

מס' דף: 1

תאריך: 10/12/2025

כ' כסלו תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250015 ביום שני תאריך 08/12/25 י"ח כסלו, תשפ"ו בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

| סעיף | מספר | נושא תכנוני | שם התכנית/נושא תכנוני | עמ. |
|------|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|-----|
| 1 | כללי/הס' מפקח | | הסמכת מפקח | 2 |
| 2 | 502-1410307 דיון בהפקדת תכנית | דיון בהפקדת תכנית | בי/916- תכנית להתחדשות שד' העצמאות פינת עוזיאל | 3 |
| 3 | 502-1138890 דיון בהתנגדויות | דיון בהתנגדויות | תוספת זכויות וצפיפות נורדאו 12, בת ים | 5 |
| 4 | מד/ חניה 2025 אישור מסמך מדיניות | אישור מסמך מדיניות | מדיניות תקן החניה בבת ים 2025 | 7 |
| 5 | תצ"ר בי/877 אישור תצ"ר | אישור תצ"ר | תצ"ר בי/877 סוקולוב 4-6 | 14 |

כללי: כללי/הס' מפקח

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250015 בתאריך: 08/12/2025

שם: הסמכת מפקח

עיריית בת-ים

סמכות: ועדה מקומית

כתובת:

בת ים

מטרת הדיון

הסמכת מפקחי בניה.

מטרת התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מסמיכה את:

מר נתנאל בן הרוש ת.ז. 312690613

מר פיני עטיה ת.ז. 034794685

מר אבישי פלאצ'י ת.ז. 061007555

מר לוי אל' ת.ז. 306375825

מר ניקולאי שמרצקי ת.ז. 319231841

לתפקיד מפקח בניה, לאכיפת חוק התכנון והבניה ולפעול בשמה בהתאם לסעיף 257 לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

ה ח ל ט ה:

להעביר הדיון בבקשה לדיון בישיבת מועצת העיר .

תכנית מתאר מקומית: 502-1410307**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250015 בתאריך: 08/12/2025

שם: בי/916- תכנית להתחדשות שדי העצמאות פינת עוזיאל
נושא: דיון בהפקדת תכנית עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 2,976.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

| יחס | לתכנית |
|-----------|----------|
| שינוי | בי/2/א |
| שינוי | בי/28 |
| שינוי | בי/28/א |
| שינוי | בי/328 |
| שינוי | בי/328/ב |
| שינוי | בי/339 |
| ללא שינוי | תממ/5 |

בעלי עניין:

יזם: ארז פודמסקי
מול השדרה ייזום ופיתוח בע"מ
עורך: אילן פיבוקו
מגיש: מול השדרה ייזום ופיתוח בע"מ

כתובת:

רחוב שד העצמאות 34, בת ים
 רחוב עוזיאל 2, בת ים
 רחוב עוזיאל 4, בת ים
 רחוב עוזיאל 6, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7136
 223, 198-201

מטרת הדין

התכנית ממוקמת ברחוב עוזיאל פינת שדרות העצמאות, בשכונת לב העיר, ומיועדת להתחדשות עירונית. במהלך השנים עברה התכנית מספר תיאומים, אך לא השלימה את התיאום בפורום להתחדשות עירונית וללא שהבשילה לשלב של המלצת הצוות המקצועי להתקדמות סטטוטורית.

עם חידוש קידומה לאחר תקופה ארוכה, נדרשו היזמים לשוב לתיאום תכנון, זאת לאור אישורה של התכנית הכוללת המשמשת כיום כמדנייות התכנונית התקפה בעיר.

היזמים בחרו להגיש את התכנית במתכונתה הנוכחית, טרם השלמת התיאום לקליטה לדיון אשר אינה תואמת את המדיניות העירונית על כלל היבטיה: הן בעוצמות ובנפחים, והן בהיבטים תכנוניים ופרוגרמטיים של שטחי ציבור.

מטרת התוכנית:

התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי הכוללת הריסת שלושה מבנים קיימים, והקמת מבנה בעירוב שימושים הכולל קומת קרקע מסחרית וש"צ ומעליה 8.5 קומות מגורים וכן מגדל בעירוב שימושים הכולל קומת קרקע מסחרית וש"צ, מעליה קומה עבור שטחי ציבור ומעליהן מגדל מגורים בן 25 קומות.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מגורים למגורים ד.
- הגדלה של זכויות הבנייה למגורים עפ"י סעיף 70 ב (ג) 1 (א).
- הקצאת שטחים עבור מבני ציבור עפ"י סעיף 70 ב (א) 3.
- הגדרת חזית מסחרית לשדרות העצמאות ולרחוב הרב עוזיאל.
- קביעת הוראות בינוי- קוי בנין וגובה מירבי עפ"י 62 (א) 4.
- קביעת מבנים קיימים להריסה וזכות מעבר עפ"י 62 (א) 19.
- קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה עפ"י 62 (א) 1.

