

מס' דף: 1

תאריך: 11/08/2025

י"ז אב תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 20250001 ביום שלישי תאריך 05/08/25 י"א אב, תשפ"ה בשעה 18:30

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-1060870 דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64'ב'	2
2	כללי		חילופי גברי בוועדת משנה	5

שם: תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64ב'

נושא: דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 8,328,514.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	502-0222323
ללא שינוי	502-0358069
כפיפות	502-0923730
שינוי	א/2/א
החלפה	328/ב
החלפה	339/ב
החלפה	377/ב
החלפה	403/ב
החלפה	430/ב
החלפה	א/430/ב
החלפה	ב/430/ב
ללא שינוי	577/ב
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תתל/103

בעלי עניין:

עיריית בת ים	יזם:
ועדה מקומית	♦
ארוז אלה	עורך:
עיריית בת ים	מגיש:

כתובת:

בת ים

מטרת הדיון

עדכון לתכנית הכוללת

התכנית הכוללת להתחדשות עירונית נמצאת בימים אלה בשלבי תכנון, הסט עובר תיקונים לטובת העברתו לוועדה המחוזית לתנאי סף.

בהמלצת הוועדה המקומית לאישור התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, הוחלט כי לפני העברת המסמכים לוועדה המחוזית נדרש אישור של ועדת השימור העירונית.

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך ה- 07.05.2025 וכיום מובאת לאשרור החלטות וועדת השימור בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

כמו כן, מאחר ומדובר בתכנית רחבת היקף, היא נבחנית באופן מתמיד על ידי צוותי התכנון ומינהל ההנדסה ותובא מפעם לפעם לעדכונים ותיקונים להחלטת הוועדה. לאחר בחינה חוזרת של מתווי ההתחדשות בחלק 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 מסויימת של הקפי המסחר והתעסוקה, ובהתאם הפחתה של נפחי הבנייה הכוללים, על מנת להתאים לאופי העירוני באזורים אלו.

בתאריך ה-14.07.2025 התכנית הובאה לוועדה המקומית לאשרור החלטת ועדת השימור ולתיקון מתווי התחדשות. החלטה הוועדה המקומית הייתה לאשר את התיקונים המוצעים אך להעביר לאישור המליאה שכן היא אישרה את התכנית הכוללת.

מטרת התוכנית:

התוכנית תהיה הכלי האסטרטגי העיקרי להתחדשות העיר בת ים. התכנית מקדמת את פיתוח המרכזים האורבניים לאורך הצירים הראשיים, שומרת ומחזקת את ההטרוגניות של המרקמים העירוניים על ידי

מנגנונים המתאימים לכל מרקם וכן מחזקת את הממשק של בת ים עם הערים הגובלות עימה. התכנית שמה דגש על האיכויות העירוניות של המרחב הציבורי כגון: מערכת תנועה אורבנית איכותית ומקושרת היטב למרחב, רשת הולכי רגל מפותחת הכוללת מערך שבילים, משעולים וגינות לינאריות, מרחב חוף הים והטיילת המהווים מוקד משיכה מטרופוליני משמעותי, ותשתית עבור מערכת תחבורה ציבורית איכותית המאפשרת הפחתת השימוש ברכב הפרטי. התכנית מציעה העצמה של הרחובות הראשיים לכיוון מזרח ומערב על ידי תוספת שימושי מסחר ותעסוקה והגדלת נפחי הבנייה, ובנוסף יצירת קשרים חדשים והשלמת רשת הרחובות העירונית בכיוונים אלה. ברחובות צפון דרום הקיימים התכנית מנחה לשיפור ושמירה על משאבי הטבע, חיזוק הרחובות המסחריים העירוניים ועיבוי מערכת המשעולים והגינות הקיימת.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות והנחיות להתחדשות בניינית שיחולו גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38 ותכניות שהוכנו מכוחה.
2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
3. קביעת הנחיות לשיפור רשת ההליכה והרכיבה על אופניים.
4. קביעת שטחי קרקע ב"ייעוד על פי תכנית מאושרת" בהם ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו - "התחדשות בניינית".
5. קביעת שטחי קרקע ב"ייעוד על פי תכנית מאושרת" עם "הוראות מיוחדות ב" המאפשרות התחדשות עירונית במסגרת הליך תכנית מקומית "התחדשות מקבצית".
6. קביעת שטחי קרקע ב"ייעוד קרקע "עירוני מעורב" הדורשים קידום תכנית מפורטת "התחדשות מתחמית".
7. קביעת שימושים, זכויות בינוי מירביות, והוראות בינוי בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות לחניה ולגישה למגרשים.
9. קביעת זכויות מוקנות ותנאים למתן היתר בניה ל"התחדשות בניינית".
10. קביעת הנחיות לשילוב שימושים נוספים במבני מגורים מעורבי שימושים.
11. קביעת הנחיות להכנת תכנית מתאר מקומית מכוח תכנית זו.
12. קביעת הנחיות מתאריות לאזור רובע העסקים.
13. קביעת אתרים, מתחמים ומרקמים לשימור ומתן הוראות לאתרים לשימור.
14. קביעת אזורים לניוד זכויות.
15. קביעת הנחיות לייעוד נדחה להפקעה עבור הרחבת רחובות ושבילי אמצע.

