

מס' דף: 1

תאריך: 15/05/2025

י"ז אייר תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250006 ביום שני תאריך 12/05/25 י"ד אייר, תשפ"ה בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	הפקעה 1/2025 הפקעה	הפקעה	הפקעה בגוש 7120 חלקה 193	2
2	502-1042118 דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית	דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית	בי/מק/598 / 1	3
3	502-1199413 דיון בהמלצה לתכנית שהוגשה ישירות למחוזית	דיון בהמלצה לתכנית שהוגשה ישירות למחוזית	בי/885 אול אין בת ים מתחם שימושים מעורבים בסמוך להסעת המונים	5

הפקעות: הפקעה 1/2025

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250006 בתאריך: 12/05/2025

שם: הפקעה בגוש 7120 חלקה 193

נושא: הפקעה

עיריית בת-ים

כתובת:

בת ים

גושים/ חלקות לתכנית :

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

חוו"ד מהנדס הועדה

ממליץ לאשר את ההפקעה.

יש להעביר את נוסח ההפקעה לפרסום ברשומות.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את ההפקעה.

יש להעביר את נוסח ההפקעה לפרסום ברשומות.

הצבעה :

פה אחד - 9

תכנית מתאר מקומית: 502-1042118**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250006 בתאריך: 12/05/2025

שם: בי/מק/598/1

נושא: דיון בתכנית: הארכת תוקף תכנית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 7,397.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0163170
שינוי	502-0222596
החלפה	502-0358069
כפיפות	502-0586131
שינוי	בי/2/א
שינוי	בי/400
שינוי	בי/400/1
שינוי	בי/400/2
שינוי	בי/400/3
שינוי	בי/400/4
שינוי	בי/400/5
החלפה	בי/430/ב
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תממ/5
כפיפות	תממ/5/1
כפיפות	תתל/103

גבולות:

התכנית תחומה:

מצפון: רח' אורט ישראל

ממזרח: רח' אהוד קנמון (לשעבר רח' העבודה)

ממערב: מגרשים 28 ו 31

מדרום: רח' החרושת.

בעלי עניין:**יזם:**

פ.פ אפריקה אינווסט)

עורך:

רחל יונגמן

מגיש:

פ.פ אפריקה אינווסט)

כתובת:

רחוב החרושת, בת ים

רחוב הבונים, בת ים

רחוב העבודה (אהוד קינמון), בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7129

, 30, 29

מטרת הדיון

מדובר בתכנית מאושרת, בצפון רובע העסקים - מתחם החרושת.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה הנדרשים מכוח התכנית הראשית המאושרת אף היא (בי/598), שינוי תמהיל זכויות הבנייה ותוספת של 48 יח"ד ושטחי ציבור מבונים, ושינוי בינוי בהתאמה לדרישות תת"ל 103 המאושרת (קו המטרו M3, אשר חוצה באלכסון תחת המגרש)

התכנית הראשית אושרה להארכת תוקף עד 21.12.2025

תוקפה של תכנית זו, המקומית, פג ב-14.05.2025

התכנית לקראת השלמת תנאים להוצאת היתר הבניה, ולבקשת היזם מובאת להארכת תוקף.

מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי חלוקת שטחי בניה ותוספת של קומות, יח"ד ושטחים לצרכי ציבור למתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה- עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 (א) (1):
- הגדלת שטחים לצרכי ציבור- תוספת של 480 מ"ר ל750 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 ממסחר ו2221 מ"ר מתעסוקה למגורים.
- ניוד שטחי שירות - 1,200 מ"ר ממסחר למגורים.
- ניוד שטחי מרפסות - 600 מ"ר מהתעסוקה למגורים.
4. שינוי מס' יח"ד תוספת של 48 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
5. שינוי קווי בנין 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 מגורים (סה"כ 42 קומות), שינוי בגובה מקס' מ-125 מ' ל-145 מ'.
- שינוי מספר קומות למבנה התעסוקה מ27 ק' ל18 ק', שינוי בגובה מקס' מ-107 מ' ל-80 מ'.
7. שינוי הוראות בינוי-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

חוו"ד מהנדס הועדה

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

ב-19.02.2025 החליטה הוועדה המחוזית 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, הועדה 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 בקשת החברה להיתר מכוח תכניות אלה, כאשר בימים אלה נמצאת הבקשה בשלב "בקרת תכ".

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

ה ח ל ט ה:

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

ב-19.02.2025 החליטה הוועדה המחוזית 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, הועדה 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 בקשת החברה להיתר מכוח תכניות אלה, כאשר בימים אלה נמצאת הבקשה בשלב "בקרת תכ".

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

הצבעה:

פה אחד - 9

תכנית מתאר מקומית: 502-1199413**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250006 בתאריך: 12/05/2025

שם: 885/אול אין בת ים | מתחם שימושים מעורבים בסמוך להסעת המונים
נושא: דיון בהמלצה לתכנית שהוגשה ישירות למחוזית
עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 25,057.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
ללא שינוי
החלפה

לתכנית

502-0222596

400/5/בי

גבולות:

רח' הקוממיות ברובע עסקים, בת ים

בעלי עניין:**יורש:**

אדר' יגאל לוי

בעלים:

עדי צים

מגיש:

עדי צים

כתובת:

בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7122

70,

מטרת הדיון

מדובר במתחם אסטרטגי ברובע העסקים, בחזית הראשית של הקוממיות פינת יוחנן הסנדלר, על מגרש בשטח של כ- 25 דונם, בסמיכות מיידית לאמצעי מתע"ן (רכבת קלה ומטרו עתיד).

