

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 20250010 ביום שני תאריך 25/08/25 א' אלול, תשפ"ה בשעה 17:00

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-1398890 דיון בהפקדת תכנית	דיון בהפקדת תכנית	בי/915/מק מתחם טרומפלדור דניאל	2
2	502-1060888 דיון בהתנגדויות	דיון בהתנגדויות	בי/584 - התחדשות עירונית - מתחם חלמית	7
3	502-1070549 דיון בהתנגדויות	דיון בהתנגדויות	בי/897 התחדשות עירונית הרב מיימון 2-8	14
4	502-1060862 דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית	דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית	בי/888 - התחדשות עירונית - מתחם מטרו דרום - קוממיות	18
5	תצר בי/528 אישור תצ"ר	אישור תצ"ר	תצ"ר בי/528	24

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

**נושא:** דיון בהפקדת תכנית

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 פיבוק

**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

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

המתחם מתאפיין באיכויות ייחודיות של טיפולוגיית הבנייה, המייצרות מרקם עירוני בעל ערך אדריכלי וסביבתי גבוה. בהחלטת ועדת השימור העירונית מתאריך 04.08.2025

07.05.2025

המתחם סווג ברשימת השימור כמתחם ברגישות ג', קרי מדובר במתחם שמיועד להריסה ובנייה מחדש.

יש להתייחס בטיפולוגיה ובקנה המידה לבינוי הקיים לשימור במתחם.

ותיעוד בלבד, תוך שמירת ערכים מרקמיים אשר עלו בתיק התיעוד. בשל כך,

ישנה חשיבות לשימור המאפיינים הקיימים במתחם כחלק מתפיסת הפיתוח הכוללת.

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 בקומת הקרקע וקומה א' (באחד הבניינים) לרווחת תושבי האזור.

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

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

### מטרת התוכנית :

התחדשות עירונית במסלול של הריסה ובנייה על פי תיקון 139 הכוללת שינוי יעוד, העצמת זכויות ומתן הוראות להקמת ארבעה מבני מגורים בני 10 קומות הכוללים 238 יח"ד. התוכנית כוללת בינוי מרקמי עם שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע וקומה א' באחד מהבניינים, סביב חצר מרכזית מקושרת לסביבתה.

### 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 לפי 62א (א)4.
- ג. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א (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 62א (א) 1.
- ז. קביעת זכויות בנייה עבור שטחים למבני ציבור סעיף 70 ב (א) 3.

### חוו"ד מהנדס הועדה

התכנית הנדונה היא תכנית התחדשות עירונית במסלול הריסה ובנייה ע"פ תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (חלופת שקד). התכנית ממוקמת בשכונת לב העיר בסמיכות למרכז העיר בת ים.

המתחם מהווה חלק ממקבץ טרומפלדור אשר הוגדר כמרקם לשימור בדרגה ג' בתכנית השימור של עיריית בת ים, כלומר מתחם לתיעוד, ובנייה מחדש תוך שמירה לע הערכים המרקמיים של המתחם.

התכנית נדונה והומלצה בוועדת השימור העירונית בתאריך 04.08.2025.

התכנית מציעה התחדשות עירונית איכותית, תוך שמירה על העקרונות של חצר פנימית ירוקה ומעבר פתוח מרחוב טרומפלדור לרחוב דניאל. כמו כן התכנית כוללת שטח משמעותי לטובת הציבור אשר יוכל לחזק את המרקם הקהילתי של שכונת לב העיר המתחדשת.

ממליץ על אישור התכנית להפקדה לאחר תיקונה בהתאם להערות הבדיקה.

### ה ח ל ט ה :

התכנית הנדונה היא תכנית התחדשות עירונית במסלול הריסה ובנייה ע"פ תיקון 139 לחוק

התכנון והבניה (חלופת שקד). התכנית ממוקמת בשכונת לב העיר בסמיכות למרכז העיר בת ים.

המתחם מהווה חלק ממקבץ טרומפלדור אשר הוגדר כמרקם לשימור בדרגה ג' בתכנית השימור

של עיריית בת ים, כלומר מתחם לתיעוד, ובנייה מחדש תוך שמירה על הערכים המרקמיים של

המתחם.

התכנית נדונה והומלצה בוועדת השימור העירונית בתאריך 04.08.2025.

התכנית מציעה התחדשות עירונית איכותית, תוך שמירה על העקרונות של חצר פנימית ירוקה

ומעבר פתוח מרחוב טרומפלדור לרחוב דניאל. כמו כן התכנית כוללת שטח משמעותי לטובת

הציבור אשר יוכל לחזק את המרקם הקהילתי של שכונת לב העיר המתחדשת.

הוחלט על אישור התכנית להפקדה לאחר תיקונה בהתאם להערות הערות הצוות המקצועי :

### א. התאמה לתכנית הכוללת :

כוללת מוצע

רח"ק 5 6

הקצאה מבונה 8-10 מ"ר ליח"ד תוספתית 6.09 מ"ר ליח"ד תוספתית +

שטחים פתוחים בזיקת הנאה

גובה מקסימלי עליה נקודתית של 18 קומות 10 קומות

צפיפות 40 46

### ב. התאמה לחלופת שקד :

1. עפ"י חוק התכנון והבניה, סעיף 70ב. (ג)1א בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת

אדמה  
במסלול הריסה ובנייה מחדש הכוללת לפחות שלושה מגרשים גובלים, שבכל אחד מהם נמצא מבנה הטעון חיזוק, ונקבע בה כי יהיה ניתן לממשה רק בדרך של הריסת כל המבנים  
האמורים ובנייתם מחדש והיא כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לגבי אותם מגרשים לפחות, רשאית הוועדה המקומית לקבוע שיעור הגדלת השטח הכולל בכל המגרשים יהיה עד 500% משטח הבנייה הכולל הקיים, מעל פני הקרקע, של המבנים הטעונים חיזוק בכל המגרשים כאמור

בתוכנית מוצע היקף זכויות בניה שעומד בפחות מ- 500% :  
שטח בנוי קיים : 5,170 מ"ר (500% משטח קיים הינו 25,850 מ"ר)  
שטח בנוי מוצע : 25,400 מ"ר

#### ג. כללי :

1. לעדכן את שם התוכנית : בי/915/מק מתחם טרומפלדור דניאל בכלל המסמכים.
2. השטח במרכז המתחם יהיה פתוח לציבור, יש לסמן זיקת הנאה.
3. יש להעביר כתב שיפוי לוועדה המקומית בת ים לפי ס. 197.ב.
4. דירות גן תתאפשרנה עם מרפסות בלבד בקונטור זהה לקומות מעל.
5. יש לתקן את טבלת ההקצאה ואיזון ולהעביר לבדיקה בהקדם
6. יש להוסיף הוראות לנושא ההריסה

#### ד. תשריט מצב מוצע :

7. יש לסמן את העצים, בהתאם לנספח העצים, בצורה ברורה ומלאה.
8. החצר הפנימית והמעברים בתוכה הינם חלק עיקרי ומשמעותי משימור המתחם. על כן,  
יש לסמן את כלל החצר הפנימית והמעברים ממזרח למערב ומצפון לדרום כתא שטח אחד  
בזיקת הנאה
9. יש להציג על גבי התשריט ו/או בטבלה 5 את רוחב ההפקעה לדרך במגרש 300.

#### ה. הוראות התכנית :

10. סעיף 2.2 – עיקרי הוראות התוכנית : יש לציין בכל סעיף מכוח איזה סעיף בחוק.
11. יש להוסיף הוראת בינוי שתבטיח כניסות לכלל השימושים הן מהחצר הפנימית והן מהרחוב. כמו כן, יש להציג זאת גם בנספח הבינוי.
12. להוסיף הוראה שתאפשר כניסה מהחצר הפנימית לכלל השטחים המשותפים.
13. הערות טכניות על גבי מסמך ההוראות המצ"ב.
14. זיקת הנאה-  
א. לא תתאפשר חריגות מקווי הבניין לתא שטח זה  
ב. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה לזיקת המעבר הכוללת הנחיות לשמירה על המשכיות החצר .
15. 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 ההנאה ייקבעו במסגרת הליך קבלת היתר בניה ובתנאי שתשמר רוח התכנון".
16. 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'".
17. יש להוסיף הוראה בתנאי בהליך הרישוי כתנאי למתן היתר : "לאור רגישות המתחם וחשיבות השמירה על ערכי השימור המתחמים, תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי מצומצמת שתאושר ע"י הוועדה המקומית, בתיאום מול מערך עיצוב אורבני .

#### ו. הערות לטבלה 5 :

18. יש להעביר תחשיב מסודר לנושא השטחים ביחס לשטחים הקיימים בהיתר, בטבלת אקסל פתוחה וקובץ חתום ע"י עורך התכנית.
19. יש להוסיף לטבלה את כלל ייעודי הקרקע ותאי השטח.
20. הערות נוספות ראו במסמך הוראות.
21. המעבר מצפון לדרום- יש לשמור על מרחק מינימלי בין המבנים של 8 מ' ולהציג זאת בנספח הבינוי.

#### ז. נספח בינוי

22. יש להציג את שטח המרפסות באופן ברור וללא חריגה מעבר לקו המגרש.

23. מבני הציבור: יש לקבץ כמה שניתן את הגרעינים ליצירת מרחב ציבורי רגולרי ומיטבי.
24. בבניין מבנה הציבור יש להוסיף הוראה לממ"ק.
25. דירות גן – ראו הערה א'4.
26. חדרי אשפה – יש למקם את חדרי האשפה בחזית הרחוב אולם ללא פתח לרחוב, ושהכניסה אליהם תהיה צדדית, יש לתקן גם בהוראות התכנית במידת הצורך. יש לבחון שינוי מיקום חדר האשפה בבניין הדרום מערבי באם יוחלט על שינוי מיקום הרמפה.
27. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות להכנת תכנית עיצוב ולוודא כי התכנית תכלול התייחסות לנושאים בפיתוח השטח במגרש:
- א. איפיון הגינות הקדמיות כלפי הרחובות והשבילים והגדרת פרטי גידור אחידים
- ב. חצר מרכזית- גיבוש תכנון הנופי השומרת על המשכיות המרחב הפתוח כגון גינות במפלס
- השבילים ללא ערוגות מוגבהות.
- ג. 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.
- ח. נספח תנועה:
28. ככל ורמפת הכניסה מכוונסת לתוך הבינוי ניתן יהיה למקמה גם ברחוב דניאל. יידרש אישור פ. היערות לנושא העץ (מס' 379) – באחריות היזם.
29. נא להתאים את נספח התנועה למבוקש בטבלה 5.
30. הערות טכניות מצ"ב בנפרד
- ט. נספח+סקר עצים:
31. נספח העצים לא ברור:
- א. יש לסמן קו כחול בנספח העצים.
- ב. יש להציג את נספח העצים על גבי מפה נקייה מתרשימים וכיתובים.
- ג. לתקן גרפיקה לברורה וכהה יותר
32. סקר העצים מלמד שהרבה עצים מיועדים לכריתה. יש לבחון האם יש עצים שניתן לשמר ע"י שינויי בינוי מינוריים, או לחליפין להעתיק לתחום החצר החדשה.
- י. נספח מי נגר:
33. בעקבות שינוי מיקום השצ"פ – יש לעדכן לגמל אחד לכל המגרשים כבקשת מי בת ים.
- יא. אישורים:
34. נדרש אישור פ. היערות לנספח.
35. אישור תאגיד מי בת ים.
36. אישור שמאי הוועדה המקומית לטבלאות האו"ח.
- בהתאם להמלצת וועדת שימור המעבר הציבורי ממערב למזרח מאושר, ומעבר מצפון לדרום יבחן במסגרת תכנית העיצוב.

