

מספר דף: 1

תאריך: 13/08/2025

י"ט אב תשפ"ה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - בת-ים

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת שימור אתרים
ישיבה מספר: 20250002 ביום שלישי תאריך 05/08/25 י"א אב, תשפ"ה בשעה 15:30

רשימת נושאים תכוניים

סעיף	מספר	נושא תכוני	שם התכנית/נושא תכוני	עמ.
1	502-1398890	דיוון באתר לשימור דיוון באתרים לשימור	בי/915/מק מתחם טרומפלדור דניאל	2

תכנית מתאר מקומית: 502-1398890

פרוטוקול ועדת שימור אתרים ישיבה מס' 0002 בתאריך: 05/08/2025

סעיף: 1

שם: בי/15/מך מתחם טרומפלדור דניאל

נושא: דיון באתר לשימור

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 5,100.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

יחס	لتכנית
שינויי	בי/2/א
שינויי	בי/27/ב
שינויי	339/ב
כפייפות	377/ב
שינויי	בי/430/א
כפייפות	1/תמא
כפייפות	16/תמא
כפייפות	16/4/תמא
כפייפות	4/23/תמא/א
כפייפות	4/34/תמא/ב
כפייפות	4/2/תמא
כפייפות	60/תמא
כפייפות	5/תמאם
כפייפות	5/1/תמאם

גבולות:

שכונות בית וגן, בין הרחובות דניאל ממערב וטרומפלדור ממזרח.

בעלי עניין:**• יזם:**

אלילן פיבקו

• עורך:

אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ

• מגיש:כתובת:

רחוב טרומפלדור 8 , בית ים

רחוב טרומפלדור 10 , בית ים

רחוב דניאל 19 , בית ים

רחוב דניאל 21 , בית ים

גושים/חלוקת לתכנית:

גוש: 7150

, 405, 256-259

מטרת הדין:

דיון בתכנית התחדשות עירונית לפני המלצה להפקדה

התכנית מובהת לאישור תיק התיעוד ואישור התאמת הבינוי המוצע לערכי השימור

מטרת התוכנית:

תכנית מתחם טרומפלדור דניאל ממוקמת בסמיכות למרכז העיר בית ים, בשכונות בית וגן,

ובכלל ברוחות דניאל ממערב וטרומפלדור ממזרח.

המתחם מהווה חלק ממכלול טרומפלדור אשר הוגדר כמרקם לשימור ברגישות ג'.

המתחם הקיים כולל 4 מבנים בני 3 קומותה המקיימים חצר מרכזית ובهم 73 יחידות דיור. במרקם המתחם עבר שביל הולכי רגל בייעוד לצ'פ'.

התכנית המוצעת מאפשרת את הריסת המבנים המקוריים והקמת 4 מבנים חדשים בני 10 קומות, הכוללים 237 יחידות דיור סך הכל ותוספת שטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי האזור.

התכנון החדש יעשה תוך שמירה על הערכים האדריכליים המקוריים באמצעות יצירת בלוק מגוריים היקפי שבמרכזו חצר משמעותית ומקושרת לסייעתה.

התכנית הינה התחדשות עירונית במסלול של הריסה ובניה על פי תיקון 13 לחוק התכנון

עיקרי הוראות 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"י 62 א (א) 4.
- ג. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- ד. קביעת הוראות להריסת מבנים עפ"י סעיף 62 א (א) 19.
- ה. קביעת זיקת הנאה לציבור מעלה מתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
- ו. איחוד וחולקה חדשה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחילק בתחום התכנית עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
- ז. קביעת זכויות בנייה עבור שטחים לבניין ציבור סעיף 70 ב (א) 3.