חונ"ד מהנדס הועדה

התכנית החלה בתיאום תכנון מקדים בשנת 2023.

באפריל 2023 התקיים דיון בפורום להתחדשות עירונית, ובו התבקש היזם להרחיב את הקו הכחול.

בינואר 2024 שב היזם לתהליך התכנון, ונדרש להתאים את התכנון למבוקש בתכנית הכוללת, וזאת נוכח הזמן הרב שחלף מאז הדיון בפורום התחדשות עירונית. באפריל 2024 נמסרו ליזם הנחיות מפורטות, התואמות את המומלץ בתכנית הכוללת.

מאז, עברה התכנית שינויים עד להמלצתה בדצמבר 2024, ע"י הוועדה המקומית, לקליטה בוועדה וכמדיניות תקפה בעיר.

בפברואר 2025, כ-10 חודשים לאחר מתן הנחיות תכנון, התבקש היזם להתאמת נוכח הזמן שחלף ואישור התכנית הכוללת ע"י הוועדה המקומית כמדיניות תקפה. חרף זאת, בחר היזם להגיש את התכנית בסמכות מקומית, ללא התאמה לתכנית הכוללת להתחדשות עירונית.

מרווחי הזמן הניכרים בין שלבי התכנון הביאו לכך שהתכנית שהוגשה אינה תואמת את המדיניות העדכנית של העיר בכלל הפרמטרים. התכנון המוצע חורג בגובה, ברח"ק (נפח) ובצפיפות, ואינו נותן מענה מספק להקצאות ציבוריות, כך שהתכנון המוצע אינו מאוזן וללא יצירת ערך עירוני משמעותי.

לאור האמור, מומלץ לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ולקדמה בהתאם להנחיות התכנית הכוללת ככתוב בהערות הבדיקה.

ה ח ל ט ה :

התכנית החלה בתיאום תכנון מקדים בשנת 2023.

באפריל 2023 התקיים דיון בפורום להתחדשות עירונית, ובו התבקש היזם להרחיב את הקו הכחול.

בינואר 2024 שב היזם לתהליך התכנון, ונדרש להתאים את התכנון למבוקש בתכנית הכוללת, וזאת נוכח הזמן הרב שחלף מאז הדיון בפורום התחדשות עירונית. באפריל 2024 נמסרו ליזם הנחיות מפורטות, התואמות את המומלץ בתכנית הכוללת.

מאז, עברה התכנית שינויים עד להמלצתה בדצמבר 2024, ע"י הוועדה המקומית, לקליטה בוועדה וכמדיניות תקפה בעיר.

בפברואר 2025, כ-10 חודשים לאחר מתן הנחיות תכנון, התבקש היזם להתאמת נוכח הזמן שחלף ואישור התכנית הכוללת ע"י הוועדה המקומית כמדיניות תקפה. חרף זאת, בחר היזם להגיש את התכנית בסמכות מקומית, ללא התאמה לתכנית הכוללת להתחדשות עירונית.

מרווחי הזמן הניכרים בין שלבי התכנון הביאו לכך שהתכנית שהוגשה אינה תואמת את המדיניות העדכנית של העיר בכלל הפרמטרים. התכנון המוצע חורג בגובה, ברח"ק (נפח) ובצפיפות, ואינו נותן מענה מספק להקצאות ציבוריות, כך שהתכנון המוצע אינו מאוזן וללא יצירת ערך עירוני משמעותי.

לאור האמור, הוחלט לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ולקדמה בהתאם להנחיות התכנית הכוללת ככתוב בהערות הבדיקה.

ה צ ב ע ה :

בעד המלצת מהנדס העיר - 5

נגד - 4 (אורי בוסקילה, הרב פינטו חכם שלמה, אפרים מזרחי וכהן סבן שמעון)

שם: תוספת זכויות וצפיפות נורדאו 12, בת ים
נושא: דיון בהתנגדויות
עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 497.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

| יחס | לתכנית |
|--------|-------------|
| כפיפות | 502-0358069 |
| כפיפות | 502-0586131 |
| החלפה | בי/30/א |
| החלפה | בי/339 |
| שינוי | בי/1/403 |
| החלפה | בי/538 |

ג ב ל ו ת:

רחוב נורדאו 12, בת ים

בעלי עניין:

| | |
|---------------|--------------------------|
| יזום: | קאיה (צ.י.ר.) ייזום בע"מ |
| ♦ | ניב צרפתי |
| עורך: | אלינור סיני |
| ♦ | בריל דרור |
| מתנגד: | גולן אסרף- וועד הבית |
| מגיש: | קאיה (צ.י.ר.) ייזום בע"מ |
| ♦ | ניב צרפתי |

כתובת:

רחוב נורדאו מקס 12, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7138

, 206

מטרת הדיון

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ממוקמת באזור המיועד למגורים ומציעה תוספת זכויות לטובת שיפור תכנון.

