

מס' דף: 1

תאריך: 13/08/2025

י"ט אב תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת שימור אתרים**

ישיבה מספר: 20250002 ביום שלישי תאריך 05/08/25 י"א אב, תשפ"ה בשעה 15:30

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-1398890	דיון באתר לשימור	בי/915/מק מתחם טרומפלדור דניאל	2
		דיון באתר לשימור		

**תכנית מתאר מקומית: 502-1398890****סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת שימור אתרים ישיבה מספר: 20250002 בתאריך: 05/08/2025

**שם:** בי/915/מק מתחם טרומפלדור דניאל

נושא: דיון באתר לשימור

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 5,100.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	בי/2/א
שינוי	בי/27/ב
שינוי	בי/339
כפיפות	בי/377
שינוי	בי/430/א
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/16
כפיפות	תמא/4/16
כפיפות	תמא/23/א/4
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/2/4
כפיפות	תמא/60
כפיפות	תממ/5
כפיפות	תממ/5/1

**גבולות:**

שכונת בית וגן, בין הרחובות דניאל ממערב וטרומפלדור ממזרח.

**בעלי עניין:**

אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ

**יזם:**

אילן פיבקו

**עורך:**

אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ

**מגיש:****כתובת:**

רחוב טרומפלדור 8, בת ים

רחוב טרומפלדור 10, בת ים

רחוב דניאל 19, בת ים

רחוב דניאל 21, בת ים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 7150

, 405, 256-259

**מטרת הדיון**

דיון בתכנית התחדשות עירונית לפני המלצה להפקדה

התכנית מובאת לאישור תיק התיעוד ואישור התאמת הבינוי המוצע לערכי השימור

**מטרת התוכנית:**

תכנית מתחם טרומפלדור דניאל ממוקמת בסמיכות למרכז העיר בת ים, בשכונת בית וגן, וגובלת ברחובות דניאל ממערב וטרומפלדור ממזרח.

המתחם מהווה חלק ממקבץ טרומפלדור אשר הוגדר כמרקם לשימור ברגישות ג'.

המתחם הקיים כולל 4 מבנים בני 3 קומות המקיפים חצר מרכזית ובהם 73 יחידות דיור.

במרכז המתחם עובר שביל הולכי רגל בייעוד שצ"פ.

התכנית המוצעת מאפשרת את הריסת המבנים הקיימים והקמת 4 מבנים חדשים בני 10 קומות, הכוללים 237 יחידות דיור סך הכל ותוספת שטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי האזור.

התכנון החדש ייעשה תוך שמירה על הערכים האדריכליים הקיימים באמצעות יצירת בלוק מגורים היקפי שבמרכזו חצר משמעותית ומקושרת לסביבתה.

התכנית הינה התחדשות עירונית במסלול של הריסה ובנייה על פי תיקון 139 לחוק התכנון

### עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת זכויות והוראות בניה למגורים עפ"י סעיף 70 ב (ג) 1 (א) .
- ב. קביעת גובה מבנים ומספר קומות עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- ג. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- ד. קביעת הוראות להריסת מבנים עפ"י 62 (א) 19 .
- ה. קביעת זיקת הנאה לציבור מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב עפ"י 62 (א) 19 .
- ו. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית עפ"י 62 א (א) 1.
- ז. קביעת זכויות בנייה עבור שטחים למבני ציבור סעיף 70 ב (א) 3.

### חוו"ד מהנדס הועדה

מתחם דניאל-טרומפלדור מהווה תכנית בסמכות מקומית, והוא אחד מהמתחמים הראשונים המקודמים במסגרת מתווה שקד. המתחם מתאפיין בטיפולוגיות בנייה אשר שואבות השראה מהדיוור הציבורי המוקדם במדינת ישראל, ומשקפות שכבת היסטוריה עירונית ותרבותית ייחודית. יזמי המתחם ההיסטורי, חברת רובינשטיין, הינה חברה בעלת רזומה בניה נרחב בארץ בכלל ובבת ים בפרט, כך גם מתכנן המתחם אדריכל מרדכי רוזנגרטן, אדריכל בעל מורשת מקצועית ענפה, ששימש גם כסגן מהנדס העיר ותכנן מבני מגורים רבים בעיר.

