

מסמך דף 1:

תאריך: 11/05/2025  
י"ג אירן תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - בת-ים

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת שימור אתרים**  
**ישיבה מס' 1 ביום רביעי תאריך 25/05/07 ט' אירן, תשפ"ה בשעה 14:15**

**רשימת נושאים תכנוניים**

מספר	שם התכנית/נושא תכניוני	נושא תכניוני	עמ.
1	תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64ב'	שינויים בראשית השימור - הוספה וగירעת אתרים השימור - הוספה וגירעת אתרים	502-1060870

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

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

שם: תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64 ב'

נושא: שינויי ברישימת השימוש - הוספה וגריעת אתרים

עירית בתים

שטח התוכנית: 8,328,514.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
כפיות	502-0222323
לא שינוי	502-0358069
כפיות	502-0923730
שינוי	ב/י/2/א
החלפה	328/ב/י
החלפה	339/ב/י
החלפה	377/ב/י
החלפה	403/ב/י
החלפה	430/ב/י/430/א
החלפה	ב/י/430/ב
לא שינוי	577/ב/י
כפיות	תמא/4/2
כפיות	תtal/103

**בעלי עניין:****♦ יזם:**

עיריית בת ים

**♦****♦ עורך:**

ארזו אלה

**♦ מגיש:**

עיריית בת ים

**בתים****בתים****גושים/חלקות לתוכנית:**

גוש 3947 :

, 78-80

גוש 5029 :

, 4

גוש 6997 :

, 317 ,314 ,307 ,300 ,298 ,296 ,294 ,291 ,255-277 ,253 ,250-251 ,248 ,214 ,89-90 ,86-87 ,75-76 ,16 ,14

גוש 7000 :

, 37

, 140 ,137 ,110 ,107-108

גוש 7050 :

, 7050 : 7050

, 151 ,145 ,142-143 ,101 ,90 ,87 ,86 ,84 ,77 ,75 ,73 ,71 ,68-69 ,66

גוש 7058 :

, 7058 : 7058

, 155 ,118-123 ,116 ,110-113 ,104 ,87-97 ,56-84 ,47 ,42 ,39 ,35 ,29 ,6-7

גוש 7120 :

, 7120 : 7120

, 156-157 ,152 ,148 ,143 ,135 ,130-132 ,122-128 ,119-120 ,102-117 ,89-90 ,81-87 ,75-78 ,71-73 ,66-69 ,64 ,54-60 ,37

, 189-204 ,185-186 ,181-183 ,166-179 ,160-162

גוש 7121 :

, 68 ,64 ,48 ,41-42 ,39 ,26

גוש 7124 :

, 7124 : 7124

, 220 ,217 ,214-215 ,191-192 ,181-187 ,175-179 ,165-172 ,155-158 ,147-151 ,139-144 ,129-136 ,102-111 ,86-99 ,82-83

, 302-304 ,294-296 ,288-292 ,253-283 ,246-247 ,232 ,226 ,222

גוש 7127 :

, 209-210

גוש 7131 :

, 7131 : 7131

, 218-220 ,215-216 ,1-213

גוש 7132 :

, 7132 : 7132

גוש :	7133
	, 98 ,96-98 ,93 ,91 ,89 ,78-87 ,37-72 ,12-32
גוש :	7139
246- ,243-244 ,241 ,236-239 ,234 ,230-232 ,221-226 ,218 ,179-191 ,153-176 ,146-150 ,143 ,119-141 ,96-117 ,88-89	, 262-264 ,259-260 ,257
גוש :	7153
,240 ,238 ,222 ,214 ,210-212 ,208 ,204-205 ,201-202 ,197-199 ,191 ,186-188 ,178-179 ,174 ,169 ,165 ,144 ,141 ,83 ,78	
,372-373 ,368-369 ,365 ,349-359 ,347 ,332-343 ,326-327 ,322-324 ,318-320 ,315 ,312 ,295-307 ,278-292 ,276 ,242-274	, 417-419 ,414 ,412 ,389 ,380 ,377-378
גוש :	7160
,396-397 ,393-394 ,391 ,389 ,385-386 ,382-383 ,379-380 ,376-377 ,361-374 ,342-346 ,106-326 ,82-104 ,67-78 ,1-65	, 399-408
גוש :	7162
, 315 ,311 ,308	
גוש :	7178
, 20-38 ,2-18	