התכנית הינה בסמכות מחוזית ומובאת לוועדה לצורך המלצה על התנגדויות.

מטרת התוכנית:

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות וצפיפות לבניה חדשה בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון ובניה, שינוי קווי בניין והוראות בניה וקביעת כ-18 יח"ד להשכרה לטווח ארוך

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת צפיפות של 9 יח"ד מ-8 יח"ד מאושרות ל-17 יח"ד,
2. תוספת שטחים עיקריים
3. שינוי קווי בניין
4. שינוי גובה קומה טיפוסית
5. שינוי גובה קומת כניסה וגובה קומת מרתף ראשונה
6. קביעת גובה פרגולה בגובה קומת הגג
7. הבלטת מרפסות בחזית קדמית
8. קביעת מרתפים בגבול מגרש

חוו"ד מהנדס הועדה

מדובר בתכנית מאוזנת שתואמת למאפייני האזור, הממוקמת בלב אזור המיועד למגורים. התכנית אינה חורגת מההקשר התכנוני הקיים, כאשר המבנה הצמוד הקיים מגיע לגובה של 6 קומות.

מס' דף: 6

1. לנושא פגיעה במיקרו אקלים: גובהו וצורתו של המבנה אינם חורגים תכנונית מהגבהים באזור (לא מדובר במגדל), ולפיכך אינם משפיעים באופן מהותי על משטרי הרוחות האזוריים ועל המיקרו-אקלים. אפקט "מנהרת רוח" אופייני למגדלים, ואינו רלוונטי לבנייה מרקמית בגובה זה. על כן, מומלץ לדחות את ההתנגדות.
2. לנושא פגיעה ברווחה נפשית: כל בנייה במרכז עירוני מטבעה משנה את הנוף ומצמצמת את חשיפת השמש עבור מבנים סמוכים, אך זאת בכפוף לזכויות הבנייה הראויות. לא מדובר בחסימה מוחלטת אלא בשינוי צפוי ובלתי נמנע במסגרת פיתוח עירוני. הפגיעה הנטענת, ככל שקיימת, אינה בגדר פגיעה בלתי סבירה המצדיקה דחיית תכנית העומדת בכללי התכנון. לכן, מומלץ לדחות את ההתנגדות.
3. לנושא אי חום: בנייה מטבעה יכולה להגביר את אפקט אי החום העירוניים על כן, מומלץ כתנאי רישוי, לעשות שימוש בחיפויים בהירים בחזיתות המבנה וכן, שימת דגש על פיתוח נופי ונטיעות עצים בחזית הרחוב כגורמים ממתנים. על כן, מומלץ לקבל את ההתנגדות.
4. לנושא הגברת זיהום אוויר ורעש עקב מחסור חניה: התכנית עומדת באופן מלא בדרישות התקן המקומי למספר מקומות חניה עבור יחידות הדיור המתווספות. התוספת של 17 יחידות דיור היא תוספת מינורית לקנה המידה האזורי. מדובר בתוספת שולית ביותר לתנועה ולרעש, שאינה מצדיקה דחיית תכנית. יתר על כן, מדובר באזור המוגדר למגורים, וכל פיתוח עירוני מביא עימו תוספת טבעית של תנועה ורעש. הרמה הקיימת והצפויה היא בגדר הסביר והבלתי נמנע באזור עירוני. מומלץ לדחות את ההתנגדות.

ה ח ל ט ה:

הוועדה מקבלת את ההתנגדות באופן חלקי וממליצה בפני הוועדה המחוזית על צימצום הבינוי והיחיד בהתאמה לבנייה שקיימת בסביבה הקרובה באופן הבא:
מספר הקומות וגובה המבנה יהיו בהתאמה לבנייה הקיימת במבנה הצמוד לגבול המשותף, קרי 6 קומות + קומה חלקית, ומס' היחיד יצומצם בהתאמה ל- 14.

הצבעה:

פה אחד - 9

שם: מדיניות תקן החניה בבת ים 2025

נושא: אישור מסמך מדיניות

עיריית בת-ים

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

ועדה מקומית

בעלים:

כתובת:

בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדיון

דיון בעדכון מדיניות תקן החניה העירוני לאור עדכון התקנות הארציות החדשות שפורסמו באוקטובר 2025 (התקנת מקומות חניה (תיקון) התשפ"ו-2025).

מטרת התוכנית:

ביום 4.8.25 אושרה בוועדה מדיניות תקן חניה מעודכנת בהתאם לתנופת הפיתוח והבנייה המואצת שחווה בת ים בשנים האחרונות, ובמקביל להתרחבות משמעותית של מערך התחבורה הציבורית בעיר, לרבות פתיחת הקו האדום של הרכבת הקלה וקידום קו המטרו.

