

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת שימור אתרים

ישיבה מספר: 20250001 ביום רביעי תאריך 07/05/25 ט' אייר, תשפ"ה בשעה 14:15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	502-1060870 שינויים ברשימת השימור - הוספת וגריעת אתרים	שינויים ברשימת השימור - הוספת וגריעת אתרים	תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64ב'	2

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

פרוטוקול ועדת שימור אתרים ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 07/05/2025

שם: תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64ב'
נושא: שינויים ברשימת השימור - הוספת וגריעת אתרים
עיריית בת-ים

שטח התוכנית: 8,328,514.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	502-0222323
ללא שינוי	502-0358069
כפיפות	502-0923730
שינוי	בי/2א
החלפה	בי/328
החלפה	בי/339
החלפה	בי/377
החלפה	בי/403
החלפה	בי/430
החלפה	בי/430א
החלפה	בי/430ב
ללא שינוי	בי/577
כפיפות	תמא/42
כפיפות	תתל/103

בעלי עניין:**יזם:**

עיריית בת ים

♦

עורך:

ארז אלה

מגיש:

עיריית בת ים

כתובת:

בת ים

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 3947
78-80 ,
גוש : 5029
4 ,
גוש : 6997
14, 16, 75-76, 86-87, 89-90, 214, 248, 250-251, 253, 255-277, 291, 294, 296, 298, 300, 307, 314, 317 ,
גוש : 7000
37, 107-108, 110, 137, 140 ,
גוש : 7050
66, 68-69, 71, 73, 75, 77, 84, 86, 87, 90, 101, 142-143, 145, 151 ,
גוש : 7058
7, 6-7, 29, 35, 39, 42, 47, 56-84, 87-97, 104, 110-113, 116, 118-123, 155 ,
גוש : 7120
37, 60-54, 64, 66-69, 71-73, 75-78, 81-87, 89-90, 102-117, 119-120, 122-128, 130-132, 135, 143, 148, 152, 156-157 ,
160-162, 166-179, 181-183, 185-186, 189-204 ,
גוש : 7121
26, 39, 41-42, 48, 64, 68 ,
גוש : 7124
83-82, 99-86, 102-111, 129-136, 139-144, 147-151, 155-158, 165-172, 175-179, 181-187, 191-192, 214-215, 217, 220 ,
222, 226, 232, 246-247, 253-283, 288-292, 294-296, 302-304 ,
גוש : 7127
210-209 ,
גוש : 7131
213-1, 215-216, 218-220 ,
גוש : 7132

211 ,	גוש : 7133
12-32 , 37-72 , 78-87 , 89 , 91 , 93 , 96-98 , 98 ,	גוש : 7139
88-89 , 96-117 , 119-141 , 143 , 146-150 , 153-176 , 179-191 , 218 , 221-226 , 230-232 , 234 , 236-239 , 241 , 243-244 , 246-	גוש : 7153
257 , 259-260 , 262-264 ,	גוש : 7153
78 , 83 , 141 , 144 , 165 , 169 , 174 , 178-179 , 186-188 , 191 , 197-199 , 201-202 , 204-205 , 208 , 210-212 , 214 , 222 , 238 , 240 ,	גוש : 7160
274 , 276 , 278-292 , 295-307 , 312 , 315 , 318-320 , 322-324 , 326-327 , 332-343 , 347 , 349-359 , 365 , 368-369 , 372-373 ,	גוש : 7162
377-378 , 380 , 389 , 412 , 414 , 417-419 ,	גוש : 7178
65-1 , 67-78 , 82-104 , 106-326 , 342-346 , 361-374 , 376-377 , 379-380 , 382-383 , 385-386 , 389 , 391 , 393-394 , 396-397 ,	גוש : 7178
399-408 ,	גוש : 7178
308 , 311 , 315 ,	גוש : 7178
18-2 , 20-38 ,	גוש : 7178

מטרת הדין

כחלק ממסמכי התכנית הכוללת להתחדשות עירונית בבת ים מתוקף סעיף 64 (ב) לחוק התכנון והבניה, התכנית קובעת גם אתרים, מתחמים ומרקמים לשימור וכן הוראות לאתרים לשימור. בישיבה מס' 20240003 של מליאת הועדה המקומית התקבלה החלטה להעביר את התכנית לאישור הוועדה המחוזית בכפוף לדרישות בהן, לקיום דיון בוועדת השימור להחלטה בנושא רשימת השימור העירונית. בהתאם לכך, התכנית עולה לדיון בוועדת השימור לצורך אישור רשימת השימור הכלולה בתכנית.

