

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

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

רשימת נושאים תכנוניים

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

שם: ב/י/915/מתק מתחם טרומפלדור דניאל
 נושא: דיון בהפקדת תכנית
 עירית בת-ים
 שטח התוכנית: 5,100.000 מ"ר
 סמכות: ועדת מקומית

יחס	لتכנית
שינויי	ב/י/2/א
שינויי	ב/י/27/ב
שינויי	ב/י/339/ב
כפיפות	ב/י/377/ב
שינויי	ב/י/430/א
כפיפות	תמא/1/1
כפיפות	תמא/16/תמא
כפיפות	תמא/16/4/תמא
כפיפות	תמא/23/א/4
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תמא/60/60
כפיפות	תמא/5/5
כפיפות	תמא/5/1/5

גבולות:

שכונות בית גן, בין הרחובות דניאל ממערב וטרומפלדור ממזרח.

בעלי עניין:

אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ

אלון פיבקו

אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ

ייזם:**עורך:** **מגיש:****כתובת:**

רחוב טרומפלדור 8 , בת ים

רחוב טרומפלדור 10 , בת ים

רחוב דניאל 19 , בת ים

רחוב דניאל 21 , בת ים

gosim/חולקות לתכנית:

גוש: 7150

, 405, 256-259

מטרת הדין:

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

המתחם מתאפיין באיכות ייחודיות של טיפולוגיות הבניה, המיצרת מרכם עירוני בעל ערך אדריכלי וסביבתי גבוה. בהחלטת ועדת השימור העירונית מתאריך 04.08.2025

07.05.2025

המתחם סוג בשרות השימור כמתחים בריגושים ג', קרי מذובר במתחים שמיועד להריסה ובינוי מחדש.

יש להתייחס בטיפולוגיה ובקנה מידיה לבניין הקיימים לשימור במתחים.

ויתיועד בלבד, תוך שמרית ערכיהם מרכיבים אשר עלו בתיק התיעוד. בשל כך,

ישנה חשיבות לשימור המאפיינים הקיימים במתחים כחלק מתפיסת הפיתוח הכלולית.

המתחם הקיים כולל 4 מבנים בני 3 קומותה המקיימים ציר מרכזית ובهم 73 יחידות דיור. במרכז המתחם עובר שביל הולכי רגל בייעוד לצ'יפ.

התכנית המוצעת מאפשרת את הריסת המבנים הקיימים והקמת 4 מבנים חדשים בני 10 קומות, הכוללים 237 יחידות דיור סך הכל ותוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע וקומת א' (באחד הבניינים) לרוחות תושבי האזור.

התכנון החדש יעשה תוך שטירה על הערכיהם האדריכליים הקיימים באמצעות יצירת בלוק מגוריים היקפי שבמרכזו ציר יורך משמעותית ומושרת לסביבתה.

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

והבנייה (חלופת שקד).

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית במסלול של הריסה ובנייה על פי תיקון 139 הכללת שניוי יעוד, העצמת זכויות ומテン הוראות להקמת ארכיטקטורה מבני מגורים בני 10 קומות הכלולים 238 יח"ד. התוכנית כוללת בינוי מרכיבי עם שטחי ציבורי מבנים בקומת הקרקע וקומה א' באחד מהבנייהים, סבב חצר מרכזית מקושרת לשביבתה.

יעקי רירותות התכנית:

- א. קביעת זכויות והוראות בניה למגורים עפ"י סעיף 70 ב (ג) 1 (א).
- ב. קביעת גובה מבנים ומספר קומות עפ"י סעיף לפ" 62 א (א) 4.
- ג. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- ד. קביעת הוראות להריסת מבנים עפ"י 62 (א) 19.
- ה. קביעת זיקת הנאה לציבור מעלה ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כל רכב עפ"י 62 (א) 1.
- ו. אחיד וחולקה חדשת לא הסכמת כל הבעלים בכל תחומי התכנית/בחalk מתחום התכנית עפ"י 62 א (א) 1.
- ז. קביעת זכויות בנייה עבור שטחים לבניין ציבור סעיף 70 ב (א) 3.

חו"ד מהנדס הוועדה

התוכנית הנדרשה היא תוכנית התחדשות עירונית במסלול הריסה ובנייה ע"פ תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (חלופת שקד). התוכנית ממוקמת בשכונות לב העיר בסמיכות למרכז העיר בית ים.

המתיחס מהוות חלק ממכלול טרומפלדור אשר הוגדר כמרקם לשימור בדרגה ג' בתוכנית השימור של עיריית בית ים, ככלומר מתחם לטייעוד, ובנניה מחדש של הערכיים המרకמיים של המתחם.

התוכנית נדונה והומלצת בוועדת השימור העירונית בתאריך 04.08.2025.

התוכנית מציעה התחדשות עירונית אינטלקטואלית, תוך שימירה על העקרונות של חצר פנימית יロקה ומעבר פתוח מרוחב טרומפלדור לרחוב דניאל. כמו כן התוכנית כוללת שטח משמשות לטובת הציבור אשר יוכל לחזק את המרkers הקהילתי של שכונות לב העיר המתחדשת.

ממליץ על אישור התוכנית להפקדה לאחר תיקונה בהתאם להערות הבדיקה.

החלטת:

התוכנית הנדרשה היא תוכנית התחדשות עירונית במסלול הריסה ובנייה ע"פ תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (חלופת שקד). התוכנית ממוקמת בשכונות לב העיר בסמיכות למרכז העיר בית ים.

המתיחס מהוות חלק ממכלול טרומפלדור אשר הוגדר כמרקם לשימור בדרגה ג' בתוכנית השימור של עיריית בית ים, ככלומר מתחם לטייעוד, ובנניה מחדש של הערכיים המרకמיים של המתחם.

התוכנית נדונה והומלצת בוועדת השימור העירונית בתאריך 04.08.2025.

התוכנית מציעה התחדשות עירונית אינטלקטואלית, תוך שימירה על העקרונות של חצר פנימית יロקה ומעבר פתוח מרוחב טרומפלדור לרחוב דניאל. כמו כן התוכנית כוללת שטח משמשות לטובת הציבור אשר יוכל לחזק את המarkers הקהילתי של שכונות לב העיר המתחדשת.

וחולט על אישור התוכנית להפקדה לאחר תיקונה בהתאם להערות הערות הצוות
המקצועי:

א. התאמת לתכנית הכלולה:

כוללת מוצע

רח"ק 6 5

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

שטחים פתוחים בזיקת הנאה

גובה מקסימלי עליה נקודתית של 18 קומות 10 קומות

כפיפות 40 46

ב. התאמת החלופת שקד:

1. עפ"י חוק התכנון והבנייה, סעיף 57ב. (ג)(1)א בתוכנית לעמידות מבנים מפני רעידת

אדמה
במסלול הריסה ובינוי מחדש הכוללת לפחות שלושה מגרשים גובלים, שבכל אחד מהם
נמצא מבנה הטעון חיזוק, ונקבע בה כי יהיה ניתן למשה רק בדרך של הריסת כל
המבנים
האמורים ובוניהם מחדש והוא כוללת הוראות איחוד וחולקה לפי סימן ז' לגבי אותם
מגרשים לפחות, רשותה הוועדה המקומית לקבוע שיעור הגדרת השטח הכלול בכל
המגרשים יהיה עד 500% משטח הבניה הכלול הקיים, מעל פני הקרקע, של המבנים
הטעוניים חיזוק בכל המגרשים כאמור

בתוכנית מוצע ייקף זכויות בניה שעומד לפחות מ- 500% :
שטח בניי קיימים : 5,170 מ"ר (500% משטח קיימים הינו 25,850 מ"ר)
שטח בניי מוצע : 25,400 מ"ר

ג. כללי :

1. לעדכן את שם התוכנית : ב/15/מ"ק מתחם טרומפלדור דניאל בכלל המסתמכים.
2. השטח במרקז המתחם יהיה פתוח לציבור, יש לסמן זיקת הנאה.
3. יש להעיר כתוב שיופיע לוועדה המקומית בת ים לפ"ס. 197.ב.
4. דירות גן תאפשרה עם מופסות בלבד בקונטור זהה לקומות מעל.
5. יש לתקן את טבלת ההקצתה ואיזו ולהעיר לבדיקה בהקדם
6. יש להוסיף הוראות לנושא הריסה

ד. תשריט מצב מוצע :

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

ה. הוראות התכנית :

10. סעיף 2.2 – עיקרי הוראות התוכנית : יש לציין בכל סעיף מכוח איזה סעיף בחוק.
11. יש להוסיף הוראת בגיןו שתבטיח כניסה לנישות לכל השימושים הן מהחצץ הפנימית והן מהחוץ. כמו כן, יש להציג זאת גם בנוף הבניין.
12. להוסיף הוראה שתאפשר כניסה מהחצץ הפנימית לכל השטחים המשותפים.
13. העורות טכניות על גבי מסמך ההוראות המצח"ב.
14. זיקת הנאה –
 - א. לא תאפשר חריגות מקוויי הבניין לתא שטח זה
 - ב. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה לזיקת המעבר הכלול הנחיה לשימירה על המשיכויות החיצר .
15. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א ס"ק 10 "זיקות הנאה למעבר ציבורי יבחן יקבעו במסגרת העיצוב" ואת סעיף 6.3.2 ס"ק 2 "מקום זיקות ההנהה ייקבעו במסגרת הליך קבלת החלטה ובניה ובתנאי שתישמר רוח התכנון".
16. להוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א מرتפים ס"ק 5 ובסעיף 6.14 ס"ק 1 ג. נטיעת עצים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקע לשורשי העץ שיבטיח נפה מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ"מ".
17. יש להוסיף הוראה בתנאי בהליך הרישי כתנאי למתן היתר : "לאור רגישות המתחם וחשיבות השימירה על ערכי השימור המתחמים, תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי מצומצמת שתואשר ע"י הוועדה המקומית, בתיאום מול מערכ עיצוב אורבני .

ו. העורות לטבלה 5 :

18. יש להעיר תחשיב מסודר לנושא השטחים ביחס לשטחיםקיימים בהיתר, בטבלת אקסל פתוחה וקובץ חתומים ע"י עורך התכנית.
19. יש להוסיף לטבלה את כל ייעודי הקרקע ותאי השטח.
20. העורות נוספות ראו במסמך ההוראות.
21. המעבר מצפון לדרום – יש לשמור על מרחק מינימלי בין המבנים של 8 מ' ולהציג זאת בנוף הבניין.