**שם:** 584/בי - התחדשות עירונית - מתחם חלמית

**נושא:** דיון בהתנגדויות

**עיריית בת-ים**

**שטח התוכנית:** 79,553.000 מ"ר

**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	240/בי
החלפה	364/1/בי
החלפה	71/בי
ללא שינוי	ביוב/תגפ/2
אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/5

#### **גבולות:**

גבולה הצפון-מזרחי של העיר בת ים. גובלת ממזרח בנתיבי איילון, מצפון וממערב בשכונת יפו ד' בתל אביב, מדרום בשכונת עמידר.

#### **בעלי עניין:**

<b>יזם:</b>	עיריית בת ים
<b>עורך:</b>	ועדה מקומית
<b>בעלים:</b>	ארז אלה
<b>מתנגד:</b>	רשות ממשלתית
	אנשי העיר פרויקטים בעמ (עו"ד ארנון-נשיץ ברנדייס בשם קרסו נדלן
	עפר טויסטר בשם איוויב
	מהנדס העיר - התנגדות ל- 106 ב' עיריית בת ים
<b>מגיש:</b>	

#### **כתובת:**

בת ים

#### **גושים/ חלקות לתכנית :**

גוש: 6997
14, 16, 214, 250, 86, 90, 248, 253, 277-255, 314
גוש: 6998
72-73, 162, 175, 219, 227-223, 231, 229
גוש: 7050
145, 151
גוש: 7058
42, 47, 155

#### **מסרת הדיון**

תכנית התחדשות עירונית למתחם חלמית בעיר בת ים נמצאת בצפון מזרח העיר, והינה תכנית עירונית שהוגשה ביוזמת העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

התכנית גובלת מצפון וממערב בשכונת יפו ד' שבתל אביב, מדרום בשכונת עמידר וממזרח בנתיבי איילון. בדופן הצפון-מזרחית של התכנית מתוכנן גשר אשר יוביל אל מרכז

תחבורה ציבורית הכולל מטרו ורכבת כבדה בצומת וולפסון.

התכנית מציעה התחדשות עירונית באמצעות בינוי בטיפולוגיות מגוונות, וטיוב והגדלה של השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית, וכן של דרכי הגישה לשכונה. התכנית כוללת הריסה של 480 יח"ד במבנים ישנים, ומציעה 1,685 יח"ד חדשות במקומן.

בתאריך 18.12.23 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית, והתקבלה החלטת הפקדה בתנאים. בתאריך 25.12.23 התקבל תיקון להחלטת ההפקדה, ובתאריך 18.3.24 התקבלה החלטה נוספת בנושאי שמאות וסביבה. בתאריך 20.06.24 הופקדה התכנית להתנגדויות. לתכנית הוגשו 8 התנגדויות, לרבות התנגדות עצמית של הוועדה המקומית שמטרתה היתה דיוק וטיוב התכנית.

בתאריך 6.10.24 שמעה ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות את המתנגדים ואת נציגי הועדה המקומית, ובתאריך 3.2.25 החליטה לפרסם לפי ס. 106 ב' כי היא שוקלת לערוך בתכנית מספר שינויים.

להפקדה לפי ס. 106 ב' הוגשו מספר התנגדויות, והן מובאות לדיון לקביעת המלצת הועדה ביחס אליהן.

### **מטרת התוכנית :**

התחדשות עירונית במתחם חלמית ומחרוזת בצפון מזרח בת-ים לצד מתחם המטרו העתידי "וולפסון". התכנית כוללת שטח של 80 ד' המיועד להתחדשות בהליכי פינוי בינוי והפיכתו לשכונה עירונית מעורבת בבנייה מגוונת הכוללת בניינים בגבהים של 8-45 קומות לצד כיכר המתחם העתידית "וולפסון".

### **עיקרי הוראות התכנית:**

1. פינוי 20 מבני מגורים הכוללים 480 יח"ד ומבני ציבור ומסחר קיימים.
2. הקמת מבני מגורים ותעסוקה שיכללו 1,685 יח"ד ו-23,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר. גובה המבנים יהיה בין 8 ל-45 קומות.
3. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעודים: מגורים, מסחר ותעסוקה, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, דרך מוצעת, דרך מוצעת.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.
5. קביעת הנחיות לתכניות עיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי הבנייה.
8. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, לרבות הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות בדבר רישום מגרשים תלת-ממדי.
10. קביעת הוראות לניהול נגר וניקוז.

### **חו"ד מהנדס הועדה**

בפתח הדברים, יצוין כי מדובר בתכנית עירונית חשובה אשר מאפשרת התחדשות עירונית מחד ושימור איכויות תכנון ובינוי מאידך, תוך יצירת שכונת מגורים איכותית עבור התושבים הנוכחיים והחדשים. ככלל, נדונו בהמלצה נושאים אשר שונו בהחלטת ההפקדה לפי ס. 106 ב' בלבד. ביחס לטענות חוזרות לנושאי כלכליות, ובקשה לתוספת יח"ד וזכויות יצוין כי:

1. לא נדרשה חו"ד כלכלית חוזרת לתכנית, וטענות אלו מוצו בהליך ההתנגדויות הראשי אשר נענה בהרחבה.
2. תקן 21.1 הינו תקן מנחה בלבד. מערכת השיקולים המורכבת בתכנון עירוני כוללת גם את ההתכנות להגיע לתכנון איכותי ומאוזן, הכולל שטחים ציבוריים, תשתיות עירוניות, ותמהיל מגורים מגוון. התכנית כפי שהופקדה מייצרת מרחב שכונתי איכותי בצפיפות ממוצעת של 70 יח"ד לדונם נטו, ולא ניתן להעמיס עליו יחידות דיור ושטחים נוספים.

להלן המלצת מהנדס העיר ביחס להתנגדויות שהוגשו לתיקון מסמכי התכנית בהפקדה לפי ס. 106 ב' :

### **התנגדות ארנון תדמור לוי בשם אנשי העיר נדל"ן:**

1. תוספת 3 קומות בתא שטח 1050 וניוד יחידות דיור ושטחי בניה מתא שטח 1050 לתא שטח 101 : ממליצים לקבל את ההתנגדות.

- א. בפתח הדברים יצוין כי ניתן ב- 26 קומות מגורים לקבוע 130 יח"ד.
- ב. עם זאת, על מנת לאפשר גמישות אדריכלית אין התנגדות למבוקש, הן לתוספת 3 קומות וגובה והן לאפשרות לניוד 6 יח"ד.

2. תוספת 2 מ' גובה בתא שטח 104 : ממליצים לקבל את ההתנגדות, שינוי מינורי.

3. תיקון קו הבניין למרתפים בתא שטח 101 : ממליצים לדחות את ההתנגדות.

- א. מדובר בעצים 210 (בעל הערכיות הגבוהה ביותר בתכנית 17 מתוך 20) וגם 211 (בערכיות 15 מתוך 20). לשימור עצים בוגרים בערכיות גבוהה ישנה חשיבות משמעותית ליצירת איכות חיים במרחב, כל שכן כאשר הוא הולך ומצטופף.

- ב. הרדיוסים של השמירה על העצים נקבעו בהתאמה לנדרש, 8 ו-5 מ'.

4. הגדלת הגובה המירבי בתאי שטח 104 ו-1050 : ממליצים לדחות את ההתנגדות.

- א. תוספת גובה וקומות הומלצה במבוקש לפי סעיף 1.

- ב. לא ברור הצורך בהגבהה הנוספת המבוקשת לאור העובדה שמדובר בגובה בלבד ללא תוספת שטחים ויח"ד.

5. תנועה דו סטרית בדרך מס' 5 : ממליצים לדחות את ההתנגדות.

- א. ראשית נספח התנועה הינו מנחה בלבד. הסדרי התנועה נקבעים בהמשך בתכנית העיצוב האדריכלי. לא סביר לקבע את סטריות הרחוב בתב"ע.
- ב. אופי הרחוב באזור זה הינו מקומי, ממותן תנועה, ותוכנן כך שתיווצר תנועה חד סטרית ברורה וזורמת לטובת תושבי השכונה, ולא רחובות מעבירי תנועה ממקומות נוספים בעיר ובתל אביב יפו.

#### התנגדויות עפר טויסטר בשם איוויב – מתחם 4:

1. חנייה מתחת לשצ"פ: ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה:
  - א. על מנת לשמור על רציפות החניונים ויעילות תפקודם, יש לאפשר חנייה תחת השצ"פ החדש שנוצר ע"י הפקעה (תא שטח 867 הישן). נושא זה אף נכלל בהתנגדות הוועדה המקומית.
  - ב. ממליצים לאפשר חניון אחד משותף לתאי שטח 1052-1053 (כולל שצ"פ 867 ברישום תלת ממד) יחד הכולל רמפה אחת ולא 2 רמפות.
  - ג. לנושא מגרש הכיכר העירונית ניתן לאפשר רישום תלת ממדי תחת תא שטח 781 שמגדיל את רציפות החניון, בכפוף לתיאום תשתיות מול איגודן. לא תתאפשר חניה תת"ק תחת תא שטח 782 לאור עצים משמעותיים לשימור בתא שטח זה.
2. מספר הקומות מעל הקרקע: ממליצים לקבל את ההתנגדות
  - א. מדובר בתיקון מינורי של תוספת קומה טכנית ושטחי השירות הנדרשים עבורה.
3. תוספת שטחים לאור איחוד שטחים עיקריים ושטחי שירות לכדי שטחים כוללים: ממליצים לדחות את ההתנגדות.
  - א. נושא זה אינו כלול בסעיפים אשר שונות לפי 106 ב'.
  - ב. כמו כן, התכנית נבחנה כלכלית ותכנונית ולא נמצא צורך או אפשרות להגדיל את שטחי הבנייה במתחם זה, כפי שפורט במענה להתנגדויות הקודמות.
4. ביטול מתקן פסולת פניאומטי: ממליצים לקבל את ההתנגדות:
  - א. מדובר בתיקון טכני, יש למחוק את כלל ההוראות הנוגעות למתקן הפסולת הפניאומטי.
5. תכסית תת קרקעית: ממליצים לקבל את ההתנגדות:
  - א. מדובר בתיקון טכני.
6. טעות סופר לעניין מספר הקומות בטבלה 5: ממליצים לקבל את ההתנגדות:
  - א. מדובר בתיקון טכני.

#### התנגדות נשיץ ברנדס אמיר ושות' עורכי דין, בשם חברת קרסו

1. אי בחינה כלכלית לתיקונים ב-106: ממליצים לדחות את ההתנגדות. לא נקבע בהחלטה שיש צורך לבצע בחינה כלכלית מחודשת. יוער כי בכל מקרה תקן 21 הינו מסמך רקע מנחה, ומענה לנושאים הכלכליים ניתן במענה להתנגדות הראשית.
2. העדר אפשרות למימוש שטחי בנייה: ממליצים לדחות את ההתנגדות.
  - א. אכן מדובר בבניינים צרים של כ-17 מ' עם 10 מ' רווח בניהם, וגרעין קטן של מבנה מרקמי. לכן בהתנגדות הוועדה המקומית היתה בקשה לשמור על מבנים אלו מרקמיים, ולא לאפשר בהם 11 קומות.
  - ב. יוער כי יש חשיבות לשמירה על מבנים מרקמיים בתכנית, שעלות הקמתם נמוכה יותר, וכן עלות תחזוקתם בעתיד.
  - ג. מצורף תרשים של מבנה מרקמי תואם בשטח קומה וממדים דומים.

