

מס' דף: 1

תאריך: 22/01/2026

ד' שבט תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20260001 ביום שני תאריך 19/01/26 א' שבט, 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	שלביות תמ"א 38 דיון עקרוני במדיניות	דיון עקרוני במדיניות	שלביות הבניה בפרוייקטים תמ"א 38	3
3	502-0712463 דיון בהפקדת תכנית	דיון בהפקדת תכנית	בי/ 809 פינוי בינוי בלפור - הרצל - ארלוזורוב, בת ים	6
4	502-0730242 דיון לאישור הגשת ערר	דיון לאישור הגשת ערר	בי/666 - שער יוספטל	9
5	502-0897686 דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית	דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית	מתחם בלפור-רוטשילד, בת ים	15
6	תצ"ר בי/2/496/ב אישור תצ"ר	אישור תצ"ר	תצ"ר בי/2/496/ב/מק	25
7	בי/פיצ/1/2026 תביעת פיצויים	תביעת פיצויים	תביעת פיצויים לפי סעיף 197 גוש 7155 חלקה 209	26

כללי: כללי/הס' מפקח

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 19/01/2026

סעיף: 1

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.

החלטה:

הוחלט לאשר הסמכת המפקחים:

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.

הצבעה:

פה אחד - 6 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה לא השתתפה)

שם: שלביות הבניה בפרוייקטים תמ"א 38

נושא: דיון עקרוני במדיניות

עיריית בת-ים

מטרת הדיון

דיון לצורך חידוד החלטת הוועדה בנוגע לשלבייות הבניה בפרוייקטים לחיזוק ותוספות מכוח תמ"א 38 ואיכלוסם

רקע:

בתאריך: 21.4.25 דנה וועדת המשנה בנוגע לשלבייות ביצוע פרויקטים במסגרת תמ"א 38 חיזוק הכוללים מתקני חניה רובוטיים ומכניים וזאת לאור העובדה כי במהלך השנים האחרונות אושרו בעיר בת ים פרויקטים רבים מכוח תמ"א 38 – חיזוק מבנים, הכוללים פתרונות חניה באמצעות מתקני חניה רובוטיים ומכניים.

בפועל, התברר כי במספר רב של מקרים יזמים מבצעים את עיקר תוספות הבניה (הרחבת הירות, תוספת קומות ויחידות דיור), ורק בשלב מתקדם לעיתים בעת בקשה לתעודת גמר מתברר כי לא ניתן להתקין את מתקן החניה שאושר בהיתר, בשל ליקויים תכנוניים שלא הועלו מעולם ואף מתוך שיקוליים כלכליים שכן מדובר במתקנים יקרים מאוד.

להלן מס' דוגמאות:

1. הגנה 32-34 - המבנה נבנה בחריגות בנייה הדורשות אישור של תכנית בסמכות מחוזית, מתקני החניה לא נבנו, היה לחץ גדול לאכלס את הדירות המאושרות ללא חריגה
2. בר אילן 59-61 – התוספות נבנו המתקן לא נבנה ולא ניתן לבנייה העמיס על המרחב הציבורי 33 מקומות חניה בכופר
3. דנין 3 - סיימו את הרחבת הקומות הקיימות והחלו בעבודות הבנייה לתוספות ללא בניית תשתית המתקן
4. פנקס 14 – הפרוייקט בוצע ללא מתקן החניה תקועים ללא תעודת גמר
5. יוספטל 15 – לאחר בניית התוספות בקומות הקיימות נמצא כי לא ניתן לבנות את פיר החניה ולהתקין את מתקן החניה
6. הנביאים 11-13 – הפרוייקט נבנה במלאו ללא מתקן החניה ניתן 27 חניות בכופר

מצב זה יוצר פער בין ההיתר המאושר שכולל פתרונות חניה לבין המצב הבנוי בפועל, שכבר איננו יכול לקבל את הפתרונות שנקבעו עקב הבנייה שבוצעה ע"י היזם וצוותו ובכך פוגע בתושבים וביכולת העיר לספק חניות להיקפים כאלה משמעותיים.

המלצת מהנדס העיר:

לאור האמור, עולה הצורך לקבוע שלביות ביצוע ברורה, מחייבת וחד-משמעית, שתעוגן בהחלטות ועדת המשנה ובהיתרי הבניה וכן תכלול על כל ההיתרים שכבר הוצאו ותהווה בסיס לפרשנות הוועדה המקומית לנושא שלביות הביצוע ועיגון ביצוע המתקנים בפועל

גם להיתרים שניתנו, וזאת על מנת להבטיח:

1. הקמה מוקדמת ותקינה של תשתית מתקן החניה
2. יכולת התקנה בפועל של המתקן המאושר
3. חיזוק המבנה הקיים טרם המשך הבניה
4. מניעת אכלוס מבנים ללא פתרון חניה מאושר ומבוצע

תוכן השלבייות:

שלב א' –

אישור תחילת עבודות לביצוע תשתית מתקן החניה וחיזוק המבנה הקיים
אישור זה יכלול ביצוע מלא של העבודות הבאות, בהתאם להיתר הבניה המאושר
חפירה, דיפון, קירות, רצפות, מדרגות וכל רכיב נדרש אחר לצורך הקמת בור החניה
ותשתית מתקן החניה המאושר; ביצוע כלל עבודות חיזוק המבנה הקיים; מיגון והרחבת הדירות הקיימות, ככל שנדרש בהיתר.

שלב ב' -
אישור תחילת עבודות ליתרת העבודות המאושרות
שלב זה יכלול
תוספת קומות -
הקמת יחידות דיור חדשות -
התקנת מתקן החניה בתשתית שהוכנה -
עבודות פיתוח וכל עבודה נוספת הכלולה בהיתר

אישור תחילת שלב ב' יינתן אך ורק לאחר עמידה בכל התנאים המצטברים הבאים:

1. הצגת אישור בכתב מהחברה המספקת של מתקן החניה, לפיו תשתית החניה שנבנתה תקינה ומתאימה להתקנת המתקן המאושר
2. הצגת אישור מהנדס בניין מוסמך, לפיו המבנה הקיים חוזק בהתאם להיתר ולתקנים החלים
3. פירוט תחולת כל אחד מהאישורים (שלב א' ושלב ב') ייקבע על בסיס שלביות זו ובהתאם להיתר הבנייה המאושר
הצגת

מעבר בין שלבים:
המעבר בין שלב לשלב מותנה בהשלמת כלל העבודות הכלולות בכל שלב, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו

אכלוס המבנה ופיתרון החניה:
ככלל, אכלוס מבנה יתאפשר רק לאחר השלמת כלל התנאים שנקבעו בהיתר הבנייה, לרבות השלמת כלל עבודות הבנייה, ביצוע מלא של פתרון התנועה והחניה המאושר, עד תום. למען הסר ספק, לא יתאפשר אכלוס מבנה ללא מענה מלא ותקין לנושא החניה, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

תחולה:

- בקשות להיתר בניה עתידיות/או שטרם נדונו שכוללות עבודות להקמת מתקני חניה ותוספות לבניין קיים.
- בקשות להיתר בנייה פעילות שנדונו שכוללות עבודות להקמת מתקני חניה ותוספות לבניין קיים.
- היתרי בנייה תקפים לעבודות חיזוק להקמת מתקני חניה ותוספות לבניין קיים. ובפרט על היתר בניה מס' 20180511 מיום: 14.8.22 רחוב דנין יחזקל 3

ה ח ל ט ה:

לאור האמור, הוחלט לקבוע שלביות ביצוע ברורה, מחייבת וחד-משמעית, שתעוגן בהחלטות ועדת המשנה ובהיתרי הבנייה וכן תחול על כל ההיתרים שכבר הוצאו ותהווה בסיס לפרשנות הוועדה המקומית לנושא שלביות הביצוע ועיגון ביצוע המתקנים בפועל גם להיתרים שניתנו, וזאת על מנת להבטיח:

1. הקמה מוקדמת ותקינה של תשתית מתקן החניה
2. יכולת התקנה בפועל של המתקן המאושר
3. חיזוק המבנה הקיים טרם המשך הבנייה
4. מניעת אכלוס מבנים ללא פתרון חניה מאושר ומבוצע

תוכן השלבויות:

שלב א' -
אישור תחילת עבודות לביצוע תשתית מתקן החניה וחיזוק המבנה הקיים
אישור זה יכלול ביצוע מלא של העבודות הבאות, בהתאם להיתר הבנייה המאושר:
חפירה, דיפון, קירות, רצפות, מדרגות וכל רכיב נדרש אחר לצורך הקמת בור החניה ותשתית מתקן החניה המאושר; ביצוע כלל עבודות חיזוק המבנה הקיים; מיגון והרחבת הדירות הקיימות, ככל שנדרש בהיתר.

שלב ב' -
אישור תחילת עבודות ליתרת העבודות המאושרות
שלב זה יכלול

תוספת קומות-
הקמת יחידות דיור חדשות-
התקנת מתקן החניה בתשתית שהוכנה-
עבודות פיתוח וכל עבודה נוספת הכלולה בהיתר

אישור תחילת שלב ב' יינתן אך ורק לאחר עמידה בכל התנאים המצטברים הבאים :

1. הצגת אישור בכתב מהחברה המספקת של מתקן החניה, לפיו תשתית החניה שנבנתה, תקינה ומתאימה להתקנת המתקן המאושר.
2. הצגת אישור מהנדס בניין מוסמך, לפיו המבנה הקיים חוזק בהתאם להיתר ולתקנים החלים.
3. פירוט תחולת כל אחד מהאישורים (שלב א' ושלב ב') ייקבע על בסיס שלביות זו ובהתאם להיתר הבנייה המאושר.

מעבר בין שלבים :
המעבר בין שלב לשלב מותנה בהשלמת כלל העבודות הכלולות בכל שלב, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו

אכלוס המבנה ופיתרון החניה :
ככלל, אכלוס מבנה יתאפשר רק לאחר השלמת כלל התנאים שנקבעו בהיתר הבנייה, לרבות השלמת כלל עבודות הבנייה, ביצוע מלא של פתרון התנועה והחניה המאושר, עד תום. למען הסר ספק, לא יתאפשר אכלוס מבנה ללא מענה מלא ותקין לנושא החניה, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

תחולה :

- בקשות להיתר בניה עתידיות/או שטרם נדונו שכוללות עבודות להקמת מתקני חניה ותוספות לבניין קיים.
- בקשות להיתר בנייה פעילות שנדונו שכוללות עבודות להקמת מתקני חניה ותוספות לבניין קיים.
- היתרי בנייה תקפים לעבודות חיזוק להקמת מתקני חניה ותוספות לבניין קיים. ובפרט על היתר בניה מס' 20180511 מיום: 14.8.22 רחוב דנין יחזקאל 3

הצבעה :

פה אחד - 6 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה לא השתתפה)

תכנית מתאר מקומית: 502-0712463**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 19/01/2026

שם: ב/י 809 פינזי בינוי בלפור - הרצל - ארלוזורוב, בת ים
נושא: דיון בהפקדת תכנית עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 6,322.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
502-0216473	החלפה
502-0358069	החלפה
502-0586131	החלפה
102/בי	החלפה
141/בי	החלפה
155/בי	החלפה
א/2/בי	החלפה
201/בי	החלפה
328/בי	החלפה
339/בי	החלפה
377/בי	החלפה
בי/430/ב	החלפה
538/בי	החלפה
בי/מק/497	החלפה
תמא/1	כפיפות
תמא/4/2	כפיפות

ג ב ל ו ת:

המתחם נמצא בשטח התחום בין הרחובות בלפור ממזרח, הרצל ממערב וארלוזורוב מדרום.

בעלי עניין:

מוני שלמון חורב	♦ יזום:
יעקב סויסה	♦
שגיא מורשטיין	♦ עורך:
מוני שלמון חורב	♦ מגיש:
יעקב סויסה	♦

כתובת:

רחוב ארלוזורוב 1, בת ים
 רחוב ארלוזורוב 2, בת ים
 רחוב הרצל 1, בת ים
 רחוב בלפור 16, בת ים
 רחוב בלפור 18, בת ים
 רחוב עליה ב 12, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גרש: 7146

61, 170-172, 248, 250, 311

מגרשים לתכנית: 16 בשלמותו מתכנית: ב/י 201

170 בשלמותו מתכנית: ב/י 102

18 בשלמותו מתכנית: ב/י 201

61 בשלמותו מתכנית: ב/י 155

62 בשלמותו מתכנית: ב/י 102

מטרת הדיון

התכנית כפי שהוגשה הינה בשטח של כ-6 דונם בין רחובות בלפור הרצל וארלוזורוב. שטחי התכנית במצב הקיים כוללים שטחי מגורים וחזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

במצב הקיים, בתחום התכנית קיימים שלושה בניינים הכוללים סך של 63 יח"ד. התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינזי בינוי תוך הגדלת שטחי הציבור,

התכנית כפי שהוגשה מבקשת:

1. קביעת תא שטח בגודל כ-1500 מ"ר ביעוד 'שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור'.
2. מגדלי מגורים בני עד 26 קומות, אשר יכללו עד 184 יח"ד סה"כ, ובקומת הקרקע של המגדלים יוקמו חזיתות מסחריות.
3. שינוי תוואי הדרכים הקיים, והארכת רחוב ארלוזורוב שהיום הינו רחוב ללא מוצא לכיוון רחוב הרצל.

התכנית מתואמת מזה מספר שנים מול מנהל ההנדסה, ומובאת לדיון בהמלצת הוועדה המקומית להפקדה לאחר שנבחנה ביחס לערך העירוני שהיא מייצרת וביחס לתכנית הכוללת להתחדשות עירונית.

מטרת התוכנית:

תכנית זו חלה על שטח של כ-6.3 דונם התחום בין הרחובות בלפור, הרצל וארלוזורוב. שטח המתחם כולל במצב המאושר שטחי מגורים וחזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח ודרכים. התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי תוך הגדלת שטחי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי במערך יעודי הקרקע (בהתאם לסמכות מקומית) מ-מגורים ג', מגורים ג' עם חזית מסחרית, שצ"פ ודרכים, ל- מגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים עפ"י סעיפים 62 א (א) (2), 62 א (א) (3) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי מיקום חזית מסחרית עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
4. הגדלת מספר היח"ד מ- 63 יח"ד ל- 184 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת זכויות בניה עבור כלל השימושים שבתכנית (בהתאם לחלופת שקד) שבסמכות מקומית עפ"י סעיף 70 ב (ג) (1) א לחוק התכנון והבניה.
6. קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
7. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
8. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.
9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

חוו"ד מהנדס הועדה

מדובר בתכנית בעלת חשיבות תכנונית וציבורית, אשר מקדמת התחדשות עירונית בשכונה ותיקה, במטרה לחזק את המרקם העירוני, לשפר את איכות המגורים, ולחדש את התשתיות והמרחב הציבורי. נדבך מרכזי בתרומתה של התכנית הינו פתיחת רחוב ארלוזורוב (שכיום ללא מוצא) לתנועת כלי רכב לכיוון רחוב הרצל. פתיחה זו נדרשת לאור הקפי התנועה הגדולים ברחוב שעובר כולו התחדשות בניינית.

התכנית המוצעת חורגת מהמלצת התכנית הכוללת במספר פרמטרים, ונבחנה לעומק ע"י הצוות המקצועי לרבות יועצים, אל מול הערך העירוני שהיא מייצרת, במטרה לייצר תכנון איכותי אשר ייטיב עם כלל תושבי השכונה.