ז. נוף בגיןו :

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

23. מבני הציבור: יש לקבץ כמה שנייתן את הגראינים לייצור מרחב ציבורי רגולרי ומיטבי.
24. בינוי מבנה הציבור יש להוסיף הוראה לממ"ק.
25. דירות גן – ראו הערה א'.
26. חדרי אשפה – יש למקם את חדרי האשפה בחזית הרחוב אולם ללא פתח לרוחב, ושהכניתה אליהם תהיה צדדית, יש לתקן גם בהוראות התכנית במידת הצורך. יש לבחון שינויים מיקום חדר האשפה בבנין הדром מערבי באם יחולט על שינוי מיקום הרמפה.
27. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיה להכנות תכנית יעיצוב ולודא כי התכנית תכלול התניות הקשורות לנושאים בפיתוח השיטה בmgrash:
- א. איפיון הגינות הקדימות כלפי הרחובות והשbillים והגדרת פרטי גידור איחדים
 - ב. חצר מרכזית- גיבוש תכנון הנוף השומרת על המשכיות המרחב הפתוח כגון גינון בEMPLAT
 - ג. עצים וצמחיה- עם העלייה בגובה המבנים, שטחים רבים מהחצר הפנימית יהיו מוצלים
 - ה. גידול הנוטרים ממימוש התכנית.

ח. נספח תנוצה:

28. כל רמפה הכניסה מכונסת לתוך הבינוי ניתן יהיה למקמה גם ברחוב דניאל. יידרש אישור פ. היורות לנושא העץ (מס' 379) – באחריות היוזם.
29. נא להתאים את נספח התנוצה למוקש בטבלה 5.
30. הערות טכניות מצ"ב בנפרד

ט. נספח+סקר עצים:

31. נספח העצים לא ברור:
- א. יש לסמן קו כחול בנספח העצים.
 - ב. יש להציג את נספח העצים על גבי מפה נקייה מתרשיים וכיותבים.
 - ג. לתקן גרפיקה לבורה וכחה יותר לשמר ע"י שינויי בינוי מינוריים, או החליפין להעתיק לתוחום החצר החדשה.

י. נספח מי נגר:

33. בעקבות שינוי מיקום השצ"פ – יש לעדכן לגמל אחד לכל המגרשים בבקשת מי בית ים.

יא. אישורים:

34. נדרש אישור פ. היורות לנספח.
35. אישור תאגיד מי בית ים.
36. אישור שמאו הוועדה המקומית לטבלאות האו"ח.

בהתאם להמלצת ועדת שימור המעבר הציבורי ממערב למזרח מאושר, ומעבר מצפון לדром יבחן במסגרת תכנית העיצוב.

שם: ב/י 584 - התחדשות עירונית - מתחם חלמיה

נושא: דיןון בהתקנות

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 79,553.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
240/ב/י	החלפה
364/ב/י	החלפה
71/ב/י	החלפה
בוב/תגפ/2	לא שינוי
1/תמא/1	אישור ע"פ תמא/א
35/תמא/35	כפיות
5/תמא/5	כפיות

גבולות:

בגבול הצפון-מזרח של העיר בת-ים. גובלת מזרחית בנתיבי איילון, מצפון וממערב בשכונות יפו ד' בתל אביב, מדרום בשכונת עמידר.

בעלי עניין:

ייזט:	עיריית בת-ים
♦	וועדה מקומית
עורך:	ארוז אלה
בעליים:	רשות ממשלתית
מתנגד:	אנשי העיר פרויקטים בעמ' (עו"ד ארנון- נשיץ ברנדיס) בשם קרסו נדלן
♦	עפר טויסטר בשם איוויב
♦	מהנדס העיר - התקנות ל- 106 ב'
מגיש:	עיריית בת-ים

בתובת:

בת-ים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6997

314, 255-277, 253, 248, 90, 86, 250, 214, 16, 14

גוש: 6998

229, 231, 223-227, 219, 175, 162, 72-73

גוש: 7050

151, 145

גוש: 7058

155, 47, 42

מטרת הדיון

תכנית התחדשות עירונית למתחם חלמיה בעיר בת-ים נמצאת בצפון מזרח העיר, והינה תוכנית עירונית שהוגשה ביוזמת העירייה והרשויות הממשלתיות להתקנות עירונית.

התכנית גובלת מצפון וממערב בשכונת יפו ד' שבתל אביב, מדרום בשכונת עמידר ומזרחית בנתיבי איילון. בדף הצפון-מזרח התכנית מתוכנן גשר אשר יוביל אל מרכז

תחבורה ציבורית הכול מטרו ורכבת כבידה בצומת ולפסון.

התכנית מציעה התקנות עירונית באמצעות בינוי בטיפולוגיות מגוונות, וטיפוח והגדלה של השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית, וכן של דרכי הגישה לשכונה. התכנית כוללת הריסה של 480 יח"ד מבנים ישנים, ומctrיצה 1,685 יח"ד חדשות במקומם.

בתאריך 18.12.23 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתקנות עירונית של הוועדה המחוקקת, והתקבל ההחלטה לפקודה בתנאים. בתאריך 25.12.23 התקבל תיקון להחלטת הפקודה, ובתאריך 3.24.18 התקבלה החלטה נוספת בנושא שמות וסביבה. בתאריך 20.06.24 הופקדה התכנית להתקנות. לתכנית הוגש 8 התקנות, לרבות התקנות עצמית של הוועדה המקומית שמטרתה הינה דיקוק וטיפוח התכנית.

בתקנון 6.24. שמעה ועדת המשנה המחויזת להתנגדויות את המתנגדים ואת נציגי הועדה המקומית, ובתקנון 3.2.25 החליטה לפרסם לפיס. 106 ב' כי היא שוקלת לעורך בתכנית מספר שינויים.

להפקדה לפיס. 106 ב' הוגשו מספר התנגדויות, והן מובאות לדין לקביעת המלצת הוועדה ביחס אליהן.

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית במתחם חלמית ומחרוזת בצפון מזרח בת-ים לצד מתח"ם המטרו העתידי "וולפסון". התוכנית כוללת שטח של 80 ד' המועד להתחדשות בהילכי פינוי ביןוי והפיקתו לשכונה עירונית מעורבת בבנייה מגוונת הכוללת בנינויים בגבהים של 4-8 קומות לצד כיכר המתח"ם העתידית "וולפסון".

עיקרי הוראות התכנית:

1. פינוי 20 מבני מגורים הכלולים 480 י"ד ובני ציבור ומסחר קיימים.
2. הקמת מבני מגורים ותעסוקה שיכלו 1,685 י"ד ו-23,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר. גובה המבנים יהיה בין 8-45 קומות.
3. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעודים: מגורים, מסחר ותעסוקה, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניינים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, דרך מוצעת, דרך מוצעת.
4. קביעת הוראות לאיחודה וחולקה ללא הסכמת בעליים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.
5. קביעת הנחיות לתכניות עצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, לרבות הוראות בדבר טיפול עצים בוגרים.
8. קביעת הוראות בדבר רישום מגורשים תלת-מדדי.
9. קביעת הוראות להנחלת ניהול נגר וניקוז.
10. קביעת הוראות לניהול נגר וניקוז.

חו"ד מהנדס הוועדה

בפתח הדברים, צוין כי מדובר בתכנית עירונית חשובה אשר מאפשרת התחדשות מחד ושימור איקויות תכנון ובינוי מאידך, תוך יצירת שכונות מגורים אינטגרטיות עבור התושבים הנוכחיים והחדשים. ככל, נדונו בהמלצה נושאים אשר שונו בהחלטת ההפקדה לפיס. 106 ב' בלבד. ביחס לטענות חוזרות לנושאי כלכליות, ובקשה לתוספת י"ד וזכויות יצוין כי:

1. לא נדרשה חוות י"ד כלכלית חוזרת לתכנית, וטענות אלו מוצו בהליך ההתנגדויות הראשי אשר נענה בהרחבה.
2. נכון 21 הינו תקנו מנהה בלבד. מערכת השיקולים המורכבת בתכנון עירוני כוללת גם את ההתקנות להגעה לתכנון אינטגרי ומאזון, היכול שטחים ציבוריים, תשתיות עירוניות, ותמהיל מגורים מגוון. התוכנית כפי שהופקדה מייצרת מרחב שכוני אינטגרי בצפיפות ממוצעת של 70 י"ד לדונם נטו, ולא ניתן להעMISS עלייו ייחדות דירות ושטחים נוספים.

להלן המלצת מהנדס העיר ביחס להתנגדויות שהוגשו לתקן מסמכי התוכנית בהפקדה לפיס. 106 ב':

התנגדות ארנון תדמור לי בשטח אנשי העיר נדל"ן:

1. תוספת 3 קומות בתא שטח 1050 וניויד יחידות דירות ושטחי בניה מטה שטח 1050 לתא שטח 101: ממליצים לקבל את ההתנגדות.

- א. בפתח הדברים צוין כי ניתן ב- 26 קומות מגורים קבוע 130 י"ד.
ב. עם זאת, על מנת לאפשר גמישות אדריכלית אין התנגדות למבקש, הוא לתוספת 3 קומות גובה והן לאפשרות לניויד י"ד.

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

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

- א. מדובר בעצים 210 (בעל ערכיות גובהה ביותר בתכנית 17 מטוך 20) וגם 211 (בערכיות 15 מטוך 20). לשימור עצים בוגרים בערכיות גובהה ישנה חשיבות ממשמעותית לייצרת איקות חיים במרחב, כל שכן כאשר הוא הולך ומצטופף.

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

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

- א. תוספת גובה וקומות הומלכה במבקש לפי סעיף 1.

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

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

ראשית נספח התנוועה הינו מנהה בלבד. הסדרי התנוועה נקבעים בהמשך בתכנית העיצוב האדריכלי. לא סביר לקבע

את סטריות הרחוב בתב"ע.

- ב. אופי הרחוב באזורי זה הינו מקומי, ממוקן תנוועה, ותוכנן כך שתיווצר תנוועה חד סטרית ברורה וזורמת לטובה תושבי השכונה, ולא רחובות מעבירות תנוועה ממקומות נוספים בעיר ובתל אביב יפו.

התנגדויות עפר טויסטר בשם איוויב – מתחם 4:

1. חנייה מתחת לשצ'יף: ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלוקת:

- א. על מנת לשמור על רציפות החניונים ויעילות תפקודם, יש לאפשר חנייה תחת השצ'יף החדש שנוצר ע"י הפקעה (תא שטח 867 הישן). נושא זה אף כלל בחתגודות הוועדה המקומית.

- ב. ממליצים לאפשר חניון אחד משותף לתאי שטח 1053-1052 (כולל שצ'יף 867 ברישום תלת ממד) יחד הכלול רמפה אחת ולא 2 רמפות.