התכנית מציעה מתחם עירוני אינטנסיבי בעירוב שימושים משמעותי, הכולל מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה ודיור רגיל, כולל הקצאות ציבוריות מבונות, שטחים פתוחים נוספים במפלסים שונים והקצאות קרקעיות. הבינוי המוצע בתכנית כולל 5 מגדלים עם שימושים שונים הבנויים על קומות מסד למסחר ולתעסוקה, כדלהלן: מגדל לתעסוקה ודיור להשכרה בן 42 קומות סה"כ מלבד קומות טכניות, מגדל לדיור מוגן בן 49 קומות סה"כ מלבד קומות טכניות ו- 3 מגדלי מגורים עם קומות להפרשות ציבוריות בני 37-49 קומות סה"כ מלבד קומות טכניות.

התכנית הוגשה לוועדה המחוזית וטרם נקלטה, ומובאת לדיון לקביעת המלצת הוועדה המקומית בת ים ביחס לתכנית.

מטרת התוכנית:

הקמת מתחם עירוני לשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מגורים דיור מוגן ושימושים ציבוריים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מאזור לעסקים ובידור לייעודי הקרקע הבאים: עירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת גובה ומספר קומות.
- קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- קביעת קווי בניין מרביים.
- קביעת הוראות הפקעה בעניין השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

חוו"ד מהנדס הועדה

התכנית עוסקת במתחם בשטח של כ-25 דונם בפינת הרחובות הקוממיות ויוחנן הסנדלר, בגבול בין רובע העסקים לשכונת "פארק הים". המתחם מהווה עתודת קרקע פרטית רחבת היקף, הממוקמת בסמוך לתשתיות תחבורה ציבורית משמעותיות – קו הרכבת הקלה והקו העתידי של המטרו (M3).

מס' דף: 6

לאחר בחינת מרכיבי התכנית, נמצא כי היא אינה עומדת בהתאמה למדיניות התכנון המאושרת עבור רובע העסקים, ואינה תואמת את עקרונות הפיתוח לאורך צירי תחבורה עתירי נוסעים (מתע"ן) בראייה העירונית.

הפערים העיקריים הינם בנושאים הבאים:

1. נפחי בנייה – בתכנית הוצע רח"ק של 12, הגבוה מהרח"ק במדיניות (9), ללא הצדקה מספקת של יצירת ערך עירוני או תכנון איכותי יוצא 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 בייעד המרכזי של רובע העסקים – חיזוק מע"ר ותעסוקה.
3. הקצאות ציבוריות – התכנית מציעה הקצאה של 30% בלבד לשטחים ציבוריים, מתוכם חלק ניכר בשצ"פ לא יעיל על רחוב הקוממיות. הדרישה במתחם עומדת על 35% לשטח ציבורי, לא כולל דרכים. כמו כן, נדרש לאחד את השטחים הציבוריים לשב"צ אחד רגולרי, אשר יאפשר שימוש מיטבי בשטחים עבור העיריה.
4. חו"ד המשרד להגנת הסביבה מתאריך 10.11.2024 קבעה כי יש בסביבת התכנית שימושים המייצרים מגבלות סביבתיות משמעותיות על התכנון, אשר הנתונים לגביהם טרם הושלמו בחוות הדעת שהוגשה לתכנית, ובעיקרם תחנת מעבר לפסולת הממוקמת ממזרח. חוות הדעת קבעה כי לא יומלץ לאשר מגורים בסמיכות לפעילות התחנה. נדרשת התייחסות להגבלות הסביבתיות הנובעות ממיקום תחנת המעבר לפסולת במגרש הציבורי ממזרח.
5. אי התאמה להוראות מדיניות רובע העסקים – הוראות התכנית מציעות אפשרויות לפיצול היתרים בין שימושים שונים (למשל, לא תתאפשר הוצאת היתר למגורים בלבד) – דבר הנוגד את מדיניות העירייה. יש להתאים ע"פ הערות הבדיקה.
6. ממשק תכנוני – יש לטייב את התכנון בהתאמה לממשק עם אמצעי המתע"ן, לכוון לאזורי הכניסות וכדומה.

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

ההמלצה היא לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. עם זאת, ככל שיבוצעו התאמות מהותיות בהיבטי תמהיל השימושים, שטחים ציבוריים, ונפחי הבנייה – ניתן יהיה לבחון מחדש את הבקשה.

ה ח ל ט ה:

טרם הצגת התכנית והדיון בה הוסבר כי היזם פנה בבקשה לדחות את הדיון בתכנית, שהועברה באמצעותו גם אל חלק מחברי הוועדה. בעניין זה הובהר כי מדובר בתכנית שבסמכות הוועדה המחוזית, אשר ביקשה לקבל את עמדת הוועדה המקומית בהקדם, על מנת לקדם את הדיון הדרוש בוועדה המחוזית. עוד הובהר כי לפני משורת הדיון, שבוע ימים בטרם הדיון הוזמן היזם לדיון לצורך הצגתו בפני הוועדה המקומית, שכאמור איננה מוסד התכנון שבסמכותו להפקיד את התכנית המדוברת. על אף זאת, בחר היזם שלא להגיע, או לכל הפחות, לשלוח נציג ו/או איש מקצוע מטעמו להציג את התכנית בפני הוועדה המקומית טרם הדיון בה.

להלן המלצת הוועדה המקומית לתכנית הנדונה.

התכנית עוסקת במתחם בשטח של כ-25 דונם בפיתוח הרחובות הקוממיות ויוחנן הסנדלר, בגבול בין רובע העסקים לשכונת "פארק הים". המתחם מהווה עתודת קרקע פרטית רחבת היקף, הממוקמת בסמוך לתשתיות תחבורה ציבורית משמעותיות – קו הרכבת הקלה והקו העתידי של המטרו (M3).

