

ישיבה מס' 20250001 ביום שני תאריך 25/01/2025 כ"ז בטבת תשפ"ה בשעה 17:00

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה****רשימת נושאים תכנוניים**

מספר	שם תכנונית/נושא תכנוני	נושא תכנוני	עמ.
1	2 חילופי גברי בוועדת משנה	דיון עקרוני במדיניות כללי דיון עקרוני במדיניות	
2	3 רח' בן גוריון 103-101 למחוזית	דיון בהמלצה לתוכנית שהוגשה יישירות למחוזית 502-1334903 דיון בהמלצה לתוכנית שהוגשה יישירות למחוזית	
3	5 ב/י 535/א- הרב לוי- איחוד וחלוקת- מתחם א	דיון בתכנית : תיקון החלטת ועדת החלטת ועדת 502-0922922 דיון בתכנית : תיקון	
4	8 תצ"ר ב/י 559 מתחם מיכל נגרין רחוב כ"ט בנובמבר	אישור תצ"ר 559/ב-תצ"ר אישור תצ"ר	
5	9 ב/י 475/מק - איחוד וחלוקת מתחם רוטשילד	דיון במתן תוקף 502-1183094 דיון במתן תוקף	

**סעיף: 1**

**כללי:**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250001 בתאריך: 27/01/2025

**שם:** חילופי גברי בוועדות משנה

**נושא:** דיון עקרוני במדיניות

עירית בת-ים

**מטרת הדיון**

ミニמי מר אפרים מזרחי חבר ועדת שימור במקום מר שלמה לחיאני.

ומינויו הגבי אילנה נגיר כמ"מ מר אפרים מזרחי בוועדת שימור.

**החלטה:**

הוחלט לאשר מינויו של הגבי אילנה נגיר כמ"מ מר אפרים מזרחי חבר בוועדת שימור.

**הצבעה:**

פה אחד - 6 (הרבות פינטו חכם שלמה לא נכון בישיבה)

## תכנית מתאר מקומי: 502-1334903

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250001 בתאריך: 27/01/2025

**שם:** רח' בן גוריון 103-101  
**נושא:** דיון בהמלצתה לתוכנית שהוגשה ישירות למחוזית  
**עירית בת-ים**  
**שטח התוכנית:** 1,099.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדת מחוזית

<b>יחס</b>	<b>لتכנית</b>
	החלפה
	ב/י/2/א
	ב/י/30/א
	כפיות
	תמא/1
	<b>גבולות:</b>
	דרך בן גוריון 101, 103 בת-ים
	<b>בעלי עניין:</b>

<b>עורך:</b>	דוד גלור
<b>בעליים:</b>	חלום בים בע"מ
<b>מגיש:</b>	חלום בים בע"מ

**כתובת:**  
 רחוב דרך בן גוריון 101 , בת ים  
 רחוב דרך בן גוריון 103 , בת ים  
**גושים/חלוקת לתכנית:**  
 גוש : 7139  
 106-107,  
**מטרת הדין:**

מדובר בתכנית על שני מגרשים ריקים בין גוריון 103-101 בייעוד מגורים ג' שטחים הכלול כdonim, ומשמשים כיום כגינה (גינת מכבי).

התכנית הוגשה בנובמבר 2022 לוועדה המחויזית תחת מס' 870/ב/70-502-0766576. המלצה הוצאות המקצועית דואז לתוכנית, אשר הייתה בהלימה עם המלצה מתכנן המחויז היה לאקדם העצמות זכוויות במגרש ריק לא תרומה למרחוב הציבורי או לצרכים עירוניים, ולאפשר קידום הוצאה מתוקף זכוויות מאושזרות, או החליפין לחבר את המגרש לפינוי בגין מזורה ומדרום.

בתאריך 4/6/2023 נערכה ישיבת ממשלה שבה סוכם כי התכנית תיסגר ויקודם תכננו מתחמי. בתאריך 24/03/2024 אף נערך שולחן עגול בלשכת התכנון המחויזית בה הוצגה חלופה למתחם פ"ב הכלול, שהיתה מקובלת עקרונית הן על הוצאות המקצועית והן על לשכת התכנון. סיכום השולחן העגול היה:  
 א. ההעמדה התוכנונית טוביה, כמו גם השימוש של מגדל עם בגין נמוך יותר.  
 ב. יש לבחון האם ניתן לחלק את התכנית לשני מתחמים.

מאז לא קודמה תוכנית הפינוי בגין המתחמי, ותחות זאת הוגשה מחדש לוועדה המחויזית תוכנית דומה על שני המגרשים הריקים בלבד. התכנית כוללת מבנה של כ- 26 קומות ובו 67 יח'ד, 120 חדרי מלון, מעל קומות קרקע מסחרית. ללא שטחים לטובה הציבור או תועלות ציבוריות אחרות.

התכנית עברה תנאי ס' בתאריך 07.01.2025, ומובהת לדיוון בוועדה המקומית לקביעת המלצהה ביחס לתוכנית.

**מטרת התוכנית:** הקמת מבנה משולב למילונאות ולמגורים במגרש פנוי בחזית רחוב בן-גוריון.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. שניינוי ייעוד הקרקע בתא שטח 101 ממגורים למגורים ותיירות.
3. קביעת שימושים והוראות לייעוד הקרקע.
3. קביעת זכוויות בניה ל- 67 יח' דירות, 120 חדרי מלון ולשתח מסחרי.
4. קביעת מספר קומות מירבי מעל ומתחת לפני הקרקע בבניין.

5. קביעת הוראות פיתוח ותנאים למtan היתר בניה.

#### חו"ד מהנדס הוועדה

1. היקף התכנית (מגרש ריק של 1 דונם) אינו בהלימה למדרג התכנית בסמכות הוועדה המחויזת, ואני עולה עם תפיסת העיר בת ים ותפיסת מנהל התכנון שלאקדם תכנון נקודתי.
2. תמהיל השימושים אינו תואם את התכנית הכללת להתחדשות עירונית שהומלча בוועדה המקומית בדצמבר 2024. לא נדרש תוספת שטחים בייעוד מלונות ברחוב בן גוריון.
3. התכנית אינה כוללת כל תוספת של שטחי ציבור בנויים או פתוחים.
4. מדובר בתכנית על מגרש ריק אשר מייצרת העצמה לא מידתית של זכויות שאינה נדרשת בתכניות שאין פ"ב.
5. גובה הבינוי אינו סביר, ומיצר רצף של בנייה מגדרית יחד עם מלון לאונרדו הקיים, על חזיתם.

**מטעמים אלה ממלייח שלאקדם את התכנית, ותחת זאת לפחות את היתר הבניה מתוקף זכויות בניה מאושרו.**

**החלטה:**

6. היקף התכנית (מגרש ריק של 1 דונם) אינו בהלימה למדרג התכנית בסמכות הוועדה המחויזת, ואני עולה עם תפיסת העיר בת ים ותפיסת מנהל התכנון שלאקדם תכנון נקודתי.
7. תמהיל השימושים אינו תואם את התכנית הכללת להתחדשות עירונית שהומלча בוועדה המקומית בדצמבר 2024. לא נדרש תוספת שטחים בייעוד מלונות ברחוב בן גוריון.
8. התכנית אינה כוללת כל תוספת של שטחי ציבור בנויים או פתוחים.
9. מדובר בתכנית על מגרש ריק אשר מייצרת העצמה לא מידתית של זכויות שאינה נדרשת בתכניות שאין פ"ב.
10. גובה הבינוי אינו סביר, ומיצר רצף של בנייה מגדרית יחד עם מלון לאונרדו הקיים, על חזיתם.

**מטעמים אלה הוחלט להמליץ לוועדה המחויזת שלאקדם את התכנית במתכונתה הנוכחיית, ותחת זאת לפחות את היתר הבניה מתוקף זכויות בניה מאושרו, או לחילופין להתאחד עם המגרשים הסמוכים מדרום לתכנית רחבה יותר.**

**הצבעה:**  
פה אחד - 7

## תכנית מפורטת: 502-0922922

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250001 בתאריך: 27/01/2025

## סעיף: 3

שם: ב/י/א- הרב לוי- איחוד וחולקה- מתחם א

נושא: דיון בתכנית: תיקון החלטת ועדת

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 11,122.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

יחס	لتכנית
שינוי	502-0191270
כפיות	תמא/1
כפיות	תמא/4/2
כפיות	תהל/103

גבולות:

המתחם גובל ברחובות: הרב לוי מזרחה, ניסנביים ממערב, שד' יוספטל מצפון.

בעלי עניין:♦ **ייזט:**

♦

♦ **עורך:**

♦

♦  **מגיש:**

♦

א.ג. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ

ברק ציפור

א.ג. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ

כתובת:

רחוב שד' יוספטל 86 , בת ים

רחוב שד' יוספטל 88 , בת ים

רחוב שד' יוספטל 90 , בת ים

רחוב ניסנביים יצחק 74 , בת ים

רחוב ניסנביים יצחק 76 , בת ים

רחוב ניסנביים יצחק 78 , בת ים

רחוב ניסנביים יצחק 80 , בת ים

רחוב הרב לוי 25 , בת ים

רחוב הרב לוי 27 , בת ים

רחוב הרב לוי 29 , בת ים

גושים/ חלקיות לתכנית :

גוש : 7128

305-307, 215, 160, 155-158

מטרת הדין

מדורב בתכנית איחוד וחולקה ושיפור בגין מתחם ראשון מבין חמישה מתחמים הכלולים בתכנית הראשית ב/י 535.

מתוך זה הינו הצפוני, על חזית רחוב יוספטל, בסמיכות מיידית לתחנת הרכבת הקיימת ותחנת מטרו עתידית.

המתחם כולל שטחים שימושיים למסחר ותעסוקה, וכן שטחים לטובת הציבור. מתחם זה אינו כולל שטחי ציבור במצב המאושר טרם אישור התב"ע הראשית.

התכנית אושרה להפקדה ב-23/06/2024, ופורסמה בתאריך 4.4.2024 להתקנות.

לא התקבלו התקנדזיות לתכנית, אולם היא נקבעה טעונה אישור השר ב- 30.06.2024 (פירוט בהערות הבדיקה).

