

מסמך דף 1:

תאריך: 11/08/2025

י"ז אב תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת מקומית (מליאה)
ישיבה מס' 1 ב-05/08/25 ב-18:30 י"א אב, תשפ"ה

רשימת נושאים תכוניים

מספר	מספר	נושא תכוני	שם התכנית/נושא תכוני	עמ.
1	502-1060870	דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית ディオンによる新規開発計画の承認申請	דיון כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 464 ב'	2
2	כללי		חילופי גברי בוועדת משנה	5

סעיף: 1**תכנית מתאר מקומית: 502-1060870**

פרוטוקול ועדה מקומית (מלילא) ישבה מס' 01 בתאריך: 05/08/2025

שם: תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 66ב'

נושא: דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 8,514,328 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
כפיות	502-0222323
לא שינוי	502-0358069
כפיות	502-0923730
שינויי	בי/2/A
החלפה	328/B
החלפה	339/B
החלפה	377/B
החלפה	403/B
החלפה	430/B
החלפה	430/B/430/A
החלפה	577/B
לא שינוי	תמא 4/2
כפיות	תtal/103

בעלי עניין:**♦ יזם:**

עיריית בת-ים

♦

♦ עורך:

ארו אלה

♦ מגיש:

עיריית בת-ים

בת-ים**מטרת הדיון****עדכון לתוכנית הכלולת**

התכנית הכלולת להתחדשות עירונית נמצאת בימים אלה בשלבי תכנון, הסט עבור תיקונים לטובת העברתו לועדה המחזית לתנאי ס"ג.

במלצת הוועדה המקומית לאישור התכנית הכלולת להתחדשות עירונית, הוחלט כי לפני העברת המסמכים לועדה המחזית נדרש אישור של ועדת השימור הירונית.

התכנית נדונה בועדת השימור בתאריך ה- 05.07.2025 וכיום מוגבאת לאישור החלטות ועדת השימור בועדת המשנה לתכנון ובנייה.

כמו כן, לאחר רחbat התקנים רחובות, הינה נבחנית באופן מתמיד על ידי צוותי התכנון ומינהל ההנדסה ותובא מפעם לפעם לעדכנים ותיקונים להחלטת הוועדה. לאחר בחינה חזורת של מותווים ההתחדשות בחלוקת מהאזורים שהוגדרו "על עירוניים", מוצע לשנות את הסיווג ה"על עירוני" ל"עירוני" במספר מקומות מצומצם, כמפורט בהערות הבדיקה.

משמעות שינוי זה בעיקרו הינו הפחתה מסוימת של הקפי המסחר והתעסוקה, ובהתאם ההצעה של נפח הבנייה הכלולים, על מנת להתאים לאופי העירוני באזורי אלו.

בתאריך ה- 14.07.2025 הינה הוועדה המקומית לאישור החלטת ועדת השימור ולתיקון מותווים ההתחדשות. החלטה הוועדה המקומית הייתה לאשר את התיקונים המוצעים אך להעבר לאיוש המילאה שכן היא אישרה את התכנית הכלולת.

מטרת התוכנית:

התוכנית תהיה כלי אסטרטגי העיקרי להתחדשות העיר בת-ים. התכנית מקדמת את פיתוח המרכזים האורבניים לאורץ הציר הראשיים, שומרת ומחזקת את הטרוגניות של המרקטים הירוניים על ידי

מנגנוןים המתאימים לכל מרקם וכן מחזקת את המשק של בית ים עם הערים הגובלות עימها. התכנית שמה דגש על האיכות העירונית של המרחב הציבורי כגון: מערכת תנועה אורבנית אינטגרטיבית ומקושרת היטב למרחב, רשת הולכי רגל מפותחת הכוללת מערך שבילים, משוללים וגיניות לינאריות, מרחב חוף הים והטיילת המהוות מוקד משיכת מטרופוליני משמעותי, ותשתיות עברו מערכת תחבורה ציבורית אינטגרטיבית המאפשרת הפחתת השימוש ברכב הפרט. התכנית מציעה העצמה של הרחובות הראשיים לכיוון מזרחה ומערב על ידי תוספת שימושי מסחר ותעסוקה והגדלת נפח הבנייה, ובנוסף יצירת קשרים חדשים והשלמת רשות הרחבות העירונית בכיוונים אלה. ברחובות צפונם דרום הקיימים התכננת מנהה לשיפור ושימורה על משבבי הטבע, חיזוק הרחובות המסתחררים העירוניים ועיבוי מערכת המשועלים והגנים הקיימות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות והנחיות להתחדשות בנינויו ניהולו גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38 ותכניות שהוכנו מכוחה.
2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזוריים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
3. קביעת הנחיות לשיפור רשות הילכה והרכיבה על אופניים.
4. קביעת שטחי קרקע ב"שימוש על פי תכנית מאושרת" בהם ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו – "התחדשות בנינוי".
5. קביעת שטחי קרקע ב"שימוש על פי תכנית מאושרת" עם "הוראות מיוחדות" ב"המאפשרות התחדשות עירונית במסגרת הליך תכנית מקומית" "התחדשות מקבצתית".
6. קביעת שטחי קרקע ב"שימוש על פי תכנית מאושרת" הדורשים קידום תכנית מפורטת "התחדשות מתמחית".
7. קביעת שימושים, זכויות בנויים מירביות, והוראות בגין בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות לחניה ולגישה למגרשים.
9. קביעת זכויות מוקנות ומתנים לבנייה ל"התחדשות בנינוי".
10. קביעת הנחיות לשילוב שימושים נוספים מבני מוגרים מעובי שימושים.
11. קביעת הנחיות להקנת תכנית מתאר מקומית מכוח תכנית זו.
12. קביעת הנחיות מתארים לאזור רובע העסקים.
13. קביעת אטרים, מתחמים ומרקמים לשימור ומתן הוראות לאתרים לשימור.
14. קביעת אזוריים לניזוז זכויות.
15. קביעת הנחיות לייעוד נדחה להפקעה עבור הרחבת רחובות ושבילי אמצע.