לאחר בחינת מרכיבי התכנית, נמצא כי היא אינה עומדת בהתאמה למדיניות התכנון המאושרת עבור רובע העסקים, ואינה תואמת את עקרונות הפיתוח לאורך צירי תחבורה עתירי נוסעים (מתע"ן) בראייה העירונית.

הפערים העיקריים הינם בנושאים הבאים:

7. נפחי בנייה – בתכנית הוצע רח"ק של 12, הגבוה מהרח"ק במדיניות (9), ללא הצדקה מספקת של יצירת ערך עירוני או תכנון איכותי יוצא 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 בייעד המרכזי של רובע העסקים – חיזוק מע"ר ותעסוקה.
9. הקצאות ציבוריות – התכנית מציעה הקצאה של 30% בלבד לשטחים ציבוריים, מתוכם חלק ניכר בשצ"פ לא יעיל על רחוב הקוממיות. הדרישה במתחם עומדת על 35% לשטח ציבורי, לא כולל דרכים. כמו כן, נדרש לאחד את השטחים הציבוריים לשב"צ אחד רגולרי, אשר יאפשר שימוש מיטבי בשטחים עבור העיריה.
10. חו"ד המשרד להגנת הסביבה מתאריך 10.11.2024 קבעה כי יש בסביבת התכנית שימושים המייצרים מגבלות סביבתיות משמעותיות על התכנון, אשר הנתונים לגביהם טרם הושלמו בחוות הדעת שהוגשה לתכנית, ובעיקרם תחנת מעבר לפסולת הממוקמת ממזרח. חוות הדעת קבעה כי לא יומלץ לאשר מגורים בסמיכות לפעילות התחנה. נדרשת התייחסות להגבלות הסביבתיות הנובעות ממיקום תחנת המעבר לפסולת במגרש הציבורי ממזרח.
11. אי התאמה להוראות מדיניות רובע העסקים – הוראות התכנית מציעות אפשרויות לפיצול היתרים בין שימושים שונים (למשל, לא תתאפשר הוצאת היתר למגורים בלבד) – דבר הנוגד את מדיניות העירייה. יש להתאים ע"פ הערות הבדיקה.

מס' דף: 7

12. ממשק תכנוני – יש לטייב את התכנון בהתאמה לממשק עם אמצעי המתע"ן, לכוון לאזורי הכניסות וכדומה.

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

ההחלטה היא לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. עם זאת, ככל שיבוצעו התאמות מהותיות בהיבטי תמהיל השימושים, שטחים ציבוריים, ונפחי הבנייה – ניתן יהיה לבחון מחדש את הבקשה.

הצבעה :

בעד – 6 (הרב חכם פינטו לא השתתף בהצבעה)

נגד – 2 (אפרים מזרחי ואירנה גנין)

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20240414	1229	7122	94	102	אזורים בניין בע"מ	השבטים 14, בת ים	9
2	20240409	1230	7122	98		אזורים בניין בע"מ	השבטים 10, בת ים	13
3	20240117	14020	5027	44		עדי 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		טובול דניאל ייזום ובנייה קריית התרבות בת-ים	מבצע סיני 2, בת ים	23
6	20181096	2600	7131	105		טובול דניאל ייזום בנייה	מבצע סיני 4, בת ים	24
7	20181097	2279	7131	106		טובול דניאל ייזום בנייה בע"מ	מבצע סיני 6, בת ים	25
8	20240258	3663	7136	215		פיבקו בת ים בע"מ	שד העצמאות 28, בת ים	26
9	20240663	1984	7129	66		רום גד בע"מ	כ"ט בנובמבר 5, בת ים	29

מבקש:**• אזורים בניין בע"מ**

ארניה אסולדו 32 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

• אזורים בניין בע"מ

עורך:

• עמיקם ודעי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000391347

כתובת הבניין: השבטים 14, בת ים**גוש וחלקה:** גוש: 7122 חלקה: 94 מגרש: 102 ;

חלקה: 95 ; 102 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 107 ; 112 מגרש: 102

תכנית: בי/2,א, בי/106, בי/199, בי/377, בי/369, 502-0151878, 502-0586131**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****מובא לדיון חוזר לעניין המפוחים****בקשה לשינויים מהיתר מס – 20191457 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טכניים****ומחסנים בקומות המרתף, הגדלת פרגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים בחלק****מהדירות, שינויים בסידור וגודל עמודים במבנה, הפיכת מחסנים למגורים למחסני מסחר,****הקמת בריכות בדירות הגג (בניין 3 - ק. 33/34, בניין 4 - ק. 33/34).****ניתן יהיה לפצל את אכלוס המבנה באופן הבא: מרתף + בניין 4. בבניינים 3+6 יאוכלסו כל****בניין בנפרד בהתאם להתקדמות.****חו"ד מהנדס העיר**