לאור האמור, מומלץ להפקיד את התכנית, בכפוף לתיקון הערות הבדיקה, ובדגש לנושאים הבאים:

1. עוצמות הבניה אשר הוסכמו לאחר בדיקות מקיפות (184 יח"ד) - מקובלות.
2. הבנייה המגדלית נדרשת למיתון ולכן מבוקש להמיר את אחד המגדלים לבינוי מרקמי

החלטה:

מדובר בתכנית בעלת חשיבות תכנונית וציבורית, אשר מקדמת התחדשות עירונית בשכונה ותיקה, במטרה לחזק את המרקם העירוני, לשפר את איכות המגורים, ולחדש את התשתיות והמרחב הציבורי. נדבך מרכזי בתרומתה של התכנית הינו פתיחת רחוב ארלוזורוב (שכיום ללא מוצא) לתנועת כלי רכב לכיוון רחוב הרצל. פתיחה זו נדרשת לאור הקפי התנועה הגדולים ברחוב שעובר כולו

התכנית המוצעת חורגת מהמלצת התכנית הכוללת במספר פרמטרים, ונבחנה לעומק ע"י הצוות המקצועי לרבות יועצים, אל מול הערך העירוני שהיא מייצרת, במטרה לייצר תכנון איכותי אשר ייטיב עם כלל תושבי השכונה.

- לאור האמור, הוחלט להפקיד את התכנית, בכפוף לתיקון הערות הביקורת, ובדגש לנושאים הבאים:
1. מאחר ומדובר על תכנית בסמכות מקומית - חלופת שקד, יש להוציא את השטח הציבורי מהקו הכחול
 2. עוצמות הבניה אשר הוסכמו לאחר בדיקות תכנוניות וכלכליות מקיפות (184 יח"ד) - מקובלות.
 3. הבנייה המגדלית נדרשת למיתון בהתאמה לתכנית הכוללת, ולכן מבוקש להמיר את אחד המגדלים לבינוי מרקמי.

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

להלן הערות הביקורת המרכזיות:

1. הערות כלליות:

- א. קו כחול ופרישת ייעודי קרקע: התכנית מציעה קו כחול הכולל את השצ"פ במשלוש הרחובות מסיקה-הרצל-בלפור, בתא שטח 2, ושינוי ייעוד תא השטח הנ"ל משצ"פ לשטחים פתוחים ומבני ציבור. עם זאת, הסמכות לשינוי זה אינו נתון לוועדה המקומית. על כן, יש להוציא את השצ"פ בתא שטח 2 מהקו הכחול של התכנית (חלקות 311, ציר בלפור בלבד, ו-250, ציר הרצל).
- ב. על מנת לאפשר את בינוי שטחי המרתפים יש להוסיף את ס. 62 א א ס"ק 15 להוראות התכנית.
- ג. התאמת הבינוי לתכנית הכוללת להתחדשות עירונית: יש להתאים באופן מאוזן יותר את הבינוי למבוקש בתכנית הכוללת, ע"י הפיכת אחד המגדלים לבינוי מרקמי: מיקום המגדל יהיה על בלפור, והמרקמי לכיוון מסיקה-הרצל.
- ד. חלופת שקד: ע"פ התכנון המוצע – התכנית מציעה זכויות בנייה של כ- 441% מכוח מתווה שקד.
- ה. יש לאחד שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם לנוהל מבא"ת
- ו. נדרש תיאום פתרון ניהול הנגר מול אגף תכנון, ובכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 תיקון 8.
- ז. יש להעביר כתב שיפוי מכוח ס. 197.
- ח. יש להעביר לאישור פ. היערות.

2. הוראות התכנית:

- א. סעיף 4.1.1: קביעת שימושים אינה בסמכות מקומית- יש להתאים את השימושי לתב"ע התקפה בתא השטח.
- ב. כלל הקומות והזכויות המבוקשים צריכים להופיעה בטבלה 5
- ג. יש להתאים את שימושי המגורים לתב"ע התקפה.
- ד. 4.1.2 (ג) חזית מסחרית – היכן שמוסמן חזית מסחרית שם תהיה חזית מסחרית.
- ה. 4.1.2 (ד) פינוי אשפה – פינוי אשפה וחדרי אשפה תהיינה בתת הקרקע או באופן עילי נסתר מהרחוב הראשי, בכפוף לאישור מה"ע בתכנית העיצוב.
- ו. הוראות טבלה 5 – יש לבקש מראש את כלל הזכויות והקומות הנדרשות ולא "לעת היתר"
- ז. 7.2 מימוש התכנית – תוקף התכנית ל-5 שנים עם אפשרות הארכה של עד 18 בסמכות הוועדה המקומית.
- ח. הערות טכניות יועברו בנפרד

תכנית מפורטת: 502-0730242**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 19/01/2026

שם: בי/666 - שער יוספטל
נושא: דיון לאישור הגשת ערר
 עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 62,076.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

תכנית	יחס
502-0222323	החלפה
בי/2/א	החלפה
בי/213	שינוי
בי/228/א	שינוי
בי/328	החלפה
בי/328/ב	החלפה
בי/369	החלפה
בי/377	החלפה
בי/430/ב	החלפה
בי/577	כפיפות
תמא/23/א/4	כפיפות
תממ/5	כפיפות

גבולות:

מתחם מוגדר ע"י נתיבי איילון במזרח, רחוב יוספטל בצפון, רחוב אלי כהן במערב ורחוב דוד רזיאל בדרום.

בעלי עניין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
 אדר סקר
 פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ
 אלי בורר דיירים ברח' אלי כהן ורזיאל
 דיירי תל חי 9-7-5 עו"ד לירן זילברמן
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
 ריקי ודוד זריקר
 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

יזום:**עורך:****מתנגד:**

♦

♦

♦

♦

♦

מגיש:

♦

כתובת:

רחוב שד' יוספטל 108, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 110, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 112, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 113, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 114, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 115, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 116, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 118, בת ים
 רחוב שד' יוספטל 120, בת ים
 רחוב כהן אלי 28, בת ים
 רחוב כהן אלי 30, בת ים
 רחוב כהן אלי 32, בת ים
 רחוב ליבורנו 17, בת ים
 רחוב ליבורנו 19, בת ים
 רחוב ליבורנו 30, בת ים
 רחוב ליבורנו 32, בת ים
 רחוב ליבורנו 34, בת ים
 רחוב ליבורנו 38, בת ים

רחוב ליבורנו 40, בת ים
 רחוב רזיאל 23, בת ים
 רחוב רזיאל 25, בת ים
 רחוב רזיאל 27, בת ים
 רחוב רזיאל 29, בת ים
 רחוב רזיאל 31, בת ים
 רחוב רזיאל 33, בת ים
 רחוב רזיאל 35, בת ים
 רחוב רזיאל 37, בת ים
 רחוב העמק 5, בת ים
 רחוב העמק 7, בת ים
 רחוב העמק 9, בת ים
 רחוב תל חי 5, בת ים
 רחוב תל חי 7, בת ים
 רחוב תל חי 9, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7127

210

גוש : 7128

7, 8, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

מטרת הדין

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במיקום אסטרטגי בכניסה המרכזית לעיר ממחלף יוספטל, ביוזמת העירייה ובמימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

התכנית חלה על שטח של כ-62 דונם בין נתיבי איילון והרחובות יוספטל, אלי כהן, דוד רזיאל והעמק בבת ים. מגישות התכנית הן הוועדה המקומית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

התכנית כפי שהופקדה הציעה פינוי של 490 יח"ד והקמת מתחם עירוני-מטרופוליני אינטנסיבי בעירוב שימושים, הכולל 1,175 יח"ד, ובנוסף שטחי תעסוקה בהיקף של כ-115 אלף מ"ר עיקרי ושטחי מסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר עיקרי, וכן מבני ציבור.

להלן פירוט השתלשלות הרצף הסטטוטורי בקידום התכנית:

1. הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתאריך 17.01.2022. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 09.12.2022, והוגשו בעניינה 7 התנגדויות, ביניהן התנגדות עצמית של עיריית בת ים.
2. בתאריך 1.5.23 התכנית נדונה בוועדה המקומית ואישרה את המלצות מהנדסת העיר למענה להתנגדויות, והעבירה מענה זה לוועדה המחוזית.
3. בתאריך 15.05.2023 דנה הוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו. בתאריך 12.06.2023 פרסמה החלטה לבצע בתכנית שינויים לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, ביניהם תוספת של 405 יח"ד לכלל התכנית (סה"כ 1,580 יח"ד במקום 1175) והמרה של כ-50 אלף מ"ר מתעסוקה למגורים מסך של 154,389 מ"ר – כלומר הפחתה של 31% בשטחי התעסוקה, תוך הפיכת התכנית ללא מאוזנת מבחינת יחס מגורים-תעסוקה.
4. לאור סירוב הוועדה המקומית לפרסם את החלטת הוועדה המחוזית לפי הליך 106ב, בתאריך 3.11.2023 פרסמה הוועדה המחוזית בעיתונים את החלטתה זו. הוועדה המקומית הגישה התנגדותה לעקרונות התכנון כפי שהוצגו בהחלטת הוועדה המחוזית, וב-25.03.2024 שמעה הוועדה המחוזית את המתנגדים ואת נציגי הוועדה המקומית בהתייחס לפרסום בהתאם לסעיף 106(ב).
5. בתאריך 24.6.24 פרסמה הוועדה המחוזית את החלטתה בנוגע להתנגדויות שהוגשו לפרסום לפי סעיף 106ב. בהחלטתה זו קבעה כי יתווספו 335 יח"ד לתכנית, ולא 405 כפי שנקבע בהחלטתה הקודמת. כמו כן קבעה כי יומרו 22,400 מ"ר מתעסוקה למגורים, ולא 50,000 כפי שנקבע בהחלטתה הקודמת.
6. הוועדה המקומית לא עדכנה את מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו אשר מייצרת עדיין תכנית לא מאוזנת ולא סבירה בהבטים תכנוניים ומרחביים, ולפיכך דנה שוב הוועדה המחוזית בתאריך 6.10.24 בתכנית, וקבעה כי היות והתכנית אינה כוללת טבלאות איחוד וחלוקה, הוועדה תפרסם את החלטתה מתאריך 24/06/2024 ללא דרישה לתיקון המסמכים בשלב זה, לטובת הגשת התנגדויות חוזרות.
7. בתאריך 4.11.24 התכנית הובאה לדיון על מנת לקבוע את עמדת הוועדה המקומית ביחס לפרסום החוזר של 106ב, הוחלט כי העירייה תפרסם את החלטת הוועדה

- המחוזית בהתאם להנחיותיה, והוועדה המקומית תגיש התנגדותה.
8. בתאריך 29.11.24 פורסמה החלטת הוועדה המחוזית, ובתאריך 16.1.25 הוגשה התנגדות הוועדה המקומית. במקביל אליה הוגשו שלוש התנגדויות נוספות.
9. בתאריך 10.3.25 נערך דיון בוועדה המקומית על המלצת מהנדס העיר להתנגדויות שהוגשו לתכנית.
10. בתאריך 24.3.25 נערך דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו לסבב 106ב השני, והחלטה פורסמה ב-29.12.25. מטרת הדיון הנוכחי היא אישור הוועדה המקומית להגשת ערר על ההחלטה.

מטרת התוכנית :

1. פינוי של 490 יח"ד קיימות ב 12 מבנים בני 4 / 8 קומות, ומבנה האונייה. הקמה של 1,175 יח"ד חדשות ב 9 מבנים מעורבי שימושים, בגובה 59-9 קומות
2. הוספת יעודי קרקע לשימוש תעסוקה, ומסחר.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בנייה.
4. יצירת שלד המרחב הציבורי הכולל מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ובנוי ודרך, קביעת זיקות הנאה לציבור ושטחי ציבור מבוניים במגרשים השונים.
5. קביעת דרך חדשה.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה והוראות לגביהם.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת מבנים להריסה.
9. קביעת פקיעת זכויות בניה.
10. סימון עצים לשימור, כריתה ו/או העתקה.
11. קביעת הנחיות לעניין ניהול נגר.

עיקרי הוראות התכנית:

1. פינוי של 490 יח"ד קיימות ב 12 מבנים בני 4 / 8 קומות, ומבנה האונייה. הקמה של 1,175 יח"ד חדשות ב 9 מבנים מעורבי שימושים, בגובה 59-9 קומות
2. הוספת יעודי קרקע לשימוש תעסוקה, ומסחר.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בנייה.
4. יצירת שלד המרחב הציבורי הכולל מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ובנוי ודרך, קביעת זיקות הנאה לציבור ושטחי ציבור מבוניים במגרשים השונים.
5. קביעת דרך חדשה.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה והוראות לגביהם.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת מבנים להריסה.
9. קביעת פקיעת זכויות בניה.
10. סימון עצים לשימור, כריתה ו/או העתקה.
11. קביעת הנחיות לעניין ניהול נגר.

חוו"ד מהנדס הועדה

רקע:

תוכנית ההתחדשות העירונית "שער יוספטל" בבת ים, שמקודמת במסלול רשויות בהובלת עיריית בת ים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עברה תהפוכות משמעותיות בשנתיים האחרונות. התוכנית, הממוקמת במיקום אסטרטגי על מחלף יוספטל, בצמידות מיידית לתחנת רכבת ישראל ותחנת המטרו העתידית, הינה חלק ממתח"מ עתידי הכולל פיתוח משמעותי משני עברי האיילון. התכנית נמצאה מיטבית וראויה הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י הוועדה המחוזית, והופקדה להתנגדויות בתאריך 9.12.2022.

לתכנית הוגשו מספר התנגדויות, אשר הביאו את שתי הוועדות לבחון שוב מספר נושאים, ביניהם כמות יחידות הדיור המוצעת, פריסת בינוי, מספר מקומות חניה ועוד.

צוות התכנון העירוני, יחד עם עורכי התכנית וצוות היועצים, ערך ניתוח מקיף של התכנית, והציג את המלצותיו המעודכנות לוועדה המקומית. המלצות אלו זכו לאישור פה אחד של הוועדה המקומית בתאריך 24.5.23, והועברו לידי הוועדה המחוזית לקראת דיון סופי בוועדת המשנה להתנגדויות, אשר התקיים ב-15.5.23.

מס' דף: 12

כפי שצוין בהתנגדות מהנדסת העיר דאז, ההחלטה שהתקבלה ע"י ועדת המשנה להתנגדויות חרגה באופן ניכר מתחומי סעיפי ההתנגדות שהוגשו לה, ובין השאר הוסיפה לכלל התכנית 405 יח"ד והמירה 45 אלף מ"ר מתעסוקה למגורים, ובכך עיקרה את מהותה של התכנית, שקבעה את המתחם למתחם מעורב של מע"ר ומגורים. בהקשר זה יודגש כי למעשה ההחלטה ייצרה תכנית חדשה לגמרי, שלא ניתן כלל לאשרה ללא בדיקות יסודיות בהליך קצר של 106 ב', אלא נדרשה להליך תכנוני חדש, בדיקות יועצים מלאות וכדומה. והיה והחלטת הוועדה הייתה לתת לה תוקף ע"פ ההחלטה, לא ברור האם ניתן יהיה לממש את ההחלטה למתן תוקף.