לאחר סיקום כל העורות ותיקון מול לשכת התכנון המחויזת, התקבל אישור מקדמי של לשכת התכנון המחויזת כי כל העורות תוקנו בתאריך 28/10/2024. התכנית אושרה לממן תוקף בישיבת הוועדה מtarיך 25.11.2024.

לבקשת המחויזת התכנית מובאת לתיקון החלטת הוועדה והוספה סעיף בהחלטה לנושא התאמת שינוי תכנית ניהול הנגר להוראות תמ"א 60 התקפה.

**מטרת התוכניות:**

אחדות וחולקה ללא הסכמת בעליים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כנדרש בתכנית הראשית.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. איחוד וחולקה על פי סעיף 62א (א)(1) לחוק התכנון והבנייה.
2. ערך גבולות ויקף זיקות הנאה בתחום הקו הכהול (לפי סעיף 62א.19).
3. שינוי גבולות המגרשים בהתאם לתוכנית תת"ל 103 (לפי סעיף 62א.2- הרחבות דרך, וסעיף 62א (א)(1)- איחוד וחולקה).
4. שינוי בקווים לטובת הבניין מיטבי. (לפי 62א.4 קביעת/שינוי בקו בניין).
5. חוספת קומות קרקע נוספת בשיל הפרשי הגובה הקיימים (לפי 62א.4-א- קביעת גובה ומס' קומות בבניין).
6. שינוי בשטחי הבניה, בעקבות הזוזה הרמפית לתוך קוントור הבניין (לפי 62א.6- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים).
7. חוספת קומות וזכויות בניה לתוך קרקעית עבור אפשרות להקמת חניון ציבורי (לפי 62א.15- הוספה שטחי שירות תת קרקעיים, ולפי 62א.4-א- קביעת גובה ומס' קומות בבניין- לטובת חוספת קומות מרתק).
8. ערך נושא החלחול (לפי תמ"א תיקון 8).

**חו"ץ מהנדס הוועדה**

תמ"א 60 - תכנית משלימה לתוכנות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין תל אביב. בהוראות התמ"א סעיף 4.1.2 ג' 1 נקבע כי :

**1. תוכנית:**

- (א). בmgrש שיוועד בחלוקת למטרו או בmgrש שיוועד למטרו עד קו הבניין בו קיימות בתכנית התקפה הוראה בדבר תוכנית, רשות הוועדה המקומית להתייר בשטח המגרש החדש את הגדלת התוכנית עד ל-10% מהתוכנית המווערת על-פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאים הבאים :
- (1) הוועדה מצאה שנוכח הקטנת שטח המגרש קיימת הצדקה בהגדלת התוכנית כאמור.
  - (2) הוועדה השתכנע כי ניתן מענה לניהול הנגר בשטח התוכנית התקפה.
- (ב). על-אף האמור בסעיף קטן (א), רשות הוועדה המקומית להתייר הגדלה נוספת נספפת של התוכנית המווערת על-פי התכנית התקפה בכפוף לתנאים בסעיפים קטן (א)(1) עד (2) ולאחר שתפרנס על כך הودעה כאמור בסעיף ה' להלן.

בתוך התוכנית עוברת תחנת מטרו אשר צמצמה את שטח ניהול הנגר האפשרי, וכן לאחר בינהה מדויקת של הדוח' הhidrologic homelz בתב"ע על הסרת המגבלה של 15% תוכנית פנויה לחולחול, ותחת זאת ניהול הנגר העילי יהיה על פי מתווה תיקון 8 לתמ"א 1.

לפיכך, ממלייך לוועדה לקבוע כי :

בהתאם להוראות tam"א 60 קובעת הוועדה המקומית כי נוכחות שינויים שהטילה תכנית המטרו על המגרש שהוגדר בתכנית התקפה, קיימת הצדקה בהגדלת התוכנית האפשרית לבינוי בתכנית זו. הוועדה השתכנע כי ניתן מענה לניהול הנגר בשטח התוכנית התקפה ע"פ תיקון 8 לתמ"א 1.

**החלתה:**

תמ"א 60 - תכנית משלימה לתוכנות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין תל אביב. בהוראות התמ"א סעיף 4.1.2 ג' 1 נקבע כי :

**1. תוכנית:**

- (א). בmgrש שיוועד בחלוקת למטרו או בmgrש שיוועד למטרו עד קו הבניין בו קיימות בתכנית התקפה הוראה בדבר תוכנית, רשות הוועדה המקומית להתייר בשטח המגרש החדש את הגדלת התוכנית עד ל-10% מהתוכנית המווערת על-פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאים הבאים :
- (1) הוועדה מצאה שנוכח הקטנת שטח המגרש קיימת הצדקה בהגדלת התוכנית כאמור.
  - (2) הוועדה השתכנע כי ניתן מענה לניהול הנגר בשטח התוכנית התקפה.

- (ב). על-אף האמור בסעיף קטן (א), רשות הוועדה המקומית להתייר הגדלה נוספת נספפת של התוכנית המווערת על-פי התכנית התקפה בכפוף לתנאים בסעיפים קטן (א)(1) עד (2) ולאחר שתפרנס על כך הודעה כאמור בסעיף ה' להלן.

בתחום התכנית עוברת תחנת מטרו אשר מצמhma את שטח ניהול הנגר האפשרי, וכן לאחר בדיקה מדוקדקת של הדוח'ה ההידרולוגי הומלץ בתב"ע על הסרת המגבלה של 15% תכנית פנויה לחלחול, ותחת זאת ניהול הנגר העילי יהיה על פי מתווה תיקון 8 לתמ"א 1.

לפיכך, הוחלט לקבוע כי :

בהתאם להוראות תמ"א 60 קובעת הוועדה המקומית כי נוכח שינויים שהטילה תכנית המטרו על המגרש שהוגדר בתכנית התקפה, קיימת הצדקה בהגדלת התכנית האפשרית לבינוי בתכנית זו. הוועדה השתכנע כי ניתן מענה לניהול הנגר בשטח התכנית התקפה ע"פ תיקון 8 לתמ"א 1.

הצבעה :  
פה אחד – 6 (הרבות פינטו חכם שלמה לא נכח)

**תכנית לצרכי רישום: תצ"ר ב/י/559**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250001 בתאריך: 27/01/2025

**סעיף: 4**

שם: תצ"ר ב/י/559 מתחם מיכל נגרין רחוב כ"ט בנובמבר

נושא: אישור תצ"ר

עיריות בת-ים

סמכות: ועדה מקומית

בתובות:

רחוב כ"ט בנובמבר 3 , בת ים

רחוב כ"ט בנובמבר 5 , בת ים

גושים/חלוקת לתוכנית:

גוש: 7129

, 66

מטרת הדין:

אישור תצ"ר ב/י/559 בהתאם לתוכנית ב/י/559 מתחם מיכל נגרין רח' כ"ט בנובמבר.

מטרת התוכנית:

אישור תצ"ר ב/י/559 בהתאם לتب"ע מאושרת מיום 18.1.2016 - ב/י/559 מתחם מיכל נגרין.

חו"ד מהנדס הוועדה

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

המלצתי לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחזוי.

החלטה:

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

הוחלט לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחזוי.

הצבעה:

פה אחד - 6 (הרבות פינטו חכם שלמה לא נכח)

## תכנית מפורטת: 502-1183094

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250001 בתאריך: 27/01/2025

## סעיף: 5

שם: ב/י/475/מק - איחוד וחלוקת מתחם רוטשילד

נושא: דיון במתן תוקף

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 10,289.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

יחס	لتכנית
שינוי	502-0196659
כפיות	502-0358069
החלפה	ב/2/א
כפיות	תמא/1

גבולות:

בצפון מערב בת ים, בין הרחובות רוטשילד, הרצל ולייבסקיינד.

בעלי עניין:

- ♦ מצלאיו חברה לבניין בע"מ
- ♦ אי סי איר התחדשות עירונית בע"מ
- ♦ יואב דוד השמשוני
- ♦ אי סי איר התחדשות עירונית בע"מ
- ♦ מצלאיו חברה לבניין בע"מ

כתובת:

רחוב הרצל 30 , בת ים  
 רחוב הרצל 32 , בת ים  
 רחוב הרצל 34 , בת ים  
 רחוב רוטשילד 3 , בת ים  
 רחוב רוטשילד 5 , בת ים  
 רחוב רוטשילד 7 , בת ים  
 רחוב רוטשילד 9 , בת ים  
 רחוב לייבסקיינד 1 , בת ים  
 רחוב לייבסקיינד 2 , בת ים  
 רחוב לייבסקיינד 3 , בת ים  
 רחוב לייבסקיינד 4 , בת ים  
 רחוב לייבסקיינד 5 , בת ים

גושים/חלוקת לתכנית:

7145

31, 97-99, 40-41, 163, 168-169, 166, 132, 129-130, 109, 106-107,

mgrshim\_lt\_tocnit: 101 בשלמותו מתכנית : 502-0196659

201 בשלמותו מתכנית : 502-0196659

301 בשלמותו מתכנית : 502-0196659

401 בשלמותו מתכנית : 502-0196659

501 בשלמותו מתכנית : 502-0196659

601 בשלמותו מתכנית : 502-0196659

מטרת הדין:

מדובר בתכנית אובייח ושינויי בנוי הממוקמת ברחוב רוטשילד פינת הרצל, בסמיכות לקו הרכבת הקללה.

מטרתה של תוכנית זו, לאפשר את מימושה של תוכנית מס' 502-0196659, "ב/י/ 475" - מתחם רוטשילד" המאושרת, הקובעת כי טרם הוצאת היתרי הבניה תאשר הוועדה המקומית תוכנית איחוד וחלוקת. כמו כן, כוללת התוכנית שינויי תכנון ובינוי בסמכות מקומית, שມטרתם שיפור המרחב הציבורי, הקישוריות וחוזות הפרויקט, בשל חשיבותו העירונית.

לتب"ע לא הוגש התנגדויות והיא נקבעה שאינה טעונה אישור השר בתאריך 20/1/2025.

mobatet\_ldion\_lmtn\_tokf.

מטרת התוכנית:

1. איחוד וחלוקת לפי תוכנית מס' 502-0196659, ב/י/475.

