספטל ובשטח שבין קו הבניין האחורי לקו המגרש ברחוב גינוסר.
 ג.השטחים שבזיקת הנאה יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכה הציבורית, ללא גדרות.
 ד. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר במרחב הציבורי הגובל.
 ה. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה.
 ו.הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.
 ז.רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.
 ח. בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פנוי. לכל עץ יובטח בית גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
 ט.תירשם זיקת מעבר הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בשטח שמתחת לקרקע בין מגרשי המגורים 101, 102, על פי הצורך בתכנון לביצוע.

תנאי להיתר:

א.תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 ד' לחוק.
 ב.יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות מחלקות אגף ההנדסה ולהשלים את כל האישורים והחתימות כחוק.

ג.התקנת תשתיות תתבצע ע"י המבקש ועל חשבונו בפקוח הגורמים הרלוונטיים כגון: בזק, אגף שפ"ע, חשמל וכו...
ו.לא יותרו הצמדות חניית נכים לדירות וכן לא יוצמדו משטחים בדגש על קומת קרקע וגג עליון. מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין.

הנחיות מיוחדות:

א. בכל בניין מגורים לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.

ב. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, השפפ"ים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן.

תנאים למתן היתרי איכלוס:

א.מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.

ב. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור.

ג. מילוי התנאים המפורטים בסעיף 6.12 לעניין ניהול ואחזקת מבנים.

ד. תנאי לתעודת גמר יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה כאמור בסעיף 6.12 לעיל.

מספר בקשה: 20240883	תיק בניין: 2344
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 16/01/2025	

סעיף: 7

מבקש:

• עיריית בת ים

נורדאו מקס 17 בת ים

בעל הנכס:

• עיריית בת ים

עורך:

• אהוד כסיף

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000450714

כתובת הבניין: תנין 4, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 58 ; 29 ; 30 ; 33 ; 34 ; 36 ; 38 ; 40 ; 45 ; 46 ; 47

48 ; 49 ; 50 ; 51 ; 53 ; 54 ; 55 ; 56 ; 52 ; 187

מהות הבקשה:

הריסה והקמת אשכול גנים בני 4 קומות הכולל 6 כיתות גן וחצרות ובנוסף תחנה לבריאות

המשפחה (טיפת חלב) ושטח מסחרי בקומת הקרקע.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה

החלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה

מספר בקשה: 20240786	תיק בניין: 3778	פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 16/01/2025	סעיף: 8
---------------------	-----------------	--	---------

מבקש:

- עיריית בת ים
- סטרומה 1 בת ים

בעל הנכס:

- עיריית בת ים

עורך:

- שמואל פוטש

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000432093

כתובת הבניין: הרב קוקיס 10 א, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7142 חלקה: 88

תכנית: בי/777

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת אשכול גנים בן 3 קומות, 6 גנים, אולם רב תכליתי + גידור זמני לתקופת הבניה.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף:

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף:

מבקש:♦ מריו כחלון

הגליל 5 בת ים

♦ אסנת כחלון

הגליל בת ים

בעל הנכס:♦ מריו כחלון♦ אסנת כחלוןעורך:♦ בנימין שלום מאירסוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000171436

כתובת הבניין: הגליל 5, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7152 חלקה: 243

תכנית: בי/2, א, בי/339, בי/364, בי/430

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול היתר והחזרת תשלומים כחוק.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה לצורך ביטול היתר לצמיתות והחזרת תשלומים כחוק.

על כל שינוי מההמלצה לעיל יש להגיש בקשה להיתר מחדש ולהביאה לדיון חוזר.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה לצורך ביטול היתר לצמיתות והחזרת תשלומים כחוק.

על כל שינוי מההמלצה לעיל יש להגיש בקשה להיתר מחדש ולהביאה לדיון חוזר.