

**פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה**

ישיבה מס' 20250013 ביום שני תאריך 17/11/25 כ"ט חשוון, תשפ"ו בשעה 17:00

**רשימת נושאים תכנוניים**

מספר	שם תכנוני/נושא תכנוני	נושא תכנוני	עמ.
1	בי-579 מתחם אוסקר שינדלר, בת ים	דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית	2
2	בי/ב-535- הרוב לוי- איחוד וחלוקת- מתחם ב	דיון בהפקדת תוכנית דיון בהפקדת תוכנית	4
3	בי/555 - בור הסיד	דיון בהתנגדויות דיון בהתנגדויות	6
4	בי/888 - התאחדות עירונית - מתחם מטרו דרום - קוממיות	דיון בהתנגדויות דיון בהתנגדויות	19

סעיף 1:

תכנית מפורטת: 502-0717900

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 13 בתאריך: 17/11/2025

**נושא:** דיון בהמלצת תוכנית בסמכות מחוזית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 3,590.000 מ"ר

## סיכום ועדה מחוזית

לTCP נית	יחס
ב/י/2/A	שינויי
ב/י/00/B	החלפה
ב/י/201/B	כפיפות
ב/י/203/B	החלפה
ב/י/328/B	החלפה
ב/י/328/B	החלפה
ב/י/339/A	כפיפות
ב/י/344/A	כפיפות
ב/י/377/B	כפיפות
ב/י/403/B	כפיפות
ב/י/69/A	כפיפות
תמא/13/ים-תיכון	כפיפות
תמא/34/B/4	כפיפות
תمم/5	כפיפות

**מתחם בין הרחובות אוסקר שינדלר מזרחה ורחוב יורדי הים ממערב**

## בעלי עניין:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| מאורות נכסים                   | ♦ |
| מאורות נכסים תשס"ח בע"מ        | ♦ |
| עידו יוסקוביץ                  | ♦ |
| גראר גל אור                    | ♦ |
| מאורות נכסים                   | ♦ |
| שמעאל שוב                      | ♦ |
| צבי שוב                        | ♦ |
| אריאל שוב                      | ♦ |
| מנחים בלום                     | ♦ |
| אבייה בלום                     | ♦ |
| מאיר בלום                      | ♦ |
| מאורות נכסים                   | ♦ |
| עיריית בת-ים                   | ♦ |
| ועודה מקומית לתכנון בניה בת-ים | ♦ |

## כחות:

רחוב אוסקר שינדלר 12, בית ים

רחוב אוסקר שיינדר 14, בית ים

גושם / חלוקות לתכניות : 714

/146 : ג'ג

286, 273-276

## מטרת הדין

המתוחם ממקום אסטרטגי ב郢ון-מערב העיר בצד מזרחי לחוף בין רחוב אוסקר שיינדרל לרחוב יורדי הים. מטרת התכנונית הינה יצירת חיבור פיזי ותפקודני בין רחוב עליה ב' לחוף הים, תוך יישום עירוב שימושים ושיפור הנגישות לרצאות החוף.

הטכניקת מטביבת את השטחים הציבוריים בתחום ומאפשרת ביןוי ציבוריו משמעותי אשר

נדרש פרגמטית ברוב צפון מערב של שטחי ציבור.

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

התכנית מובהת לדיוון בהמלצתה לוועדה מחוזית להפקידה  
**מטרת התוכנית:**

אחדות וחלוקת  
עירוב שימושים של מגורים, שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור  
פתרונות חניה תת קרקעיים.

**יעקי הוראות התכנית:**

א. איחוד וחלוקת ללא הסכמת הבעלים.

ב. קביעת הוראות זכויות בניה למגרשי מגורים, שטח ציבורי פתוח ובינוי ציבור.

ג. קביעת כמות ייח"ז למגורים.

ד. קביעת הוראות זכויות בניה לפתרונות חניה, כניסה ויציאה למגרשים, אספקה ופינוי אשפה.

ה. קביעת קווי בניין.

ו. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ביוזם המגורים

ז. קביעת מעברים להולכי רגל

### **חו"ד מהנדס הוועדה**

1. מדובר בתכנית אשר נמצאת במיקום חשוב בעיר, בסמוך לחוף ימה של העיר ולגבול העיר עם יפו. תמי"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'. תמי"א 1 שאושרה בשנת 2020 מאפשר שימוש מגורים בקו ראיון לים.