לאחר פרסום החלטה זו, נערך דיון נוסף בהתנגדויות לתכנית, והחלטת הוועדה המחוזית בנושא פורסמה בתאריך 24.6.24. סה"כ בהתאם להחלטה זו, קבעה הוועדה כי יתווספו 335 יח"ד לתכנית, ולא 405 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. כמו כן קבעה כי יומרו 22,400 מ"ר מתעסוקה למגורים, ולא 50,000 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. לאחר שגם להחלטה זו הוגשו התנגדויות אשר נדונו בוועדה המחוזית, פרסמה ב-29.12.25 את ההחלטה המעודכנת. להלן סיכום ההבדלים בנתונים הכמותיים בתכנית, לאורך כל שלביה:

פירוט	106 ב (2)	106 ב (1)	התנגדויות	הפקדה	פרמטר	מתחם
תוספת של 44 מהתכנית המופקדת	314	320	300	270	יח"ד	טורקיז
	39,500	42,000	37,869	32,682	מ"ר מגורים	
	13,500	אין התייחסות	8,934	10,934	מ"ר תעסוקה ומסחר	
תוספת של 48 יח"ד מהתכנית המופקדת	453	560	600	405	יח"ד	כתום
	52,400	71,000	77,180	50,180	מ"ר מגורים	
הפחתה של כ-30,000 מ"ר מהתכנית המופקדת	85,200	88,000	87,765	114,765	מ"ר תעסוקה ומסחר	
תוספת של 157 יח"ד מהתכנית המופקדת	657	630	680	500	יח"ד	אדום
תוספת של 15,500 מ"ר	84,000	87,500	86,500	68,500	מ"ר מגורים	
תוספת של 11,802 מ"ר	48,300	44,000	18,498	36,498	מ"ר תעסוקה ומסחר	

סה"כ:

- תוספת של 249 יח"ד.
- תוספת של 9,341 מ"ר עבור כלל זכויות הבניה בתכנית (322,900 מ"ר במקום 313,559 מ"ר).
- תוספת של 24,538 מ"ר למגורים (175,900 מ"ר במקום 151,362 מ"ר).
- הפחתה של 14,657 מ"ר מתעסוקה (147,000 מ"ר במקום 161,657 מ"ר).

החלטה זו, אף כי היא מעט מאוזנת יותר מבחינת שטחי התעסוקה (מפחיתה "רק" כ-15 אלף מ"ר שטחי תעסוקה במקום 33.5 אלף מ"ר), עדיין מוסיפה כ-250 יח"ד, ללא כל בדיקה אסטרטגית, כלכלית, תנועתית ותכנונית שנעשתה בנושא, או לכל הפחות שהוצגה לצוות המקצועי בעיריית בת ים.

מס' דף: 13

כמו כן משקפת ההחלטה חוסר אמון של הוועדה המחוזית בהתאמת המיקום יוצא הדופן לטובת הקמת מתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים לרבות תעסוקה איכותית, מטרה אשר עולה בקנה אחד עם מטרות הקמת המטרו.

מהנדס העיר סבור כי החלטה זו אינה מידתית, היא לא נבדקה בכל הפרמטרים שצוינו ואינה מציגה הבנה אמיתית של צרכיה של העיר בת ים, בפרט באזור זה לאור הפחתת שטח תעסוקה כה משמעותי. מסיבות אלה, ממליץ מה"ע על הגשת ערר בזכות למועצה הארצית.

החלטה:

תוכנית ההתחדשות העירונית "שער יוספטל" בבת ים, שמקודמת במסלול רשויות בהובלת עיריית בת ים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עברה תהפוכות משמעותיות בשנתיים האחרונות. התוכנית, הממוקמת במיקום אסטרטגי על מחלף יוספטל, בצמידות מיידית לתחנת רכבת ישראל ותחנת המטרו העתידית, הינה חלק ממתח"מ עתידי הכולל פיתוח משמעותי משני עברי האיילון. התכנית נמצאה מיטבית וראויה הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י הוועדה המחוזית, והופקדה להתנגדויות בתאריך 9.12.2022.

לתכנית הוגשו מספר התנגדויות, אשר הביאו את שתי הוועדות לבחון שוב מספר נושאים, ביניהם כמות יחידות הדיוור המוצעת, פריסת בינוי, מספר מקומות חניה ועוד.

צוות התכנון העירוני, יחד עם עורכי התכנית וצוות היועצים, ערך ניתוח מקיף של התכנית, והציג את המלצותיו המעודכנות לוועדה המקומית. המלצות אלו זכו לאישור פה אחד של הוועדה המקומית בתאריך 24.5.23, והועברו לידי הוועדה המחוזית לקראת דיון סופי בוועדת המשנה להתנגדויות, אשר התקיים ב-15.5.23.

כפי שצוין בהתנגדות מהנדסת העיר דאז, ההחלטה שהתקבלה ע"י ועדת המשנה להתנגדויות חרגה באופן ניכר מתחומי סעיפי ההתנגדות שהוגשו לה, ובין השאר הוסיפה לכלל התכנית 405 יח"ד והמירה 45 אלף מ"ר מתעסוקה למגורים, ובכך עיקרה את מהותה של התכנית, שקבעה את המתחם למתחם מעורב של מע"ר ומגורים. בהקשר זה יודגש כי למעשה ההחלטה ייצרה תכנית חדשה לגמרי, שלא ניתן כלל לאשרה ללא בדיקות יסודיות בהליך קצר של 106 ב', אלא נדרשה להליך תכנוני חדש, בדיקות יועצים מלאות וכדומה. והיה והחלטת הוועדה הייתה לתת לה תוקף ע"פ ההחלטה, לא ברור האם ניתן יהיה לממש את ההחלטה למתן תוקף.

לאחר פרסום החלטה זו, נערך דיון נוסף בהתנגדויות לתכנית, והחלטת הוועדה המחוזית בנושא פורסמה בתאריך 24.6.24. סה"כ בהתאם להחלטה זו, קבעה הוועדה כי יתווספו 335 יח"ד לתכנית, ולא 405 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת. כמו כן קבעה כי יומרו 22,400 מ"ר מתעסוקה למגורים, ולא 50,000 כפי שנקבע בהחלטה הקודמת.

לאחר שגם להחלטה זו הוגשו התנגדויות אשר נדונו בוועדה המחוזית, פרסמה ב-29.12.25 את ההחלטה המעודכנת. להלן סיכום ההבדלים בנתונים הכמותיים בתכנית, לאורך כל שלביה:

מתחם	פרמטר	הפקדה	התנגדויות	ב106 (1)	ב106 (2)	פירוט
טורקיז	יח"ד	270	300	320	314	תוספת של 44 מהתכנית המופקדת
	מ"ר מגורים	32,682	37,869	42,000	39,500	
	מ"ר תעסוקה ומסחר	10,934	8,934	אין התייחסות	13,500	
כתום	יח"ד	405	600	560	453	תוספת של 48 יח"ד מהתכנית המופקדת
	מ"ר מגורים	50,180	77,180	71,000	52,400	

מס' דף: 14

הפחתה של כ-30,000 מ"ר מהתכנית המופקדת	85,200	88,000	87,765	114,765	מ"ר תעסוקה ומסחר	
תוספת של 157 יח"ד מהתכנית המופקדת	657	630	680	500	יח"ד	אדום
תוספת של 15,500 מ"ר	84,000	87,500	86,500	68,500	מ"ר מגורים	
תוספת של 11,802 מ"ר	48,300	44,000	18,498	36,498	מ"ר תעסוקה ומסחר	

סה"כ:

- תוספת של 249 יח"ד.
- תוספת של 9,341 מ"ר עבור כלל זכויות הבניה בתכנית (322,900 מ"ר במקום 313,559 מ"ר).
- תוספת של 24,538 מ"ר למגורים (175,900 מ"ר במקום 151,362 מ"ר).
- הפחתה של 14,657 מ"ר מתעסוקה (147,000 מ"ר במקום 161,657 מ"ר).

החלטה זו, אף כי היא מעט מאוזנת יותר מבחינת שטחי התעסוקה (מפחיתה "רק" כ-15 אלף מ"ר שטחי תעסוקה במקום 33.5 אלף מ"ר), עדיין מוסיפה כ-250 יח"ד, ללא כל בדיקה אסטרטגית, כלכלית, תנועתית ותכנונית שנעשתה בנושא, או לכל הפחות שהוצגה לצוות המקצועי בעיריית בת ים.

כמו כן משקפת ההחלטה חוסר אמון של הוועדה המחוזית בהתאמת המיקום יוצא הדופן לטובת הקמת מתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים לרבות תעסוקה איכותית, מטרה אשר עולה בקנה אחד עם מטרות הקמת המטר.

הוועדה מקבלת את עמדת מהנדס העיר כי החלטה זו אינה מידתית, היא לא נבדקה בכל הפרמטרים שצוינו ואינה מציגה הבנה אמיתית של צרכיה של העיר בת ים, בפרט באזור זה לאור הפחתת שטח תעסוקה כה משמעותי. מסיבות אלה, הוחלט לאשר הגשת ערר בזכות למועצה הארצית.

הצבעה:

פה אחד – 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

שם: מתחם בלפור-רוטשילד, בת ים
נושא: דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית
עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 4,301.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	502-0358069
החלפה	בי/141
החלפה	בי/2/א
החלפה	בי/339
החלפה	בי/403
כפיפות	בי/403/1
כפיפות	בי/430
כפיפות	בי/430/א
כפיפות	בי/430/ב
כפיפות	בי/538

גבולות:

מדרום- רחוב רוטשילד, ממזרח- רחוב בלפור וכיכר וינגייט, ממערב- רחוב ארלזורוב ומצפון מבני מגורים קיימים.

בעלי עניין:

יזם:	
שחר ברוטשילד בע"מ	♦
שחר חן	♦
עדו דאובר	♦
גדעון בר אוריין	♦
שחר ברוטשילד בע"מ	♦
שחר חן	♦

כתובת:

רחוב רוטשילד 23, בת ים
רחוב בלפור 34, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גרש: 7145
116,

מטרת הדיון

מדובר בתכנית במיקום אסטרטגי בפינת הרחובות בלפור ורוטשילד בבת ים, בסמוך לתחנת רכבת קלה. המתחם כולל בתוכו מבנים היסטוריים (מחנה ראובן ובית חולים הגפן) בסמוך לכיכר עירונית, כיכר וינגייט, וכן כוללת מגרש ריק שנמצא מצפון.

התכנית מציעה קביעת זכויות לבניית מגדל מסחר ומגורים, בניינים מרקמיים לתעסוקה ומבני ציבור, חזית מסחרית המלווה את המרחבים העירוניים ומשמרת את "בית חולים הגפן" ו"מחנה ראובן".

בעבר קודמה במתחם תכנית בסמכות הוועדה המקומית בי/612/מק, מתוך כוונה של היזם להשלים את התכנון בסמכות ועדה מחוזית.

טרם הדיון בוועדה המקומית נדון המתחם הוועדת השימור בתאריכים 26.04.2015, 17.01.2016. בעיקרן של החלטות אלו נקבע כי מחנה ראובן ייקבע לשימור וכן חלקו המערבי של בית החולים, אולם ללא האגף המזרחי.

עם זאת, התכנית בסמכות הוועדה המקומית נקבעה טעונה אישור השר ע"י הוועדה המחוזית בתאריך 09/07/2018 ומאז לא קודמה.

באוגוסט 2023 הגיש היזם ישירות לוועדה המחוזית תכנית חדשה בסמכות ועדה מחוזית.

באפריל 2024 עברה התכנית תנאי סף.
ב-05.06.2024 התקבלו הערות מתכנן המחוז
ב-16.12.2024 נדונה התכנית בוועדה המקומית בהמלצה להפקדה לוועדה המחוזית
והומלץ להפקידה בכפוף להערות (התאמה למדיניות העירונית וכן להערות מתכנן
המחוז)

התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 30.12.2024 והוחלט להפקידה בתנאים.
בתאריך ה-01.12.2025 פורסמה התכנית להפקדה.
כעת, מובאת התכנית לדיון בהמלצה לוועדה המקומית להגשת התנגדות.

מטרת התוכנית :

מדובר במיקום ייחודי ואסטרטגי, על תחנת רכבת קלה, במפגש רחובות עירוניים ראשיים – בלפור
ורוטשילד. המתחם אינו מתחם לפינוי בינוי, אלא מתחם הכולל מגרש ריק, ומבנים המיועדים לשימור
ע"פ החלטות וועדת השימור המקומית משנת 2015-2016.
בתחום התכנית קיימים שלושה מבנים : בית חד קומתי מתקופת בית וגן, מבנה דו קומתי משנות ה-
30 בעל מאפייני אדריכלות בינלאומית ומבנה נוסף שהוקם בשנות ה-40.
המתחם כולו שימש לבית חולים לפגועי נפש "בית חולים הגפן" וכמחנה של ארגון ההגנה במלחמת
העצמאות "מחנה ראובן".

התכנית מציעה שימור מבנה "מחנה ראובן" ומבנה "בית חולים הגפן" בהתאם לתכנית השימור
העירונית, המסמנת מבנים אלו לשימור. תוך קביעת מגרשים ציבוריים "מבנים ומוסדות ציבור",
"כיכר עירונית" היקפית - כהרחבה לכיכר וינגייט ממזרח ו"שטח ציבורי פתוח" הכולל עצים לשימור.

עוד מציעה התכנית מגרשים חדשים למגורים ודיוור מיוחד והקמת מבני מגורים הכוללים חזית
מסחרית מלוות רחוב, לאורך הכיכר העירונית ההיסטורית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד קרקע מ"אזור מסחרי" ליעודי "מגורים ד", "דיוור מיוחד", "כיכר עירונית",
"מבנים ומוסדות ציבור" ו-"שטח ציבורי פתוח".
2. קביעת שני מבנים לשימור בהתאם לתכנית השימור העירונית "בית חולים הגפן", "מחנה ראובן".
3. קביעת זכויות והוראות בניה עבור הקמת מבנה חדש ביעוד "מגורים ד" ומבנה חדש להשכרה ביעוד
"דיוור מיוחד". סה"כ 240 יח"ד.
4. קביעת שטחים ציבוריים לרבות "כיכר עירונית" כהרחבה לכיכר וינגייט ושימור מבנה "מחנה ראובן"
בתחום הכיכר, קביעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לשימוש מבנה לשימור "בית חולים הגפן",
קביעת "שטח ציבורי פתוח" בגינה ציבורית מרכזית ושמירה על עצים בוגרים.
5. קביעת חזית מסחרית מלוות רחוב.
6. קביעת זכות מעבר ציבורית.
7. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים וגדרות.
9. קביעת הוראות בנושאי חניה, איכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
10. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חוו"ד מהנדס הועדה

לאשר לוועדה המקומית הגשת התנגדות

יחד עם חשיבות ההתחדשות העירונית, ישנן מספר סוגיות בתכנית, אשר נדרשות לתיקון במסגרת התנגדות הוועדה
המקומית, ברובן נוגעות כאמור לפער שבין המלצת המקומית והערות מתכנן המחוז לבין החלטת הוועדה המחוזית. להלן
פירוט נימוקי ההתנגדות המבוקשת :

נושאים כלליים :

1. תעסוקה, מסחר ומגורים : החלופה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית הציעה 125 יח"ד רגילות (ללא דיוור
להשכרה), קומת מסחר ו-3 קומות תעסוקה. התכנית המופקדת כוללת כ-240 יח"ד (פי 2 מהמלצת הוועדה
המקומית) מתוכן 100 יח"ד בהשכרה לטווח ארוך, ללא כל שימושי תעסוקה. הוועדה המקומית מתנגדת