#### 2. מתחם A2:

- א. תא שטח 106: ממליצים לדחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המסחר נלקחו בחשבון גם שטחי גלריות שלא צוינו בתרשים. לנושא שטחי המגורים העודפים לכאורה, לא צורף תרשים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוות התכנית ניתן במסגרת קווי הבניין אף להרחיב את תכסית המבנה המרקמי כך שבחלקו יהיה 6 יח"ד בקומה ולנצל את כלל הזכויות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תסייע בניצול שטחים שלטענת המתנגדים אינם ניתנים למימוש.
- ב. תא שטח 1051: ממליצים לדחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המסחר נלקחו בחשבון גם שטחי גלריות שלא צוינו בתרשים. לנושא שטחי המגורים העודפים לכאורה, לא צורף תרשים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוות התכנית ניתן במסגרת קווי הבניין אף להרחיב את תכסית המבנה כך שבחלקו יהיה 6 יח"ד בקומה ולנצל את כלל הזכויות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תסייע בניצול שטחים שלטענת המתנגדים אינם ניתנים למימוש.

#### 3. מתחם B2:



א. תא שטח 107 : ממליצים לדחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המגורים העודפים לכאורה, לא צורף תרשים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוות התכנית ניתן במסגרת קווי הבניין אף להרחיב את תכנית המבנה ולנצל את כלל הזכויות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תסייע בניצול שטחים שלטענת המתנגדים אינם ניתנים למימוש.

ב. תא שטח 108 : ממליצים לדחות את ההתנגדות :

ראשית הבדיקה של ההיתכנות הכלכלית לא נדרשה לבחינה חוזרת במסגרת ה- 106 ב' ולכן אין מקום לדון בהתנגדות זו בשנית. כמו כן, יש ערך משמעותי לשמירה על ריבוי של בינוי מרקמי, אשר הינו אחד מהערכים המובילים בתכנית זו. הבינוי המרקמי ייצר שכונת מגורים איכותית ומגוונת, ויאפשר הקמת מבנים שעלותם פחותה ועלות התחזוקה שלהם פחותה. לנושא פרישת המבנים, התכנית שלהם והמרחק ביניהם, נספח הבינוי שאינו מחייב מציג מרחקים של 10 מ' בין המבנים, אולם ניתן ע"פ ההוראות אף לצמצמו ל- 8 מ' ולהגדיל את תכנית המבנים.

4. שטחי מסחר : ממליצים לדחות את ההתנגדות.

א. שטחי המסחר וצורתם בנספח הבינוי אינם מחייבים. המסחר המוצע הוא מסחר קומת קרקע מצומצם יחסית כמתבקש במגרשים אלו.

5. שימוש בחלקות הדרך לטובת חניונים תת קרקעיים : ממליצים לדחות את ההתנגדות.

א. אין אפשרות להשתמש בקרקע ציבורית לטובת שימושים פרטיים.  
ב. התכנית מאפשרת שימוש בתת הקרקע של שימושים ציבוריים רק במקרה שהיו טרם הכנת התכנית בבעלות פרטית, קרי שטחים המיועדים להפקעה במסגרת תכנית זו.

ג. מדיניות זו תואמת את עמדת הוועדה המחוזית כי רק מתחת לדרך חדשה יהיה ניתן לערוך רישום תלת ממדי.

6. העדר כלכליות למימוש התכנית : ממליצים לדחות את ההתנגדות. ראו מענה לסעיף 1.

7. פתרון אשפה : ממליצים לדחות את ההתנגדות.

א. מסמכי הבינוי והתנועה אינם מחייבים ומראים בדיקת היתכנות להכנסת פינוי האשפה לתת הקרקע בהתאם להנחיית המחוז.

ב. אין בהוראות התכנית חובה לפינוי בקרקע או בתת הקרקע, אלא מתאפשרת גמישות בנושא לעת בחינת הנושא בתכנית עיצוב אדריכלי.

### **התנגדות מהנדס העיר בשם הוועדה המקומית :**

התנגדות עצמית. ממליץ לקבל את ההתנגדות מהטעמים שפורטו בכתב ההתנגדות.

### **ה ח ל ט ה :**

בפתח הדברים, יצוין כי מדובר בתכנית עירונית חשובה אשר מאפשרת התחדשות עירונית מחד ושימור איכויות תכנון ובינוי מאידך, תוך יצירת שכונת מגורים איכותית עבור התושבים הנוכחיים והחדשים.

ככלל, נדונו בהמלצה נושאים אשר שונו בהחלטת ההפקדה לפי ס. 106 ב' בלבד.

ביחס לטענות חוזרות לנושאי כלכליות, ובקשה לתוספת יח"ד וזכויות יצוין כי :

3. לא נדרשה חו"ד כלכלית חוזרת לתכנית, וטענות אלו מוצו בהליך ההתנגדויות הראשי אשר נענה בהרחבה.

4. תקן 21.1 הינו תקן מנחה בלבד. מערכת השיקולים המורכבת בתכנון עירוני כוללת גם את ההתכנות להגיע לתכנון איכותי ומאוזן, הכולל שטחים ציבוריים, תשתיות עירוניות, ותמהיל מגורים מגוון. התכנית כפי שהופקדה מייצרת מרחב שכונתי איכותי בצפיפות ממוצעת של 70 יח"ד לדונם נטו, ולא ניתן להעמיס עליו יחידות דיור ושטחים נוספים.

להלן החלטת הוועדה ביחס להתנגדויות שהוגשו לתיקון מסמכי התכנית בהפקדה לפי ס. 106 ב' :

### **התנגדות ארנון תדמור לוי בשם אנשי העיר נדל"ן :**

6. תוספת 3 קומות בתא שטח 1050 וניוד יחידות דיור ושטחי בניה מתא שטח 1050 לתא שטח 101 : הוחלט לקבל את ההתנגדות.

א. בפתח הדברים יצוין כי ניתן ב- 26 קומות מגורים לקבוע 130 יח"ד.

ב. עם זאת, על מנת לאפשר גמישות אדריכלית אין התנגדות למבוקש, הן לתוספת 3 קומות וגובה והן לאפשרות לניוד 6 יח"ד.

7. תוספת 2 מ' גובה בתא שטח 104 : הוחלט לקבל את ההתנגדות, שינוי מינורי.

8. תיקון קו הבניין למרתפים בתא שטח 101 : הוחלט לקבל את ההתנגדות חלקית.

- א. מדובר בעצים 210 (בעל הערכיות הגבוהה ביותר בתכנית 17 מתוך 20) וגם 211 (בערכיות 15 מתוך 20). לשימור עצים בוגרים בערכיות גבוהה ישנה חשיבות משמעותית ליצירת איכות חיים במרחב, כל שכן כאשר הוא הולך ומצטופף.
- ב. הרדיוסים של השמירה על העצים נקבעו בהתאמה לנדרש, 8 ו-5 מ'. עם זאת, מקובל שכלל וחוו"ד אגרונום שתאשר ע"י פ. היערות תאפשר הקטנת הרדיוסים, קווי הבניין יתקנו בהתאם.
9. הגדלת הגובה המירבי בתאי שטח 104 ו-1050: הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- א. תוספת גובה וקומות הומלצה במבוקש לפי סעיף 1.
- ב. לא ברור הצורך בהגבהה הנוספת המבוקשת לאור העובדה שמדובר בגובה בלבד ללא תוספת שטחים ויח"ד.
10. תנועה דו סטרית בדרך מס' 5: הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- א. ראשית נספח התנועה הינו מנחה בלבד. הסדרי התנועה נקבעים בהמשך בתכנית העיצוב האדריכלי. לא סביר לקבע את סטריות הרחוב בתב"ע.
- ב. אופי הרחוב באזור זה הינו מקומי, ממותן תנועה, ותוכנן כך שתיווצר תנועה חד סטרית ברורה וזורמת לטובת תושבי השכונה, ולא רחובות מעבירי תנועה ממקומות נוספים בעיר ובתל אביב יפו.

#### התנגדויות עפר טייסטר בשם איוויב – מתחם 4:

7. חנייה מתחת לשצ"פ: הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה:
- א. על מנת לשמור על רציפות החניונים ויעילות תפקודם, יש לאפשר חנייה תחת השצ"פ החדש שנוצר ע"י הפקעה (תא שטח 867 הישן). נושא זה אף נכלל בהתנגדות הוועדה המקומית.
- ב. הוחלט לאפשר חניון אחד משותף לתאי שטח 1052-1053 (כולל שצ"פ 867 ברישום תלת ממד) יחד הכולל רמפה אחת ולא 2 רמפות.
- ג. לנושא מגרש הכיכר העירונית ניתן לאפשר רישום תלת ממדי תחת תא שטח 781 שמגדיל את רציפות החניון, בכפוף לתיאום תשתיות מול איגודן. לא תתאפשר חניה תת"ק תחת תא שטח 782 לאור עצים משמעותיים לשימור בתא שטח זה.
8. מספר הקומות מעל הקרקע: הוחלט לקבל את ההתנגדות
- א. מדובר בתיקון מינורי של תוספת קומה טכנית ושטחי השירות הנדרשים עבורה.
9. תוספת שטחים לאור איחוד שטחים עיקריים ושטחי שירות לכדי שטחים כוללים: הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- א. נושא זה אינו כלול בסעיפים אשר שונות לפי 106 ב'.
- ב. כמו כן, התכנית נבחנה כלכלית ותכנונית ולא נמצא צורך או אפשרות להגדיל את שטחי הבנייה במתחם זה, כפי שפורט במענה להתנגדויות הקודמות.
10. ביטול מתקן פסולת פניאומטי: הוחלט לקבל את ההתנגדות:
- א. מדובר בתיקון טכני, יש למחוק את כלל ההוראות הנוגעות למתקן הפסולת הפניאומטי.
11. תכסית תת קרקעית: הוחלט לקבל את ההתנגדות:
- א. מדובר בתיקון טכני.
12. טעות סופר לעניין מספר הקומות בטבלה 5: הוחלט לקבל את ההתנגדות:
- א. מדובר בתיקון טכני.

#### התנגדות נשיץ ברנדס אמיר ושות' עורכי דין, בשם חברת קרסו

3. אי בחינה כלכלית לתיקונים ב-106ב: הוחלט לדחות את ההתנגדות. לא נקבע בהחלטה שיש צורך לבצע בחינה כלכלית מחודשת. יוער כי בכל מקרה תקן 21 הינו מסמך רקע מנחה, ומענה לנושאים הכלכליים ניתן במענה להתנגדות הראשית.
4. העדר אפשרות למימוש שטחי בנייה: הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- א. אכן מדובר בבניינים צרים של כ-17 מ' עם 10 מ' רווח בניהם, וגרעין קטן של מבנה מרקמי. לכן בהתנגדות הוועדה המקומית היתה בקשה לשמור על מבנים אלו מרקמיים, ולא לאפשר בהם 11 קומות.
- ד. יוער כי יש חשיבות לשמירה על מבנים מרקמיים בתכנית, שעלות הקמתם נמוכה יותר, וכן עלות תחזוקתם בעתיד.
- ה. מצורף תרשים של מבנה מרקמי תואם בשטח קומה וממדים דומים.
8. מתחם A2:
- א. תא שטח 106: הוחלט לדחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המסחר נלקחו בחשבון גם שטחי גלריות שלא צוינו בתרשים. לנושא שטחי המגורים העודפים לכאורה, לא צורף תרשים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוות התכנית ניתן במסגרת קווי הבניין אף להרחיב את תכסית המבנה המרקמי כך שבחלקו יהיה 6 יח"ד בקומה

ולנצל את כלל הזכויות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תסייע בניצול שטחים שלטענת המתנגדים אינם ניתנים למימוש.