חו"ץ מהנדס הוועדה

מתחם דניאלטרומפלדור מהווה תכנית בסמכות מקומית, והוא אחד מהמתמחמים הראשונים המקודמים במסגרת מתווה שקד. המתחם מתאפיין בטיפולוגיות בנייה אשר שוואות השרה מהדייר הציורי המקודם במדינת ישראל, ומשמעות שכבת היסטוריה עירונית ותרבותית ייחודית. זמי המתחם ההיסטורי, חברות וובינשטיין, הינה חקרה בעלת רזומה בניה נרחב בארץ בכלל ובבטים, כך גם מתכנן המתחם אדריכל מרדי רוזנגרטן, אדריכל בעל מורשת מקצועית ענפה, ששימש גם כסגן מהנדס העיר ותוכנן מבניינים מגוריים רבים בעיר.

התכנית המוצעת מאפשרת מילך של התחדשות עירונית אחרית בהריסה ובניה, תוך שימוש על המרכיבים האדריכליים והתרבותיים בעלי חשיבות ההיסטורית ושימורית בתחוםם.

לפיכך, מומלץ לאשר את תכנית ההתחדשות העירונית, בכפוף להשלמת התיקונים הנדרשים והבטחת עמידה בעקרונות השימור שנקבעו תיקונים טכניים נדרשים :

1. **בינוי והעמدة :**
 - א. יש להוסיף הוראת בניוי שתבטיח כניסה לכל השימושים הן מהחצר הפנימית והן מהרחוב. כמו כן, יש להציג זאת גם בנספח הבינוי.
 - ב. לאפשר כניסה מהחצר הפנימי לכל השטחים המשותפים.
 2. **זכויות מעבר לציבור - במטרה לשמר על המעברים ההיסטוריים יש לתקו :**
 - המעבר יהיה תא שטח נפרד בסימון של זיקת הנאה וויפוי בהוראות נוספות כסעיף נפרד
 - ללא תאפשרה חריגות מקווי הבניין לתא שטח זה
 - ב. מעבר מצפון לדרום :
 - יש לשמר על מפרק מינימלי בין המבנים של 8 מ'
 - יש לתהום את זה כתא שטח אחד (ביחד עם המערב ממערב למזרחה) בסימון של זיקת הנאה
 - ג. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א ס'ק 10 "זיקות הנאה למעבר ציבורי יჩנו יקבעו במסגרת תכנית העיצוב" ואת סעיף 6.3.2 ס'ק 2 "מיוקם זיקות ההנהה ייקבעו במסגרת הליך קבלת היתר בניה ובתנאי שתישמר רוח התכנון".
 - ד. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה לזיקת המעבר הכוללת הנחיות לשימורה על המשכיות החצר .
 3. **פיתוח נופי :**
 - א. להוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א מרתפים ס'ק 5 ובסעיף 6.14 ס'ק 1.6 "נטיעת עצים תtabצע תוך מטען פתרון מלא בבית הגידול התת קרקע לשורשי העץ שיבטיח נפה מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'."
 - ב. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות להקמת תכנית עיצוב ולודא כי התכנית תכלול התיחסות לנושאים בפיתוח השטח במגרש :
 - איפיון הגינות הקדומות לפני הרחבות והשbillים והגדרת פרט גידור אחידים
 - חצר מרכזית - גיבוש תכנון הנוף השומרת על המשכיות המרחב הפתוח כגון גינון במפלס השbillים ללא ערוגות מוגבהות.
 - עצים וצמחייה - עם העלייה בגובה המבנים, שטחים רבים מהחצר הפנימית יהיו מוצלים ברוב שעות היום, תכנית העיצוב תתייחס למפרט גינון וצמחייה בוגרת מתאימה לתנאי הגידול הנוטרים ממימוש התכנית.

4. נושאים נוספים :

- יש להוסיף הוראה בתנאי בהליך הרישוי כתנאי למתן היתר :
"תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית "

החלת :

מתמחם דינאלטרומפלדור מהוועה תכנית בסמכות מקומית, והוא אחד מהמתמחמים הראשונים המקודמים בஸגנון מתווה שקד. המתמח מטאפיין בטיפולות בנייה אשר שואבות השרה מהדייר הציבורי המוקדם במדינת ישראל, ומשמעות שכבת היסטוריה עירונית ותרבותית ייחודית. יומי המתמח היסטורי, חברת רובינשטיין, הינה חברה בעלת רזומה בנייה רחבה בארץ בכלל ובבבב ים בפרט, כך גם מתכנן המותחים אדריכל מרודי רוזנרטון, אדריכל בעל מורשת מקצועית ענפה, ששימש גם כסגן מהנדס העיר ותכנן מבנים מגוריים רבים בעיר.