- ג. לנושא מגשר הכביש העירוני ניתן לאפשר רישום תלת ממד תחת תא שטח 781 שגדיל את רציפות החניון, בכפוף לתיאום תשתיות מול איגודן. לא תאפשר חניה תת"ק תחת תא שטח 782 לאור עצים משמעותיים לשימור בתחום זה.

2. מספר הקומות מעל הקרקע: ממליצים לקבל את ההתנגדות

- א. מדובר בתיקון מינורי של תוספת קומה טכנית ושטחי השירות הנדרשים עבורה.

3. תוספת שטחים לאור איחוד שטחים עיקריים ושטחי שירות לכדי שטחים כוללים: ממליצים לדוחות את ההתנגדות.

- א. נושא זה אינו כולל בסעיפים אשר שונות לפ' 106 ב'.

- ב. כמו כן, התכנית נבחנה כלכלית ותכנונית ולא נמצא צורך או אפשרות להגדיל את שטחי הבניה בתחום זה, כפי שפורט בمعנה להתנגדות הקודמות.

4. ביטול מתן פסולת פניאומטי: ממליצים לקבל את ההתנגדות:

- א. מדובר בתיקון טכני, יש למחוק את כל ההוראות הנוגעות למתקן הפסולת הפניאומטי.

5. תכנית תת קרקעית: ממליצים לקבל את ההתנגדות:

- א. מדובר בתיקון טכני.

6. טעות סופר לעניין מספר הקומות בטבלה 5: ממליצים לקבל את ההתנגדות:

- א. מדובר בתיקון טכני.

התנגדות נשיך ברנדס אמיר ושות' עורכי דין, בשם חברות קרסו

1. אי בchina כלכלית לתיקונים ב-106ב: ממליצים לדוחות את ההתנגדות. לא נקבע בהחלטה שיש צורך לבצע בחינה כלכלית

- מחודשת. יוער כי בכל מקרה תקן 21 הינו מסמך רקע מנהה, ומענה לנושאים הכלכליים ניתנים בהענה להתנגדות הראשית.

2. העדר אפשרות לימוש שטחי בנייה: ממליצים לדוחות את ההתנגדות.

- א. אכן מדובר בבניינים צרים של כ-17-15 מ' רוח בינם, וגרעין קטן של מבנה מרקמי. וכן בחתגודות הוועדה המקומית הייתה בקשה לשמור על מבנים אלו מרקמיים, ולא לאפשר בהם 11 קומות.

- ב. יוער כי יש חשיבות לשמירה על מבנים מרקמיים בתכנונית, שעלות הקמתם נמוכה יותר, וכן עלות תחזוקתם בעtid.

- ג. מצורף תרשימים של מבנה מרקמי תואם בשטח קומה וממדים דומים.

2. מתחם A2 :

- א. תא שטח 106 : ממליצים לדוחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המסדרן נלקחו בחשבון גם שטחי גליהות שלא צוינו בתרשימים. לנושא שטחי המגורים העודפים לאורה, לא צורף תרשימים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוות התכנית ניתן במסגרת קווי הבניין אף להרחב את תכנית המבנה כך שבחALKו יהיה 6 יח"ד בקומת ולנצל את כל הזכיות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תסייע בניצול שטחים שלפענת המתנגדים אינם ניתנים למימוש.

- ב. תא שטח 1051 : ממליצים לדוחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המסדרן נלקחו בחשבון גם שטחי גליהות שלא צוינו בתרשימים. לנושא שטחי המגורים העודפים לאורה, לא צורף תרשימים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוות התכנית ניתן במסגרת קווי הבניין אף להרחב את תכנית המבנה כך שבחALKו יהיה 6 יח"ד בקומת ולנצל את כל הזכיות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תסייע בניצול שטחים שלפענת המתנגדים אינם ניתנים למימוש.

3. מתחם B2 :

א. תא שטח 107 : ממליצים לדוחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המגורים העודפים לכואורה, לא צורף תרשימים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תוכניתית של צוות התכנונית ניתן במסגרת קויי הבניין אף להרחב את תוכנית המבנה ולנצל את כל הזכיות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת ייח"ד תסייע בניצול שטחים שלטענת המתנגדים אינם ניתנים למימוש.

ב. תא שטח 108 : ממליצים לדוחות את ההתנגדות:
ראשית הבדיקה של התיכנות הכלכלית לא נדרשה לבחינה חזרה במסגרת ה- 106 ב' ולכן אין מקום לדון בהתנגדות זו בשנית. כמו כן, יש ערך משמעותי לשמירה על ריבוי של בניוי מركמי, אשר הינו אחד מהמערכות המובילים בתכנית זו. הבניוי המركמי ייצר שכנות מגורים איכוטיות ומוגנות, ויאפשר הקמת מבנים שעולות פחוותה ועלות התחזוקה שלהם פחותה. לנושא פרישת המבנים, התכנית שלחים והמרקם ביניהם, נספח הבניוי שאינו מחייב מציג מרחקים של 10 מ' בין המבנים, אולם ניתן ע"פ ההוראות אף לצמצמו ל- 8 מ' ולהגדיל את תוכנית המבנים.

4. שטחי מסחר: ממליצים לדוחות את ההתנגדות.

א. שטחי המסחר וצורותם בסוף הבניוי אינם מחייבים. המסחר המוצע הוא מסחר קרקע מצומצם יחסית כמתבקש במגרשים אלו.

5. שימוש בחלוקת הדרכ לטופת חניונים תת קרקעאים: ממליצים לדוחות את ההתנגדות.

א. אין אפשרות לשימוש בקרקע ציבורית לטופת שימושים פרטיים.
ב. התכנית מאפשרת שימוש בתת הקרקע של שימושים ציבוריים רק במקרה שהיו טרם הונחת התכנית בעלות פרטית, קרי שטחים המיועדים להפקעה במסגרת תכנית זו.

ג. מדיניות זו توأمמת את עמדת הוועדה המחויזת כי ריק מתחת לדרכ חדש יהיה ניתן לעירץ רישום תלת מידי.

6. העדር כלכליות לימוש התכנית: ממליצים לדוחות את ההתנגדות. ראו מענה לסעיף 1.

7. פתרון אשפה: ממליצים לדוחות את ההתנגדות.

א. מסמכיו הבניוי והתנוועה אינם מחייבים ומראים בדיקת היתכנות להונחת פינוי האשפה לתת הקרקע בהתאם להנחיית המחויז.
ב. אין בהוראות התכנית חובה לפינוי בקרקע או בתת הקרקע, אלא מתאפשרת גמישות בנושא לעת בחינת הנושא בתכנית עיצוב אדריכלי.

התנגדות מהנדס העיר בשם הוועדה המקומית:

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

החלטת:

בפתח הדברים, צוין כי מדובר בתכנית עירונית חשובה אשר מאפשרת התחדשות עירונית מחד ושימור איכויות תכנון ובינוי מאידך, תוך יצירת שכנות מגורים איכוטיות עבור התושבים הנוכחיים והחדשים. בכלל, נדונו בהמלצת נושאים אשר שונו בהחלטת הפקודה לפי ס. 106 ב' בלבד. ביחס לטענות חוותות לנושאי כלכליות, ובקשה לתוספת ייח"ד וזכויות יצוין כי: לא נדרש חוות"ד כלכליות חוותת לתכנית, וטענות אלו מוצו בהליך ההתנגדויות הראשי אשר נענה בהרחבה. 3. TK 21 הינו תקון מנחה בלבד. מערכת השיקולים המורכבת בתכנון עירוני כוללת גם את התכנית להגעה לתכנון איכוטי ומאוזן, כולל שטחים ציבוריים, תשתיות עירוניות, ותמהיל מגורים מגוון. התכנית כפי שהופקדה מייצרת מרחב שכונתי איכוטי בצפיפות ממוצעת של 70 ייח"ד לדונם נתו, ולא ניתן להעMISS עלייו ייחידות דירות ושטחים נוספים.

להלן החלטת הוועדה ביחס להתנגדויות שהוגשו לתיקו מסמכי התכנית בהפקודה לפי ס. 106 ב':

התנגדות ארנון תדמור לי בשם אנשי העיר נדל"ן:

6. תוספת 3 קומות בתא שטח 1050 וניווד יחידות דירות ושטחי בנייה מתא שטח 1050 לתא שטח 101: הוחלט לקבל את ההתנגדות.

א. בפתח הדברים צוין כי ניתן ב- 26 קומות מגורים לקבוע 130 ייח"ד.
ב. עם זאת, על מנת לאפשר גמישות אדריכלית אין התנגדות למבוקש, הוא לתוספת 3 קומות וגובהו והן לאפשרות לניווד ייח"ד.

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

8. תיקון קו הבניין למר��יפים בתא שטח 101: הוחלט לקבל את ההתנגדות חלקית

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

ב. הרדיוסים של השמירה על העצים נקבעו בהתאם לנדרש, 8-5 מ'. עם זאת, מקובל שככל והוא י"ד אגרונום שתארוך ע"י פ. הירות תאפשר הקטנת הרדיוסים, קווי הבניין יתוקנו בהתאם.

9. הגדלת הגובה המרבי בתאי שטח 104 ו- 1050: הוחלט לדחות את ההתנגדות.

א. תוספת גובה וקומות הומלча במבוקש לפי סעיף 1.

ב. לא ברור הצורך בהגובה הנוסף המבוקש לאור העובדה שמדובר בגובה בלבד ללא תוספת שטחים ויח"ד.

10. תנווה דו סטרית בذرיך מס' 5: הוחלט לדחות את ההתנגדות.

א. ראשית נספח התנווה הינו מנחה בלבד. הסדרי התנווה נקבעים בהמשך בתכנית העיצוב האדריכלי. לא סביר לקבע את סטריות הרחוב בתב"ע.

ב. אופי הרחוב באזורי זה הינו מקומי, ממוצע תנווה, ותוכנן כך שתיווצר תנווה חד סטרית ברורה וזורמת לטובות תושבי השכונה, ולא רחובות מעבירים תנווה ממקומות נוספים בעיר ובטל אביב יפו.

התנגידויות עפר טויסטר בשם איוויב – מתחם 4:

7. חנייה מתחנת לשצ"פ: הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלוקת:

א. על מנת לשמר על רציפות החניונים ויעילות תפקודם, יש לאפשר חניה תחת השצ"פ החדש שנוצר ע"י הפקה (תא שטח 867 הישן). נושא זה אף נכלל בהתנגידות הוועדה המקומית.

ב. הוחלט לאפשר חניון אחד משותף לתאי שטח 1053-1052 (כולל שצ"פ 867 ברישום תלת ממד) יחד הכלול רמה אחת ולא 2 רמות.