התכנית הניל' מסיטה את ייעוד המגורים והבנייה מקו ה-100 מ' מערבה ומאפשרת בקו ה-100 מ' בעיקר שטחים לבניין ציבור וצ"פ אשר ישמשו כגורם מקשר בין המפלס העליון למפלס התיכון תוך שימוש נופי.

הטופוגרפיה באזורי הינה של מצוק שנמצא מעל הים, והבניין המוצע נמצא אף מעליו, כך שהבניין מונתק באופן פיזי לחלוין מאזור החוף – אין כל הפרה של החוף ע"י הבינוי.

2. בהיבט הציבורי, התכנית כוללת תוספת משמעותית לשטחי ציבור לבניה, הנדרשים באזורי של רוב צפון מערב, ומיצירת חיבור נופי בין הרחוב העליון לכיוון חוף הים.

3. תיקון העוררות הבדיקה.

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

### **החלטת:**

הוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת דוח שמא ידבר שינויים בערכי הקרקע שבבעלות העירייה  
שבתחום התכנית.

**תכנית מפורטת: 502-0923219**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250013 בתאריך: 17/11/2025

**סעיף: 2**

שם: ב/י/ב- הרב לוי- איחוד וחלוקת- מתחם ב

נושא: דיון בהפקדת תכנית

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 14,083.000 מ"ר

סמכות: ועדת מקומית

יחס	لתוכנית
שינוי	502-0191270
כפיות	502-0222323
כפיות	1/תמא
כפיות	4/2/תמא
כפיות	5/1/תמא

**גבולות:**

המתחם גובל ברחובות: הרב לוי מזרחה, ניסנבוים ממערב.

**בעלי עניין:****יוזם:**

א. לוזון נכסים והשקעות בע"מ

♦

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

♦

לוזון רונסון אנו.וי

♦

ברק ציפור

♦

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

♦

ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ

♦

לוזון רונסון אנו.וי

♦

ועדה מקומית

♦

**כתובת:**

רחוב ניסנבוים יצחק 68 , בית ים

רחוב ניסנבוים יצחק 70 , בית ים

רחוב ניסנבוים יצחק 72 , בית ים

רחוב הרב לוי 17 , בית ים

רחוב הרב לוי 19 , בית ים

רחוב הרב לוי 21 , בית ים

רחוב הרב לוי 23 , בית ים

**גושים/חלוקת לתוכנית:**

גוש: 7128

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

305, 215,

**מטרת הדין:**

דין הפקדת תוכנית ב/י/ב- הרב לוי- איחוד וחלוקת- מתחם ב'.

התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקת ללא הסכמת הבעלים וכוללת שינוי ביוני אשר מティיבים את התוכן ע"י הוספה זיקות הנאה ומעבירים לטובת הציבור המאפשרים תנואה חופשית להולכי רגל, שינוי קויו הבניין והוספה קומת חניון לטובת חניון ציבוררי אשר עתיד לשרת את בניין הציבור הפומס במתחם.

התוכנית מאפשרת את יישומה המיטבי של התוכנית המוחזקת לכל המתחם 502-0191270 שאותה רשות 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' ישנים 378 יח"ד, ויצירת דופן עירונית פעילה לכיוון רחוב ניסנבוים על ידי חזית מסחרית ושטחים לתעסוקה.

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

**מטרת התוכנית:**

אחדות וחלוקת ללא הסכמת בעליים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כנדרש בתוכנית הראשית. כמו כן, התוכנית כוללת שינוי ביוני: הוספה זיקות הנאה ומעבירים לטובת הציבור הולכי הרוגל, שינוי קויו הבניין, הוספה קרקע נושא של הפרשי הגובה הקיימים, הוספה קומת חניון לטובת חניון ציבוררי, ניוד יח"ד וזכויות בניה בין המבנים בתוך המתחם,

קבעת שטח מחלחל והקמת בריכת שחיה.