2. שיפור מערך הקשרים להולכי רגל בתכנית ומחוצה לה.
3. יצירת מרחב פתוח לציבור במרכז התכנית.
4. הסתת המגרש הציבורי שהיה כלא בפינה הצפון מערבית בתכנית לכון רחוב הרצל לשיפור הנגישות אליו.
5. איחוד תאי שטח בתכנית 101 ו 1021 לפי תכנית בי/475 לתא שטח אחד - 101.
6. שינוי הבינוי המוצע בתאי שטח מוצעים 101 ו 201 כולל שינוי חלוקת שטחי הבניה בתאי שטח אלה.

**עקרין הוראות התכנית:**

- א. איחוד וחולקה של מגרשים, כמשמעותם בתכנית ולמגרשים הקיימים בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
  - ב. שיפור הנגישות למגרשים בתכנית ולמגרשים הקיימים בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) (2).
  - ג. קביעת קווי בניין בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) (4) - כמפורט בתשريع.
  - ד. שינוי גובה ומספר קומות בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) (4) - כמפורט בתא שטח 101 - מגדל מזרחי בן 39 קומות וגובהה 146 מטר מעל הכנסייה הקובעת, מגדל אמצעי בן 36 קומות וגובהה של 137 מטר מעל הכנסייה הקובעת. בתא שטח 201 - מגדל מערבי בן 33 קומות וגובהה של 127 מטר מעל הכנסייה הקובעת ומלון בן 18 קומות וגובהה של 76 מטר מעל הכנסייה הקובעת.
  - ה. שינוי בינוי בהתאם לבניין בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) (5) - שינוי מיקום חזית מסחרית בהתאם למופיע בתשريع.
  - ו. שינוי חלוקת שטחי הבניה בהתאם לסעיף 62 א (א) (6) מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, שינוי בחלוקת שטחי המגורים, מסחר, מלוניות, מבנים ומוסדות ציבורי בתכנית ללא שינוי בסך השטחים כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
  - ז. קביעת גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) (7) - שינוי גודל מגרשים ללא שינוי בסך השטחים שליהם.
  - ח. הוספת שירות לשטחים למטרות עיקריות אשר יהיו בקומות תת קרקעיות (מרתפים), בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) 15 הגדלת שטח הבניה התת קרקעי מ 32,122 מ"ר ל- 47,974 מ"ר לטובות שפור תכנון.
  - ט. קביעת הוראות הריטה הפקעה וזיקת הנאה בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) (19)
- חו"ץ מהנדס הוועדה**  
ممילץ לאשר את התכנית לממן תוקף בכפוף לתקן הערות הבדיקה.  
**החלטת:**  
הוחלט לאשר את התכנית לממן תוקף בכפוף לתקן הערות הבדיקה.

הצבעה :

بعد - 6

נמנע - 1 (עו"ד דוד פפיא)

מס' דן: 11

תאריך : 30/01/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מס' 20250001 בתאריך : 27/01/25

## רשימת הבקשות

סעיף בקשה	תיק בניין	גוש חלקה מגרש	פרטי המבוקש	כתובת	עמ.
1	20191955	180 7154	פוגות גבעתי ייזום והשכעות העם	גבעני 9, בת ים	12
2	20180813	102 114 7131	מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	צנלאסון 41, בת ים	18
3	20180819	101 109 7156	מעוז דניאל	צנלאסון 53, בת ים	19
4	20240076	105 101 7128	גروفית הנדסה אזרחית ועובדות ציבוריות בע"מ	מצדה 8, בת ים	20
5	20240074	102 7128	גروفית הנדסה אזרחית ועובדות ציבוריות בע"מ	מצדה 6, בת ים	21
6	20240586	467 7136	עיריית בת ים	הרשות 5, בת ים	22
7	20230814	178 7152	מייל אליזבט בזק	הפלמ"ח 11, בת ים	27
8	20211128	63 7156	אולגה אליהו	הגבאות 8, בת ים	30
9	20240599	81 7123	קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	המסגר 4, בת ים	32

מבקש:**• פסגות גבעתי ייזום והשעות העם**

גבעתי 9 בת-ים

- ♦ פסגות גבעתי ייזום פרויקטים בע"מ  
גבעתי 9 בת ים

עורך:

- ♦ ויקטור דיברוב

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 3082398115

כתובת הבניין: גבעתי 9, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7154 חלקה: 180 יעד: מגורים ג'

תכנית: ב/י/א, 328, ב/י/29, א/ב/י, 339, א/ב/י/30, 538, ב/י/430, 497, ב/י/מק/ 502-0413625, 502-0216473

מהות הבקשה:

1. הבקשה מובאת לדין לאחר החלטת בית משפט

2. חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל לקומת عمودים מפולשת הכוללות 16 יח"ד ע"פ תמ"א 38.

ambilush תרחבת הדירות הקיימות ותוספת מעליות ומרפסות שימוש + גידור זמני.

3. תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 14 יח"ד חדשות. סה"כ קיימים + מוצע

30 יח"ד.

חו"ד מהנדס העירלענין תוקף ההחלטה:

הבקשה מדונה בתאריך 15.6.2020 – תוקף הבקשה עד ליום 15.6.2022. תוקף החלטת הוועדה אורכה לפי תקנה 46(ב) לתקנות הרישוי לשנה נוספת בסמכות מהנדסת העיר עד לתאריך: 15.6.23, אך שנינתנה אורכה מקסימלית של 3 שנים.

למרות האמור לעיל עורך הבקשה הדין בקשה נוספת לאור העובדה מכח תקנה זו, ולאחר העובדה כי הייתה קיימת תקלת במערכת רישיון זמין, ניתנה בטיעות אורכה של שנה נוספת, משמעו שנה רביעית.

לאחר שהתקלה התגלתה הבקשה נסגרה ע"י מנהל התכנון. על סיגרת הבקשה הוגשה עתירה מינהלית מטעם היוזם, אשר טען כי הסתרך על הארכבת המודעת. בסופו של יום הוסכם לאור הנסיבות לפתח את הבקשה עד ליום 30.9.24, ובית המשפט קיבל את הסכמת הצדדים ללא דין (בתאריך: 28.5.24).

הבקשה עלתה למערכת רישיון זמין בתאריך 17.7.24

במסגרת העלתה הבקשה מחדש ציון כי החליפו את עורך הבקשה.

בין יתר התנאים שנדרש מבקש ההיתר לתקן, הוא ביטול מתקני חניה על גבול שצ"פ, שלא סומן בבקשתה להיתר.

עד למועד האחרון ביום 30.9.24 לא הושלמו אישורי הוועדה ותיקון התכנית, ותוקף ההחלטה פג.

משמעות הדבר כי אין בסיס חוקי לאישור אורכה נוספת לאור העובדה כי הבקשה קיבלה אורכות מעל 4 שנים!!, מעבר למקסימום הארכות אשר המחוקק מאפשר לאישר.

בעניין הארכת תוקף ההחלטה ובעניין טענות בנגד התנאים שנדרשו להוצאת ההיתר הוגשה עתירה מינהלית.

על"י החלטת בית המשפט מיום: 5.1.25 בעתירה המינהלית, הושב הדין לוועדה המקומית על מנת שתדון בנושא התנאי של ביטול החניות הפונtot לשצ"פ, באשר הצדדים שומרם על טענותיהם בעניין שאלת הארכת תוקף ההחלטה לאישור ההיתר.

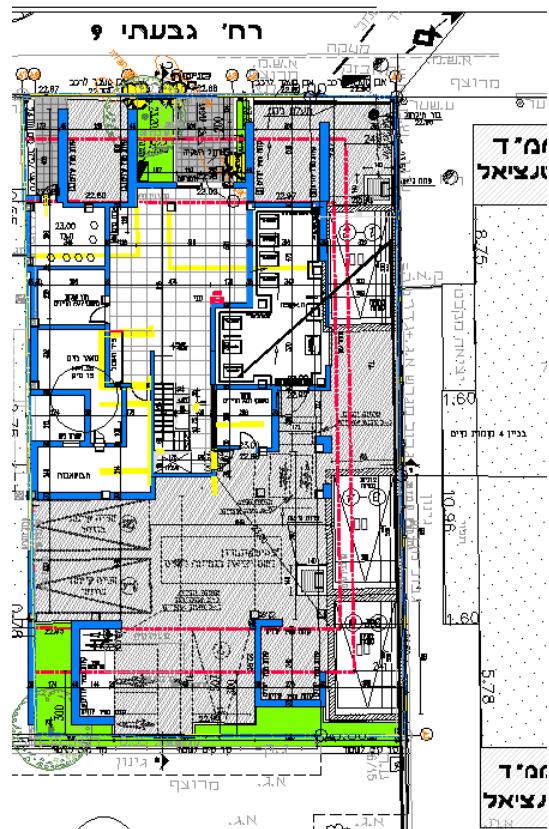
התיחסות לנושא מתקני החניה הפונtot לשצ"פ:

הבקשה הוגשה לראשונה ב-6.12.17, ללא שיסמנה מצד הצפון מזרחי את השצ"פ הקיים, וסורהה לאור אי פרסום מלא

מיס' דף: 13

ההקלות. הבקשה הוגשה בשנית רק לאחר בשנתים בתאריך: 19.11.19. התכנית שהוגשה לא צינה את השצ"פ בגבול הצפון מזרחי של החלקה.  
להלן התכנית.

#### קובחת פרתך ק.ט



הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 15.6.2020 ואושרה בכוון לתיקונים בנים  
יש לבטל 2 מקומות חניה בחזית הקדמית היהות והדבר נגד הנחיות מרוחניות

נחיתות	נושא
<p>א. לא תותר חניה עילית במבנה חדשה ובהריסה ובניה במסגרת תמן תמ"א 2/38.</p> <p>ב. בחיזוק במסגרת תמן 38 / 1 לא תותר חניה בחזית קדמית.</p>	4.1 חניה עילית

היות בתכנית שהוגשה לא היה מצוין השצ"פ והוא נראה כי המכפילים צמודים לגובל המגרש הצד'י עם המבנה הגובל, לא צוינה בהחלטת הוועדה הערת בעניין ביטול המכפילים הצמודים לשצ"פ.

