

מס' דף: 1

תאריך: 20/11/2025

כ"ט חשון תשפ"ו

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20250013 ביום שני תאריך 17/11/25 כ"ו חשון, תשפ"ו בשעה 17:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-0717900 דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית	בי-579 מתחם אוסקר שינדלר, בת ים	2
2	502-0923219 דיון בהפקדת תכנית	דיון בהפקדת תכנית	בי-535/ב- הרב לוי- איחוד וחלוקה- מתחם ב	4
3	502-0921064 דיון בהתנגדויות	דיון בהתנגדויות	בי-555 - בור הסיד	6
4	502-1060862 דיון בהתנגדויות	דיון בהתנגדויות	בי-888 - התחדשות עירונית - מתחם מטרו דרום - קוממיות	19

תכנית מפורטת: 502-0717900**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250013 בתאריך: 17/11/2025

שם: בי-579 מתחם אוסקר שינדלר, בת ים
נושא: דיון בהמלצה לתוכנית בסמכות מחוזית
עיריית בת-ים
שטח התוכנית: 3,590.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	בי/2/א
החלפה	בי/200
כפיפות	בי/201
החלפה	בי/203
החלפה	בי/328
החלפה	בי/328/ב
כפיפות	בי/339
כפיפות	בי/344/א
כפיפות	בי/377
כפיפות	בי/403
כפיפות	בי/69
כפיפות	תמא/13-ים-תיכון
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תממ/5

ג ב ל ו ת:

מתחם בין הרחובות אוסקר שינדלר ממזרח ורחוב יורדי הים ממערב

בעלי עניין:

יזם:	מאורות נכסים
♦	מאורות נכסים תשס"ח בע"מ
♦	עידו יוסקוביץ
עורך:	ג'ראר גל אור
בעלים:	מאורות נכסים
♦	שמואל שוב
♦	צבי שוב
♦	אריאל שוב
♦	מנחם בלום
♦	אביבה בלום
♦	מאיר בלום
מגיש:	מאורות נכסים
♦	עיריית בת-ים
♦	וועדה מקומית לתכנון ובניה בת-ים

כתובת:

רחוב אוסקר שינדלר 12, בת ים
רחוב אוסקר שינדלר 14, בת ים

גושים/חלקות לתכנית:

גוש: 7146
286, 273-276

מטרת הדיון

המתחם ממוקם במיקום אסטרטגי בצפון-מערב העיר בצמוד לקו החוף בין רחוב אוסקר שינדלר לרחוב יורדי הים. מטרת התכנית הינה יצירת חיבור פיזי ותפקודי בין רחוב עליה ב' לחוף הים, תוך יישום עירוב שימושים ושיפור הנגישות לרצועת החוף.

התכנית מטייבת את השטחים הציבוריים בתחומה ומאפשרת בינוי ציבורי משמעותי אשר

נדרש פרוגרמטית ברוב צפון מערב של שטחי ציבור.

התכנית נדונה בישיבה מועצה מס' 4220 בתאריך 23.10.25 בה הוחלט לאפשר לוועדה המקומית להיות חלק ממגשי התכנית.

התכנית מובאת לדיון בהמלצתה לוועדה מחוזית להפקידה

מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה

עירוב שימושים של מגורים, שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור פתוחות חניה תת קרקעיים.

עיקרי הוראות התכנית:

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

ב. קביעת הוראות וזכויות בניה למגרשי מגורים, שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור.

ג. קביעת כמות יח"ד למגורים.

ד. קביעת הוראות וזכויות בניה לפתוחות חניה, כניסות ויציאות למגרשים, אספקה ופינוי אשפה.

ה. קביעת קווי בנין.

ו. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ביעוד המגורים

ז. קביעת מעברים להולכי רגל

חוו"ד מהנדס הועדה

1. מדובר בתכנית אשר נמצאת במיקום חשוב בעיר, בסמוך לחוף ימה של העיר ולגבול העיר עם יפו. תמ"א 13, אשר אושרה בשנת 1983, מייעדת את המקרקעין לשטח ציבורי פתוח ואילו בי/203, אשר אושרה בשנת 1985 ומכוחה ניתנו שטחי בניה בהיקף 2,880 מ"ר. ייעודי הקרקע בתכנית בי/203 אפשרו מגורים מיוחד מעבר לקו ה-100 מ'. תמ"א 1 שאושרה בשנת 2020 מאפשר שימושי מגורים בקו ראשון לים. התכנית הנ"ל מסיטה את ייעוד המגורים והבינוי מקו ה-100 מ' מערבה ומאפשרת בקו ה-100 מ' בעיקר שטחים למבני ציבור ושצ"פ אשר ישמשו כגורם מקשר בין המפלס העליון למפלס התחתון תוך שילוב פיתוח נופי. הטופוגרפיה באזור הינה של מצוק שנמצא מעל הים, והבינוי המוצע נמצא אף מעליו, כך שהבינוי מנותק באופן פיזי לחלוטין מאזור החוף – אין כל הפרה של החוף ע"י הבינוי.
2. בהיבט הציבורי, התכנית כוללת תוספת משמעותית לשטחי ציבור לבנייה, הנדרשים באזור של רובע צפון מערב, ומייצרת חיבור נופי בין הרחוב העליון לכיוון חוף הים.
3. תיקון הערות הבדיקה.

על כן, מומלץ לוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התנאים בכפוף להערות הבדיקה. כמו כן, מאחר והתכנית כוללת שטחים בבעלות הרשות המקומית, מומלץ כי הוועדה המקומית תירשם כמגישי התכנית

החלטת:

הוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח שמאי בדבר שינויים בערכי הקרקע שבבעלות העירייה שבתחום התכנית.

תכנית מפורטת: 502-0923219**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250013 בתאריך: 17/11/2025

שם: בי/535/ב- הרב לוי- איחוד וחלוקה- מתחם ב

נושא: דיון בהפקדת תכנית

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 14,083.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	502-0191270
כפיפות	502-0222323
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/2/4
כפיפות	תממ/1/5

גבולות:

המתחם גובל ברחובות: הרב לוי ממזרח, ניסנבויס ממערב.

בעלי עניין:

יזם:	ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ
♦	א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
♦	לוזון רונסון אן.וי
עורך:	ברק ציפור
מגיש:	א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
♦	ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ
♦	לוזון רונסון אן.וי
♦	ועדה מקומית

כתובת:

רחוב ניסנבויס יצחק 68, בת ים
 רחוב ניסנבויס יצחק 70, בת ים
 רחוב ניסנבויס יצחק 72, בת ים
 רחוב הרב לוי 17, בת ים
 רחוב הרב לוי 19, בת ים
 רחוב הרב לוי 21, בת ים
 רחוב הרב לוי 23, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גרש: 7128

159, 164-161, 207-206, 313-312, 213, 215, 305

מטרת הדיון

דיון הפקדת תכנית בי/535/ב- הרב לוי-איחוד וחלוקה- מתחם ב'.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים וכוללת שינוי בינוי אשר מטייבים את התכנון ע"י הוספת זיקות הנאה ומעברים לטובת הציבור המאפשרים תנועה חופשית להולכי רגל, שינוי קווי הבניין והוספת קומת חניון לטובת חניון ציבורי אשר עתיד לשרת את מבני הציבור הפרוסים במתחם.

התכנית מאפשרת את יישומה המיטבי של התכנית המחוזית לכלל המתחם 502-0191270 שאושרה למתן תוקף ב- 08.06.20 ומשתרעת על שטח של כ- 51.5 דונם וכוללת 1728 יח"ד חדשות ב- 16 מבני מגורים מתוכם במתחם ב' ישנם 378 יח"ד, ויצירת דופן עירונית פעילה לכיוון רחוב ניסנבויס על ידי חזית מסחרית ושטחים לתעסוקה.

תכנית זו הינה מכח התכנית הראשית ואינה מוסיפה יח"ד חדשות מעבר למאושר.

מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כנדרש בתכנית הראשית. כמו כן, התכנית כוללת שינוי בינוי: הוספת זיקות הנאה ומעברים לטובת ציבור הולכי הרגל, שינוי קווי בניין, הוספת קומת קרקע נוספת בשל הפרשי הגובה הקיימים, הוספת קומת חניון לטובת חניון ציבורי, ניווד יח"ד וזכויות בנייה בין המבנים בתוך המתחם,

קביעת שטח מחלחל והקמת בריכת שחיה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה. חלוקת מגרשים ע"פ תכנית מס' 502-0191270 והגדרת מגרשי התמורה להם ע"י טבלאות איזון והקצאה בהתאמה לתכנית הראשית.
2. עדכון גבולות והיקף זיקות הנאה בתחם הקו הכחול (לפי סעיף 62א.19).
3. שינוי בקווי הבניין לטובת תכנון מיטבי- תיקון קו בניין אחורי בתאי שטח 1 ו-2 של הגוש הנמוך לכיוון מזרח-מ-27 מ' ל-3 מ'- לצורך התאמה לקו הבניין של המגדלים (לפי 62א.4 קביעה/שינוי בקו בניין).
4. הוספת קומת קרקע נוספת בשל הפרשי הגובה הקיימים (לפי 62א.4א- קביעת גובה ומס' קומות בבניין).
5. ניוד יח"ד וזכויות בנייה בין המבנים בתוך המתחם, בעקבות הזזת הרמפות לתוך קונטור הבניין (לפי 62א.6- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים).
6. הוספת קומת מרתף (מ-6 קומות ל-7), והוספת 11040 מ"ר ופריסתם עבור קומת חניה נוספת לטובת איגום חניות ציבוריות. (לפי 62א.15- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, ולפי 62א.4א- קביעת גובה ומס' קומות בבניין- לטובת הוספת קומת מרתף).
7. קביעת שטח מחלחל 15% מסך שטחי המגרשים ביעודי המגורים בעקבות שינוי בבינוי (לפי סעיף 62א (א) (5)).
8. קביעת שטח כולל (עיקרי + שירות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים).
9. הוספת שטחים לצרכי חדרים רטובים בממ"דים לפי תיקון 163 לחוק.

חוו"ד מהנדס הועדה

מדובר בתכנית או"ח שתאפשר את מימוש תכנית בי/535 מתחם הרב לוי. התכנית כוללת שינויי בינוי המטיבים עם המתחם בכללותו, בין היתר הוספת קומת קרקע במטרה להתגבר על הפרשי הגבהים וליצור מתחם פתוח לציבור מרחוב ניסנבאום. בנוסף התכנית מעדכנת את גבולות והיקף זיקת הנאה ע"מ ליישם את עיקרון הפארק הציבורי הממוקם בלב המתחם הכולל מבני ציבור שמרביתם ממוקמים בגבולות מתחם ב' של תכנית זו, בין היתר מגרש כדורסל ואמפי תאטרון בשטח בית הספר ששעריו יהיו פתוחים אחה"צ לציבור. ממליץ לאשר את התכנית בכפוף להערות הבדיקה.

החלטת ה:

- מדובר בתכנית או"ח שתאפשר את מימוש תכנית בי/535 מתחם הרב לוי. התכנית כוללת שינויי בינוי המטיבים עם המתחם בכללותו, בין היתר הוספת קומת קרקע במטרה להתגבר על הפרשי הגבהים וליצור מתחם פתוח לציבור מרחוב ניסנבאום. בנוסף התכנית מעדכנת את גבולות והיקף זיקת הנאה ע"מ ליישם את עיקרון הפארק הציבורי הממוקם בלב המתחם הכולל מבני ציבור שמרביתם ממוקמים בגבולות מתחם ב' של תכנית זו, בין היתר מגרש כדורסל ואמפי תאטרון בשטח בית הספר ששעריו יהיו פתוחים אחה"צ לציבור.
- הוחלט לאשר את התכנית בכפוף להערות הבדיקה, בתיקון שני נושאים:
1. עצים בוגרים – לא ישונה סטטוס העצים מהתכנית הראשית.
 2. מרחק בין מבנים – בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה בוועדה.

הצבעה :

פה אחד - 9

תכנית מתאר מקומית: 502-0921064**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250013 בתאריך: 17/11/2025

שם: בי/555 - בור הסיד**נושא:** דיון בהתנגדויות

עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 14,445.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	בי/2/א
החלפה	בי/200
כפיפות	בי/377
שינוי	בי/403
שינוי	בי/403/1
שינוי	בי/430
שינוי	בי/430/א
כפיפות	בי/מק/497
כפיפות	תמא/1

גבולות:

רחוב יורדי הים במפגש הרחובות יפת, הולצברג ובלפור.

בעלי עניין:

יזם:	חלומות בגבעה בע"מ
עורך:	דוד גלור
בעלים:	חלומות בגבעה בע"מ
מתנגד:	עו"ד אורטל סנקר (אדם טבע ודין)
♦	עו"ד ד"ר קייס נאסר
♦	עו"ד ישראל אלטר
מגיש:	חלומות בגבעה בע"מ
♦	טוביה פרל
♦	חיים פרל

כתובת:

רחוב הים 2, בת ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7231

2, 6

מטרת הדיון

על תא השטח הנ"ל חלה תכנית בי/200, אשר אושרה ב-1984, ומכוחה ניתנו שטחי בנייה בהיקף של 11,700 מ"ר למגורים. כמו כן, ייעודי הקרקע בתכנית הינם אזור מגורים מיוחד, שפ"פ, שצ"פ ודרך. בנוסף, התכנית קבעה כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית מפורטת.

לאורך שנים ארוכות נבחנו מס' יוזמות בניסיון לקדם תכניות לניוד והצרכת זכויות הבנייה אולם אלו לא הגיעו לכדי היתכנות.

התכנית הוגשה בשנת 2021 במסגרתה הוצע תכנון מחדש כך שמרבית השטח יהיה שצ"פ, הכולל פארק ציבורי בהיקף של כ-10 דונם, וביתרת השטח (1.4 דונם בלבד במזרח התכנית) הוצע הקמת בניין בן 46 קומות אשר מיועד בחלקו למלונאות ובחלקו למגורים.

ביום 7.10.21 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף למספר תנאים, ובכללן הסרת השימוש למלונאות, והיצמדות לתכנית המתארית בי/200 לטובת מגורים בלבד כמו גם עדכון גובה הקומות.

ביום 19.9.22 דנה הוועדה המחוזית בהפקדת התכנית המוצעת והחליטה על הפקדתה רק

לאחר שתתוקן ותכלול בנייה מלונאית בהיקף של 14,100 מ"ר שטח כולל, 2001- חדרי מלון ב 24-קומות בלבד, בהחלטה נקבע גם שניתן יהיה להמיר עד שתי קומות בשטח של עד 1,200 מ"ר מהשטחים הכוללים לטובת מגורים, כמו גם שתירשם על כך הערת אזהרה תכנונית.

התכנית נדונה בתאריך 9.10.2024 על ידי הולחוף שהחליטה על אישורה בשינויים נדרשים.

על החלטת הולחוף לאישורה של התכנית הגישו הארגונים הסביבתיים החברים בוולחוף, ערר למועצה הארצית לתכנון ובניה (40/24), כשתמצית טענתם היתה שנדרש לקדם תכניות הצרחה, חלף בינוי במקרקעין. ביום 27.2.25 ניתנה החלטה בערר שדחתה אותו והנחתה לבצע תיקונים בתכנית כדלקמן:

- (1) קביעת מלונאות אחודה ואיסור הפרדת מונים
- (2) קביעת סך יח"ד הניתנות לבניה במסגרת המרת שתי קומות למגורים
- (3) קבלת אישור משרד הגנת הסביבה כתנאי לעבודות בניה

ביום 31.3.25 החליטה הועדה המחוזית כי כמות יחידות הדיור תהיה בין 10 ל-20 יח"ד, ויתר ההוראות יהיו בהתאם להחלטת הולחוף ו-ועדת המשנה לעררים.

מטרת התוכנית:

תכנון מחודש של המתחם הנקרא 'בור הסיד' בחלק הצפוני של בתי-ים תוך צמצום שטח הקרקע המיועד בתכנית מאושרת למגורים והקמת בנין המיועד למגורים ולמלונאות, וקביעת מרבית שטח המתחם ליעוד שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי העיר.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע למגורים ומלונאות, שטח ציבורי פתוח ודרך.
2. קביעת זכויות והוראות בניה למגורים ל-145 יח' דיור ועד 180 חדרי מלון.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

חו"ד מהנדס הועדה

בפתח הדברים יצוין כי תכנית "בור הסיד" מייצרת תכנון מאוזן ומושכל המשיג איזון נכון בין זכויות קניין קיימות לבין האינטרס הציבורי והסביבתי.

התכנית עברה תהליך תכנוני ממושך ויסודי, הכולל דיונים במוסדות תכנון שונים, בחינה בוועדה לשמירת הסביבה החופית (הולחוף), וטיפול בהתנגדויות ועררים. התכנית אושרה להפקדה לאחר שמולאו כל התנאים הנדרשים ובוצעו התאמות משמעותיות בהתאם להנחיות מוסדות התכנון.

כפי שיפורט להלן התכנית, בין אם כוללת תמהיל יח"ד למגורים ולמלונאות ובין אם כולל יח"ד למגורים בלבד כבתכנית שהוגשה לוועדה המחוזית, מהווה שיפור משמעותי של המצב התכנוני הקיים, תורמת לציבור הרחב, ועומדת בכל הדרישות הסטטוטוריות והתכנוניות. התכנית המופקדת כוללת במקום כ-130 דירות מגורים פרטיות, לפי התכנית שהומלצה בוועדה המקומית והוגשה לוועדה המחוזית, על פני כ-6.5 דונם, פארק חופי ציבורי של כמעט 10 דונם המחבר את הרצף עם תל אביב יפו מצפון, שימושים תיירותיים וציבוריים, ובינוי מצומצם בהיקפו יחסית על כ-1.4 דונם בלבד. בנוסף התכנית ממוקמת בתא שטח מצוקי שהוגדר בתמ"א 13/9 כנדרש לשמירה וייצוב המצוק. בחודשים האחרונים נערכו בדיקות וניטור, בין היתר של המצוק, אשר זיהו בו סיכונים בטיחותיים לשלום הציבור. העירייה מבצעת ותמשיך לבצע את הפעולות הנדרשות לשמירה על שלום הציבור מול בעלי הקרקע.

1. תמ"א 13 (י.פ. 2945 מיום 25.8.83): מייעדת את המקרקעין ל"שטח יישוב" ו"שטח ציבורי פתוח". מחייבת התאמתן של תכניות מאושרות, להוראותיה, בתוך 5 שנים מתחילתה (סעיף 9), ובכללן ההוראה בדבר איסור על הקמת מבנים במרחק של 100 מטר לפחות מקו פני המים העליון (סעיף 12(2)(א)) וכן איסור בניה בשטח ציבורי פתוח.

2. תמ"א 1 (אושרה 2020): קיבצה תכניות מתאר ארציות לתשתיות ושטחים פתוחים, כולל "פרק החופים". בפרשנות סבירה ניתן לציין כי הוראות המעבר קובעות שפרק החופים אינו גובר על תכנית ב/200

מס' דף: 8

- שפורסמה ב-1984. סעיף 9.1.2: בקו הבינוי הראשון לים יכללו שימושי מלונאות ותיירות ושימושים מעורבים. סעיף 14.1: "גמישות לתכנית בתחום חוף הים" - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המפחיתה שטח מלונאות או מוסיפה שימושים אחרים
3. יוכר כי תכנית בי/200, היתה כפופה לתמ"א 13 והלכה למעשה כמעט כל יעוד המגורים שבה מצוי בתחום 100 המטרים האסורים בבניה, ולכן חייבה תיקון. מכל מקום לא ניתן היה להוציא היתר מכח התכנית ונדרשה ממילא תכנית מפורטת שלא התאשרה בשעתו.
4. התכנית המוצעת (502-0921064):
- הגשה ראשונית (2021): כללה פארק ציבורי כ-10 דונם, ובניין 46 קומות בשטח 1.4 דונם - חלקו למלונאות וחלקו למגורים.

• החלטת הוועדה המקומית (7.10.21): ראתה לנכון לצמצם את נפח וגובה הבינוי ולהיצמד

למתאפשר בתכנית בי/200 המאושרת מבחינת הקפי הבנייה והשימושים, קרי מגורים.

5. התכנית המופקדת, לאחר מספר דיונים בוולח"ף ובוועדה המחוזית, קבעה מבנה של כ-24 קומות למלונאות, מתוכן ניתן יהיה להמיר למגורים 1,200 מ"ר לטובת 10-20 יח"ד.

התייחסות להתנגדות היזם, חלומות בגבעה בע"מ והד רבה 1997 בע"מ:

1. בנוגע לטענת חוסר ההיתכנות הכלכלית:

א. בפתח הדברים יצוין כי מדובר בתכנית החלה על שטח ריק, המקנה זכויות למלונאות ולמגורים, ולכן הטענה בדבר חוסר כדאיות כלכלית אינה משקפת בהכרח את פוטנציאל היתכנותה הכלכלי של התכנית. חו"ד שמאי הוועדה המקומית אינה קובעת ו/או מוכיחה כי התכנית המוצעת אינה כלכלית אלא קובעת כי החלופות הכוללות שימושי מגורים כלכליות יותר. בנוסף, שמאי היזם ביססו את שומתם על תכנית בי/200 כמצב מאושר, מבלי להתחשב בתמ"א 13 ובכך שבי/200 הינה תכנית מתאר כוללת שאינה מאפשרת הוצאת היתרים. כלומר, לא נבחנה ע"י שמאי היזם נקודת האיזון הכלכלית האמיתית, אלא השוו בין זכויות תיאורטיות לפי בי/200 לבין התכנית החדשה. מאחר והזכויות שהובאו בחשבון בחלופה א' אינן ניתנות לניצול בפועל, כל תכנית שמאפשרת מימוש זכויות ממשי תביא להשבחת הקרקע ולעליית רווחיות. כמו כן, המועד הקובע לבחינה כלכלית הוא אוגוסט 2025, ולפיכך יש להסתמך על עסקאות השוואה עד אוגוסט 2023, בהתאם לתקן מועצת השמאים. חוות הדעת של המתנגדים כוללת עסקאות ישנות (רובן משנת 2018) ומקדמי התאמה ממועדים מוקדמים אף יותר (2016), ולכן הנתונים אינם רלוונטיים לקביעת הכדאיות הכלכלית של התכנית הנוכחית.

ב. עם זאת, בהתחשב בכך שתמ"א 1 ותמ"א 13 מאפשרות שימושים נוספים מעבר למלונאות, לרבות שימושי מגורים, מצאה הוועדה המקומית לנכון לתמוך בהחלטת הקודמת בחלופה המייעדת את השטח לשימושים בלעדיים למגורים, המרוכזים במקטע שמחוץ לטווח של 100 מטרים, בצדו המזרחי של המגרש, תוך יצירת פארק עירוני רחב ידיים במערב, וצמצום שטח הקרקע המיועד לבינוי מ 6.4 דונם לכ-1.4 דונם. המלצת מה"ע שבה ומחזקת את עמדת הוועדה המקומית המקורית מיום 7.10.21, אין מניעה לאשר גם שימושי מגורים, וזאת בהתבסס על הרקע הסטטוטורי כפי שפורט ברקע הדברים.

- ג. כמו כן, בבת ים קיימים מגרשי מלונאות מאושרים רבים, רובם ממש על חוף הים במיקום מתאים יותר תכנונית לפיתוח מלונאות, הנמצאים בחלקם בפיתוח בימים אלה. ע"פ בחינת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית (הומלצה בוועדה המקומית דצמבר 2024) מלאי זה של מלונאות מיטבי ומספק ואינו נדרש להגדלה נוספת.
2. תיקון 25 לתמ"א 1 עוסק במגרשים ביעוד מלונאי, ומטרתו להעניק גמישות תכנונית במסגרת ייעוד זה. התכנית נשוא ההתנגדות חלה על קרקע שיועד למגורים, ולא על קרקע ביעוד מלונאי על כן, מובן כי קל וחומר ניתן לאשר מגורים במגרש זה.

מס' דף: 9

3. המלצת מה"ע הינה להתאים את התכנית לרוח החלטת הוועדה המקומית, קרי לשמור על נפח הבינוי שנקבע בבי/200, בתמהיל שימושים מוטה מגורים. מאחר וההתנגדות מתייחסת לתמהיל 70% מגורים ו- 30% מלונאות, ממליץ לקבל את ההתנגדות ולשמור על תמהיל זה.
4. בכל מקרה לא תומלץ הגדלת נפח הבניה, לאור המיקום האסטרטגי והרגישות הנופית
5. המלצה זו משיגה איזון ראוי בין היעד הציבורי של הקמת פארק חופי של כ- 10 דונם, וקישוריות מיטבית בין הערים לים, לבין שמירה על הקפים דומים יחסית של זכויות. כמו כן התוצר התכנוני משתלב היטב בסביבתו, ומייצר פרויקט איכותי וישים.