ג. לנושא מגשר הכביש העירוני ניתן לאפשר רישום תלת ממד תחת תא שטח 781 שגדיל את רציפות החניון, בכפוף לטיום תשתיות מול איגודן. לא תתאפשר חניה תחת תא שטח 782 לאור עצים משמעותיים לשימור בתא שטח זה.

8. מספר הקומות מעל הקרקע: הוחלט לקבל את ההתנגדות

א. מדובר בתיקון מינורי של תוספת קומה טכנית ושטחי השירות הנדרשים עבורה.

9. תוספת שטחים לאור איחוד שטחים עיקריים ושטחי שירות לכדי שטחים כוללים: הוחלט לדחות את ההתנגדות.

א. נושא זה אינו כולל בסעיפים אשר שונות לפי 106 ב'.

ב. כמו כן, התכנית נבנהה כלכלית ותכנונית ולא נמצא צורך או אפשרות להגדיל את שטחי הבנייה במתחם זה, כפי שפורט במענה להתנגידות הקודומות.

10. ביטול מתקן פסולת פניאומטי: הוחלט לקבל את ההתנגדות:

א. מדובר בתיקון טכני, יש למחוק את כל ההוראות הנוגעות למתקן הפסולת הפניאומטי.

11. תכסית תת קרקעית: הוחלט לקבל את ההתנגדות:

א. מדובר בתיקון טכני.

12. טעות סופר לעניין מספר הקומות בטבלה 5: הוחלט לקבל את ההתנגדות:

א. מדובר בתיקון טכני.

התנגידות נשיץ ברנדס אמיר ושות' עורכי דין, בשם חברת קרסו

3. אי בחינה כלכלית לתיקונים ב-106ב: הוחלט לדחות את ההתנגדות. לא נקבע בהחלטה שיש צורך לבצע בחינה כלכלית

מחודשת. יוער כי בכל מקרה תקן 21 הינו מסמך רקע מנחה, ומענה לנושאים הכלכליים ניתן בمعנה להתנגידות הראשית.

4. העד אפשרות למימוש שטחי בנייה: הוחלט לדחות את ההתנגדות.

ג. אכן מדובר בבניינים צרים של כ-17 מ' עם 10 מ' רווח בניהם, וגרעין קטן של מבנה מrankמי. لكن בהתנגידות הוועדה המקומית הייתה לשמר על מבנים אלו מrankמיים, ולא אפשר בהם 11 קומות.

ד. יוער כי יש חשיבות לשמירה על מבנים מrankמיים בתכנית, שעלות הקמתם נמוכה יותר, וכן עלות תחזוקתם בעתיד.

ה. מצורף תרשימים של מבנה מrankמי תואם בשטח קומה וממדים דומים.

8. מתחם A2 :

תא שטח 106: הוחלט לדחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המשחר נלקחו בחשבון גם שטחי גליהות שלא צוינו בתרשימים. לנושא שטחי המגורים העודפים לכארה, לא צורף תרשימים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוות התכננית ניתן במסגרת קווי הבניין אף להרחיב את תכסית המבנה המrankמי כך שבחALKו יהיה 6 יח"ד בקומת

ולנצל את כלל הזכויות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תשיעי בኒצול שטחים שלטעתה המתנוגדים אינם ניתנים למימוש.

ב. תא שטח 1051 : הוחלט לדחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המסחר נלקחו בחשבון גם שטחי גדריות שלא צוינו בתרשימים. לנושא שטחי המגורים העודפים לכארה, לא צורף תרשימים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית אף להרחב את תכנית המבנה כך שבחלקו יהיה 6 יח"ד בקומת ולנצל את צוותת התכנונית ניתן בסוגרת קויי הבניין אף להרחב את תכנית המבנה ולבצע את כל הזכויות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תשיעי בኒצול שטחים שלטעתה המתנוגדים אינם ניתנים למימוש.

9. מתחם B2 :

א. תא שטח 107 : הוחלט לדחות את ההתנגדות. לנושא שטחי המגורים העודפים לכארה, לא צורף תרשימים המראה שטחים עודפים, ובבדיקה תכנונית של צוותת התכנונית ניתן בסוגרת קויי הבניין אף להרחב את תכנית המבנה ולנצל את כל הזכויות. כמו כן, לא ברור כיצד תוספת יח"ד תשיעי בኒצול שטחים שלטעתה המתנוגדים אינם ניתנים למימוש.

ב. תא שטח 108 : הוחלט לדחות את ההתנגדות :

ראשית הבדיקה של התיוכנות הכלכלית לא נדרשה לבחינה חוזרת בסוגרת ה- 106 ב' ולכן אין מקום לדון בהתנגדות זו בשנית. כמו כן, יש ערך ממשמעותי לשמירה על ריבוי של בניין מركמי, אשר הינו אחד ממערכות המובילים בתכנונית זו. הבניין המركמי ייצור שכונת מגורים איכוטית ומוגונת, ויאפשר הקמת מבנים שעלוותם פחותה ועלות התחזוקה שלהם גבוההה. לנושא פרישת המבנים, התכנית שלם והמרקם ביניהם, נספח הבניין שאינו מחייב מרחוקים של 10 מי בין המבנים, אולם ניתן ע"פ ההוראות אף לצמצמו ל- 8 מי ולגדיל את תכנית המבנים.

10. שטחי מסחר: הוחלט לדחות את ההתנגדות.

א. שטחי המסחר וצורותם בסופח הבניין אינם מחייבים. המסחר המוצע הוא מסחר קומת קרקע מצומצם יחסית כמתבקש במגרשים אלו.

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

א. אין אפשרות להשתמש בקרקע ציבורית לטובת שימושים פרטיים.
ב. התכנונית מאפשרת שימוש בתת הקרקע של שימושים ציבוריים רק במקרה שהיו טרם הכנה התכנונית בעלות פרטית, קרי שטחים המיועדים להפקעה בסוגרת תכנונית זו.

ג. מדיניות זו توامة את עמדת הוועדה המחזית כי רק מתחת לדרך חדשה יהיה ניתן לעיר רישום תלת מידי.

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

13. פתרון אשפה: הוחלט לדחות את ההתנגדות.

א. מסמכי הבניין והתנוועה אינם מחייבים ומראים בדיקת היתכנות להכנסת פינוי האשפה לתת הקרקע בהתאם להנחיית המחו.
ב. אין בהוראות התכנונית חובה לפינוי בקרקע או בתת הקרקע, אלא מתאפשרת גמישות בנושא בעת בחינת הנושא בתכנונית עיצוב אדריכלי.

התנגדות מהנדס העיר בשם הוועדה המקומית:

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

הצבעה :

פה אחד – 7

שם: ב/י 897 התאחדות עירונית הרב מימון 8-2

נושא: דיון בהתנדויות

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 000.7,741 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	ל滂ניאת
כפיות	ב/י 199/ב
החלפה	ב/י 2/A
כפיות	ב/י 328/ב
כפיות	ב/י 328/B
החלפה	ב/י 369/B
כפיות	ב/י 377/B
כפיות	ב/י 403/B
כפיות	ב/י 430/B
כפיות	ב/י 430/A
החלפה	ב/י 58/B
כפיות	ב/מק/ 497/B
כפיות	תמא/ 4/4/A

גבולות:

מערבה: רח' הרב ניסנבוים ; מצפון: רח' הרב מימון ; ממזרח: רח' מהוליבר.

בעלי עניין:

- ♦ ייזט: בוני התיכון
- ♦ בוני התיכון פינוי בגין (הרבות מימון)
- ♦ בוני התיכון פינוי בגין (הרבות מימון)
- ♦ עירית בת-ים
- ♦ רן מלאץ
- ♦ עירית בת-ים
- ♦ בוני התיכון פינוי בגין (הרבות מימון)
- ♦ בוני התיכון פינוי בגין (הרבות מימון)

בתים:**גושים/ חלונות לתכנית:**

גוש: 7123

200-201,

191

מטרת הדין:

התכנית ממקמת בשכונות רמת הנשיא ברובע 'דרכים מזרחי' בנתניה, על ציר של הרכבת הקלה בין הרחובות הרב ניסנבוים, הרב מימון ומהוליבר. מצפון לתכנית זו תכנית התאחדות נספת המובאת לדיוון, ב/י 562.

התכנית הינה תוכנית לפינוי בגין, התואמת את מגמות הפיתוח של ציר רחוב הרב ניסנבוים כציר כרחוב עירוני ראשי על ציר הרכבת הדר. התכנית מגדילה את היקפי הבנייה וקובעת חזיות מסוימות על רחובות: הרב ניסנבוים והרב מימון. בכך כך, התכנית מאפשרת שיפור בתנאי הדיור של התושבים במתחם תוך מתן אפשרות לתוספת יה"ד חדשות.

בתום התכנון קיימים 4 בנייני מגורים בני 8 קומות על גבי קומה מפולשת בטיפולוגיית בנייני H ובهم 128 יח"ד.

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

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

ה提議的 קבוצה לוועדה המחויזית לקליטה בתאריך 22.10.2023 הופקדה בתאריך 05.09.2025. לתכנית הוגשנו 3 התנגדויות: התנגדות מטעם בניי התיכון (היום), התנגדות גובל והתנגדות מה"ע, ובכעת מובהות התנגדויות לדון.

מטרת התיכון:

התחדשות עירונית על ידי פינוי מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים הכוללת מסחר בהתאם למוגמות הפיתוח של ציר הרוב ניסנובים ציר עירוני ראשי, תוך הקצת קרקע לצרכי ציבור ויעול שימוש בשטחים ציבוריים קיימים.

עיקרי הוראות החקנית:

- 1) קביעת הוראות לפינוי והריסת 4 מבנים קיימים ובהם 128 יח"ד.
- 2) קביעת הוראות בנוי, שימושים מותרים, זכויות ומגבלות בניה לרבות קו בניין, מספר קומות, גובה מירבי, חזית מסחרית, ל-448 יח"ד ושטחי מסחר.
- 3) הקצת שטחים וקביעת הוראות ליעוד שביל.
- 4) הקצת שטחים וקביעת זכויות בניה לבניינים ומוסדות ציבור.
- 5) קביעת תנאים למתן היתר.
- 6) קביעת הנחיות סביבתיות.
- 7) איחוד וחולקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלוקת מתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התיכון והבנייה.
- 8) הרחבות זכות הדרך ברחוב ניסנובים.
- 9) קביעת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי.