ב. תא שטח 1051 : הוחלט לדחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המסחר נלקחו בחשבון גם שטחי גלריות שלא צוינו בתרשים. לנושא שטחי המגורים העודפים לכאורה, לא צורף תרשים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוות התכנית ניתן במסגרת קווי הבניין אף להרחיב את תכנית המבנה כך שבחלקו יהיה 6 יח"ד בקומה ולנצל את כלל הזכויות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תסייע בניצול שטחים שלטענת המתנגדים אינם ניתנים למימוש.

#### 9. מתחם B2:

א. תא שטח 107 : הוחלט לדחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המגורים העודפים לכאורה, לא צורף תרשים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוות התכנית ניתן במסגרת קווי הבניין אף להרחיב את תכנית המבנה ולנצל את כלל הזכויות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תסייע בניצול שטחים שלטענת המתנגדים אינם ניתנים למימוש.

ב. תא שטח 108 : הוחלט לדחות את ההתנגדות :

ראשית הבדיקה של ההיתכנות הכלכלית לא נדרשה לבחינה חוזרת במסגרת ה-106 ב' ולכן אין מקום לדון בהתנגדות זו בשנית. כמו כן, יש ערך משמעותי לשמירה על ריבוי של בינוי מרקמי, אשר הינו אחד מהערכים המובילים בתכנית זו. הבינוי המרקמי ייצר שכונת מגורים איכותית ומגוונת, ויאפשר הקמת מבנים שעלותם פחותה ועלות התחזוקה שלהם פחותה. לנושא פרישת המבנים, התכנית שלהם והמרחק ביניהם, נספח הבינוי שאינו מחייב מציג מרחקים של 10 מ' בין המבנים, אולם ניתן ע"פ ההוראות אף לצמצמו ל-8 מ' ולהגדיל את תכנית המבנים.

10. שטחי מסחר : הוחלט לדחות את ההתנגדות.

א. שטחי המסחר וצורתם בנספח הבינוי אינם מחייבים. המסחר המוצע הוא מסחר קומת קרקע מצומצם יחסית כמתבקש במגרשים אלו.

11. שימוש בחלקות הדרך לטובת חניונים תת קרקעיים : הוחלט לדחות את ההתנגדות.

א. אין אפשרות להשתמש בקרקע ציבורית לטובת שימושים פרטיים.

ב. התכנית מאפשרת שימוש בתת הקרקע של שימושים ציבוריים רק במקרה שהיו טרם הכנת התכנית בבעלות פרטית, קרי שטחים המיועדים להפקעה במסגרת תכנית זו.

ג. מדיניות זו תואמת את עמדת הוועדה המחוזית כי רק מתחת לדרך חדשה יהיה ניתן לערוך רישום תלת ממדי.

12. העדר כלכליות למימוש התכנית : הוחלט לדחות את ההתנגדות. ראו מענה לסעיף 1.

13. פתרון אשפה : הוחלט לדחות את ההתנגדות.

א. מסמכי הבינוי והתנועה אינם מחייבים ומראים בדיקת היתכנות להכנסת פינוי האשפה לתת הקרקע בהתאם להנחיית המחוז.

ב. אין בהוראות התכנית חובה לפינוי בקרקע או בתת הקרקע, אלא מתאפשרת גמישות בנושא לעת בחינת הנושא בתכנית עיצוב אדריכלי.

#### התנגדות מהנדס העיר בשם הוועדה המקומית:

התנגדות עצמית. הוחלט לקבל את ההתנגדות מהטעמים שפורטו בכתב ההתנגדות.

הצבעה :

פה אחד – 7

**שם:** בי/897 התחדשות עירונית הרב מימון 2-8

**נושא:** דיון בהתנגדויות

**עיריית בת-ים**

**שטח התוכנית:** 7,741.000 מ"ר

**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	בי/199
החלפה	בי/2/א
כפיפות	בי/328
כפיפות	בי/328/ב
החלפה	בי/369
כפיפות	בי/377
כפיפות	בי/403
כפיפות	בי/430
כפיפות	בי/430/א
החלפה	בי/58
כפיפות	בי/מק/497
כפיפות	תמא/4/2/א

**גבולות:**

ממערב: רח' הרב ניסנבויס ; מצפון: רח' הרב מימון ; ממזרח: רח' מהוליבר.

**בעלי עניין:**

<b>יזם:</b>	בוני התיכון
♦	בוני התיכון פינני בינוי (הרב מימון)
♦	בוני התיכון פינני בינוי (הרב מימון)
<b>עורך:</b>	עדי אסיף
<b>מתנגד:</b>	בוני התיכון
♦	כפיר כהן
♦	עיריית בת ים
<b>מגיש:</b>	רן מלאך
♦	עיריית בת ים
♦	בוני התיכון פינני בינוי (הרב מימון)
♦	בוני התיכון פינני בינוי (הרב מימון)

**כתובת:**

בת ים

**גושים/חלקות לתכנית :**

גוש: 7123

191, 200-201

**מטרת הדיון**

התכנית ממוקמת בשכונת רמת הנשיא ברובע 'דרום מזרח' בבת ים, על ציר של הרכבת הקלה בין הרחובות הרב ניסנבויס, הרב מימון ומהוליבר. מצפון לתכנית זו תכנית התחדשות נוספת המובאת לדיון, בי/562.

התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי, התואמת את מגמות הפיתוח של ציר רחוב הרב ניסנבויס כציר כרחוב עירוני ראשי על ציר הרכבת הקלה. התכנית מגדילה את היקפי הבנייה וקובעת חזיתות מסחריות על רחובות: הרב ניסנבויס והרב מימון. בתוך כך, התכנית מאפשרת שיפור בתנאי הדיור של התושבים במתחם תוך מתן אפשרות לתוספת יח"ד חדשות.

בתחום התכנון קיימים 4 בנייני מגורים בני 8 קומות על גבי קומה מפולשת בטיפולוגית בנייני H ובהם 128 יח"ד.

התכנית מציעה הקמת 3 מבני מגורים חדשים בגובה של עד 40 קומות ובהם 448 יח"ד, לצד מסחר מלווה רחוב.

בנוסף, התכנית מקצה שטח חדש למבנים ומוסדות ציבור הממוקם על צומת הרחובות מהוליבר והרב מימון ומהווה מוקד לפעילות ציבורית עבור הדיירים והסביבה.

התכנית הוגשה לוועדה המחוזית לקליטה בתאריך 22.10.2023 הופקדה בתאריך 09.05.2025. לתכנית הוגשו 3 התנגדויות: התנגדות מטעם בוני התיכון (היזם), התנגדות גובל והתנגדות מה"ע, וכעת מובאות ההתנגדויות לדיון.

### **מטרת התוכנית:**

התחדשות עירונית על ידי פינוי מבנים קיימים והקמת מבני מגורים חדשים הכוללת מסחר בהתאם למגמות הפיתוח של ציר הרב ניסנבוים כציר עירוני ראשי, תוך הקצאת קרקע לצרכי ציבור ויעול שימוש בשטחים ציבוריים קיימים.

### **עיקרי הוראות התכנית:**

- 1) קביעת הוראות לפינוי והריסת 4 מבנים קיימים ובהם 128 יח"ד.
- 2) קביעת הוראות בינוי, שימושים מותרים, זכויות ומגבלות בניה לרבות קו בנין, מספר קומות, גובה מירבי, חזית מסחרית, ל-448 יח"ד ושטחי מסחר.
- 3) הקצאת שטחים וקביעת הוראות לייעוד שביל.
- 4) הקצאת שטחים וקביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.
- 5) קביעת תנאים למתן היתר.
- 6) קביעת הנחיות סביבתיות.
- 7) איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 8) הרחבת זכות הדרך ברחוב ניסנבוים.
- 9) קביעת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי.

### **חוו"ד מהנדס הועדה**

#### **להלן מענה לטענות התנגדות בוני התיכון:**

1. **הוספת סעיף ניוז זכויות בין המגדלים** - ממליצים לקבל את ההתנגדות א. מדובר בניוד מינורי שיאפשר גמישות תכנונית לעת הוצאת היתרי הבניה
  2. **חניון משותף** - ממליצים לקבל את ההתנגדות א. מדובר בתיקון אשר מאפשר גמישות תפקודית ותכנונית תקינה
  3. **מספר הקומות בתכנית לא יכלול עד שתי קומות טכניות** - ממליצים לדחות את ההתנגדות א. מספר הקומות המבוקש בתכנית הינו המספר הסופי, לא תתאפשרנה הקלות לשעת התכנון המפורט (עיצוב אדריכלי ורישוי). ככל ונדרשות קומות נוספות יש להסביר מדוע הן נדרשות.
  4. **מתן אפשרות למקם מחסנים קומתיים** - ממליצים לדחות את ההתנגדות א. לאור השלב הראשוני בו התכנית נמצאת ניתן למקסם את התכנון המפורט ולשפר את התכנון הקומתי כך שלא יישארו בו חללים למחסנים.
  5. **הוראות הגובה המותר לעגורנים** - ממליצים לקבל את ההתנגדות. מדובר בהתנגדות טכנית שתאפשר גמישות בעת ביצוע הבנייה ומעוגנת בין כה וכה בתיאום מול רש"ת.
  6. **הוספת פרק "הריסות ופינויים"** - ממליצים לקבל את ההתנגדות א. מדובר בהוספת סעיף טכני שיאפשר שימוש במבנים עד שלב ההריסה
  7. **הערות נוספות:**
    - א. הוראות בינוי:
      - i. ס"ק 2 - ממליצים לקבל את ההתנגדות. מדובר בתיקון שיאפשר גמישות תכנונית תוך שמירה על חזון התכנון.
      - ii. ס"ק 9 - ממליצים לדחות את ההתנגדות. ככלל, הן בהמלצת וועדת המשנה לתכנית והן בהתנגדות מה"ע לתכנית, עלתה הבקשה להסיר את נושא הדיוריות מהתכנית בשל סיבות רבות וביניהם קשיים במתן מענה מקלוט בעת הצורך, מתן מענה פרוגרמטי לתכנית ועוד. כעת, מבקש היזם להחיל את האפשרות לדיוריות לדירות נוספות ובכך להגדיל את מלאי הדיוריות המבוקשות בתכנית זו.
    - ב. יחס בין תכניות - ממליצים לקבל את ההתנגדויות לשני הסעיפים הנ"ל שכן מדובר בנושא טכני. ג. הערות לטבלה 5:
      - i. התרת קומת מרתף נוספת - ממליצים לקבל את ההתנגדות שכן מדובר בהתנגדות שתאפשר גמישות תכנונית רצויה.
      - ii. דירות קטנות - ממליצים לדחות את ההתנגדות התכנית מגדירה אחוז מסוים לכל גודל דירה. ההתנגדות מבקשת לכלול בדירות קטנות גם דירות מיקרו מבלי להתחייב לתמהיל ברור, ותוך אפשרות לבניית דירות קטנות מאוד מתחת ל- 55 מ"ר.
      - ד. סעיף חלוקה (ורישום) סעיף 6.9 - ממליצים לקבל את ההתנגדות. אכן תקנה 124 קובעת כי תחילת תוקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תוקפה של תכנית שבה נכללת החלוקה. ועל כן הקביעה בתב"ע לא רלוונטית. כמו כן, מיקום הוראה בדבר הסדרת התשלום על התשריט אינה בתב"ע ועל כן יש להורידה משם
- להלן מענה לטענות התנגדות כפיר כהן:
  1. מכפיל גבוה מאוד ללא הצדקה - ממליצים לדחות את ההתנגדות. על אף שבתכניות אחרות אושרו מכפילי יחידות דיור נמוכים או גבוהים יותר, אין בכך כדי להוות אמת מידה מחייבת או השוואה ישירה לתכנית זו. קביעת המכפיל בתכנית הנוכחית נעשתה על בסיס בחינה פרטנית, אשר נתנה משקל למורכבות הייחודית של התכנית, היקף ומאפייני הפיתוח הנדרשים, וכן לשקלול התנאים השמאיים והכלכליים ששררו במועד תכנונה. שילוב גורמים אלו הצדיק את קביעת המכפיל כפי שנקבע, והוא משקף את צורכי התכנית והמציאות הכלכלית בעת הרלוונטית.