6. התייחסות להתנגדות אדם טבע ודין

1. ניווד זכויות (סעיפים 53-23 להתנגדות):

- א. הוועדה המקומית אכן קידמה בעבר תכנית אשר כללה ניווד זכויות (תכנית מס' 502-0134742). התכנית נדונה בפני הוועדה הממיינת של הולחו"ף ב-2017. לאחר בחינה מעמיקה, הוחלט בישיבה ב-2019 שלא לקדם תכנית זו מסיבות משפטיות ותכנוניות, ביניהן: היעדר רצף תכנוני גיאוגרפי, מחסור חמור בעיר בשטחים ציבוריים גם במקומות אחרים, וכן עמדת הייעוץ המשפטי של הוועדה המחוזית אשר סברה כי אין סיבה להצדיק תכנית מסוג זה במקרה הנדון.
- ב. ניווד זכויות הינו מקרה תכנוני חריג אשר מוגבל למצבים בהם יש צורך תכנוני אמיתי" ובהם קיים אינטרס ציבורי חשוב. בענייננו, התכנית כבר משיגה את האינטרס הציבורי באופן משמעותי: 69% שצ"פ, שימוש תיירותי-ציבורי, רצף חופי. כך שניוד הזכויות אינו נדרש.
- ג. ביחס להשוואה לתכנית השימור של תל אביב: בתכניות שימור (תא/2650/ב') יש איסור מוחלט על בנייה במבנה המשומר, ובתכנית זו יש זכויות בנייה קיימות ומאושרות למגורים.
- ד. עיקרון הזהירות המונעת והחלופה הפחות פוגענית: המתנגדת טוענת כי ניווד זכויות הוא יישום של עיקרון הזהירות המונעת. טענה זו שגויה שכן הבנייה מותרת בדיון, נבחנה על ידי מומחים, ומטופלת בהתאם לכל הדרישות (תמ"א 13/9 לעניין המצוק, ניקוז, וכו'). לכן, החלופה הפחות פוגענית במקרה זה היא דווקא התכנית המוצעת, שמצמצמת את הבינוי בכ- 78% ביחס למאושר.
- ה. לסיכום, הטענה לניוד זכויות נבחנה באופן מעמיק ונמצאה בלתי אפשרית מבחינה משפטית ותכנונית. התכנית המוצעת משיגה את המטרות הציבוריות באופן אופטימלי תוך שמירה על זכויות הקניין. ממליץ לדחות את הטענה.

2. פגיעה בצירי קשר ומבט (סעיפים 74-54 להתנגדות):

- א. ההקשר התכנוני הקיים: הסביבה התכנונית כוללת בינוי גבוה: תכנית בי/514 ובי/550 מציעות מבנים של מעל 30 קומות, כך שהתכנית אינה יוצרת תקדים חדש, אלא משתלבת בקונטקסט הקיים.
- ב. שמירה על צירי מבט: התכנית מבטיחה כ- 69% שטח ציבורי פתוח - שטח עצום שמאפשר נצפות רחבה. המבנה ממוקם בפינת המגרש, ולא חוסם את כל רוחב הציר.
- ג. כמו כן כוללת התכנית זיקות הנאה למעבר רגלי מבטיחות חופשיות תנועה ומבט. הפיכת עיקר שטח התכנית לשצ"פ מאפשרת מעבר חופשי, באזור שחסום היום לחלוטין למעבר להולכי רגל.
- ד. עמידה בתמ"א 1: סעיף 4.3.2 לתמ"א 1 מתייחס באמירה לשמירה על צירי מבט "ככל הניתן" – ואכן, התכנית מאזנת בין שמירת מבטים לבין זכויות קיימות.
- ה. כמו כן, התכנית מהווה שיפור ניכר ביחס למצב המאושר והפחתה משמעותית של פוטנציאל השטח לבינוי ויצירה של חסימת מבטים.
- ו. לסיכום, התכנית עומדת בדרישות תמ"א 1, משפרת משמעותית את הנצפות ביחס למאושר, ומאזנת נכון בין האינטרסים השונים. הטענה מתעלמת מההקשר התכנוני הקיים ומהשיפור המהותי שהתכנית מציעה. ממליץ לדחות את הטענה.

- א. התאמה לתמ"א 1: סעיף 4.3.1 לתמ"א 1 קובע: "ניתן יהיה לאשר באזור גם שימושים נוספים". נראה שתמ"א 1 דווקא הקלה בנושא השימושים, ומלבד הרצון לתעדף שימושים מעורבים התומכים בפעילות החוף, התירה באופן מפורש לאשר אף שימושים נוספים. כאמור, תמ"א 13 לא כללה כל התייחסות לנושא תמהיל השימושים ואין כל מניעה לאשר מכוחה גם שימושים נוספים, לרבות שימושי מגורים. מכאן שהשימוש למגורים אפשרי. זאת ועוד, מדובר בקרקע עליה חלה תכנית מאושרת למגורים. על כן, תמכה הועדה המקומית בחלופה של שימושים בלעדיים למגורים, המרוכזים במקטע הנותר לבנייה מחוץ לטווח ה-100 מטר בצד המזרחי, בצד יצירת פארק עירוני רחב ידיים.
- ב. יתרה מכך, שימושי המגורים בתכנית בגרסא המופקדת הם משניים ומוגבלים, עד 1,200 מ"ר בלבד מתוך כ-11,000 מ"ר כוללים, כאשר השימוש העיקרי נותר למלונאות.
- ג. המגורים מותרים ע"פ התכנית הראשית המאושרת, עם זאת, בתכנית המופקדת כאמור צומצמו היקף הזכויות למגורים באופן ניכר ביחס אליה (20 יח"ד במקום 140).
- ד. רמת פירוט ההוראות: התכנית כוללת פירוט סביר: היקף השטחים, מספר היחידות, מיקום בקומות. פרטים נוספים ייקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח (נדרשת ע"פ סעיף 6.2 להוראות).
- ה. מניעת הסבה מלאה: סעיף 4.1.2(ב)(5) מחייב: "כל יחידות האירוח המלונאי יהיו בבעלות אחודה", "לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח". אלו הם מנגנונים ברורים למניעת ההסבה.
- ו. לגבי מכתב סגנית מתכננת המחוז (2021): המכתב נכתב לפני הדיונים המעמיקים בוועדה המחוזית והולחו"ף. התכנית עודכנה והותאמה בעקבות דיונים אלה.
- ז. ממליץ לדחות את ההתנגדות.

4. העדר מסמך ראייה כוללת (סעיפים 97-115 להתנגדות):

- א. בפתח הדברים יודגש כי עיריית בת ים מקדמת תא תכנית בי/506 לכלל המרחב החופי, אשר קלוטה בוועדה המחוזית ולקרתא דיון להפקדה. תכנית בור הסיד הינה בהלימה לראייה הכוללת של תכנית בי/506.
- ב. במסגרת תכנית בי/506 הוגש ב-20.05.2025 מסמך ראייה כוללת לסביבה החופית לוולחו"ף וב-29.07.2025 הועברו לידי מינהל ההנדסה הערות לתיקון, שמושלמות בימים אלה לקראת הדיון בתכנית בי/506 בוועדה המחוזית.
- ג. פרשנות סעיף 4.4 לתמ"א 1: המסמך נדרש בהקשר של תכנון כוללני של החוף, ואין חובה לעריכת מסמך כזה לפני כל תכנית נקודתית.
- ד. הולחו"ף דנה בתכנית והתירה את המשך קידומה, וכך אושרה גם הפקדתה ע"י הוועדה המחוזית. עמדה זו משקפת פרשנות סבירה של הוראות תמ"א 1 נוכח הקידום של תכנית בי/506.
- ה. לגבי הטענה בדבר "טיילת": השטח מוגדר כ"שטח ציבורי פתוח" - לא טיילת במובן הפורמלי.
- ו. שיקולי יעילות תכנונית: דחיית תכנית זו עד לאישור מסמך כולל תגרום לעיכוב בלתי מידתי, כל שכן נוכח התאמתה לראייה הכוללת המקודמת בימים אלה.
- ז. ממליץ לדחות את ההתנגדות.

5. משבר האקלים ועליית מפלס הים (סעיף 7 להתנגדות) ביחס לבנייה על המצוק:

- א. התכנית עומדת בדרישות תמ"א 13/9 בנוגע למצוקי חוף. סעיף 6.6(ה) להוראות: "היתר בנייה ברצועת הסיכון יידרש לחוות דעת אשר תבטיח שאין בביצועו השפעה על יציבות המצוק". כמו כן, נספחי התכנית כוללים סקר קרקע, נספח מיקרו אקלים, ניהול מי נגר.
- ב. תכנית בי/506 בוחנת באופן מעמיק ולפי הנחיות המשרד להגני"ס את השלכות משבר האקלים ועליית מפלס הים בחוף בת ים לרבות החוף ממערב לתכנית.
- ג. המתנגדת לא הציגה כל ראיה קונקרטית לפיה הבנייה המוצעת תפגע ביציבות המצוק או לא תעמוד בתנאי שינוי האקלים.

מס' דף: 11

6. בינוי על המצוק (סעיף 23 להתנגדות): התכנית כאמור עומדת בדרישות תמ"א 13/9 בנוגע למצוקי חוף, ואף מרוחקת מקצה המצוק. רובו של השטח יישאר לא מבונה. ממליץ לדחות את ההתנגדות.
7. גובה הבינוי (סעיף 55 להתנגדות): הגובה אושר על ידי הוועדה המחוזית והולח"ף לאחר דיונים מעמיקים, בחינת הקונטקסט האורבני המאושר ובחינה של ההשפעה הנופית והסביבתית בנספחים המצורפים למסמכי התכנית. ממליץ לדחות את ההתנגדות.

התייחסות להתנגדות שכנים הגרים במבנים הסמוכים

בפתח הדברים נציין את ההערכה להשתתפותם של התושבים בתהליך התכנוני. עם זאת, כפי שיפורט להלן, התכנית עברה תהליך תכנוני מקיף ויסודי, עומדת בכל הדרישות הסטטוטוריות, ומשפרת באופן משמעותי את המצב התכנוני הקיים. התכנית תורמת באופן ישיר לתושבי האזור, שבמקום שטח סגור ומוזנח, הציבור כולו יקבל פארק חופי של כמעט 10 דונם, פתוח ונגיש לכולם.

להלן התייחסות לסעיפי ההתנגדות:

1. הפקדת התוכנית ללא שיתוף הציבור:

- א. שיתוף ציבור מוקדם אינו מחויב ע"י תמ"א 35, אלא נתון לשיקול דעת מוסד התכנון. במקרה זה לא דרשה הוועדה המחוזית או הולח"ף שיתוף ציבור מקדים במהלך קידום התכנית.
- ב. כמו כן, התכנית עברה דיונים מרובים במוסדות תכנון שונים החל משנת 2019, פתוחים לציבור בהתאם לחוק. מסמכי התכנית פורסמו כחוק ושלב ההתנגדויות מאפשר את המהלך הציבורי התקין ביחס לאישור התכנית.

ג. ממליץ לדחות את ההתנגדות.

2. התכנית "חונקת" את בתי המתנגדים:

- א. במצב הקיים השטח סגור ומוזנח, ללא שום גישה לציבור. במצב המוצע מתקבל פארק ציבורי פתוח ונגיש, בשטח גדול משמעותית משטח התכנית המאושרת. לפיכך מדובר במצב ההפוך לחלוטין מזה המתואר בהתנגדות.
- ב. ביחס לפרויקטים אחרים בסביבה, הם אושרו בהליך נפרד של התחדשות עירונית, ונמצאו ראויים.
- ג. הפארק הגדול שייוצר בתכנית הנוכחית רק ישפר את איכות החיים בסביבה הבנויה באינטנסיביות.
- ד. ממליץ לדחות את ההתנגדות.

3. התכנית הופקדה ללא פרוגרמה הבוחנת את צורכי השכונה והסביבה הקרובה:

- א. ראשית יצוין כי לא כל תכנית נדרשת לפרוגרמה לצורכי ציבור, אלא בהתאם להחלטת מוסד התכנון. בתכנית זו הכוללת מספר זניח של יח"ד (20-10), אין צורך בפרוגרמה זו.
- ב. כמו כן, הגדלת השטח הציבורי באופן ניכר בתכנית, מספק מענה איכותי לצורך הציבורי שעולה לא רק מתכנית זו, אלא לטובת כלל מבקרי חוף הים.
- ג. ממליץ לדחות את ההתנגדות.

4. פגיעה בסביבה החופית:

- א. לנושא עמידה בחוק החופים ותמ"א 1, ראו מענה מפורט ניתן בהתנגדות עמותת אדם טבע ודין. בתמצית, התכנית עומדת בכל דרישות תמ"א 1, חוק השמירה על הסביבה החופית, אושרה על ידי הוועדה לשמירת הסביבה החופית (הולח"ף), ומייצרת ערך ציבורי עצום ע"י הגדלת הפארק החופי.
- ב. לנושא קיר הבינוי, ההפך הוא הנכון, לאור צמצום שטח הבנייה מ- 6.5 דונם, ל- 1.4 דונם – כלומר בניגוד ל"קיר", ייבנה מבנה בודד נקודתי מאוד, ותיווצר פתיחות מרבית של מבטים ושטחים לשימוש הציבור.

- ג. ממליץ לדחות את ההתנגדות.
5. קידום התוכנית ללא תכנון כולל לרצועת החוף: ראו מענה להתנגדות אדם טבע ודין ס. 5. ממליץ לדחות את ההתנגדות.
6. הפקדת התוכנית בניגוד לתכנון הכולל של עיריית תל אביב:
 - א. ראשית, כל רשות תכנונית קובעת מדיניות בהתאם לצרכיה ואופייה, כך שההתייחסות למדיניות עיריית תל אביב יפו אינה רלוונטית.
 - ב. כמו כן, נעשה תיאום מול תכנון הפיתוח הנופי מצפון, על מנת לייצר רציפות מיטבית וקישוריות בין 2 הערים, ששתייהן מצויות בתחום וועדה מחוזית תל אביב, שהיא זו שאישרה את התכנית.
 - ג. ממליץ לדחות את ההתנגדות.
7. החלטה להפקיד את התוכנית ללא הגשת תסקיר השפעה על הסביבה:
 - א. התכנית כללה נספח סביבתי מקיף שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה טרם הפקדתה. כמו כן כוללת התכנית נספחים נוספים בהיבטים סביבתיים, ביניהם: נספח נופי, סקר קרקע וגזי קרקע, נספח ניהול מי נגר ונספחי תשתיות.
 - ב. סעיף 2 לתקנות קובע: "תכנית שלדעת מוסד התכנון יש בביצועה כדי לגרום להשפעה ניכרת" מדובר בשיקול דעת מקצועי של מוסד התכנון. הוועדה המחוזית והולחוף" בחנו את התכנית ולא ראו צורך בתסקיר.
 - ג. לאור העובדה כי הוועדה פעלה בסמכותה המקצועית, והתכנית מלווה במסמכי רקע סביבתיים מקיפים ממליץ לדחות את ההתנגדות.
8. היעדר סקר סיכונים סביבתי:
 - א. סקר קרקע וסקר היסטורי בוצעו, וצורפו למסמכי התכנית. הסקר זיהה את המזהמים והחריגות.
 - ב. סעיף 6.6(ו) להוראות התכנית קובע במפורש: "לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע". כלומר התכנית מטפלת בנושא באופן הולם ביחס לשלבי התכנון הרלוונטיים.
 - ג. ממליץ לדחות את ההתנגדות.
9. העדר בחינת השפעה תחבורתית:
 - א. מסמכי התכנית כוללים בנוסף לנספח התנועה חוות דעת תחבורתית (18.11.2021) שערך יועץ התנועה של התב"ע.
 - ב. לא נמצא צורך בבה"ת, וכן לא עלתה דרישה זו במסגרת הפקדת התכנית.
 - ג. ממליץ לדחות את ההתנגדות.
10. החלטת הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית מנוגדת להחלטות קודמות:
 - א. תכנית 502-0690222 שונה באופן מהותי מהתכנית הנדונה. מדובר במגרש למלונאות בלבד, שביקש להוסיף שטחים למגורים. ואילו בתכנית זו, קיימים שטחים מאושרים למגורים, שהפכו לשטח ציבורי בפתוח בעיקרו, בשילוב של שטחי מלונאות ומגורים.
 - ב. לפיכך ההשוואה כלל אינה רלוונטית ממליץ לדחות את ההתנגדות.
11. חוסר הסבירות והסכנה באישור בינוי מסיבי בקרבת קו החוף ועל גבי מצוק:
 - א. התכנית עומדת בכל הדרישות הסטטוטוריות של התמ"אות הרלוונטיות.
 - ב. סעיף 6.4(ב) להוראות התכנית קובע כי "פיתוח השצ"פ וראש המצוק יעשו באופן שלא יפגע במצוק וביציבותו", וכן "טיפול והגנה על המצוק בהתאם להנחיות החברה לשמירה על מצוקי הים התיכון וחוף"ד מומחה".

מס' דף: 13

- ג. סעיף 6.6(ה) - תנאי להיתר קובע כי: "היתר בנייה ברצועת הסיכון יידרש לחוות דעת אשר תבטיח שאין בביצועו השפעה על יציבות המצוק בהתאם לסעיף 4.6.5 בתמ"א 13/9"
- ד. כמו כן רובו המכריע של השטח כלל לא ייבנה, אלא יישאר שטח פתוח. גם הנגר העילי יטופל באופן שמבטיח אי פגיעה במצוק.
- ה. ממליץ לדחות את ההתנגדות.
12. גובה המגדל: לנושא גובה המגדל ראו מענה להתנגדות אדם טבע ודין, ס. 7.

ה ח ל ט ה:

- בפתח הדברים יצוין כי תכנית "בור הסיד" מייצרת תכנון מאוזן ומושכל המשיג איזון נכון בין זכויות קניין קיימות לבין האינטרס הציבורי והסביבתי.
- התכנית עברה תהליך תכנוני ממושך ויסודי, הכולל דיונים במוסדות תכנון שונים, בחינה בוועדה לשמירת הסביבה החופית (הולחו"ף), וטיפול בהתנגדויות ועררים. התכנית אושרה להפקדה לאחר שמולאו כל התנאים הנדרשים ובוצעו התאמות משמעותיות בהתאם להנחיות מוסדות התכנון.
- כפי שיפורט להלן התכנית, בין אם כוללת תמהיל יח"ד למגורים ולמלונאות ובין אם כולל יח"ד למגורים בלבד כבתכנית שהוגשה לוועדה המחוזית, מהווה שיפור משמעותי של המצב התכנוני הקיים, תורמת לציבור הרחב, ועומדת בכל הדרישות הסטטוטוריות והתכנוניות. התכנית המופקדת כוללת במקום כ- 130 דירות מגורים פרטיות, לפי התכנית שהומלצה בוועדה המקומית והוגשה לוועדה המחוזית, על פני כ- 6.5 דונם, פארק חופי ציבורי של כמעט 10 דונם המחבר את הרצף עם תל אביב יפו מצפון, שימושים תיירותיים וציבוריים, ובינוי מצומצם בהיקפו יחסית על כ- 1.4 דונם בלבד.
- בנוסף התכנית ממוקמת בתא שטח מצוקי שהוגדר בתמ"א 13/9 כנדרש לשמירה וייצוב המצוק. בחודשים האחרונים נערכו בדיקות וניטור, בין היתר של המצוק, אשר זיהו בו סיכונים בטיחותיים לשלום הציבור. העירייה מבצעת ותמשיך לבצע את הפעולות הנדרשות לשמירה על שלום הציבור מול בעלי הקרקע.
6. תמ"א 13 (י.פ. 2945 מיום 25.8.83): מייעדת את המקרקעין ל"שטח יישוב" ו"שטח ציבורי פתוח". מחייבת התאמתן של תכניות מאושרות, להוראותיה, בתוך 5 שנים מתחילתה (סעיף 9), ובכללן ההוראה בדבר איסור על הקמת מבנים במרחק של 100 מטר לפחות מקו פני המים העליון (סעיף 12(2)(א)) וכן איסור בניה בשטח ציבורי פתוח.
7. תמ"א 1 (אושרה 2020): קיבצה תכניות מתאר ארציות לתשתיות ושטחים פתוחים, כולל "פרק החופים". בפרשנות סבירה ניתן לציין כי הוראות המעבר קובעות שפרק החופים אינו גובר על תכנית בי/200 שפורסמה ב-1984. סעיף 9.1.2: בקו הבינוי הראשון לים יכללו שימושי מלונאות ותיירות ושימושים מעורבים. סעיף 14.1: "גמישות לתכנית בתחום חוף הים" - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המפחיתה שטח מלונאות או מוסיפה שימושים אחרים
8. יוכר כי תכנית בי/200, היתה כפופה לתמ"א 13 והלכה למעשה כמעט כל יעוד המגורים שבה מצוי בתחום 100 המטרים האסורים בבניה, ולכן חייבה תיקון. מכל מקום לא ניתן היה להוציא היתר מכח התכנית ונדרשה ממילא תכנית מפורטת שלא התאשרה בשעתו.
9. התכנית המוצעת (502-0921064):
- הגשה ראשונית (2021): כללה פארק ציבורי כ-10 דונם, ובניין 46 קומות בשטח 1.4 דונם - חלקו למלונאות וחלקו למגורים.
 - החלטת הוועדה המקומית (7.10.21): ראתה לנכון לצמצם את נפח וגובה הבינוי ולהיצמד למתאפשר בתכנית בי/200 המאושרת מבחינת הקפי הבנייה והשימושים, קרי מגורים.

10. התכנית המופקדת, לאחר מספר דיונים בוולחוף ובוועדה המחוזית, קבעה מבנה של כ- 24 קומות

למלונאות, מתוכן ניתן יהיה להמיר למגורים 1,200 מ"ר לטובת 20-10 יח"ד.

התייחסות להתנגדות היזם, חלומות בגבעה בע"מ והד רבה 1997 בע"מ:

1. בנוגע לטענת חוסר ההיתכנות הכלכלית:

א. בפתח הדברים יצוין כי מדובר בתכנית החלה על שטח ריק, המקנה זכויות למלונאות ולמגורים, ולכן הטענה בדבר חוסר כדאיות כלכלית אינה משקפת בהכרח את פוטנציאל היתכנותה הכלכלי של התכנית. חו"ד שמאי הוועדה המקומית אינה קובעת ו/או מוכיחה כי התכנית המוצעת אינה כלכלית אלא קובעת כי החלופות הכוללות שימושי מגורים כלכליות יותר. בנוסף, שמאי היזם ביססו את שומתם על תכנית ב/200 כמצב מאושר, מבלי להתחשב בתמ"א 13 ובכך שבי/200 הינה תכנית מתאר כוללת שאינה מאפשרת הוצאת היתרים. כלומר, לא נבחנה ע"י שמאי היזם נקודת האיזון הכלכלית האמיתית, אלא השוו בין זכויות תיאורטיות לפי ב/200 לבין התכנית החדשה. מאחר והזכויות שהובאו בחשבון בחלופה א' אינן ניתנות לניצול בפועל, כל תכנית שמאפשרת מימוש זכויות ממשי תביא להשבחת הקרקע ולעליית רווחיות. כמו כן, המועד הקובע לבחינה כלכלית הוא אוגוסט 2025, ולפיכך יש להסתמך על עסקאות השוואה עד אוגוסט 2023, בהתאם לתקן מועצת השמאים. חוות הדעת של המתנגדים כוללת עסקאות ישנות (רובן משנת 2018) ומקדמי התאמה ממועדים מוקדמים אף יותר (2016), ולכן הנתונים אינם רלוונטיים לקביעת הכדאיות הכלכלית של התכנית הנוכחית.

ב. עם זאת, בהתחשב בכך שתמ"א 1 ותמ"א 13 מאפשרות שימושים נוספים מעבר למלונאות, לרבות שימושי מגורים, מצאה הוועדה המקומית לנכון לתמוך בהחלטתה הקודמת בחלופה המייעדת את השטח לשימושים בלעדיים למגורים, המרוכזים במקטע שמחוץ לטווח של 100 מטרים, בצדו המזרחי של המגרש, תוך יצירת פארק עירוני רחב ידיים במערב, וצמצום שטח הקרקע המיועד לבינוי מ 6.4 דונם לכ- 1.4 דונם. המלצת מה"ע שבה ומחזקת את עמדת הוועדה המקומית המקורית מיום 7.10.21, אין מניעה לאשר גם שימושי מגורים, וזאת בהתבסס על הרקע הסטטוטורי כפי שפורט ברקע הדברים.