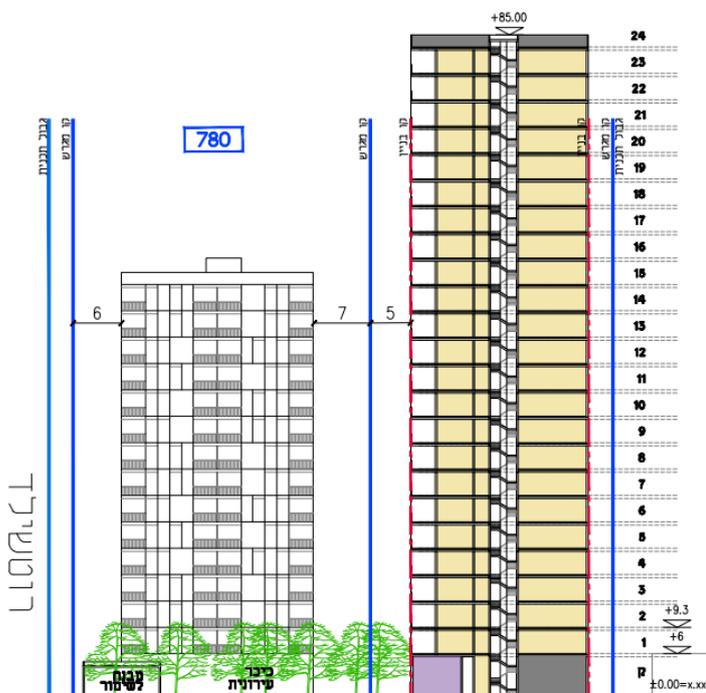
מס' דף: 17

לתוספת יח"ד לתכנית כל שכן על חשבון הפחתת שטחי התעסוקה, שמתאימים בהיקף שהוצע לתכנית הכוללת להתחדשות עירונית ולמיקום האטרקטיבי על תחנת רכבת קלה:

- מלאי יחידות הדיור העירוני מוגבל ועל כן ישנה עדיפות עירונית להוספת יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית המסייעת במיגון וחיזוק מבנים קיימים וכן התחדשות המרחב הציבורי הקיים. התכנית המופקדת הינה על מגרש ריק למגורים, ומבקשת להוסיף 193 יח"ד ביחס לתכנית התקפה (לפי בי/2 ניתן לבנות 47 יח"ד בתא השטח) ו- 115 יח"ד ביחס לחלופה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית.
- על אף שלא מדובר בהתחדשות עירונית, כך שלא נדרשת בדיקת תקן 21, בבחינה כלכלית של החלופה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית נראה כי שווי הקרקע עלה משמעותית וכי אין ספק לגבי הכדאיות הכלכלית של חלופה זו. למעלה מן הצורך נציין כי ברור שתכנית המציעה תוספת של יותר מ 100% זכויות למגורים ו כ-3,500 מ"ר תוספת של שטחי מסחר ותעסוקה מביאה להשבחה משמעותית של הקרקע.
- היקף המסחר ותעסוקה שהומלץ בוועדה המקומית היה 15%, בהתאם לעקרונות התכנית הכוללת שראתה לנכון לשלב ברחובות עירוניים מוטי מתע"ן תעסוקה מקומית על מנת לתמוך באפשרויות התעסוקה לתושבי העיר. הורדת שטחים אלו מהווה פגיעה לא רק בכלכלה העירונית, אלא באפשרויות התעסוקה והשירותים שיוצעו לתושבים באזור.

לסיכום, המלצת מה"ע היא לתקן את מסמכי התכנית כך שתמהיל השימושים המוצע יכלול 125 יח"ד + שטחי המסחר והתעסוקה בהיקפים של כ- 3,000 מ"ר.

2. נפחי ועוצמות בנייה: החלופה המקורית שהומלצה ע"י הוועדה המקומית כללה בבנייה הפרטית מגדל מגורים בן 22 קומות בלבד מעל מסד רחב של כ- 4 קומות מסחר ותעסוקה (27 קומות סה"כ). התכנית שהופקדה מציעה הוספת מגדל של 15 קומות, כך שמתקבלים בתכנית 2 מגדלים, מה שמעמיס מאוד על המתחם. להלן השוואה של שני מבטים מתוך נספחי הבינוי:



החלופה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית ומתכנן המחוז:
החלופה המופקדת:



לסיכום, המלצת מה"ע היא לחזור לבינוי שהומלץ ע"י הוועדה המקומית ומתכנן המחוז, קרי מסד של כ- 4 קומות ומגדל של עד 27 קומות (כולל המסד).

3. תמהיל דיור:

א. תמהיל דיור ודיור מכליל:

- כיום בבת-ים כ-53% מהדירות הינן בגודל של 80 מ"ר ומטה (מתוכן 10% בין 30-55 מ"ר לדירה). כאשר רק 5% מכלל הדירות בעיר הינן בגודל של 141-200 מ"ר (כ-15% פחות מהרצוי ע"פ מנהל התכנון). כ-80% מהיחיד בעיר מכילות 2-4 חדרים בלבד. ברובע צפון מערב ישנם רק 3% דירות בגודל של 141-200 מ"ר ואילו כ-50% מהדירות ברובע הינן בין 30-80 מ"ר (6% בגודל של 30-55 מ"ר). לפיכך האיזון הנדרש בעיר הינו ליצירת מגוון גדלים מוטה ליחיד גדולות.

- התכנית המופקדת כוללת 20% דירות קטנות (עד 65 מ"ר). מבוקש לשנות את הגדרת דירה קטנה בהתאם לתמ"א 35/4 שקובעת כי דירות קטנות תהיינה בטווח 56-80 מ"ר.

- כמו כן מבוקשת הערה בהוראות המחייבת בתמהיל 20% דירות שתהיינה דירות גדולות מאוד (+106 מ"ר) ו-40% דירות של 85-105 מ"ר.

ב. דיור להשכרה:

- ראשית ההתנגדות המהותית הינה לתוספת יחיד להשכרה ככלל, וכאמור בסעיף 1 מבוקש לבטלן כלל.

- ככל והתנגדות לא תתקבל, יש לוודא שבכלל מסמכי התכנית מופיע **דיור להשכרה בבעלות אחודה לצמיתות** - שכן ישנן סתירות בהוראות לנושא זה:

- סעיף 2.2 ס.ק. 2: "מבנה חדש להשכרה..." יש להוסיף בבעלות אחודה לצמיתות.

- סעיף 4.2.1 ס"ק 2 "מגורים להשכרה בבעלות אחודה" יש להוסיף לצמיתות.

- תמהיל דיור - כפי שצוין בסעיף 1.א: בבת ים ישנו צורך מהותי בדירות למעלה מ-80 מ"ר. הדבר נכון גם לנושא הדיור להשכרה שכן, 35% מתושבי העיר הינם שוכרי דירות. התמהיל המוצע לא מציע

מס' דף: 19

מגוון ראוי ומאוזן לשוק הדירות להשכרה. על כן, מבוקש תמהיל הדיור להלן: 15% דירות בגודל של 35-55 מ"ר, 20% דירות בגודל של 56-80 מ"ר, 40% דירות בגודל של 81-105 מ"ר ו-25% דירות להשכרה בגודל של +106 מ"ר.

- דיור להשכרה בעלות מופחתת: התכנית לא נותנת מענה לנושא שכירות בעלות מופחתת. ככל והדיור להשכרה נותר בתכנית מבוקש ש-20% מהדירות תהיינה בעלות מופחתת ו-80% להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק.
- משך זמן ההשכרה למשק בית - מבוקש להגדיר כי משך זמן ההשכרה ליח"ד לא יפחת מ-5 שנים.

לסיכום, המלצת מה"ע היא להסיר את יח"ד להשכרה מהתכנית. ככל וההתנגדות לא תתקבל מבוקש להוסיף הוראות לנושא הדיור להשכרה ככתוב מעלה.

הערות לתשריט:

4. תשריט התכנית המופקדת לא תואם לתשריט שהומלץ ע"י מתכנן המחוז והוועדה המקומית וכן לתשריט מהחלטת הוועדה המחוזית.

התשריט מהמלצת הוועדה המקומית והערות מתכנן המחוז:

התשריט המופקד:



מדובר בסטייה מהותית שמשנה את ההקשר האורבני ופוגע במבנים המסומנים לשימור:
א. שימור:

- התשריט המוצע מציג קווי בנין בתא שטח 150 המשאירים מרווחים לא סבירים לחזיתות המבנים לשימור. כלפי אתר מס' 1 'מחנה ראובן'- מרחק הנע בין 2.0 מ' ל-2.3 מ' לחזית הבניין המערבית, וכלפי אתר מס' 2 'בי"ח גפן' מרחק של 2.2 מ' לחזית הבנין המזרחית, בה ממוקמים חלונות. מרחק זה אינו סביר לתפקוד עתידי של המבנים ומבוקש להגדיל את קווי הבנין כך שתיווצר נסיגה שלא תפחת מ- 4.0 מ' של המבנה המוצע מחזיתות המבנים לשימור - ככל והתשריט יהיה תואם לתשריט מהחלטת הוועדה המחוזית הדבר יישמר.
- חלוקת תאי שטח 680 (שצ"פ) ו-400 (מבנים ומוסדות ציבור) נעשית על תוואי מדרגות המבנה לשימור וללא התייחסות לשטחים הנדרשים למיגון / הנגשת המבנה (ר' פירוט בהמשך) מוצע מתן ייעוד מעורב והאחדת שני תאי השטח הציבוריים.

מס' דף: 20

• קווי בנין בתא שטח 400 - התכנית אינה מתייחסת לקווי בניין במגרש זה. מוצע לאפשר קווי בנין בהתאם לחזיתות המבנה הקיים כלפי זכויות הדרך ולהגדיל את קו הבנין כלפי השטח הציבורי הפתוח לטובת פתרונות הנגשה ומיגון.

ב. אין רציפות לשטח הסחיר. הצמדת השטח הסחיר לרחוב בלפור כפי שהומלצה ע"י מתכנן המחוז והוועדה המקומית יוצרת שטח סחיר רציף ורגולרי.

ג. השטח הציבורי המסומן ככיכר עירונית "מבוזבז", לא יעיל ולא רגולרי ולמעשה, אינו כיכר ציבורית אלא מתפקד כזיקת הנאה /כקווי הבניין של המגדל לדיור להשכרה.

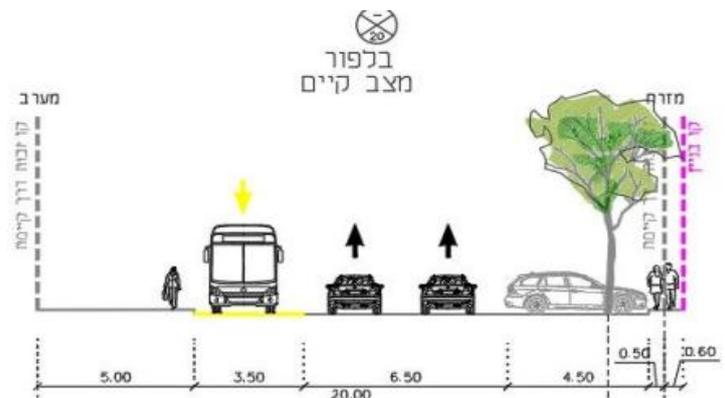
5. בתשריט מופיע ייעוד דרך מאושרת על רחוב בלפור. עם זאת, ייעוד הקרקע הנכון הוא דרך מוצעת.

6. יש לסמן הרחבה של 5 מ' לרחוב בלפור על מנת להרחיבו לטובת כלל משתמשי הדרך ולאפשר רציפות שבילי אופניים עתידיים.

חתך מוצע:



חתך קיים:



7. חניונים בקו בניין אפס – מייצרים אתגר משמעותי בניהול האתר וביצוע החניון. יש לשמור קו בניין 1 תת"ק.

לסיכום, המלצת מה"ע היא להתאים את תשריט התכנית המופקדת לתשריט שהומלץ ע"י מתכנן המחוז והוועדה המקומית וכן לפי החלטת הוועדה המקומית בהפקדה. כמו כן, יש לתקן הערות טכניות.

ה ח ל ט ה:

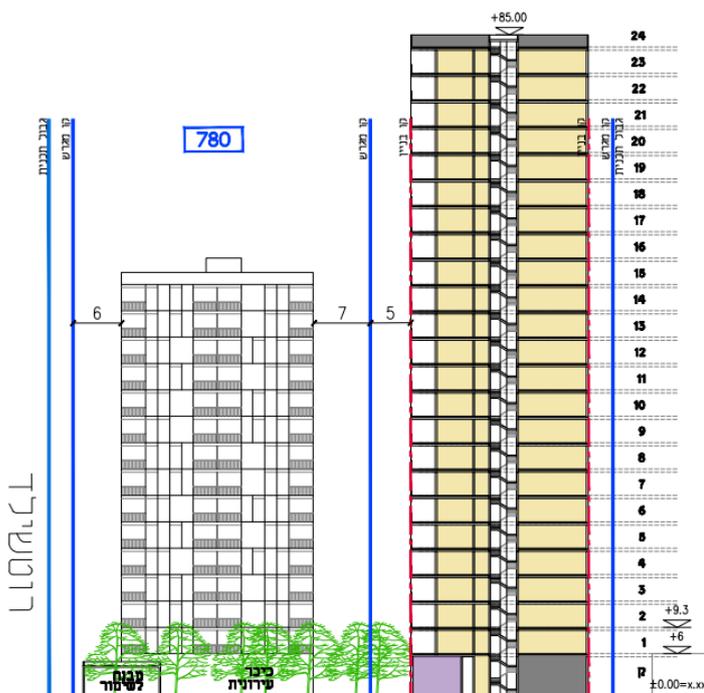
הוחלט לאשר לוועדה המקומית הגשת התנגדות מהנימוקים המפורטים: יחד עם חשיבות ההתחדשות העירונית, ישנן מספר סוגיות בתכנית, אשר נדרשות לתיקון במסגרת התנגדות הוועדה המקומית, ברובן נוגעות כאמור לפער שבין המלצת המקומית והערות מתכנן המחוז לבין החלטת הוועדה המחוזית. להלן פירוט נימוקי ההתנגדות המבוקשת:

נושאים כלליים:

4. תעסוקה, מסחר ומגורים: החלופה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית הציעה 125 יח"ד רגילות (ללא דיור להשכרה), קומת מסחר ו-3 קומות תעסוקה. התכנית המופקדת כוללת כ-240 יח"ד (פי 2 מהמלצת הוועדה המקומית) מתוכן 100 יח"ד בהשכרה לטווח ארוך, ללא כל שימושי תעסוקה. הוועדה המקומית מתנגדת לתוספת יח"ד לתכנית כל שכן על חשבון הפחתת שטחי התעסוקה, שמתאימים בהיקף שהוצע לתכנית הכוללת להתחדשות עירונית ולמיקום האטרקטיבי על תחנת רכבת קלה:

מס' דף: 21

- מלאי יחידות הדיור העירוני מוגבל ועל כן ישנה עדיפות עירונית להוספת יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית המסייעת במיגון וחיזוק מבנים קיימים וכן התחדשות המרחב הציבורי הקיים. התכנית המופקדת הינה על מגרש ריק למגורים, ומבקשת להוסיף 193 יח"ד ביחס לתכנית התקפה (לפי בי/א2 ניתן לבנות 47 יח"ד בתא השטח) ו-115 יח"ד ביחס לחלופה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית.
 - על אף שלא מדובר בהתחדשות עירונית, כך שלא נדרשת בדיקת תקן 21, בבחינה כלכלית של החלופה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית נראה כי שווי הקרקע עלה משמעותית וכי אין ספק לגבי הכדאיות הכלכלית של חלופה זו. למעלה מן הצורך נציין כי ברור שתכנית המציעה תוספת של יותר מ-100% זכויות למגורים ו-3,500 מ"ר תוספת של שטחי מסחר ותעסוקה מביאה להשבחה משמעותית של הקרקע.
 - היקף המסחר ותעסוקה שהומלץ בוועדה המקומית היה 15%, בהתאם לעקרונות התכנית הכוללת שראתה לנכון לשלב ברחובות עירוניים מוטי מתעיין תעסוקה מקומית על מנת לתמוך באפשרויות התעסוקה לתושבי העיר. הורדת שטחים אלו מהווה פגיעה לא רק בכלכלה העירונית, אלא באפשרויות התעסוקה והשירותים שיוצעו לתושבים באזור.
- לסיכום, המלצת מה"ע היא לתקן את מסמכי התכנית כך שתמהיל השימושים המוצע יכלול 125 יח"ד + שטחי המסחר והתעסוקה בהיקפים של כ-3,000 מ"ר.**
5. נפחי ועוצמות בנייה: החלופה המקורית שהומלצה ע"י הוועדה המקומית כללה בבנייה הפרטית מגדל מגורים בן 22 קומות בלבד מעל מסד רחב של כ-4 קומות מסחר ותעסוקה (27 קומות סה"כ). התכנית שהופקדה מציעה הוספת מגדל של 15 קומות, כך שמתקבלים בתכנית 2 מגדלים, מה שמעמיס מאוד על המתחם. להלן השוואה של שני מבטים מתוך נספחי הבינוי:



החלופה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית ומתכנן המחוז:
החלופה המופקדת:



לסיכום, המלצת מה"ע היא לחזור לבינוי שהומלץ ע"י הוועדה המקומית ומתכנן המחוז, קרי מסד של כ- 4 קומות ומגדל של עד 27 קומות (כולל המסד).