1. נספח תיעוד ושימור - מחייב חלקית - נספח המפרט את המתחמים, האתרים הנופיים והמבנים לשימור ברחבי העיר, וכולל פירוט של דרגות השימור הנדרשות.
2. תיעוד / סקר שימור - מחייב - רשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק

התכנון והבניה.

העבודה על רשימת השימור החלה בשנת 2011 וכללה סקר שימור עירוני של כ- 200 אתרים

שצומצם לרשימה של 68 אתרים. הסקר התייחס לערכי השימור המקובלים בעולם (אמנת

בורה): ערך אדריכלי נופי ואסתטי, ערך היסטורי, ערך חברתי וערך מדעי, ולהם נוספו ערכים מקומיים. האתרים ברשימת השימור סווגו לדרגת שימור – א' ב' או ג'.

א- אתרים עליהם חלות הגבלות מחמירות

ב- אתרים ללא הגבלות מחמירות

ג- אתרים לתיעוד בלבד

רשימת השימור אושרה בשנת 2014 בוועדת השימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, וכעת מוצגת לאישור מחדש בכפוף לשינויים נקודתיים אשר מוצע לבצע.

האתרים אשר בהם בוצע שינוי הם:

1. ג'בליה א- הסרת דרגת שימור א' משני מבנים בתחומי המתחם לשימור
2. המרכז המסחרי ברמת יוסף- הגדרת אתר מתחמי במקום ריבוי אתרים מבניים
3. הסרת מבנה מסור באזור התעשייה מרשימת השימור
4. בית כנסת מרום ישראל ומבנה תשתית- האחדת שני אתרים לשימור לאתר אחד – בית כנסת מרום ישראל

פירוט כלל הרשימה נמצא במסמכי התכנית וכרטסות השימור המצורפות.

מטרת התוכנית :

המשך הפיתוח של בת ים כעיר המספקת סביבת חיים מלאה ואיכותית לתושביה, למבקרים ולמועסקים בה. עיר חוף שוקקת, המהווה מוקד משיכה תיירותי ועסקי, הכוללת מרחבי חיים המשלבים מגורים, תעסוקה, אירוח, פנאי ונופש לצד סביבה אורבנית, חופית וימית פעילה ועשירה.

הסדרת מסלולי ההתחדשות בעיר תחת תכנית התחדשות עירונית אחת בעלת אסטרטגיה תכנונית לעתיד העירוני עד לשנת 2050. מטרת התכנית לייצר הלימה בין התפתחות העיר מבחינת היקף תושבים ומשתמשים ובין המענה הציבורי הנדרש על מנת לייצר איכות חיים ורמת שירות גבוהה לתושבי העיר. התכנית עוסקת בהיבטי פרוגרמה,

תשתיות, חשמל, צפיפות ומרחב ציבורי וקובעת מנגנון מעקב ובקרה לשנת היעד מבחינת כמות יח"ד המיועדות להתחדשות, הפרוגרמה הציבורית הנדרשת ופיתוח התשתיות. פיתוח ושכלול המערכת האורבנית הקיימת של העיר וקביעת הנחיות לפיתוח ועיצוב המרחב הציבורי, פיתוח ועיבוי הרחובות והשדרות העירוניות ופיתוח מרכזים אורבניים - קיימים וחדשים.