#### עיקרי הוראות התקנות:

1. איחוד וחלוקת על פי סעיף 62א (א)(1) לחוק התקנון והבנייה. חולקת מגרשים ע"פ תכנית מס' 0191270-502 והגדרת מגרשי התמורה להם ע"י טבלאות איזון והקצתה בהתאם לתכנית הראשית.
2. עדכון גבולות והיקף זיקות הנאה בתחום הקו הכהול (לפי סעיף 62א.19).
3. שניין בקוי הבניין לטובת תכון מיטבי-תיקון קו בניין אחריו בתאי שטח 1 ו-2 של הגוש הנמוך לכיוון מזרחה-מ-27 מ' ל- 3 מ' - לצורך התאמת לקו הבניין של המגדלים (לפי 62א.4. קביעה/שינוי בקו בניין).
4. חוספת קומות קרקע נוספת נסافت בשל הפרשי הגובה הקיימים (לפי 62א.4-א. קביעת גובה ומס' קומות בבניין).
5. ניוד ייחודי וזכויות בנייה בין המבנים בתחום המתחם, כתוצאה הזוועת הרמפות בתחום קונטור הבניין (לפי 62א.6-שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים).
6. הוספת קומת מרתק (מ-6 קומות ל-7), והוספה 11040 מ"ר ופריסתם עבור קומת חניה נוספת לטובת איגום חניות ציבוריות. (לפי 62א.15- הוספה שטחי שירות תת קרקעיים, ולפי 62א.4- קביעת גובה ומס' קומות לבניין- לטובת הוספה קומת מרתק).
7. קביעת שטח מחלחל 15% מס' שטחי המגרשים בעקבות שינוי בבניין (לפי סעיף 62א (א)(5)).
8. קביעת שטח כולל (עיקרי + שירות) בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (חישוב שטחים ואחזוי בנייה בתכניות והיתריהם).
9. הוספת שטחים לצרכי חדרים רטובים בממ"דים לפי תיקון 163 לחוק.

#### חו"ץ מהנדס הוועדה

מדובר בתכנית או"ח שתאפשר אתימוש תכנית ב/י 535 מתחם רב לוי. התכנית כוללת שינויי בניין המטיבים עם המתחם בכללותו, בין היתר הוספה קומת קרקע במטרה להתגבר על הפרשי הגבהים וליצור מתחם פתוח לציבור מרחב ניסנבים. בנוסף התכנית מעדכנת את גבולות והיקף זיקת הנאה ע"מ לישם את עיקרונו הפארק הציבורי הממוקם בלב המתחם הכלול מבני ציבור שמרביות ממוקמים בגבולות מתחם ב' של תכנית זו, בין היתר מגרש כדורסל ואمفיפי אטרון בשטח בית הספר שעליו יהיה פתוחיםacha"צ לציבור.

ממילץ לאשר את התכנית בכפוף להערות הבדיקה.

#### החלתה:

מדובר בתכנית או"ח שתאפשר את השימוש תכנית ב/י 535 מתחם רב לוי. התכנית כוללת שינויי בניין המטיבים עם המתחם בכללותו, בין היתר הוספה קומת קרקע במטרה להתגבר על הפרשי הגבהים וליצור מתחם פתוח לציבור מרחב ניסנבים. בנוסף התכנית מעדכנת את גבולות והיקף זיקת הנאה ע"מ לישם את עיקרונו הפארק הציבורי הממוקם בלב המתחם הכלול מבני ציבור שמרביות ממוקמים בגבולות מתחם ב' של תכנית זו, בין היתר מגרש כדורסל ואמפיפי אטרון בשטח בית הספר שעליו יהיה פתוחיםacha"צ לציבור.

וחולט 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 מקומי: 502-0921064

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 13 בתאריך: 17/11/2025

## סעיף: 3

שם: בית/555 - בור הסיד  
נושא: דיוון בהתקנדזיות

עירית בת-ים

שטח התוכנית: 14,445.000 מ"ר

סמכות: ועדת מחוזית

יחס	لتכנית
החלפה	בי/2/א
החלפה	בי/200
כפיות	בי/377
שינוי	בי/403
שינוי	בי/403/1
שינוי	בי/430
שינוי	בי/430/א
כפיות	בי/מק/497
כפיות	תמא/1

**גבולות:**

רחוב יזרדי הים במפגש הרחובות יפת, הולצברג ובלפור.