חו"ד מהנדס הוועדה

להלן מענה לטענות התנגדות בניי התיכון:

1. **הוספת סעיף ניוז זכויות בין המגדלים - ממליצים לקבל את ההתנגדות**
א. מדובר בנזוד מינורי שיאפשר גמישות תכנונית לעת הוצאה היתרי הבניה
2. **חניון משותף - ממליצים לקבל את ההתנגדות**
א. מדובר בתיקון אשר מאפשר גמישות תפקודית ותכנונית תקינה
3. **מספר הקומות בתכנית לא יכול עד שני קומות טכניות - ממליצים לדחות את ההתנגדות**
א. מספר הקומות המבוקש בתכנית הינו המספר הסופי, לא תאפשרה הקלות לשעת התיכון המפורט (עיצוב אדריכלי ורישיון). ככל ונדרשות קומות נוספות יש להסביר מדוע הן נדרשות.
4. **מתן אפשרות למקם מחסנים קומתיים - ממליצים לדחות את ההתנגדות**
א. לאור השלב הראשוני בו התכנית נמצאת ניתן למסס את התיכון המפורט ולשפר את התיכון הקומי כי כך שלא ישארו בו חללים למחסנים.
5. **הוראות הגובה המותר לעגורניים - ממליצים לקבל את ההתנגדות**. מדובר בתכנית שתאפשר גמישות בעת ביצוע הבניה ומעוגנת בין כה וכחה בתיאום מול רשות.

6. **הוספת פרק "ההיסטוריה ופינויים" - ממליצים לקבל את ההתנגדות**
א. מדובר בהוספת סעיף טכני שיאפשר שימוש במבנים עד שלב ההריסה

7. העורות נספות:

א. הוראות בניוי:

- ו.ס'ק-2. **ממליצים לקבל את ההתנגדות.** מדובר בתיקון שיאפשר גמישות תכנונית תוך שמירה על חזון התיכון.
- ו.ס'ק-9. **ממליצים לדחות את ההתנגדות.** כללו, הן בהמלצת ועדת המשנה לתכנית והן בהתנגדות מה"ע לתכנית, עלתה הבקשה להסיר את נושא הדירות מהתכנית בשל סיבות רבות וביניהם קשיים במתן מענה מקלט בעת הצורך, מתן מענה פרוגרמטי לתכנית ועוד. בcut, מבקש היוזם להחיל את האפשרות לדירות נוספות ובעקבות להגדיל את מלאי הדירות המבוקשות בתכנית זו.

- ב. **יחס בין תכניות- ממליצים לקבל את ההתנגדות לשני הסעיפים הנ"ל שכן מדובר בנושא טכני. ג. העורות לטבלה 5:**
ו.התרת קומת מרتف נספה- **ממליצים לקבל את ההתנגדות שכן מדובר בהתנגדות שתאפשר גמישות תכנונית רצiosa.**

- ו.דירות קטנות- **ממליצים לדחות את ההתנגדות התכנית מגדרה אחוז מסוים לכל גודל דירה.** ההתנגדות מבקשת לכלול בדירות קטנות גם דירות מיקרו מבלי לתמteil בדור, ותוך אפשרות לבניית דירות קטנות מאוד מתחת - 55 מ"ר.

- ד. **סעיף חלוקה וירושום (סעיף 6.9) - ממליצים לקבל את ההתנגדות.** אכן תקנה 124 קובעת כי תחילת תוקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תוקפה של תכנית אינה בתב"ע ועל כן יש להורידה ממש

להלן מענה לטענות התנגדות כפир בהן:

1. **מכפלי גובה מאד לא הצדקה - ממליצים לדחות את ההתנגדות.** על אף שבתכניות אחרות או שמו מכפלי ייחידות דירות נמוכים או גבוהים יותר, אין בכך כדי להוות אמת מידה מחייבת או השווה לשירה לתכנית זו. קביעת המכפלי בתכנית הנוכחית נעשתה על בסיס בחינה פרטנית, אשר נתנה משקל למורכבות הייחודית של התכנית, היקף ומאפייני הפיתוח הנדרשים, וכן לשקלול התנאים השימושיים והכלכליים שהרו במועד תכנונה. שילוב גורמים אלו הצדיק את קביעת המכפלי כפי שנקבע, והוא משקף את צורכי התכנית והמציאות הכלכלית בעת הרلونטיות.

2. העדר מענה לתחזוקת מגדלי המגורים - ממליצים לקבל את ההתנגדות . נסח ההוראה המומלצת בנוגע לקרן התחזוקה יועבר לוועדה המחווזית.

3. בניו מגדלי ללא נסיגות ולא קולונדה - ממליצים לדחות את ההתנגדות. נספח הבינוי הינו נספח רקע בלבד (מנחה ולא מחייב). על כן, הצגת הבינוי בנסיגה הנו עברו הקולונדה מלאות הרחוב והן ל-8 קומות הינו בגדר הנחיה בלבד. כל קיבוע של הבינוי בשלב זה לא יאפשר גמישות תכנונית לשכבי העיצוב האורבני והרישוי. כמו כן, התכנית מקצת 5 מטר בחזית המגרש לטובת הרחבה רחוב ניסנבוים.

4. קומות תעסוקה: ממליצים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ובהתאם להמלצת הוועדה המקומית מה-08.01.2024- לאפשר הוספה קומות תעסוקה אחת שמיועדת לטעסוקה מקומית.

5. היעדר היתכנות לשביל האופניים המוצע בתכנית – ממליצים לדחות את ההתנגדות.
א. ביום, רחוב ניסנבוים הינו ברוחב של כ-33 מ'. התכנית הנו למקיפה כ-5 מ' נוספים לטובת דרך כך שרוחב הרחוב יהיה כ-38 מ'. נספח התנועה שומר על החתך הקיים (נתיב רק"ל ושני נתיבי תנועת רכבים) ולמעשה

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

6. כירית עצים בעלי ערכיות גבוהה – גבולה מאוד – ממליצים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. הליך ההתקדשות העירונית מאפיין מטבעו במתוח בין הצורך לחידש ולפתח את המרחב הבניוי, לבין הרצון לשמור על המאפיינים המקוריים ובכללם עצים בוגרים. הוועדה המקומית רואה חשיבותה בשימירה על עצים ותפעול ככל הניתן להן עליהם. עם זאת, על פי הוראות החוק, רק מינים מסוימים הוגדרו ככאלה מהווים בשימור, וזאת הדר אינם נכללים בהם. המשמעות היא כי עמידה על שימורים תכ癖 על יכולת המימוש של ההתקדשות ותביא לתוכנו בלתי סדר.

7. יודש כי אף שהתקנית מאפשרת כריתת של עצים בוגרים, היא כוללת גם הוראות לניטעת עצים חדשים בתנאים מיטביים, אשר יבטיחו הצלה, נוף וערבי טבע עירוני התואמים את מבנה הבינוי החדש. בכך נשמר האיזון בין הצורך בהתקדמות ובבינוי חדש לבין מענה לערכיים סביבתיים ונופיים. על כן, ממליצים כי ככל וימצא האגרכונים כי עצים אלו ניתנים להעתקה יסמנם ככלו. כמו כן, לעניין האגרכונים המכريع ממליצים שלא לקבל את ההתנגדות.

7. התנגדות לקו בניין אפס מתחת לכיפה – ממליצים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. מדובר בסעיף אשר יסייע לה שימירה על עצים בוגרים והוא על מגוון האפשרויות ניהול מי הנגר בתוכנית, מבקש טרם הדיון בועדה המחויזת לבחון משמעות על תוכנו החניון.

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

התנגדות מהנדס העיר בשם הוועדה המקומית:

התנגדות עצמאית. ממליצי לקבל את ההתנגדות מהטעמים שפורטו בכתב ההתנגדות.

החלטה:

להלן מענה לטענות ההתנגדות בוני התקיכון:

1. **הוספת סעיף ניוז זכויות בין המגדלים** – הוחלט לקבל את ההתנגדות א. מדובר בנזד מינורי שיאפשר גמישות תכנונית לעת הוצאה היתרי הבניה

2. **חניון משותף** – הוחלט לקבל את ההתנגדות

א. מדובר בתיקון אשר מאפשר גמישות תפקודית ותכנונית תקינה

3. **מספר הקומות בתוכנית לא יכול עד שתי קומות טכניות** – הוחלט לקבל את ההתנגדות חלקי, ולאפשר תוספת קומה טכנית אחת שגובהה לא עולה על 4 מ', ובמסגרת הגובה הכלול שאושר בתוכנית.

4. **מתן אפשרות למקום מחסנים קומיתיים** – הוחלט לדחות את ההתנגדות

א. לאור השלב הראשוני בו התוכנית נמצאת ניתן למסס את התכנון המפורט ולשפר את התכנון הקומיטי כך שלא ישארו בו חללים למחסנים.

5. **הוראות הגובה המותר לעגורניים** – הוחלט לקבל את ההתנגדות. מדובר בתוכנית שתאפשר גמישות בעת ביצוע הבניה ומעוגנת בין כה וכבה בתיאום מול רשות.

6. **הוספת פרק "הריסטות ופינויים"** – הוחלט לקבל את ההתנגדות

א. מדובר בהוספת סעיף טכני שיאפשר שימוש במבנים עד שלב ההריסה

7. **הוראות נוספות:**

א. **הוראות בניוי:**

i. ס'ק-2 – הוחלט לקבל את ההתנגדות. מדובר בתיקון שיאפשר גמישות תכנונית תוך שימירה על חזון התכנון.

ii. ס'ק-9 – הוחלט לדחות את ההתנגדות. בכלל,/non בהמלצת ועדת המשנה לתכנית והן בהתנגדות מה"ע לתכנית, עלתה הבקשה להסיר את נושא הדירות מהתוכנית בשל סיבות רבות וביניהם קשיים במתן מענה מקלט בעת הצורך, מתן מענה פרוגרמטי לתכנית ועוד. בעת, מבקש הייזם להחיל את האפשרות לדירות נוספות נוספות ובכך להגדיל את מלאי הדירות המבוקשות בתוכנית זו.

ב. **יחס בין תוכניות** – הוחלט לקבל את ההתנגדויות לשני הסעיפים הנ"ל שכן מדובר בנושא טכני.

ג. **הוראות לטבלה 5:**

ה. **התרת קומת מרتف נספה** – הוחלט לקבל את ההתנגדות שכן מדובר בהתקנון שתאפשר גמישות תכנונית רצiosa.

ii. **דירות קטנות** – הוחלט לדחות את ההתקנון התכנונית מגדרה אחוז מלבים לכל גודל דירה. ההתנגדות מבקשת לכלול בדירות קטנות גם דירות מיקרו מבלוי להתחייב לתמteil ברור, ותוך אפשרות לבניית דירות קטנות מאוד מתחת ל- 55 מ"ר.