לאחר קבלת תכנית מתוקנת בה סומן השצ"פ, ואשר הועבירה לסגנית מהנדסת העיר לשם אישור החזיות, נמצא כי המכפילים אינם מתוכננים לכיוון מבנה גובל אלא לכיוון שצ"פ, ועל כן לא ניתן לאשרם, היהות והדבר נגד הנחיות מרוחניות וכן מהוות מפגע בטיחותי לאו העובדה כי הם עולים לגובה של 2 קומות, כמו כן מדובר במפגע תכוני.

<p>א. תאפשר הקמת מתקני חניה לררכב (מכפיל חניה/<sup>מעלית</sup> ובלבד שלא ימוקמו בגבול הקדמי של המגרש, אלא מקו הבניי <u>הדתי פנימה למגרש.</u></p> <p>ב. גובה עלייה למבנה חניה יהיה 4 מ' לפחות הוצאה רכב מהת הקרקע ויאפשר חניה לכל סוג הרכבים הפרטיים, כולל ג'יפים.</p> <p>ג. מידות המתקן כמפורט בסעיף 4.3</p> <p>ד. המוגנה לכינסה למבנה החניה תהיה בתוך המגרש .</p>	<b>2.5</b> <b>מתקני חניה</b> <b>מכניים/ מעליות</b> <b>חניה</b>
--	---

לאור האמור הם נדרשו למצאו מקום חניה חולפי עבור 6 מקומות חניה.  
נוסיף על בר כי פתרון החניה שנינתן במועד דין הוועדה כולל חניות קיימות בהיתר המקורי אך לא נותנת מענה ליח"ז התוספות מכך התמ"א להן ניתן פטור.

להלן ניתוח החניות קיימות והחלטת הוועדה :  
במבנה קיימות 16 יח"ד להן יש עפ"י יותר 7 מקומות חניה  
הבקשה כוללת תוספת של עד 14 יח"ד להן נדרש 14 חניות נוספות (בתיקן 1:1)  
סה"ב נדרש 21 מקומות חניה + חניות נוספת  
הועודה אישרה תקן חניה מופחת וליח"ד מכח תם"א בתנה פטור בר שהיה עליהם לתקן 9 חניות + חניות נוספת  
פתרון החניה שהוצע כולל: 3 מכפילי חניה מבנים של 2 קומות בצד לשצ"פ + 3 חניות נוספות  
סה"ב 9 חניות

חשיבות ציון כי עורך הבקשה העביר חלק מהתנאים רק לאחר השנה וחצי מההחלטה הוועדה.  
מכל מקום, מאחר ורק מעט שהוגשה התכנית המתוקנת התברר שלא ניתן לאשר את פתרון החניה שהוצע לאור הצמידות לשצ"פ, מובה לצורך הבנשת תנאי נוסף בהחלטת הוועדה המקומות ובו ציון שלא ניתן לאשר חוקיות את פתרון החניה המוצע בבקשתו ויש לבטל את החניות שהוצעו במכפילים הצמודים לשצ"פ, לאור העובדה שעומדת בניגוד להנחיות מרחביות, ומכאן שלא ניתן לאשר אף בהקללה. מלבד זאת מדובר במפגע בטיחותי ותכוני בו הולכי רגל יילכו בשצ"פ ברוחב 3 מ'  
ובצד אלייהם מכפילי חניה בגובה של 2 קומות!

מיותר לציין כי החלטת הוועדה אינה בתוקף זה זמן רב למרות מתן אורכוות הרבה ליותר עפ"י התקנות, על כן  
החלטה המוסיפה תנאי של ביטול החניות לביוון השצ"פ, על ההשלכות הכרוכות בה בעניין הבקשה להיתר, הינה מעבר  
לצורך ואין בה תחולת למעשה, והוא נדרש רק לאור החלטת בית המשפט ונסיונם של מבקשי ההיתר לקבל הארצת תוקף  
נוספת להחלטה בדבר אישור הבקשה להיתר, במסגרת ועדת הערע או בית המשפט.

לאור האמור לעיל יש להוסיף תנאי להחלטת הוועדה בדבר ביטול חניות הפונות לשצ"פ, **ambil לגורע מהעובדה שאין כוונת אפשרות להנפיק את היתר הבניה לאור פקיעת תוקף ההחלטה:**

### החלטת:

#### לענין תוקף ההחלטה:

הבקשה נדונה בתאריך 15.6.2020 – תוקף הבקשה עד ליום 15.6.2022 הוארכה לפי תקנה 46 (ב)  
لتקנות הרישוי לשנה נוספת נסافت בסמכות מהנדסת העיר עד לתאריך: 15.6.23, בר שניתנה ארוכה מקסימלית של 3 שנים.  
למרות האמור לעיל עורך הבקשה היזן בקשה נוספת לאורכה מכח תקנה זו, לאור העובדה כי הייתה קיימת תקללה במערכת  
רישוי זמין, ניתנה בעלות אורכה של שנה נוספת, משמע שנה נוספת.

לאחר שהתקלה הtgtלה הבקשה נסגרה ע"י מנהל התכנון. על סיגרת הבקשה הוגשה עתירה מינהלית מטעם היוזם, אשר  
טען כי הסתמן על הארצת המועד. בסופו של יום הוסכם לאור הנסיבות לפתח את הבקשה עד ליום 30.9.24, ובית המשפט  
קיבל את הסכמת הצדדים ללא דין (בתאריך: 28.5.24).

הבקשה עלתה למערכת רישיוי זמין בתאריך 17.7.24  
**במסגרת העלאת הבקשה מחדש ציון כי החלפו את עורך הבקשה.**

בין יתר התנאים שנדרש מבקש ההיתר לתקן, הוא ביטול מתקני חניה על גבול השצ"פ, שלא סומן בבקשתה להיתר.

עד למועד האחרון ביום 30.9.24 לא הושלמו אישורי הועודה ותיקון התכנית, ותוקף ההחלטה פג.

משמעות הדבר כי **אין בסיס חוקי** לאישור אורך או רוחב נוספת כי הבקשתה קיבלה ארכות מעל 4 שנים!! מעבר למקסימום הארכות אשר המחוקק מאפשר לאשר.

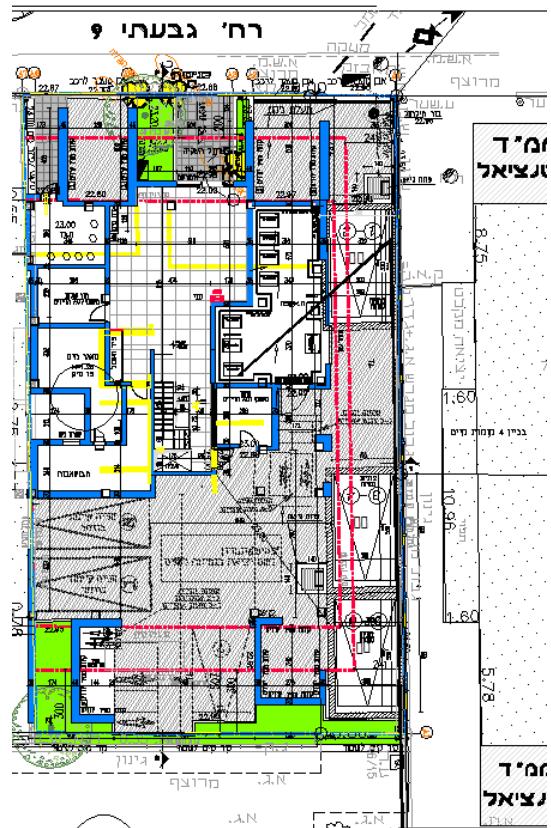
בעניין הארכת תוקף ההחלטה ובענין טענות נגד התנאים שנדרשו להוצאת ההיתר הוגשה עתירה מנהלית.

על פ"י החלטת בית המשפט מיום: 5.1.25 בעטירה המינהלית, הושב הדיון לועדה המקומית על מנת שתדון בנושא התנאי של ביטול החניות הפונtot לשצ"פ, כאשר הצדדים שומרים על טענותיהם בעניין שאלת הארכת תוקף ההחלטה לאישור ההיתר.

התיחסות לנושא מתקני החניה הפונים לשצ"פ:

הבקשתה הוגשה לראשונה ב-6.12.17, ללא שסימנה מצד הצפון מזרחי את השצ"פ הקיים, וסורהה לאור אי פרסום מלאה הקלות. הבקשתה הוגשה בשנית רק לאחר בשנתיפ בתאריך: 26.11.19. התכנית שהוגשה לא צינה את השצ"פ בגבול הצפון מזרחי של החלקה. להלן התכנית.

#### קומות פרתר ק.מ



הבקשתה נדונה בוועדת משנה בתאריך 15.6.2020 ואושרה בכוון לתיקונים בניםם  
יש לבטל 2 מקומות חניה בחזית הקדמית היהות והדבר נגד הנחיות מרחביות

נושא	הנחיות
4.1 חניה עילית	<p>א. לא תותר חניה עילית במבנה חדשה ובהריסה ובניה במסגרת תמן"א 2/38.</p> <p>ב. בחיזוק במסגרת תמן 38/1 לא תותר חניה בחזית קדמית.</p>

היות ובתכנית שהוגשה לא היה מצוין השצ"פ והוא נראה כי המכפילים צמודים לגבול המגרש הצידי עם המבנה הגובל, לא ציינה בהחלטת הוועדה הערה בעניין ביטול המכפילים הצמודים לשצ"פ.

לאחר קבלת תכנית מתוקנת בה סומן השצ"פ, ואשר הועבירה לسانיות מהנדסת העיר לשם אישור החזיות, נמצא כי המכפילים אינם מתוכננים לכיוון מבנה גובל אלא לביוון שצ"פ, ועל כן לא ניתן לאשרם, היota והדבר נגד הנחיות מרחביות וכן מהוועה מפגע בטיחותי לאור העובדה כי הם בעליים לגובה של 2 קומות, כמו כן מדובר במפגע תכונני.