טענה:	מענה:
שינוי מיקום פליטת אגוזו גנרטור מגג המבנה לרמפת החניון - דירתי נמצאת בדיוק מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אוויר אחד - לכיוון רמפת החניון. לא מספיק שהדירה תסבול מאיכות אוויר ירודה בגלל כל המכונות הנכנסות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר כמובן עשן וגזים עולים למעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקום לנתב את הפליטה של הגנרטור לאיזור גבוה המרחיק את מפגע זיהום האוויר מהדירות. - העברת האגוזו לקומת המרתף באזור הרמפה - תגרום לזיהום אוויר משמעותי בכל הקומות שמעל האגוזו משום שגזי הפליטה חמים ומטבעם עולים למעלה. מבקש להשאיר את מיקום האגוזו לפי התוכנית המקורית - בגג העליון של המגדל.	לדחות את ההתנגדות פתח הפליטה משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פליטותיו זניח, ממקום בריחוק מהבניין, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אושר ע"י התקנים וההנחיות. אין פגיעה בדירות. המפוחים נמצאים בתת הקרקע ופתחי האורור פונים לרמפה ולא לפתחי הדירות וגם המרחק מפתחי האורור גדול מאוד. סוגיית המפוחים אינה קשורה להקלות שפורסמו, לכן לא ברת התנגדות.
הפיכת מחסני מגורים למחסני מסחר -מהווה סכנה בטיחותית, לכלוך, רעש, זיהום אוויר, בלאי ושחיקה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולדות ג'וקים ועומס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהשטח המגורים למסחר. -הסבת מחסנים פרטיים למחסנים מסחריים במגדלי המגורים של הפרויקט יגרום לכך שמשאיות יכנסו ויצאו בחופשיות למתחם המגורים, בעיות מזיקים, בעיות תברואתיות, בלאי גבוה ובכלל זה לא מה שהוסכם במעמד המכירה. שינוי זה יפגע באופן חד	לדחות את ההתנגדות מדובר בטענה קיניינית ולא תכנונית, שאין הוועדה המקומית שהינה וועדה תכנונית יכולה לידון בה

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

ממליץ לאשר בקשה:

לאחר בחינה נוספת, הוסבר כי מפלט הגנרטור משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פליטותיו זניח, ממוקם בריחוק מהבניין, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אושר על ידי הרשויות על פי התקנים וההנחיות. כמו כן התקבל אישור מהיח' הסביבתית.

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

ה ח ל ט ה:

טענה:	מענה:
<p>שינוי מיקום פליטת אגוז גנרטור מגג המבנה לרמפת החניון</p> <p>- דירתי נמצאת בדיוק מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אוויר אחד - לכיוון רמפת החניון. לא מספיק שהדירה תסבול מאיכות אוויר ירודה בגלל כל המכונות הנכנסות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר כמובן עשן וגזים עולים למעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקום לנתב את הפליטה של הגנרטור לאיזור גבוה המרחיק את מפגע זיהום האוויר מהדירות.</p> <p>- העברת האגוז לקומת המרתף באזור הרמפה - תגרום לזיהום אוויר משמעותי בכל הקומות שמעל</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>פתח הפליטה משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פליטותיו זניח, ממקום בריחוק מהבניין, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אושר ע"י התקנים וההנחיות.</p> <p>אין פגיעה בדירות. המפוחים נמצאים בתת הקרקע ופתחי האוורור פונים לרמפה ולא לפתחי הדירות וגם המרחק מפתחי האוורור גדול מאוד.</p> <p>סוגיית המפוחים אינה קשורה להקלות שפורסמו, לכן לא ברת התנגדות.</p>

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

הוחלט לאשר בקשה:

לאחר בחינה נוספת, הוסבר כי מפלט הגנרטור משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פליטותיו זניח, ממוקם בריוח מהבניין, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אושר על ידי הרשויות על פי התקנים וההנחיות. כמו כן התקבל אישור מהיח' הסביבתית.
 על כן הוחלט לאשר את שינוי מיקום מפלט הגנרטור. 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 ועדה

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

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

תנאים להיתר

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

תעודת גמר

- היתר רעלים מהמשרד להגנ"ס

מבקש:**• אזורים בניין בע"מ**

ארניה אסוולדו 32 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

• אזורים בניין בע"מ

• עיריית בת-ים

עורך:

• עמיקם ודעי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000352386

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

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

מגרש: 101 ; חלקה: 109 מגרש: 101

תכנית: בי/2, בי/106, בי/199, בי/377, בי/369, בי/430, בי/502-0151878, 502-0586131**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:****מובא לדיון חוזר לעניין המפוחים**

בקשה לשינויים מהיתר מס – 20191458 הגדלת דירות גג, שינויים בסידור חדרים טכניים ומחסנים בקומות המרתף, הגדלת פרגולות בדירות קומה 6, שינויים פנימיים בחלק מהדירות, הוספת שטחי תעסוקה בקומת הגלריה, שינויים בסידור וגודל עמודים במנה, הפיכת מחסנים למגורים למחסני מסחר, הקמת בריכות בדירות הגג (בניין 1- ק. 34/35, בניין 2- ק. 33/34). ניתן יהיה לפצל את אכלוס המבנה באופן הבא: מרתף + בניין 1. בבניינים 2 + 5 יאוכלסו כל בניין בנפרד בהתאם להתקדמות.

חוו"ד מהנדס העיר

טענה:	מענה:
<p>שינוי מיקום פליטת אגוז גנרטור מגג המבנה לרמפת החניון</p> <p>- דירתי נמצאת בדיוק מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אוויר אחד - לכיוון רמפת החניון. לא מספיק שהדירה תסבול מאיכות אוויר ירודה בגלל כל המכונות הנכנסות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר כמובן עשן וגזים עולים למעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקום לנתב את הפליטה של הגנרטור לאיזור גבוה המרחיק את מפגע זיהום האוויר מהדירות.</p> <p>- העברת האגוז לקומת המרתף באזור הרמפה - תגרום לזיהום אוויר משמעותי בכל הקומות שמעל האגוז משום שגזי הפליטה חמים ומטבעם עולים למעלה. מבקש להשאיר את מיקום האגוז לפי התוכנית המקורית - בגג העליון של המגדל.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>פתח הפליטה משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פליטותיו זניח, ממקום בריחוק מהבניין, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אושר ע"י התקנים וההנחיות. אין פגיעה בדירות. המפוחים נמצאים בתת הקרקע ופתחי האוורור פונים לרמפה ולא לפתחי הדירות וגם המרחק מפתחי האוורור גדול מאוד.</p> <p>סוגיית המפוחים אינה קשורה להקלות שפורסמו, לכן לא ברת התנגדות.</p>
<p>הפיכת מחסני מגורים למחסני מסחר</p> <p>-מהווה סכנה בטיחותית, לכלוך, רעש, זיהום אוויר, בלאי ושחיקה, סכנה מוגברת לילדים המסתובבים בחניון, חולדות גזיקים ועומס על חברת הניהול. יש להפריד באופן מלא מהשטח המגורים למסחר.</p> <p>-הסבת מחסנים פרטיים למחסנים מסחריים במגדלי</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>מדובר בטענה קיניינית ולא תכנונית, שאין הוועדה המקומית שהינה וועדה תכנונית יכולה לידון בה</p>