התכנית המוצעת מאפשרת מהלך של התחדשות עירונית אחראית בהריסה ובניה, תוך שמירה על המרכיבים האדריכליים והתרבותיים בעלי חשיבות היסטורית ושימורית במתחם.

לפיכך, מומלץ לאשר את תכנית ההתחדשות העירונית, בכפוף להשלמת התיקונים הנדרשים והבטחת עמידה בעקרונות השימור שנקבעו תיקונים טכניים נדרשים:

1. בינוי והעמדה:

א. יש להוסיף הוראת בינוי שתבטיח כניסות לכלל השימושים הן מהחצר הפנימית והן מהרחוב. כמו כן, יש להציג זאת גם בנספח הבינוי.

ב. לאפשר כניסה מהחצר הפנימית לכלל השטחים המשותפים.

2. זכויות מעבר לציבור - במטרה לשמור על המעברים ההיסטוריים יש לתקן:

א. מעבר ממזרח למערב:

- המעבר יהיה תא שטח נפרד בסימון של זיקת הנאה ויופיע בהוראות נוספות כסעיף נפרד

- ללא תאפשר חריגות מקווי הבניין לתא שטח זה

ב. מעבר מצפון לדרום:

- יש לשמר על מרחק מינימלי בין המבנים של 8 מ'

- יש לתחום את זה כתא שטח אחד (ביחד עם המערב ממערב למזרח) בסימון של זיקת הנאה

ג. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א ס"ק 10 "זיקות הנאה למעבר ציבורי יבחנו יקבעו במסגרת תכנית העיצוב" ואת סעיף 6.3.2 ס"ק 2 "מיקום זיקות הנאה ייקבעו במסגרת הליך קבלת היתר בניה ובתנאי שתישמר רוח התכנון".

ד. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה לזיקת המעבר הכוללת הנחיות לשמירה על המשכיות החצר.

3. פיתוח נופי:

א. להוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א. מרתפים ס"ק 5 ובסעיף 6.14 ס"ק 1.1 ג. "נטיעת

עצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'."

ב. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות להכנת תכנית עיצוב ולוודא כי התכנית תכלול התייחסות לנושאים בפיתוח השטח במגרש:

- איפיון הגינות הקדמיות כלפי הרחובות והשבילים והגדרת פרטי גידור אחידים

- חצר מרכזית- גיבוש תכנון הנופי השומרת על המשכיות המרחב הפתוח כגון גינות

במפלס השבילים ללא ערוגות מוגבהות.

- עצים וצמחיה- עם העלייה בגובה המבנים, שטחים רבים מהחצר הפנימית יהיו

מוצלים ברוב שעות היום, תכנית העיצוב תתייחס למפרטי גינות וצמחיה בוגרת מתאימה

לתנאי הגידול הנותרים ממימוש התכנית.

- יש להוסיף הוראה בתנאי בהליך הרישוי כתנאי למתן היתר :  
 "תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית "

### ה ח ל ט ה :

מתחם דניאל טרומפלדור מהווה תכנית בסמכות מקומית, והוא אחד מהמתחמים הראשונים המקודמים במסגרת מתווה שקד. המתחם מתאפיין בטיפולוגיות בנייה אשר שואבות השראה מהדיוור הציבורי המוקדם במדינת ישראל, ומשקפות שכבת היסטוריה עירונית ותרבותית ייחודית. יזמי המתחם ההיסטורי, חברת רובינשטיין, הינה חברה בעלת רזומה בניה נרחב בארץ בכלל ובבת ים בפרט, כך גם מתכנן המתחם אדריכל מרדכי רוזנגרטן, אדריכל בעל מורשת מקצועית ענפה, ששימש גם כסגן מהנדס העיר ותכנן מבני מגורים רבים בעיר.