2.5 מתoki חניה מכניים/ מעליות חניה	<p>א. תאפשר הקמת מתoki חניה לרכב (מכפיל חניה/עלית) ובלבד שלא ימוקמו בגבול הקדמי של המגרש, אלא <u>מקו הבניי הקדמי</u> <u>פנימה</u> <u>למגרש</u>.</p> <p>ב. גובה עליה למתוקן חניה יהיה 4 מ' לצורך הוצאה רכב מהתקרע ויאפשר חניה לכל סוג הרכבים הפרטיים, כולל ג'יפים.</p> <p>ג. מידות המתוקן מפורט בסעיף 4.3</p> <p>ד. ההמתנה לנסעה למתקן החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
--	---

לאור האמור הם נדרשו למצאו מקום חניה חולפי עבור 6 מקומות חניה.  
נוסיף על בר כי פתרון החניה שניתן במועד דין הוועדה כולל חניות קיימות בהיתר המקורי אך לא נתן מענה ליח"ד התוספותיות מכח התמן"א להן ניתן פטור.

להלן ניתוח החניות הקיימות והחלטת הוועדה:  
במבנה קיימות 16 יח"ד להן יש עפ"י יותר 7 מקומות חניה  
בקשה כוללת תוספת של עד 14 יח"ד להן מדרש 14 חניות נוספות (בתקן 1:1)  
סה"כ מדרש 21 מקומות חניה + חניות נוספת  
הועודה אישרה תקן חניה מופחת וליח"ד מכח תמן"א נתנה פטור כך שהיא עלייהם לתוכן 9 חניות + חניות נוספת  
פתרון החניה שהוצע כולל: 3 מכפילי חניה מבנים של 2 קומות בצד לשצ"פ + 3 חניות עלויות  
סה"כ 9 חניות

חשיבות לציין כי עורק הבקשה העבר חלק מהתנאים רק לאחר בשנה וחצי מההחלטה הוועדה.  
מכל מקום, מאחר ורק מעט שהוגשה התכנית המתוקנת התברר שלא ניתן לאשר את פתרון החניה שהוצע לאור הצמידות לשצ"פ, מובא לצורך הבנשת תנאי נוסף נוסף בהחלטת הוועדה המקומות ובו יצוין שלא ניתן לאשר חוקית את פתרון החניה המוצע בבקשתו ויש לבטל את החניות שהוצעו במכפילים הצמודים לשצ"פ, לאור העובדה שעומדת בוגוד להנחיות מרחביות, ומכאן שלא ניתן לאשר אף בהקללה. מלבד זאת מדובר במפגע בטיחותי ותכוננו בו הולכי רגל יהלכו בשצ"פ ברוחב 3 מ' ובצד אליהם מכפילי חניה בגובה של 2 קומות!

מיותר לציין כי החלטת הוועדה אינה בתוקף זה זמן רב למרות מעת אורכוות אף מעבר למוטר עפ"י התקנות, על כן החלטה המוסיפה תנאי של ביטול החניות לביוון השצ"פ, על ההשלכות הכרוכות בה בעניין הבקשה להיתר, הינה מעבר לצורך ואין בה תוחלת למעשה, והיא נדרשת רק לאור החלטת בית המשפט ונסיונות של מבקשי ההיתר לקבל הארצת תוקף נוספת להחלטה בדבר אישור הבקשה להיתר, במסגרת ועדת הערע או בית המשפט.

לאור האמור לעיל הוחלט להוסיף תנאי להחלטת הוועדה בדבר ביטול חניות הפונוט לשצ"פ, מבלי LAGURU מהעובדת שאין ביום אפשרות להנפיק את היתר הבנייה לאור פקיעת תוקף ההחלטה

הצבעה:  
פה אחד – 6 (רפ' ברנץ עזב את היישיבה)

מספר בקשה : 20180813	תיק בניין :	2359
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' : 20250001		בתאריך : 27/01/2025

**סעיף 2:**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' :

**מבקש:**

- ♦ מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ  
לוי משה 11 ראשון לציון

**בעל הנכס:**

- ♦ נציג הבעלים ע"י עו"ד קורן דוד

**עובד:**

- ♦ גולמבר גדרון

**סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום  
מספר בקשה ברישוי זמיון : 9962988557

**כתובת הבניין:** צנלאסון 41, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 114 מגרש: 102 ; חלקה: 115 ; 116 ; 117 ; 118 ; 119 ;  
תכנית: בי/1, 517/1, בי/2א, 319, בי/430, 430, בי/430א, 403, בי/328, 328, בי/403, 403, בי/1, 1/403, 577.

**מהות הבקשה:** הבקשה מובאת לדין לצורך הארצת תוקף היתר בנייה מס' 19080819 מתאריך 04.01.2022 עד

04.01.2028

ביטול הקמת גני ילדים + מעונות בתחום מבנה ציבורי עפ"י התכנית החלת במקומם, הוספה שטח למרוף לצורך אורחים + חפירה ודיפון + עוגנים מחוץ לגבולות החלקה + עגורנים + תכנית התארגנות והצבת מבנים ארעיים בשטח של 165 מ"ר.

**חו"ץ מהנדס העיר**

מליצה לאשר את הבקשה להארצת תוקף היתר מס' 13080813 מתאריך 04.01.2022 עד  
לתאריך 04.01.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 19080819.

**החלטת:**

וחולט לאשר את הבקשה להארצת תוקף היתר מס' 13080813 20180813 מתאריך 04.01.2022 עד  
לתאריך 04.01.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 19080819.

**הצבעה:**  
פה אחד - 6 (רפיברנו עזב את הישיבה)

מספר בקשה: 20180819	תיק בניין:	2360
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250001 בתאריך: 27/01/2025		

**סעיף 3:**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250001 בתאריך: 27/01/2025

**מבקש:**

- ♦ מעוז דניאל  
לוי משה 11 ראשון לציון

**בעל הנכס:**

- ♦ עו"ד קורן דוד-נצח הדירות

**עובד:**

- ♦ גולומב גدعון

**סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 8881635889

**כתובת הבניין:** צנלאסון 53, בית ים

**גוש וחלקה:** גוש: 7156 חלקה: 109 מגרש: 101 יעד: אזור מגורים ד

**תכנית:** בי/א, 517, בי/ב, 430, בי/ג, 403

**מהות הבקשה:**

הבקשה מובאת לדין לצורך הארכת תוקף היתר בנייה מס' 20180819 מתאריך 04.01.2022

עד לתאריך 04.01.2028

הリストת מבנים קיימים והקמת 2 בנייני מגורים בני 27 קומות + מרתפי חניה + צובר גז +

חדר טרפו + 200 מ"ר לובי בקומת הקרקע.

**חו"ץ מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20180819 מתאריך 04.01.2022 עד לתאריך

04.01.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 20180819.

**החלטת:**

הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20180819 מתאריך 04.01.2022 עד

لتאריך 04.01.2028 בהתאם לתנאים מהיתר 20180819.

**הצבעה:**

פה אחד - 6 (רפוי ברנו עזב את הישיבה)

**מבקש:**

- גורפיה הנדסה אזרחית ועובדות ציבוריות בע"מ  
שדר נים 2 ראשון לציון מיקוד: 7546302

**בעל הנכס:**

- עוזי אסף מילפה כוח הבעלים לפי נוסח טאבו

**עורך:**

- איל קובי מושלין

**סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000329060

**כתובת הבניין:** מוצאה 8, בת ים

**גוש וחלקה:** גוש: 7128 חלקה: 101 מגרש: 105 יעד: מגורים ד'

**תכנית:** 502-0143628

**מהות הבקשה:**

פינוי בניין - הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות על קומת קרקע מלאה ובנית 2 בניינים חדשים בני 10 קומות מעל הכניסה הקובעת עם מרتفع לחלקה (105) 102 על 4 קומות העבודה כולל חניה, גדרות, חפיר ו שימושים נילוים + גידור זמני וועוגנים זמינים.

סה"כ 95 יח"ד בתא שטח 105.

**חו"ד מהנדס העיר**

ممליין לאשר את הבקשת

(בכוונה לאמצוות מהות הבקשת כיוון שביקוש הקללה וכך לאחר החלטה במידה ויחלטו לאשר מהות הבקשת תוטמע כאמור ע"י מזכירת הוועדה)

**הקלות מבוקשות:**

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהה הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומך 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

**הקלות מאושרות:**

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהה הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומך 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

**החלטה:**

הוחלט לאשר את הבקשת פינוי בניין - הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות על קומת קרקע מלאה ובנית 2 בניינים חדשים בני 11 קומות על הכניסה הקובעת עם מרتفع לחלקה (105) 102 על 4 קומות העבודה כולל חניה, גדרות, חפיר ו שימושים נילוים + גידור זמני וועוגנים זמינים.

סה"כ 95 יח"ד בתא שטח 105.

שאר התנאים כמפורט בפרוטוקול ישיבה מס' 04.11.24 מיום 20240008

**הקלות מבוקשות:**

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהה הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומך 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

**הקלות מאושרות:**

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.

2. הגבהה הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומך 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

**הצבעה:**

פה אחד - 6 (רפ' ברנו עזב את הישיבה)

**מבקש:**

- גורפיה הנדסה אזרחית ועובדות ציבוריות בע"מ  
שדר נים 2 ראשון לציון מיקוד: 7546302

**בעל הנכס:**

- עוזי אסף מיופה כוח הבעלים לפי נוסח טאבו

**עורך:**

- איל קובי מושלין

**סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000329037

**כתובות הבניין:** מצדה 6, בת ים

**גוש וחלקה:** גוש: 7128 חלקה: 102

**תכנית:** ב/י/א', 369, ב/י/א', 430, ב/י/א', 430, ב/י/ב, 377, ב/י/ב, 403, ב/י/ב:

**מהות הבקשה:**

פינוי בניוי - הריסת בניין מגורים קיימים בן 4 קומות על קומת קרקע מלאה ובנויות 2 בניינים חדשים בני 10 קומות מעל הכנסייה הקובעת עם מרتف משותף לחלקה 101 (104) בעל 4 קומות. העבודה כוללת חניה מקורה, גדרות, חפירה ו שימושים נלוויים + גידור זמני ועוגנים זמניים.

סה"כ 94 יח"ד בתא שטח 104.