חוו"ד מהנדס הועדה

1. ממליץ לאמץ את החלטת וועדת השימור והוועדה המקומית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אושרה בוועדת השימור בשנת 2014. כחלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשימת השימור. השינויים המוצעים לבצע ברשימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים. הוחלט לאשר את רשימת השימור המוצעת מלבד:
 - א. סעיף 17 – מבנה מחלקת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ב. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ג. סעיף 62 – מרקם לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגישות ב'.
 - ד. סעיף 65 – בית כנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.
 - ה. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה. במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספת 2 מבנים לרשימת השימור כדלקמן.
 1. בית כנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'
 2. בית התרבות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9
- ו. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה.
- ז. סעיף 64 – שכונת באבוב – הקטנת גבולות המתחם כך שלא יכלול את בית האבות.
- ח. הוספה לרשימת השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) - רח' ירושלים 67.

2. ממליץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הצוות המקצועי והחלטת הוועדה המקומית.

- א. שינוי ראסטר "על עירוני" ל-"עירוני" והפחתת רח"ק ביחידות התכנון הבאות:
 - i. ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח"ק 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
 - ii. מרחב העצמאות (לא במסגרת תכנית המבואה הצפונית) – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.
 - iii. מרחב יוספטל (מחשמונאים 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

החלטה:

3. הוחלט לאמץ את החלטת וועדת השימור והוועדה המקומית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אושרה בוועדת השימור בשנת 2014. כחלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשימת השימור. השינויים המוצעים לבצע ברשימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים. הוחלט לאשר את רשימת השימור המוצעת מלבד:

ט. סעיף 17 – מבנה מחלקת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג'.

י. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג'.

יא. סעיף 62 – מרקם לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגישות ב'.

יב. סעיף 65 – בית כנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג'.

יג. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה. במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספת 2 מבנים לרשימת השימור כדלקמן.

3. בית כנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'

4. בית התרבות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9

יד. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה.

טו. סעיף 64 – שכונת באבוב – הקטנת גבולות המתחם כך שלא יכלול את בית האבות.

טז. הוספה לרשימת השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) - רח' ירושלים 67.

4. הוחלט לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצת הצוות המקצועי והחלטת הוועדה המקומית.

ג. שינוי ראסטר "על עירוני" ל-"עירוני" והפחתת רח"ק ביחידות התכנון הבאות:

iv. ציר קק"ל – יחידת תכנון 108 + יחידת תכנון 201 – רח"ק 6, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15% - יחידת תכנון 302 ויחידת תכנון 407.

v. מרחב העצמאות (לא במסגרת תכנית המבואה הצפונית) – רח"ק 6.5, תמהיל מסחר ותעסוקה 0-15%.

vi. מרחב יוספטל (מחשמונאים 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

שם: חילופי גברי בוועדת משנה

עיריית בת-ים

מטרת הדיון

החלפת מר ויקטור טל כחבר וועדת משנה .

החלטה:

להוריד מסדר היום