חו"ד מהנדס הוועדה

1. ממליץ לאמץ את החלטת ועדת השימור והועדה המקומית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. רשיית השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אוירה בועדת השימור בשנת 2014. חלק מהעובדת על התכנית הכלולת בבדיקה מחדש רשיית השימור. השינויים המוצעים לביצוע ברישימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים. הוחלט לאשר את רשיית השימור המוצעת בלבד:
 - א. סעיף 17 – מבנה מחלת הנדסה – להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ב. סעיף 22 – בית יד לבנים – להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ג. סעיף 62 – מרכיב לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגשות ב'.
 - ד. סעיף 65 – בית הכנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ה. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכלולת להתחדשות עירונית סומנה שכונה עמידר כמתחים בו נדרש קודם לקדום תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה. במסגרת התכנית לשכונות עמידר תיבחן האפשרות להוספה 2 מבנים לרשימה השימור כדלקמן.
 1. בית הכנסת רביה מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'
 2. בית התربות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9
 - ו. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכלולת להתחדשות עירונית סומנה שכונות שיכון ותיקים כמתחים בו נדרש קודם לקדום תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה.
 - ז. סעיף 64 – שכונת באבוב – הקטנת גבולות המתחס כך שלא יכלול את בית האבות.
 - ח. הוספה לרשימה השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולו שואה) – רח' ירושלים 67.
2. ממליץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הוצאות המקצועית והחלטת הוועדה המקומית.
 - א. שינוי ראסטר "על עירוני" ל-"עירוני" והחפתת רח' ק' ביחסות התכనון הבאות:
 - . ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח' ק, 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
 - . מרחב העצמאות (לא במסגרת תכנית המבואה הצפונית) – רח' ק, 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
 - . מרחב יוספטל (מחשモנאים עד בלפור – יחידת תכנון 308 + יחידת תכנון 803 + יחידת תכנון 804 – רח' ק, 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.

- ב. התאמת רח"ק לראסטר ביחידות התכנון הבאות:
 i. יחידת תכנון 411 – רח"ק 6
 ii. יחידת תכנון 802 – רח"ק 6

החלתה:

3. הוחלט לאמץ את החלטות וועדת השימור והוועדה המקומית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
 רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אושרה וועדת השימור בשנת 2014. חלק מהעבודה על התכנית הכלולת נבחנה מחדש רשות השימור.
 השינויים המוצעים לביצוע ברשימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים.
 הוחלט לאשר את רשימת השימור המוצעת בלבד:
 ט. סעיף 17 – מבנה מחלקת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג'.
 י. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג'.
 יא. סעיף 62 – מרכיב לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגשות ב'.
 יב. סעיף 65 – בית הכנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.
 יג. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכלולת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתמחה בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכיים השימוריים של השכונה.
 במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספה 2 מבנים לרשימה השימור כדלקמן.
 3. בית הכנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'
 4. בית התربות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9
 יד. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכלולת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתמחה בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכיים השימוריים של השכונה.
 טו. סעיף 64 – שכונת אבוב – הקטנות גבולות המתמחים כך שלא יכלול את בית האבות.
 טז. הוספה לרשימה השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) – רח' ירושלים 67.
 4. הוחלט לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הצוות המקצועי והחלטת הוועדה המקומית.
 ג. שני ראסטר "על עירוני" ל-"עירוני" והפחיתה רח"ק ביחידות התכנון הבאות:
 ו. ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח"ק 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15% – יחידת תכנון 302 ויחידת תכנון 407.
 ו. מרחב העצמאות (לא במסגרת תכנית המבואה הצפונית) – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
 ו. מרחב יוספטל (מחסומים עד בלפור – יחידת תכנון 308 + יחידת תכנון 803 + יחידת תכנון 804 – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%).
 ד. התאמת רח"ק לראסטר ביחידות התכנון הבאות:
 iii. יחידת תכנון 411 – רח"ק 6
 iv. יחידת תכנון 802 – רח"ק 6

הצבעה:
 פה אחד - 13

סעיף: 2

כללי:

פרוטוקול ועדת מקומית (מליאח) ישיבה מס' 01 בתאריך: 05/08/2025

שם: חילופי גברי בוועדת משנה

עירית בת-ים

מטרת הדין

החלפת מר ויקטור טל חבר וועדת משנה.

החלתה:

להוריד מסדר היום