מסלולים להתחדשות עירונית

התכנית מתווה שלושה מסלולים להתחדשות מבנים טעוני חיזוק בעיר:

א. "התחדשות בניינית" - מגרשים המסומנים בתכנית זו ב"פ תכנית מאושרת אחרת יוכלו להתחדש כבניין בודד או באיחוד עם מגרש נוסף בהוצאת היתר-בנייה בלבד תחת הזכויות המוקנות בתכנית זו. מסלול זה הינו עבור שטח מגרש מינימלי של 0.7 ד'. מגרשים קטנים מ-0.7 ד' יידרשו להתאחד עם מגרש נוסף על מנת לקדם היתר-בנייה. במידה ושטח המגרשים עולה על 2 ד' תעמוד לרשות מהנדס העיר האפשרות לשנות את מסלול ההתחדשות הקבוע בתכנית ולהוסיף מטלה ציבורית. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מכוחה עבור בניינים שסווגו להתחדשות במסלול להתחדשות בנייני. התחדשות במסלול הבנייני אינה נדרשת להקצאת שטחים עבור צורכי ציבור, למעט מגרשים נקודתיים בהם נדרשת התערבות מרחבית. עד אישור התכנית הכוללת בוועדה המחוזית מסלול זה יהיה מוגדר כ"תכנית-היתר" במסלול מהיר (חלופת "שקד").

ב. "התחדשות מקבצית" - מגרשים המסומנים בתכנית זו ב"פ תכנית מאושרת אחרת ובנוסף, מסומנים בסימון "הנחיות מיוחדות ב" יוכלו להתחדש ע"י קידום תכנית מקומית תוך תוספת זכויות ושימושים בהתאם למפורט בתכנית זו. מגרשים המקודמים במסלול מקבצי יידרשו להקצאת שטחים ציבוריים עבור מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, פיתוח תשתיות וכו' בהתאם להנחיות התכנית בהיקף של עד 15% קרקע ו/או שטחים מבונוים (10 מ"ר בנוי ליח"ד).

ג. "התחדשות מתחם פינוי-בינוי" - מגרשים המסומנים בתכנית זו ב"פ תכנית מאושרת אחרת ובנוסף, מסומנים בסימון "הנחיות מיוחדות ב" יוכלו להתחדש ע"י קידום תכנית מקומית תוך תוספת זכויות ושימושים בהתאם למפורט בתכנית זו. תכנית להתחדשות במסלול מתחמי יידרשו להקצאת שטחים ציבוריים עבור מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, פיתוח תשתיות וכו' בהתאם להנחיות התכנית, בהיקף של עד 30% קרקע ו/או שטחים מבונוים (20 מ"ר בנוי ליח"ד).

בנוסף, התכנית מתווה הנחיות מתאריות להכנת תכניות התחדשות ברובע העסקים של העיר.

מסמכי התכנית

בנוסף לתשריט מצב מוצע שהינו מחייב, לתכנית מצורפים 7 נספחים:

1. נספח חלופות לטבלה 5 - מחייב - נספח הכולל פירוט אודות הקיבולת העירונית לתוספת יחידות הדיר תוך בחינה של נושאי התשתית, הכלכלה העירונית והפרוגרמה לצורכי ציבור וחינוך והתנאים הנדרשים על מנת לאפשר המשך תוספת של יח"ד לעיר
2. נספח הוראות בינוי - מחייב - נספח הכולל חלוקה של העיר לחמישה טיפוסים מרחבים: מגורים, עירוני, על עירוני, אירוח ועסקים. בהתאם לחלוקה ייקבעו תמהיל השימושים ותמהיל וצפיפות היח"ד במרחבים השונים.
3. רשימת שימור - מחייבת - בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה.
4. נספח שימור - מחייב חלקית - מחייב לנושא מבנים, מתחמים ואתרים נופיים לשימור וסיווגם.
5. נספח עיצוב פיתוח ובינוי - מחייב חלקית - נספח עיצוב, פיתוח ובינוי כולל הגבלות הגובה בבינוי ופירוט הרשתות הציבוריות - תחבורה ציבורית, תשתית ירוקה, מוקדים ואתרים עירוניים לשימור ולפיתוח.
6. נספח תשתיות - רקע - נספח הכולל את הנחיות פיתוח התשתיות בנושאי ניהול נגר וניקוז, חשמל, מגבלות הבנייה העירונית, המטרופוליטיות והארציות.
7. חוברת עקרונות התכנון - רקע - החוברת כוללת הרחבה במלל בנושאי תנועה, נוף, פרוגרמה, שימור, תשתיות וסביבה, וכן כרטיסיות רובעיות הכוללות הנחיות תכנון לכל רובע.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות והנחיות להתחדשות בניינית שיחולו גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38 ותכניות שהוכנו מכוחה.
2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
3. קביעת הנחיות לשיפור רשת ההליכה והרכיבה על אופניים.
4. קביעת שטחי קרקע ב"פ תכנית מאושרת" בהם ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו - "התחדשות בניינית".
5. קביעת שטחי קרקע ב"פ תכנית מאושרת" עם "הוראות מיוחדות ב" המאפשרות התחדשות