6. תמהיל דיור:

ג. תמהיל דיור ודיור מכליל:

- כיום בבת-ים כ-53% מהדירות הינן בגודל של 80 מ"ר ומטה (מתוכן 10% בין 30-55 מ"ר לדירה). כאשר רק 5% מכלל הדירות בעיר הינן בגודל של 141-200 מ"ר (כ-15% פחות מהרצוי ע"פ מנהל התכנון). כ-80% מהיחיד בעיר מכילות 2-4 חדרים בלבד. ברובע צפון מערב ישנם רק 3% דירות בגודל של 141-200 מ"ר ואילו כ-50% מהדירות ברובע הינן בין 30-80 מ"ר (6% בגודל של 30-55 מ"ר). לפיכך האיזון הנדרש בעיר הינו ליצירת מגוון גדלים מוטה ליחיד גדולות.
- התכנית המופקדת כוללת 20% דירות קטנות (עד 65 מ"ר). מבוקש לשנות את הגדרת דירה קטנה בהתאם לתמ"א 35/4 שקובעת כי דירות קטנות תהיינה בטווח 56-80 מ"ר.
- כמו כן מבוקשת הערה בהוראות המחייבת בתמהיל 20% דירות שתהיינה דירות גדולות מאוד (+106 מ"ר) ו-40% דירות של 85-105 מ"ר.

ד. דיור להשכרה:

- ראשית ההתנגדות המהותית הינה לתוספת יחיד להשכרה ככלל, וכאמור בסעיף 1 מבוקש לבטלן כלל.
- ככל והתנגדות לא תתקבל, יש לוודא שבכלל מסמכי התכנית מופיע **דיור להשכרה בבעלות אחודה לצמיתות** - שכן ישנן סתירות בהוראות לנושא זה:
 - סעיף 2.2 ס.ק. 2: "מבנה חדש להשכרה..." יש להוסיף בבעלות אחודה לצמיתות.
 - סעיף 4.2.1 ס"ק 2 "מגורים להשכרה בבעלות אחודה" יש להוסיף לצמיתות.
- תמהיל דיור - כפי שצוין בסעיף 1.א: בבת ים ישנו צורך מהותי בדירות למעלה מ-80 מ"ר. הדבר נכון גם לנושא הדיור להשכרה שכן, 35% מתושבי העיר הינם שוכרי דירות. התמהיל המוצע לא מציע

מס' דף: 23

מגוון ראוי ומאוזן לשוק הדירות להשכרה. על כן, מבוקש תמהיל הדיור להלן: 15% דירות בגודל של 35-55 מ"ר, 20% דירות בגודל של 56-80 מ"ר, 40% דירות בגודל של 81-105 מ"ר ו-25% דירות להשכרה בגודל של +106 מ"ר.

• דיור להשכרה בעלות מופחתת: התכנית לא נותנת מענה לנושא שכירות בעלות מופחתת. ככל והדיור להשכרה נותר בתכנית מבוקש ש-20% מהדירות תהיינה בעלות מופחתת ו-80% להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק.

• משך זמן ההשכרה למשק בית - מבוקש להגדיר כי משך זמן ההשכרה ליח"ד לא יפחת מ-5 שנים.

לסיכום, המלצת מה"ע היא להסיר את יח"ד להשכרה מהתכנית. ככל וההתנגדות לא תתקבל מבוקש להוסיף הוראות לנושא הדיור להשכרה ככתוב מעלה.

הערות לתשריט:

8. תשריט התכנית המופקדת לא תואם לתשריט שהומלץ ע"י מתכנן המחוז והוועדה המקומית וכן לתשריט מהחלטת הוועדה המחוזית.

התשריט מהמלצת הוועדה המקומית והערות מתכנן המחוז:

התשריט המופקד:



מדובר בסטייה מהותית שמשנה את ההקשר האורבני ופוגע במבנים המסומנים לשימור:

א. שימור:

- התשריט המוצע מציג קווי בנין בתא שטח 150 המשאירים מרווחים לא סבירים לחזיתות המבנים לשימור. כלפי אתר מס' 1 'מחנה ראובן'- מרחק הנע בין 2.0 מ' ל-2.3 מ' לחזית הבניין המערבית, וכלפי אתר מס' 2 'בי"ח גפן' מרחק של 2.2 מ' לחזית הבנין המזרחית, בה ממוקמים חלונות. מרחק זה אינו סביר לתפקוד עתידי של המבנים ומבוקש להגדיל את קווי הבנין כך שתיווצר נסיגה שלא תפחת מ- 4.0 מ' של המבנה המוצע מחזיתות המבנים לשימור - ככל והתשריט יהיה תואם לתשריט מהחלטת הוועדה המחוזית הדבר יישמר.
- חלוקת תאי שטח 680 (שצ"פ) ו-400 (מבנים ומוסדות ציבור) נעשית על תוואי מדרגות המבנה לשימור וללא התייחסות לשטחים הנדרשים למיגון / הנגשת המבנה (ר' פירוט בהמשך) מוצע מתן ייעוד מעורב והאחדת שני תאי השטח הציבוריים.

מס' דף: 24

• קווי בנין בתא שטח 400 - התכנית אינה מתייחסת לקווי בניין במגרש זה. מוצע לאפשר קווי בנין בהתאם לחזיתות המבנה הקיים כלפי זכויות הדרך ולהגדיל את קו הבנין כלפי השטח הציבורי הפתוח לטובת פתרונות הנגשה ומיגון.

ב. אין רציפות לשטח הסחיר. הצמדת השטח הסחיר לרחוב בלפור כפי שהומלצה ע"י מתכנן המחוז והוועדה המקומית יוצרת שטח סחיר רציף ורגולרי.

ג. השטח הציבורי המסומן ככיכר עירונית "מבוזבז", לא יעיל ולא רגולרי ולמעשה, אינו כיכר ציבורית אלא מתפקד כזיקת הנאה /כקווי הבניין של המגדל לדיור להשכרה.

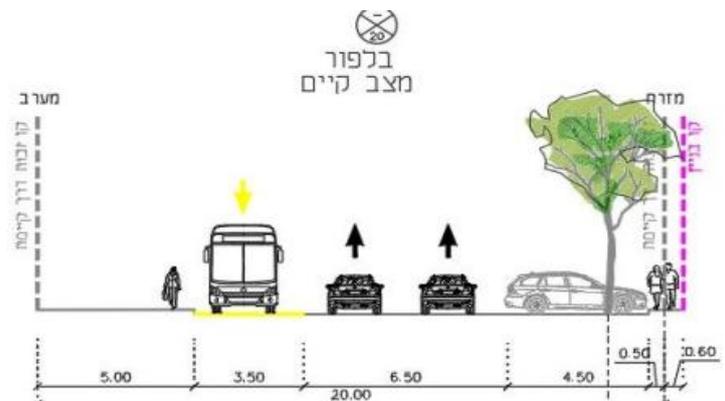
9. בתשריט מופיע ייעוד דרך מאושרת על רחוב בלפור. עם זאת, ייעוד הקרקע הנכון הוא דרך מוצעת.

10. יש לסמן הרחבה של 5 מ' לרחוב בלפור על מנת להרחיבו לטובת כלל משתמשי הדרך ולאפשר רציפות שבילי אופניים עתידיים.

חתך מוצע:



חתך קיים:



11. חניונים בקו בניין אפס – מייצרים אתגר משמעותי בניהול האתר וביצוע החניון. יש לשמור קו בניין 1 תת"ק.

לסיכום, המלצת מה"ע היא להתאים את תשריט התכנית המופקדת לתשריט שהומלץ ע"י מתכנן המחוז והוועדה המקומית וכן לפי החלטת הוועדה המקומית בהפקדה. כמו כן, יש לתקן הערות טכניות.

הצבעה:

פה אחד – 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

תכנית לצרכי רישום: תצ"ר בי/2/496/ב

סעיף: 6

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20260001 בתאריך: 19/01/2026

שם: תצ"ר בי/2/496/ב/מק

נושא: אישור תצ"ר

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 26,192.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

כתובת:

רחוב שד' יוספטל 101, בת ים

רחוב שד' יוספטל 103, בת ים

רחוב שד' יוספטל 105, בת ים

רחוב שד' יוספטל 107, בת ים

רחוב שד' יוספטל 109, בת ים

רחוב הרותם 6, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גרש: 7150

12-8, 23-28, 81, 114, 122-120, 125,

מטרת הדיון

אישור תצ"ר בי/2/496/ב/מק ציר יוספטל בהתאם לתכנית מאושרת בי/2/496/מק

שמספרה 502-0638973.

התוכנית אושרה בשנת 2021 על ידי מפ"י אך לא היה ניתן לרשום אותה בטאבו מאחר והשפ"פים נרשמו בתצ"ר כחלקות נפרדות בעוד שבפועל היו צריכים להרשם כחלק מחלקות המגורים. התצ"ר החדשה תואמת לדרישה מהטאבו לאיחוד המגורים והשפ"פ.

מטרת התוכנית:

אישור תצ"ר בי/2/496/ב/מק בהתאם לתוכנית בי/2/496/מק ציר יוספטל - איחוד

וחלוקה

חוו"ד מהנדס הועדה

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

המלצתי לאשר את התצ"ר בכפוף להמלצת המודד המחוזי.

ה ח ל ט ה:

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע.

הוחלט לאשר את התצ"ר בכפוף להמלצת המודד המחוזי.

הצבעה:

פה אחד - 5 (רפי ברנז עזב את הישיבה ועו"ד דוד פפיא לא השתתף בהצבעה)

שם: תביעת פיצויים לפי סעיף 197 גוש 7155 חלקה 209

נושא: תביעת פיצויים

עיריית בת-ים

כתובת:

בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדיון

מבוקשת אורכה בת 90 יום לדיון בתביעה לירידת ערך באופן שהדיון בועדה יעשה לאחר

קבלת שומת שמאי מטעם הועדה ולא יאוחר מיום 1.5.2026

מטרת התוכנית:

התובעים דוד פדלון ומרסל פדלון, הגישו את תביעתם לקבלת פיצויים לפי – פרק ט' לחוק

התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, בגין הפגיעה שנגרמה לדירתם, דירת גג, המצויה

בקומה רביעית+חמישית, בבניין ברח' הצפירה 6, בבת ים, הידועה גם כחלקה 139/7 בגוש

7142 (הבניין חולק קיר משותף עם הבניין הידוע כצפירה 8, המצוי בחלקה 140 בגוש

7142) אשר מתבצע בו בימים אלו פרויקט תמ"א 38 חיזוק, מכוח היתר מס' 20180996

מיום 31.10.22. התביעה נתמכת בחוות דעת שמאי.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר ארכה של 90 יום לדיון בתביעה .

הצבעה:

פה אחד - 5 (רפי ברנו עזב את הישיבה ועו"ד דוד פפיא לא השתתף בהצבעה)

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
28	הנביאים 73, בת ים	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	7120	102		938	20230136	1
31	הצפירה 4, בת ים	הבית ברחוב הצפירה 4 בבת-ים בע"מ	7142	138		3784	20240608	2
33	הגבורים 29, בת ים	חיים דיין	6998	200		217	20250058	3
35	דרך בן גוריון, בת ים	רויאל אס. בי. אס סחר בע"מ	7138	374	101	3296	20240485	4
37	שי עגנון 69, בת ים	נתנאל זרבי נוסרתי	7138	260		3217	20250618	5
39	שד העצמאות 23, בת ים	עלות השחר בעצמאות 23 בת ים התחדשות עירונית בע"מ	7144	33		4061	20240445	6
44	שד' יוספטל 101, בת ים	מצלאוי חברה לבניין בע"מ ע"י סמיר מצלאוי	7156	9		1838	20201358	7
45	האורגים 22, בת ים	אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ	7120	78		929	20250565	8
47	בר אילן 59, בת ים	צים- מגורי יוקרה בע"מ	7154	277		5638	20200393	9
48	בר אילן 61, בת ים	אצים- מגורי יוקרה בע"מ	7154	278		5572	20200391	10

מבקש:

♦ **גבאי מניבים ופיתוח בע"מ**

הירקון 5 א בני ברק

בעל הנכס:

♦ עו"ד חגי אדורם מיופה כוח הבעלים

עורך:

♦ נתע בוכהנדלר

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000239026

כתובת הבניין: הנביאים 73, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7120 חלקה: 102 ; 103 ; 105 ; 114 ; 115 ; 116

תכנית: בי/2,א, בי/339, בי/456, בי/403, בי/430, בי/מק/497, בי/377, בי/158

מהות הבקשה:

תכנית שינויים מהיתר מס' 20191365 הכולל מבנה בן 8 קומות ו 56 יח"ד

מבוקש:

שינוי במערך החניה וחדרי גז בקומות הקרקע, שינויים בקומות לובי משותפים, בחדרי מדרגות, הרחבת מרפסות בחזית מערבית בהתאם לתקנות.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה תכנית שינויים מהיתר מס' 20191365 הכולל מבנה בן 8 קומות ו 56 יח"ד

מבוקש: שינוי במערך החניה וחדרי גז בקומות הקרקע, שינויים בקומות לובי משותפים, בחדרי מדרגות, הרחבת מרפסות בחזית מערבית בהתאם לתקנות.