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

ממליץ לאשר:

לאחר בחינה נוספת, הוסבר כי מפלט הגנרטור משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פליטותיו זניח, ממוקם בריחוק מהבניין, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אושר על ידי הרשויות על פי התקנים וההנחיות. כמו כן התקבל אישור מהיח' הסביבתית.

על כן ממליץ לאשר את שינוי מיקום מפלט הגנרטור. בכפוף להשלמת האישורים מועדה מס' 20250006 מיום 17.02.2025 ובכפוף להשלמת התנאים כמפורט בהיתר 20191458.

ה ח ל ט ה:

טענה:	מענה:
<p>שינוי מיקום פליטת אגוז גנרטור מגג המבנה לרמפת החניון</p> <p>- דירתי נמצאת בדיוק מעל הכניסה לחניון, בקומה נמוכה, ויש לה כיוון אוויר אחד - לכיוון רמפת החניון. לא מספיק שהדירה תסבול מאיכות אוויר ירודה בגלל כל המכוניות הנכנסות ויוצאות מהחניון, עתה יתווסף לכך גם הפליטה של הגנרטור - כאשר כמובן עשן וגזים עולים למעלה, ישר אל כל הדירות אשר נמצאות בקומות הנמוכות מעל הרמפה. כל זאת במקום לנתב</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>פתח הפליטה משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פליטותיו זניח, ממקום בריחוק מהבניין, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אושר ע"י התקנים וההנחיות. אין פגיעה בדירות. המפוחים נמצאים בתת הקרקע ופתחי האוורור פונים לרמפה ולא לפתחי הדירות וגם המרחק מפתחי האוורור גדול מאוד.</p>

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

הוחלט לאשר :

לאחר בחינה נוספת, הוסבר כי מפלט הגנרטור משרת לשעת חירום, אינו פועל בשגרה כך שהיקף פליטותיו זניח, ממוקם בריחוק מהבניין, מעבר לרמפה שמובילה למרתפי החניה, במיקום אשר אושר על ידי הרשויות על פי התקנים וההנחיות. כמו כן התקבל אישור מהיח' הסביבתית.

על כן הוחלט לאשר את שינוי מיקום מפלט הגנרטור. בכפוף להשלמת האישורים מועדה מס' 20250006 מיום 17.02.2025 ובכפוף להשלמת התנאים כמפורט בהיתר 20191458.

הצבעה :

פה אחד – 8 (אורי בוסקילה לא השתתף)

דרישות התחדשות עירונית - טרם ועדה

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

שלב בקרת התכנון

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

- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית

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

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון

השלמת תנאי בקרת התכנון או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנון תקינה בצירוף דוח עורך הב

תוכנית אינסטלציה המראה חיבור של הבריכות למערכת הביוב

אישור כיבוי אש

תנאים להיתר

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב

(דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תוכנית אינסטלציה המראה חיבור של הבריכות למערכת הביוב

דרישות התחדשות עירונית - אישור תחילת עבודות

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

דרישות איכות הסביבה - תעודת גמר

- היתר רעלים או פטור מהמשרד להגנ"ס.

יש לפנות למיכאל אביר MichaelAb@sviva.gov.il

מבקש:

* עדי סופי אבישי

שד חן 5/8 רחובות מיקוד: 7645203

בעל הנכס:

* עדי סופי אבישי

עורך:

* טל פייסט

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000342647

כתובת הבניין: בת ים, בת ים

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

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**הקמת קוטג' מגורים דו משפחתי בשתי קומות מעל קומת מרתף הכולל בריכת שחיה לכל****אחת מיחידות הדיור וחניה סה"כ 2 יח"ד מכח תכנית בי/410/1****חו"ד מהנדס העיר****התנגדות:**

רשות שדות התעופה מגישים התנגדות להלן:

1. הבקשה שבנדון מצויה בתחומי הגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה אשר נמל התעופה בן גוריון מטיל על סביבתו, לרבות הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים כפי שאלה נקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינויה.
2. תיק הבניין שהוגש לעירייה איננו כולל הנחיות לבנייה אקוסטית לפיכך, כבוד יו"ר הוועדה וחבריה הנכבדים מתבקשים להתנות את אישור הבקשה בבניה אקוסטית כקבוע בתמ"א 2/4.

מענה להתנגדות רשות שדות התעופה: ממליץ לדחות את ההתנגדות

במסגרת בדיקת היחידה הסביבתית ימציא העורך סקר רעש אקוסטי ורעש מטוסים על המבקש לבנות את המבנה בהתאם לדוח האקוסטי ועפ"י בניה אקוסטית כקבוע בתמ"א 2/4 על שינויה. בנוסף התנאים בהיתר תרשם הערה כי על המבקש לבנות בניה אקוסטית אשר תתבצע כקבוע בתמ"א 2/4 על שינויה.