**מטרת הדין**

כחול ממסמכיו התכנית הכלולות להתחדשות עירונית בבריתם מתוקף סעיף 64 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התכנית קבועת גם אתרים, מתחמים ומרקמים לשימור וכן הוראות לאטרים לשימור. בישיבה מס' 20240003 של מיליאת הוועדה המקומית התקבלה החלטה להעביר את התכנית לאישור הוועדה המחזיקת בכפוף לדרישות בחון, לקיום דין בוועדת השימור להחלטה בנושא רשיימת השימור הכלולה בתכנית.

בוועדת השימור לצורך אישור רשיימת השימור עליה לדין.

לתוכנית מצורפים 2 נספחים בנושא שימור :

1. נספח תיעוד ושימור - מהיבב חקלית - נספח המפרט את המתחמים, האתרים הנופיים והמבנים לשימור ברחבי העיר, כולל פירוט של דרגות השימור הנדרשות.

2. תיעוד / סקר שימור - מהיבב - רשיימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה.

העובדת על רשיימת השימור החלה בשנת 2011 וככללה סקר שימור עירוני של כ- 200 אתרים

שצומצם לרשימה של 68 אתרים. הסקר התייחס לערכי השימור המקובלים בעולם (אמנתה בורה) : ערך אדריכלי נופי ואסתטי, ערך היסטורי, ערך חברתי וערך מדעי, ולהם נוספו ערכים מקומיים. האתרים ברשימה מסווגו 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 והבנייה, וcut 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 בתחום המתחם לשימור

2. המרכז המסחרי ברמת יוסף- הגדרת אתר מתחמי במקום ריבוי אתרים מבנים

3. הסרת מבנה מסור באזורי התעשייה מרשימה השימור

4. בית הכנסת מרום ישראל ומבנה תשתיתי- האחדת שני אתרים לשימור לאתר אחד – בית הכנסת מרום ישראל

פירוט כלל הרשימה נמצא במסמכיו התכנית וכרטיסות השימור המצורפות.

**מטרת התוכנית :**

המשך הפיתוח של בריתם כעיר מספקת סביבת חיים מלאה ואיכותית לתושבה, למבקרים ולמוסעים בה. עיר חוף שוקקת, המהווה מוקד משיכה תיירותי וסקי, היכולת מרחבי החיים המשלבים מגורים, תעסוקה, אירוח, פנאי ונופש לצד סביבה אורבנית, חופשית וימית פעילה ועשירה.

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

תשתיות, חשמל, צפיפות ומרחב ציבורי וקובעת מגנון מעקב ובקירה לשנת היעד מבחינה כמותית יחסית המיעודות להתחדשות, הפרויקט הציבורית הנדרשת ופיתוח התשתיות. פיתוח ושכלול המערכת האורבנית הקיימת של העיר וקובעת הנחיות לפיתוח ועיצוב המרחב הציבורי, פיתוח ועיבוי הרחובות והשדרות העירוניות ופיתוח מרכזיים אורהניים - קיימים וחדים.

#### מסלולים להתחדשות עירונית

ה提�נית מתווה שלושה מסלולים להתחדשות מבנים טעוני חיזוק בעיר :

א. "ההתחדשות בניינית" - מגרשים המסומנים בתכנית זו בייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת יכולו להתחדש כבנין בודד או באיחוד עם מגרש נוסף בהוצאה היתר-בנייה בלבד תחת הזכיות המקומות בתכנית זו. מסלול זה הינו עבור שטח מגרש מיניימי 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 מטליה ציבורית. התכנית מאפשרת הוצאה היתרי בנייה מכוחה עבורה בניינים ששוגרו להתחדשות במסלול להתחדשות בנייני.