לעניין ההתנגדויות :

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
דירת גן פוגעת בשטח הירוק	לקבל את ההתנגדות	במסגרת הבקרה המרחבית דרשו הצוות המקצועי לבטל את דירות הגן וכך נעשה
צפיפות יתר	לקבל את ההתנגדות	במסגרת הבקרה המרחבית דרשו הצוות המקצועי לבטל את דירות הגן וכך נעשה הבקשה לא כוללת לא תוספת יח"ד ולא תוספת שטחים
זיהום אוויר ורעש	לדחות את ההתנגדות	אין שינוי בהיקפי הבנייה שאושרו בכל הליך בניה ישנם מטרדים אך מדובר בהליך זמני.
מצוקת חניה	לדחות את ההתנגדות	אין שינוי בהיקפי הבנייה שאושרו ניתן פתרון חניה לכל יח"ד לפי היתר בניה מס' 20191365 מתאריך 30.01.20
פגיע באיכות חיים	לדחות את ההתנגדות	אין שינוי בהיקפי הבנייה שאושרו השינויים הם טכניים ותואמים את התכנון בכל הליך בניה ישנם מטרדים אך מדובר בהליך זמני

השלמת דרישות בקרת התכן :

לתקן תכנית לפי הערות
אישור רשות כבאות והצלה
אישור נגישות
אישור הג"א
תכנית ניקוז מאושרת
אישור מהנדס להיתר

תנאי לתעודת גמר :

בהתאם להתייחסות מנהל התכנון מיום 24.7.25 לאשר את היתר השינויים המבוקש ולתת לפרויקט תעודת גמר. הינו כי מתכנתת הות"ל תאשר תשריט מתקן שיוכן על חשבון מבקש ההיתר ויוגש על ידי נת"ע לצמצום שטח התחנה. יש להגיש לנת"ע מסמכים :

1. התחייבות מרשתך ובעלי הזכויות בפרויקט להעדר כל טענה עקב עבודות הנדרשות לביצוע המטרו בשטח ובשטח הגובל להם, לרבות בגין עבודות תחזוקה ותפעול המטרו בנוסח שיועבר.
2. התחייבות מרשתך ובעלי הזכויות בפרויקט להעדר כל טענה ביחס לעבודות שיידרשו להסטת תשתיות והעבודות שעלולות להידרש בשטח, בין היתר בשל הצורך להתחשב במסגרת הקמת המטרו גם בתשתיות הנדרשות לבינוי הצמוד וכן התחייבות לאפשר הסטת התשתיות לתחום מגרשם, ככל שיידרש.
3. התחייבות מרשתך לשיפוי בגין כל נזק והוצאה שנגרמה ותיגרם עקב שינוי התכנון ובכלל זה הוצאות הכרוכות בצמצום הייעוד, כולל בהגשת תשריט מתקן ותשלום מידי עם קבלת דרישה לכך וכתנאי להגשתו.
4. התחייבות מרשתך ובעלי הדירות בפרויקט וכל בעל זכות בקרקע, שלא תהיה להם כל תביעה בגין ירידת ערך המקרקעין ולא יגישו תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, -עקב כל ירידת ערך או פגיעה הנובעת מהשינויים והתיקונים, הבנייה והעבודות הנדרשים עקב ביצוע הפרויקט.
5. התחייבות מרשתך לנקוט בכל האמצעים הנדרשים ועל חשבונה, לביצוע כל מיגון שיידרש עקב עבודות המטרו בסמיכות לפרויקט, הנובע מהשינויים והתיקונים הנדרשים עקב ביצוע הפרויקט, תוך התחייבות להמציא הוכחה לביצוע המיגון ויעילותו לאחר השלמת הבנייה.
6. התחייבות מרשתך ובעלי הזכויות בפרויקט לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 -בגין הנ"ל תוך התחייבות למניעת עשיית עסקה בניגוד להתחייבויות המפורטות לעיל.

ה ח ל ט ה :

הוחלט לאשר את הבקשה תכנית שינויים מהיתר מס' 20191365 הכולל מבנה בן 8 קומות ו 56 יח"ד **מבוקש** :שינוי במערך החניה וחדרי גז בקומות הקרקע, שינויים בקומות לובי משותפים, בחדרי מדרגות, הרחבת מרפסות בחזית מערבית בהתאם לתקנות .

לעניין ההתנגדויות :

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
דירת גן פוגעת בשטח הירוק	לקבל את ההתנגדות	במסגרת הבקרה המרחבית דרשו הצוות המקצועי לבטל את דירות הגן וכך נעשה
צפיפות יתר	לקבל את ההתנגדות	במסגרת הבקרה המרחבית דרשו הצוות המקצועי לבטל את דירות הגן וכך נעשה הבקשה לא כוללת לא תוספת יח"ד ולא תוספת שטחים
זיהום אוויר ורעש	לדחות את ההתנגדות	אין שינוי בהיקפי הבנייה שאושרו בכל הליך בניה ישנם מטרדים אך מדובר בהליך זמני.
מצוקת חניה	לדחות את ההתנגדות	אין שינוי בהיקפי הבנייה שאושרו ניתן פתרון חניה לכל יח"ד לפי היתר בניה מס' 20191365 מתאריך 30.01.20
פגיע באיכות חיים	לדחות את ההתנגדות	אין שינוי בהיקפי הבנייה שאושרו השינויים הם טכניים ותואמים את התכנון בכל הליך בניה ישנם מטרדים אך מדובר בהליך זמני

השלמות דרישות בקרת התכנ :

לתקן תכנית לפי הערות

אישור רשות כבאות והצלה
אישור נגישות
אישור הג"א
תכנית ניקוז מאושרת
אישור מהנדס להיתר
התייחסות מהנדס ליציבות המבנה הסמוך נחום ניר 3

תנאים להיתר : בהתאם להיתר מס' 20191365

תנאי לתעודת גמר :

בהתאם להתייחסות מנהל התכנון מיום 24.7.25

לאשר את היתר השינויים המבוקש ולתת לפרויקט תעודת גמר.

הינו כי מתכננת הות"ל תאשר תשריט מתקן שיוכן על חשבון מבקש ההיתר ויוגש על ידי נת"ע ל צמצום שטח התחנה.
יש להגיש לנת"ע מסמכים :

2. התחייבות מרשתך ובעלי הזכויות בפרויקט להעדר כל טענה עקב עבודות הנדרשות לביצוע המטרו בשטח ובשטח הגובל להם, לרבות בגין עבודות תחזוקה ותפעול המטרו בנוסח שיועבר.
2. התחייבות מרשתך ובעלי הזכויות בפרויקט להעדר כל טענה ביחס לעבודות שיידרשו להסטת תשתיות והעבודות שעלולות להידרש בשטח, בין היתר בשל הצורך להתחשב במסגרת הקמת המטרו גם בתשתיות הנדרשות לבינוי הצמוד וכן התחייבות לאפשר הסטת התשתיות לתחום מגרשם, ככל שיידרש.
3. התחייבות מרשתך לשיפוי בגין כל נזק והוצאה שנגרמה ותיגרם עקב שינוי התכנון ובכלל זה הוצאות הכרוכות בצמצום הייעוד, כולל בהגשת תשריט מתקן ותשלום מידי עם קבלת דרישה לכך וכתנאי להגשתו.
4. התחייבות מרשתך ובעלי הדירות בפרויקט וכל בעל זכות בקרקע, שלא תהיה להם כל תביעה בגין ירידת ערך המקרקעין ולא יגישו תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, -עקב כל ירידת ערך או פגיעה הנובעת מהשינויים והתיקונים, הבנייה והעבודות הנדרשים עקב ביצוע הפרויקט.
5. התחייבות מרשתך לנקוט בכל האמצעים הנדרשים ועל חשבונה, לביצוע כל מיגון שיידרש עקב עבודות המטרו בסמיכות לפרויקט, הנובע מהשינויים והתיקונים הנדרשים עקב ביצוע הפרויקט, תוך התחייבות להמציא הוכחה לביצוע המיגון ויעילותו לאחר השלמת הבנייה.
6. התחייבות מרשתך ובעלי הזכויות בפרויקט לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 - בגין הנ"ל תוך התחייבות למניעת עשיית עסקה בניגוד להתחייבויות המפורטות לעיל.
7. תיקון כל הליקויים למבנים הגובלים שנגרמו ע"י הבנייה

הצבעה :

פה אחד - 5 (רפי ברנזו עזב את הישיבה ועו"ד דוד פפיא לא השתתף בהצבעה)

מבקש:

♦ **הבית ברחוב הצפירה 4 בבת-ים בע"מ**

דרך בגין מנחם 12 רמת גן

עורך:

♦ מילי בן עזרא

♦ רועי קופר

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000411837

כתובת הבניין: הצפירה 4, בת ים

שטח מגרש: 496.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7142 חלקה: 138

תכנית: בי/2, א, בי/339, בי/48, בי/377, בי/328, בי/430, בי/403, בי/577, תמ"א 38, בי/538

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תכנית שינויים מהיתר מס' 20180901 הכולל מבנה בן 9 קומות ו 35 יח"ד מעל קומת

קרקע ו-4 קומות מרתף לצורכי חניה.

מבוקש:

שינויים בקומות המרתף, שינויים פנימיים בדירות בכל הקומות

שינויים בקומת הפנטהאוז, שינויים במפלסים, שינויים במתקן חניה ללא שינוי

במספר מקומות החניה שניתן בהיתר.

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר תכנית שינויים מהיתר מס' 20180901 הכולל מבנה בן 9 קומות ו 35 יח"ד מעל קומת

קרקע ו-4 קומות מרתף לצורכי חניה.

מבוקש:

שינויים בקומות המרתף, שינויים פנימיים בדירות בכל הקומות

שינויים בקומת הפנטהאוז, שינויים במפלסים, שינויים במתקן חניה ללא שינוי

במספר מקומות החניה שניתן בהיתר.

השלמת דרישות בקרת התכנ:

1. יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות מחלקת אגף הנדסה והשלמת כל האישורים והחתימות הדרושים.
2. טרם התקבל אישור כיבוי אש (שינוי מיקום גלגילונים, דלתות במרתפים ובק. קרקע ובשאר הקומות).
3. טרם התקבל אישור הג"א (שינוי דלתות ממ"ד בק. קרקע).
4. טרם התקבל אישור נגישות (שינוי ברמפת כניסה למבנה ה-0.00 השתנה).

תנאים להיתר: בהתאם להיתר מס' 20180901 מיום 11.05.23

ה ח ל ט ה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר תכנית שינויים מהיתר מס' 20180901 הכולל מבנה בן 9 קומות ו 35 יח"ד מעל קומת

קרקע ו-4 קומות מרתף לצורכי חניה.

מבוקש:

שינויים בקומות המרתף, שינויים פנימיים בדירות בכל הקומות

שינויים בקומת הפנטהאוז, שינויים במפלסים, שינויים במתקן חניה ללא שינוי

במספר מקומות החניה שניתן בהיתר.

השלמת דרישות בקרת התכנ:

5. יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות מחלקת אגף הנדסה והשלמת כל האישורים והחתימות הדרושים.
6. אישור כיבוי אש
7. אישור הג"א
8. אישור נגישות

הצבעה :

פה אחד - 5 (רפי ברנז עזב את הישיבה ועו"ד דוד פפיא לא השתתף בהצבעה)

מבקש:**חיים דיין**

הגבורים 29 בת ים

סיוון דיין

הגבורים 29 בת ים

בעל הנכס:

עפ"י נסח

עורך:

יוסף חירות

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460527

כתובת הבניין: הגבורים 29, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 6998 חלקה: 200 יעוד: מגורים א'

תכנית: בי/2/א, בי/339, בי/3/364, בי/340, בי/430, בי/430/א

מהות הבקשה:

הכשרת חדר על הגג והוספת פרגולה לדירה 4 בקומה א+ הריסת מרפסת דלא בהיתר בקומה א, הריסות כמסומן בתכנית,

גידור זמני

לתקופת הבניה

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
1. הקלה למיקום חדר על הגג באופן שיתקבל קו מתווה בניין צידי מזרחי 0.00 מ' במקום 1.20 מ' בתכנית החלה במקום	1. לאשר	1. עבור בניה בגג
2. הקלה לתוספת יח"ד בשטח של פחות מ60 מ"ר בנוסף ל4 המותרות, פיצול דירה קיימת	2. לדחות	2. לא מאושר להוסיף יח"ד נוספות

החלטת ה:

הוחלט לאשר את הבקשה

הצבעה:

פה אחד - 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
3. הקלה למיקום חדר על הגג באופן שיתקבל קו מתווה בניין צידי מזרחי 0.00 מ' במקום 1.20 מ' בתכנית החלה במקום	3. לאשר	3. עבור בניה בגג
4. הקלה לתוספת יח"ד בשטח של פחות מ60 מ"ר בנוסף ל4 המותרות, פיצול דירה קיימת	4. לדחות	4. לא מאושר להוסיף יח"ד נוספות

ת. השלמה

08/12/2025

בקרה מרחבית

- הגשת תיק פרסום - גמר פרסום - בבקשה עם הקלות

שלב בקרת התכנן

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- 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'.

- חתימת ואישור יועץ בטיחות אש ע"ג התכנית

תנאים להיתר

- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב
- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת ועדה
- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) שהחדר על הגג לא יפוצל

אישור לתחילת עבודות

- שלב א': אישור תחילת עבודות לביצוע הריסת החריגות לאחר ביצוע שלב א' ואישור פיקוח לביצוע ההריסות בפועל יונפק אישור תחילת עבודות לבנייה עצמה.
- שלב ב': לאחר דו"ח פיקוח כי ההריסות בוצעו ניתן יהיה להמשיך להליך הבניה מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל הה אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ההיתר
- 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 א7 - הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- טופס ב11 - הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- טופס ג1/12 - אישור אגף איכות הסביבה
- טופס ג2/13 - אישור מחלקת תשתיות -אישור תכנית הסדרי תנועה
- טופס ג1/13 - אישור תאגיד מי בת ים
- טופס ג3/14 - אישור מוסדות חינוך
- טופס ג15 - אישור מחלקת פיקוח עירוני (חובות והצבת מכולה)
- טופס ג1/15 - אישור מחלקת חשמל ותאורה
- טופס ד18 - אישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת על הביצוע

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 ותצהיר קבלן הביצוע
- תצהיר יועץ בטיחות
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- אישור בדיקות מעבדה מוסמכת
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת , מפקח בניה , מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית - טופס הערכת כמויות פסולת בנין.
- אישור היחידה הסביבתית - לדוח אקוסטי וטרמי
- אישור היחידה הסביבתית - היתר רעלים או פטור
- אישור תאגיד המים
- יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור

מבקש:

♦ **רויאל אס. בי. אס סחר בע"מ**
אורי צבי גרינברג 5 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ רויאל אס. בי. אס סחר בע"מ
♦ ארמונות חן-קבלנות בנין (2000) בע"מ
♦ ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ
♦ מנהל מקרקעי ישראל
♦ קופרלי ושלוש השקעות בע"מ

עורך:

♦ רון יואל פייגין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000402063

כתובת הבניין: דרך בן גוריון, בת ים

שטח מגרש: 11029.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7138 חלקה: 374 מגרש: 101 יעוד: תיירות

תכנית: מתאר בי/א2, בי/א79

מהות הבקשה:

בקשה להיתר שינויים מס' 20210498 מלון סוויטות נופש ברמה A.

כ-262 יחידות אירוח.

1. בקשה להקלה לתוספת 6% שטחי בניה עיקריים משטח המגרש + 5% עבור מעליות

סה"כ 11% משטח המגרש.

2. הקלה בבניוי בקו בניין צידי בחלקו העליון של מגדל המלון.

3. תוספת קומת מלון וקומה טכנית.

חוו"ד מהנדס העיר

המלצת מהנדס העיר לתוספת הטחים הינה לתוספת שתי קומות טכניות ולא יותר מ-6 מ' לגובה המבנה וללא תוספת יחות מלון מכל סוג.

מדובר מגרש שמהווה חלק ממתחם מלונאי שמפותח בימים אלו, שרווי ביחידות מלונאיות ובבניוי אינטנסיבי. לאור המשמעויות התכנוניות והציבוריות של התוספת המבוקשת הנושא מועלה לדין לקבלת החלטה.