ג. כמו כן, בבת ים קיימים מגרשי מלונאות מאושרים רבים, רובם ממש על חוף הים במיקום מתאים יותר תכנונית לפיתוח מלונאות, הנמצאים בחלקם בפיתוח בימים אלה. ע"פ בחינת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית (הומלצה בוועדה המקומית דצמבר 2024) מלאי זה של מלונאות מיטבי ומספק ואינו נדרש להגדלה נוספת. 2. תיקון 25 לתמ"א 1 עוסק במגרשים ביעוד מלונאי, ומטרתו להעניק גמישות תכנונית במסגרת ייעוד זה. התכנית נשוא ההתנגדות חלה על קרקע שיעודה למגורים, ולא על קרקע ביעוד מלונאי על כן, מובן כי קל וחומר ניתן לאשר מגורים במגרש זה.

3. המלצת הוועדה הינה להתאים את התכנית לרוח החלטת הוועדה המקומית, קרי לשמור על נפח הבינוי שנקבע בבי/200, בתמהיל שימושים מוטה מגורים, וק"ק מסחרית.

4. בכל מקרה לא תומלץ הגדלת נפח הבניה, לאור המיקום האסטרטגי והרגישות הנופית. 5. המלצה זו משיגה איזון ראוי בין היעד הציבורי של הקמת פארק חופי של כ- 10 דונם, וקישוריות מיטבית בין הערים לים, לבין שמירה על הקפים דומים יחסית של זכויות. כמו כן התוצר התכנוני משתלב היטב בסביבתו, ומייצר פרויקט איכותי וישים.

6. התייחסות להתנגדות אדם טבע ודין

8. ניוד זכויות (סעיפים 53-23 להתנגדות):

א. הוועדה המקומית אכן קידמה בעבר תכנית אשר כללה ניוד זכויות (תכנית מס' 502-0134742). התכנית נדונה בפני הוועדה הממיינת של הולחוף ב-2017. לאחר בחינה מעמיקה, הוחלט בישיבה ב-2019 שלא לקדם תכנית זו מסיבות משפטיות ותכנוניות, ביניהן: היעדר רצף תכנוני גיאוגרפי, מחסור חמור בעיר

מס' דף: 15

- בשטחים ציבוריים גם במקומות אחרים, וכן עמדת הייעוץ המשפטי של הוועדה המחוזית אשר סברה כי אין סיבה להצדיק תכנית מסוג זה במקרה הנדון.
- ב. ניוד זכויות הינו מקרה תכנוני חריג אשר מוגבל למצבים בהם יש צורך תכנוני אמיתי" ובהם קיים אינטרס ציבורי חשוב. בענייננו, התכנית כבר משיגה את האינטרס הציבורי באופן משמעותי: 69% שצ"פ, שימוש תירותי-ציבורי, רצף חופי. כך שניוד הזכויות אינו נדרש.
- ג. ביחס להשוואה לתכנית השימור של תל אביב: בתכניות שימור (תא/2650/ב') יש איסור מוחלט על בנייה במבנה המשומר, ובתכנית זו יש זכויות בנייה קיימות ומאושרות למגורים.
- ד. עיקרון הזהירות המונעת והחלופה הפחות פוגענית: המתנגדת טוענת כי ניוד זכויות הוא יישום של עיקרון הזהירות המונעת. טענה זו שגויה שכן הבנייה מותרת בדיון, נבחנה על ידי מומחים, ומטופלת בהתאם לכל הדרישות (תמ"א 13/9 לעניין המצוק, ניקוז, וכו'). לכן, החלופה הפחות פוגענית במקרה זה היא דווקא התכנית המוצעת, שמצמצמת את הבינוי בכ-78% ביחס למאוסר.
- ה. לסיכום, הטענה לניוד זכויות נבחנה באופן מעמיק ונמצאה בלתי אפשרית מבחינה משפטית ותכנונית. התכנית המוצעת משיגה את המטרות הציבוריות באופן אופטימלי תוך שמירה על זכויות הקניין. הוחלט לדחות את הטענה.

9. פגיעה בצירי קשר ומבט (סעיפים 54-74 להתנגדות):

- א. ההקשר התכנוני הקיים: הסביבה התכנונית כוללת בינוי גבוה: תכנית בי/514 ובי/550 מציעות מבנים של מעל 30 קומות, כך שהתכנית אינה יוצרת תקדים חדש, אלא משתלבת בקונטקסט הקיים.
- ב. שמירה על צירי מבט: התכנית מבטיחה כ-69% שטח ציבורי פתוח - שטח עצום שמאפשר נצפות רחבה. המבנה ממוקם בפינת המגרש, ולא חוסם את כל רוחב הציר.
- ג. כמו כן כוללת התכנית זיקות הנאה למעבר רגלי מבטיחות חופשיות תנועה ומבט. הפיכת עיקר שטח התכנית לשצ"פ מאפשרת מעבר חופשי, באזור שחסום היום לחלוטין למעבר להולכי רגל.
- ד. עמידה בתמ"א 1: סעיף 4.3.2 לתמ"א 1 מתייחס באמירה לשמירה על צירי מבט "ככל הניתן" – ואכן, התכנית מאזנת בין שמירת מבטים לבין זכויות קיימות.
- ה. כמו כן, התכנית מהווה שיפור ניכר ביחס למצב המאוסר והפחתה משמעותית של פוטנציאל השטח לבינוי ויצירה של חסימת מבטים.
- ו. לסיכום, התכנית עומדת בדרישות תמ"א 1, משפרת משמעותית את הנצפות ביחס למאוסר, ומאזנת נכון בין האינטרסים השונים. הטענה מתעלמת מההקשר התכנוני הקיים ומהשיפור המהותי שהתכנית מציעה. הוחלט לדחות את הטענה.

10. שימוש למגורים (סעיפים 75-96 להתנגדות):

- א. התאמה לתמ"א 1: סעיף 4.3.1 לתמ"א 1 קובע: "ניתן יהיה לאשר באזור גם שימושים נוספים". נראה שתמ"א 1 דווקא הקלה בנושא השימושים, ומלבד הרצון לתעדף שימושים מעורבים התומכים בפעילות החוף, התירה באופן מפורש לאשר אף שימושים נוספים. כאמור, תמ"א 13 לא כללה כל התייחסות לנושא תמהיל השימושים ואין כל מניעה לאשר מכוחה גם שימושים נוספים, לרבות שימושי מגורים. מכאן שהשימוש למגורים אפשרי. זאת ועוד, מדובר בקרקע עליה חלה תכנית מאושרת למגורים. על כן, תמכה הוועדה המקומית בחלופה של שימושים בלעדיים למגורים, המרוכזים במקטע הנותר לבנייה מחוץ לטווח ה 100 מטר בצד המזרחי, בצד יצירת פארק עירוני רחב ידיים.
- ב. יתרה מכך, שימושי המגורים בתכנית בגרסא המופקדת הם משניים ומוגבלים, עד 1,200 מ"ר בלבד מתוך כ-11,000 מ"ר כוללים, כאשר השימוש העיקרי נותר למלונאות.
- ג. המגורים מותרים ע"פ התכנית הראשית המאושרת, עם זאת, בתכנית המופקדת כאמור צומצמו היקף הזכויות למגורים באופן ניכר ביחס אליה (20 יח"ד במקום 140).
- ד. רמת פירוט ההוראות: התכנית כוללת פירוט סביר: היקף השטחים, מספר היחידות, מיקום בקומות. פרטים נוספים ייקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח (נדרשת ע"פ סעיף 6.2 להוראות)

מס' דף: 16

- ה. מניעת הסבה מלאה: סעיף 4.1.2(ב) (5) מחייב: "כל יחידות האירוח המלונאי יהיו בבעלות אחדות", "לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח". אלו הם מנגנונים ברורים למניעת ההסבה.
- ו. לגבי מכתב סגנית מתכנת המחוז (2021): המכתב נכתב לפני הדיונים המעמיקים בוועדה המחוזית והולחו"ף. התכנית עודכנה והותאמה בעקבות דיונים אלה.
- ז. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
11. העדר מסמך ראייה כוללת (סעיפים 97-115 להתנגדות):
- א. בפתח הדברים יודגש כי עיריית בת ים מקדמת תא תכנית בי/506 לכלל המרחב החופי, אשר קלוטה בוועדה המחוזית ולקרתא דיון להפקדה. תכנית בור הסיד הינה בהלימה לראייה הכוללת של תכנית בי/506.
- ב. במסגרת תכנית בי/506 הוגש ב-20.05.2025 מסמך ראייה כוללת לסביבה החופית לוולחו"ף וב-29.07.2025 הועברו לידי מינהל ההנדסה הערות לתיקון, שמושלמות בימים אלה לקראת הדיון בתכנית בי/506 בוועדה המחוזית.
- ג. פרשנות סעיף 4.4 לתמ"א 1: המסמך נדרש בהקשר של תכנון כוללני של החוף, ואין חובה לעריכת מסמך כזה לפני כל תכנית נקודתית.
- ד. הולחו"ף דנה בתכנית והתירה את המשך קידומה, וכך אושרה גם הפקדתה ע"י הוועדה המחוזית. עמדה זו משקפת פרשנות סבירה של הוראות תמ"א 1 נוכח הקידום של תכנית בי/506.
- ה. לגבי הטענה בדבר "טיילת": השטח מוגדר כ"שטח ציבורי פתוח" - לא טיילת במובן הפורמלי.
- ו. שיקולי יעילות תכנונית: דחיית תכנית זו עד לאישור מסמך כולל תגרום לעיכוב בלתי מידתי, כל שכן נוכח התאמתה לראייה הכוללת המקודמת בימים אלה.
- ז. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
12. משבר האקלים ועליית מפלס הים (סעיף 7 להתנגדות) ביחס לבנייה על המצוק:
- א. התכנית עומדת בדרישות תמ"א 13/9 בנוגע למצוקי חוף. סעיף 6.6(ה) להוראות: "היתר בנייה ברצועת הסיכון יידרש לחוות דעת אשר תבטיח שאין בביצועו השפעה על יציבות המצוק". כמו כן, נספחי התכנית כוללים סקר קרקע, נספח מיקרו אקלים, ניהול מי נגר.
- ב. תכנית בי/506 בוחנת באופן מעמיק ולפי הנחיות המשרד להגניס את השלכות משבר האקלים ועליית מפלס הים בחוף בת ים לרבות החוף ממערב לתכנית.
- ג. המתנגדת לא הציגה כל ראיה קונקרטית לפיה הבנייה המוצעת תפגע ביציבות המצוק או לא תעמוד בתנאי שינוי האקלים.
13. בינוי על המצוק (סעיף 23 להתנגדות): התכנית כאמור עומדת בדרישות תמ"א 13/9 בנוגע למצוקי חוף, ואף מרוחקת מקצה המצוק. רובו של השטח יישאר לא מבונה. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
14. גובה הבינוי (סעיף 55 להתנגדות): הגובה אושר על ידי הוועדה המחוזית והולחו"ף לאחר דיונים מעמיקים, בחינת הקונטקסט האורבני המאושר ובחינה של ההשפעה הנופית והסביבתית בנספחים המצורפים למסמכי התכנית. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

התייחסות להתנגדות שכנים הגרים במבנים הסמוכים

בפתח הדברים נציין את ההערכה להשתתפותם של התושבים בתהליך התכנוני. עם זאת, כפי שיפורט להלן, התכנית עברה תהליך תכנוני מקיף ויסודי, עומדת בכל הדרישות הסטטוטוריות, ומשפרת באופן משמעותי את המצב התכנוני הקיים. התכנית תורמת באופן ישיר לתושבי האזור, שבמקום שטח סגור ומוזנח, הציבור כולו יקבל פארק חופי של כמעט 10 דונם, פתוח ונגיש לכולם.

13. הפקדת התוכנית ללא שיתוף הציבור:

- א. שיתוף ציבור מוקדם אינו מחויב ע"י תמ"א 35, אלא נתון לשיקול דעת מוסד התכנון. במקרה זה לא דרשה הוועדה המחוזית או הולחו"ף שיתוף ציבור מקדים במהלך קידום התכנית.
- ב. כמו כן, התכנית עברה דיונים מרובים במוסדות תכנון שונים החל משנת 2019, פתוחים לציבור בהתאם לחוק. מסמכי התכנית פורסמו כחוק ושלב ההתנגדויות מאפשר את המהלך הציבורי התקין ביחס לאישור התכנית.
- ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

14. התכנית "חונקת" את בתי המתנגדים:

- א. במצב הקיים השטח סגור ומוזנח, ללא שום גישה לציבור. במצב המוצע מתקבל פארק ציבורי פתוח ונגיש, בשטח גדול משמעותית משטח התכנית המאושרת. לפיכך מדובר במצב ההפוך לחלוטין מזה המתואר בהתנגדות.
- ב. ביחס לפרויקטים אחרים בסביבה, הם אושרו בהליך נפרד של התחדשות עירונית, ונמצאו ראויים.
- ג. הפארק הגדול שיווצר בתכנית הנוכחית רק ישפר את איכות החיים בסביבה הבנויה באינטנסיביות.
- ד. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

15. התכנית הופקדה ללא פרוגרמה הבוחנת את צורכי השכונה והסביבה הקרובה:

- א. ראשית יצוין כי לא כל תכנית נדרשת לפרוגרמה לצורכי ציבור, אלא בהתאם להחלטת מוסד התכנון. בתכנית זו הכוללת מספר זניח של יח"ד (20-10), אין צורך בפרוגרמה זו.
- ב. כמו כן, הגדלת השטח הציבורי באופן ניכר בתכנית, מספק מענה איכותי לצורך הציבורי שעולה לא רק מתכנית זו, אלא לטובת כלל מבקרי חוף הים.
- ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

16. פגיעה בסביבה החופית:

- א. לנושא עמידה בחוק החופים ותמ"א 1, ראו מענה מפורט ניתן בהתנגדות עמותת אדם טבע ודין. בתמצית, התכנית עומדת בכל דרישות תמ"א 1, חוק השמירה על הסביבה החופית, אושרה על ידי הוועדה לשמירת הסביבה החופית (הולחו"ף), ומייצרת ערך ציבורי עצום ע"י הגדלת הפארק החופי.
- ב. לנושא קיר הבינוי, ההפך הוא הנכון, לאור צמצום שטח הבנייה מ- 6.5 דונם, ל- 1.4 דונם – כלומר בניגוד ל"קיר", ייבנה מבנה בודד נקודתי מאוד, ותיווצר פתיחות מרבית של מבטים ושטחים לשימוש הציבור.
- ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

17. קידום התוכנית ללא תכנון כולל לרצועת החוף: ראו מענה להתנגדות אדם טבע ודין ס. 5. הוחלט לדחות את ההתנגדות.**18. הפקדת התוכנית בניגוד לתכנון הכולל של עיריית תל אביב:**

- א. ראשית, כל רשות תכנונית קובעת מדיניות בהתאם לצרכיה ואופייה, כך שההתייחסות למדיניות עיריית תל אביב יפו אינה רלוונטית.
- ב. כמו כן, נעשה תיאום מול תכנון הפיתוח הנופי מצפון, על מנת לייצר רציפות מיטבית וקישוריות בין 2 הערים, ששתייהן מצויות בתחום וועדה מחוזית תל אביב, שהיא זו שאישרה את התכנית.
- ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

19. החלטה להפקיד את התוכנית ללא הגשת תסקיר השפעה על הסביבה:

מס' דף: 18

- א. התכנית כללה נספח סביבתי מקיף שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה טרם הפקדתה. כמו כן כוללת התכנית נספחים נוספים בהיבטים סביבתיים, ביניהם: נספח נופי, סקר קרקע וגזי קרקע, נספח ניהול מי נגר ונספחי תשתיות.
- ב. סעיף 2 לתקנות קובע: "תכנית שלדעת מוסד התכנון יש בביצועה כדי לגרום להשפעה ניכרת" מדובר בשיקול דעת מקצועי של מוסד התכנון. הוועדה המחוזית והולחו"ף בחנו את התכנית ולא ראו צורך בתסקיר.
- ג. לאור העובדה כי הוועדה פעלה בסמכותה המקצועית, והתכנית מלווה במסמכי רקע סביבתיים מקיפים הוחלט לדחות את ההתנגדות.
20. היעדר סקר סיכונים סביבתי:
א. סקר קרקע וסקר היסטורי בוצעו, וצורפו למסמכי התכנית. הסקר זיהה את המזהמים והחריגות.
ב. סעיף 6.6(ו) להוראות התכנית קובע במפורש: "לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע". כלומר התכנית מטפלת בנושא באופן הולם ביחס לשלבי התכנון הרלוונטיים.
ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
21. היעדר בחינת השפעה תחבורתית:
א. מסמכי התכנית כוללים בנוסף לנספח התנועה חוות דעת תחבורתית (18.11.2021) שערך יועץ התנועה של התב"ע.
ב. לא נמצא צורך בבה"ת, וכן לא עלתה דרישה זו במסגרת הפקדת התכנית.
ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
22. החלטת הוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית מנוגדת להחלטות קודמות:
א. תכנית 502-0690222 שונה באופן מהותי מהתכנית הנדונה. מדובר במגרש למלונאות בלבד, שביקש להוסיף שטחים למגורים. ואילו בתכנית זו, קיימים שטחים מאושרים למגורים, שהפכו לשטח ציבורי בפתוח בעיקרו, בשילוב של שטחי מלונאות ומגורים.
ב. לפיכך ההשוואה כלל אינה רלוונטית הוחלט לדחות את ההתנגדות.
23. חוסר הסבירות והסכנה באישור בינוי מסיבי בקרבת קו החוף ועל גבי מצוק:
א. התכנית עומדת בכל הדרישות הסטטוטוריות של התמ"אות הרלוונטיות.
ב. סעיף 6.4(ב) להוראות התכנית קובע כי "פיתוח השצ"פ וראש המצוק יעשו באופן שלא יפגע במצוק וביציבותו", וכן "טיפול והגנה על המצוק בהתאם להנחיות החברה לשמירה על מצוקי הים התיכון וחוו"ד מומחה".
ג. סעיף 6.6(ה) - תנאי להיתר קובע כי: "היתר בנייה ברצועת הסיכון יידרש לחוות דעת אשר תבטיח שאין בביצועו השפעה על יציבות המצוק בהתאם לסעיף 4.6.5 בתמ"א 13/9"
ד. כמו כן רובו המכריע של השטח כלל לא ייבנה, אלא יישאר שטח פתוח. גם הנגר העילי יטופל באופן שמבטיח אי פגיעה במצוק.
ה. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
24. גובה המגדל: לנושא גובה המגדל ראו מענה להתנגדות אדם טבע ודין, ס. 7.

הצבעה:

בעד – 7

נמנע – 1 (קטי פיאסצקי)

נגד – 1 (עו"ד דוד פפיא)

תכנית מתאר מקומית: 502-1060862**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20250013 בתאריך: 17/11/2025

שם: 888 - התחדשות עירונית - מתחם מטרור דרום - קוממיות

נושא: דיון בהתנגדויות

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:

יזם:	עיריית בת ים
♦	ועדה מקומית
♦	רשות ממשלתית
עורך:	אריז אלה
בעלים:	רשות ממשלתית
מתנגד:	עו"ד אריאל קמנקוביץ - עיתון ישראל ה
♦	עו"ד גלעד גריבסקי בשם שובל מתחמי מג
♦	עו"ד אבי דוידוב

עו"ד תמר מגדל ועו"ד דביר וקנין בשם
 עו"ד אור דבוש דבורי, בשם דיירי רח'
 עו"ד עינת רוטמן בשם י.ח דמרי בניה ו
 אדר גורי נדלר בשם הרשות הממשלתית לה
 עו"ד שגיב בר שלום בשם ח.מ.ש.ק נכסים
 עו"ד דקלה מוסרי טל בשם טורבו טקסטיל
 עו"ד יובל ברכה בשם מסגריית כדורי אפ
 עו"ד יובל ברכה בשם מרדכי שבו מתחם 3
 נלי סמליאנסקי, הנביאים 56
 רומן חוטימסקי, נתיבי איילון
 אדר' ישי ולנסי בשם ועדה מקומית בת י
 עמינדב בלזר בשם עמל דלק בת ים בע"מ
 יובל ברכה בשם פואד זיינר וסיימון סס
 איילת צור בשם חב' צרפתי שמעון בע"מ,
 יגל פדידה בשם רוני מזרחי ונאות מזרח
 עו"ד תומר גור ועו"ד דור פרנקן בשם ר
 עו"ד עפר טויסטר ועו"ד אור בוכריץ בש
 עו"ד איל ד. מאמו, בשם שובל מתחמי מג
 עו"ד ברק קינן בשם שלום ברנה ואח'
 עיריית בת ים

♦ **מגיש :**

כתובת :

בת ים

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 7120

78, 81-82, 86-87, 102-114, 117, 114-117, 119-120, 122-123, 123-124, 124-125, 125-126, 126-128, 130-132, 163, 59, 152, 195

גוש : 7121

39, 41, 68

גוש : 7122

51-49, 54, 56-59, 68, 59-68, 113, 68, 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. לתכנית הוגשו 22 התנגדויות, כולל התנגדות עצמית של הוועדה המקומית.

התכנית מובאת לאישור הוועדה המקומית להמלצת מה"ע למענה להתנגדויות, כפי שיוגש לוועדה המחוזית.

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 בייעוד מעורב הכולל תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
3. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעוד 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.

חוו"ד מהנדס הועדה

בפתח הדברים יצוין כי מדובר בתכנית אסטרטגית, שתכליתה לחדש את המרחב כולו בהתאמה למטרו העתידי, הן בהקפי הבינוי, הן תמהיל השימושים, ובפרט ביחס לאיכות המרחב הציבורי. בשונה מתכנית התחדשות עירונית רגילה, לא זו בלבד שתכנית ב/888 מחדשת שני מתחמי מגורים, היא גם מחדשת את כלל אזור התעסוקה, ע"י יישום עקרונותיה של תכנית המדיניות לאזור התעסוקה של בת ים ב/600 שאושרה ב-2021. חידוש אזור התעסוקה יביא ליצירת חיים עירוניים פעילים ודינמיים לאורך כל שעות היממה; פיתוח של שירותי פנאי, מסחר קמעונאי ומסעדות, המשרתים הן את העובדים והן את התושבים המקומיים; ניצול יעיל יותר של התשתיות והשטחים הקיימים; יצירת מגוון חברתי וכלכלי באזור ועוד. התכנית מקודמת ע"י עיריית בת ים והרשות הממשלתית להחדשות עירונית, ובתחומה פועלים מספר רב של יזמים. הצוות העירוני יחד עם צוות התכנון ערך מספר רב של מפגשים עם כלל בעלי העניין, הן לכלל התכנית והן באופן פרטני לכל מתחם. נערכו תיאומים והתאמות רבות על מנת לשפר את איכות ושימויות התכנית ביחס לנושאים שעלו במפגשים אלו. מטבע הדברים לא כלל הנושאים הוסכמו, ולהלן מובאת המלצת מה"ע ביחס להתנגדויות שהוגשו.