לאור עדכון התקנות הארציות החדשות שפורסמו באוקטובר 2025 (התקנת מקומות חניה (תיקון) התשפ"ו-2025) הוכן עדכון למדיניות לשם התאמתו לשינויים שחלו.

חוו"ד מהנדס הועדה

לאור השינוי שחל בתקנות הארציות (התקנת מקומות חניה (תיקון) התשפ"ו-2025 ממליץ להתאים את מדיניות הוועדה המקומית לתקנות הארציות החדשות כך שלא תיווצר סתירה ובכך לאשר את תקני החניה הבאים:

| שימושים | אזור | תקן מוצע |
|---------------------------------|------------|-------------|
| מגורים | א | 1:1 |
| | ב | 1:1 |
| | ג* | 1:1 |
| מסחר בניה חדשה עד 2941 מ"ר | רדיוס רק"ל | 0.6-:1 |
| | א | 1:73 |
| | ב | 1:44 |
| | ג | 1:36-73 |
| מסחר בניה חדשה 14,700-2941 מ"ר | א | 1:147 |
| | ב | 1:73 |
| | ג | 1:66-147 |
| מסחר בניה חדשה 14,700 מ"ר ומעלה | א | 1:220 |
| | ב | 1:103 |
| | ג | 1:73-220 |
| מסחר שכונתי | כל העיר | 1:50 |
| תעסוקה | א | 1:300 |
| | ב | 1:150 |
| | ג | 1:75 |
| גני ילדים ובתי ספר | א | 1:0-2 כיתות |
| | ב | 1:0-2 כיתות |

מס' דף: 8

| | | |
|-------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------|
| 1:0-3 כיתות | ג | |
| 1:125 | א | ספריה מוזיאון מתנ"ס |
| 1:100 | ב | |
| 1:75 | ג | |
| 1:188 | א | בית תפילה, מועדון שכונתי |
| 1:125 | ב | |
| 1:75 | ג | |
| 1:94 | א | מרכז לקשיש |
| 1:63 | ב | |
| 1:38 | ג | |
| 1:37-63 | א | מרפאות כלליות ומרפאות שבהן מתבצע אשפוז יום |
| 1:37-63 | ב | |
| 1:37-50 | ג | |
| 1:1-2 | כל העיר | בתי חולים |
| 1:0.5 | כל העיר | בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה |
| 1:261 | א | תעשייה ומלאכה |
| 1:130 | ב | |
| 1:100 | ג | |
| 1:324 | כל העיר | אחסנה |
| 1:20 מקומות ישיבה | א | תיאטרון וקולנוע |
| 1:20 מקומות ישיבה | ב | |
| 1:10 מקומות ישיבה | ג | |
| 1:25 | א | מסעדות ובתי קפה |
| 1:25 | ב | |
| 1:13 | ג | |
| 1:30 מקומות ישיבה | א | אולם כנסים ואירועים |
| 1:20 מקומות ישיבה | ב | |
| 1:10 מקומות ישיבה | ג | |
| 1:2 עמדות טיפול | כל העיר | מוסכים |
| 1 מ"י לכל 11-22 מ"ר, 1 חניית אוטובוס לכל 44 מ"ר | כל העיר | חנות שירות, מסעדה ומזנון בתחנת דלק |
| 1:4 | א | מלון עירוני |
| 1:4 | ב | |
| 1:2-4 | ג | |
| 1:3 | א | מלון נופש |
| 1:3 | ב | |
| 1:4 | ג | |
| 1:20 מיטות | א | אכסנית נוער |
| 1:20 מיטות | ב | |
| 1:10 מיטות | ג | |
| 1:20 | א | בית אבות ודיור מוגן |

מס' דף: 9

| | | |
|---------------------------------------------------|---------|------------------------|
| 1:10 | ב | |
| 1:8 | ג | |
| 1:20 מיטות | א | מעונות סטודנטים |
| 1:10 מיטות | ב | |
| 1:10 מיטות | ג | |
| 1:40 מושבים | א | אצטדיון |
| 1:20 מושבים | ב | |
| 1:15 מושבים | ג | |
| 1:294 | א | מועדון ספורט |
| 1:294 | ב | |
| 1:94 | ג | |
| | א | בית עלמין |
| 1:750 | ב | |
| 1:750 | ג | |
| לשיקול דעת רשות הרישוי | כל העיר | שצ"פ עד 10 דונם |
| 1:250 | כל העיר | שצ"פ עד 10-100 דונם |
| לפחות 400 מ"ח, לר יותר ממ"ח אחד לכל 250 מ"ר | כל העיר | שצ"פ עד 100 דונם ומעלה |
| | | |
| | | |