2. העדר מענה לתחזוקת מגדלי המגורים - ממליצים לקבל את ההתנגדות . נוסח ההוראה המומלצת בנוגע לקרן התחזוקה יועבר לוועדה המחוזית.
3. בינוי מגדלי ללא נסיגות וללא קולונדה - ממליצים לדחות את ההתנגדות. נספח הבינוי הינו נספח רקע בלבד (מנחה ולא מחייב). על כן, הצגת הבינוי בנסיגה הן עבור הקולונדה מלוות הרחוב והן ל-8 קומות הינו בגדר הנחיה בלבד. כל קיבוע של הבינוי בשלב זה לא יאפשר גמישות תכנונית לשלבי העיצוב האורבני והרישוי. כמו כן, התכנית מקצה 5 מטר בחזית המגרש לטובת הרחבת רחוב ניסנבויס.
4. קומות תעסוקה: ממליצים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ובהתאם להמלצת הוועדה המקומית מה-08.01.2024- לאפשר הוספת קומת תעסוקה אחת שמיועדת לתעסוקה מקומית.
5. היעדר היתכנות לשביל האופניים המוצע בתכנית – ממליצים לדחות את ההתנגדות.
- א. כיום, רחוב ניסנבויס הינו ברוחב של כ-33 מ'. התכנית הנ"ל מפקיעה כ-5 מ' נוספים לטובת דרך כך שרוחב הרחוב יהיה כ-38 מ'. נספח התנועה שומר על החתך הקיים (נתיב רק"ל ושני נתיבי תנועת רכבים) ולמעשה

מרחיב את המדרכה ובתחומה מאפשר נתיב אופניים. בתחום המדרכה ונתיב האופניים ישנם עצים קיימים לשימור אך הם לא מונעים את היתכנותם, כי אם מתעדיפים את היתכנותם.

6. כריתת עצים בעלי ערכיות גבוהה – גבוהה מאוד – ממליצים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. הליך ההתחדשות העירונית מאופיין מטבעו במתח בין הצורך לחדש ולפתח את המרחב הבנוי, לבין הרצון לשמור על המאפיינים הקיימים ובכללם עצים בוגרים. הוועדה המקומית רואה חשיבות בשמירה על עצים ותפעל ככל הניתן להגן עליהם. עם זאת, על פי הוראות החוק, רק מינים מסוימים הוגדרו ככאלה המחויבים בשימור, ועצי הדר אינם נכללים בהם. המשמעות היא כי עמידה על שימורם תכביד על יכולת המימוש של ההתחדשות ותביא לתכנון בלתי סדור.

יודגש כי אף שהתכנית מאפשרת כריתת של עצים בוגרים, היא כוללת גם הוראות לנטיעת עצים חדשים בתנאים מיטביים, אשר יבטיחו הצללה, נוף וערכי טבע עירוני התואמים את מבנה הבינוי החדש. בכך נשמר האיזון בין הצורך בהתקדמות ובבינוי חדש לבין מתן מענה לערכים סביבתיים ונופיים. על כן, ממליצים כי ככל וימצא האגרונום כי עצים אלו ניתנים להעתקה יסמנם ככאלו. כמו כן, לעניין האגרונום המכריע ממליצים שלא לקבל את ההתנגדות.

7. התנגדות לקו בניין אפס מתחת לכניסה – ממליצים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. מדובר בסעיף אשר יסייע הן בשמירה על עצים בוגרים והן על מגוון האפשרויות לניהול מי הנגר בתכנית, מבוקש טרם הדיון בוועדה המחוזית לבחון משמעות על תכנון החניון.

8. התנגדות לסעיף 6.6.2) שמירה על עצים בוגרים – ממליצים לדחות את ההתנגדות. הסעיף מאפשר שינוי סיווג תחת פיקוח של פקיד היערות ובכך מאפשר גמישות תוך ביקורת של שומר הסף לעניין זה.

### **התנגדות מהנדס העיר בשם הוועדה המקומית:**

התנגדות עצמית. ממליץ לקבל את ההתנגדות מהטעמים שפורטו בכתב ההתנגדות.

## **ה ח ל ט ה:**

### **להלן מענה לטענות התנגדות בוני התיכון:**

1. **הוספת סעיף נידוד זכויות בין המגדלים** – הוחלט לקבל את ההתנגדות  
א. מדובר בנייד מינורי שיאפשר גמישות תכנונית לעת הוצאת היתרי הבניה
2. **חניון משותף** – הוחלט לקבל את ההתנגדות  
א. מדובר בתיקון אשר מאפשר גמישות תפקודית ותכנונית תקינה
3. **מספר הקומות בתכנית לא יכלול עד שתי קומות טכניות** – הוחלט לקבל את ההתנגדות חלקית, ולאפשר תוספת קומה טכנית אחת שגובהה לא יעלה על 4 מ', ובמסגרת הגובה הכולל שאושר בתכנית.
4. **מתן אפשרות למקם מחסנים קומתיים** – הוחלט לדחות את ההתנגדות  
א. לאור השלב הראשוני בו התכנית נמצאת ניתן למקסם את התכנון המפורט ולשפר את התכנון הקומתי כך שלא יישארו בו חללים למחסנים.
5. **הוראות הגובה המותר לעגורנים** – הוחלט לקבל את ההתנגדות. מדובר בהתנגדות טכנית שתאפשר גמישות בעת ביצוע הבנייה ומעוגנת בין כה וכה בתיאום מול רש"ת.
6. **הוספת פרק "הריסות ופינויים"** – הוחלט לקבל את ההתנגדות  
א. מדובר בהוספת סעיף טכני שיאפשר שימוש במבנים עד שלב ההריסה
7. **הערות נוספות:**  
א. הוראות בינוי:
  - i. ס"ק 2 – הוחלט לקבל את ההתנגדות. מדובר בתיקון שיאפשר גמישות תכנונית תוך שמירה על חזון התכנון.
  - ii. ס"ק 9 – הוחלט לדחות את ההתנגדות. ככלל, הן בהמלצת וועדת המשנה לתכנית והן בהתנגדות מה"ע לתכנית, עלתה הבקשה להסיר את נושא הדיוריות מהתכנית בשל סיבות רבות וביניהם קשיים במתן מענה מקלוט בעת הצורך, מתן מענה פרוגרמטי לתכנית ועוד. כעת, מבקש היזם להחיל את האפשרות לדיוריות לדירות נוספות ובכך להגדיל את מלאי הדיוריות המבוקשות בתכנית זו.
- ב. יחס בין תכניות – הוחלט לקבל את ההתנגדויות לשני הסעיפים הנ"ל שכן מדובר בנושא טכני.
- ג. הערות לטבלה 5:
  - i. התרת קומת מרתף נוספת – הוחלט לקבל את ההתנגדות שכן מדובר בהתנגדות שתאפשר גמישות תכנונית רצויה.
  - ii. דירות קטנות – הוחלט לדחות את ההתנגדות התכנית מגדירה אחוז מסוים לכל גודל דירה. ההתנגדות מבקשת לכלול בדירות קטנות גם דירות מיקרו מבלי להתחייב לתמהיל ברור, ותוך אפשרות לבניית דירות קטנות מאוד מתחת ל- 55 מ"ר.
  - ד. סעיף חלוקה (ורישום) סעיף 6.9 – הוחלט לקבל את ההתנגדות. אכן תקנה 124 קובעת כי תחילת תוקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תוקפה של תכנית שבה נכללת החלוקה. ועל כן הקביעה בתב"ע לא רלוונטית. כמו כן, מיקום הוראה בדבר הסדרת התשלום על התשריט אינה בתב"ע ועל כן יש להורידה משם.
  - ה. לנושא עוגנים זמניים הוחלט לקבל את ההתנגדות חלקית, ולאפשר עוגנים זמניים בכפוף להסכמת בעלים, כמתאפשר בחוק.

### **להלן מענה לטענות התנגדות כפיר כהן:**

1. מכפיל גבוה מאוד ללא הצדקה - הוחלט לדחות את ההתנגדות. על אף שבתכניות אחרות אושרו מכפילי יחידות דיור נמוכים או גבוהים יותר, אין בכך כדי להוות אמת מידה מחייבת או השוואה ישירה לתכנית זו. קביעת המכפיל בתכנית הנוכחית נעשתה על בסיס בחינה פרטנית, אשר נתנה משקל למורכבות הייחודית של התכנית, היקף ומאפייני הפיתוח הנדרשים, וכן לשקלול התנאים השמאיים והכלכליים ששררו במועד תכנונה. שילוב גורמים אלו הצדיק את קביעת המכפיל כפי שנקבע, והוא משקף את צורכי התכנית והמציאות הכלכלית בעת הרלוונטית.
  2. העדר מענה לתחזוקת מגדלי המגורים - הוחלט לקבל את ההתנגדות. נוסח ההוראה המומלצת בנוגע לקרן התחזוקה יועבר לוועדה המחוזית.
  3. בינוי מגדלי ללא נסיגות וללא קולונדה - הוחלט לקבל את ההתנגדו חלקית. נספח הבינוי הינו נספח רקע בלבד (מנחה ולא מחייב). על כן, הצגת הבינוי בנסיגה הן עבור הקולונדה מלוות הרחוב והן ל-8 קומות הינו בגדר הנחיה בלבד. כל קיבוע של הבינוי בשלב זה לא יאפשר גמישות תכנונית לשלבי העיצוב האורבני והרישוי. כמו כן, התכנית מקצה 5 מטר בחזית המגרש לטובת הרחבת רחוב ניסנבויס. כן תתווסף הוראה שתקבע כי נושא פתרונות ההצללה ברחוב ניסנבויס, על מנת לשפר את ההליכתיות, ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב.
  4. קומות תעסוקה: הוחלט לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ובהתאם להמלצת הוועדה המקומית מה-08.01.2024- לאפשר הוספת קומת תעסוקה אחת שמיועדת לתעסוקה מקומית.
  5. היעדר היתכנות לשביל האופניים המוצע בתכנית – הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- א. כיום, רחוב ניסנבויס הינו ברוחב של כ-33 מ'. התכנית הנ"ל מפקיעה כ-5 מ' נוספים לטובת דרך כך שרוחב הרחוב יהיה כ-38 מ'. נספח התנועה שומר על החתך הקיים (נתיב רק"ל ושני נתיבי תנועת רכבים) ולמעשה



## מס' דף: 17

מרחיב את המדרכה ובתחומה מאפשר נתיב אופניים. בתחום המדרכה ונתיב האופניים ישנם עצים קיימים לשימור אך הם לא מונעים את היתכנותם, כי אם מתעדיפים את היתכנותם.