בהחלטת וועדת שימור ביחס לרשימת השימור העירונית, מתאריך 07.05.2025 המתחם נקבע ברשימת השימור כמתחם בדרגת רגישות ג'. כלומר מדובר במבנה שאינו לשימור פיזי, אלא שהריסתו מתאפשרת בכפוף לתיעוד ולשמירה על עקרונות שימור מרקמיים.

התכנית המוצעת מאפשרת מהלך של התחדשות עירונית אחראית בהריסה ובניה, תוך שמירה על המרכיבים האדריכליים והתרבותיים בעלי חשיבות היסטורית ושימורית במתחם.

לפיכך, הוחלט לאשר את תכנית ההתחדשות העירונית, בכפוף להשלמת התיקונים הנדרשים והבטחת עמידה בעקרונות השימור שנקבעו תיקונים טכניים נדרשים :  
 1. בינוי והעמדה :

א. יש להוסיף הוראת בינוי שתבטיח כניסות לכלל השימושים הן מהחצר הפנימית והן מהרחוב. כמו כן, יש להציג זאת גם בנספח הבינוי.

ב. לאפשר כניסה מהחצר הפנימית לכלל השטחים המשותפים.

2. זכויות מעבר לציבור - במטרה לשמור על המעברים ההיסטוריים יש לתקן :

א. מעבר ממזרח למערב :

- המעבר יהיה תא שטח נפרד בסימון של זיקת הנאה ויופיע בהוראות נוספות כסעיף נפרד

- ללא תתאפשר חריגות מקווי הבניין לתא שטח זה

ב. מעבר מצפון לדרום :

- יש לשמר על מרחק מינימלי בין המבנים של 8 מ'

- יש לתחום את זה כתא שטח אחד (ביחד עם המערב ממערב למזרח) בסימון של זיקת הנאה

ג. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א. ס"ק 10 "זיקות הנאה למעבר ציבורי יבחנו יקבעו במסגרת תכנית העיצוב" ואת סעיף 6.3.2 ס"ק 2 "מיקום זיקות הנאה ייקבעו במסגרת הליך קבלת היתר בניה ובתנאי שתישמר רוח התכנון".

ד. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה לזיקת המעבר הכוללת הנחיות לשמירה על המשכיות החצר .

3. פיתוח נופי :

א. להוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א. מרתפים ס"ק 5 ובסעיף 6.14 ס"ק 1 ג. "נטיעת

עצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'."

ב. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות להכנת תכנית עיצוב ולוודא כי התכנית תכלול התייחסות לנושאים בפיתוח השטח במגרש :

- איפיון הגינות הקדמיות כלפי הרחובות והשבילים והגדרת פרטי גידור אחידים

- חצר מרכזית- גיבוס תכנון הנופי השומרת על המשכיות המרחב הפתוח כגון גינות במפלס השבילים ללא ערוגות מוגבהות.

- עצים וצמחיה- עם העלייה בגובה המבנים, שטחים רבים מהחצר הפנימית יהיו מוצלים ברוב שעות היום, תכנית העיצוב תתייחס למפרטי גינות וצמחיה בוגרת מתאימה לתנאי הגידול הנותרים ממימוש התכנית.

4. נושאים נוספים :

- יש להוסיף הוראה בתנאי בהליך הרישוי כתנאי למתן היתר :

"תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית "

5. יש לבחון בסקר העצים האם ניתן לשמור על עצים נוספים במהלך הבנייה.
6. יש לעגן בתב"ע את הבטי השמור המרקמי בנספח נוף, הנחיות עיצוב, העמדת מבנים.

הצבעה :  
פה אחד - 3