ד. **סעיף חלוקה ורישום** (סעיף 6.9) – הוחלט לקבל את ההתקנון. אכן תקנה 124 קובעת כי תחילת תוקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תוקפה של תכנית שבה נכללת החלוקה. ועל כן הקביעה בתבב"ע לא רלוונטית. כמו כן, מקום

ה. **נושא עוגנים זמינים** – הוחלט לקבל את ההתנגדות חלקית, ולאפשר עוגנים זמינים בכפוף להסכם בעליים, כמות אפשר בחוק.

להלן מענה לטענות ההתנגדות כפир בהן:

1. מכפיל גובה מאד ללא הצדקה - הוחלט לדחות את ההתנגדות. על אף שבתכניות אחרות אושרו מכפילי יחידות דירות נמוכים או גבוהים יותר, אין בכך כדי להוות אמת מידה מחייבת או השואה ישירה לתוכנית זו. קביעת המכפיל בתוכניתה הנוכחית נעשתה על בסיס בדינה פרטנית, אשר נתנה משקל למורכבות הייחודית של התוכנית, היקף ומאפייני הפיתוח הנדרשים, וכן לשקלול התנאים השימושיים והכלכליים ששררו במועד תכנונה. שילוב גורמים אלו הצidak את קביעת המכפיל כפי שנקבע, והוא משקף את צורכי התוכנית והמציאות הכלכלית בעת הרלוונטיות.
2. העדר מענה לתחזוקת מגדלי המגורים - הוחלט לקבל את ההתנגדות. נוסח ההוראה המומלצת בנוגע לקרון התחזוקה יועבר לוועדה המחווזית.
3. בניין מגדלי ללא נסיגות ולא קולונדה - הוחלט לקבל את ההתנגדות חלקית. נספח הבינוי הינו נספח רקע בלבד (מנחה ולא מחייב). על כן, הצגת הבינוי בנסיגה הנו עבור הקולונדה מלוות הרחוב וחן ל-8 קומות הינו בגדר הנחיה בלבד. כל קיבוע של הבינוי בשלב זה לא יאפשר גמישות תוכניתה לשלביה העירוני והרישוי. כמו כן, התוכנית מקצת 5 מטר בחזיות המגרש לטובת הרחבה רחוב ניסנובים. כן תתווסף הוראה שתקבע כי נושא פתרונות הצללה ברחוב ניסנובים, על מנת לשפר את ההליךיות, ייבחנו במסגרת תוכנית העיצוב.
4. קומות הוספה קומת תעסוקה: הוחלט לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ובההתאם להמלצת הוועדה המקומית מה-08.01.2024- לאפשר הוספה קומת תעסוקה אחת שמיעודת לטעסוקה מקומית.
5. העדר היתכנות לשbill האופניים המוצע בתוכנית – הוחלט לדחות את ההתנגדות.
א. ביום, רחוב ניסנובים הינו ברוחב של כ-33 מ'. התוכנית הנו מפקיעה כ-5 מ' נוספים לטובת דרך כך שרוחב הרחוב יהיה כ-38 מ'. נספח התנועה שומר על החתך המקורי (נתיב רק"ל ושני נתיבי תנועת רכבים) ולמעשה

- מרחיב את המדרכה ובתחומה מאפשר נתיב אופניים. בתחום המדרכה ונתיב האופניים ישנו עצים קיימים לשימור אך הם לא מונעים את היתכנותם, כי אם מעדיפים את היתכנותם.
6. כריית עצים בעלי ערכיות גבוהה – גובהה מאד – הוחלט לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. הליך ההתקשרות העירונית מאפיין מטבעו במתוך בין ה צורך לחדר ולפתח את המרחב הבניי, לבין הרצון לשמר על המאפיינים הקיימים ובכללים עצים בוגרים. הוועדה המקומית רואה חשיבות שימירה על עצים ותפעל ככל הנិtan להגן עליהם. עם זאת, על פי הוראות החוק, רק מינים מסוימים הוגדרו ככאלה המחייבים לשימור, ועצים הדראים אינם כללים בהם. המשמעות היא כי عمידה על שימורים תכבד על יכולת השימוש של ההתקשרות ותביא לתכנון בלתי סדר.
- יודגש כי אף שהתקנית מאפשרת כרייה של עצים בוגרים, היא כוללת גם הוראות לנטיית עצים חדשים בתנאים מיטביים, אשר יבטיחו הצלחה, נוף וערבי טבע עירוני התואמים את מבנה הבניי החדש. בכך נשמר האיזון בין ה צורך בהתקדמות ובבנייה חדש בין מענה לערכיהם ונופיים. על כן, הוחלט כי ככל וימצא האגרונים כי עצים אלו ניתנים להעתקה יסמנם ככאלו. כמו כן, לעניין האגרונים המכريع הוחלט שלא לקבל את ההתנגדות.
7. ההתנגדות לקו בניין אפס מתחת לכינסה – הוחלט לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. מדובר בסעיף אשר יסייע לה שימירה על עצים בוגרים והן על מגוון האפשרויות לניהול מי הנגר בתכנית, מבודק טרם הדיון בוועדה המחויזת לבחון משמעות על תכנון החניון.
8. ההתנגדות לסעיף 6.6.2 (שמירה על עצים בוגרים- הוחלט לדחות את ההתנגדות. הסעיף מאפשר שינוי סיוג תחת פיקוח של פקיד היירות ובכך מאפשר גמישות תוך ביקורת של שומר הסף לעניין זה.

התנגדות מהנדס העיר בשם הוועדה המקומית:
התנגדות עצמאית. הוחלט לקבל את ההתנגדות מהטעמים שפורטו בכתב ההתנגדות.

הצבעה :
פה אחד – 6 (הרבי פינטו חכם שלמה עזב את היישיבה)

תכנית מתאר מקומי: 502-1060862

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250010 בתאריך: 25/08/2025

סעיף: 4

שם: בי/888 - התאחדות עירונית - מתחם מטרו דרום - קוממיות

נושא: דיון לאישור הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 113,000.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
שינוי	502-0195966
כפיות	502-0222323
שינוי	502-0222596
כפיות	502-0358069
כפיות	502-0586131
החלפה	ב/1/142
החלפה	ב/1/158
החלפה	ב/1/195
החלפה	ב/1/197
שינוי	ב/1/2/A
החלפה	ב/1/400
כפיות	ב/1/400/1
כפיות	ב/1/400/2
כפיות	ב/1/400/3
כפיות	ב/1/400/4
כפיות	ב/1/400/5
כפיות	ב/1/403
כפיות	ב/1/403/1
כפיות	ב/1/430
כפיות	ב/1/430/1
החלפה	ב/1/430/2
כפיות	ב/1/456
כפיות	ב/1/577
החלפה	ב/1/443
כפיות	תמא/1
כפיות	תמא/18
כפיות	תמא/4/2
כפיות	תמא/5
כפיות	תמא/2/5/1
כפיות	תtal/103

גובלות:

התכנית ממוקמת בחלוקת הדורות-מערבי של בת-ים. מזרחית לרחוב הנביאים, מערבית לרחוב איהוד קינמו,

צפוןית לרחוב הקוממיות ומדרום לרחוב גנאל פיר קנייג.

התכנית ממוקמת באיזור התעשייה המתחדש של העיר בת-ים, אשר עתיד להפוך לרובע העסקים העירוני.

ציר הקוממיות הינו ציר עירוני ראשי המוביל תנועה ראשית אל העיר מנהלי אילון.

בעלי עניין:

• יזם: עירית בת-ים

• ועדת מקומית

• רשות ממשלתית

• אזרח אלה

• עירית בת-ים

• עורך:

• מגיש:

• בת-ים

גושם/ חלקות לתכנית:

גוש: 7120

,59 , 163 , 130-132 , 126-128 , 125-126 , 124-125 , 123-124 , 122-123 , 119-120 , 117 , 114-117 , 102-114 , 86-87 , 81-82 , 78	78
	195 , 152
	7121 : גוש
	68 , 41 , 39
	7122 : גוש :
87 , 78-79 , 113 , 68 , 59-68 , 54 , 49-51	7123 :
158 , 156 , 204 , 181-182 , 132-134 , 129 , 125 , 124-125 , 123-124 , 122-123 , 121-122 , 116	תשתית הדין
תכנית התחדשות עירונית למתחם מטרו דרום - הkomמיות בעיר בת ים משתרעת על שטח של 113 ד'.	

המתחם נמצא בדרום מערב העיר, בסמוך לצומת הרחובות komמיות וنبיאים בו מתוכננת תחנת מטרו עבר קו M3. הינה תחנה תת קרקעית ומפורטת במסמכי תכנית לת"ל 103 והוא כוללת שלוש כניסה/יציאות.

תחומי התכנית גובל מדרום בכביש komמיות, ממערב ברחוב הנביים, ממערב ומצפון לתוכננת גובל באזורי התעשייה המתחדש של בת ים.

התכנית מציעה התאחדות של שכונות המגורים ואזור התעשייה והפיקתם לרובע עירוני מעורב שימושים הכללי שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ובניין ציבור בתמהילים משתנים תוך שיפור מערך התנועה והקשריות העירונית באופן המעודד שימוש בתחבורה ציבורית נסיעים.

התכנית נדונה בוועדה המחויזת ופורסמה כחוק. מועד הגשת התנגדויות הינו עד 10.09.2025

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

מטרת התוכנית:

התאחדות עירונית סביר תחנת מטרו במתחם komמיות בת-ים במסלול של פינוי-בינוי והתאחדות עירונית, לשם יצירת שכונות מגורים עירונית המשלבת בין אזור מوطה תעסוקה ואזור מوطה מגורים סביר כיכר המתחם המתוכנן, שטחי מסחר, שטחי ציבור, מרחב ציבור מפותח, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לשכבה הקיימת והמתוכנת, בبنيינים שגובחים הכלול נע בין 8 לבין 40 קומות.

עיקרי הראות התכנית:

1. שנייה ייעודי ה الكرקע.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעוד מעורב הכלל תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לבנייהם.
3. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעוד מסחר, שטחים ציבוריים פטוחים ודרכים, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטח תעסוקה סביר כיכר המטרו וקבעת הוראות לבנייהם.
4. קביעת הוראות בגין ופיתוח.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחולקה ללא הסכמת בעליים כולל טבלת הקצתה ואיזון.
6. קביעת הוראות ותנאים להליך רישיון הבניה.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לשמר על הסביבה.
9. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בדבר רישום מגרשים תלת-ממדי.

חו"ץ מהנדס הוועדה

תכנית BI-888 מטרו דרום הנה תכנית התאחדות עירונית במסלול רשיות בהובלת בת ים והרשות הממלכתית להתאחדות עירונית. חשיבותה של התכנית היא הסדרה תכנונית והתאמה לחזון העתידי של קו המטרו M3 שעובר בתחום התכנית, ובו מוקמת תחנת הקצה של הקו לרבות מספר יציאות.