מענה כללי לנושאים חוזרים:

1. טענות לנושא שמאות:
 - א. **לטענה החוזרת כי בוצעה הפחתת ערך ממגרשים עקב זיהום קרקע, ללא ביצוע סקר המעיד על זיהום – מומלץ לקבל את הטענות בחלקן.** במהלך הליך התכנון עלתה הסוגייה כי קיימת סבירות לזיהום ב-20% בשטח העסקים ו-80% אחוז לזיהום בשטח תחנות הדלק. נתונים אלה, כמפורט במסמך של יועץ הסביבה, הינם הערכות בלבד עד לביצוע קידוחי קרקע אשר נערכים לקראת התרי הבניה. לאור העובדה כי התוכנית מערבת חלקות של תחנות דלק עם חלקות אחרות ברובע העסקים (חלקות בעלות סבירות שונה מהותית בצפי שלהם לייצר עלות כלכלית כחלק ממימוש הזכויות במגרשים היוצאים) הוחלט לשלב עלויות אלה בעקרונות האיחוד והחלוקה בתיאום מול שמאי הוועדה המחוזית. יחד עם זאת, לאחר בחינה חוזרת של תכניות בעלות מאפיינים דומים, ולאור חוסר הוודאות ביחס לזיהום הקרקע, הצוות המקצועי ממליץ להתאים את ההתייחסות למקובל במקרים דומים, קרי לא לבצע את ההפחתות המשוערות בשלב זה. ייקבע כי ככל ותהיינה עלויות בשל זיהום קרקע בשלב היתר הבנייה עלות הטיפול תושת על המזהם.
 - ב. **לטענה החוזרת לגבי שווי המגרשים של תחנות התדלוק – מומלץ לדחות את הטענות.** הערכת שווי לתחנת דלק בצורה על פי הקווים המנחים צריכה להיערך על בסיס דוחות רווח והפסד או לכל הפחות בהתאם להיקף דלקים אשר נמכר בפועל, משלא היה בידנו נתונים אלו ערכנו על בסיס מקובלות וזאת בשים לב למיקום ואופי התחנה. ההתנגדויות בשתי תחנות הדלק, כפי שעלו על ידי בעלי הזכויות בתחנה, מצביעות כי הבאנו בחשבון הערכת יתר להיקף הדלקים הנמכר. מהטעם הנ"ל ועל מנת שלא להוסיף שווי מעבר למה שהובא בחשבון אין אנו מוצאים לנכון לפתוח את יתר המרכיבים כל עוד לא יועברו אסמכתאות ביחס למרכיב היקף הדלקים הנמכר.
 - ג. **לטענה החוזרת לגבי שווי מחוברים – מומלץ לדחות את הטענות.** בדיקת תרומת המחוברים לשווי הנכס הינה מהותית במיוחד במתחמי תעשייה בהם קיימים מבנים אשר מנצלים באופן חלקי את אפשרויות הבניה בחלקות הקיימות. עובדה זאת מקבלת משנה תוקף באזור התעשייה שבנדון בבת ים שכן לאורך השנים אושרו זכויות בנייה בהיקפים משמעותיים וכן הרחבת השימושים למסחר תעסוקה וכיו"ב. נושא שווי החלופה המיטבית (קרקע ריקה למול שטח בנוי) בתחום אזור התעשייה בת ים נדון אף פעמים רבות בשומות מכריעות עפ"י סעיף 84 לחוק: בשומות אלו עלתה סוגיית השבחת תוכנית ב/400 לעת אישורה בשנת 1997, אשר שינתה את ייעוד הקרקעות באזור התעשייה משטחים לתעשייה "מסורתית" לשטחי בידור, מסחר ותעסוקה. מספר רב של שמאים

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.2.3. הכרעה

במצב החדש התכנית מתירה עירוב שימושים למסחר ותעסוקה בחלקה הנדונה, תוך הגדלת זכויות בניה בשיעור ניכר יחסית. זאת אל מול המצב הקודם בו הותרו שימושים ביעוד תעשייה. לאור אופי סביבת הנכס, שמאי הצדדים חלוקים לגבי השפעת התכנית על החלקה, ומשכך באשר לגובה ההשבחה בה. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לנקודות השנויות במחלוקת בשומות הצדדים:

- טענת הסף של שמאית המבקשות, הינה כי לאור אופי סביבת הנכס והשימושים בה, לאור העובדה כי במועד הקובע הנכס מהווה נכס מניב, ובהתבסס על העובדה כי עד מועד עריכת השומה לא נוצלו זכויות בניה מכוח תכנית בי/400, לא קיימת כדאיות לניצול זכויות הבניה מכוחה של תכנית זו ולכן לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, ולחילופין מועד המימוש הוא לעת היתר בניה. כאמור, התכנית הנדונה הגדילה את היקף זכויות הבניה באופן ניכר יחסית וכן הרחיבה את השימושים המותרים בחלקה הנדונה. הנני סבור כי משעה שהתכנית הנדונה הגבירה זכויות בניה וכן אפשרה מגוון רחב יותר של שימושי קרקע ביחס לתכנית הקודמת, הרי שתכנית זו השביחה את המקרקעין שבתחומה ובפרט במגרשים ריקים או כאלה שבהם בנויים מבנים ישנים. יצוין כי מספר שמאים מכריעים בחנו את השפעתה של תכנית זו על נכסים בסביבת הנכס הנדון¹⁵, והגיעו לכדי מסקנה כי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה המוקנות מכוחה של התכנית (במלואן או חלקן¹⁶) וכי התכנית מהווה תכנית משביחה.

מעבר לעובדות לעיל, הרי שסיכום שווי הקרקע עפ"י זכויות בתוקף וחיבור הערך הבנוי עליה, מביא במקרים רבים תוצאות לא סבירות ועיוותים ביחס לשווי הנכס הכולל.

2. טענות לנושאים תכנוניים:

א. לטענה החוזרת כי תמהיל השימושים כולל אחוז גבוה מדי של שימושי תעסוקה, ויש צורך בשינוי היחס בין המגורים לשימושי התעסוקה – מומלץ לדחות את הטענות.

תמהיל השימושים (מגורים, תעסוקה ומסחר) כפי שנקבע בתכנית, עומד בקנה אחד עם מדיניות התכנון של רובע העסקים, כפי שאושר על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב. מסמך המדיניות בי/600 נועד לשמש ככלי מנחה (שאינו סטטוטורי) לקידום תכניות מפורטות והיתרים ברחבי הרובע, זאת במטרה ליצור רקמה עירונית מגוונת, אינטנסיבית ומעורבת שימושים. התמהיל שנקבע בתכנית הנוכחית – הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה – מגלם באופן ישיר את החזון התכנוני הזה. התמהיל נבחן על ידי צוות התכנון המקצועי של העירייה ושל המחוז תוך ראייה כוללת, והוא מייצג את האיזון הנכון בין דרישות שוק, צרכים עירוניים ופוטנציאל המיקום (קרבה למערכות הסעת המונים, בין השאר תחנת המטרו המתוכננת). עוד יוער כי ביחס למתחמים 3-7 ברובע העסקים, מדובר בקרקעות שאינן כוללות כלל מגורים כיום, כך שכל תוספת של מגורים, כל שכן בשיעורים שבתכנית, מייצרת יתרון כלכלי משמעותי ביחס לתכניות התקפות (בי/400 על תיקוניה).

ב. לטענה כי יש לאפשר 6 יח"ד בקומה כדי לאפשר גמישות תכנונית – מומלץ לקבל את הטענות.

מומלץ למחוק מהתקנון את ההוראה בסעיף 4.1.2 (א) (9) הקובעת מבבלה של יח"ד בקומה, ולקבוע זאת בתכנית העיצוב.

ג. לטענות לגבי נחיצות החיבור לתחנת המטרו במסגרת הבינוי בתכנית – מומלץ לדחות את הטענה.

הוועדה רואה יתרון מרחבי ותכנוני במיקום יציאות התחנה התת קרקעית בתוך הבינוי. היא נועדה לממש את עקרונות הפיתוח מוטה-התחבורה (TOD) של רובע העסקים, אשר מטרתם להפחית את התלות ברכב פרטי. המגרש הספציפי ממנו מבוקש החיבור, עקב מיקומו האסטרטגי, מהווה את השער היעיל והקרוב ביותר המחבר בין המסה הגדולה של העובדים והתושבים שבמעגל ההשפעה המיידית של המטרו לבין הרציף עצמו. חיבור זה אינו משרת רק את הבניין הבודד אלא משמש כצינור הראשי של כל הרקמה האורבנית הסובבת, ומבטיח שהמעבר של אלפי אנשים ביום יתבצע בצורה המהירה, הבטוחה

מס' דף: 23

והמוגנת ביותר (מפני מזג אוויר ותנועת רכבים). אי-מימוש החיבור הפיזי במגרש ייאלץ את הציבור ללכת בדרכים ארוכות ומסורבלות סביב המבנה, ובכך יפגע באפקטיביות של התחנה וביכולת המטרו להוריד את התלות ברכב פרטי, ובסופו של דבר – יפגע בהצלחה הכלכלית-עירונית של רובע העסקים כולו. כמו כן, חיבור זה תואם את התכנית הסטטוטורית המאושרת של המטרו תתל 103, שהוראותיה מאפשרות את החיבור בסעיף 6.10.2 (אולם לא מחייבות אותו): "בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, בתיאום עם הגורם המוסמך, ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה ובלבד שיתקיימו כל אלה:

- (א) הכניסה לתחנה תיעשה באמצעות חלק במבנה המיועד לכניסה לתחנה בלבד ואשר יש אליו גישה ישירה ונפרדת מדרך ציבורית אף אם יש כניסה נוספת לתחנה דרך המבנה כאמור.
- (ב) התכנית מייצגת את החלק במבנה המיועד לכניסה לתחנה להפקעה לצרכי ציבור, שתירשם ע"ש מדינת ישראל.
- (ג) התכנית כוללת את כל ההוראות הנדרשות אשר יבטיחו את אפשרות הקמתה והפעלתה של הכניסה לתחנה על-ידי הגורם המוסמך או מי מטעמו, ושימוש בטוח ורציף של הציבור בכניסה בהתאם להוראות כל דין, לרבות לעניין נגישות לאנשים עם מוגבלות"

ד. טענות לנושא המבקשות ביטול הבינוי המרקמי – מומלץ לדחות את הטענות.

התכנית שמה לעצמה למטרה לייצר לפחות מבנה אחד מרקמי בכל מתחם, כיוון שלבינוי מרקמי יש יתרון כלכלי-חברתי מכריע עבור דיירי ההתחדשות העירונית: מכיוון שעלויות האחזקה החודשיות של בניין מרקמי נמוכות בהרבה מאלו של מגדלים עם לובי מפואר, מעליות מרובות ותשתיות מורכבות, הוא מתאים יותר לדיירים הוותיקים החוזרים לפרויקט. מבנה כזה מונע מצב שבו דיירים שאינם מעוניינים או יכולים לשאת בעלויות האחזקה הגבוהות של מגורים במגדל נאלצים לוותר על זכותם לחזור לביתם בשכונה המתחדשת. לכן, המבנה המרקמי מבטיח שהתכנון יהיה הוגן ובר-קיימא גם מבחינה כלכלית, ושהשכונה תהיה נגישה למגוון רחב יותר של אוכלוסייה. לפי הסקר החברתי שנערך במתחם כ-60% מהתושבים שהשתתפו בסקר ביקשו לחזור לגור במבנים מרקמיים.

3. טענות לנושא תנועה וחניה:

א. טענות המתייחסות לשטח נדרש עבור מרתפי חניה – מומלץ לקבל את הטענות בחלקן.

בפתח הדברים יצוין כי השטח המחושב עבור מקום חנייה 48 מ"ר נקבע בתיאום מול שמאי הוועדה המחוזית, ותואם את אמות המידה של תקן 21 בפרויקטים דומים מהעת האחרונה. בפרויקטים של התחדשות עירונית ובניית מגדלים, הבינוי ניצב בפני אתגר משמעותי הנובע מהצורך להכניס תשתיות רבות, ובכללן מרתפי חניה נרחבים, בתוך שטחים מצומצמים ומחייבים הנמצאים בלב אזור בנוי. בניית מרתפי חניה מורכבת במיוחד כיוון שהיא נדרשת לעיתים קרובות לעמוד באילוצים קיימים כמו צורה לא רגולרית של המגרש או דרישה לשמר עצים בוגרים, מה שמקשה מאוד על הגדלת תאי השטח לחניה מתחת לבניין. בשל מורכבות התכנון, המלצת מה"ע היא לאפשר את שיפור החניונים באופן הבא וכפי שהוצע בהתנגדות העצמית שהוגשה ע"י עיריית בת ים:

- לאפשר הרחבת שטחי חניה מתחת למגרשים ביעודי דרך מוצעת/מאושרת, לצורך חניות או מעברים בין חניונים, ע"י רישום תלת מימדי, שנועדו להקל על תכנון מרתפי החניה.
- מוצע לשנות את תא שטח 410 (מתחם 4) מיעוד מבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ, וכן לקבוע כי 15% שטחי חילחול יחושו מכלל המתחם. מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור שבוטלו בתא שטח 410 יינתנו במתחם 6 כך שחלק מתא 1671 שיעודו שצ"פ ישונה למבנים ומוסדות ציבור בסך של 1.2 דונם בהתאם לגודלו של תא שטח 410 ששינה את ייעודו לשצ"פ:



- במגרשים 843, 825 ו-846 ביעוד דרך, ממליצה הוועדה לאפשר הרחבת מגרש החניה של מתחם 1 (מגרש 1057), לאחר תיאום עם הוות"ל ונת"ע לנושא המטרו.
- לא תתאפשר חניה תחת שצ"פים או שב"צים; בשצ"פ ישנם עצים בוגרים בסיווג גבוה, והדבר ידרוש עקירה של עצים רבים.

מס' דף: 24:

- במתחמים 1-5 ו-7, תתאפשר תכנית תת קרקעית של 100% במגרשים הסחירים תוך הסתמכות על השטחים הציבוריים הסמוכים כשטחי חלחול.
- תא שטח 406 (מתחם 7) שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור יאפשר אף הוא 15% תכנית פנויה לחלחול, אך לא את כלל השטח לחלחול עבור המתחם כולו, על מנת שלא לייצר מגבלות בינוי למבנה הציבור. 15% שטחי חלחול יחושבו מתאי שטח 1059, 781, 1060, 1058 ביחד, וכן מתא שטח 406 בנפרד.
- תא שטח 1058 (מתחם 7): על מנת לשפר את היתכנות הבינוי, מבקשים להתאים את גבולות תא השטח בדופן המערבית לחלקה 129 הקיימת. בהתאם להתאים את גבולות תא שטח 406 לחלקות 181 ו- 182 הקיימות:



- ב. לטענות המתייחסות לשטח הנדרש עבור מקום חניה – מומלץ לקבל את הטענות בחלקן.** הטענה כי החישוב לפי 48 מ"ר למקום החניה אינו מספק מקובלת בחלק מהמתחמים. תיערך בדיקה תכנונית מחודשת עבור מתחמים 1, 5 ו-7 לנושא מרתפי החניה; מסקנותיה יועברו לוועדה מחוזית לעת הדיון בהתנגדויות. לגבי שאר המתחמים – מבדיקה שנערכה ע"י יועצי התנועה של הצוות המקצועי, נמצא כי השטח הנדרש עבור מקום חניה אינו עולה על 48 מ"ר או לחילופין מקבל פתרון תכנוני מספק בסעיף א' למענה זה.
- ג. לטענות המתייחסות לתקן החניה – מומלץ לדחות את הטענות.** תקן החניה נקבע בהתאם לתמ"מ/70, אשר הגדירה את האזור כמוטה תחבורה ציבורית (TOD) בעל קישוריות גבוהה. קרבתו של המתחם לתחנת המטרו המתוכננת, לתחנות הרכבת הקלה, ולצירים ראשיים של תחבורה ציבורית, מאפשרת ומחייבת הפחתה דרסטית בתלות ברכב הפרטי, ובכך מקדמת סביבה עירונית מקיימת ופחות עמוסה. קביעת תקן 0.8 מגלמת את האיזון הראוי בין הצורך לשמור על תפקוד המתחם לבין חובת מוסד התכנון לעמוד ביעדים התחבורתיים, ואין הוועדה רואה הבחנה בין דירות יום לדירות התמורה בנושא.
- 4. לטענה חוזרת לנושא פגיעה באיכות החיים במתחם בתקופת הבניה ואחריה – מומלץ לדחות את הטענות.** הוועדה ערה לחששות התושבים בנוגע להשפעה השלילית של הפרויקט על איכות חיהם, לרבות הרעת תנאי המחיה, פגיעה בנוף ועומסי תנועה וזיהום אוויר, אך חשוב להדגיש כי התכנית כולה תוכננה על בסיס עקרונות תכנון מוטה-תחבורה (TOD) שמטרתו המרכזית היא דווקא צמצום השימוש ברכב פרטי ושיפור איכות הסביבה לטווח ארוך: על אף הגידול הצפוי במספר יחידות הדירה, הפרויקט ממוקם בקרבה חסרת תקדים לצירי תחבורה ציבורית מהירים (מטרו M3 ורכבת קלה), מה שמאפשר הפחתה בתקן החניה הנדרש ליחידת דיור במטרה לעודד מעבר הדרגתי לתחבורה ציבורית והליכה, ובכך להפחית את נפח התנועה הפרטית ואת זיהום האוויר בסביבת המגורים שלכם בטווח הארוך. טענות בדבר הסתרת נוף נבחנו כחלק מהתכנון הכולל, כאשר הבינוי הגבוה מרוכז בנקודות מוגדרות על מנת למקסם את השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) שמורחבים ומפותחים במסגרת הפרויקט, משפרים את איכות האוויר ומהווים ריאות ירוקות הנגישות לכלל תושבי הרחובות הסמוכים. ולבסוף, בעוד שאנו מכירים בכך שתקופת הבניה כרוכה בשיבושים זמניים וקצובים בזמן, המנוהלים באמצעות הסדרי תנועה קפדניים, התכנית מבטיחה שדרוג כולל של תשתיות הדרכים והתחבורה הקיימות ברחובות הגובלים, ובכך תקל על עומסים קיימים ותשפר את הקישוריות לטווח ארוך, כך שעל אף המטרדים הזמניים, הפרויקט משדרג את המרחב הציבורי ואת רשת התחבורה באופן שישרת וישפר את איכות חיהם של דיירי הרחובות הסמוכים באופן קבוע.
- 5. לטענה חוזרת לגבי ביטול הדרישה לאיחוד מגרשים עבור יצירת מסד מרקמי אחוד – מומלץ לדחות את הטענה.** איחוד המגרשים נועד בראש ובראשונה לאפשר גמישות תכנונית כוללת בתוך המתחם כולו, ולא כדי לכפות עליו מסד אחיד. מהלך איחוד המגרשים הוא שמאפשר למתכננים להציג תכנון אורבני איכותי, שלם ומותאם למרחב הכולל. כמו גם לאפשר תכניות בינוי מותאמות למגדלי תעסוקה, למבנים מורכבים ומעורבי שימושים וכן לחינוכים איכותיים. איחוד המגרשים הוא זה שמאפשר לבעלי הזכויות במתחם לקבל הקצאת זכויות בנייה גדולה יותר באופן משמעותי משהייתה מתאפשרת אילו היו מקודמות תכניות נפרדות ונקודתיות בכל מגרש בנפרד, ולאפשר הקצאת קרקעות ציבוריות אשר הינה הכרחית למתן מענה לשטחי המגורים המתווספים בתכנית. האיחוד הוא המפתח לגמישות הכלכלית והתכנונית הרחבה – בין אם

המתכננים בוחרים לייצר מסד אחד רציף ובין אם בוחרים בפירוק המסה המרקמית בהתאם לצרכים. לא ניתן להתחייב בשלב זה לגבי קומות המסד, מה גם שאין משמעות קניינית ליצירת קומות מסד מאוחדות, שכן המגרשים בכל מתחם תכנון נרשמים במושעא, ובעלי חלקת מקור במצב נכנס לא יקבל חלקה נפרדת במצב היוצא.

6. **לטענה חוזרת לגבי החלת תיקון 163 לחוק התה"ב לנושא הרחבת ממ"דים – מומלץ לדחות את הטענה.**
שטח יחידת הדיור הממוצע שהוגדר בתכנית – העומד על 95 מ"ר – מתייחס לשטח פלדלת. שטח פלדלת זה הוא שטח כולל שאינו מפריד בין "שטח עיקרי" לבין "שטח שירות" (כגון הממ"ד), והוא כולל את שניהם יחד. לפיכך, התכנית הנוכחית מאפשרת גמישות מלאה בתוך נפח הבנייה הקיים: ככל שנדרש להגדיל את הממ"ד מעבר למינימום המקובל בהתאם לתיקון 163, ניתן לעשות זאת בקלות על חשבון שטחים אחרים בדירה (כגון חדרים או חללים ציבוריים) ולא כתוספת לנפח הבינוי הכולל המאושר בתכנית. מאחר ומדיניות העירייה מושתתת על שטח דירה ממוצע של 95 מ"ר, יש די והותר גמישות פנימית לעמוד בדרישות המיגון המעודכנות ללא צורך בהקצאת זכויות בנייה נוספות.

7. **לטענה חוזרת כי יש לאפשר את המשך השימוש במבנים הקיימים עד להוצאת היתר במגרשי ההקצאה – מומלץ לקבל את הטענה.**

לסעיף 6 יתווסף הסעיף הבא: "במגרשים אשר בנויים בהם מבנים בהתאם להיתר בניה שניתן כדון, יותר המשך השימוש במבנים במבנים ותכליות אלה ללא שינוי. בכל מקרה בו יידרשו תוספת, שינוי או הרחבה, יחולו על מגרשים אלו הוראות תכנית זו במלואן. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתר בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, הנגשה ובטיחות בלבד."

מענה מפורט להתנגדויות

התנגדות מס' 1 – חברת נתיבי איילון

- לטענה כי מתנגדים להרחבת החיבור המאושר מתוקף תכנית 502-0195966 (2019) ברחוב אורט ישראל, המשרת את תנועת הרכב הפרטי ומביא לידי גישת רכב דו כיוונית אל/מ רח' הקוממיות, כיוון שההרחבה מייצרת זרוע רביעית לצומת הקיימת (הקוממיות/יצחק נפחא), מקדמת תכנון שפוגע בגיאומטריית הצומת הקיימת, מסכנת את רווחת הנוסעים וגורמת לתוספת משמעותית של נפחי תנועה של הרכב הפרטי – **מומלץ לדחות את הטענה**. השינוי של תא השטח 849 בתכנית מיעוד שצ"פ ליעוד דרך מוצעת הינו תיקון טעות; המטרה המקורית הייתה לפתוח דרך לכיוון רחוב קוממיות, והנ"ל נדרש מבחינה תנועתית על מנת לטייב את קישור רובע העסקים לסביבתו.
- לטענה כי מתנגדים לחיבור החדש לרח' הקוממיות, כיוון שמוסיף לתנועת הרכב הפרטי הקיימת והמתוכננת על רח' הקוממיות, קוטע את ציר התח"צ ומהווה מפגע בטיחותי להולכי רגל – **מומלץ לדחות את הטענה**. מה"ע רואה חשיבות ביצירת חיבור של דרכים וביטול רחובות ללא מוצא, במיוחד כאשר מדובר על הוספת מגדלי מגורים עם מאות יח"ד. הרחבת הרחובות ופתיחת צמתים חדשות תואמת את החזון התכנוני של רובע העסקים, וכמו כן תואמת את תמ"א 70 אשר קובעת מרחקים מקסימליים בין צמתים ועקרונות התכנון שמוביל משרד התחבורה. פתיחת הרחוב החדש בין הנביאים והאורגים יאפשר קישוריות גבוהה יותר עבור המשתמשים בין רחוב הנביאים אל הרובע וטיוב של הסירקולציה התנועתית.
- לטענה כי יש לעדכן את נספח התנועה כך ששביל האופניים במקטע הצפוני ברח' אורט ישראל יוצג בדופן המזרחית – **מומלץ לקבל את הטענה**. נספח התנועה יתוקן בהתאם.
- לטענה כי יש להוסיף לסעיף 6.4 (חניה) כי לא תתאפשר גישה ישירה למגרשים מרח' הקוממיות והנביאים – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
- לטענה כי יש להוסיף לסעיף 6.10 (שמירה על עצים בוגרים) "במקרים בהם נדרש שינוי סיווג של עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, שינוי סיווג העץ במסגרת הליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא ייחשב כסטייה מהוראות תכנית זו" – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**, ולשנות לניסוח הבא: "במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, יוגש נספח עצים מעודכן לאישור הוועדה המקומית ולפקיד היערות, ולא ייחשב כסטייה מהוראות תכנית זו."

התנגדות מס' 2 – חברת ח.מ.ש.ק, מתחם 5 (מגרש 1053)

- לטענה כי בסכימת שטחי הבנייה הכוללים נרשמו 19,493 מ"ר במקום 20,743 מ"ר (טעות של כ-1,250 מ"ר) – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
- לטענה כי יש לעדכן את שווי חלקה 67 ותחנת התדלוק, ולעדכן את טבלת האיזון וההקצאה בהתאם – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיפים 1.1 ו-1.2 במענה הכללי.
- לטענה כי מוקצים 955 מ"ר למסחר, אך בפועל ניתן לממש רק 835 מ"ר, וכי מבוקש לעדכן את קווי הבניין או לעדכן את זכויות הבניה למגורים בהתאם להפסד היחסי – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. המתנגדת צודקת כי ניתן לממש רק 835 מ"ר – מדובר בטעות סופר; לבקשת המתנגדת לא לחלוק מגרש חניה עם חברת דמרי במגרש 1054 הסמוך, צומצם שטח המגרש וזכויות הבניה לא עודכנו בתקנון התכנית. תקנון התכנית יעודכן לפי 835 מ"ר עבור מסחר.
- לטענות כי ישנה טעות בחישוב שטחי מגורים סחירים ושווי למ"ר (חוסר התאמות לעירוב שימושים ולחניה) וכי יש לפצות את בעלי הזכויות במגרש הקצאה 1053 בתוספת של 176 מ"ר סחיר למגורים, וכי ישנה טעות בחישוב שווי זכויות בניה סחירות בחו"ד הכלכלית ולפיכך יש להוסיף זכויות בניה למגורים בסך כולל של 12,012,000 ₪ – **מומלץ לדחות את הטענה**. לפי חוות דעת שמאי התכנית, תחשיב זכויות הבניה למגורים לא מקובל (הנחת ממ"ק, הקטנת השטחים הסחירים והגדלת שטחי השירות). התוכנית מאופיינת בעירוב שימושים ותקן חניה מופחת, ולא נכללו מקדמים בגין מאפיינים אלה. לא ניתן להפעיל המקדמים על מגרשי המתנגד ללא הפעלתם על המגרשים האחרים בתוכנית, מה שלא יביא לשינוי מהותי בהקצאה.