ממליצה לאשר בקשה בכפוף לרבות הקלות מבוקשות

הקמת קוטג' מגורים דו משפחתי בשתי קומות מעל קומת מרתף הכולל בריכת שחיה לכל אחת מיחידות הדיור וחניה סה"כ 2 יח"ד מכח תכנית בי/410/1 בכפוף:

ה ח ל ט ה:**התנגדות:**

רשות שדות התעופה מגישים התנגדות להלן:

3. הבקשה שבנדון מצויה בתחומי הגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה אשר נמל התעופה בן

גוריון מטיל על סביבתו, לרבות הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים כפי שאלה נקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינויה.
4. תיק הבניין שהוגש לעירייה איננו כולל הנחיות לבנייה אקוסטית לפיכך, כבוד יו"ר הוועדה וחבריה הנכבדים מתבקשים להתנות את אישור הבקשה בבניה אקוסטית כקבוע בתמ"א 2/4.

מענה להתנגדות רשות שדות התעופה: הוחלט לקבל את ההתנגדות במסגרת בדיקת היחידה הסביבתית ימציא העורך סקר רעש אקוסטי ורעש מטוסים על המבקש לבנות את המבנה בהתאם לדוח האקוסטי ועפ"י בניה אקוסטית כקבוע בתמ"א 2/4 על שינויה. בנוסף התנאים בהיתר תרשם הערה כי על המבקש לבנות בניה אקוסטית אשר תתבצע כקבוע בתמ"א 2/4 על שינויה.

הוחלט לאשר בקשה בכפוף לרבות הקלות מבוקשות
הקמת קוטג' מגורים דו משפחתי בשתי קומות מעל קומת מרתף הכולל בריכת שחיה לכל אחת מיחידות הדיור וחניה סה"כ 2 יח"ד מכח תכנית בי/410/1 בכפוף :

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

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.
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון

תיאומים ואישורים נוספים

- אישור היחידה הסביבתית
- אישור ת.תשתיות ע"י חטי' תשתיות-ניקוז מי נגר, נספח סניטרי, דוח הידראולוגי, ת.ניקוז ומי
- אישור תאגיד המים והביוב
- אישור רמ"י (בבקשות שרמ"י היא בעלת הנכס)
- אישור נת"ע סופי (סמיכות לרק"ל / מטר)
- אישור יועץ בטיחות לתקינות הבריכה
- אישור מחלקת תאום הנדסי
- אישור חשמל
- תיקון תכנית בהתאם להערות על תשריט הבקשה

תנאים להיתר

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

אישור לתחילת עבודות

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

- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 03-5556010.
- תיאום הנדסי - אישור תחילת עבודות (לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות)
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- אישור אגף נכסים(עבור שטחים ציבוריים)
- תכנית התארגנות אתר מבנה ציבור/ סמיכות למבנה ציבור
- אישור מחלקת חינוך / קהילה
- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היערות.
- סקר אקולוגי בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יחולו על המבקש במידה ומסקנות הסקר ידרשו זאת

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

- אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה (במידה ובקרת התכן בוצעה דרך מכון בקרה)
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת

- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- 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 אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- יש לעמוד בדרישות הרלוונטיות כפי שצוין בסעיף 6 בתכנית בי/410/1
- בביצוע בניה אקוסטית בהתאם לדרישות

מבקש:**♦ מבנה איתן דניאל 12 בע"מ**

הפורצים 12 חולון

♦ כהן ויולטה -

הפורצים 12 חולון

♦ שמעון זיתוני

הפורצים 12 חולון

♦ תומר נגר

הפורצים 12 חולון

בעל הנכס:

♦ כמפורט בנסח הטאבו מיוצגים ע"י שלומי בוזגלו

עורך:

♦ פולק ערן

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

כתובת הבניין: דניאל 12, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7149 חלקה: 201

תכנית: בי/2, בי/339, בי/38, בי/328, בי/430, בי/403, בי/377, בי/538, תמ"א 38, 502-0216473

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. בקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20180445 מיום 21.05.20 עד לתאריך 21/05/26.

2. חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 32 יח"ד קיימות ע"פ תמ"א 38 ובי/538 שיפוץ והוספת מעליות, ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות, תוספת 3 קומות מלאות הכוללות 24 יח"ד, סגירה בקומת הקרקע לטובת 6 יח"ד + מתקני חניה וגידור זמני. סה"כ קיים + מוצע 62 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליצים לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20180445 מתאריך 21.5.20 עד 21.05.2026

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

הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20180445 מתאריך 21.5.20 עד 21.05.2026

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

הצבעה:

פה אחד – 8 (אורי בוסקילה לא השתתף)

מבקש:

♦ טובול דניאל ייזום ובנייה קריית התרבות בת-ים

הבנאי 7 מודיעין עילית מיקוד: 7178366

בעל הנכס:

♦ באמצעות ייפוי כוח עו"ד שלום סהר

עורך:

♦ ישראל רוזין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 5769049114

כתובת הבניין: מבצע סיני 2, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 104

תכנית: בי/2/א, בי/319, בי/385, בי/430, בי/430/א, בי/430/ב, בי/58

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20181094 מתאריך 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

2. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות המכיל 31 יח"ד (מתוך 7 מבנים הנכללים בפרויקט, סה"כ 217 יח"ד לפינוי)

והקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 10 קומות (כולל קומת קרקע) המכילים בבניין אחד 54 יח"ד ובבניין שני 62 יח"ד (סה"כ 116 יח"ד) + 4 קומות מרתף לצורכי חניה + גידור זמני. (עפ"י תמ"א 38)