**חו"ד מהנדס העיר**

ممליין לאפשר את הבקשה

(בכוונה לאמצוות מהות הבקשה כיון שביקוש הקללה וכן לאחר החלטה במידה ויחלטו לאשר מהות הבקשה תוטמע כאמור ע"י מזכירת הוועדה)

**הקלות מבוקשות:**

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.
2. הגובה הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומך 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

**הקלות מאושרו:**

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.
2. הגובה הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומך 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

**החלטת:**

הוחלט לאפשר את הבקשה לפינוי בניוי - הריסת בניין מגורים קיימים בן 4 קומות על קומת קרקע מלאה ובנויות 2 בניינים חדשים מעלה הכנסייה הקובעת עם מרتف משותף החלקה 101 (104) בעל 4 קומות. העבודה כוללת חניה מקורה, גדרות, חפירה ו שימושים נלוויים + גידור זמני ועוגנים זמניים.

סה"כ 94 יח"ד בתא שטח 104.

**שאר התנאים כמפורט בפרוטוקול ישיבה מס' 20240008 מיום 04.11.24**

**הקלות מבוקשות:**

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.
2. הגובה הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומך 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

**הקלות מאושרו:**

1. הוספת קומה נוספת מעל ל-10 קומות סה"כ מספר הקומות המבוקשות 11 קומות כולל קומת קרקע.
2. הגובה הבניין עד לגובה של 36.95 מ' לעומך 32 מ' המותרים עפ"י תכנית.

**הצבעה:**

פה אחד - 6 (רפוי ברנו עזב את הישיבה)

**מבקש:**

- ♦ **עיריית בת ים**  
נורדהו מס' 17 בת ים

**בעל הנכס:**

- ♦ **עיריית בת ים**

**Որ:**

- ♦ **שר חילב**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000404383

**כתובת הבניין:** הרשת 5, בת ים

**גוש וחלקה:** גוש: 7136 חלקה: 467

**תכנית:** בי/777

**מהות הבקשה:**

הristolת מבנה קיון בן 3 קומות, והקמת מבנה בן 5 קומות: 3 קומות- הכלל 7 כיתות גני ילדים/  
מעונות יום, ו- 2 קומות משרדים לשירות פסיכולוגי/חינוך/התפתחותית+ גידור זמני לתקופת הבניה.

**חו"ץ מהנדס העיר**

ממליץ לאשר את הבקשה:

1. בקשה להקללה בכו בנין אחורי בצורת גזורתא ב-2 מטר (40%)
2. בקשה להקללה בכו בנין צידי ב-35 ס"מ (10%)

הקלות מאושרו:

1. בקשה להקללה בכו בנין אחורי בצורת גזורתא ב-2 מטר (40%)
2. בקשה להקללה בכו בנין צידי ב-35 ס"מ (10%)

לנושא התנגדויות:

שם המתנגד בולוטין סטנסלב + בולוטין אליזבטה, בלפור 79 א דירה 13 בת ים		
סענה	לקבלה/לדוחות/לדוחות בחלוקת	מענה
1. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף בי/777 ולא ניתן להתנגד, וכי הקללה המבוקשת הינה הקללה מינורית שאין לה השפעה על המבנהים הגובלים והמרקח הנורדר בין המבנים הינו 6 מטר	לדוחות את התנגדות	1. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה "יחסמו ציוני אויר ואור".
<b>שם המתנגד יצחק פדהצור בשם כל הדירים, בלפור 79 בת ים</b>		
1. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף בי/777 ולא ניתן להתנגד וכי הקללה המבוקשת הינה הקללה מינורית שאין לה השפעה על המבנהים הגובלים והמרקח הנורדר בין המבנים הינו 6 מטר  2. עפ"י תכנית בי/777-יעדי התכנית אפשרותה ערובה בין גני ילדים לבני משרדים עבור השירותים הפסיכולוגיים, ולכן לא ניתן להתנגד.  3. עפ"י התכנית שפורסמה לצורך עיון לממן התנגדות, ניתן לראות כי מבוקש הריסת מבנה קיים ובמקומו 3 קומות עbor גני ילדים (7 כיתות) ועוד 2 קומות עברו השירותים הפסיכולוגיים. בסופו, תכנית בי/777 מתירה את האפשרות להקים מבנה בן 5 קומות.	לדוחות את התנגדות	1. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה "יחסמו ציוני אויר ואור". 2. מבקשים להחותר את השטח המדובר ליעודי המקורי גני ילדים ולא להוציא שימושים. 3. קיימת סטייה בין מסמכי התכנית לבין מהות הבקשה.
<b>שם המתנגד פישר ירון, בלפור 79 ב בת ים</b>		
1. עפ"י הרישומים ולאחר בדיקה עם חברת הפרסום ירון פישר קיבל את המכתב בתאריך -29.10.2024	לדוחות את המכתבים	1. לא קיבלנו את המכתבים 2. פגשה בפרטיות, לרבות אויר ואוויר. 3. צפיפות גובהה באזרע

<p>הושארה הודעה בכתבובה.</p> <p>2. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף ב/777 ולא ניתן להתנגד וכי החקלה המבוקשת הינה הקלה מינורית שכן לה השפעה על המבנים האגובלים והמרחיק הנוטר בין המבנים הינו 6 מטר</p> <p>3. תהליCi התחדשות עירונית נרחבים המתבצעים בסביבה הרקובה, הכוללים תוספות בנייה ועליה בקומנות, יוצרים ביקושים גובר לשירותיים ציבוריים וחינוכיים. ההתאמנה של המבנה המוצע למוגמות העירוניות הרוחות, תורן מתוונה לצרכים המשתנים של התושבים, מחזקת את הצדקת הבנייה המוצעת. בנוסף המבנה תורם לשגת מטרות התכנית המתאראר העירונית לפיתוח אזור דינמי ורב- תכלitti.</p>		
שם המתנגד ציפורה ומשה אושר, בלפור 79 ב דירה 7 בת ים		
<p>1. 3+2+1: המבנה המוצע עומד במלואו בתנאי תכנית בניית עיר (תב"ע) ב/777, המאפשרת בנייה של מבנה בן 5 קומות ושימושים מגוונים כגון גני ילדים, ושירותים פסיאולוגיים. בנוסף, תהליCi התחדשות עירונית נרחבים המתבצעים בסביבה הרקובה, הכוללים תוספות בנייה ועליה בקומנות, יוצרים ביקושים גובר לשירותיים ציבוריים וחינוכיים. ההתאמנה של המבנה המוצע למוגמות העירוניות הרוחות, תורן מתוונה לצרכים המשתנים של התושבים, מחזקת את הצדקת הבנייה המוצעת. בנוסף המבנה תורם לשגת מטרות התכנית המתאראר העירונית לפיתוח אזור דינמי ורב- תכלitti.</p>	<p>לדוחות את ההתנגדות</p>	<p>1. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה ייחסמו כיווני אויר ואור. 2. צפיפות גבואה באזורי 3. חלופות אחרות</p>

### החלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה הקולות מבקשתו:

1. בקשה להקללה בכו בנין אחורי בצורת גוזטרא ב-2 מטר (40%)  
2. בקשה להקללה בכו בנין צידי-ב-35 ס"מ (10%)

הקלות מאושרו:

1. בקשה להקללה בכו בנין אחורי בצורת גוזטרא ב-2 מטר (40%)  
2. בקשה להקללה בכו בנין צידי-ב-35 ס"מ (10%)

לנושא ההתנגדות:

שם המתנגד בולוטין סטנסילב + בולוטין אליזבטה, בלפור 79 א דירה 13 בת ים		
<p>מענה</p> <p>2. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף ב/777 ולא ניתן להתנגד, וכי החקלה המבוקשת הינה הקלה מינורית שכן לה השפעה על המבנים האגובלים והמרחיק הנוטר בין המבנים הינו 6 מטר</p>	<p>לקבלה/لدוחות/لدוחות בחלוקת</p>	<p>לדוחות את ההתנגדות</p>
שם המתנגד יצחק פדהצור בשם כל הדירים, בלפור 79 בת ים		
<p>4. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתוקף ב/777 ולא ניתן להתנגד וכי</p>	<p>לדוחות את ההתנגדות</p>	<p>4. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה ייחסמו כיווני אויר ואור.</p>

<p>הקללה המבוקשת הינה הקללה מינורית שאין לה השפעה על המבנים הגובלים והמרקח הנורו בין המבנים הינו 6 מטר 5. עפ"י תכנית ב/777- ייעוד התכנית מאפשרת עירוב בין גני ילדים לבן משדרים עבור השירות הפסיקולוגי, ולכן לא ניתן להתנגד. 6. עפ"י התכנית שפורסמה לצורכי עיון לעתן התנגדות, ניתן לראות כי mbוקש הרישת מבנה קיימים ובמקומו 3 קומות עבור גני ילדים (7 כיתות) ועוד 2 קומות עבור השירות הפסיקולוגי. בנוסף, תכנית ב/777 מתירה את האפשרות להקים מבנה בן 5 קומות.</p>		<p>5. מבקשים להוותיר את השטח המדויב לשימוש המקורי גני ילדים ולא להוציא שימושים. 6. קיימת סתירה בין מסמכי התכנית לבין מהות הבקשה.</p>
<p>4. עפ"י הרישומים ולאחר בדיקה עם חברת הפרסום יIRON פישר קיבל את המכתב בתאריך -29.10.2024 הושראה הודעה בכתבות. 5. מס' הקומות הינו עפ"י תכנית בתיקף ב/777 ולא ניתן להתנגד וכי הקללה המבוקשת הינה הקללה מינורית שאין לה השפעה על המבנים הגובלים והמרקח הנורו בין המבנים הינו 6 מטר 6. תהליכי התחדשות עירונית נרחבים המתבצעים בסביבה הקרובה, הכוללים תוספות בניה ועליה בקומות, יוצרים ביקוש גובר לשירותים ציבוריים וחינוכיים. ההתאמה של המבנה המוצע ל מגמות העירונית הרוחות, תוך מתן מענה לצרכים המשתנים של התושבים, מחזקת את הצדקת הבנייה המוצעת. בנוסף המבנה תורם להשגת מטרות התכנית המתואם העירונית לפיתוח אזור דינמי ורב- תכליתי.</p>	<p>לדוחות את ההתנגדות</p>	<p>4. לא קיבלנו את המכתבים 5. פגישה בפרטיות, לרבות אויר ואויר. 6. צפיפות גובהה באזורי</p>
<p>2. 3+2: המבנה המוצע עומד במלואו בתנאי תכנית בניין עיר (תב"ע) ב/777, המאפשרת בנייה של מבנה בן 5 קומות ושימושים מוגונים כגון גני ילדים, שירותי פסיקולוגיים. בנוסף, תהליכי התחדשות עירונית נרחבים המתבצעים בסביבה הקרובה, הכוללים תוספות בניה ועליה בקומות, יוצרים ביקוש גובר לשירותים ציבוריים וחינוכיים. ההתאמה של המבנה המוצע ל מגמות העירונית הרוחות, תוך מתן מענה לצרכים המשתנים של התושבים, מחזקת את הצדקת הבנייה המוצעת. בנוסף המבנה תורם להשגת מטרות התכנית המתואם העירונית לפיתוח אזור דינמי ורב- תכליתי.</p>	<p>לדוחות את ההתנגדות</p>	<p>4. גובה המבנה- בעקבות גובה המבנה ייחסמו כיווני אויר ואויר. 5. צפיפות גובהה באזורי 6. חלופות אחרות</p>