5. לטענה כי יש לאפשר בניה של עד 6 יח"ד בקומה, על מנת ליצור גמישות בתכנון – **מומלץ לקבל את הטענה**, ראה סעיף 2.ב במענה הכללי.
6. לטענה כי במתחם ישנו עודף היצע דירות ותעסוקה – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.א במענה הכללי.
7. לטענה כי יש לבטל הפחתה בשווי במצב הנכנס, בשל נושא זיהום הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה** בחלקה, ראה סעיף 1.א במענה הכללי.
8. לטענה כי אין התאמה בין מספר הקומות לזכויות הבניה והוראות הבינוי, סעיף 6.1 אומר שיש צורך בקומה טכנית – **מומלץ לדחות את הטענה**. תקנון התכנית אינו קובע כי יש צורך בקומה טכנית שלמה, אלא קובע כי המתקנים הטכניים ימוקמו על מרפסת קומת המסד (במקביל לקומה 10).
- התנגדות מס' 3 – חברות שובל ומבנים, מתחם 2 (מגרשים 1055-1056)**
1. לטענה כי שיעור הרווח היזמי הצפוי במתחם 2 עומד על כ-16% (מינוס שישה-עשר אחוזים) – **מומלץ לדחות את הטענה**. בהתאם לבדיקה השמאית שנערכה בעקבות ההתנגדות ולאחר בחינת סעיפיה, נמצא כי הרווחיות שהוצגה בתכנית המופקדת צפויה לרדת ב-1.5% בלבד, בשל הערות המתנגדת להיקף הבניה הקיימת.
2. לטענה כי ישנה טעות במסמכי התכנית לעניין השטח הבנוי כיום וכי מבוקש להוסיף 370 מ"ר שהושמטו מן התחשיב – **מומלץ לקבל את הטענה**. לפי היתרי הבניה השטח הבנוי גדול ב-370 מ"ר מהשטח שנלקח בחשבון בתכנית, ומסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.
3. לטענה כי ממוצע שטחי השירותים הנדרשים למבנים המוצעים עומדים על כ-33-32 מ"ר לכל יח"ד, וכי הזכויות שהוקנו במסגרת התכנית מספקות יחידות-דירה בשטח פלדלת ממוצע של 91.5-90.5 מ"ר ואינן משקפות את כלל האילוצים במתחם – **מומלץ לדחות את הטענה**. היקף השטחים המשותפים שנקבע מגיע לסך של 29 מ"ר ולא 33 מ"ר, והינו סביר עבור מגדלים בעלי 6 יח"ד בקומה. מדובר על לובי קומתי של כ-160 מ"ר, לאחר ניכוי של כ-700 מ"ר עבור לובי כניסה ושטחים נוספים לרווחת הדיירים. ארבעת המטרים בין 29 מ"ר ל-33 מ"ר הם אלו שמייצרים שטח דירה ממוצע של 95 מ"ר, בהתאם למדיניות העירונית.
4. לטענה כי הקמת מבנה נמוך ובו 45 יח"ד בלבד בתא שטח 1056 לא תותיר בו די דירות יזם לשם הבטחת האיזון הכלכלי והרווחיות הצפויה ובהתאם לזאת, הדיירים הקיימים לא יוכלו לחזור למקום בו הם גרים היום (לרבות חזית מערבית) – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.ד.
5. לטענות כי:
 - החלטת ההפקדה מגביהה את המבנים במגרש 1055 מ-33 ו-36 לגובה של עד 45 קומות, מה שהופך את הגדרת המגדלים לגורדי שחקים מעל גובה 128 מטרים, דבר המייקר דרמטית את עלויות הבניה;
 - תוספת יחידות הדירה המבוקשת מחייבת גם תוספת קומות (95 קומות מגורים נטו);
 - מבוקשת הנמכת בינוי במגרש 1055 לעד 40 קומות וכל תוספת נדרשת תהיה במגרש 1056 או לאפשר כי בתא שטח 1055 אחד המבנים יגיע עד ל-50 קומות והשני עד ל-40 קומות בלבד, כך שרק מבנה אחד יוגדר כגורד-שחקים וידרוש תקנים ותשתיות בהתאם – **מומלץ לקבל את הטענות בחלקן**. לנושא תוספת יח"ד למגרש 1056, ראה סעיף 2.ד למענה הכללי. יחד עם זאת מה"ע לא רואה מניעה כי בתא שטח 1055 אחד המבנים יגיע עד ל-50 קומות ואילו השני ל-40 קומות.
6. לטענה כי שטח הממוצע הנדרש למקום חניה הוא 90.7 מ"ר ולא 48 מ"ר כפי שנקבע בדו"ח השמאי, דבר המצריך תכנון חניון בן 7-8 קומות מרתף, וככל שתתווספה יח"ד במתחם, יידרשו גם מקומות חניה נוספים בהתאם לתקן החניה שייקבע – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיפים 3.א ו-3.ב במענה הכללי.
7. לטענה כי התכנית המוצעת בתת הקרקע בתקנון היא 85%, אבל בנספח התחבורה החניון מוצע ב-100% תכנית – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 3.א במענה הכללי.
8. לטענה כי חפירת קומות מרתף מחייבת עלויות ביצוע חריגות וסיכונים הנדסיים, בנוסף לחפירה בקומות מי תהום וכי עלות הבניה למ"ר חניה היא 5180 ₪ ולא 3750 ₪ כפי שחושב בדו"ח הכלכלי – **מומלץ לדחות את הטענה**. העלות של מ"ר עבור חניה מחושבת לפי כמה פרמטרים, בין השאר צורך בחפירה בקומות מי תהום. מאחר ולא בכל גובה ישנם מי תהום, נקבע סכום ממוצע המשקלל את הקומות המצריכות חפירה במי תהום, ואת אלו שלא. לפי בדיקת יועץ הקרקע של הצוות המקצועי, טענת המתנגדת כי מי התהום מתחילים כבר בגובה 2 מטר מעל פני הים אינה נכונה, ובהתאם למידע שמצוי בידינו מי התהום מתחילים בגובה 0.5 מטרים מעל פני הים, ועל מידע זה מתבססות כל התכניות החלות במרחב זה. מאחר והמתנגדת לא סיפקה בדיקה המפריכה את הנחת העבודה של יועץ הקרקע, מומלץ לדחות טענה זו.
9. לטענה כי שטחי התעסוקה המוצעים נרחבים מאוד ביחס לגודל תא השטח, מה שפוגע באפשרויות הניצול למגורים וברווחיות המיזם, וכי אין די ביקוש לתוספת שטחי תעסוקה בהיקף כה נרחב – **מומלץ לדחות את הטענה**, ראה סעיף 2.א למענה הכללי.
10. לטענה כי בהתאם לתקן שנקבע (0.8) 30% מדירות היזם ישווקו ללא חניה צמודה מה שיפגע ברווחיות היזם (כלומר תקן 0.7 לדירות יזם) – **מומלץ לדחות את הטענה**, ראה סעיף 3.ג למענה הכללי.
11. לטענה כי זכויות הבניה שניתן לממש עבור מסחר בקומת הקרקע בתא שטח 1055 עומדות על כ-505 מ"ר בלבד מתוך 1,600 מ"ר מוצעים, ולכן מבוקש להורות על הסטת קווי הבניין שנקבעו בתא השטח כך שיחפפו לגבולות תא השטח, תוך הגדרת תכנית מרבית בת 87.6 משטח המגרש – **מומלץ לדחות את הטענה**. בתא שטח 1055 תכנית קומה טיפוסית לפי 80% הינה 2340 מ"ר; בהנחה שלפחות 60% מהשטח ישמש עבור מסחר, מדובר בכ-1400 מ"ר. בהתאם להוראה הקובעת כי 60% משטח החזית ישמש לחזית פעילה, בנוסף לשטחי גלריה של לפחות 25% מהשטחים בקרקע - מדובר בכ-1750 מ"ר, שהם מעבר לשטחים המוצעים. כמו כן, חשוב להזכיר ש-1600 הינו שטח כולל ומיועד גם עבור שטחי השירות של המסחר ולא רק שטחים עיקריים.
12. לטענה כי יש להבהיר האם ההוראות מאפשרות שימוש מסחר גם בקומה הראשונה מעל קומת המסד – **מומלץ לקבל את הטענה**. יובהר בהוראות התכנית כי ניתן לאפשר קומת גלריה עבור השימוש המסחרי.

13. לטענה כי התכנון המוצע מאפשר מימוש חלקי ביותר של זכויות הבנייה שהוקצו לשימושים מסחריים בקומת הקרקע בתא שטח 1055 מלכתחילה, קל וחומר במקביל להפקעת 400 מ"ר מבונים לשם כך, וכי מבוקש ביטול הפקעת השטחים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 11 למענה זה וסעיף ג.2 במענה הכללי.
14. לטענה כי נלקחו בחשבון עלויות בנייה ישירה למ"ר ביעוד מגורים בסך 6,563 ש"ח בלבד, שאינן גבוהות דיין, וכי מבוקש להורות על תיקון חוות-הדעת השמאית ועלויות הבניה ולכלל הפחות 7,000 ש"ח למ"ר – **מומלץ לדחות את הטענה**. בהתאם לחוות הדעת של שמאי התכנית, עלות הבניה במגדלים הינה של 6,600 ₪ למ"ר, עלות סבירה ומקובלת שתואמת גם חו"ד שהוגשו על ידי מתנגדות אחרות לתוכנית. יצוין כי לא צורף מחירון עלויות בניה התומך בעלות שצוינה, וכי מחירון לשכת שמאי המקרקעין גוש דן (ללא הרצליה, תל אביב רמת השרון, רמת גן, גבעתיים) תואם לקביעה, וקובע כי עלות הבניה בבניין רב קומות היא 6,600 ש"ח.
15. לטענה כי תקופת הבניה שנקבעה (42 חודשים) אינה סבירה לפרויקט פיננסי-בינוי, שכן היא משפיעה על עלויות מימון ושכר דירה, וכי מבוקש תיקון חוות-הדעת השמאית תוך עדכון תקופת הבניה ל-70 חודשים – **מומלץ לדחות את הטענה**. התחשיב שהוצג הינו ל-2 בניינים בני 45 קומות עם 8 קומות של מרתפי חניה, דבר הסוטה מהיקפי הבניה מותרים במגרשים (41 ו-43 קומות, מעל 6 מרתפי חניה). כמו כן ומבלי לגרוע מן האמור, תקופת הבניה הבסיסית שצוינה היא 42 חודשים למבנה בן 20 קומות, אך הבניה במתחם היא של 2 מגדלים ומבנה בן 11 קומות – כלומר ניתן לשכן את הדיירים החוזרים (ולבקשתם) במבנה המרקמי, שתקופת בנייתו קצרה בהרבה, ובכך לסיים את תקופת תשלומי השכירות עבורם.
16. לטענה כי שמאי התכנית לא הביא בחשבון את העובדה שלא כל שטחי המסחר יוכלו להיבנות בקומת הקרקע של המבנים, ובהתאם לא החיל מקדם שווי בגין פריסת שטחי המסחר לקומות שמעל קומת הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. אכן ישנו מחסור בגינו יש לבצע הפחתה, אך לא בהתאם לחישוב אותו הציגה המתנגדת. בהתאם לשרטוט שהוצג בהתנגדות, ניתן ואף צריך להעביר את טרמינל פיננסי האשפה לתת הקרקע, דבר המפנה עוד כ-400 מ"ר עבור מסחר בקומת הקרקע. בהתאם לכך, יש לבצע הפחתה עבור 400 מ"ר בלבד, שימוקמו בקומה מעל קומת הקרקע.
17. לטענה כי בסעיף 4.1.2 לתקנון התכנית (ס"ק 55) נקבע כי במתחם תכנון 2 יותר מבנה בן 10 קומות לכיוון רחוב הנביאים ומנגד, בטבלה 5 נקבע לעניין אותו תא שטח כי תותר בו הקמת מבנה בן 11 קומות – **מומלץ לקבל את הטענה**. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 מתייחס לקומות כולל הקומה הטכנית, ומשום כך ההבדל. הנושא יובהר בסעיף 4 להוראות התכנית.
18. לטענה כי בתכנית נקבעה מגבלה של 85% לתכסית החניון התת"ק בתאי שטח 1055–1056, ובנספח התנועה מוצגת עבור מגרש החניה תכסית מלאה של 100% – **מומלץ לקבל את הטענה** ולאפשר תכסית של 100%, ולהשתמש בשצ"פ הסמוך כשטח חלחול.
19. לטענה כי בנספח הבינוי נקבעו קווי בניין בתא שטח 1056 במרחק העולה על 6 מ' מגבול המגרש, בניגוד לקבוע בתשריט התכנית וכי מבוקש להורות על תיקון הסתירה, ולהבהיר כי קווי הבניין המחייבים הם אלו שבתשריט התכנית – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. קווי הבניין יתוקנו בנספח הבינוי, אך בתקנון התכנית כבר מצוין כי התשריט הוא מחייב ואילו נספח הבינוי הוא רקע, ואין צורך בהבהרה נוספת.
20. לטענה צורת מגרש 1055 אינה רגולרית ומבוקש לאמץ את שינוי התכנון המוצע בהתנגדות – **מומלץ לקבל את הטענה**. לאחר בדיקת אגף תכנון, מהנדס העיר לא מוצא מניעה לערוך את השינוי, ככל שאכן אין פגיעה בשטחים הציבוריים.
21. לטענה כי אין פתרון לפריקה וטעינה בתא 1056, ומבוקש לאשר גישה מרחוב הנביאים ופתרון לפינוי אשפה – **מומלץ לדחות את הטענה**. לא ניתן לאפשר גישה לרכב מכיוון רחוב הנביאים ממספר סיבות:
א. הרצון לייצר חזית פעילה לכיוון הרחובות הראשיים.
ב. בסביבת המטרו המדרכות צפויות להיות בשימוש אינטנסיבי של הולכי רגל ובתדירות גבוהה, ולא ניתן לאפשר מעבר של משאיות על המדרכה בקרבה לתחנה.
ג. המרחק של תאי השטח מהצומת מהווה סכנה בטיחותית, ולא ניתן לאפשר גישה למשאית תפעולית במרחק נמוך כל כך.
- כפי שהוצג למתנגדת בעבר, פתרון הפריקה והטעינה של המגרש הוא בתת הקרקע, והגישה היא דרך רמפה ממגרש 1055.
22. לטענה כי מבוקש לאפשר ניווט שטחים ויחידות דיור בין תאי שטח באותו מתחם לשם גמישות תכנונית – **מומלץ לקבל את הטענה**, כל עוד לא מעבירים שטחים בין שימושים אלא מגורים למגורים בלבד.
23. לטענה כי בתכנית מוקצה בתא 402 שטח ל"מבנים ומסודות ציבור" המתיר הקמת מרכז לאיסוף פסולת, אך לא מוגדר מהו המרכז ולא נבחנה השפעתו על הסביבה – **מומלץ לקבל את הטענה** ולהסיר את השימוש מיעוד זה.
24. לטענה כי מבוקש לחוק את הוראת הפקיעה המוצעת בסעיף 7.2 לתקנון התכנית או להאריך את התקופה להוצאת היתר בניה ל-10 שנים לפחות, ולקבוע כי הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב-10 שנים נוספות – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. המילה בלבד תימחק מהסיפא של סעיף זה.

התנגדות מספר 4 – עמל דלק, מתחם 7 (מגרש 1060)

1. לטענה כי הטלת מגבלות והפסקת השימושים הקיימים בעקבות המימוש המאוחר של עירוב השימושים יגרום לנזק לבעלי הזכויות, וכי מבוקש לעגן בתכנית הוראות מעבר שיבטיחו המשך השימוש וניצול הזכויות עפ"י התוכניות התקפות, עד למועד בו תמומש התכנית המוצעת בכלל ובמגרש 1060 בפרט – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיף 7 במענה הכללי.
2. לטענה כי יש להוסיף בתכנית הוראה מפורשת לפיה ניתן לעשות שימוש במגרשים הקיימים ע"פ התכניות התקפות עד למתן היתר בנייה בתא השטח הרלוונטי לפי התכנית המוצעת – **מומלץ לקבל את הטענה**, ראה הסעיף לעיל.
3. לטענה כי קביעה שכל המבנים במתחם ייהרסו בהינף אחד אינה סבירה ומהווה פגיעה קשה בזכויות הבעלים – **מומלץ לקבל את הטענה**. ככל שיש אפשרות להוציא היתר עבור מגרש אחד בלבד, אין צורך להרוס את כלל המבנים במתחם אלא במגרש נשוא ההיתר בלבד. מומלץ להחליף בסעיף 6.14 את המילים "בכל מתחם" במילים "בכל תא שטח".

4. לטענה כי התכנית מאפשרת הפקעה בשטחים לצרכי ציבור גם טרם מתן היתר בנייה, וכי מבוקש לקבוע כי הטבלאות לאו"ח תיכנסנה לתוקף רק עם קבלת היתר בנייה בתא השטח הרלבנטי או לחילופין, לקבוע הוראה כאמור ביחס לתא שטח 1060 – **מומלץ לדחות את הטענה**. מדובר בהפקעה שהינה הוראה רגילה בכל התכניות והיא תתבצע בהתאם לצורך הציבורי של פיתוח המרחב. טבלת ההקצאות הינה מסמך סטטוטורי מחייב ככל שאר מסמכי התכנית.
5. לטענה כי אין הוראה לגבי מועד הרישום של שטחי הציבור המבונים, וכי מבוקש להוסיף הוראה בדבר מועד הרישום לפיה הרישום ייעשה לאחר רישום הבית המשותף – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. מומלץ להוסיף הוראה בדבר מועד רישום שטחי הציבור המבונים, אך יהיה זה בעת רישום הבית המשותף ולא לאחריו.
6. לטענה כי סעיף 3(3)6.5 קובע שבתאי שטח הכוללים שטחי ציבור מבונים ביעוד מגורים, קומת הקרקע תשמש לציבור, וכי בפועל אין ייעוד מגורים בלבד בתכנית ולכן מבוקש למחוק סעיף זה – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. מדובר בטעות סופר – אמור היה להיות כתוב "מגורים, מסחר ותעסוקה", מסמכי התכנית ישונו בהתאם.
7. לטענה כי סעיף 1.2(4)1(ג) מאפשר הצמדת חצרות לשטחי חינוך בהתאם לתקן משרד החינוך, אך התכנית אינה קובעת היכן ובאיזה היקף ימוקמו שטחי החינוך וכי ההוראה מעניקה לוועדה המקומית סמכות גורפת להפקיע שטחים בשלב היתר הבנייה, סמכות שאינה מותרת לפי חוק – **מומלץ לדחות את הטענה**. נוסח זה הינו הוראה סטנדרטית בשילוב שטחי ציבור במבנים סחירים. החצרות המיועדות נועדו להיות מרפסות בקומה ראשונה והשנייה, ובצמוד לשימוש הציבורי. אין אפשרות להפקיע שטחים ללא שימוש, אלא רק במידה ומדובר בשטחי ציבור של משרד החינוך כגון גנים ומעונות יום הדורשים חצרות.
8. לטענה כי הפחתת שווי מחוברים שגויה, בעקבות הסדר חניה לכאורה עם המגרש הסמוך, שלא מומש מעולם – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.1 במענה הכללי.
9. לטענה כי הפחתת שווי מחוברים בגין זיהום בתחנה הינה טעות כיוון שאין זיהום בתחנה – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 1.1.
10. לטענה כי בוצע שימוש במרווח שיווק לא עדכני לצורך הערכת שווי תחנת התדלוק במגרש במצב נכנס – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.1.

התנגדות מס' 5 - קבוצת רייק ואבן ברנט מתחם 1 (מגרש 1057)

1. לטענה כי עלות למ"ר בניה בתת הקרקע מגיעה לכדי 5,500 ש"ח למ"ר בתת הקרקע ולא ל-3,750 ש"ח למ"ר כפי שצוין בתכנית המופקדת -
2. לטענה כי בתכנית המופקדת נלקח בחשבון שטח של 47 מ"ר ברוטו למקום חניה, זאת לעומת כ-59 מ"ר ברוטו שנדרש, לעמדת המתנגדות, בפועל למקום חניה ואף מעבר לכך – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 3.1 במענה הכללי.
3. לטענה כי החברות לא הצליחו להגיע להסכמה עם בעלי הזכויות בבניינים ברח' נחום ניר 1 ו-3, ולפיכך מבוקש לפצל את המתחם לשלושה מגרשים נפרדים, עם מכפיל 6.03 –
- א. נחום ניר 1 ו-3
- ב. הנביאים 61 (ביטול המגרש הציבורי והפעלת התחדשות בניינית)
- ג. הנביאים 67-69 ונחום ניר 7
- מומלץ לדחות את הטענה**. לא ברור מהי החלופה התכנונית המוצעת פרט לביטול המגרש הציבורי ברחוב הנביאים 61. לנושא מכפיל 6 – הדרישה לתוספת של 309 יח"ד לא ריאלית. מדובר על תוספת יח"ד של 140% - משמעות הדבר בנושאי היקף החניות וצרכי הציבור הופכת את התוכנית ללא ישימה. לנושא ביטול השטח הציבורי - ביטול או צמצום של היקף שטחי הציבור, הכוללים שטחים פתוחים (שצ"פ) ושטחים למבני ציבור (שב"צ), אינו אפשרי מבחינה תכנונית ועירונית. חשוב להדגיש כי שטחים אלו אינם באים לתת מענה לכלל העיר, אלא לתת מענה לשכונה חדשה הנוצרת כמעט מאפס מבחינת המענה הקהילתי והתשתיתי. ההקצאה הנוכחית נועדה לספק את הצרכים המינימליים והבסיסיים – מבני חינוך (כגון בתי ספר וגנים) ושירותי רווחה (כגון מתנ"סים) הנדרשים לאוכלוסייה החדשה, לצד שטחים פתוחים לאיזון אקולוגי ופנאי. כל צמצום יביא לכך שהתכנית לא תעמוד בדרישות הסף התכנוניות המחייבות, וייווצר מחסור חמור בשירותים ציבוריים חיוניים – אשר יפגע באיכות החיים של התושבים החדשים. יתרה מכך, הכללת מתחמי תעסוקה ומסחר מגדילה את העומס על המערכת ומחייבת הקצאה זו, כאשר ביטול שטחים מהווה כשל שוק תכנוני שעלותו לרשות תהיה גבוהה פי כמה.
4. לטענה כי מבוקש לעקור עצים המסומנים לשימור אך סובלים מריקבון ומייצרים מגרש לא רגולרי, כדי לאפשר חניה תת קרקעית רגולרית – **מומלץ לדחות את הטענה**. על אף ריקבון העצים, ההערכה היא שימשיכו לגדול בשטח עוד שנים רבות. באזור אורבני צפוף, כאשר קיימת חורשה של עצים גדולים, ערכיותם כקבוצה גדולה מהערכיות של כל פרט בנפרד ("השלם גדול מסך חלקיו") – המחלוקת על ערכיות עצים ספציפיים היא לגיטימית, אך עדיין יש להתייחס לחורשה כאל חורשה בערכיות גבוהה ומומלץ לשמר אותה.
5. עלויות חיבור המתחם לתחנת המטרו לא הובאו בחשבון בתקן 21 – מומלץ לדחות את הטענה. ההנחיות לעניין זה מופיעות בסעיף 4.1.2 ב' בתקנון התוכנית. כפי שמפורט שם: "בתחום המבנים, במתחמים 10-2 תתאפשרנה כניסות נוספות לתחנות...." בשלב זה אין הנחיה מפורשת בנושא. ברגע שיוחלט על מימוש כאמור זה יבוצע על פי הוראות תת/103 ונהלי נת"ע.
6. לטענה כי סעיף 4.1.2 מחייב תיאום מול נת"ע תוך 90 יום, אך ללא סנקציה במידה ולא מבוצע במסגרת הזמנים – מומלץ לקבל את הטענה. יש להבהיר את הליך התיאום או להוציא את הסעיף מהתב"ע.
7. לטענה כי אין צורך בכניסה למטרו מכיוון המתחם ולכן מבוקש לבטלה – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.1.
8. לטענה כי מבוקש לבטל את מגבלת יח"ד בקומה ולאפשר 6-8 יח"ד כדי לאפשר גמישות בתכנון ותמהיל יח"ד – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 2.1 במענה הכללי.
9. לטענה כי מבוקש לבטל את התניית היתר הבניה ב"תיאום מול גורם מוסמך לעניין הקמת פרויקט המטרו" – **מומלץ לקבל את הטענה**. יש לפרט מיהו הגורם המוסמך בהתאם לנוהל מבא"ת.