חוו"ד מהנדס העיר

ממליצה לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20181094 מתאריך 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20181094 מתאריך 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

הצבעה:

פה אחד – 8 (אורי בוסקילה לא השתתף)

מבקש:

♦ טובול דניאל ייזום בנייה
הבנאי 7 מודיעין-מכבים-רעו

בעל הנכס:

♦ בעלי הנכס באמצעות מיופה כוח

עורך:

♦ ישראל רוזיו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 3570591015

כתובת הבניין: מבצע סיני 4, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 105

תכנית: בי/2, א, בי/339

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20181096 מתאריך 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

הריסת בניין בן 4 קומות המכיל 31 יח"ד ובניית 2 בניינים חדשים בני 10 קומות (כולל קומת

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

והתארגנות.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליצה לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20181096 מתאריך 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20181096 מתאריך 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

הצבעה:

פה אחד – 8 (אורי בוסקילה לא השתתף)

מבקש:

♦ טובול דניאל ייזום בנייה בע"מ

הבנאי 7 מודיעין-מכבים-רעו

בעל הנכס:

♦ בעלי הנכס באמצעות מיופה כוח

עורך:

♦ ישראל רוזין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 7658027307

כתובת הבניין: מבצע סיני 6, בת ים

שטח מגרש: 2537.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 106 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/2/א, בי/319, בי/430, בי/430/א, בי/403, בי/1/403

מהות הבקשה:

מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מס' 20181097 מתאריך 04.07.22 עד לתאריך

04.07.28

הריסת בניין בן 4 קומות המכיל 31 יח"ד ובניית 2 בניינים חדשים בני 10 קומות (כולל

קומת

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

זמני

והתארגנות.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליצה לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20181094 מתאריך 04.07.22 עד לתאריך

04.07.28.

החלטת:

הוחלט לאשר הארכת תוקף היתר מס' 20181094 מתאריך 04.07.22 עד לתאריך 04.07.28.

הצבעה:

פה אחד – 8 (אורי בוסקילה לא השתתף)

התייחסויות גורמים ודרישות הועדה:

אישור פיתוח - מוריה סקלי

אישור פיתוח- משרד ברויידר

דוח מפקח

אישור היחידה הסביבתית

אישור מחלקת חשמל

אישור מחלקת גנים ונוף

אישור תאגיד המים והביו

אישור תברואה

קבלת תכנית מעודכנת לפני ועדה

אישור יועץ תנועה

- חוו"ד יועץ תנועה

אישור מחלקת שפ"ע

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

כל העצים הנל מיועדים לשימור ולא לכריתה

ת. השלמה

02/06/2019

14/01/2019

מבקש:

• **פיבקו בת ים בע"מ**

המגדלור 13 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

• גינדי כספי עורכי דין

עורך:

• אילן פיבקו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000366876

כתובת הבניין: שד העצמאות 28, בת ים

שטח מגרש: 1149.00 מ"ר

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

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

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

גוש: 7144 חלקה: 44 ; 93 ;

גוש: 7148 חלקה: 211

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

מהות הבקשה:

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

שינויים בעל- קרקע:

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

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר בקשה:

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

שינויים בעל- קרקע:

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

הערות בדיקה:

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות של מחלקת רישוי.

בכפוף לתנאים המצוינים בתב"ע בי/564.

החלטה:**הוחלט לאשר בקשה:**

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

שינויים בעל- קרקע:

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

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

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

בכפוף לתנאים המצוינים בתב"ע בי/564.

שלב בקרת התכן

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

תיאומים ואישורים נוספים

- אישור יועץ בטיחות לתקינות הבריכה

תנאים להיתר

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

תעודת גמר

- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- בדיקות מעבדה ואישורים נילווים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים: יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת

- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק (אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשיה, מסחר, חנוונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היערו
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות : פיתוח המגרש וגינונו,
- מע"י השקייה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- הסכם עם חברת אחזקה בגין טיפול שותף במתקני החניה.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה

מבקש:

♦ רום גד בע"מ

הסוללים 7 בת ים

בעל הנכס:

♦ רום גד בע"מ

עורך:

♦ משה מנו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000478834

כתובת הבניין: כ"ט בנובמבר 5, בת ים

שטח מגרש: 870.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7129 חלקה: 66 יעוד: איזור עסקים ובידור

תכנית: בי/2/א', בי/2/א, בי/400, בי/1/400, בי/2/400, בי/3/400, בי/4/400, 502-0177428

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הריסת מבנה תעשייה קיים בן 3 קומות.

הקמת מבנה חדש בן 18 קומות (לא כולל גג טכני) הכולל 3 קומות חניון תת קרקעי, קומת

קרקע קומה טכנית הכולל מבני ציבור ודת, 6 קומות עבור תעסוקה ומשרדים ו-9 קומות

עבור מלונאות ובתי אירוח.

חו"ד מהנדס העיר

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

הערות על תשריט הבקשהמבוקשת 2 הקלות:

1. הקלה במספר הקומות כך שיתקבלו 20 קומות במקום 19 קומות המאושרות בתב"ע בי/559,

ללא חריגה בגובה הכולל לבניין, כפי שנקבע בתוכנית (גובה אבסולוטי 105 מ')

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

2. הקלה במספר חניות, כך שיתקבלו 31 מקומות חניה (28 חניות + 3 חניות נכים)

ע"פ תקנות " התקנת מקומות החניה במקום 44 הנדרשים בתב"ע בי/559

הקלה מאשרת.

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות.