התחדשות במסלול הבנייני אינה נדרשת להקצת שטחים עבור צורכי ציבור, למעט מגרשים נקודתיים בהם נדרש תרערובת מרחבית. עד אישור התכנית הכלול בזועדה המחויזת במסלול זה יהיה מוגדר כ"תכנית-יתר" במסלול מהיר (חולופת "שקד").

ב. "התחדשות מקבצית" - מגרשים המסומנים בתכנית זו בייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת ובנוסף, מסומנים בסימן "הנחיות מיוחדות" יוכלו להתחדש ע"י קידום תכנית מקומית תוך תוספת זכויות ושימושים בהתאם למפורט בתכנית זו. מגרשים המוקדמים במסלול מקבצי יידרשו להקצת שטחים ציבוריים עבור מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, פיתוח תשתיות וכן בהתאם להנחיות התכנית בהיקף של עד 15% קרקע ואו שטחים מבוניים (10 מ"ר בניי ליח"ד).

ג. "התחדשות מתחם פינוי-בנייה" - מגרשים המסומנים בתכנית בייעוד עירוני מעורב. מגרשים אלה מיועדים לקידום במסלול פינוי-בנייה בתכנית מפורטת תוך תוספת זכויות ושימושים בהתאם למפורט בתכנית זו. תכניות להתחדשות במסלול מתחמי יידרשו להקצת שטחים ציבוריים עבור מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, פיתוח תשתיות וכן בהתאם להנחיות התכנית, בהיקף של עד 30% קרקע ואו שטחים מבוניים (20 מ"ר בניי ליח"ד).

בנוסף, התכנית מתווה הנחיות מတירות להכנות תכניות להתחדשות ברובע העסקים של העיר.

#### מסמכי התכנית

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

1. נספח חלופות לטבלה 5 - מחייב - נספח הכלול פירוט אודות הקיבולת העירונית לתוספת יחידות הדיור תוך בחינה של נושא התשתיות, הכלכלה העירונית והפרויקט לצורכי ציבור וחינוך והתנאים הנדרשים על מנת לאפשר המשך תוספת של יחס לעיר
2. נספח הוראות בנייני - מחייב - נספח הכלול חלוקה של העיר לחמישת טיפוסי מרחבים : מגורים, עירוני, על עירוני, אירוח ועסקים. בהתאם לחלוקת יקבעו תמהיל השימושים ותמהיל וצפיפות היחס'ם במרחבים השונים.
3. רישימת שימוש – מחייבת - בהתאם לתוספת הרבעית לחוק התכנון והבנייה.
4. נספח שימוש – מחייב חלקית - מחייב לנושא מבנים, מתחמים ואטרים נowiים לשימוש וסיווגם.
5. נספח עיצוב פיתוח ובינוי – מחייב חלקית - נספח עיצוב, פיתוח ובינוי כולל הגבלות הגובה בבניין ופירוט הרשותות הציבוריות - תחבורה ציבורית, תשתיות יroduה, מוקדים ואתרים עירוניים לשימוש ולפיתוח.
6. נספח תשתיות - רקע - נספח הכלול את הנחיות פיתוח התשתיות בנושאי ניהול נגר וניקוז, חשמל, מגבלות הבניה העירונית, המטרופוליניות והארציות.
7. חובה עקרונות התכנון - רקע - החובה כוללת הרחבה בכל נושא תנועה, נוף, פרוגרמה, שימור, תשתיות וסבירה, וכן כרטיסיות רוביוט היכולות הנחיות תכנון לכל רובה.

#### עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות והנחיות להתחדשות בניינית ניהול גם לאחר פקיעת תוקף תמי"א 38 ותכניות שהוכנו מכוחה.
2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזוריים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
3. קביעת הנחיות לשיפור רשות ההלכה והרכיבה על אופניים.
4. קביעת שטחי קרקע בייעוד על פי תכנית מאושרת" בהם ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו - "התחדשות בניינית".
5. קביעת שטחי קרקע בייעוד על פי תכנית מאושרת" עם "הוראות מיוחדות" בע"מ המאפשרות התחדשות

- עירונית במסגרת הליק תכנית מקומית "התאחדות מקבצת".
6. קביעת שטחי קרקע בייעוד קרקע "עירוני מעורב" הדורשים קידום תכנית מפורטת "התאחדות מתחמי".
  7. קביעת שימושים, זכויות בגין מירבויות, והוראות בגין בתחום התכנית.
  8. קביעת הוראות לחקינה ולגישה למגרשים.
  9. קביעת זכויות מוקנות ותנאים למתן היתר בניה ל"התאחדות בניינית".
  10. קביעת שימושים נוספים בסיסי מבני מגורים מערבי שימושים.
  11. קביעת הנחיות להכנת תכנית מתאר מקומית מכוח תכנית זו.
  12. קביעת הנחיות מתאריות לאזור רובע העסקים.
  13. קביעת אטרים, מתחמים ומרקם לשימור ומטען הוראות לאתרים לשימור.
  14. קביעת אזורי לניז זכויות.
  15. קביעת הנחיות לייעוד נדחה להפקעה עבור הרחבת רחובות ושבילי אמצע.

#### חו"ד מהנדס הוועדה

1. לאורך 15 השנים האחרונות נעשתה עבודה ענפה בנושא השימור שכלה סקר רחוב ומקיף על האטרים בביתם. רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר או שרה בועדת השימור בשנת 2014. חלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשות השימור.
2. השינויים המוצעים לבצע ברשימת השימור תואמים את הרכבים העירוניים העכשוויים.
3. ממילץ לאשר את רשימת השימור המוצעת.

#### החלתה:

4. לאורך 15 השנים האחרונות נעשתה עבודה ענפה בנושא השימור שכלה סקר רחוב ומקיף על האטרים בביתם. רשימת השימור אשר גובשה על בסיס העבודה המעמיקה כבר או שרה בועדת השימור בשנת 2014. חלק מהעבודה על התכנית הכוללת נבחנה מחדש רשות השימור.
5. השינויים המוצעים לבצע ברשימת השימור תואמים את הרכבים העירוניים העכשוויים.
6. הוחלט לאשר פה אחד את רשימת השימור המוצעת בלבד:
  - א. סעיף 17 – מבנה מחלוקת הנדסה – להוריד לדרגת שימור ג' – بعد – 3, נגד – 1 (שירה ספרכו)
  - 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 המזרבי של רחוב הדדי לדרגת רגשות ב' – بعد – 2, נגד – 1 (שירה ספרכו) נמנע – 1 (אליא יריב)
  - ד. סעיף 65 – בית הכנסת הרשב"י – להוריד לדרגת שימור ג' – פה אחד – 4.
  - ה. סעיף 58 – עמידר – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת עמידר כמתחים בו נדרש לקדם תוכנית שכונתית. במסגרת התכנית יבוצע גם תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה – פה אחד – 4. במסגרת התכנית לשכונת עמידר תיבחן האפשרות להוספה 2 מבנים לרשימה השימור כדלקמן – פה אחד – 4.
1. בית הכנסת רבי מאיר בעל הנס – רחוב השלושה 8א'
2. בית התربות הראשון (בית עמותת הפועל) – רחוב השלושה 9
1. סעיף 59 – שיכון ותיקם – בתכנית הכוללת להתחדשות עירונית סומנה שכונת שיכון ותיקם כמתחים בו נדרש לקדם תוכנית שכונתית. במסגרת התכנית יוכן תיק תיעוד לפיו יקבעו הערכים השימוריים של השכונה – פה אחד – 4.
- ז. סעיף 64 – שכונת באבוב – הקטנת גבולות המתחים כך שלא יכלול את בית האבות – פה אחד – 4.
- ה. הוספה לרשימה השימור את בית הכנסת המרכזי (לניצול שואה) – רח' ירושלים 67 – דרגה ב' – פה אחד – 4.