הצבעה :

**שלב בקרת התכנון**

- נספח נגישות+חתיימות יועץ נגישות ע"ג תוכנית הגשה/ פטור מנגישות(МОטו"ס)
- אישור תשתיות - תיאום הנדסי (חוותמת על גבי תוכנית הגשה מלאה)
- אישור משרד הבריאות
- הצהרת עורך>bקשה בדבר שינויים מרוחביים בעקבות בקרת התכנון
- אישור סופי , חברת חשמל על גבי תוכנית הגשה מלאה
- אישור סופי להיתר היחידה הסביבתית לרבות בניה יロקה
- עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפקחת חום עירוני וכו'.
- אישור מכון בקרה
- חוותת עיצוב מאושרת וחותמה ע"י מנהלת מה' עיצוב אורהני (תוכנית עיצוב חותומה ומושרת + מסך אישור מומונה בטיחות מוסדות חינוך אונר אטיאס
- אישור תאגיד מים וביוב
- אישור מחלוקת גנים ונוף
- אישור פקיד היירות
- אישור מחלוקת חינוך וקהילה
- אישור משרד החינוך
- אישור מה' תברואה בנוגע לפתרון האשפה
- אישור התיחסות יועץ תנופה

**תנאים להיתר**

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

**אישור לתחילת העבודה**

- मבחן בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת  
וכוללת הצהרת קובלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השדר וחייבת בעל ההיתר  
בדבר מינויים - טופס 1
- יש לצרף הודהה על מינויו האחראי לתיאום עם מכון בקרה.  
בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קובלן , אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל זה  
טבלת פרטני הקשור בעלי תפקידים ומינויים באתר -טופס 3
- טופס 4 - הודהה מינויו ותצהיר האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 5 - הודהה מינויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 6 - הודהה מינויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 7 - הודהה מינויו ותצהיר מודד מוסמך
- טופס 11 - הסכם ההקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- טופס 12/ 1 - אישור אגף אכquot הסביבה
- טופס 13/ 2 - אישור מחלוקת תשתיות -אישור תוכנית הסדרי תנופה
- טופס 13/ 1 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס 14 - אישור תוכנית ארגון אתר וסקר סיכון
- טופס 15 - אישור מחלוקת תברואה
- טופס 18 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 20 - הצהרת מומונה בטיחות קובלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה  
אישור מכון בקרה לתחילת עבודות  
אישור מוסדות חינוך

**דרישות למחלק ביצוע**

- דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד סיום בניין, בצוות מפקת מדידה עדכנית עם הס
- דיווח ביקורת באתר לשלב סיום בניין, בצוות מפקת מדידה רצפה ראשונה  
עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות  
מפקת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.
- דיווח על עירכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפקת מדידה עדכנית עם  
הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבאים במנש, גדרות, מרחוקים, תוואי קווי  
ושוחות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

**תעודת גמר**

- טופס 1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס 2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך>bקשה
- טופס 3 - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס 4 - תצהיר מודד מוסמך

- טופס א 4/1 - תצהיר יווץ תנואה
- טופס 5 - תצהיר יווץ נגירות
- טופס א 5/1 - תצהיר יווץ בטיחות
- טופס ב 6/1 - אישור מחלוקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- טופס ב 6/3 - אישור מחלוקת תשתיות - הסדרי תנואה
- טופס ב 6/4 - אישור מחלוקת תשתיות - תאום הנדי
- טופס ב 7 - אישור מחלוקת איכות סביבה
- טופס ב 8 - אישור מחלוקת תברואה
- טופס ב 8/3 - אישור מחלוקת גנים ונוף
- טופס ב 8/4 - אישור מחלוקת מבנה חינוך
- טופס ב 10 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס 12/12 - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלוקת פיקוח
- טופס 13/17 - אישור דיווח האחראי לביקורת
- טופס 18/18 - בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
- אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתיקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור לבדיקת תקינות מעליות ע"י משרד העבודה
- אישור תשלום אגרה תעודה גמר (מצורף קישור באוגדן)
- הסכם חוזה ריקטק + אישור ריקטק
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- + אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד אישור מכון בקרה - גמר

**מבקש:**

- ♦ מיכל אליזבט בזק  
הפלמה 11 בת ים

**בעל הנכס:**

- ♦ ע"פ נסח טאבו

**ՈՐԾ:**

- ♦ אילנית ארביב

**סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000240256

**כחות הבניין:** הפלמ"ח 11, בת ים

שטח מגרש: 652.00 מ"ר גוש: 7152 חלקה: 178 יעוד: אזרח בנייה מותרים: 35%  
שטח בנייה מותר: 228.20 מ"ר אחזוי בנייה מותרים:  
גוש וחלקה: תוכנית: 3/364, בי/ב 430/ב

**מהות הבקשה:**

תוספת בניה בדירה מס' 1 בקומת קרקע בשטח של 57.60 מ"ר כך שיתקבל קיים + מוצע  
סה"כ: 114.32 מ"ר 12.18+ מ"ר מ"ד + פרגולה בשטח של 10.08 מ"ר + הריסה ובנייה  
חדש של מדרגות חיצונית+בנייה חומה צפונית מערבית בגבול מגרש+שינויים פנימיים  
והריסות כמסומן בתכנית+גידור זמן לתקופת הבניה.

**חו"ץ מהנדס העיר**

לאור האמור לעיל ממילץ לאשר את הבקשה:

תוספת בניה בדירה מס' 1 בקומת קרקע בשטח של 57.60 מ"ר כך שיתקבל קיים + מוצע  
סה"כ: 114.32 מ"ר 12.18+ מ"ר מ"ד + פרגולה בשטח של 10.08 מ"ר + הריסה ובנייה  
חדש של מדרגות חיצונית+בנייה חומה צפונית מערבית בגבול מגרש+שינויים פנימיים  
והריסות כמסומן בתכנית+גידור זמן לתקופת הבניה.

**הקללה מבוקשת:**

הקללה בכו בניין צדי עד 10% כך שהייתה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים,

**הקללה מאושורת:**

הקללה בכו בניין צדי עד 10% כך שהייתה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים,

**החלטה:**

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה:  
תוספת בניה בדירה מס' 1 בקומת קרקע בשטח של 57.60 מ"ר כך שיתקבל קיים + מוצע  
סה"כ: 114.32 מ"ר 12.18+ מ"ר מ"ד + פרגולה בשטח של 10.08 מ"ר + הריסה ובנייה  
חדש של מדרגות חיצונית + בנייה חומה צפונית מערבית בגבול מגרש + שינויים פנימיים  
והריסות כמסומן בתכנית + גידור זמן לתקופת הבניה.

**הקללה מבוקשת:**

הקללה בכו בניין צדי עד 10% כך שהייתה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים,

**הקללה מאושורת:**

הקללה בכו בניין צדי עד 10% כך שהייתה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים,

**הצבעה:**

פה אחד : 6 (רפוי ברנו עזב את הישיבה)

### **שלב בקורת התכנון**

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתקנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- חתימת ואישור יווץ בטיחות ע"ג התכנית
- אסמכתא לתשלום לפי תקנה 27 בטאבו
- יש להגיש תצהיר חתום על בקשה לפטור מותנה מתשלום היטל השבחה

### **תנאים להיתר**

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידים מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות בנקאיות לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומיים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

### **אישור לתחלת העבודה**

- ambil בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת וכוללת תצהיר קבלן מבצע, תצהרת האחראי לביצוע השלד וחצימת בעל ההיתר בדבר מינויים - טופס A1
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל זה טבלת פרטני אישי קשר בעלי תפקדים וממונחים באתר - טופס A3
- טופס A4 - הودעת מינויו ותצהיר האחראי לביצוע על הביצוע
- טופס A5 - הודעת מינויו ותצהיר קבלן רשות לביצוע שלד הבניין
- טופס A6 - הודעת מינויו ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס A7 - הודעת מינויו ותצהיר מודד מוסמך
- טופס B9 - אישור בטוחים (פולילסה) מבעל ההיתר והקבלן הראשי
- טופס B11 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- טופס ג12/ 1 - אישור אגף איכות הסביבה
- טופס ג13/ 1 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס ג15 - אישור מחלקת תברואה
- טופס ג15/ 1 - אישור מחלקת חשמל ותאורה
- תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטוי היתר וממונחים AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישיוני עסק מפת מדידה
- טופס ד20 - תצהיר ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה

### **דרישות למהלך ביצוע**

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד.
  - דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצווף מפה מדידה עדכנית עם הבניה השוחלה, לרבות סימון כל הגבהים בMargash, גדרות, מרחקים, תווואן קווי ושוחות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

### **תעודת גמר**

- טופס A1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס A2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הרקשות
- טופס A3 - תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתקנן שלד הבניין, תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס A4 - תצהיר מודד מוסמך
- טופס A5/ 1 - תצהיר יווץ בטיחות
- טופס B7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס B8 - אישור מחלקת תברואה
- טופס B10 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס D12 - אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס D13-D17 - אישור דיווח האחראי לביקורת
- טופס D18 - בדיקות מעבדה ואישוריהם נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטוניים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעליות ומדרגות מרתק - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ ממ"ק
- אישור מעבדה מוסמכת להדיקות טיח מרחב מוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מרחב המוגן
- אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בנין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
- אישור תשלום אגרה תעודה גמר (מצורף קישור באוגדן)
- דוח מסכם מאשרי ביקורת על הביצוע



**מבקש:**

- אולגה אליהו הגבウות 8 בת ים

**בעל הנכס:**

- מילה אליהו

**עובד:**

- אבשלום הררי

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000068570

**כתובת הבניין: הגבウות 8, בת ים**

שטח מגרש: 736.00 מ"ר גוש: 63 יעד: אזרח מגוריים ג  
גוש וחלקה: 7156 חלקה: 63 תכנית: 385/ב/י

**מottoת הבקשה:**

תוספת חדר על הגג בשטח של 28.83 מ"ר בדירה מס' 16 בקומה ג' בבניין קיים בן 3 קומות

**חו"ץ מהנדס העיר**

ממליץ לאשר את הבקשה לתוספת חדר על הגג בשטח של 28.83 מ"ר בדירה מס' 16 בקומה ג' בבניין קיים בן 3 קומות.