10. לטענה כי מבוקש למחוק את הוראת הפקיעה המוצעת בסעיף 7.2 לתקנון התכנית או להאריך את התקופה להוצאת היתר בניה ל-10 שנים לפחות, ולקבוע כי הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ללא מגבלת זמן; להתחל את מניין הימים מיום מתן תוקף לתכנית ולא מיום אישור התכנית – מומלץ לקבל את הטענה בחלקה. המילה "בלבד" תימחק מסעיף זה.

התנגדות מס' 6 - רבץ השקעות ולבט שחר נכסים, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי ההחלטה ניתנה בחוסר סמכות כיוון שאינה תכנית התחדשות עירונית – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה.** המתחם הוכרז כמתחם להתחדשות עירונית ע"י הרשות להתחדשות עירונית, ולפיכך נדון בוועדה הרלוונטית. ככל שהוועדה המחוזית תבחר לאמץ את הליכי ההפקדה של תכנית זו, הוועדה המקומית אינה מתנגדת.
2. לטענה כי לקיחת בעלי מקרקעין ייחודיים במגרשים עצמאיים וריכוזם במגרשים גדולים בבעלות משותפת, מנוגדת להוראות חוק התכנון והבנייה ולתקנות התכנון והבניה, והינה בלתי סבירה – **מומלץ לדחות את הטענה.** באזור העסקים, מרבית המגרשים בעלי שטח שאינו עולה על דונם. גודל זה אינו מאפשר התחדשות עירונית מיטיבית, לחלול, חניונים ושטחי ציבור. כמו כן, הוא מצמצם את זכויות הבניה בהתאם לתכנית המדיניות לאזור העסקים ב-600, שמאפשרת זכויות בניה מוגדלות עבור מגרשים מעל 4 דונם. כמו תמהיל השימושים וזכויות הבניה, גם גדלי המגרשים הותאמו לתכנית המדיניות.
3. לטענה כי ההוראה הקובעת כי טבלאות האיחוד והחלוקה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר באחד מתאי השטח היא בניגוד לחוק התכנון והבניה – **מומלץ לקבל את הטענה.** טבלאות האיחוד והחלוקה הן מסמך סטטוטורי מחייב כשאר מסמכי התכנית, ומשכך הן ייכנסו לתוקף בעת אישור התכנית.
4. לטענה כי לא הוקדשה מחשבה ל"יום שאחרי" ולא ברור אם ומתי התוכנית תוכל להתממש: מבנים ועסקים מניבים ייאלצו להתפנות ומקומות תעסוקה רבים ייסגרו; לפי סעיף 127 לחוק איחוד מגרשים על פי תכנית לא ישפיע על זכויותיו של מי שהייתה לו לפני האיחוד זכות על פי שכירות באחד המגרשים המאוחדים, אבל במצב החדש אין לבעלי הנכסים את ה"סחורה" לספק לאותם שוכרים וזכויותיהם נפגעות; במצב הקודם כל מפעל ישב בחלקה נפרדת, או בתת חלקה, והיה מושא לבעלות נפרדת וברורה. אך במצב החדש הזכויות במגרש בו נמצא הנכס המניב, הינן משותפות לבעלים נוספים. האם בעלי הנכסים ה"ישנים" יידרשו לחלוק את דמי השכירות עם בעלי הזכויות ה"חדשים" במגרשי ההקצאה?; הליך האו"ח יביא מחלוקות הקנייניות העצומות שיתגלעו בין השותפים, מה שיביא את בעלי הזכויות לריבים אין קץ על הליכי פירוק השיתוף הנדרשים, והתכנית לא תוכל להתממש – **מומלץ לדחות את הטענה.** בתקופת הביניים שעד למימוש התכנית, תינתן אפשרות לעסקים/מבנים הפועלים על המגרשים הישנים בהיתר לפעול באופן רציף. לנושא חלוקת הכספים בין הבעלים השונים – זוהי סוגייה קניינית שאינה קשורה למוסדות התכנון.
5. כל מתחם שיבקש לממש את התכנית ידרש להכין תצר שתואם לטבלת ההקצאות באותו מתחם ורק עם אישור התצר ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר באותו מתחם

6. לטענה כי ניתן לתכנן חלופות תכנוניות המחלקות את המתחם לשני מגרשים כך שלחלקה 113 יוקצה מגרש נפרד או לכל הפחות עם חלקה 49, ואילו יתר החלקות ירוכזו במגרש נפרד נוסף – **מומלץ לדחות את הטענה.** איחוד שלושת המגדלים המתוכננים תחת מגרש אחד מאפשר יצירת מרתף חניה אחד משותף, המייצר יעילות מקסימלית בבנייה, וחוסך כפילות מיותרת ויקרה של כניסות למרתף, עבודות חפירה, דיפון, מערכות ניקוז ותשתיות כבדות. כמו כן, כאשר המגדלים מרוכזים במגרש אחד, מתאפשר תכנון של מסד משותף, מעין לובי שירותים אחד ומורחב עבור שניהם, וזה מאפשר לרכז את כל הפונקציות הנחוצות לשני הבניינים: מרתפי החניה, רמפות הכניסה והיציאה, חדרי השנאים והגנרטורים, וכן שטחים ציבוריים פרטיים כגון חדר כושר, בריכת שחייה או גני ילדים, ומייצר אחידות אדריכלית.
7. לטענה כי שיעור ההפרשות לשטחי ציבור עומד על 61%, גבוה באופן ניכר מהממוצע בשאר המתחמים (40-35), לא מוצדק ופוגע בניצול יעיל של הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה.** מסמך המדיניות קובע כי הקצאה ציבורית יכולה להגיע עד 40%, ללא חישוב של דרכים. ההפקעות מבוצעות בהתאם לשיקולים תכנוניים המסתכלים על כלל המרחב והתכנית, ולא על המתחם הבודד. ההפקעה שבוצעה הינה על סך של 41%, מומלץ לצמצם את השצ"פ הסמוך ב-170 מ"ר, קרי לצמצם את רוחבו מ-10 מטרים ל-8 מטרים.
8. לטענה כי שיעור זכויות הבניה חושב באופן חלקי בלבד מבלי לשקף את הוראות התכניות התקפות בפועל – **מומלץ לקבל את הטענה.** שווי הקרקע יעודכן.
9. לטענה כי יש לקבוע מקדם גודל וצורה פונקציונלית בשיעור של 5% בשל יתרונות מובנים של חלקה 113 – **מומלץ לדחות את הטענה.** שמאי התכנית לא מצא לנכון לתת מקדם צורה לחלקה.
10. לטענה כי אין התייחסות לתרומות המחוברים – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף ג.1.
11. לטענה כי מוצע להסב 30% מהיקף שטחי התעסוקה לשטחי מגורים: עודף שטחי תעסוקה, צמצום היקף הבינוי, צמצום מקומות החניה – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 2.א. מבלי לגרוע מן האמור, מאחר ומוצע להמיר 20 אלף מ"ר מתעסוקה למגורים אך לא לצמצם את הזכויות, לא ברור איך הבינוי יצומצם רק בשל שינוי היעוד. כמו כן, תקן החניה למגורים גבוה בהרבה מתן החניה לתעסוקה, ולכן כמות מקומות החניה הנדרשת רק תגדל.

התנגדות מס' 6 – צרפתי שמעון, מתחם 7 (מגרש 1058)

1. לטענה כי מגרשים 406 ו-1056 לא צריכים להיות כרוכים במתחם איחוד וחלוקה יחד עם מגרשים 1059 ו-1060, שכן אין ביניהם זיקה קניינית, תכנונית או גיאוגרפית, והם אוחדו רק כדי שניתן יהיה להפריד די שטח לבית ספר – **מומלץ לדחות את הטענה.** המתחם הנוכחי אוחד ונקבע במלואו על ידי הוועדה המחוזית, מתוך ראייה תכנונית כוללת ורחבה. יצירת השטח לטובת בית ספר אינה סותרת את ההיגיון התכנוני של תכניות איחוד וחלוקה: איחוד הקרקעות מאפשר הקצאה יעילה והוגנת של שטחי ציבור (כדוגמת בית הספר) וכן מקסימום זכויות בניה לכלל הבעלים במתחם. אין באיחוד משום פגיעה כלכלית או מעשית מיידית ביכולת היום להתקדם, אלא שהוא נועד לאפשר גמישות מרבית

- במימוש, תוך שמירה על עקרון ההדדיות והשוויון בין כל בעלי הקרקע שאוחדו לצורך השגת היעדים התכנוניים הרחבים (הקצאת שטח לבית הספר ומיקסום רווחיות הפרויקט). הוועדה קבעה את גבולות האיחוד מתוך שיקולים תכנוניים עירוניים – יצירת יחידת תכנון ראויה ושלמה המסוגלת לספק את צורכי הציבור.
2. לטענה כי התכנית המופקדת פוגעת בקניינים של המתנגדים, הן בשל המגרש האי רגולרי שהוקצה להם בו ניתן לנצל רק 2.6 דונם והן בשל כשלים שנפלו בטבלאות האיחוד והחלוקה (הפגמים התכנוניים הטבועים במגרש 1058 לא הובאו בחשבון כמקדם הפחתה במצב יוצא; כפל הפחתה בשווי זכויות המתנגדים בשל טעות בחישוב עלויות זיהום הקרקע) – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. בהתנגדות העצמית שהגישה עיריית בת ים, הומלץ לשנות את תצורת מגרש 1058 (חלקה 129) כך שתיווצר צורה רגולרית וניתן יהיה לנצל את השטח מעל ומתחת לקרקע.
3. לטענה כי התכנית הופקדה מבלי שנבחן התכנון המוצע למתחם 7, לאחר הוצאת חלקות החיץ מהתכנית, וכי התכנון המוצע לחלקו הצפוני של המתחם מבוסס על התכנון הקודם של מתחם 7, אשר כלל גם את חלקות החיץ, ולא נעשו התאמות לתכנון המחודש – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. יובהר כי על המתחם דגן נערכו מספר פגישות תכנון, הן עם היזמים והן פנימיות של צוות התכנון, ונבחנו מספר חלופות. החלופה שנבחרה נמצאה המתאימה ביותר הן למתחם והן לכלל התכנית. יחד עם זאת, מתוך הבנה שישנו קושי לנצל את כלל המגרש וללא קשר לחלקות החיץ, הוצע לשנות את תצורת מגרש 1058, ראה סעיף 2 למענה זה.
4. לטענה כי בשל מגבלות המגרש שהוקצה למתנגדים התכנית אינה ישימה, לא יתאפשר מימושה בפועל וחלקו הצפוני של מתחם 7, המשוער להתחדשות עירונית, ישאר במצבו כפי שהוא כיום – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה תשובות לסעיפים 2 ו-3 במענה זה.
5. לטענה כי המגרש האי-רגולרי אינו מאפשר שימוש אפקטיבי כלשהו לבינוי בתת הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיפים 2 ו-3 במענה זה.
6. לטענה כי על מוסד התכנון לשקול שיקולים כלכליים וכי ככל ותאושר התכנית המופקדת כפי שהופקדה, לרבות הכשלים המהותיים שנפלו בה, אשר בגינם נפגעות באופן אנוש זכויותיהם של המתנגדים, הרי שלא תצא לפועל התחדשותו של המתחם – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. חובת מוסד התכנון היא לקדם תכנון מיטבי, ציבורי ובר-קיימא, כפי שנעשה על בסיס מסמך המדיניות לרובע העסקים (ב/600) ובהתאם לשיקול דעתו המקצועי של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. הטענה בדבר פגיעה כלכלית "אנושה" נדחת על סמך חוות הדעת השמאית המקיפה מטעם עיריית בת-ים. התכנית, המבטלת ייעודי מלאכה ותעשייה ישנים ומאפשרת מעבר לשימושים אינטנסיביים של תעסוקה, מסחר ומגורים (בהתאם לב/600), משביחה באופן מובהק את ערך הקרקע ומייצרת רווח כלכלי גבוה בהרבה ממה שהקרקע מניבה כיום. הנושאים השמאיים שהועלו על ידי המתנגדים נבחנו אל מול השומה המלווה ונושאי החניה וזיהום הקרקע יוגשו לבחינה נוספת.
7. לטענה כי צו השעה מחייב תוספת יחידות דיור, קל וחומר לאור עודף שטחי התעסוקה באיזור – **מומלץ לדחות את הטענה**, ראה סעיף 2.א למענה הכללי.
8. לטענה כי טעויות מהותיות בטבלת ההקצאה והאיזון ותיקונים נדרשים בתכנית המופקדת: (טעות חישובית במתחם 7 בחלקה 121 בגוש 7123; על פי תקן 15, עלויות המשיכות לקרקע – יש לגרוע משווי הקרקע ולא משווי המחוברים) – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. אכן זיהום הקרקע שצריך להיות מיוחס לחלקה 121 צריך לעמוד על 4,052; לנושא עלויות זיהום קרקע, ראה סעיף 1.א במענה כללי.
9. לטענה כי ישנו חוסר התאמה בין גובה מותר בנספח הבינוי והוראות התכנית, וכי מבוקש להתאים את ההוראות לנספח הבינוי שכן הוא מאפשר גמישות רבה יותר בקומות המגדל ויח"ד בקומה – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. מספר הקומות המשורטט בתוך הוא 44, אך הגובה המותר המופיע ברוזטה בנספח הבינוי הוא 40 קומות, ולא 44 כפי שמצוין בהתנגדות. מספר זה תואם את טבלה 5, אך הוועדה לא רואה מניעה להוסיף 4 קומות ולאפשר תוספת יח"ד בקומה לצורך גמישות, ללא שינוי בזכויות הבניה.
10. לטענה כי גובה הבינוי המוקצה למגרש 1058 בהוראות התכנית, אינו לוקח בחשבון את הצורך בקומה טכנית בין שימוש התעסוקה והמגורים וכן קומה טכנית בגג – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**, ראה מענה לסעיף 9 במענה זה.

התנגדות מס' 7 – שלום ברדה ואחרים, מתחם 7 (מגרש 1060)

1. לטענה כי מאחר ומרבית התכניות הנקודתיות באזור התעסוקה בבת ים לא מומשו, מוצע להגדיל את היקף השימוש למגורים לכדי 50% מתמהיל השימושים באזור התעסוקה, ולהגדיל את זכויות הבניה לכדי רח"ק 11 בכל תאי השטח במתחם 7 – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.א במענה הכללי.
2. לטענה כי החלוקה למתחמי משנה באזור התעסוקה אינה מאוזנת ופוגעת במתחם איחוד וחלוקה 7, וכי יש להגדיל את זכויות הבניה במתחם על מנת לשמור על איזון – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.א במענה הכללי.
3. לטענה כי אין לתת שווי עודף לתחנת הדלק בחלקה 121 במתחם 7, ולחלופין, אם ייקבע אחרת, הרי שיש להוציא את חלקה 121 מתחום האיחוד והחלוקה – **מומלץ לדחות את הטענה**. בעלי הזכויות בחלקה 121 קידמו תוכנית לתחנת דלק, שילמו היטל השבחה בגינה וכו'; כמו כן, הנ"ל נלקחו בחשבון בתחנת הדלק – היקף מכירות/שיעור היוון וכו"ב.
4. לטענה כי יש לתקן את מרכיב תרומת המחוברים שהובאה בחשבון במתחם 7 – **מומלץ לדחות את הטענה**, ראה סעיף 1.ג במענה הכללי.
5. לטענה כי יש לבטל את מרכיב ההפחתה בגין זיהום קרקע בחלקה 123 (אולמי דריה) ולתקן את טעות החישוב לגריעת זיהום הקרקע בחלקה 1 (תחנת הדלק) – **מומלץ לקבל את הטענה**, ראה סעיף 1.א במענה הכללי.
6. לטענה כי יש לתקן את שווי תא שטח 1060 שבו ניתנה התמורה במצב חדש לחלקה 123 – תיקון עלות הקמת מבנה ציבור וקביעת מקדם הפחתה בשיעור של 0.95 בשל עירוב שימושים עם מבנה ציבור – **מומלץ לדחות את הטענה**. כלל התוכנית הינה בעירוב שימושים. לא ניתנו מקדמים לשווי במצב המוצע.

7. לטענה כי יש לקבוע את עלות טיהור קרקע במצב החדש לפי ההפחתה בשווי במצב הקודם – **מומלץ לקבל את הטענה**.
ראה סעיף 1.א במענה הכללי.

התנגדות מס' 8 – חב' דמרי, מתחם 5 (מגרש 1054)

1. לטענה כי ביחס להפקעות מחלקות המתנגדת, שיעור ההפקעה הינו יותר מכפול מהנדרש ע"פ מסמך המדיניות, וכי יש להקטין את היקף ההפקעה ל-25%, ואו לתת רח"ק תוספתי של תוספת מגורים באופן שיפצה את המתנגדת על שיעור ההפקעה העודף – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראשית, חישוב הזכויות למתחם נעשה על בסיס החלקות לפני הפקעה ועל כן אין באחוז ההפקעה להשפיע על סך הזכויות במתחם; שנית, היקף ההפקעות תואם את מסמך המדיניות לרובע ואת מדיניות ההקצאות העירונית:

- שטח המתחם - 7.35 ד'

- שטח הפקעה לדרך - 0.973 ד' (13.2%)

- שטח הפקעה לשטחי ציבור - 1.6 ד' (21.7%)

- סהכ הפקעה 2.573 ד' (35%).

בהתאם למסמך המדיניות העירוני לרובע העסקים שאושר במחוז, היקף ההפקעה לשטחי ציבור לא יפחת מ-25% והתכנון אכן עומד בדרישה זו: "במגרשים מעל 4 דונם חלה חובה להפריש קרקע לטובת שב"צ ואו שצ"פ, בהיקף של לכל הפחות 25% משטח המגרש".

2. לטענה כי המתנגדת נכנסת עם חלקות בגודל 4.2 דונם, שטח מספיק גדול כדי לקבל אותו חזרה בנפרד ובשלמות ללא שותפים, אך הוקצו זכויות עם בעלי זכויות בחלקה 66 ויחד עם העירייה (מטלה ציבורית) ולפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה למושעא גדולה יותר מ-0.9 – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראשית, העירייה לא נכנסת כבעלים במצב הנכנס ולכן היא לא חלק מהמושעא. היא תרשם כבעלים של החלק הציבורי רק בעת הרישום הסופי אחר שהושלמה הבנייה. שנית, היות ותא שטח 1054 מקבל העצמת זכויות בהתאם לבקשתה של המחוזית, הרי שנדרשים תשלומי איזון ביחס לתא שטח 1053; מכאן שיותר נכון להכניס את הבעלים של חלקה 66 במושעא עם הבעלים של תא שטח 1054, דבר המקל על נושא תשלומי האיזון. בסופו של דבר במתחם יש 3 בעלים כך ששניים מהבעלים יצטרכו להיות במושעא בכל מקרה.

3. לטענה כי אין הלימה בין שטח החלקות הנכנס לשטח מגרש ההקצאה, וכי חלקות 67-68 גדלו לאחר ההקצאה בעוד שחלקות המתנגדת קטנו – **מומלץ לדחות את הטענה**. המתחם הינו מתחם איחוד וחלוקה, וההפקעות נערכו ביחס למתחם. מיקום שטחי הציבור נקבע לפי שיקולי תכנון מיטבי, ולא לפי שיקולים קנייניים.

4. לטענה כי אין היתכנות סבירה למימוש מלא של הזכויות המוקנות, התכנית קטנה מידי למיצוי זכויות יעיל במגדל תעסוקה – **מומלץ לדחות את הטענה**. המגרשים הקיימים של המתנגדת הינם ברוחב של 40 מ' ובאורך כולל של 105 מ'. המגרש המוצע (1054) הינו ברוחב של 36 מ' עם קו בניין של 3 מ' (כולל) ובאורך כולל של 70 מ'. הפחתת השטחים ממגרשי המתנגדת לא שינתה את החלק הצר של המגרשים שממנו נובעות הפרופורציות של הבניין. ברוחב של 70 מ' ובהתחשב במרחקים המינימליים שנקבעו בתב"ע ניתן לתכנן מבנה מגורים ברוחב של 20 מ', מרווח בין בנייני של 15 מ' ומגדל תעסוקה בתכנית ריבועית של 33 על 33 = 1,090 מ"ר תכנית. ניתן להקטין את קו הבניין העילי לקו בניין 0 מעל קומה שנייה (קולונדה), ובכך להגדיל את תכנית המגדל עליה עליה ל-36 מטרים בחלקו הצר של המגרש ולהגיע לתכנית קומה של 1188 מ"ר.

5. לטענה כי לאור הדרישה לשטח תכנית של 85%, לא ניתן לנצל את מלוא הזכויות ולכן מבוקש להרחיב את המגרש ב-733 מ"ר + העתקת עץ מס' 601 + הגדרת חלקה תלת מימדית ליישום השצ"פ, או לחלופין הגדרת זכות מעבר מגוננת בתחום המגרשים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 3.א במענה הכללי.

6. לטענות כי:

- מגרש 1054 נושא בנטל משמעותי של הקצאת שטחים (3380 שטח מבונה), בעוד שבחלק מהמגרשים הסמוכים אין כלל מטלות ציבוריות או שהן מצומצמות מאוד בהיקפן, מצב זה יוצר חוסר שוויון מהותי בנטל ההפרשות;
- הוראות התכנית אינן מבטיחות שהשטחים שיוקצו למבני ציבור ישמשו בפועל את הציבור, ולכן יש להוציא את המטלה הציבורית ממגרש 1054 ולהעבירה למגרש 401 שהינו ממילא לצרכי ציבור;
- יש לתת פיצוי רב יותר למגרש 1054 ולהגדיל את זכויות הבניה ביחס ליתר המגרשים בעדיפות למגורים
- לחלופין, יש לתקן את הטבלה באופן בו תבוטל המטלה הציבורית לאור ההפרשה הגדולה ובמקום שטחים אלו להחליף שטחים אלו בשטחי מגורים ומסחר –

מומלץ לדחות את הטענה. בהתאם להקצאה הנוספת של שטחי ציבור מבונים במתחם 5, המתנגדת קיבלה תוספת של זכויות מעבר למה שמוצע במתחמים האחרים. מתחמים 3, 4 ו-5 נמצאים באזור המוגדר כרח"ק 9 בהתאם למדיניות רובע העסקים; בפועל הרח"ק שמוצע במתחם 5 הינו 9.6, כלומר תוספת של 0.6 זכויות עבור שטחי הציבור המבונים שמוקמו במתחם.

7. לטענה כי אין אפשרות לתכנון יעיל של החניון והמתנגדת נדרשת להקמת 6 קומות מרתפי חניה, לרבות עלויות עודפות למי תהום. מבוקש לאפשר גמישות להגדלת תכנית קומות מרתפים או אפשרות של הקמת מרתפי חניה עבור מגרש 1054 באופן של רישום תלת מימדי תחת מגרש השצ"פ מס' 671 הסמוך – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיפים 3.א ו-3.ב במענה הכללי.

8. לטענה כי מבוקש להורות על תיקון התכנית כך ששטחי המגורים יהוו לפחות 50% מתחום הזכויות במגרש – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.א במענה הכללי.

9. לטענה כי מבוקש לבטל את הדרישה בתמחיל הדירות לדירות "מיקרו" שלפי הגדרתן מדובר בדירות קטנות מאוד שאינן מאפשרות מיקום יעיל של ממ"דים ומביאות לתכנון שאינו יעיל – **מומלץ לדחות את הטענה**. דירות אלה הן בהתאם לתכניות המתאר הארציות החלות במקום – תמא/35 ו-4 ותמא/70, ולהנחיות מנהל תכנון לנושא דיור מכליל.