**בעלי עניין:**

חולמות בגבעה בע"מ

דוד גדור

חולמות בגבעה בע"מ

עו"ד אורטל סנקר (אדם טבע ודין

עו"ד ד"ר קיס נאסר

עו"ד ישראאל אלתר

חולמות בגבעה בע"מ

טובייה פרל

חיים פרל

**ייזם:****עורך:****בעליים:****מתנגד:**

♦

♦

**מגיש:**

♦

♦

**כתובות:**

רחוב הים 2, בת ים

**גושים/ חלונות לתכנית:**

גוש: 7231

6, 2

**מטרת הדיוון**

על תא השיטה הניל החלת תכנית בי/200, אשר אושרה ב-1984, ומכוונה ניתנו שטחי בניה בהיקף של 11,700 מ"ר למגורים. כמו כן, ייעודי הקרקע בתכנית הימים אזור מגורים מיוחד, שצ"פ, שצ"פ ודרך. בנוסף, התכנית קבעה כי תנאי להוצאה היתר בניה יהיה הכננת תכנית מפורטת.

לאורך שנים ארוכות נבחנו מס' יוזמות בניסיון לקדם תוכניות לנירוד והצרחת זכויות הבניה אולם אלו לא הגיעו לכדי היתכנות.

התכנית הוגשה בשנת 2021 במסגרתה הוצע תכנון חדש כך שמרבית השטח יהיה שצ"פ, הכול פארק ציבורי בהיקף של כ- 10 דונם, וביתרת השטח (4.1 דונם בלבד במורה התכנית) הוצע הקמת בנין בן 46 קומות אשר מיועד בחלקו למגורים ובחלקו למגורים.

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

ביום 19.9.22 דנה הוועדה המחזית בהפקدة התכנית המוצעת והחלטה על הפקודה רק

לאחר שתתוקן ותכלול בינויו מלונאיות 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 מהשתחים הכלולים לטובת מגורים, כמו גם שתירשם על כך הערת אזהרה תכנונית.

התכנית נדונה בתאריך 9.10.2024 על ידי הוולחוֹף שהחלה על אישורה בשינויים נדרשים.

על החלטת הוולחוֹף לאישורה של התכנית הגישו הארגונים הסביבתיים החברים בוולחוֹף, עיר למועצה הארצית לתוכנית ובניה (40/24), כשהמציאות טענתם הייתה שנדרש קודם תכניות הקרה, חלף ביןוי במרקען. ביום 27.2.25, ניתנה החלטה בערר שדחתה אותו והנחתה לבצע תיקונים בתכנית צדלקמן :

- (1) קביעת מלונות אחדות ואיסור הפרדת מונויים
- (2) קביעת סך ייח"ז הניתנות לבנייה במסגרת המרת שתי קומות למגורים
- (3) קבלת אישור משרד הגנת הסביבה כתנאי לעבודות בנייה

בימים 31.3.25 החלטה הוועדה המוחזית כי כמות יחידות הדירות תהיה בין 10 ל-20- ייח"ז, יותר והוראות יהיו בהתאם להחלטת הוולחוֹף ו- ועדת המשנה לערים.

#### מטרת התוכנית :

תכנון חדש של המתחם הנקרא 'בור הסיד' בחלק הצפוני של בת-ים תוך>Create שטח קרקע המיועד בתכנית מאושרת למגורים והקמת בניין המיועד למגורים ולמלונות, ובקביעת מרבית שטח המתחם ליוז שטח ציבורי פתוח לרוחות תושבי העיר.

#### יעקי רוחאות התכנית:

1. קביעת יעדי קרקע למגורים ולמלונות, שטח ציבורי פתוח ודרך.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה למגורים ל-145 ייח' דירות ועד 180 חדרי מלון.
3. קביעת תנאים למtan היתר בנייה.

#### חו"ד מהנדס הוועדה

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

התכנית עברה תהליכי תכנון ממושך ויסודי, הכולל דיונים במוסדות תכנון שונים, בחינה בוועדה לשימרת הסביבה החופית (החולוֹף), וטיפול בתתגניות ועררים. התכנית אושרה להפקה לאחר שמדובר כל התנאים הנדרשים ובוצעו התאמות משמעותיות בהתאם להנחיות מוסדות התכנון.