**הקלה מאושרת:**

הקלה לתוספת חדר על הגג באופן שייתקבל קו מתווה בניין צפוני 0 מ' במקום 1.6 מ' לפני ת.ב.ע. ב/י 385.

**בכפוף להשלמת האישורים והתקונים הבאים:****החלטה:**

הוחלט לאשר את הבקשה לתוספת חדר על הגג בשטח של 28.83 מ"ר בדירה מס' 16 בקומה ג' בבניין קיים בן 3 קומות.

**הקלה מאושרת:**

הקלה לתוספת חדר על הגג באופן שייתקבל קו מתווה בניין צפוני 0 מ' במקום 1.6 מ' לפני ת.ב.ע. ב/י 385.

**בכפוף להשלמת האישורים והתקונים הבאים:****הצבעה:**

פה אחד: 6 (רפ' ברנו עזב את היישוב)

**דרישות בקשה להיתר תוספות בניה והרחבות-(ח.על הגג) ב. מרחבית**

דוח מפקח

הערה: טרם התחילו בעבודות גידור/בנייה

אישור היחידה הסביבתית

- אישור תאגיד המים והביוב

הערה: אין שינויים בצרנות המים והביוב העירוניים ובהתחברויות אליהם.

מחלקת חשמל ותאורה

הערה: לאחר סיום העבודה, נדרש דוח בודק חשמל.

אגף חזות העיר

**שלב בקרת התכנון**

---- בקרת תכנון ----

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

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

- חתימת ואישור יועץ בטיחות ע"ג התכנית.

asmcta la-tashlom ha-urah ticanot li-pi taka'na 27 - ci hidiya le-rabot ha-hadar ul ha-hag la-yofel.

### תנאים להיתר

- השלמת תנאי בקרת התקן או לחילופין אישור מכון בקרה ci בקרת התקן תקינה  
בצירוף דוח עורך הבקשה (תקנה 52)
- תשלים דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידים מים וביוב  
(דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), 2015 – התשע"ה
- הפקדת ערבות ננקאות לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטה הוועדה
- תשלים אגרות והיטלים : תשלים כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק  
רישום הערת תיכוניות לפי תקנה 27 ci הidiya le-rabot ha-hadar ul ha-hag la-yofel.

### אישור לתחילת עבודות

- mbdk b-kasha chotom u'i achrai libikrot  
w-kollat ha-zaharot kblon me-bet, ha-zaharot achrai libi'zut ha-shel w-chazimot ba-ul ha-hitar  
bdar miyimim - topf 1
- b-kashat achrai libi'zut ha-zaharot chotom u'i achrai libikrot, kblon , achrai libi'zut shel ha-bnayin w-ba-ul ha  
tblat faruti anshi kshr ba-ul tefkideim w-momnim ba-atar -topf 3
- topf 4 - houdat minioi v-tzahir achrai libikrot ul bi'zut
- topf 5 - houdat minioi v-tzahir kblon Roshom libi'zut shel ha-bnayin
- topf 6 - houdat minioi v-tzahir achrai libi'zut shel ha-bnayin
- topf 11 - ha-schm ha-takshrot um ma'bada libi'zut b-dikhot u'if chok ha-tcanon w-ha-bnayin
- topf 18 - אישור תחילת עבודות u'i achrai libikrot ul bi'zut

### דרישות למחלק bi'zut

- דיווח על ערכות ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השל.
- דיווח על ערכות ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה.
- דיווח על ערכות ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצווף מפה מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים בmars, gdrutot, merakhim, towai kovi  
w-shohot ha-bi'ob ud la-hatbarot lemerekhet iironiyot

### תעודת גמר

- topf 1 - אישור תעודה גמר u'i achrai libikrot ul bi'zut
- topf 2 - tzahir ha-mekash, tzahir uruk ha-bkasha
- topf 3 - tzahir achrai libikrot, tzahir matkan shel ha-bnayin, tzahir achrai libi'zut shel ha-bnayin
- topf 12 - אישור הבקשה u'i achrai libikrot, mafkh b-nia, manhal m-chalket pikoh
- topf 13-17 - אישור דיווח achrai libikrot
- topf 18 - בדיקות מעבדה ואישורי נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטוניים : isodot, tkrut, umodim, kirut mulilit v-madrigot  
maratf - rachfa tkrha v-kirrot, mmid/mmik
- אישור תשלום אגרה תעודה גמר (מצורף קישור באוגדן)
- דוח מסכם האחראי לביקורת על bi'zut  
+ אישור של בודק מוסמך ושל משרד העבודה ci ha-matkan takin v-uved

מבקש:**• קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ**

הרבי ניסנבוים יצחק 35 בת ים

סוג בקשה: תכנית עיצוב אדריכלי

**כתובת הבניין: המסגר 4, בית ים**גוש וחלקה: גוש 7123 חלקה: 81 יעד: איזור עסקים ובירוד  
תכנית: בי/א, 4/400, בי/2, 1/400, בי/3, 4/400, בי/2/A, BI/2/A**מהות הבקשה:**

פרויקט של עירוב שימושים ברובע העסקים, סנונית מגורים ראשונה בפינת הרחובות המסגר ואורט ישראל. בmgr שוכן מבנה בעירוב שימושים בעלי 8 קומות מעל קרקע המבנה הינו בעירוב שימושים – מסחר, תעסוקה, צרכי ציבור ומגורים (15 יחידות דיור).  
בנוסף מתוכנות שתי קומות מרافق המיעודות להנין מת קרקע, מחסנים וחדר שניים.

**חו"ד מהנדס העיר**

לאשר את הבקשה בהתאם להשלמת העורות הבדיקה.

**החולט לאשר את תכנית העיצוב בהתאם להשלמת העורות הבדיקה:****1. כללי -**

א. אישור תכנית העיצוב מותנה בהגשת חוברת לחלוקת עיצב אורבני המגדלת את כל האישורים עפ"י פורמט

המחלקה ותיקון העורות הבדיקה בגלילון הנ"ל.

ב. יש להעביר מודל תלת מימדי של הפרויקט לשתייה בסימפלקס ותכנית קומות קרקע לשתייה באתר ה-GIS.

**2. בניין -**

א. יש לשפר את התכנון של לובי התעסוקה, תצורתו הנוכחית אינה מיטבית.

ב. חזיות – יש להציג חלופה לחזיות ולהומרה הגמר כך שייצגו בצורה מיטבית את שימושי הקומות.

ג. יש להציג בקנ"מ 1:100 את חזיות קומת הקרקע כולל כל הגרלים ופתחי השירות.

ד. יש להציג סכמת חלול, ברוגע מוצגים רק 6% חלול. נדרש 15%, יש לבדוק הגדלת אחוזי החלול.

**3. פיתוח -**

א. יש להציג תכנית פיתוח וחתמי פיתוח מפורטים הכוללים את הרחובות הגובלים.

ב. יש לציין עומק שטילה.

**4. טכני -**

א. יש להשלים דיאגרמת תשויות הכלול – חדרי חשמל, מאגרי מים, מנדים,

ג, חיבור מים, חדרי אספה וכיצ"ב.

ב. יש להשלים דיאגרמת תנועה הכלול – תנועת הולפי רגלי, רכבים, דרכי מילוט וחזיות מסחריות.

ג. יש להציג את החזיות כחזיות ולא כחתכים.

ד. יש להשלים שימושים על כל החללים בקומת הקרקע.

ה. יש לסמן בבירור גבול חניון לת"ק

ו. יש להראות חתך מוגדל של קומת הקרקע כולל את כל זכות הדרך.

**5. תנאים לתחילת עבודות:**

א. אישור אדריכלית העיר לחומר הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("מוק אפ" בתאר).

ב. אישור תכנית פיתוח מפורטת לרבות חתמי רחוב, חומר גמר ופרט ביצוע ע"י אדריכלית העיר, והתייחסות ליכולת הרשות לתחזק את פרטי הפיתוח.

6. תנאים להיתר הבניה:

- א. תנאי לקליטת הבקשה להיתר: אישור שלב א' של תכנית העיצוב.  
ב. תנאי לקבלת היתר: חתימה על הסכם לנושא הקמת שטחי ציבור לפי סעיף 198.

7. סטטוס אישורי מחלקות לתכנית העיצוב:

נושא סטטוס תאריך עדכון	
aicah"ס הושלט	11/12/2024
תנוועה הושלט	15/12/2024
פיתוח נוף בטיפול היוזם	29/12/2024
תברואה בטיפול המחלקה	16/01/2024
תשरית הסכמי פיתוח בטיפול המחלקה	09/01/2025
תיקוז הושלט	17/01/2025
תאגיד (מים וביו) הושלט	05/01/2025
חSAMPLE יש לבצע תיאום	-

הצבעה :  
פה אחד - 6 (רפ' ברנו עזב את היישבה)