6. כריתת עצים בעלי ערכיות גבוהה – גבוהה מאוד - הוחלט לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. הליך ההתחדשות העירונית מאופיין מטבעו במתח בין הצורך לחדש ולפתח את המרחב הבנוי, לבין הרצון לשמור על המאפיינים הקיימים ובכללם עצים בוגרים. הוועדה המקומית רואה חשיבות בשמירה על עצים ותפעל ככל הניתן להגן עליהם. עם זאת, על פי הוראות החוק, רק מינים מסוימים הוגדרו ככאלה המחויבים בשימור, ועצי הדר אינם נכללים בהם. המשמעות היא כי עמידה על שימורם תכביד על יכולת המימוש של ההתחדשות ותביא לתכנון בלתי סדור.

יודגש כי אף שהתכנית מאפשרת כריתה של עצים בוגרים, היא כוללת גם הוראות לנטיעת עצים חדשים בתנאים מיטביים, אשר יבטיחו הצללה, נוף וערכי טבע עירוני התואמים את מבנה הבינוי החדש. בכך נשמר האיזון בין הצורך בהתקדמות ובבינוי חדש לבין מתן מענה לערכים סביבתיים ונופיים. על כן, הוחלט כי ככל וימצא האגרונום כי עצים אלו ניתנים להעתקה יסמנם ככאלו. כמו כן, לעניין האגרונום המכריע הוחלט שלא לקבל את ההתנגדות.

7. התנגדות לקו בניין אפס מתחת לכניסה - הוחלט לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. מדובר בסעיף אשר יסייע הן בשמירה על עצים בוגרים והן על מגוון האפשרויות לניהול מי הנגר בתכנית, מבוקש טרם הדיון בוועדה המחוזית לבחון משמעות על תכנון החניון.

8. התנגדות לסעיף 6.6.2) שמירה על עצים בוגרים - הוחלט לדחות את ההתנגדות. הסעיף מאפשר שינוי סיווג תחת פיקוח של פקיד היערות ובכך מאפשר גמישות תוך ביקורת של שומר הסף לעניין זה.

### התנגדות מהנדס העיר בשם הוועדה המקומית:

התנגדות עצמית. הוחלט לקבל את ההתנגדות מהטעמים שפורטו בכתב ההתנגדות.

הצבעה:

פה אחד – 6 (הרב פינטו חכם שלמה עזב את הישיבה)

**שם:** 888 - התחדשות עירונית - מתחם מטרור דרום - קוממיות  
נושא: דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית  
עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 113,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0195966
כפיפות	502-0222323
שינוי	502-0222596
כפיפות	502-0358069
כפיפות	502-0586131
החלפה	142/1 בי
החלפה	158/ בי
החלפה	195/ בי
החלפה	197/ בי
שינוי	2/ א בי
החלפה	400/ בי
כפיפות	400/1 בי
כפיפות	400/2 בי
כפיפות	400/3 בי
כפיפות	400/4 בי
כפיפות	400/5 בי
כפיפות	403/ בי
כפיפות	403/1 בי
כפיפות	430/ בי
כפיפות	430/ א בי
כפיפות	430/ ב בי
החלפה	456/ בי
כפיפות	577/ בי
החלפה	443/ בי מק
כפיפות	1/ תמא
כפיפות	18/4 תמא
כפיפות	4/2 תמא
כפיפות	5/ תממ
כפיפות	5/1/2 תממ
כפיפות	103/ תתל

#### גבולות:

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום-מערבי של בת ים. מזרחית לרח' הנביאים, מערבית לרח' אהוד קינמון, צפונית לרח' הקוממיות ומדרום לרח' גנרל פייר קניג.  
התכנית ממוקמת באזור התעשייה המתחדש של העיר בת ים, אשר עתיד להפוך לרובע העסקים העירוני. ציר הקוממיות הינו ציר עירוני ראשי המוביל תנועה ראשית אל העיר מנתיבי איילון.

#### בעלי עניין:

<b>יזם:</b>	עיריית בת ים
♦	ועדה מקומית
♦	רשות ממשלתית
<b>עורך:</b>	ארוז אלה
<b>מגיש:</b>	עיריית בת ים

#### כתובת:

בת ים

#### גושים/ חלקות לתכנית :

גוש: 7120

## מס' דף: 19

78, 81-82, 86-87, 102-114, 117, 119-120, 122-123, 123-124, 124-125, 125-126, 126-128, 130-132, 163, 59, 195, 152  
גוש: 7121  
39, 41, 68  
גוש: 7122  
51-49, 54, 56-59, 68, 113, 78-79, 87  
גוש: 7123

116, 121-122, 122-123, 123-124, 124-125, 125, 129, 132-134, 181-182, 204, 156, 158

### מטרת הדיון

תכנית התחדשות עירונית למתחם מטרו דרום - הקוממיות בעיר בת ים משתרעת על שטח של 113 ד'.

המתחם נמצא בדרום מערב העיר, בסמוך לצומת הרחובות קוממיות ונביאים בו מתוכננת תחנת מטרו עבור קו M3. התחנה הינה תת קרקעית ומפורטת במסמכי תכנית תת"ל 103 והיא כוללת שלוש כניסות/יציאות.

תחום התכנית גובל מדרום בכביש הקוממיות, ממערב ברחוב הנביאים, ממזרח ומצפון התכנית גובלת באזור התעשייה המתחדש של בת ים.

התכנית מציעה התחדשות של שכונת המגורים ואזור התעשייה והפיכתם לרובע עירוני מעורב שימושים הכולל שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור בתמהילים משתנים תוך שיפור מערך התנועה והקישוריות העירונית באופן המעודד שימוש בתחבורה עתירת נוסעים.

התכנית נדונה בוועדה המחוזית ופורסמה כחוק. מועד הגשת ההתנגדויות הינו עד 10.09.2025.

התכנית מובאת לאישור הוועדה המקומית להגשת התנגדות לטובת שיפור וטיוב התכנית.

### מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית סביב תחנת מטרו במתחם קוממיות בבת-ים במסלול של פינוי-בינוי והתחדשות עירונית, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת בין אזור מוטה תעסוקה ואזור מוטה מגורים סביב כיכר המתח"ם המתוכננת, שטחי מסחר, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת, בבניינים שגובהם הכולל נע בין 8 לבין 40 קומות.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע.
2. קביעת שימושים וזכויות בנייה ביעוד מעורב הכולל תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
3. קביעת שימושים וזכויות בנייה ביעוד מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטחי תעסוקה סביב כיכר המטרו וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.
6. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי הבנייה.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
9. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בדבר רישום מגרשים תלת-ממדי.

### חו"ד מהנדס הוועדה

תכנית בי/888 מטרו דרום הנה תכנית התחדשות עירונית במסלול רשויות בהובלת בת ים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. חשיבותה של התכנית היא הסדרה תכנונית והתאמה לחזון העתידי של קו המטרו M3 שעובר בתחום התכנית, ובו מוקמת תחנת הקצה של הקו לרבות מספר יציאות. התכנית מציעה התחדשות עירונית וכן התחדשות של אזור התעסוקה החדשה של בת ים ונמצאת על ציר הכניסה הדרומי של העיר, רחוב הקוממיות. התכנית נדונה בוועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית בתאריך 9.9.2024 והוחלט על הפקדתה בתנאים. בתאריך 3.6.2025 התכנית פורסמה להתנגדויות.

מבחינת הצוות המקצועי נמצא כי נדרשים מספר תיקונים בתכנית על מנת לממשה באופן המיטבי ביותר, כמפורט להלן:

### 1. חניונים ותכנית תת קרקעית:

1.1. בהערות לטבלה 5 נקבע כי תכנית תת קרקעית לא תעלה על 85% מתא שטח.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) השטחים כוללים זכויות עיקריות ושירות מעל הקרקע.

(2) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 85% מתא השטח.

- 1.2. על מנת לייעל ולאפשר גמישות בתכנון החניונים, מבקשים לקבוע כי תכנית תת קרקעית לא תעלה על 85% מהשטחים הפרטיים באותו מתחם איחוד וחלוקה ולא מתא שטח.
- 1.3. כמו כן, על מנת לייעל את שטחי הבינוי בכלל והחניון בפרט מבוקש לבחון באופן פרטני את המתחמים על מנת לבחון יעילות הקצאות ציבוריות ביחס לתאי השטח לבינוי.
- 1.4. כך למשל, בחלקו הצפוני של מתחם 7, מבוקש לתקן את הגבול בין החלקה הציבורית לפרטית בהתאם לגבול החלקה במצב המאושר. באופן זה רוחב תא השטח הפרטי יגדל, וגודל תא השטח הציבורי לא ייפגע משמעותית ויעמוד על 2.9 דונם (במקום 3.1 דונם במצב המופקד). ראו שרטוט:



**2. הגדלת גודל ממוצע ליח"ד במגרש דב"י:**

- 2.1. תא שטח 401 - מתחם 5 : המתחם כולל 100 יח"ד דב"י בסה"כ 5100 מ"ר (3,400 מ"ר עיקרי + 1,600 ש" שירות. כלומר 51 מ"ר לדירה בממוצע - מייצר ריבוי של דירות מיקרו קטנות מיד. שטח קומה של 500 מ"ר מאפשר להגדיל את שטח הדירות. מבקשים להגדיל כך ששטח דירה ממוצע יהיה 55 מ"ר עיקרי. יש להגדיל את סך הזכויות הבנייה ב- 400 מ"ר עיקרי בהתאם.

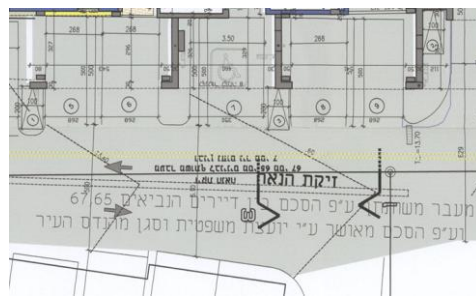
**3. כניסה לחנייה לתא שטח 100 מתא שטח 1057**

- 3.1. בתא שטח 100 קיים בניין בו בוצעה תמ"א 38. בהיתר הבנייה של מבנה זה סומנו חניות אשר כניסתן הנה

כניסה משותפת לחנייה מתא שטח 1057 החדש.



להבטיח



3.2. על מנת

את המשך הכניסה לחניות בתא שטח 100, מבקשים לסמן בגבול הצפוני

של תא שטח 1057 זיקת הנאה לרכב ברוחב של 4 מ', בין גבול המגרש לקו הבניין (שהיום הוא 3) כמפורט בשרטוט.



#### 4. סעיפים שהורדו בהחלטת ההפקדה ומבוקש להחזירם לאור חשיבותם:

- 4.1. סעיף לנושא שמירה על בעלי חיים: הליך הרישוי יכלול מסמך הגנה על בעלי חיים אשר יכלול סקר נוכחות בעלי חיים לרבות קינון, והצגת פתרונות לפינוי בעלי חיים, ובכלל זה הגבלות ביחס לכריתה/גיוזם של עצים בתקופת הקינון כתנאי לתחילת עבודות".
- 4.2. סעיף החזר הוצאות: הוצאות עריכת התכנית כולל מדידה וטבלאות איזון יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה בהתאם לשווי היחסי של מגרשיהם.