- עירונית במסגרת הליך תכנית מקומית "התחדשות מקבצית".
6. קביעת שטחי קרקע ביעוד קרקע "עירוני מעורב" הדורשים קידום תכנית מפורטת "התחדשות מתחמית".
 7. קביעת שימושים, זכויות בינוי מירביות, והוראות בינוי בתחום התכנית.
 8. קביעת הוראות לחניה ולגישה למגרשים.
 9. קביעת זכויות מוקנות ותנאים למתן היתר בניה ל"התחדשות בניינית".
 10. קביעת הנחיות לשילוב שימושים נוספים במבני מגורים מעורבי שימושים.
 11. קביעת הנחיות להכנת תכנית מתאר מקומית מכוח תכנית זו.
 12. קביעת הנחיות מתאריות לאזור רובע העסקים.
 13. קביעת אתרים, מתחמים ומרקמים לשימור ומתן הוראות לאתרים לשימור.
 14. קביעת אזורים לניוד זכויות.
 15. קביעת הנחיות ליעוד נדחה להפקעה עבור הרחבת רחובות ושילובי אמצע.

חוו"ד מהנדס הועדה

1. לאורך 15 השנים האחרונות נעשתה עבודה ענפה בנושא השימור שכללה סקר רחב ומקיף על האתרים בבת ים. רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אושרה בועדת השימור בשנת 2014. כחלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשימת השימור.
2. השינויים המוצעים לבצע ברשימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים.
3. ממליץ לאשר את רשימת השימור המוצעת.

ה ח ל ט ה:

4. לאורך 15 השנים האחרונות נעשתה עבודה ענפה בנושא השימור שכללה סקר רחב ומקיף על האתרים בבת ים. רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר אושרה בועדת השימור בשנת 2014. כחלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשימת השימור.
5. השינויים המוצעים לבצע ברשימת השימור תואמים את הצרכים העירוניים העכשוויים.
6. הוחלט **לאשר פה אחד** את רשימת השימור המוצעת מלבד:
 - א. סעיף 17 – מבנה מחלקת הנדסה - להוריד לדרגת שימור ג' – בעד – 3, נגד – 1 (שירה שפרכר)
 - ב. סעיף 22 – בית יד לבנים - להוריד לדרגת שימור ג' - פה אחד – 4
 - ג. סעיף 62 – מרקם לשימור – שכונת רמת יוסף – להוריד את מבני הפטיו בחלק המערבי של רחוב הדדי לדרגת רגישות ב' - בעד – 2, נגד – 1 (שירה שפרכר) נמנע - 1 (אלי יריב)
 - ד. סעיף 65 – בית כנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג' – פה אחד – 4.
 - ה. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה - פה אחד – 4. במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספת 2 מבנים לרשימת השימור כדלקמן – פה אחד – 4.
 1. בית כנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'
 2. בית התרבות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9
- ו. סעיף 59 – שיכון ותיקים – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקים כמתחם בו נדרש לקדם תכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה - פה אחד – 4.
- ז. סעיף 64 – שכונת באבוב – הקטנת גבולות המתחם כך שלא יכלול את בית האבות – פה אחד – 4.
- ח. הוספה לרשימת השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצולי שואה) - רח' ירושלים 67 - דרגה ב' – פה אחד 4.