10. לטענה כי מבוקש להגדיל את שטח הדירה הממוצע העומד על כ-90 מ"ר פלדלת/לדירה. שטח זה הינו שטח ממוצע קטן מאוד לדירה ומקשה על תכנון דירות של 4-5 חדרים המבוקשות באזור זה ומגדילות את מגוון האוכלוסיה שתוכל

- להתגורר בתחומי התכנית. **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. לאור בקשת המחוז לרכז את עוצמות הבניה בחלק המערבי של מתחם 5 (מגרש 1054), הועברו יח"ד ממגרש 1053 אך בשל טעות סופר, ללא מעבר של זכויות בניה. נושא זה ייבחן לעת הדיון בוועדה המחוזית.
11. לטענה כי מבוקש לעדכן ולהביא בחשבון הגדלת שטחי שירות ב-6-3 מ"ר נוספים (תיקון מס' 163 לחוק התו"ב) – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 6 למענה הכללי.
 12. לטענה כי מבוקש לייצר שטחי מרפסות לזכויות התעסוקה – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ניתן לייצר מזכויות הבניה שניתנו למתחם גם מרפסות.
 13. לטענה כי מבוקש להגדיל את גודל המרפסות למגורים ל-20 מ"ר ליח"ד – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. שטח המרפסות יהיה לפי ממוצע של 16 מ"ר למרפסת בבניין, אך לא יותר מ-20 מ"ר ולא פחות מ-8 מ"ר, וללא חריגה מקווי הבניין.
 14. לטענה כי לפי תקן 15 יש להביא בחשבון תרומת מחוברים (סעיף 8.1 לתקן) שנשמטו מתחשיב מסמך העקרונות בסך של כ-7,150,000 ₪ – **מומלץ לדחות את הטענה**. גם לשיטתו של שמאי המתנגד, לשווי בניין אין תרומה למחברים. הפחתה של רכיב היזמות משווי הבנוי שהוא מציג (26 מיליון ₪) בהפחתה של שווי הקרקע (עליו אין חולק) אינו מתיר שווי למחברים.
 15. לנושא יחס הזיהום שנקבע לתחנת הדלק יוצר שווי קרקע גבוה מדי שאינו משקף את הפחתת השווי הנדרשת בגין הזיהום והעלויות הכרוכות בטיהור הקרקע, ויש לתקן את החישוב כך שיהיה נמוך יותר – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיף 1.א למענה הכללי.
 16. לטענה כי טעויות בשטחי החנות בחלקה 67 -בהיתר צוין כי שטח המסחר הינו 33 מ"ר ולא 76 מ"ר כפי שצוין במסמך העקרונות – **מומלץ לדחות את הטענה**. לא ברור המקור של ה-33 מ"ר שצוין על ידי השמאי. כמו כן, שווי תחנת דלק מחושב בהתאם לקווים המנחים. ככל והמתנדולוגיה מקובלת ויופחת שווי המחברים כפי שצוין, הנ"ל יביא לגידול בשווי הקרקע.
 17. לטענה כי מגרש 401 שיועד לדב"י לא יממש את ייעודו הציבורי בפועל, ולכן יש להעביר את המטלה הציבורית ממגרש 1054 למגרש 401, שבו ניתן ליישמה באופן יעיל ושוויוני, ולהעלות את מגרש 401 "מעל הקו" ולתת תמורה של מגרש עם מגבלות דב"י לבעלי הזכויות – **מומלץ לדחות את הטענה**. מדיניות העירייה היא לייצר עד כמה שניתן דב"י, ולכן המטרה הקבועה בתכנית הינה מטרה ציבורית ראויה, והזכויות הן לפי בי/777. התכליות הקבועות לגבי מגרש זה הן למטרות ציבוריות רחבות (בהתאם להוראות בי/777), ההחלטה על שימוש בפועל תיקבע ע"י העירייה בהתאם לצרכים ציבוריים.
 18. מספר יחידות הדיור ברוזטת מגרש 1054 על מגדל המגורים (128 יח"ד) אינו תואם למספר יחידות הדיור בטבלה 5 בהוראות התכנית (134 יח"ד), כמו כן, מספר הקומות למגדל המשרדים – 45 קומות אינו תואם למספר הקומות בטבלה 5 בהוראות התכנית (40 קומות) – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיף 10 למענה זה.
 19. לטענה כי בחתך בנספח הבינוי מופיע מס' קומות גדול יותר (42 מעל קומת הקרקע + טכנית) ביחס למס' הקומות המופיעה בטבלה 5 בהוראות התכנית (40 קומות) – **מומלץ לקבל את הטענה**. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
 20. לטענה כי קיימת סתירה בין נספח התנועה במס' יח"ד למגרש 1054 (172 יח"ד) לבין מס' יח"ד בטבלה 5 בהוראות התכנית (134 יח"ד) – **מומלץ לקבל את הטענה**. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
 21. לטענה כי שטח תכסית מגרש בהתאם לטבלה סעיף 5 לתכנית רשום 80% ואילו בהתאם להערה (2) מתחת לטבלה רשום 85%. מבוקש להבהיר כי שטח התכסית הינו 85% – **מומלץ לדחות את הטענה**. תכסית על קרקעית הינה 80%, תכסית בתת הקרקע 85%.

התנגדות מס' 9 – חברת טורבו טכסטיל, מתחם 5 (מגרש 1054)

1. לטענות כי אין היתכנות כלכלית למימוש הבניה במגרש (או בכלל) בתמהיל זה, אין ביקוש לשטחי תעסוקה ואין מספיק היצע של יח"ד, יש לקבוע תמהיל שונה ולהגדיל את שימושי המגורים לעומת שימושי התעסוקה, בשיעור ניכר, עד ליחס של בין 40%-50% למגורים לכל הפחות – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.א במענה הכללי.
2. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות ב-20% לפחות – **מומלץ לדחות את הטענה**. לא ברורה הדרישה להגדלת הצפיפות לשם הגעה לגודל דירה מצומצם יותר, נראה כי המתנגדת מבקשת למעשה תוספת יח"ד. ראה סעיף 2.א במענה הכללי. מבלי לגרוע מן האמור, בדיקה של הצוות המקצועי הראתה שגם בניכוי יח"ד מיקרו ויח"ד, תמהיל וממוצע גודל יח"ד יוצא מאוזן, עם ממוצע של כ-105 מ"ר ליח"ד. ממוצע של 95 מ"ר ליח"ד הינו ממוצע הכולל את יחידות הדיור הקטנות. לטענה כי אומדן המחברים בחלקת המתנגדת בשווי "מצב נכנס" שגוי – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.ג במענה הכללי.
4. הקצאת זכויות "במצב יוצא" במתחם 5 חורגת מעקרונות תקן 15 לנושא הקטנת שותפות במקרקעין – **מומלץ לדחות את הטענה**. כפי שצוין במענה להתנגדות חברת דמרי, היות ותא שטח 1054 מקבל העצמת זכויות בהתאם לבקשתה של המחוזית, הרי שנדרשים תשלומי איזון ביחס לתא שטח 1053; מכאן שיותר נכון להכניס את הבעלים של חלקה 66 בכמושעא עם הבעלים של תא שטח 1054, דבר המקל על נושא תשלומי האיזון. בסופו של דבר במתחם יש 3 בעלים כך ששניים מהבעלים יצטרכו להיות במושעא בכל מקרה.
5. לטענה כי יש לאפשר את המשך השימוש במבנה הקיים בחלקת המתנגדת עד להוצאת היתר במגרש ההקצאה (1054) – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 7 במענה הכללי.

התנגדות מס' 10 - דיירי הנביאים ונחום ניר, מתחם 2 (מגרש 1057)

1. לטענה כי מתנגדים להפקעת שטח נוסף של 400 מ"ר לצורך יצירת כניסות נוספות לתחנת המטרו מעבר לכניסות שכבר נקבעו בתכנית – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.ג במענה הכללי.

מס' דף: 33

2. לטענה כי נדרשת הבהרה האם הבינוי המרקמי מתייחס ל-10 או 11 קומות, כיוון שסעיף 4 מציין 10 קומות וטבלה 5 מצינת 11 קומות – **מומלץ לקבל את הטענה**. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 מתייחס לקומות כולל הקומה הטכנית, ומשום כך ההבדל. הנושא יובהר בסעיף 4.
3. לטענה כי לאור ההסכם מול הזים על קבלת דירות תמורה באותו מיקום ומעל לקומה 20, מבוקש להגביה את יח"ד במגרש 1056 26 קומות לכל הפחות במקום בניה מרקמית – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.2 במענה הכללי.
4. לטענה כי בניגוד להסכם עם הזים, על פי מסמכי התכנית תוספת השטח לדירת התמורה לא מגיעה ל-12.5 מ"ר, וישנה פגיעה בשטחי התמורות שהובטחו בהסכם לבעלים, וכי לאור תיקון 163 לחוק התכנון ובניה אשר הגדיל את שטח הממ"ד והתיר תוספת שטח של עד 6 מ"ר (כולל שטח רצפה לצורך חדר רחצה או חדר שירותים), מבוקש להורות על הגדלת השטח הממוצע של יחידות הדיור, באופן שהתכנית תהא רווחית ותיטיב עם הבעלים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 6 למענה הכללי. מבלי לגרוע מן האמור, התמורה לדיירים נקבעה לצורך חישוב תקן 21 בלבד. העירייה לא נכנסת להסכמים קנייניים בין הזים לדיירים.
5. לטענה כי בהתאם לסעיף 6.4 להוראות התכנית, תקן החניה למגורים הינו 8:0 בטבעת הראשונה, וכי מבוקש מהועדה להורות על קביעת תקן חניה 1:1 עבור יחידות הבעלים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 3.3 במענה הכללי.
6. לטענה כי הדיירים מתנגדים לתכנון והקמת מרכז לאיסוף פסולת אשפה הגובל עם מבני המגורים – **מומלץ לקבל את הטענה**. שימוש זה יימחק מהוראות התכנית.
7. לטענה כי מבוקש לפצל את מתחם 2 לתתי מתחמים באופן שכל תת מתחם יוכל לממש ולבנות באופן עצמאי ללא תלות במתחם אחר או בתת מתחם – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראשית, מאחר והגישה היחידה לרכב למתחם כולו מתאפשרת רק מכיוון רחוב האורגים, יש לתכנן ולבצע את החניון התת קרקעי במלואו ובהינף אחד. שנית, מדובר בשני מגדלים הנבנים יחד על קומת מסד אחד, כך שלא ניתן להפריד את הבנייה לשני שלבים.

התנגדות מס' 11 – מרדכי שבו, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי מתנגדים לקביעת שווי נכסי שלילי למגרשי המתנגדים בטבלת ההקצאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויוצר עיוות כלכלי שיש לתקנו – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.1 ג. למענה הכללי.
2. לטענה כי מתנגדים לקביעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולחייב בעלויות פיתוח בגין "זיהום קרקע" – לא בוצעו דגימות קרקע במגרש ולכן אין בסיס לקביעה שהקרקע מזוהמת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיף 1.1 א. למענה הכללי.
3. לטענה כי מתנגדים לקביעת חובת בנייה במבנה מרקמי אחיד לכל שלושת הבניינים במתחם 3, ובקשה להתיר גמישות תכנונית כך שלא יידרש מסד מרקמי אחיד לכל הבניינים אלא ניתן יהיה לתכנן כל בניין בנפרד בהתאם לצרכים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 5 במענה הכללי.

התנגדות מס' 12 – פואד זינר וסיימון סאסין, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי מתנגדים לקביעת שווי נכסי שלילי למגרשי המתנגדים בטבלת ההקצאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויוצר עיוות כלכלי שיש לתקנו – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.1 ג. למענה הכללי.
2. לטענה כי מתנגדים לקביעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולחייב בעלויות פיתוח בגין "זיהום קרקע" – לא בוצעו דגימות קרקע במגרש ולכן אין בסיס לקביעה שהקרקע מזוהמת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיף 1.1 א. למענה הכללי.
3. לטענה כי מתנגדים לקביעת חובת בנייה במבנה מרקמי אחיד לכל שלושת הבניינים במתחם 3, ובקשה להתיר גמישות תכנונית כך שלא יידרש מסד מרקמי אחיד לכל הבניינים אלא ניתן יהיה לתכנן כל בניין בנפרד בהתאם לצרכים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 5 במענה הכללי.

התנגדות מס' 13 – מסגריית כדורי אפריים, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי מתנגדים לקביעת שווי נכסי שלילי למגרשי המתנגדים בטבלת ההקצאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויוצר עיוות כלכלי שיש לתקנו – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.1 ג. למענה הכללי.
2. לטענה כי מתנגדים לקביעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולחייב בעלויות פיתוח בגין "זיהום קרקע" – לא בוצעו דגימות קרקע במגרש ולכן אין בסיס לקביעה שהקרקע מזוהמת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיף 1.1 א. למענה הכללי.
3. לטענה כי מתנגדים לקביעת חובת בנייה במבנה מרקמי אחיד לכל שלושת הבניינים במתחם 3, ובקשה להתיר גמישות תכנונית כך שלא יידרש מסד מרקמי אחיד לכל הבניינים אלא ניתן יהיה לתכנן כל בניין בנפרד בהתאם לצרכים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 5 במענה הכללי.

התנגדות מס' 14 – גבאי מניבים, צמוד למתחם 2

- לטענה כי החברה נמצאת בהליך משפטי מול נת"ע לגבי אישור תכנית שינויים בהיתר הסמוך למתחם 2 בתכנית. הפתרון המסתמן הוא הפעלת סעיף הגמישות המופיע בתת"ל המצמצם את תחנת המטרו, אך אם התכנית תאושר כפי שהופקדה, ככל שיופעל סעיף הגמישות על התת"ל, הוא לא יחול על תכנית מטרו דרום שכן היא תאושר כבר. מבוקש לקבוע כי כל צמצום שטח מכוח סעיף הגמישות שיופעל על התת"ל, יוחל ויוטמע בתכנית ב/888 – **מומלץ לקבל את הטענה**.

התנגדות מס' 15 – קבוצת מזרחי, מתחם 3 (מגרש 1052)

- לטענה כי התוכנית המבוקשת, אינה מתחשבת בהיקף השטחים שהולכים להיבנות לרבות מאות אלפי מ"ר שיומרו לשטחי ציבור ומקציבה שטחים מזעריים למגורים. מבוקש הקצות שטחי מגורים במתחם התוכנית ל-80 אחוז למגורים, אחרת התכנית לא תהיה כלכלית – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.2 במענה הכללי.

התנגדות מס' 16 – חברת אקמר (מגרש 400)

מס' דף: 34

1. לטענה כי החו"ד של היועץ הסביבתי והאומדן שניתן על ידו להפחתת עלויות הטיהור, איננו רלוונטי כלל ועיקר למקרקעין שבבעלות המתנגדים, וכי אין להפחית כלל את שוים בשל זיהום; יש לחייב את המזהם בעלויות הטיהור ולא את הנפגעים – **מומלץ לקבל את הטענה בחלקה**. ראה סעיף 1.א. להתנגדות.
2. לטענה כי על המקרקעין בבעלות המתנגדים בנוי מבנה תעשייה המחזיק בכל הרישיונות הנדרשים ומושכר בכמה עשרות אלפי שקלים בחודש, וכי הקביעה לפיה לא נמצאה תרומה של המחזיקים לשווי בכל החלקות בהן בנוי מבנה בן קומה אחת בלבד, איננה נותנת ביטוי ספציפי לבעלות המתנגדים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.ג. במענה הכללי.
3. לטענה כי בעוד שבפירוט העקרונות לקביעת השווי, השמאי הפחית עד 15% משווי המתחמים במצב שיוצא בשל המושעא הנוצרת כתוצאה מהאז"ח הנובע מהתכנית, לא ניתן ביטוי לחוסר המושעא במצב הנכנס – **מומלץ לדחות את הטענה**. הביטוי לחוסר במושעא בא בכך שלא בוצעה מלכתחילה הפחתה לערך הקרקע במצב הנכנס.

התנגדות מס' 17 – נלי סמליאנסקי, צמוד למתחם 1

לטענה כי מתנגדת להקמת המטרו ברחוב הנביאים עקב חשש לפגיעה ביציבות הבניין – **הטענה אינה רלוונטית לתכנית זו**, כיוון שתחנת המטרו מוקמת מכוח תתל 103 ולא מכוח תכנית זו.

התנגדות מס' 18 – בוריס מולוצ'ני, צמוד למתחם 1

1. לטענה בדבר הרעה בתנאי המחיה: ירידה באיכות האוויר, הסתרת נוף לכיוון מזרח והרי ירושלים, עלייה משמעותית בכמות הרכבים, עומסי תנועה וחניה, והגברת זיהום האוויר ברחוב – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 4 במענה הכללי.
2. לטענה כי במהלך ביצוע תכנית פינוי-בינוי למשך 7-10 שנים ייגרם נזק נוסף לאיכות החיים: רעש, רעידות, אבק, והפרעה מתמשכת לכל המתגוררים מול אתר הבנייה – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 4 במענה הכללי.

התנגדות מס' 19 – אורה מוסקטי, צמוד למתחם 1

1. לטענה בדבר הרעה בתנאי המחיה: ירידה באיכות האוויר, הסתרת נוף לכיוון מזרח והרי ירושלים, עלייה משמעותית בכמות הרכבים, עומסי תנועה וחניה, והגברת זיהום האוויר ברחוב – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 4 במענה הכללי.
2. לטענה כי במהלך ביצוע תכנית פינוי-בינוי למשך 7-10 שנים ייגרם נזק נוסף לאיכות החיים: רעש, רעידות, אבק, והפרעה מתמשכת לכל המתגוררים מול אתר הבנייה – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 4 במענה הכללי.

התנגדות מס' 20 – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

1. לטענה כי מבוקשת הוספת ההוראה "הוצאות עריכת התכנית כולל טבלאות האיזון ומדידה, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, בהתאם לשווי היחסי של מגרשיהם". לתכנית – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
2. לטענה כי על מנת למנוע פגיעה בבעלי החיים המצויים בתחום התכנית מבוקש להוסיף להוראות התכנית את הסעיף "תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הכנת תכנית התארגנות בהתאם לדרישות הרשות המקומית אשר תכלול בין היתר וככל הנדרש התייחסות לכריתת עצים ולפינוי מוסדר של בעלי חיים לפני תחילת עבודות הבניה" – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

התנגדות מס' 21 – ישראל היום, צמוד למתחמים 4 ו-5

לטענה כי התכנית כוללת מקרקעין השייכים לבית דפוס ישראל היום, וכי לא ניתן לממש את ההפקעה ללא הריסה של בית הדפוס כולו – **מומלץ לדחות את הטענה**. תא שטח 849 יועד בתכנית ב/ 609 למטרת דרך ושצ"פ, וכעת במסגרת תכנית המטרו יעוד השטח נותר ציבורי והופך כל כולו לדרך. אין שינוי יעוד של המקרקעין למטרה מסחרית או מגורים, ולכן לא ברורה כלל התנגדות ישראל היום. הפיכת הקרקע ליעוד דרך אין משמעה כי הדרך תסלל באופן מיידי, שהרי ברור כי מימוש תכנית המטרו יקח מספר שנים. יחד עם זאת, לאור הסתכלות תכנונית רחבה על כלל המתחם – הן מתחם מעריב והן המטרו, ראוי כי כלל תא השטח יהפוך לדרך והכל במטרה לשפר את מערך הדרכים לצורך הבנייה המאסיבית העתידית שתבצע בשני המתחמים גם יחד.

ה ח ל ט ה:

לאחר ששמעה הוועדה את המתנגדים וטענותיהם הוחלט לשוב ולדון בדיון פנימי בוועדת משנה ייעודית לנושא זה.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20250203	5570	7154	356		ספיר הנדסה ממל"ג תמ"א השיקמה בע"מ	השקמה 19, בת ים	36
2	20250062	4077	7144	51		מנור עצמאות בע"מ	שד העצמאות 21, בת ים	38
3	20180996	3802	7142	140		רמז 27 מרום תמ"א קבלנות והנדסה בע"מ	הצפירה 8, בת ים	41
4	20190044	5598	7154	177		סיטי פרוייקטים יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	גבעתי 5, בת ים	42
5	20240834	3389	7139	108		הלנה בסון	דרך בן גוריון 105, בת ים	43
6	20240485	3296	7138	374	101	רויאל אס. בי. אס סחר בע"מ	דרך בן גוריון, בת ים	45
7	20181155	2875	7136	311		רפי שפירא נכסים 18 בע"מ	טשרניחובסקי 22, בת ים	47
8	20200126	2860	7136	304		ג.ג.מעין יזמות ובניה בע"מ	טשרניחובסקי 24, בת ים	48
9	20221492	3725	7141	163		צנטרוס בזבוטינסקי 28 בת ים בע"מ	ז'בוטינסקי 28, בת ים	49

מבקש:

♦ ספיר הנדסה ממל"ג תמ"א השיקמה בע"מ

לוי משה 11 ראשון לציון

בעל הנכס:

♦ עו"ד עידו שמואלי בשם הדירים

עורך:

♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000455173

כתובת הבניין: השקמה 19, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7154 חלקה: 356

תכנית: בי/2/א, בי/403/1, בי/339, בי/403, בי/430, בי/430/א, בי/430/ב, 502-1002112, 502-0413625, 502-0586131

מהות הבקשה:

היתר שינויים להיתר בניה מספר 20180710 מיום 6.8.23 שמהותו שינוי מיקום המעליות והגדלת חדרי מדרגות,

שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות, שינויים במתקן החניה רובוטי,

שינוי נקודתי בחזיתות ושינוי בפיתוח.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה היתר שינויים מספר 20180710 מיום 6.8.23 שמהותו שינוי מיקום המעליות והגדלת חדרי מדרגות,

שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות, שינויים במתקן החניה רובוטי,

שינוי נקודתי בחזיתות ושינוי בפיתוח.

אישור לתחילת עבודות:

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

שלב ב: גמר פיתוח והתקנת המתקן

החלטה:

הוחלט לאשר את הבקשה היתר שינויים מספר 20180710 מיום 6.8.23 שמהותו שינוי מיקום המעליות והגדלת חדרי מדרגות,

שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות, שינויים במתקן החניה רובוטי, שינוי נקודתי בחזיתות ושינוי בפיתוח.

אישור לתחילת עבודות:

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

שלב ב: גמר פיתוח והתקנת המתקן

הצבעה:

פה אחד – 6 (אורי בוסקילה, אפרים מזרחי ורפאל ברנז עזבו)

שלב בקרת התכנון

- אישור כיבוי אש

אישור מהנדס על השינויים

אישור תוכנית פיתוח מטעם האדריכל

תנאים להיתר

יש להשלים אישורים בהתאם להיתר מספר 20180710

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

אישור לתחילת עבודות

יש להשלים אישורים בהתאם להיתר מספר 20180710

שלב א' : סיום תשתית החניה לרבות רצפות תקרות כך שיישאר רק התקנת המתקן
שלב ב' : גמר פיתוח והתקנת המתקן

תעודת גמר

יש להשלים אישורים בהתאם להיתר 20180710

מבקש:

♦ **מנור עצמאות בע"מ**

דרך אבא הלל 32 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עו"ד אסף כהן בשם הדיריים

עורך:

♦ אליסה אטלסוב

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000455936

כתובת הבניין: שד העצמאות 21, בת ים

שטח מגרש: 735.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7144 חלקה: 51 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: בי/2/א', בי/114, בי/430, בי/328, בי/339, בי/377

מהות הבקשה:

דיון נוסף לאחר בחינה משפטית חוזרת

תכנית שינויים מהיתר מספר 20190151 הגדלת מרפסות שמש, שינוי מיקום

מאגר מים וחדר משאבות מקומות המרתף לקומת הגג, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.

חו"ד מהנדס העיר

הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 20250062 מיום: 28.1.10 והחליטה לאשר את הבקשה לשינויים למעט תוספת שטחים עיקריים למרפסות שכן לא ניתן להוסיף שטחים עיקריים לצורך הגדלת מרפסות קיימות בהיתר בקומות ד' ה', הפונות לחזית קדמית. נוצלו כל התמריצים מכח תמ"א 38, למעלה מו הצורך גם אם היו נשארים תמריצים נוספים לא ניתן לאשר תוספות מכח תמ"א לאחר שהוצא היתר בנייה מכח תכנית זו לאחר 2005

בהתאם לפסק דין בתיק ערר מס' בי/13024/0421+13022 ההגנה 32,34 מיום: 23.6.21

אשר עסקה בין היתר בתוספת שטחים למבנה שקיבל היתר מכח תמ"א 38.

וועדת ערר מציינת בהחלטתה ומפנה אף לדיון בע"מ 1984/19 שבו הוצא היתר בנייה מכח תמ"א בשנת 2010 שולל הדבר את האפשרות לקבל זכויות מכח תמ"א וועדת הערר מציינת קל וחומר בהיתר ששקיבל זכויות מכח תמ"א משנת 2018 שוללת אפשרות לתוספת זכויות מכח תמ"א ביחס לכל מבנה שהוספה לו בנייה במסגרת היתר בנייה מכח תמ"א וזאת בהתאם להוראות התמ"א המועד הקבוע בסעיף 4.2 להוראות התמ"א לקבלת זכויות מכח תכנית זו הינו עד 2005 היתר זה כולל הוראות חיזוק ותוספת זכויות (תמריצים) לפי התמא כך שלא ניתן להוסיף שטחים אע"פ שהחיזוק של המבנה בוצע או הסתיים – הסמכות היא אך ורק ע"י הגשת תכנית.