| תקן חדש - שינוי 2025 | אזור | שימושים |
|-------------------------|---------|--------------------------------|
| 1:1 יח"ד | כל העיר | מגורים מעל 2 יח"ד |
| 1:5 סטודנטים | כל העיר | מעונות סטודנטים |
| 1:313 | כל העיר | תעסוקה |
| 1:460 | כל העיר | מסחר |
| 1:10 תלמידים | כל העיר | מוסדות חינוך |
| 1:125 | כל העיר | מרכז קהילתי |
| 1:375 | כל העיר | שירות בריאות |
| 1:714 | כל העיר | מוסדות ציבור אחרים |
| 100 לכל תחנה | כל העיר | תחנת רכבת שאינה עירונית, מתח"ם |
| | | |

| תקן חדש - שינוי 2025 | אזור | שימושים |
|-------------------------|---------|--------------------|
| 1:10 יח"ד | כל העיר | מגורים מעל 10 יח"ד |
| 1:10 חדרים | כל העיר | מעונות סטודנטים |
| 1:222 | כל העיר | תעשייה ומלאכה |
| 1:306 | כל העיר | תעסוקה, מסחר |

מס' דף: 10

| | | |
|---------------|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1: 125 | כל העיר | אוניברסיטה, מוסדות חינוך, מרכז קבילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספריה ומוזיאון |
| 1: 500 מושבים | כל העיר | אצטדיון |
| 1: 235 | כל העיר | מועדון ספורט |

הנחיות למגורים:

* באזור ג' בדירות מעל 120 מ"ר פלדלת תקן המגורים יהיה 2: 1

- בניה חדשה, לרבות תמא 38/2 הריסה ובניה חדשה – יוסדרו כל החניות בתת קרקע.
- במידה ותוסדר רמפה חד נתיבית (עד 40 כ"ר + אורך רמפה עד 25 מ') יש להסדיר אזור המתנה בתוך המגרש
- כניסות למגרש: בניה חדשה – כניסה אחת. תמא 38 חיזוק - עד 2 כניסות.
- לא תתאפשרנה חניות בחזית. יש להסדיר מרווח מינימלי של 2.5 מ' גינון.
- במידה והמגרש אינו מאפשר הסדרת חניה לרכב נכה – יש לפנות לנציבות לקבלת פטור.
- פיצול דירות: יח"ד מעל 60 מ"ר – מחויבת בהסדרת חניה.
- מעלית / מתקן אוטומטי – יוסדר אזור המתנה בתוך המגרש.
- תינתן אפשרות לחניית אופניים במחסנים הקומתיים. ט. מתקני חניה – מידות דרושות: המידות יקבעו על פי הנחיות משרד התחבורה. חריגות יובאו לאישור הועדה. יש לקחת בחשבון רוחב כלונסאות הבור (0.4 מ').
- ט. חניה לרכב נכה אינה נספרת במאזן.
- י. אין לאפשר תקן חניה 0 לתעסוקה מחוץ לתחום תמא/70

הנחיות למסחר:

- חניה לפריקה טעינה בתוך המגרש בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- הסדרת פריקה טעינה בקומת המרתף, במידת האפשר. חניה לפריקה טעינה תינתן ברחוב, בסמיכות למגרש, באישור ועדת תנועה.
- במידה ולא ניתן להסדיר חניה תפעולית במרתף, תוסדר חניה תפעולית במקום שאינו נראה מהרחוב.
- הסדרת פינוי אשפה במפלס הקרקע במקום שאינו נראה מהרחוב.

ה ח ל ט ה:

לאור השינוי שחל בתקנות הארציות (התקנת מקומות חניה (תיקון) התשפ"ו- 2025 הוחלט להתאים את מדיניות הוועדה המקומית לתקנות הארציות החדשות כך שלא תיווצר סתירה ובכך לאשר את תקני החניה הבאים:

| שימושים | אזור | תקן מוצע |
|---------------------------------|------------|-----------|
| מגורים | א | 1: 1 |
| | ב | 1:1 |
| | ג* | 1:1 |
| | רדיוס רק"ל | 0.6-:1 |
| מסחר בניה חדשה עד 2941 מ"ר | א | 1: 73 |
| | ב | 1: 44 |
| | ג | 1: 36-73 |
| מסחר בניה חדשה 14,700-2941 מ"ר | א | 1: 147 |
| | ב | 1: 73 |
| | ג | 1: 66-147 |
| מסחר בניה חדשה 14,700 מ"ר ומעלה | א | 1: 220 |
| | ב | 1: 103 |
| | ג | 1: 73-220 |