החלטה:

מדובר במגרש שמהווה חלק ממתחם מלונאי שמפותח בימים אלו, שרווי ביחידות מלונאיות ובבניוי אינטנסיבי. לאור המשמעויות התכנוניות והציבוריות של התוספת המבוקשת הוחלט לקבל המלצת מהנדס העיר לתוספת השטחים בקרקע ותוספת למטרות תפעוליות, כולל שתי קומות טכניות ולא יותר מ-6 מ' לגובה המבנה המאושר בהיתר לטובת העלאת רמת השירות של המלון ללקוחותיו ולציבור. לא מאושרת תוספת יחידות מלון מכל סוג – מדובר בסביבה שרוויה בשטחי מלונאות בבנייה ועוד מגרשי מלונאות שטרם מומשו בהיקפים של אלפי יחידות מלונאיות, ולכן אין כל הצדקה לתוספת בעת הזו.

הצבעה:

פה אחד – 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

שלב בקרת התכן

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

- הוראות ביסוס+ דוח קרקע

- אישור כיבוי אש

- אישור פיקוד העורף

- אישור סופי, חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה

- אישור חברת הגז (במידה והבקשה כוללת צובר גז)

- נספח סניטרי חתום ומאושר ע"י תאגיד מי בת ים

- השלמת אישורים ליחידה הסביבתית למשטר רוחות, לרבות בניה ירוקה עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- דו"ח יועץ תרמי על עמידה בתקנים 1045, 5282.
- חוברת עיצוב מאושרת וחתומה ע"י מנהלת מחלקת עיצוב אורבני (תכנית עיצוב חתומה ומאושרת + מסך סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפי שלב ההיתר)
- אישור יועץ אקוסטי (תומך במיקום חדר המכונות של הבריכה)
- אישור משרד הבריאות
- לבקשות הכוללות: מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונאות ואכסניות ומסחר
- אישור משרד התיירות
- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה מיגון, ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית
- תשלום אגרות והיטלים: תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- התייחסות תאגיד מי בת ים (חותמת על גבי תכנית הגשה מלאה)
- מילוי דרישות היחידה לאיכות הסביבה
- לא יותר אכסון מלונאי מיוחד
- האכסון המלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובי חתימה על כתב התחייבות שיעגן את התחייבות מבקש ההיתר לתנאים רישום המלון בבעלות אחודה לרבות הערה אזהרה בטאבו התחייבות למינוי חברה מלונאות אשר תתחזק את כל השטחים

מבקש:

♦ נתנאל זרבי נוסרתי

עגנון 69/8 בת ים

בעל הנכס:

♦ נתנאל זרבי נוסרתי

עורך:

♦ יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000515678

כתובת הבניין: שי עגנון 69, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7138 חלקה: 260 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/30א', בי/2א', בי/339, בי/430, בי/430א, בי/430ב, בי/403, בי/403/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תוספת שטח בחדר על הגג לדירה מס' 5.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים

הצבעה:

פה אחד – 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

שלב בקרת התכנן

-תיקון התכנית על פי החלטת ועדה והערות בודק

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

- אישור היחידה הסביבתית

- אישור תאגיד מי בת ים

- חתימת ואישור יועץ בטיחות אש ע"ג התכנית

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

תנאים להיתר

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

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

- הפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הועדה

- תשלום הערה תכנונית (תקנה 27) שהחדר על הגג לא יפוצל

אישור לתחילת עבודות

- שלב א' אישור תחילת עבודות לביצוע הריסת החריגות

לאחר ביצוע שלב א' ואישור פיקוח לביצוע ההריסות בפועל יונפק אישור תחילת עבודות

לבנייה עצמה.

- שלב ב': לאחר דו"ח פיקוח כי ההריסות בוצעו ניתן יהיה להמשיך להליך הבניה

- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה

אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ההיתר

- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר

- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה

- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע

- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין

- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין

- אישור תאגיד מי בת ים – מים.

- התקשרות עם קבלן מורשה לפינוי אסבסט והיתר לעבודות באסבסט מהמשרד להגני"ס

- טופס הערכת כמויות פסולת בנין.

קישור לטופס:

<https://www.gov.il/he/departments/policies/removal-building-waste>

- התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה

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

- 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 ותצהיר קבלן הביצוע
- תצהיר יועץ בטיחות
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- בדיקות מעבדה ואישורים נילוים
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- אישור היחידה הסביבתית - טופס הערכת כמויות פסולת בנין.
- אישור היחידה הסביבתית - תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט לאתר מורשה
- אישור היחידה הסביבתית - לדוח אקוסטי וטרמי
- אישור היחידה הסביבתית - היתר רעלים או פטור
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור תאגיד המים והביוב
- יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור

מבקש:

♦ עלות השחר בעצמאות 23 בת ים התחדשות ערונית בע"

אתגר 4 טירת כרמל

בעל הנכס:

♦ עלות השחר בעצמאות 23 בת ים התחדשות ערונית בע"

עורך:

♦ תומר הררי

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000395137

כתובת הבניין: שד העצמאות 23, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7144 חלקה: 33 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/2/א', בי/339, בי/114, בי/430, בי/430/א, בי/430/ב, בי/403, בי/377

מהות הבקשה:

הריסת בניין ובו 27 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 10 קומות וחדרי יציאה לגג, סה"כ 63 יח"ד ובית כנסת בקומת הקרקע, ו-3 מפלסי חניה תת קרקעיות.

חו"ד מהנדס העיר

לעניין ההתנגדויות:

לעניין ההתנגדות של מר איגור מרנסקי – בעל נכס בבניין

מהות ההתנגדות	לדחות/לקבל	נימוק
לעניין טענת המתנגד כי רימו אותו והוא לא ידע על מה חתם	לדחות את ההתנגדות	יש חתימה של המתנגד ע"ג ייפוי כח במידה ואכן נגרמה לו אי הבנה ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים או לערכאה שיפוטית אחרת העוסקת בסוגיות אילו
לעניין התנגדות של מר ישראל כהן שכן גבול בעצמאות 25 וגם וועד בית הכנסת בעצמאות 23		
לא היה יידוע של הסובבים לנוק שייגרם מהבנייה		עפ"י חוק היה יידוע של כלל בעלי הזכויות ואף בוצע פרסום לגובלים בגין ההקלות המבוקשות מבנה בית הכנסת אמור להיהרס ולהבנות מחדש
לעניין המרחק בין המבנים	לדחות את ההתנגדות	המבנה המבוקש מתוכנן במרחק של 3 מ' ממבנה הגובל המרחק בין המבנים יעמוד על מעל 6 מ'. מדובר במרחק סביר בבנייה מרקמית

לאושר האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה

הריסת 2 מבנים הכולל 28 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3 א'

הקמת מבנה בן 10 קומות מעל לקומת קרקע הכולל 63 יח"ד ו 3 קומות מרתף לצורך חניה+ גדר זמני לתקופת הבניה.

בכפוף:

לאור העובדה כי אישור פרויקט זה ימנע את אפשרות ההתחדשות של המבנה ברחוב הרצל 51 לאור העובדה כי אין אפשרות גישה לחניון דרך רחוב הרצל חשוב לוודא מתן אפשרות התחדשות ולכן יש ליצור גישה לחניון דרך חניון המבקש. יש להציג בתכנון פתח גישה לחניון עתידי

תיאומים ואישורים נוספים:

1. הערות על תשריט הבקשה

2. לעדכן נספח תנועה למספר יח"ד המאושר וכן לגבי הגישה למגרש בהרצל 51

3. השלמת 100% חתימות בעלי הזכות בנכס

השלמת דרישות בקרת תכן:

1. אישור מכון בקרה.

תנאים להיתר :

1. אגרות והיטלים : תשלום אגרות והיטלים, היטלי השבחה כחוק.
2. אישור חברת חשמל
3. יועץ בטיחות מוסמך לפתרון הגז המוצע בבניין ולתשתיות הגז המוצעות.

תנאי בהיתר :

1. איסור לינה באתר
2. אין לסטות מפרטי ההיתר ונספחיו.
3. אין להתחיל בעבודה לפני מינוי אחראי לביצוע השלד ואחראים לביקורת וחתמתם בגוף הבקשה.
4. אין להתחיל בעבודות הקמת המבנה בטרם הקמת הגידור הזמני, לתשומת ליבכם את הגידור ניתן להקים אך ורק לאחר קבלת אישור הגורמים המאשרים לתוכנית ארגון אתר בהתאם לנוהל בטיחות אתר של הוועדה המקומית.
5. אין להתחיל בעבודה לפני תאום פרטי ביצוע העתקת העצים הקיימים במגרש עם מחלקת גינון ונוף במידת ונדרש.
6. אין לבצע כל עבודות חפירה או בניה בחלקה לפני קבלת אישור ופיקוח מחלקת תשתית בחברת החשמל.
7. אין להשליך או להשאיר כל פסולת או חומרי בניה מחוץ לאתר הבניה במשך ביצוע עבודות הבניה
8. יש לפנות את פסולת הבניה לאתר לשפיכת פסולת בניין מורשה ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
9. יש לשלב או להעתיק את תשתיות הבניין הקיימות המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת, במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתוכנית הפיתוח המאושרת.
10. יש לבצע את המקלטים או המרחבים המוגנים ו/או שיפורי מיגון ו/או מרחבים מוגנים קומתיים עפ"י תכנית מאושרת של פיקוד העורף.
11. יש להודיע למפקח על הבניה על תחילת העבודות באתר.
12. יש לערוך ביקורת על ביצוע העבודות, לפי האמור בחלק ט"ז לתוספת השנייה של תקנות התכנון והבניה התש"ל 1970 ולדווח לוועדה על ממצאי הביקורת כפי שנקבע בחלק ט"ז האמור.
13. המהנדס שמונה כאחראי לביצוע שלד הבניין יהיה אחראי לכל עבודות הבניין והפיתוח לפי ההיתר ונספחיו במשך הבניה ועד לקבלת תעודת גמר
14. יומצא תצהיר קבוע כל 3 חודשים לגבי הטיפול בגדרות מבחינה אסתטית ובטיחותית ע"י יועץ בטיחות ויתקבל אישור מחלקת פקוח על הבניה .
15. יוצבו רשתות בטיחות על גבי הפיגומים בזמן הבניה.
16. כל נזק שיגרם למבנה ולמבנים הסמוכים כתוצאה מהבניה יתוקן ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
17. יש לקיים אחר כל תקנות הבטיחות מטעם משרד העבודה להבטחת הציבור והעובדים כאחד, אין להתחיל בעבודות ללא אישור יועץ הבטיחות לעבודות באתר .
18. יש להודיע על תחילת פעולות בניה למפקח עבודה אזורי כנדרש בסעיף 192 של פקודת הבטיחות בעבודה התש"ל 1970 ולמינוי מנהל עבודה שיאושר ע"י מינהל בטיחות
19. יש לעמוד בדרישות לעניין עבודה בקרבת קווי חשמל, בהתאם לנקוב בתקנה 164 בתקנות בטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח - 1988.
20. יוצבו רשתות בטיחות ע"ג הפיגומים בזמן הבניה.
21. יבוצע ריסוס בגין מזיקים כל 3 חודשים
22. יש לפעול בהתאם להנחיות לבנייה בסמיכות לעצים לשימור
23. לא יותרו הצמדות חניית נכים, חניות אילו יהיו ברכוש משותף
24. לא תותר צנרת חימום
25. תיקון ליקויים לגובלים

תנאים לתחילת עבודות :

1. הגשת תכנית עבור הערה בגין תקנה 27 זהה להיתר שביצע לרבות תצהיר מעוד על התאמת התשריט לתשריט היתר.
מח' הפיקוח
1. אישור תכנית בטיחות אתר עפ"י נוהל בטיחות אתר העירוני .

2. אישור מחלקת תברואה בנוגע למיקום פחי האשפה בזמן הבניה .
3. יש לקבל התייחסות במסגרת תכנית ארגון אתר לאפשרות יציאה וכניסה למגרש הגובל אשר לו קיים כניסה משותפת לחניה במידה וקיימת כניסה משותפת .
4. הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה על ידי האחראי לביקורת על הביצוע, שכוללת הצהרת קבלן מבצע, הצהרת אחראי לביצוע השלד וחתומת בעל ההיתר בדבר מינוים.
5. יש לצרף הודעות נפרדות על המינויים הבאים : מינוי אחראים לביקורת על הביצוע (כולל אחראי משנה לביקורת על הביצוע אם מונה) ; מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין ; מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה.
6. יש לצרף תצהיר קבלן רשום.
7. צילום רישיונות של כל בעלי תפקידים.
8. יש לצרף פרטי איש הקשר באתר הבניה.
9. תכנית ארגון אתר מאושרת וערוכה על פי התקנות ונוהל בטיחות אתר וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע. תכנית הסדרי התנועה לשטח ההתארגנות תוכן ע"י מהנדס תנועה
10. יש לצרף קובץ מדידה, עליו מסומן מתווה הבניין "שנוגריסט" ושכולל הצהרת מודד מוסמך (בדבר סימון מתווה הבניין במגרש).
11. יש לצרף לוח זמנים משוער לביצוע הפרויקט
12. קובץ תכניות עבודה אדריכליות, תכנית עבודה לפיתוח לביצוע מותאמת עם כל התשתיות במגרש ; תכנית עבודה לקונסטרוקציה, הכוללת תכנית דיפון, ביסוס, תכנית תקרות (תבניות) וחתכים מקומיים של הבניין ; תכנית עבודה למים ולביוב, הכוללת סכמת מים מלאה לאספקה לכיבוי, סכמות שפכים ודלוחים, פרטים, תנוחת קווי המים והביוב, על רקע הפיתוח.
13. יש לצרף הצהרה על אומדן נפחי חפירה צפויים באתר
14. יש לצרף הסכמי התקשרות עם מעבדה מאושרת לפי הנדרש בתקנות תכן הבניין, כמו למשל :
 - הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
 - הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לחומרי הבניה ומוצרי הבניה של השלד.
 - הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיצוני, במבנים עם חיפוי אבן.
 - הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
 - הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת למערכת סולרית / דודי חשמל / מחממי מים.
 - הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת אספקת חשמל להנעת מעלית.
 - לתשומת לבכם רשימה זו הנה דוגמה בלבד, יש לבדוק אילו בדיקות מעבדה, הנדרשים על פי החוק, הינם רלוונטיים לבניה המבוקשת.
 - הסכם התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת מערכת לכיבוי אש עבור במה או במה משולבת.
15. התחייבות הקבלן/ היזם ובעל ההיתר לביצוע כל העבודות באופן שלא יפגע בתשתיות הקיימות ושיאפשר גישה לטיפול ולתפעול של כל התשתיות הקיימות כגון : חשמל, בזק, כבלים, גז וכו', לרבות תיאום תשתיות.
16. יש לעמוד בכל דרישות הגורמים החיצוניים כפי שבאו לידי ביטוי באישורים, שהינם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. (כיבוי אש, הג"א, חברת החשמל וכו').
17. יש למלא אחר דרישות אגף התשתיות לרבות אישור הסדרי חניה ותנועה, מחלקות תברואה, חשמל, תאגיד מי בת ים, מחלקת גנים ונוף, היחידה הסביבתית וכו' כפי שבאו לידי ביטוי בתשריט ההיתר.
18. חתימה על אוגדן א'
19. מפרט בטיחות לבנייה בסמיכות לעצים לשימור
20. הטמעת קו החשמל בתאום עם חברת החשמל.
21. איסור לינת עובדים באתר.
22. הטמנת תשתיות חשמל כתנאי לתחילת עבודות.
23. הסדרת גופי תאורה עירוניים לבקשת מחלקת חשמל כתנאי לסיום עבודות.
24. יש לצרף טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין חתום לרבות הסכם התקשרות עם אתר פינוי פסולת מאושר.
25. אישור מערכת תשתית לאומית