כפי שיפורט להלן התכנית, בין אם כוללת תמהיל ייח"ד למגורים ולמלונות ובין אם כוללי ייח"ד למגורים בלבד בתוכנית שהוגשה לוועדה המוחזית, מהו שיפור משמעותי של המצב התכנוני הנוכחי, תורמת לציבור הרחב, ועומדת בכל הדרישות הסטטוטוריות והתכניות. התכנית המופקדת כוללת במקום כ- 130 דירות למגורים פרטיות, לפי התכנית שהומליצה בוועדה המקומית והוגשה לוועדה המוחזית, על פני כ- 6.5 דונם, פארק חוף 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 לתכנית ממוקמת בתא שטח מצוקי שהוגדר בתמ"א 13/9 כנדרש לשימירה וייצוב המזוק. בחודשים האחרונים נערכו בדיקות וניטור, בין היתר של המזוק, אשר זיהו בו סיכון בטיחותיים לשлом הציבור. העירייה מבצעת ותמשיך לבצע את הפעולות הנדרשות לשימירה על שלום הציבור מול בעלי הקרקע.

1. Tam"a 13 (י.פ. 2945 מיום 25.8.83) : מייעדת את המרקען ל"שטח יישוב" ו"שטח ציבורי פתוח". מחייבת התאמתן של תוכניות מאושרות, להוראותה, בתוך 5 שנים מהתחלתה (סעיף 9), ובכללן ההוראה בדבר איסור על הקמת מבנים למרחק של 10 מטר לפחות מוק פני המים העליון (סעיף 12(2)(א)) וכן איסור בנייה בשטח ציבורי פתוח.

2. Tam"a 1 (אושרה 2020) : קיבצה תוכניות מתאר ארציות לתשתיות ושטחים פתוחים, כולל "פרק החופים". בפרשנות סבירה ניתן לציין כי הוראות המעביר קובעת שפרק החופים אינו גובר על תוכנית Bi/200

שפורסמה ב-1984. סעיף 9.1.2 : בכו הבניו הראשון לים יכולו שימושי מלונאות ותיירות ושימושים מעורבים. סעיף 14.1 : "גמישות לתכנית בתחום חוף הים" - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המפחיתה שטח מלונאות או מוסיף שימושים אחרים

3. יוכר כי תכנית בי/00, הייתה כפופה לתמ"א 13 והלכה למעשה כמעט כמעט כל יעד המגורים שבה מצוי בתחום 100 המטרים האסוריים בלבנה, ולכן חייבת תיקון. מכל מקום לא ניתן היה להוציא היתר מכח התכנית ונדרשה ממילא תכנית מפורטת שלא התארה בשעתו.

4. התכנית המוצעת (5021064-092):

- הגשה ראשונית (2021) : כלל פארק ציבורי כ-10 דונם, ובנין 46 קומות בשטח 1.4 דונם - חלקו למלונאות וחלקו למגורים.

• החלטת הוועדה המקומית (7.10.21) : ראתה לנכון לצמצם את נפח וגובה הבניוי ולהיצמד למוגדרים.

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

#### התיחסות להתנודות היזם, חלומות בגבעה בע"מ והד רבה 1997 בע"מ:

1. בקשר לטענת חוסר היתכנות הכלכליות:

א. בפתח הדברים יצוין כי מדובר בתכנית החלה על שטח ריק, המKENה זכויות למלונאות ולמגורים, ולכן הטענה בדבר חוסר כדיאות כלכלית אינה משקפת בהכרח את פוטנציאלי היתכנותה הכלכלי של התכנית. חוו"ד שמאו הוועדה המקומית אינה קובעת ואו מוכיחה כי התכנית המוצעת אינה כלכלית אלא קובעת כי החלטות הכוללות שימושי מגורים כלכליות יותר. בנוסף, שמאו היזם ביססו את שומתם על תכנית בי/00 כמצב מאושר, מבלי להתחשב בתמ"א 13 ובכך שני בי/00 הינה תכנית מתאר כולנית שאינה מאפשרת הוצאה התקירנים. ככלומר, לא נבחנה ע"י שמאו היזם נקודת האיזון הכלכלית האמיתית, אלא השוו בין זכויות תיאורטיות לפיה/00 לבין התכנית החדשה. מאחר והזכויות שהובאו בחשבון בחלופה א' אין ניתנות לניצול בפועל, כל תכנית שמאפשרת שימוש זכויות ממשית תביא להשבחת הקרקע ולעלית רוחניות.