התכנית מציעה התאחדות עירונית וכן התאחדות של אזור התעסוקה החדש של בת ים ונמצאת על ציר הכנסה הדרומי של העיר, רחוב הקוממיות.

התכנית נדונה בוועדת המשנה להתחדשות עירונית בתאריך 9.9.2024 והוחלט על הפקדתה בתנאים. בתאריך 3.6.2025 התכנית פורסמה להתנגדויות.

מבחינת הוצאות המוצע עירונית נמצאה כי נדרשים מספר תיקונים בתכנית על מנת למשה באופן המיטב ביוטר, כמפורט להלן :

1. חינויים ותכסית תת קרקעית:

1.1. בהערות לטבלה 5 נקבע כי תכסיית תת קרקעית לא תעלה על 85% מטה שטח.

הערות לטבלת זכויות והואות בניה – מצב הנוכחי:

(1) החטחים כוללים זכויות עיקריות ושירותים מעל הקרקע.

(2) תכסיית תת קרקעית לא תעלה על 85% מטה השטח.

1.2. על מנת ליעיל ולאפשר גמישות בתכנון החניונים, מבקשים לקבוע כי תכסיית תת קרקעית לא תעלה על 85% מהשטחים הפרטיים באותו מתחם איחוד וחולקה ולא מטה שטח.

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

1.4. כך למשל, בחלוקת הצפוני של מתחם 7, מבוקש לתקן את הגבול בין החלקה הציבורית לפרטית בהתאם לנ剖ול החלקה במצב המאושר. באופן זה רוחב תא השטח הפרטוי יגדל, וגודל תא השטח הציבורי לא יפגע ממשמעותית ויעמוד על 2.9 דונם (במקום 3.1 דונם במצב המופקד). ראו שרטוט:



2. הגדלת גודל ממוצע לח"ד במגרש דב"י:

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

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

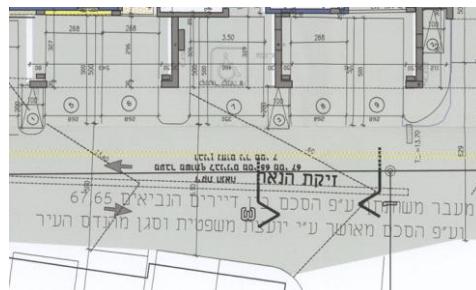
3. כניסה לחניה לתא שטח 100 מטה שטח 1057

3.1. בתא שטח 100 קיימים בנין בו בוצעה תמי"א 38. בהיתר הבניה של מבנה זה סומנו חניות אשר כניסה הננה

כניסה מסווגת לחניה מטה שטח 1057 החדש.



להבטיח



3.2. על מנת

את המשך הכניסה לחניות בתא שטח 100, מבקשים לסמן בגבול הצפוני של תא שטח 1057 זיקת הנאה לרכב ברוחב של 4 מ', בין גבול המגרש לו חניון (שהיום הוא 3) כמפורט בשרטוט.



- 4. סעיפים שהורדו בהחלטת הפקדה ומבקש להזירים לאור חשיבותם:**
- 4.1. סעיף לנושא שטירה על בעלי חיים: הליך הרישוי יכול מסמך הגנה על בעלי חיים ובהלן זה הגבלות בגין כריתה/גיזום של עצים בתקופת הקינון כתנאי לתחילה עובדות".
- 4.2. סעיף החזר הווצאות: הווצאות הרכנית כולן מידיה וטבלאות איזו יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה בהתאם לשווי היחס של מגרשייהם.
- 5. תכנית עיצוב אדריכלית, תנאים בתהליך הרישוי – 6.3:**
- 5.1. סעיף קטן 5 קובע כי "תנאי למנן היתר בניה ראשוני בתחום מתחם איחוד וחולקה למתחם בשלמותו יהיה אישור יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה. ככל שלא תאושר התכנית תוך 6 חודשים, לא תידרש תכנית כאמור".



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

מסגרת תכנית העיצוב הנה שלב חיוני בקידום התכנית להיתר בניה, כל שכן בתחום אינטנסיבי בעירוב שימושים, המצויה בסמכות מטרו ודורש תיאומים מורכבים. קידום התכנית העיצובו אינו תלוי רק בעיריות בת ים אלא גם ביוזמים עצמאים ובקצב ההתקדמות שלהם, וכן באישוריהם של גורמי חז"צ דוגמת נט"ע. מבקשים להוריד את נושא לוחות הזמנים לסעיף זה.

- 6. גמישות תוכניות ותיקונים טכניים:** סעיף 4.1.2 סעיף קטן 4 בהוראות התכנית קובע גבהים לקומות בהתאם לשימושים.

- 6.1. גובה קומות:** סעיף 4.1.2 סעיף קטן 4 בהוראות התכנית קובע גבהים לקומות בהתאם לשימושים.
- גובה קומות במבנה:
 א. קומות מגורים טיפוסיות - עד 3.5 מ'.
 ב. קומות תעסוקה או מבני ציבור - עד 4 מ'.
 ג. קומות מסחר או מבנה ציבור בקומת הקרקע - עד 7 מ'.

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

- הגבלה זו נמצאת בסתייה לתכנית הבינוי המופקדת. הוועדה המקומית מותגנת לסעיף זה ומבקשת כי מספר יחידות הדיר בקומת יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

- 6.3. מגרש 1670 בטבלה 5 מ"ר – לתקן ל- 2434 מ"ר לפי מידיה אנגלית.**

החלטה:

- תכנית BI-888 מטרו דרום הנה תכנית הת onDataChangeות עירונית במסלול רשותה בהובלות בת ים והרשות הממלכתית להתחדשות עירונית. חשיבותה של התכנית היא הסדרה תוכנית וההתאמאה לחזון העתידי של קו המטרו M3 שעובר בתחום התכנית, ובו מוקמת תחנת הרכבת הנקה לרבות מספר יציאות.
- התכנית מציעה הת onDataChangeות עירונית וכן הת onDataChangeות של אזור התעסוקה החדש של בית ים ונמצאת על ציר הכניסה הדרומי של העיר, רחוב הקוממיות.
- התכנית נדונה בוועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחויזת בתאריך 9.9.2024 והוחלט על הפקדתה בתנאים. בתאריך 3.6.2025 התכנית פורסמה להתקנות.

מבחינת הוצאות המוצע עוצמה נמצאה כי נדרשים מספר תיקונים בתכנית על מנת למעשה אופן המיטב ביוטר, כמפורט להלן :

2. חניון ותבשית תת-קרקעית:

2. בהערות לטבלה 5 נקבע כי תכנית נתן קרקעית לא תעלה על 85% מטה שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים כוללים זכויות עיקריות ושירות מעלה הקרקע.
 - (2) תכנית תת קרקעית לא עולה על 85% מតא השטה.

2.2. על מנת ליעיל ולאפשר גמישות בתכנון החניונים, מבקשים כי תכנית תת קרקעית לא תעלה על 85% מהשטחים הפרטיים באותו מתחם איחוד וחלוקת ולא מטא שטח.

לבחון ייעולות הקצאות ציבוריות ביחס לתאגיד השיטה לבניינו.

2.4. כך למשל, בחלקו הכספי של מתחם 7, מבקש לתקן את הגבול בין החלקה הציבורית לפרטית בהתאם לגבול החלקה במצב המאוישר. באופן זה רוחב תא השטח הפרטיאי יגדל, וגודל תא השטח הציבורי לא ייפגע ממשמעותית ויעמוד על 2.9 דונם (במקום 3.1 דונם במצב המופקד). ראו שרטוט:



5. הגדלת גודל ממוצע ליח"ד במאגרש דב"י:

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

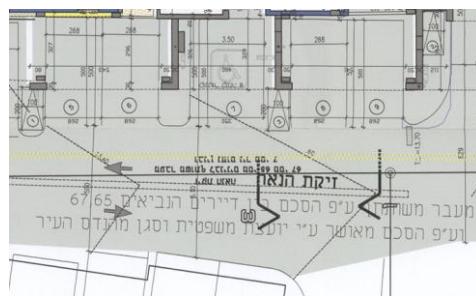
6. כניסה לחנייה לתא שטח 100 מטא שטח 1057

6.1. בתא שטח 100 קילומטרים רבועים נבנויות בו בוצעה תמי"א 38. בהיתר הבנייה של מבנה זה סומנו חניות אשר כנישטן הנה

כניסה משותפת לחנייה מטה שטח 1057 החדש.



להרביים



? 6 על מות

את המשך הכניסה לחניון בתא שטח 100, מבקשים לסמן בגבול הצפוני של תא שטח 1057 זיקת הנאה לרכב ברוחב של 4 מ', בין גבול המגרש לקו הבניין (שהיום הוא 3) כמפורט בשרטוט.



7. סעיפים שהורדו בהחלטת הפקדה ומבקש להזירם לאור חשיבותם:
7.1. סעיף לנושא שטירה על בעלי חיים: הליך הרישוי כולל מסמך הגנה על בעלי חיים אשר יכלול סקר נוכחות בעלי חיים לרבות קינון, והצגת פתרונות לפינוי בעלי חיים, ובכלל זה הגבלות בגין הכריתה/גיזום של עצים בתקופת הקינון כתנאי לתחילת עבודות".

7.2. סעיף החזר הווצאות: הוצאות התכנית כולן מידיה וטבלאות איזוں יהולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה בהתאם לשווי היחס של מגרשייהם.

7. תכנית עיצוב אדריכלית, תנאים בתהליך הרישוי – 6.3
7.1. סעיף קטן 5 קבוע כי "תנאי למtan היתר בניה ראשוני בתחום מתחם איחוד וחולקה למתחם בשלמותו יהיה אישור יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה. ככל שלא תאושר התכנית תוך 6 חודשים, לא תידרש תכנית כאמור".



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

מסגרת תכנית העיצוב הנה שלב חיוני בקידום התכנית להיתר בניה, כל שכן במתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים, המצויב בסמכות למטרו ודורך תיאומים מורכבים. קידום התכנית העציבו אינו תלוי רק בעיריות בת ים אלא גם ביוזמים עצמאים ובקצב ההתקדמות שלהם, וכן באישוריהם של גורמי חז"צ דוגמת נת"ע. מבקשים להוריד את נושא לוחות הזמנים לסעיף זה.

8. גמישות תכניות ותיקונים טכניים:
8.1. גובה קומות: סעיף 4.1.2 סעיף קטן 4 בהוראות התכנית קבוע גבהים לקומות בהתאם לשימושים.

- גובה קומות במבנה:
א. קומות מגורים טיפוסיות – עד 3.5 מ'.
ב. קומות תעסוקה או מבני ציבור – עד 4 מ'.
ג. קומות מסחר או מבנה ציבור בקומות הקרקע – עד 7 מ'.