מס' דף: 11

| | | |
|-------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------|
| 1:50 | כל העיר | מסחר שכונתי |
| 1:300 | א | תעסוקה |
| 1:150 | ב | |
| 1:75 | ג | |
| 1:0-2 כיתות | א | גני ילדים ובתי ספר |
| 1:0-2 כיתות | ב | |
| 1:0-3 כיתות | ג | |
| 1:125 | א | ספריה מוזיאון מתנ"ס |
| 1:100 | ב | |
| 1:75 | ג | |
| 1:188 | א | בית תפילה, מועדון שכונתי |
| 1:125 | ב | |
| 1:75 | ג | |
| 1:94 | א | מרכז לקשיש |
| 1:63 | ב | |
| 1:38 | ג | |
| 1:37-63 | א | מרפאות כלליות ומרפאות שבהן מתבצע אשפוז יום |
| 1:37-63 | ב | |
| 1:37-50 | ג | |
| 1:1-2 | כל העיר | בתי חולים |
| 1:0.5 | כל העיר | בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה |
| 1:261 | א | תעשייה ומלאכה |
| 1:130 | ב | |
| 1:100 | ג | |
| 1:324 | כל העיר | אחסנה |
| 1:20 מקומות ישיבה | א | תיאטרון וקולנוע |
| 1:20 מקומות ישיבה | ב | |
| 1:10 מקומות ישיבה | ג | |
| 1:25 | א | מסעדות ובתי קפה |
| 1:25 | ב | |
| 1:13 | ג | |
| 1:30 מקומות ישיבה | א | אולם כנסים ואירועים |
| 1:20 מקומות ישיבה | ב | |
| 1:10 מקומות ישיבה | ג | |
| 1:2 עמדות טיפול | כל העיר | מוסכים |
| 1 מ"ח לכל 11-22 מ"ר, 1 חניית אוטובוס לכל 44 מ"ר | כל העיר | חנות שירות, מסעדה ומזנון בתחנת דלק |
| 1:4 | א | מלון עירוני |
| 1:4 | ב | |
| 1:2-4 | ג | |
| 1:3 | א | מלון נופש |

מס' דף: 12

| | | |
|---------------------------------------------|---------|------------------------|
| 1:3 | ב | |
| 1:4 | ג | |
| 1:20 מיטות | א | אכסנית נוער |
| 1:20 מיטות | ב | |
| 1:10 מיטות | ג | |
| 1:20 | א | בית אבות ודיר מוגן |
| 1:10 | ב | |
| 1:8 | ג | |
| 1:20 מיטות | א | מעונות סטודנטים |
| 1:10 מיטות | ב | |
| 1:10 מיטות | ג | |
| 1:40 מושבים | א | אצטדיון |
| 1:20 מושבים | ב | |
| 1:15 מושבים | ג | |
| 1:294 | א | מועדון ספורט |
| 1:294 | ב | |
| 1:94 | ג | |
| ללא חניה | א | בית עלמין |
| 1:750 | ב | |
| 1:750 | ג | |
| לשיקול דעת רשות הרישוי | כל העיר | שצ"פ עד 10 דונם |
| 1:250 | כל העיר | שצ"פ עד 10-100 דונם |
| לפחות 400 מ"ח, לא יותר ממ"ח אחד לכל 250 מ"ר | כל העיר | שצ"פ עד 100 דונם ומעלה |

חנייה לאופניים

| תקן חדש- שינוי 2025 | אזור | שימושים |
|---------------------|---------|--------------------------------|
| 1:1 יח"ד | כל העיר | מגורים מעל 2 יח"ד |
| 1:5 סטודנטים | כל העיר | מעונות סטודנטים |
| 1:313 | כל העיר | תעסוקה |
| 1:460 | כל העיר | מסחר |
| 1:10 תלמידים | כל העיר | מוסדות חינוך |
| 1:125 | כל העיר | מרכז קהילתי |
| 1:375 | כל העיר | שירות בריאות |
| 1:714 | כל העיר | מוסדות ציבור אחרים |
| 100 לכל תחנה | כל העיר | תחנת רכבת שאינה עירונית, מתח"ם |

חניות לאופנועים

| תקן חדש- שינוי 2025 | אזור | שימושים |
|---------------------|------|---------|
|---------------------|------|---------|

מס' דף: 13

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|
| מגורים מעל 10 יח"ד | כל העיר | 1: 10 יח"ד |
| מעונות סטודנטים | כל העיר | 1: 10 חדרים |
| תעשייה ומלאכה | כל העיר | 1: 222 |
| תעסוקה, מסחר | כל העיר | 1: 306 |
| אוניברסיטה, מוסדות חינוך, מרכז קבילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספריה ומוזיאון | כל העיר | 1: 125 |
| אצטדיון | כל העיר | 1: 500 מושבים |
| מועדון ספורט | כל העיר | 1: 235 |

הנחיות למגורים:

* באזור ג' בדירות מעל 120 מ"ר פלדלת תקן המגורים יהיה 1: 2

- א. בניה חדשה, לרבות תמא 38/2 הריסה ובניה חדשה – יוסדרו כל החניות בתת קרקע.
- ב. במידה ותוסדר רמפה חד נתיבית (עד 40 כ"ר + אורך רמפה עד 25 מ') יש להסדיר אזור המתנה בתוך המגרש
- ג. כניסות למגרש: בניה חדשה – כניסה אחת. תמא 38 חיזוק - עד 2 כניסות.
- ד. לא תתאפשרנה חניות בחזית. יש להסדיר מרווח מינימלי של 2.5 מ' גינון.
- ה. במידה והמגרש אינו מאפשר הסדרת חניה לרכב נכה – יש לפנות לנציבות לקבלת פטור.
- ו. פיצול דירות: יח"ד מעל 60 מ"ר – מחויבת בהסדרת חניה.
- ז. מעלית / מתקן אוטומטי – יוסדר אזור המתנה בתוך המגרש.
- ח. תינתן אפשרות לחניית אופניים במחסנים הקומתיים.
- ט. מתקני חניה – מידות דרושות: המידות יקבעו על פי הנחיות משרד התחבורה. חריגות יובאו לאישור הועדה. יש לקחת בחשבון רוחב כלונסאות הבור (0.4 מ').
- י. חניה לרכב נכה אינה נספרת במאזן.
- יא. אין לאפשר תקן חניה 0 לתעסוקה מוחץ לתחום תמא/70

הנחיות למסחר:

- א. חניה לפריקה טעינה בתוך המגרש בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- ב. הסדרת פריקה טעינה בקומת המרתף, במידת האפשר. חניה לפריקה טעינה תינתן ברחוב, בסמיכות למגרש, באישור ועדת תנועה.
- ג. במידה ולא ניתן להסדיר חניה תפעולית במרתף, תוסדר חניה תפעולית במקום שאינו נראה מהרחוב.
- ד. הסדרת פינוי אשפה במפלס הקרקע במקום שאינו נראה מהרחוב.

הצבעה:

פה אחד – 8 (אורי בוסקילה עזב)

תכנית לצרכי רישום: תצ"ר בי/877

5: סעיף

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250015 בתאריך: 08/12/2025

שם: תצ"ר בי/877 סוקולוב 4-6

נושא: אישור תצ"ר

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 1,494.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

כתובת:

רחוב סוקולוב 4, בת ים

רחוב סוקולוב 6, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7145

, 117-118

מטרת הדיון

אישור תצ"ר בי/877 בהתאם לתוכנית בי/877 סוקולוב 4-6

מטרת התוכנית:

אישור תצ"ר בי/877 בהתאם לתב"ע מאושרת מיום 13.05.2025 - בי/877 סוקולוב 4-6

חוו"ד מהנדס הועדה

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

המלצתי לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

ה ח ל ט ה:

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

הוחלט לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי.

הצבעה:

פה אחד - 5 (אלי יריב יצא (ניגוד עניינים) אורי בוסקילה עזב, קטי פיסצקי ועו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה יצאו)

מס' דף: 15

תאריך: 10/12/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 20250015 בתאריך: 08/12/25

רשימת הבקשות

| ע.מ. | כתובת | פרטי המבקש | גוש | חלקה | מגרש | תיק בניין | בקשה | סעיף |
|------|-------------------------|------------------------------|------|------|------|-----------|----------|------|
| 16 | שפרבר חיים, בת ים | חלום בים בע"מ ע"י עמוס מימון | 7124 | 218 | | 1581 | 20191061 | 1 |
| 17 | דרך בן גוריון 85, בת ים | עופר אפרים דודיאן | 7139 | 250 | | 3410 | 20230003 | 2 |
| 19 | הפריגטה 3, בת ים | רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ | 5026 | 48 | 15 | 19505 | 20190457 | 3 |

| | | | |
|---------------------|-------------|----------------------|------------------------------------------|
| 1581 | תיק בניין : | מספר בקשה : 20191061 | סעיף 1: |
| 08/12/2025 בתאריך : | | | פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20250015 |

מבקש:

♦ **חלום בים בע"מ ע"י עמוס מימון**

ז'בוטינסקי 3 רמת גן

בעל הנכס:

♦ טיטי פלוס (חברה בע"מ) ע"י שמואל טייכר

♦ יואב את רמי נדל"ן בע"מ ע"י רמי חדאד חדאד

♦ מלון רגינסי ירושלים בע"מ ע"י עידו חגיגי

♦ עיריית בת ים

♦ שא שם ברכה והשקעות בע"מ ע"י שפי ששון

עורך:

♦ עמיהוד מור

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000091995

כתובת הבניין: שפרבר חיים, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7124 חלקה: 218 יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה;

חלקה: 216 ; 219

תכנית: בי/664, בי/2 א', 502-0326728, בי/2 א, בי/430 על תיקון, בי/377 על תיקון, בי/403 על תיקון

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר בניה מס' 20191061 מתאריך 03.11.22 עד

לתאריך 03.11.28.