בחחלת ועדת שימור ביחס לשימורת השימור העירונית, מתאריך 07.05.2025 המתחכם נקבע ברשימה השימור כמתחם בדרגת רגשות ג'. כלומר מדובר במבנה שאינו לשימור פיזי, אלא שהרישתו מתאפשרת בכפוף לתיעוד ולשמירה על עקרונות שימור מركמיים.

התכנית המוצעת מאפשרת מהלך של התחדשות עירונית אחריות בהרישה ובניה, תוך שימוש על המרכיבים האדריכליים והתרבותיים בעלי חשיבות היסטורית ושימורית במתחכם.

לפיכך, הוחלט לאשר את תכנית ההתחדשות העירונית, בכפוף להשלמת התקיונים הנדרשים והבטחת עמידה בעקרונות השימור שנקבעו

תקיונים טכניים נדרשים :

1. ביוני והעמדה :

א. יש להוסיף הוראת בגיןו שתבטיח כניסה לכלל השימושים הן מהחצר הפנימית והן מהרחוב. כמו כן, יש להציג זאת גם בנספח הבינוי.

ב. לאפשר כניסה מהחצר הפנימי לכלל השטחים המשותפים.

2. זכויות מעבר לציבור - במטרה לשמר על המערבים ההיסטוריים יש לתקן :

א. מעבר ממזרח למערב :

- המעבר יהיה תא שטח נפרד בסימון של זיקת הנאה ויופיע בהוראות נוספות נספות כסעיף נפרד

- ללא תאפשרה חריגות מקומי הבניין לתא שטח זה

ב. מעבר מצפון לדרום :

- יש לשמר על מרחק מינימלי בין המבנים של 8 מ'

- יש לתוחם את זה כתא שטח אחד (ביחד עם המערב ממזרח למזרחה) בסימון של זיקת הנאה

ג. יש לבטל את סעיף 4.1.2.a ס"ק 10 "זיקות הנאה למעבר ציבורי יבחן יקבעו במסגרת תכנית העיצוב" ואת סעיף 6.3.2 ס"ק 2 "מיקום זיקות ההנאה ייקבעו במסגרת הליך קבלת היתר בנייה ובתנאי שתישמר רוח התכנון".

ד. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה לזיקת המעבר הכלולת הנחיה לשמירה על המשכויות החצר .

3. פיתוח נופי :

א. להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2.a מרתפים ס"ק 5 ובסעיף 6.14 ס"ק 1.g "נטיעת עצים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקע לשורשי העץ שיבטיח נוף מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ".

ב. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיה להקנת תכנית עיצוב ולודא כי התכנית כוללת התיחסות לנושאים בפיתוח השטח בmgrash :

- איפיוון הגינות הקדומות כלפי הרחובות והשbillים והגדרת פרטן גידור אחדים - צחר מרכזית - גיבוש תכנון הנוף השומרת על המשכויות המרחב הפתוח כגון גינון במלס השbillים ללא ערוגות מוגבהות.

- עצים וצמחייה - עם העליה בגובה המבנים, שטחים רבים מהחצר הפנימית יהיו מוצלים ברוב שעות היום, תכנית העיצוב תתייחס למפרטי גינון וצמחייה בוגרת מתאימה לתנאי הגידול הנוטרים ממימוש התכנית.

4. נושאים נוספים :

- יש להוסיף הוראה בתנאי בהליך הרישוי כתנאי למתן היתר :
"תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית "

מס' דף: 5

5. יש לבחון בסקר העצים האם ניתן לשמור על עצים נוספים במהלך הבנייה.
6. יש לעגן בתבב"ע את הבטיח השמור המركמי בנספח נוף, הנחיות עיצוב, העמדת מבנים.

הצבעה :
פה אחד - 3