#### 5. תכנית עיצוב אדריכלית, תנאים בתהליך הרישוי – 6.3

- 5.1. סעיף 6.3 סעיף קטן 5 קובע כי "תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום מתחם איחוד וחלוקה למתחם בשלמותו יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה. ככל שלא תאושר התכנית תוך 6 חודשים, לא תידרש תכנית כאמור".



5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום מתחם איחוד וחלוקה למתחם בשלמותו יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה. ככל שלא תאושר התכנית תוך 6 חודשים, לא תידרש תכנית כאמור.

מסגרת תכנית העיצוב הנה שלב חיוני בקידום התכנית להיתר בניה, כל שכן במתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים, המצוי בסמיכות למטרו ודורש תיאומים מורכבים. קידום התכנית העיצובי אינו תלוי רק בעיריית בת ים אלא גם ביזמים עצמם ובקצב ההתקדמות שלהם, וכן באישורים של גורמי חוץ דוגמת נת"ע. מבקשים להוריד את נושא לוחות הזמנים לסעיף זה.

#### 6. גמישות תכנונית ותיקונים טכניים:

- 6.1. גובה קומות: סעיף 4.1.2 סעיף קטן 4 בהוראות התכנית קובע גבהים לקומות בהתאם לשימושים.

4. גובה קומות במבנה:  
א. קומת מגורים טיפוסית - עד 3.5 מ'.  
ב. קומת תעסוקה או מבני ציבור - עד 4 מ'.  
ג. קומת מסחר או מבנה ציבור בקומת הקרקע - עד 7 מ'.

- מבקשים לא להגביל את גובה הקומות בשלב זה ולציין במקום כי גובה הקומות יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- 6.2. הגבלת מס' יח"ד בקומה: סעיף 4.1.2 סעיף קטן 9 קובע כי מס' יח"ד בקומה לא יעלה על 5 יח"ד (מלבד מתחם 2 שם יתאפשרו 6 יח"ד בקומה).

9. תמהיל יח"ד:  
א. מס' יחידות הדיור בקומה לא יעלה על 5 יחידות דיור לקומה. במתחם 02 בלבד יתאפשרו עד 6 יחידות דיור בקומה.  
ב. לפחות 15% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם תכנון יהיו יחידות דיור מיקרו.  
ג. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם תכנון יהיו יחידות דיור קטנות.

הגבלה זו נמצאת בסתירה לתכנית הבינוי המופקדת. הוועדה המקומית מתנגדת לסעיף זה ומבקשת כי מספר יחידות הדיור בקומה יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

- 6.3. מגרש 1670 בטבלה 5 2428 מ"ר - לתקן ל-2434 מ"ר לפי מדידה אנליטית.

#### ה ח ל ט ה:

תכנית בי/888 מטרו דרום הנה תכנית התחדשות עירונית במסלול רשויות בהובלת בת ים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. חשיבותה של התכנית היא הסדרה תכנונית והתאמה לחזון העתידי של קו המטרו M3 שעובר בתחום התכנית, ובו מוקמת תחנת הקצה של הקו לרבות מספר יציאות. התכנית מציעה התחדשות עירונית וכן התחדשות של אזור התעסוקה החדשה של בת ים ונמצאת על ציר הכניסה הדרומי של העיר, רחוב הקוממיות. התכנית נדונה בוועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית בתאריך 9.9.2024 והוחלט על הפקדתה בתנאים. בתאריך 3.6.2025 התכנית פורסמה להתנגדויות.

מבחינת הצוות המקצועי נמצא כי נדרשים מספר תיקונים בתכנית על מנת לממשה באופן המיטבי ביותר, כמפורט להלן:



## 2. חניונים ותכנית תת קרקעית:

2.1. בהערות לטבלה 5 נקבע כי תכנית תת קרקעית לא תעלה על 85% מתא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים כוללים זכויות עיקריות ושירות מעל הקרקע.

(2) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 85% מתא השטח.

2.2. על מנת לייעל ולאפשר גמישות בתכנון החניונים, מבקשים לקבוע כי תכנית תת קרקעית לא תעלה על 85% מהשטחים הפרטיים באותו מתחם איחוד וחלוקה ולא מתא שטח.

2.3. כמו כן, על מנת לייעל את שטחי הבינוי בכלל והחניון בפרט מבוקש לבחון באופן פרטני את המתחמים על מנת לבחון יעילות הקצאות ציבוריות ביחס לתאי השטח לבינוי.

2.4. כך למשל, בחלקו הצפוני של מתחם 7, מבוקש לתקן את הגבול בין החלקה הציבורית לפרטית בהתאם לגבול החלקה במצב המאושר. באופן זה רוחב תא השטח הפרטי יגדל, וגודל תא השטח הציבורי לא ייפגע משמעותית ייעמוד על 2.9 דונם (במקום 3.1 דונם במצב המופקד). ראו שרטוט:



## 5. הגדלת גודל ממוצע ליח"ד במגרש דב"י:

5.1. תא שטח 401 - מתחם 5: המתחם כולל 100 יח"ד דב"י בסה"כ 5100 מ"ר (3,400 מ"ר עיקרי + 1,600 מ"ר שירות.

כלומר 51 מ"ר לדירה בממוצע - מייצר ריבוי של דירות מיקרו קטנות מידי. שטח קומה של 500 מ"ר מאפשר להגדיל את שטח הדירות. מבקשים להגדיל כך ששטח דירה ממוצע יהיה 55 מ"ר עיקרי. יש להגדיל את סך הזכויות הבנייה ב- 400 מ"ר עיקרי בהתאם.

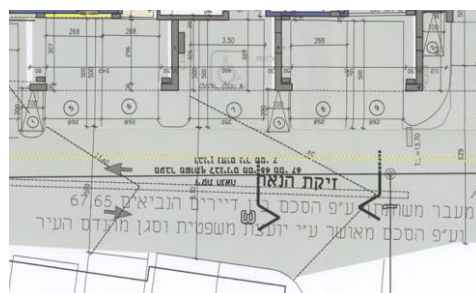
## 6. כניסה לחנייה לתא שטח 100 מתא שטח 1057

6.1. בתא שטח 100 קיים בניין בו בוצעה תמ"א 38. בהיתר הבנייה של מבנה זה סומנו חניות אשר כניסתן הנה

כניסה משותפת לחנייה מתא שטח 1057 החדש.



להבטיח



6.2. על מנת

את המשך הכניסה לחניות בתא שטח 100, מבקשים לסמן בגבול הצפוני

של תא שטח 1057 זיקת הנאה לרכב ברוחב של 4 מ', בין גבול המגרש לקו הבניין (שהיום הוא 3) כמפורט בשרטוט.



## 7. סעיפים שהורדו בהחלטת ההפקדה ומבוקש להחזירם לאור חשיבותם:

- 7.1. סעיף לנושא שמירה על בעלי חיים: הליך הרישוי יכלול מסמך הגנה על בעלי חיים אשר יכלול סקר נוכחות בעלי חיים לרבות קינון, והצגת פתרונות לפינוי בעלי חיים, ובכלל זה הגבלות ביחס לכריתה/גיוזם של עצים בתקופת הקינון כתנאי לתחילת עבודות".
- 7.2. סעיף החזר הוצאות: הוצאות עריכת התכנית כולל מדידה וטבלאות איזון יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה בהתאם לשווי היחסי של מגרשיהם.

## 7. תכנית עיצוב אדריכלית, תנאים בתהליך הרישוי – 6.3

- 7.1. סעיף 6.3 סעיף קטן 5 קובע כי "תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום מתחם איחוד וחלוקה למתחם בשלמותו יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה. ככל שלא תאושר התכנית תוך 6 חודשים, לא תידרש תכנית כאמור".



5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום מתחם איחוד וחלוקה למתחם בשלמותו יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה. ככל שלא תאושר התכנית תוך 6 חודשים, לא תידרש תכנית כאמור.

מסגרת תכנית העיצוב הנה שלב חיוני בקידום התכנית להיתר בניה, כל שכן במתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים, המצוי בסמיכות למטרו ודורש תיאומים מורכבים. קידום התכנית העיצובי אינו תלוי רק בעיריית בת ים אלא גם ביזמים עצמם ובקצב ההתקדמות שלהם, וכן באישורים של גורמי חוץ דוגמת נת"ע. מבקשים להוריד את נושא לוחות הזמנים לסעיף זה.

## 8. גמישות תכנונית ותיקונים טכניים:

- 8.1. גובה קומות: סעיף 4.1.2 סעיף קטן 4 בהוראות התכנית קובע גבהים לקומות בהתאם לשימושים.

4. גובה קומות במבנה:  
א. קומת מגורים טיפוסית - עד 3.5 מ'.  
ב. קומת תעסוקה או מבני ציבור - עד 4 מ'.  
ג. קומת מסחר או מבנה ציבור בקומת הקרקע - עד 7 מ'.

- מבקשים לא להגביל את גובה הקומות בשלב זה ולציין במקום כי גובה הקומות יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- 8.2. הגבלת מס' יח"ד בקומה: סעיף 4.1.2 סעיף קטן 9 קובע כי מס' יח"ד בקומה לא יעלה על 5 יח"ד (מלבד מתחם 2 שם יתאפשרו 6 יח"ד בקומה).

9. תמהיל יח"ד:  
א. מס' יחידות הדיור בקומה לא יעלה על 5 יחידות דיור לקומה. במתחם 02 בלבד יתאפשרו עד 6 יחידות דיור בקומה.  
ב. לפחות 15% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם תכנון יהיו יחידות דיור מיקרו.  
ג. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם תכנון יהיו יחידות דיור קטנות.

הגבלה זו נמצאת בסתירה לתכנית הבינוי המופקדת. הוועדה המקומית מתנגדת לסעיף זה ומבקשת כי מספר יחידות הדיור בקומה יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

- 8.3. מגרש 1670 בטבלה 5 2428 מ"ר - לתקן ל-2434 מ"ר לפי מדידה אנליטית.

הוחלט לאשר הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית.

הצבעה:

פה אחד – 6 (הרב פינטו חכם שלמה עזב את הישיבה)

**תכנית לצרכי רישום: תצ"ר בי/528**

**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250010 בתאריך: 25/08/2025

**שם:** תצ"ר בי/528

**נושא:** אישור תצ"ר

עיריית בת-ים

סמכות: ועדה מחוזית

**כתובת:**

רחוב החרושת 13, בת ים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 7129

17, 59-57, 115,

**מטרת הדין**

אישור תצ"ר בי/528

**מטרת התוכנית:**

מדובר בתצ"ר בהתאם לתכנית בי/528 מתחם בנימיני שאושרה בתאריך 19.04.2017

**חוו"ד מהנדס הועדה**

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע

ממליץ לאשר את התכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי

**ה ח ל ט ה:**

התצ"ר נבדק ונמצא תואם תב"ע

הוחלט לאשר את התכנית בכפוף לאישור המודד המחוזי

הצבעה:

פה אחד - 6 (הרב פינטו חכם שלמה עזב את הישיבה)



רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20230816	1840	7156	27		לוי יהודית	שד' יוספטל 105, בת ים	26
2	20250146	3377	7139	180		אלי-ללו אסיס	אחד העם 1, בת ים	28
3	20240036	2294	7131	150		וולקאם מבצע סיני בע"מ	מבצע סיני 21, בת ים	29
4	20250174	5091	7150	331			דניאל 38, בת ים	30

**מבקש:**

♦ לוי יהודית

שד' יוספטל 105 בת ים

**עורך:**

♦ יואב דוד השמשוני

סוג בקשה: תכנית עיצוב אדריכלי

**כתובת הבניין: שד' יוספטל 105, בת ים**

גוש וחלקה: גוש: 7156 חלקה: 27 ;

גוש: חלקה: מגרש: 603 ;

גוש: 7156 חלקה: 10 ; 137 ; 139 ; 146 ; 141 ; 145 ; 149 ; 151 ; 150 ;

26 מגרש: 103 ; חלקה: 28 ; 116 ; 125 ;

**מהות הבקשה:**

התכנית המוצגת בפני הוועדה ממשיכה את שלב א' של רובע איילון, הנמצא כיום בשלבי ביצוע מתקדמים.