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

- תמהיל יח"ד:
א. מס' יחידות הדיור בקומת לא עליה על 5 יחידות דיור לקומת. מתחם 02 בלבד יתאפשרו עד 6 יחידות דיור בקומת.
ב. לפחות 15% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם תכנון יהיו יחידות דיור מיקוח.
ג. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם תכנון יהיו יחידות דיור קטנות.

הגבלה זו נמצאת בסתייה לתכנית הבינוי המופקדת. הוועדה המקומית מותגDATA לטעיף זה ומבקשת כי מספר יחידות הדיור בקומת יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

8.3. מגרש 1670 בטבלה 5 מ"ר – לתקן ל- 2434 מ"ר לפי מידיה אנגליטית.

הוחלט לאשר הגשת התנגדות ע"י הוועדה המקומית.

הצבעה:
פה אחד – 6 (הרבות פינטו חכם שלמה עוזבת את היישיבה)

תכנית לצרכי רישום: תצר ב/י/528

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250010 בתאריך: 25/08/2025

סעיף: 5

שם: תצר ב/י/528

נושא: אישור תצר

עירית בת-ים

סמכות: ועדת מחוזית

כתובת:

רחוב החירות 13, בית ים

גושים/ חלקיות לתוכנית:

גוש: 7129

, 115, 57-59,

, 17

מטרת הדין:

אישור תצר ב/י/528

מטרת התוכנית:

מדובר בתצר בהתאם לתוכנית ב/י/528 מתחם בנייני שואשרה בתאריך 19.04.2017

חו"ץ מהנדס הוועדה

התצר נבדק ונמצא תואם תב"ע

ممילץ לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המוחזוי

החלטה:

התצר נבדק ונמצא תואם תב"ע

הוחלט לאשר את התוכנית בכפוף לאישור המודד המוחזוי

הצבעה:

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

מס' דן: 25

תאריך : 28/08/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מס' 20250010 בתאריך : 25/08/25

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלה מגרש	פרטי המבוקש	כתובת	עמ.
26	20230816	1840	27	7156	לווי יהודית	שד' יוספטל 105, בית ים	
28	20250146	3377	180	7139	אלילו אסיס	אחד העם 1, בית ים	
29	20240036	2294	150	7131	ולקאם מבצע סיני בע"מ	מבצע סיני 21, בית ים	
30	20250174	5091	331	7150		דניאל 38, בית ים	

3. טבנין –

- א. יש להעביר מודל תלת ממדי של הפרויקט לשטילה בסימפלקס ותכנית קומת קרקע לשטילה באתר ה- GIS.
- ב. יש להציג רציפות מפלסית בכלל הפרויקט.
- ג. יש להציג בצורה ברורה את השפ"פ, שצ"פ, זיקות הנאה והפקעות בכלל הפרויקט והסבירה שלו.
- ד. יש להציג את זכות הדרך המלאה בסביבת הפרויקט כולל.
- ה. יש להציג מערכות טכניות בכלל התוכניות, חתכים וחזיות.
- ו. יש להציג תשתיות קיימות אשר דורשות שינויים בשל התכנון המוצע (חשמל, תשתיות וכו')
- ז. יש להשלים הדמייתليل עם התיאחות סביבתית.
- ח. יש להראות בהדמיה הכללית מבט ציפור או הקשר הסביבתי של הפרויקט.
- ט. יש להציג סקר עצים מלא.
- י. יש להוסיף פירות מ"ר ושימושים לכל החללים הריקים.
- יא. יש להשלים דיאגרמת ניקוז, דיאגרמת תנוצה, דיאגרמת תשתיות, דיאגרמת מרחק פתוח בניין מפרי שהרור עשן.
- יב. יש להראות מיקום מנדפים ווגם מים.
- יג. יש להניחס לחזיות חמשית במגדלים.
- יד. יש להකפיד על עומק שטילה של 1.5 מ' ולציין על גבי התוכניות.
- טו. יש להציג חתכים לכל הפרויקט כפי שUMBOKSH בפורמט 2025.
- טו. יש להציג חזיות לכל הפרויקט כפי שUMBOKSH בפורמט 2025.
- יז. יש להראות פירות חמורים של החזית בצורה, כולל הרוחבות הגובלות כולל זכות הדרך המלאה והחיבור האורבני בקנ"מ 100:1.
- יח. יש להשלים חזיות המבנה מכל הרוחבות הגובלות כולל זכות הדרך המלאה והחיבור האורבני בקנ"מ 100:1.
- יט. יש לשים לב לחוסר התאמה חזותית בין כלל התוכניות.
- כ. יש להציג טבלאות מאזנים כמפורט בפורמט החוברת.
- כא. לא יותר קידוחי החדרה/ מערכות טכניות פרטיות (כגון איוורור חניונים, צוברי גז וכי"ו) בשצ"פ ו/או בשטחים הציבוריים.

4. תנאים לתחילת עבודות:

- א. אישור אדריכלית העיר לחומר הגמר הסופיים ו/או ביצוע מקטע לדוגמא ("מוק אפ" באתר).
- ב. אישור אדריכלית העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות חתכים, פרטיהם, תכנית שטילה והשקייה, חומר גמר ופרט ביצוע.

5. תנאים להיתר הבניה:

- תנאי לקליטת הבקשה להיתר: אישור שלב אי של תכנית העיצוב.
תנאי לקבלת היתר: חתימה על הסכם לנושא הקמת שטחי הציבור לפי ס. 198.

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

הצבעה :
פה אחד – 6 (הרבי חכם פינטו שלמה עזב את הישיבה)

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

מבקש:

- **אליללו אסיס**
אחד העם 1 בת ים

בעל הנכס:

- **אליללו אסיס**
- בעליים כל פי נסח טאבו

עורך:

- פנוש מרינה

סוג בקשה: בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יום
מספר בקשה ברישוי זמיון : 10000465051

כתובת הבניין: אחד העם 1, בת ים

גוש וחלקה : גוש 7139 חלקה : 180

תכנית: ב/א, 502-1002112

מחוות הבקשה:

תוספת מופסות שמש לבניין קיים בן 6 קומות מעל קומת העמודים, עboro 23 יח"ד מתוך 24 יח"ד קיימות
חו"ד מהנדס העיר

לאור האמור לעיל ממליץ לאשר את הבקשה

הקלות		
מהות החקלה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	
מדובר על הקלה הנדרשת לחזיות המבנה, שיתקבל חזית אחורית.	לאשר	1. הקלה מסעיף 4.1.2 ד על הגבל גובה 6 מ' מתב"ע ב/א, 510/1/מ' להבליט גוזטראות לחזיות קדמית באופן שיתקבל קו בניין 1.03 מ' מגבול מגרש במקום 2.0 מ' המותרים בתכנית החלה במקום.

החלטה:
לאור האמור לעיל הוחלט לאשר את הבקשה

הצבעה:
פה אחד - 7

הקלות		
מהות החקלה		
מענה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	
מדובר על הקלה הנדרשת לחזיות המבנה, שיתקבל חזית אחורית.	לאשר	2. הקלה מסעיף 4.1.2 ד על הגבל גובה 6 מ' מתב"ע ב/א, 510/1/מ' להבליט גוזטראות לחזיות קדמית באופן שיתקבל קו בניין 1.03 מ' מגבול מגרש במקום 2.0 מ' המותרים בתכנית החלה במקום.

מבקש:

- **ולקאמ מבצע סיני בע"מ**
ההגנה 13 ראשון לציון

בעל הנכס:

- עוזי מיצג רענן בלטר

עובד:

- משה מנו

סוג בקשה: בקשה לתרמ"א 38 - הריסה ובנייה
מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000323068

כתובת הבניין: **מבצע סיני 21, בית ים**

גוש וחלקה: גוש: 7131 חלקה: 150

תכנית: בי/א', 319, בי/א', 403, בי/א', 1/403, בי/א', 538/ת

מחו"ד הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מס' 20171713 מТАרך 2021-06-29 ומהותו:

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

חו"ד מהנדס העיר

ממליץ לאשר הבקשה, תכנית שינויים להיתר מס' 20171713 מТАרך 2021-06-29 ומהותו:
שינויים בקומות המרתפים, שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות ושינויים בקומת הפנטהאוז, לא תוספת שטחים עיקריים.

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

שלב א' : סיום תשתיות החניה לרבות רצפות תקרות כך שיישאר רק התקנת המתקן.

שלב ב' : גמר פיתוח והתקנת המתקן.

החלטה:

וחולט לאשר הבקשה, תכנית שינויים להיתר מס' 20171713 מТАרך 2021-06-29 ומהותו:
שינויים בקומות המרתפים, שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות ושינויים בקומת הפנטהאוז, לא תוספת שטחים עיקריים.

אישור תחילת עבודות יפוצל לשתי שלבים:

שלב א' : סיום תשתיות החניה לרבות רצפות תקרות כך שיישאר רק התקנת המתקן.

שלב ב' : גמר פיתוח והתקנת המתקן.

הצבעה:
פה אחד - 7

סעיף 4:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250010 בתאריך: 25/08/2025

מספר בקשה: 20250174 תיק בניין: 5091

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000463282

תאריך: 25/08/2025

בעל הנכס:

• הרצל ב.ג. בע"מ

עורך:

♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה לסתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000463282

כתובת הבניין: דניאל 38, בית ים

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

תכנית: בי/2א, בי/39, בי/27ב, בי/328, בי/328א, בי/323ב, בי/28, בי/328, בי/430, בי/430א, בי/430ב, בי/377, בי/403, בי/403, בי/38, בי/538, בי/580, בי/497

מהות הבקשה:

תכנית שינויים להיתר מס' 20180844 מיום 15.9.2022 הכוללת שינויים במרთפים, שינויים פנימיים בקומת קרקע ושינויי מרפסת בקומת תעשייה, ללא תוספת שטח.

חו"ד מהנדס העיר**חו"ד מהנדס העיר**

ממליץ לאשר את הבקשה, תכנית שינויים להיתר מס' 20180844 מיום 15.9.2022 הכוללת שינויים במרთפים, שינויים פנימיים בקומת קרקע ושינויי מרפסת בקומת תעשייה, ללא תוספת שטח.

לחותן תנאים**החלטת:**

וחולט לאשר את הבקשה, תכנית שינויים להיתר מס' 20180844 מיום 15.9.2022 הכוללת שינויים במרთפים, שינויים פנימיים בקומת קרקע ושינויי מרפסת בקומת תעשייה, ללא תוספת שטח.

לחותן תנאים

הצבעה:

פה אחד - 7