פקיד היערות :

1. אישור פקיד היערות העירוני על נקיטת אמצעים לשמירה על עצים קיימים בחלקה על גבי תכנית ארגון האתר במידה ונדרש

תנאים למהלך הביצוע :

מח' הפיקוח :

1. אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי מולאו התנאים לתחילת עבודות באתר הבניה כפי שנכתב בהיתר.
2. אישור האחראי לביקורת על הביצוע כי מולאו התנאים לתחילת עבודות באתר הבניה כפי שנכתב בהיתר.
3. דיווח מפקח רשות רישוי- עריכת ביקורת באתר בנייה.
4. דיווח עורך הבקשה לאחר גמר הקמת שלד הבנייה לנושא התאמת הביצוע להיתר הבנייה.
5. תצהיר האחראי לביצוע השלד
6. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר סימון קווי הבניין/העמדת הבנין.
7. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר ביצוע יסודות הבנין.
8. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר יציקת מפלס 0.00, בצרוף מפת מדידה "תכנית עמודים / 0.00".
9. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - עם תום הקמתו של המקלט העליון בבנין או בגמר עריכת שינויים במקלט קיים.
10. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע - גמר הקמת שלד הבנין.
11. בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים.
12. במקרה של הפסקת או חידוש בניה, יש להודיע לאגף רישוי ופיקוח בועדה המקומית. מפקח סביבתי
13. אישור ראש מינהל אכיפה, פיקוח ובטחון או מי מטעמו על העברת פסולת בניין לאתר מורשה, או בהתאם להנחיות הפיקוח העירוני (יצורף לדווח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).
14. חתימה על אוגדן ב'

תנאים לתעודת גמר :

מח' הפיקוח

1. הגשת בקשה לתעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע.
2. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר.
3. דוח מסכם מאת אחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון כי הבנין ראוי לשימוש.
4. יש לצרף הצהרות של הגורמים הבאים : האחראי לביקורת על הביצוע (כולל הצהרה של אחראי משנה לביקורת על הביצוע- אם מונה), הצהרת עורך בקשה ראשי (כולל הצהרת עורך משנה נוסף- אם מונה), הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (אם מונה), הצהרת קבלן רשום.
5. מפת עדות כהגדרתה בתקנת המודדים.
6. קובץ תכניות עדות של הבנין או עבודה.
7. יש לצרף דו"ח ביקורת של מפקח פיקוד העורף לתקינות המרחב המוגן, לרבות : מספרי תווי תקן לדלת וחלון הדף, הפעלת מערכת אוורור וסינון, בדיקת אטימות, בדיקת טיח.
8. אם ההיתר כולל שיטת בניה חדשה, יש לצרף תצהיר הממונה על שיטת הבניה החדשה, לפיו יושמה שיטת הבניה החדשה בהתאם לאישור הזמני או הקבוע, לפי העניין, לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו, ככל שנקבעו.
9. תעודת בדיקה למניעת דליקות תקנה מהרשות הארצית לכבאות והצלה.
10. תוצאות בדיקת מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין, התואמים את הסכמי ההתקשרות שהוגשו, כמו למשל :
11. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחוזק בטון, התאמה לת"י 118.
12. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחומרי הבניה ומוצרי הבניה של השלד.
13. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לחומרים ומוצרים של מתקני תברואה ואופן התקנתם בהתאם להוראות הלי"ת ולתקן 1205.
14. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לשליפת אבן בקיר חיזוני, במבנים עם חיפוי אבן.
15. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לבדיקת מעקות ומסעדים, התאמה לת"י 1142, מעקות פנים (מדרגות) מעקות חוץ (מרפסות).
16. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת למערכת סולרית / דודי חשמל / מחממי מים.
17. תוצאות בדיקת מעבדה מאושרת לבדיקת אספקת חשמל להנעת מעלית.
18. תשומת ליבכם רשימה זו הנה דוגמה בלבד, יש לבדוק אילו בדיקות מעבדה, הנדרשים על פי החוק, הנם רלוונטיים לבניה המבוקשת.
18. הצהרה של מהנדס מתכנן השלד ו/או האחראי לביקורת על ביצוע לגבי עבודות

- החיפוי בקירות חיצוניים ו/או פנימיים מאבן ומאלומיניום או מכול חומר (חיפוי) אחר.
19. סיום הליך הרישום בלשכת המקרקעין (טאבו). תקנה 27
 20. אישור סופי של המודד מחוזי לאיחוד החלקות
 21. אישור יחידת אגרות והיטלים על הסדרת חובות, והפקדת ערבות במקרה הצורך (עבור עבודות משלימות).
 22. התאמת הבניה בפועל להיתר הבניה לרבות: פיתוח המגרש וגינונו, מע' ההשקיה, מתקני אצירת אשפה.
 23. חתימה על אוגדן ג' פיקוח סביבתי
1. אישור מנהל אכיפה על הצגת תעודות הטמנה של פסולת בניה, באתר מורשה לפינוי פסולת (רשימה ארצית), באמצעות מוביל בעל רישיון בתוקף להובלת פסולת בניה.
 2. אישור גורמי פנים: איכות הסביבה, חשמל, תשתיות, תברואה, מחלקת גנים ונוף הסדרי חניה ותנועה, מי בת ים וכו'
 3. אישור לגבי התאמת נגישות לאנשים עם מוגבלות (טופס חו"ד לקראת טופס 4).
 4. תנאי לתעודת גמר הצגת תעודות שקילה לפסולת הבניין
 5. יש להוסיף הערת אזהרה לפני קבלת היתר הבניה ולציין המרפסות הפתוחות לא תסגנה (תקנה 27 ב')

פקיד היערות/גנים ונוף

1. אישור הפיקוח הסביבתי לגבי ביצוע עבודות הכריתה ו/או ההעתקה, על פי אישור פקיד היערות העירוני, לרבות בנושא שמירה על עצים במידה ונדרש

ה ח ל ט ה:

להוריד מסדר יום ולהביא לדיון לישיבה הבאה ולזמן את המבקש והמתנגדים.

מבקש:

♦ מצלאוי חברה לבניין בע"מ ע"י סמיר מצלאוי

דרך איתן 1 קרית אונו

♦ נצבא התחדשות עירונית בע"מ ע"י פריאל אטיאס

גרניט 8 פתח תקווה

בעל הנכס:

♦ עפ"י נסח טאבו

עורך:

♦ יואב דוד השמשוני

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 6648293896

כתובת הבניין: שד' יוספטל 101, בת ים

שטח מגרש: 2639.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7156 חלקה: 9 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 8; 10; 11

תכנית: בי/א', בי/430, בי/328, בי/377, בי/319, 502-0189183, 502-0638973

מהות הבקשה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף ההיתר מס' 20201358 מתאריך 30.06.22 עד לתאריך 30.06.28

2. התחדשות עירונית ביוספטל 101-103 - הקמת 3 מגדלי מגורים בני 45 קומות מעל 6 קומות מרתף תת קרקעיות לצורכי חניה ומחסנים במגרשים 101A+B, 102A+B ו-701 הכוללים קומת קרקע לצורכי מסחר ומוסדות חינוך, 5 קומות משרדים לצורכי תעסוקה, קומת ביניים ו-38 קומות מגורים ע"פ תב"ע בי/496/מק ובי/496/מק. מבוקש 197 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 591 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליצה לאשר את הבקשה לארכת תוקף ההיתר מס' 20201358 מתאריך 30.06.22 עד לתאריך 30.06.28

חלטת ה:

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה לארכת תוקף ההיתר מס' 20201358 מתאריך 30.06.22 עד לתאריך 30.06.28.

הצבעה:

פה אחד – 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

מבקש:

♦ **אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול ויזום פרויקטים בע"**
הברזל 31 תל אביב - יפו

עורך:

♦ שמעון ישראל יעקובוביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000508593

כתובת הבניין: האורגים 22, בת ים

שטח מגרש: 1396.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7120 חלקה: 78

תכנית: 502-0439414, 502-0586131, בי/2/א, בי/386, בי/42, בי/456, בי/95, הנחיות לפוד טרק, תמא/1, תמא/1/12, תמא/1/35, תמא/1/37, תמא/1/4/18, תמא/12/ד/10, תמא/16, תמא/18, תמא/19, תמא/2/4/16, תמא/23, תמא/23/א/4, 502-1060870, 502-1121656

מהות הבקשה:

שינויים להיתר מספר 20181087 מתאריך 27.4.22 הכוללים:

שינויים פנימיים במבנה ללא תוספת שטחים ו/או דירות.

שינויים בפיתוח השטח ללא שינוי גובה 0.00 ושינויים בקומות החניון עקב גילוי של מי תהום ללא שינוי מספר החניות.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הבקשה לשינויים להיתר מספר 20181087 מתאריך 27.4.22 הכוללים:

שינויים פנימיים במבנה ללא תוספת שטחים ו/או דירות.

שינויים בפיתוח השטח ללא שינוי גובה 0.00 ושינויים בקומות החניון עקב גילוי של מי תהום ללא שינוי מספר החניות.

בכפוף:

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת הכשרת והסדרת התכנון

החלטה:

הוחלט לאשר הבקשה לשינויים להיתר מספר 20181087 מתאריך 27.4.22 הכוללים:

שינויים פנימיים במבנה ללא תוספת שטחים ו/או דירות.

שינויים בפיתוח השטח ללא שינוי גובה 0.00 ושינויים בקומות החניון עקב גילוי של מי תהום ללא שינוי מספר החניות.

בכפוף:

2. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת הכשרת והסדרת התכנון בתעודת גמר.

הצבעה:

פה אחד – 5 (רפי ברנז עזב את הישיבה ואירנה גנין לא השתתפה בדיון)

ת. השלמה

01/01/2026

ת. השלמה

01/10/2025

20/01/2026

בקרה מרחבית

- אישור יועץ תנועה

שלב בקרת התכנון

- אישור כיבוי אש

- אישור פיקוד העורף

- אישור תשתיות - תיאום הנדסי

אישור נגישות

- תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבודק

אישור חברת חשמל על השינויים

תנאים להיתר

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

אישור לתחילת עבודות

שלב א: סיום תשתית החניה לרבות רצפות תקרות כך שתישאר רק התקנת המתקן

שלב ב : גמר פיתוח והתקנת המתקן

יש להשלים אישורים בהתאם להיתר 20181087 מתאריך 27.4.22

דרישות למהלך ביצוע

יש להשלים אישורים בהתאם להיתר 20181087 מתאריך 27.4.22

תעודת גמר

יש להשלים אישורים בהתאם להיתר 20181087 מתאריך 27.4.22

יש להסדיר את שטח החלקה באזור החניה הציבורית במסגרת תוכנית ולאחר מכן במסגרת אישור הבקש הפקדת ערבות של 100,000 להבטחת הסדרת הגינות הפרטיות לאחר אישר תכנית מטרו דרום

חתימה על ההסכם בעניין החניות בין האורגים 22 לנביאים 63
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת הכשרת והסדרת התכנון בתעודת גמר

מבקש:

♦ צים- מגורי יוקרה בע"מ

שלם 3 רמת גן

עורך:

♦ אמיר מרקו שוורץ

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 3536981370

כתובת הבניין: בר אילן 59, בת ים

שטח מגרש: 520.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7154 חלקה: 277 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/2/א', בי/29/א', בי/339, בי/430, בי/430/א, בי/377, בי/403, בי/1/403, תמ"א 38, בי/מק/497

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר הפקת היתר לצורך אישור כופר חניה ועדכון מהות.

תכנית שינויים להיתר מספר 20110329 - בניין בן 6.5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת

ע"פ תמ"א 38.

מבוקש ביטול מתקן החניה, השלמת קומה (שביעית) חלקית לקומה מלאה, תוספת קומה

חלקית 8 ותוספת 5 יח"ד חדשות.

סה"כ קיים 25 יח"ד + 5 יח"ד מוצע = 30 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הבקשה:

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר הפקת היתר לצורך אישור כופר חניה ועדכון מהות.

תכנית שינויים להיתר מספר 20110329 - בניין בן 6.5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת

ע"פ תמ"א 38.

מבוקש ביטול מתקן החניה, השלמת קומה (שביעית) חלקית לקומה מלאה, תוספת קומה

חלקית 8 ותוספת 5 יח"ד חדשות.

סה"כ קיים 25 יח"ד + 5 יח"ד מוצע = 30 יח"ד.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הבקשה:

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר הפקת היתר לצורך אישור כופר חניה ועדכון מהות.

תכנית שינויים להיתר מספר 20110329 - בניין בן 6.5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת

ע"פ תמ"א 38 - ביטול מתקן החניה, השלמת קומה (שביעית) חלקית לקומה מלאה, תוספת קומה

חלקית 8 ותוספת 5 יח"ד חדשות.

סה"כ קיים 25 יח"ד + 5 יח"ד מוצע = 30 יח"ד.

33 חניות בכופר סה"כ בשתי הבקשות ביחד.

הצבעה:

פה אחד – 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)

מבקש:

♦ **אצים- מגורי יוקרה בע"מ**

שלם 3 רמת גן

עורך:

♦ אמיר מרקו שוורץ

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 6681406102

כתובת הבניין: בר אילן 61, בת ים

שטח מגרש: 520.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7154 חלקה: 278 יעוד: מגורים ג'

תכנית: בי/2/א', בי/29/א', בי/339, בי/377, בי/430, בי/430/א, בי/430/ב, בי/מק/497, בי/403, תמ"א 38, בי/403/1

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הבקשה מובאת לדין חוזר לאחר הפקת היתר לצורך אישור כופר חניה ועדכון מהות.

תכנית שינויים להיתר מספר 20110331 - בניין בן 6.5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת

ע"פ תמ"א 38

מבוקש ביטול מתקן החניה, השלמת קומה (שביעית) חלקית לקומה מלאה, תוספת קומה

חלקית 8 ותוספת 4 יח"ד חדשות. סה"כ קיים 25 יח"ד + 4 יח"ד מוצע = 29 יח"ד

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הבקשה:

הבקשה מובאת לדין חוזר לאחר הפקת היתר לצורך אישור כופר חניה ועדכון מהות.

תכנית שינויים להיתר מספר 20110329 - בניין בן 6.5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת

ע"פ תמ"א 38.

מבוקש ביטול מתקן החניה, השלמת קומה (שביעית) חלקית לקומה מלאה, תוספת קומה

חלקית 8 ותוספת 4 יח"ד חדשות.

סה"כ קיים 25 יח"ד + 4 יח"ד מוצע = 29 יח"ד.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר הבקשה:

הבקשה מובאת לדין חוזר לאחר הפקת היתר לצורך אישור כופר חניה ועדכון מהות.

תכנית שינויים להיתר מספר 20110329 - בניין בן 6.5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת

ע"פ תמ"א 38 - ביטול מתקן החניה, השלמת קומה (שביעית) חלקית לקומה מלאה, תוספת קומה

חלקית 8 ותוספת 4 יח"ד חדשות.

סה"כ קיים 25 יח"ד + 4 יח"ד מוצע = 29 יח"ד.

33 חניות בכופר סה"כ בשתי הבקשות ביחד.

הצבעה:

פה אחד – 6 (רפי ברנז עזב את הישיבה)