ה ח ל ט ה:

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

מבוקשת 2 הקלות:

2. הקלה במספר הקומות כך שיתקבלו 20 קומות במקום 19 קומות המאושרות בתב"ע בי/559,

ללא חריגה בגובה הכולל לבניין, כפי שנקבע בתוכנית (גובה אבסולוטי 105 מ')

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

2. הקלה במספר חניות, כך שיתקבלו 31 מקומות חניה (28 חניות + 3 חניות נכים)
ע"פ תקנות " התקנת מקומות החניה במקום 44 הנדרשים בתב"ע בי/559
הקלה מאשרת.

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

יש לתקן תוכנית בהתאם להערות על תשריט הבקשה

ת. השלמה

29/04/2025

שלב בקרת התכנ

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ
- דוח קרקע וחישוב סטטי של מערכת העיגון על ידי יועץ הקרקע.
- אישור משרד הבריאות
- לבקשות הכוללות : מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונאות ואכסניות ומסחר
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי
- אישור תאגיד מי בת ים
- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.
- אישור היחידה הסביבתית
- דוח ביסוס קרקע
- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק
- אישור משרד התיירות

29/04/2025

תיאומים ואישורים נוספים

- חוברת עיצוב מאושרת וחתומה ע"י מנהלת מחלקת עיצוב אורבני
- (תכנית עיצוב חתומה ומאושרת + מסך סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפי שלב ההיתר)
- אישור ת.תשתיות ע"י חט' תשתיות-ניקוז מי נגר, נספח סניטרי, דוח הידראולוגי, ת.ניקוז ומי
- אישור תאגיד המים והביוב
- התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה
- אישור נת"ע סופי (סמיכות לרק"ל / מטר)
- 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 בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב
- (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

אישור לתחילת עבודות

- שטחי ציבור ותשתיות הנדרשים כחלק מהתב"ע יכללו בהיתר הבנייה הראשון, וימומשו בהינף אחד עם ביצוע הפרויקט. משמע קבלת תעודת גמר לכל השטחים יחדיו
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- וכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבנין
- הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
- אישור בטוחים (פוליסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי

- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים
- מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
- הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן יגיי 03-5556010.
- תיאום הנדסי - אישור תחילת עבודות (לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות)
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור מחלקת בטיחות מוסדות חינוך ושטחי ציבור (לבנייה בסמיכות למבני ציבור)
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- אישור אגף הנכסים על תפיסת שטח ציבורי במסגרת הסדרי התנועה הזמניים
- לרבות אישור תשלום וחתימה על הסכם מול העירייה.
- אישור מחלקת גנים ונוף - חתימה על גבי תכנית הגשה מלאה (באם קיימת נגיעה בעץ בוגר)
- אישור מחלקת תברואה על חתימת כתב התחייבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבנייה
- אישור אגף הכנסות - היטלים ואגרות.
- אישור פקיד היעורר לכריתת/העתקת עצים לשימור
- אישור אדריכלית העיר - גדר מדברת
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה בנוגע לתיאום פרטי הפיתוח.
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידה בתכנית עבודה חברתית לשלב זה ויידוע הציבור
- כתב התחייבות לשיפוי וויתור על טענות ותביעות (אם מצבים מנוף)
- אישור מח' רישוי עסקים + אגרות שילוט
- אישור נת"ע במידה ונדרש
- סקר אקולוגי בטרם הריסת המבנים – כל עלויות העתקה הנדרשות יחולו על המבקש
- במידה ומסקנות הסקר ידרשו זאת

דרישות למהלך ביצוע

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

תעודת גמר

- אישור 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 יועץ תנועה
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד התיירות - במידה ומדובר במלון
- בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
- אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק וכו' בהתאם לתקנות
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקניות מערכת הגז

ת. השלמה

29/04/2025

- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור כבלים/לויין
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות - אישור תכנית הסדרי תנועה
- יש לקבל את אישור מחלקת תיאום הנדסי (יעקב פרנס) בגין החזרת המצב לקדמותו.
- אישור מחלקת עיצוב אורבני
- אישור יועץ הפיתוח של הוועדה לביצוע הפיתוח בהתאם להיתר ולתכנית העיצוב
- אישור ריקטק(אשפה פניאומטית)
- אישור מתכנן-יועץ תנועה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה (תעשיה, מסחר, חנוונים תתקרקעיים)
- אישור משרד העבודה, בדיקת מעבדה ותסקיר מעליות
- השלמת רישום במפ"י.
- אישור פקיד היערוך
- אישור חח"י להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- אישור עיריית בת ים להעתקת תשתיות בהתאם לנדרש לתעודת גמר
- תצהיר מהנדס גפ"מ ואישור טכנאי רמה 2 (אחראי לביקורת) על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
- סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו).
- התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות : פיתוח המגרש וגינונו,
- מע' השקיה, מתקני חניה ומתקני אצירת אשפה.
- השלמת רישום זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל, במקרה שנדרש.
- תצהיר שחרור עוגנים לצורך שחרור ערבות בסיום מרתפים על ידי המהנדס האחראי לביצוע השלד
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- ככל שבוצעו עבודות סניטריות יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור.
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור משרד הבריאות
- אישור המנהלת להתחדשות עירונית - אישור נאמן להחזקת קרן תחזוקה למבנה
- לדיריים חוזרים ופנסיה מבנית.
- אישור מחלקת מבנה חינוך
- אישור אגף נכסים
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- הצגת הסכם עם חברת תחזוקה
- אישור התקנת דפיברילטור בלובי המבנה
- ביצוע רישום שטחי רצפות בהיקף של 300 מ"ר למבני ציבור ע"ש הרשות המקומית סעיף 7.1 (2) מה