במסגרת התכנית מוצע פרויקט עירוב שימושים במפגש הרחובות יוספטל ומבצע סיני, הכולל שלושה מגדלים מעל מסד משולב של משרדים ומסחר.

התכנית מעשירה את המרחב הציבורי לאורך רחוב יוספטל באמצעות שצ"פ נרחב, היוצר חיבור ירוק הן לרחוב והן לשכונה פנימה.

בנוסף, נכלל בתכנית מגרש למבני ציבור, אשר יכלול אשכול גנים ומעונות בתכנון עירוני, לצד שטחים מבונים נוספים המיועדים לשימושי ציבור.

מסחר - להשלים

תעסוקה - להשלים

מגורים - 502 יח"ד

**חוו"ד מהנדס העיר**

ממליצים לאשר בכפוף להוראות הבדיקה

**החלטה:**

הוחלט לאשר בכפוף להוראות הבדיקה :

**1. כללי -**

א. אישור תכנית העיצוב מותנה בהגשת חוברת למחלקת עיצוב אורבני המאגדת את כלל האישורים עפ"י פורמט המחלקה ותיקון הערות הבדיקה בגיליון הנ"ל.

ב. החוברת אינה תואמת פורמט מחלקה 2025.

ג. יש לתקן ולהתייחס להערות המחלקה שהועברו במייל, טרום הועדה.

**2. תכנוני -**

א. לפי התב"ע -

1. יש לוודא כי כלל החניות במגרש 703 (כולל תת"ק) שייכות לשימוש ציבורי - כמופיע בתב"ע.

2. סכמת חלחול - יש להראות אחוז חלחול ולעמוד ב-15% הנדרשים בתב"ע.

ב. יש להראות בצורה ברורה את המפגש של המגרשים עם המרחב הציבורי ולהראות טיפול בהפרשי המפלסים ליצירת מרחב המשכי ומעודד הליכתיות.

ג. יש להציג שלביות של הפרויקט יחד עם התייחסות לשלביות הכללית של הפרויקטים הסמוכים.

ד. יש לאפשר מעבר רציף בכלל השצ"פ ממבצע סיני ועד הפרויקט בפינת רחוב כצלסון ובין יוספטל ומשה סנה בכדי להבטיח רצף אורבני.

ה. לא תותר הפנייה של מסתורי כביסה לרחובות ראשיים - כפי שמופיע בהנחיות מרחביות.

ו. יש להתאים את מיקום רמפת הכניסה לרכב כך שתמצא כולה בשטח הפרטי.

## 3. טכני –

- א. יש להעביר מודל תלת ממדי של הפרויקט לשתילה בסימפלקס ותכנית קומת קרקע לשתילה באתר ה-GIS.
- ב. יש להציג רציפות מפלסית בכלל הפרויקט.
- ג. יש להציג בצורה ברורה את השפ"פ, שצ"פ, זיקות הנאה והפקעות בכלל הפרויקט והסביבה שלו.
- ד. יש להציג את זכות הדרך המלאה בסביבת הפרויקט כולו.
- ה. יש להציג מערכות טכניות בכלל התוכניות, חתכים וחזיתות.
- ו. יש להציג תשתיות קיימות אשר דורשות שינויים בשל התכנון המוצע (חשמל, תשתיות וכו')
- ז. יש להשלים הדמיית לילה עם התייחסות סביבתית.
- ח. יש להראות בהדמיה הכללית ממבט ציפור את ההקשר הסביבתי של הפרויקט.
- ט. יש להציג סקר עצים מלא.
- י. יש להוסיף פירוט מ"ר ושימושים לכל החללים הריקים.
- יא. יש להשלים דיאגרמת ניקוז, דיאגרמת תנועה, דיאגרמת תשתיות, דיאגרמת מרחק פתחי בניין מפרי שחרור עשן.
- יב. יש להראות מיקום מנדפים וגמל מים.
- יג. יש להתייחס לחזית חמישית במגדלים.
- יד. יש להקפיד על עומק שתילה של 1.5 מ' ולצינו על גבי התכניות.
- טו. יש להציג חתכים לכלל הפרויקט כפי שמבוקש בפורמט 2025.
- טז. יש להציג חזיתות לכלל הפרויקט כפי שמבוקש בפורמט 2025.
- יז. יש להראות פירוט חומרים של החזית בצורה ברורה, כולל התייחסות למסתורי כביסה ורפפות.
- יח. יש להשלים חזיתות המבנה מכל הרחובות הגובלים כולל זכות הדרך המלאה והחיבור האורבני בקנ"מ 1:100.
- יט. יש לשים לב לחוסר התאמה חזרתי בין כלל התוכניות.
- כ. יש להציג טבלאות מאזנים כמופיע בפורמט החוברת.
- כא. לא יותרו קידוחי החדרה/ מערכות טכניות פרטיות (כגון איורור חניונים, צוברי גז וכו') בשצ"פ ו/או בשטחים הציבוריים.

## 4. תנאים לתחילת עבודות:

- א. אישור אדריכלית העיר לחומרי הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("מוק אפ" באתר).
  - ב. אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטים, תכנית שתילה והשקיה, חומרי גמר ופרטי ביצוע.
5. תנאים להיתר הבניה:
- תנאי לקליטת הבקשה להיתר: אישור שלב א' של תכנית העיצוב.
- תנאי לקבלת היתר: חתימה על הסכם לנושא הקמת שטחי הציבור לפי ס. 198.

נושא	סטטוס	תאריך עדכון
איכה"ס	בטיפול המחלקה	19/02/2025
תנועה	בטיפול היזם	28/07/2025
פיתוח נוף	בטיפול היזם	13/08/2025
תברואה	הושלם	28/07/2025
תשריט הסכמי פיתוח	בטיפול היזם	19/05/2025
ניקוז	הושלם	09/01/2025
תאגיד (מים וביוב)	הושלם	11/11/2024

הצבעה:

פה אחד – 6 (הרב חכם פינטו שלמה עזב את הישיבה)

סעיף: 2	מספר בקשה: 20250146	תיק בניין: 3377
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250010 בתאריך: 25/08/2025		

**מבקש:**

♦ אלי-ללו אסיס

אחד העם 1 בת ים

**בעל הנכס:**

♦ אלי-ללו אסיס

♦ בעלים כל פי נסח טאבו

**עורך:**

♦ פנוש מרינה

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000465051

**כתובת הבניין:** אחד העם 1, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7139 חלקה: 180

תכנית: בי/א, 502-1002112

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

תוספת מרפסות שמש לבניין קיים בן 6 קומות מעל קומת העמודים, עבור 23 יח"ד מתוך 24 יח"ד קיימות

**חו"ד מהנדס העיר**

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
1. הקלה מסעיף 4.1.2 ד על הגבל גובה 6 מ' מתב"ע בי/א/510/1 מק להבליט גזוזטראות לחזית קדמית באופן שיתקבל קו בניין 1.03 מ' מגבול מגרש במקום 2.0 מ' המותרים בתכנית החלה במקום.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שיתקבל חזית אחידה.

**ה ח ל ט ה:**

לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה

**הצבעה:**

פה אחד - 7

הקלות		
מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
2. הקלה מסעיף 4.1.2 ד על הגבל גובה 6 מ' מתב"ע בי/א/510/1 מק להבליט גזוזטראות לחזית קדמית באופן שיתקבל קו בניין 1.03 מ' מגבול מגרש במקום 2.0 מ' המותרים בתכנית החלה במקום.	לאשר	מדובר על הקלה הנדרשת לחזית המבנה, שיתקבל חזית אחידה.

מבקש:

♦ **וולקאס מבצע סיני בע"מ**

ההגנה 13 ראשון לציון

בעל הנכס:

♦ עו"ד מייצג רענן בלטר

עורך:

♦ משה מנו

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000323068

**כתובת הבניין:** מבצע סיני 21, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 150

**תכנית:** בי/2א', בי/319, בי/430, בי/403, בי/1/403, בי/538

מהות הבקשה:

**תכנית שינויים להיתר מספר 20171713 מתאריך 2021-06-29 ומהותו:**

שינויים בקומות המרתפים, שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות ושינויים בקומת הפנטהאוז, ללא תוספת שטחים עיקריים.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הבקשה, תכנית שינויים להיתר מספר 20171713 מתאריך 2021-06-29 ומהותו:

שינויים בקומות המרתפים, שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות ושינויים בקומת הפנטהאוז, ללא תוספת שטחים עיקריים.

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

**שלב א' :** סיום תשתית החניה לרבות רצפות תקרות כך שישאר רק התקנת המתקן.

**שלב ב' :** גמר פיתוח והתקנת המתקן.

החלטה:

הוחלט לאשר הבקשה, תכנית שינויים להיתר מספר 20171713 מתאריך 2021-06-29 ומהותו:

שינויים בקומות המרתפים, שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות ושינויים בקומת הפנטהאוז, ללא תוספת שטחים עיקריים.

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

**שלב א' :** סיום תשתית החניה לרבות רצפות תקרות כך שישאר רק התקנת המתקן.

**שלב ב' :** גמר פיתוח והתקנת המתקן.

הצבעה:

פה אחד - 7

בעל הנכס:

♦ הרצל ב.י. בע"מ

עורך:

♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000463282

כתובת הבניין: דניאל 38, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7150 חלקה: 331 יעוד: מגורים ב' 1

תכנית: בי/א', בי/339, בי/27, בי/328, בי/328א', בי/332ב', בי/430, בי/430א', בי/430ב', בי/377, בי/403, בי/403/1,

תמ"א 38, בי/538, בי/580, בי/497

מהות הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מספר 20180844 מיום 15.9.2022 הכוללת שינויים במרתפים, שינויים פנימיים בקומות, שינויים בקומת קרקע ושינוי מרפסת בקומה תשיעית, ללא תוספת שטח.

חוו"ד מהנדס העירחוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה, תכנית שינויים להיתר מספר 20180844 מיום 15.9.2022 הכוללת שינויים במרתפים, שינויים פנימיים בקומות, שינויים בקומת קרקע ושינוי מרפסת בקומה תשיעית, ללא תוספת שטח.

להוסיף תנאיםהחלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה, תכנית שינויים להיתר מספר 20180844 מיום 15.9.2022 הכוללת שינויים במרתפים, שינויים פנימיים בקומות, שינויים בקומת קרקע ושינוי מרפסת בקומה תשיעית, ללא תוספת שטח.

להוסיף תנאים

הצבעה:

פה אחד - 7