הקמת מבנה מגורים שכולל 33 קומות כולל קומת טכנית וקרקע מסחרית לשימושים

ציבורים, ובניית מבנה משרדים שכולל 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית מעל 5 קומות

חניון תחת קרקעי. סה"כ 187 יח"ד

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הארכת תוקף היתר בניה מס' 20191061 מתאריך 03.11.22 עד לתאריך 03.11.28.

ה ח ל ט ה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הארכת תוקף היתר בניה מס' 20191061 מתאריך 03.11.22 עד לתאריך 03.11.28.

הצבעה:

פה אחד – 8 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה לא נכחה)

מבקש:

♦ **עופר אפרים דודיאן**

דרך בן גוריון 85 בת ים

בעל הנכס:

♦ עופר אפרים דודיאן

♦ דודיאן קרן

עורך:

♦ אלדר מוזס

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000189953

כתובת הבניין: דרך בן גוריון 85, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7139 חלקה: 250

תכנית: בי/430, בי/430א, בי/430ב

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת שטח בחדר על הגג בשטח כך שיתקבל קיים+ מוצע סה"כ כ- 40 מ"ר+ פרגולה בשטח של 11.38 מ"ר+ שינויים פנימיים והריסות כמסומן בתכנית בדירה מס' 9 בקומה 6 בניין קיים בן 5 קומות.

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה

| הקלות | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| מעות ההקלה | לאשר/לדחות/לדחות בחלקה | מענה |
| 1. הקלה לנסיגה ממעקה גג דרומי במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים לפי תב"ע בי/430 | לאשר | עבור תוספת בניה על הגג |
| 2. הקלה לנסיגה ממעקה גג מערבי במרחב של 0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים לפי תב"ע בי/430 | | |

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה כולל הקלות במפורט:

| הקלות | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| מעות ההקלה | לאשר/לדחות/לדחות בחלקה | מענה |
| 3. הקלה לנסיגה ממעקה גג דרומי במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים לפי תב"ע בי/430 | לאשר | עבור תוספת בניה על הגג |
| 4. הקלה לנסיגה ממעקה גג מערבי במרחב של 0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים לפי תב"ע בי/430 | | |

הצבעה:

פה אחד – 8 (עו"ד סהר שבציוק אנסטסיה לא נכחה)

ת. השלמה

14/02/2024

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

דוח מפקח

שלב בקרת התכנן

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- חתימת ואישור יועץ בטיחות אש ע"ג התכנית

- אישור ולחוף / פטור (בקשה בתחום 100-300 מטר מרחק מקו החוף)

- דוח חישובים סטטיים כולל תצהיר מתכנן שלד והצהרת מהנדס

תיאומים ואישורים נוספים

אישור תאגיד מים וביוב
אישור מחלקת חזות העיר (בהתקרבות לקו החוף)
אישור היחידה הסביבתית

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת ועדה
- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) שהחדר על הגג לא יפוצל

אישור לתחילת עבודות

מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה
טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר -טופס א3
- טופס א4 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א5 - הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- טופס א6 - הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- טופס א11 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- טופס א12/1 - אישור אגף איכות הסביבה
- טופס א13/1 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס א15/1 -אישור מחלקת חשמל ותאורה
- טופס א18 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

דרישות למהלך ביצוע

- 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

- טופס א1 - אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- טופס א2 - תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- טופס א3 - תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
ותצהיר קבלן הביצוע
- טופס א7 - אישור מחלקת איכות סביבה
- טופס א10 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס א12 - אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- טופס א13- ד17 - אישור דיווח אחראי לביקורת
- טופס א18 - בדיקות מעבדה ואישורים נילוים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
- אישור מהנדס הג"א על בדיקת מרחב מוגן
- אישור תשלום אגרה תעודת גמר (מצורף קישור באוגדן)
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע

| | | |
|------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| סעיף: 3 | מספר בקשה: 20190457 | תיק בניין: 19505 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250015 בתאריך: 08/12/2025 | | |

מבקש:

♦ **רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ**

המסגר 55 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ לפי נסח

♦ מרחבי פיתוח בע"מ

עורך:

♦ אילן פיבקו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 7249175558

כתובת הבניין: הפריגטה 3, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 5026 חלקה: 48 מגרש: 15 ; חלקה: 59 מגרש: 15 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/410, בי/מק/1/410, בי/403, בי/430

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר מספר 20190457 מתאריך 19.1.23 עד

19.1.29. הקמת מבנה מגורים בן 22 קומות מעל קומת הקרקע, 78 יח"ד.

מבנה אחד מתוך שלושה מבנים במגרש. חניון בהיתר 20181635.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מספר 20190457 מתאריך 19.1.23 עד לתאריך 19.1.29.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מספר 20190457 מתאריך 19.1.23 עד לתאריך 19.1.29.

הצבעה:

פה אחד – 8 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה לא נכחה)