לאחר בחינה חוזרת של חוות הדעת המשפטית לא ניתן לאשר את מיקום מאגר המים בגבול מגרש צידי שכן:
תקנה 4 לתקנות תכנון ובניה (הקלה, שימוש חורג וסטיה מתכנית), עולה שהסעיף היחיד שעשוי להיות רלבנטי בענייננו הוא סעיף 3(ה) שענייננו – "(ה) מיתקן עזר לטיפול או ניטור סביבתי כגון טיפול בשפכים, באוויר, בקרקע מזוהמת, ברעש וכדומה, חדר לאחסנת מכלים או מכולה לאצירת אשפה, בתוספת לבניין קיים, כולם בגבהים ובגדלים שדרשה הרשות המוסמכת לפי דין לאותו עניין";

כפי שניתן לראות, הסעיף עוסק ב"מתקן עזר לטיפול או ניטור סביבתי", וכולל רשימת מקרים המהווים מתקן מהסוג הזה, כגון טיפול בשפכים, או זיהום אוויר או זיהום בקרקע או טיפול ברעש וכן טיפול באשפה.

על פניו, מאגר לצרכי מים לבנין, כולל לדרישת כיבוי אש, בלי קשר לחשיבותו, לא נועד לצרכי טיפול או ניטור סביבתי, אלא למטרות הספקת מים במקרים נדרשים (בניגוד למשל למתקן שנועד לשמירה מפני זיהום מים). גם אם מדובר במטרות ראויות ונדרשות, כולל בטיחותיות, אין בכך כדי לכלול אותן תחת הכותרת של טיפול או ניטור סביבתי, ולכן נראה, בהיעדר כל ראייה אחרת, שסעיף 4(3)(ה) לא חל, ולא נמצא מקור סמכות לקיים הליך הקלה (שממילא נתונה לשק"ד הועדה המקומית, אשר לאור הנסיבות ואפילו היתה סמכות לאישור הקלה, כלל לא בטוח שהיתה מחליטה לאשרה).

לאור האמור אין בסיס חוקי לאישור הבקשה.

ה ח ל ט ה:

לאחר בחינת מחודשת של חוות הדעת המשפטית הוועדה מחליטה לאשר את תכנית השינויים למעט תוספת שטחים למרפסות ושינוי מיקום מאגר המים כמפורט להלן:
לעניין תוספת השטחים:

תוספת שטחים עיקריים למרפסות שכן לא ניתן להוסיף שטחים עיקריים לצורך הגדלת מרפסות קיימות בהיתר בקומות ד' ה', הפונות לחזית קדמית. נוצלו כל התמריצים מכח תמ"א 38, למעלה מן הצורך גם אם היו נשארים תמריצים נוספים לא ניתן לאשר תוספות מכח תמ"א לאחר שהוצא היתר בנייה מכח תכנית זו לאחר 2005 בהתאם לפסק דין בתיק ערר מס' בי/13024/0421+13022 ההגנה 32,34 מיום: 23.6.21 אשר עסקה בין היתר בתוספת שטחים למבנה שקיבל היתר מכח תמ"א 38. וועדת ערר מציינת בהחלטתה ומפנה אף לדיון בע"מ 1984/19 שבו הוצא היתר בנייה מכח תמ"א בשנת 2010 שולל הדבר את האפשרות לקבל זכויות מכח תמ"א וועדת הערר מציינת קל וחומר בהיתר ששקיבל זכויות מכח תמ"א משנת 2018 שוללת אפשרות לתוספת זכויות מכח תמ"א ביחס לכל מבנה שהוספה לו בנייה במסגרת היתר בנייה מכח תמ"א וזאת בהתאם להוראות התמ"א המועד הקבוע בסעיף 4.2 להוראות התמ"א לקבלת זכויות מכח תכנית זו הינו עד 2005 היתר זה כולל הוראות חיזוק ותוספת זכויות (תמריצים) לפי התמא כך שלא ניתן להוסיף שטחים אע"פ שהחיזוק של המבנה בוצע או הסתיים – הסמכות היא אך ורק ע"י הגשת תכנית.

לעניין שינוי מאגר המים:

תקנה 4 לתקנות תכנון ובניה (הקלה, שימוש חורג וסטיה מתכנית), עולה שהסעיף היחיד שעשוי להיות רלבנטי בענייננו הוא סעיף 3(ה) שענייננו – "(ה) מיתקן עזר לטיפול או ניטור סביבתי כגון טיפול בשפכים, באוויר, בקרקע מזוהמת, ברעש וכדומה, חדר לאחסנת מכלים או מכולה לאצירת אשפה, בתוספת לבניין קיים, כולם בגבהים ובגדלים שדרשה הרשות המוסמכת לפי דין לאותו עניין;"

כפי שניתן לראות, הסעיף עוסק ב"מתקן עזר לטיפול או ניטור סביבתי", וכולל רשימת מקרים המהווים מתקן מהסוג הזה, כגון טיפול בשפכים, או זיהום אוויר או זיהום בקרקע או טיפול ברעש וכן טיפול באשפה.

על פניו, מאגר לצרכי מים לבנין, כולל לדרישת כיבוי אש, בלי קשר לחשיבותו, לא נועד לצרכי טיפול או ניטור סביבתי, אלא למטרות הספקת מים במקרים נדרשים (בניגוד למשל למתקן שנועד לשמירה מפני זיהום מים). גם אם מדובר במטרות ראויות ונדרשות, כולל בטיחותיות, אין בכך כדי לכלול אותן תחת הכותרת של טיפול או ניטור סביבתי, ולכן נראה, בהיעדר כל ראייה אחרת, שסעיף 4(3)(ה) לא חל, ולא נמצא מקור סמכות לקיים הליך הקלה (שממילא נתונה לשק"ד הוועדה המקומית, אשר לאור הנסיבות ואפילו היתה סמכות לאישור הקלה, כלל לא בטוח שהיתה מחליטה לאשר).

לאור האמור אין בסיס חוקי לאישור הבקשה והוחלט לאשר הבקשה לשינויים למעט תוספת שטחים עיקריים למרפסות וללא שינוי מיקום מאגר המים (ניתן לקדם ע"י הגשת תכנית בניין עיר (תב"ע))
יש לעדכן את הבקשה בהתאם.

הצבעה:

פה אחד – 6 (אורי בוסקילה, אפרים מזרחי ורפאל ברנז עזבו)

בקרה מרחבית

- אישור מחלקת התחדשות עירונית - טרום ועדה

שלב בקרת התכנון

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף
- אישור כיבוי אש

ת. השלמה

26/10/2025

- הצגת חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס.

תנאים להיתר

- יש להרוס תוספת מרפסות בקומה ה' וד' לקבל אישור מחלקת פיקוח על הריסה
- השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה מיגון, ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על פי כללי תאגידי מים וביוב
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

מבקש:

♦ **רמז 27 מרום תמ"א קבלנות והנדסה בע"מ**

רמז דוד 27 תל אביב - יפו

♦ יוגב אברהם

ההגנה 11 רמת השרון

בעל הנכס:

♦ בעלי הדירות באמצעות עו"ד מיופה כוח שאול דבי

עורך:

♦ שמולביץ' מנו אדריכלים

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 631201116

כתובת הבניין: הצפירה 8, בת ים

שטח מגרש: 623.10 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7142 חלקה: 140

תכנית: בי/2, בי/339, בי/48, בי/377, בי/328, בי/430, בי/403, 502-0422329, בי/538, 502-0216473, בי/510/1/מק

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר 20180996 מתאריך 31.10.22 עד

31.10.28.

2. חיזוק מבנה בן 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכולל 12 יח"ד ע"פ תמ"א 38

תוספת שלש קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללת 13 יח"ד שיפוץ ותוספת מעלית,

ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות+מתקני חניה תת קרקעי וגידור זמני. סה"כ קיים

+מוצע 25 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מספר 20180996 מתאריך 31.10.22 עד 31.10.26
למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציקות רצפות ותקרות תינתן הארכה לשאר העבודות

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מספר 20180996 מתאריך 31.10.22 עד 31.10.26
למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציקות רצפות ותקרות תינתן הארכה לשאר העבודות.

הצבעה:

פה אחד – 6 (אורי בוסקילה, אפרים מזרחי ורפאל ברנו עזבו)

מבקש:

♦ סיטי פרוייקטים יזמות והתחדשות עירונית בע"מ

ברקת ראובן 23 חולון

♦ יזם- משה שרון

בעל הנכס:

♦ בעלות משותפת- ע"פ נסח טאבו

עורך:

♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 5341558597

כתובת הבניין: גבעתי 5, בת ים

שטח מגרש: 1059.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7154 חלקה: 177 ;

חלקה: 176 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 502-0358069, 502-0586131, בי/2/א, בי/29/א, בי/328, בי/328/ב, בי/339, בי/377, בי/403, בי/430/ב, בי/577

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך הארכת תוקף היתר 20190044 מתאריך 9.6.22 עד 9.6.28

2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי

3. חיזוק 2 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ע"פ תמ"א 38 הכוללים

32 יח"ד. מבוקש תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 28 יח"ד, שיפוץ

ותוספת ממ"דים, מעלית ומרפסות לדירות הקיימות + מתקני חניה וגידור זמני.

סה"כ קיים+מוצע 60 יח"ד.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מספר 20190044 מתאריך 9.6.22 עד 9.6.26

למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציקות רצפות ותקרות תינתן הארכה לשאר העבודות

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מספר 20190044 מתאריך 9.6.22 עד 9.6.26

למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציקות רצפות ותקרות תינתן הארכה לשאר העבודות

הצבעה :

פה אחד – 6 (אורי בוסקילה, אפרים מזרחי ורפאל ברנז עזבו)

סעיף 5:	מספר בקשה : 20240834	תיק בניין : 3389
פרוטוקול ועדת משנה	ישיבה מספר : 20250013	בתאריך : 17/11/2025

מבקש:

• **הלנה בסון**

דרך בן גוריון 105 בת ים

בעל הנכס:

• הלנה בסון

עורך:

• יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000510668

כתובת הבניין: דרך בן גוריון 105, בת ים

שטח מגרש : 546.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7139 חלקה: 108 יעוד: מגורים ג1

תכנית: בי/2/א', בי/339, בי/260, בי/449, 502-0584417

מהות הבקשה:

הכשרת שטח קיים בקרקע למסעדה קיימת + הכשרת מרפסת קיימת בקומת קרקע, הריסת חלק שחורג גבול

המגרש.

חוו"ד מהנדס העיר

לאשר

הקלות	מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
1. הרחבת המסחר בקומת קרקע לפי תב"ע בי/506/1/מק.	לאשר	עבור תוספת בניה	

החלטת:

הוחלט לאשר את הבקשה

הצבעה :

פה אחד – 6 (אורי בוסקילה, אפרים מזרחי ורפאל ברנז עזבו)

הקלות	מהות ההקלה	לאשר/לדחות/לדחות בחלקה	מענה
2. הרחבת המסחר בקומת קרקע לפי תב"ע בי/506/1/מק.	לאשר	עבור תוספת בניה	

שלב בקרת התכנון

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

אישור תחילת עבודות

- שלב א': אישור תחילת עבודות לביצוע הריסת החריגות
- לאחר ביצוע שלב א' יונפק אישור תחילת עבודות לבנייה עצמה
- שלב ב': לאחר דו"ח פיקוח כי ההריסות בוצעו ניתן יהיה להמשיך להליך הבניה
- הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבנין ובעל ה
- טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר

- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנועה זמניים, יש לתאם פגישה עם צחי בן גיגי 03-5556010.
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- בתיאום עם מח' חשמל ואגף התשתיות
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכונים
- אישור רשות העתיקות
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היערות.

דרישות למהלך ביצוע

- דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הס
- דוח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה
- + רצפה ראשונה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- 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 מודד מוסמך
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה)
- יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
- דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
- בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות
- מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
- אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות : אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח
- מחלקת תשתיות - ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות -אישור תכנית הסדרי תנועה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב
- יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטות באתר התאגיד לקבלת אישור
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט
- אישור משרד הבריאות

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/א', בי/79א'

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

ההקלות המבוקשות הן לצורך הגדלת זכויות הבנייה ב- 11% (6%+5%), לאור העובדה כי מדובר בתב"ע שהופקדה לפני '89). תוספת השטחים המבוקשת באה לידי ביטוי בתוספת יחידות נוספות (262 במקום 242) ובתוספת קומות נוספות (45 במקום 41).

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

החלטת:

הוחלט לסרב לבקשה לתוספת שטחים, קומות ויחידות מלון מהנימוקים הבאים:

ההקלות המבוקשות הן לצורך הגדלת זכויות הבנייה ב- 11% (6%+5%), לאור העובדה כי מדובר בתב"ע שהופקדה לפני '89), אשר נועדה, בין היתר, לתוספת יחידות נוספות (262 במקום 242) ולתוספת קומות (45 במקום 41).

מדובר במגרש שמהווה חלק ממתחם מלונאי שמפותח בימים אלו, שרווי ביחידות מלונאיות ובבנייני אינטנסיבי. לאור המשמעויות התכנוניות והציבוריות של התוספת המבוקשת הוחלט לדחות את הבקשה לתוספת שטחים, קומות ויחידות מלון.

שינויים פנימיים בקומות הקיימות שאין בהן הגדלת יחידות מלון מאושרים.

הצבעה:

בעד התוספת – 3 (עו"ד סהר שבצ'וק אנסטסיה, אירנה גנין ועו"ד דוד פפיא)
נגד התוספת – 3 + 1 (אלי יריב, לאה בם, קטי פיאסצקי קול כפול של יו"ר הוועדה)

עזבו את הישיבה – אורי בוסקילה, רפי ברנז ואפרים מזרחי

שלב בקרת התכנון

- 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:

♦ רפי שפירא נכסים 18 בע"מ

טשרניחובסקי 22 בת ים

♦ מיופה כוח עו"ד דודי

פלורנטין 29 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ רפי שפירא נכסים

עורך:

♦ יואב חבזון

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 2106225496

כתובת הבניין: טשרניחובסקי 22, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 311

תכנית: בי/2, בי/339, בי/46, בי/430, בי/430, בי/430, 502-0216473, 502-0358069, 502-0413625, 502-0586131

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך שינוי שם המבקש.

2. חיזוק מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 11 יח"ד. מבוקש חיזוק

והרחבת הדירות הקיימות, מרפסות, ממ"דים ומעלית לבניין, שיפוץ

כולל למבנה וגידור זמני. תוספת שלוש קומות מלאות הכוללות 12 יח"ד וסגירה בקומת

קרקע ובה 1 יח"ד סה"כ 13 יח"ד חדשות. קיים + מוצע 24 יח"ד בבניין.

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר בקשה לשינוי שם המבקש.

מ- רפי שפירא נכסים 18 בע"מ ח.פ. 515534790.

ל- דנועם השקעות ויזום בע"מ ח.פ. 516341724.

ויתרת התנאים בהתאם להיתר 20181155 מיום 20.10.24.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר בקשה לשינוי שם המבקש.

מ- רפי שפירא נכסים 18 בע"מ ח.פ. 515534790.

ל- דנועם השקעות ויזום בע"מ ח.פ. 516341724.

ויתרת התנאים בהתאם להיתר 20181155 מיום 20.10.24.

הצבעה:

פה אחד - 6 (אורי בוסקילה, אפרים מזרחי ורפי ברנס עזבו)

מבקש:

♦ ג.ג.מעין יזמות ובניה בע"מ

בלפור 82 בת ים

בעל הנכס:

♦ לפי נסח טאבו

עורך:

♦ מנו משה אדר'

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמין: 7910852415

כתובת הבניין: טשרניחובסקי 24, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 304 יעוד: מגורים ב'

תכנית: בי/28א', בי/2א', בי/339, בי/328, בי/328א', בי/328ב', בי/430, בי/430א', בי/430ב', בי/377, בי/403, בי/1403, תמ"א/38, בי/497, בי/538, בי/580, בי/510/1/מק, בי/577

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך שינוי שם המבקש.

2. חיזוק בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 11 יח"ד ,

מבוקש 3 קומות מלאות תוספת ממ"דים, מרפסות ומעלית לדירות הקיימות + גידור

זמני. הכולל 12 יח"ד חדשות. קיים + מוצע 23 יח"ד

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר בקשה לשינוי שם המבקש.

מ- ג.ג.מעין יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 515389872.

ל- דנועם השקעות ויזום בע"מ ח.פ. 516341724.

יתרת התנאים כמופיע בהיתר 20200126 מיום 14.11.24.

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר בקשה לשינוי שם המבקש.

מ- ג.ג.מעין יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 515389872.

ל- דנועם השקעות ויזום בע"מ ח.פ. 516341724.

יתרת התנאים כמופיע בהיתר 20200126 מיום 14.11.24.

הצבעה:

פה אחד - 6 (אורי בוסקילה, אפרים מזרחי ורפי ברנס עזבו)

מבקש:

♦ צנטרוס בזבוטינסקי 28 בת ים בע"מ

המסגר 42 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ עו"ד דן הלפרט מיופה כוח הבעלים

עורך:

♦ תומר הררי

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000232640

כתובת הבניין: ז'בוטינסקי 28, בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7141 חלקה: 163

תכנית: בי/2/א, בי/117, בי/339, בי/377, בי/430, בי/403, בי/430/א, בי/430/ב, בי/1/403, בי/538, 502-0216473, 502-0413625, 502-0586131

מהות הבקשה:

1. הבקשה מובאת לדיון לצורך תיקון השטחים לאור מציאת טעות בחישוב השטחים אל מול היתר הבניה שניתנו ההיתר המלולי שיצא אינו תואם לתשריט התכנית שעליה לא הוטמע חותמת ההיתר. לאור האמור חישוב שטח הקומה חושב עפ"י תשריט בית משותף.
2. הריסת בניין קיים בן 3 קומות הכולל 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א' מבוקש הקמת בניין חדש בן 9 קומות על קומת קרקע + 3 קומות מרתף + גדור זמני לתקופת בניה. הכולל 23 יח"ד חדשות.

חוו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות הכולל 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א' מבוקש הקמת בניין חדש בן 9 קומות על קומת קרקע + 3 קומות מרתף + גדור זמני לתקופת בניה. הכולל 23 יח"ד חדשות. בכפוף:

הערות לתשריט הבקשה:

יש לתקן תכנית לפי הערות הבדוק

השלמת דרישות בקרת תכנ:

1. אישור מכון בקרה.

תאומים ואישורים נוספים:

1. אישור איכות הסביבה
2. אישור מחלקת תשתיות ניקוז

תנאים להיתר:

1. אגרות והיטלים: תשלום אגרות והיטלים, היטלי השבחה כחוק.

תנאים לתחילת עבודות הבנייה:**מח' הפיקוח**

1. אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
2. יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה
3. הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
4. מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
5. בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ההיתר
6. טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
7. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
8. הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
9. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
10. הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
11. אישור רשות העתיקות (לבקשות בתחום עתיקות בהתאם להנחיות רשות העתיקות)

12. אישור בטוחים(פוליסה)מבעל ההיתר והקבלן הראשי
13. הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
14. תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים , מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
15. הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
16. אישור היחידה הסביבתית
17. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
18. אישור תשתיות - תאום הנדסי לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות
19. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם חברת חשמל ואגף התשתיות (במידה ונדרש העתקה/הטמנה של קו מתח, עמודי תאורה וכו')
20. אישור תכנית ארגון אתר בטיחות וסקר סיכונים
21. אישור תאגיד המים
22. אישור מחלקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכסי עירייה)
23. אישור מחלקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות אישור פקיד היערות לכריתה/העתקה או שימור(במידה וקיים עץ בוגר בקרבה של 4 מ')
24. אישור מחלקת תברואה על חתימת כתב התחייבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבנייה

תנאים למהלך הביצוע :

מח' הפיקוח :

1. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסימון
2. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
3. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
4. 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

תנאים לתעודת גמר :

מח' הפיקוח

1. אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
2. אישור מכון בקרה - גמר
3. תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
4. תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד בניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
5. תצהיר מודד מוסמך
6. תצהיר יועץ תנועה
7. תצהיר יועץ בטיחות
8. תצהיר יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
9. דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
10. בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
11. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)
12. אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות, תקרות, עמודים, קירות מעלית ומדרגות, מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
13. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
14. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
15. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
16. אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי (באזור ימי)
17. אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
18. אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
19. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
20. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
21. אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור בבלים/לויין
22. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
23. אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
24. אישור דיווח אחראי לביקורת -טופס ד-17
25. אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח

26. אישור תשתיות- ניקוז מי נגר
27. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
28. אישור תשתיות - תאום הנדסי
29. אישור היחידה הסביבתית
30. אישור תאגיד המים
31. אישור מחלקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות פקיד היערות (במידה וקיים עץ בוגר בקרבה של 4 מ')
32. אישור מחלקת נכסים - תשלום חובות שטחי התארגנות
33. אישור מחלקת אגרות והיטלים
34. אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרות שילוט
35. אישור הצבת דפיברלטור

ה ח ל ט ה:

הוחלט לאשר תיקון טבלת השטחים בבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות הכולל 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א' מבוקש הקמת בניין חדש בן 9 קומות על קומת קרקע +3 קומות מרתף +גדור זמני לתקופת בניה. הכולל 23 יח"ד חדשות .

הצבעה:

פה אחד - 6 (אורי בוסקילה, אפרים מזרחי ורפי ברנס עזבו)

בכפוף:

הערות לתשריט הבקשה :

יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

השלמת דרישות בקרת תכנ:

2. אישור מכון בקרה.

תאומים ואישורים נוספים:

3. אישור איכות הסביבה

4. אישור מחלקת תשתיות ניקוז

תנאים להיתר:

1. אגרות והיטלים: תשלום אגרות והיטלים, היטלי השבחה כחוק.

תנאים לתחילת עבודות הבנייה:

מח' הפיקוח

25. אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
26. יש לצרף הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה
27. הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
28. מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
29. בקשת אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן , אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ההיתר
30. טבלת פרטי אנשי קשר בעלי תפקידים וממונים באתר
31. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
32. הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
33. הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין
34. הודעת מינוי ותצהיר מדביר מורשה
35. אישור רשות העתיקות (לבקשות בתחום עתיקות בהתאם להנחיות רשות העתיקות)

36. אישור בטוחים(פוליסה)מבעל ההיתר והקבלן הראשי
37. הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבניה
38. תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטי היתר וממונים , מפת מדידה AS MADE על מיקום הגידור, ושלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישוי עסק
39. הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
40. אישור היחידה הסביבתית
41. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
42. אישור תשתיות - תאום הנדסי לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות
43. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בתאום עם חברת חשמל ואגף התשתיות (במידה ונדרש העתקה/הטמנה של קו מתח, עמודי תאורה וכו')
44. אישור תכנית ארגון אתר בטיחות וסקר סיכונים
45. אישור תאגיד המים
46. אישור מחלקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכסי עירייה)
47. אישור מחלקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות אישור פקיד היערות לכריתה/העתקה או שימור(במידה וקיים עץ בוגר בקרבה של 4 מ')
48. אישור מחלקת תברואה על חתימת כתב התחייבות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבנייה

תנאים למהלך הביצוע :

מח' הפיקוח :

5. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסימון
6. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
7. דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
8. 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

תנאים לתעודת גמר :

מח' הפיקוח

36. אישור תעודת גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
37. אישור מכון בקרה - גמר
38. תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
39. תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד בניין, תצהיר אחראי לביצוע שלד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
40. תצהיר מודד מוסמך
41. תצהיר יועץ תנועה
42. תצהיר יועץ בטיחות
43. תצהיר יועץ נגישות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין לייד החתימה שהאישור הינו לאכלוס
44. דוח מסכם מאחראי לביקורת על הביצוע
45. בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
46. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)
47. אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות,תקרות,עמודים,קירות מעלית ומדרגות, מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
48. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרחב מוגן
49. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרחב המוגן
50. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
51. אישור מעבדה מוסמכת לחוזק הדבקת ציפוי חוץ ועמידותו באזור ימי (באזור ימי)
52. אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
53. אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות :אינסטלציה של מים,ביוב וניקוז
54. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
55. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולרית
56. אישור מעבדה מוסמכת לתשתית למתקן לקליטת שידור בבלים/לויין
57. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
58. אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
59. אישור דיווח אחראי לביקורת -טופס ד13-17
60. אישור הבקשה ע"י אחראי לביקורת,מפקח בניה,מנהל מחלקת פיקוח

- 61. אישור תשתיות- ניקוז מי נגר
- 62. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
- 63. אישור תשתיות - תאום הנדסי
- 64. אישור היחידה הסביבתית
- 65. אישור תאגיד המים
- 66. אישור מחלקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות פקיד היערות (במידה וקיים עץ בוגר בקרבה של 4 מ')
- 67. אישור מחלקת נכסים - תשלום חובות שטחי התארגנות
- 68. אישור מחלקת אגרות והיטלים
- 69. אישור מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרות שילוט
- 70. אישור הצבת דפיברלטור