כמו כן, המועד הקובל בחינה כלכלית הוא אוגוסט 2025, ולפיכך יש להסתמך על עסקאות השוואה עד אוגוסט 2023, בהתאם לתקון מועצת השמאים. חוות הדעת של המתנדדים כוללת עסקאות ישנות (רובן משנת 2018) ומקדמי התאמה ממוחדים מוקדמים אף יותר (2016), ולכן הנזונים אינם רלוונטיים לקביעת הנסיבות 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 בחולפה המיעדת את השטח לשימושים בלעדיים למגורים, המרכזים במרקע שמוחוץ לטוח של 100 מטרים, בצד המזרחי של המגרש, תוך יצירת פארק עירוני רחב יידיים במערב, וצמצום שטח הקרקע המיועד לבניין 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 שפורסם ברקע הדברים.

ג. כמו כן, בבת ים קיימים מגרשי מלונאות מאושרים רבים, רובם ממש על חוף הים במיקום מתאים יותר תכוניות לפיתוח מלונאות, הנמצאים בחלוקת בפיתוח ביום אלה. ע"פ בחינת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית (הומליצה בוועדה המקומית דצמבר 2024) מלאי זה של מלונאות מיטבי ומשמעותי והוא נדרש להגדלה נוספת. 2. תיקון 25 לתמ"א 1 עוסק במגרשים בייעוד מלונאי, ומטרתו להעניק גמישות תכוניות מסווגת יייעוד זה. התכנית נשוא ההתנודות החל על רקע שייעודה למגורים, ולא על רקע בייעוד מלונאי על כן, מובן כי קל וחומר ניתן לאשר מגורים במגרש זה.

3. המלצת מה"ע הינה להתאים את התכנית לרוח החלטת הוועדה המקומית, קרי לשומר על נפח הבינוי שנקבע בבי/200, בתמהיל שימושים מוגרים. לאחר וההתקנות מתיחסת לתמהיל 70% מוגרים ו- 30% מלונאות, ממליצ'ק לקבל את ההתקנות ולשמור על תמהיל זה.

4. בכל מקרה לא תומלץ הגדלת נפח הבניה, לאור המיקום האסטרטגי והרגישות הנופית. 5. המלצת זו משגאה איזון ראוי בין היעד הציבורי של הקמת פארק חofi של כ- 10 דונם, וקיישוריות מיטבית בין הערים לים, לבין שמירה על הקפים זומיים יחסית של זכויות. כמו כן התוצרת התכנוני משתלב היטב בסביבתו, ומחייב פרויקט איכוטי וishiים.

## **6. התיחסות להתקנות אדם טבע ודין**

### **1. ניוד זכויות (סעיפים 53-23 להתקנות):**

א. הוועדה המקומית akan קידמה בעבר תכנית אשר כללה ניוד זכויות (תכנית מס' 502-0134742). התכנית נדונה בפני הוועדה הממיהנת של הולחו"ף ב-2017. לאחר בדינה מעמיקה, הוחלט בישיבה ב-2019 שלא לפחות תכנית זו מסיבות משפטיות וטכנולוגיות, ביניהן: היעדר רצף תכנוני ויאוגרפי, מחסור חמור בעיר בשטחים ציבוריים גם במקומות אחרים, וכן עדמת הייעוץ המשפטי של הוועדה המחויזת אשר סבירה כי אין סיבה להצדיק תכנית מסווג זה במקורה הנדונו.

ב. ניוד זכויות הינו מקרה תכנוני חריג אשר מוגבל למצבים בהם יש צורך תכנוני אמיתי" ובהם קיים אינטראס ציבורי חשוב. עבנינו, התקנית כבר משגגה את האינטראס הציבורי באופן משמעותי: 69% שצ'פ, שימוש תיירותי-ציבורי, רצף חofi. כך שניוד הזכויות אינו נדרש.

ג. ביחס להשוואה לתוכנית השימור של תל אביב: בתכניות שימור (תא/0/ב') יש איסור מוחלט על בנייה במבנה המשומר, ובתכנית זו יש זכויות בניה קיימות ומאושרו למוגרים.

ד. עיקרון הזהירות המונעת והחלופה הפחות פוגענית: המתנגדת טוענת כי ניוד זכויות הוא יישום של עיקרון הזהירות המונעת. טענה זו שגوية שכן הבניה מותרת בדיון, נבחנה על ידי מומחים, ומטופלת בהתאם לכל הדרישות (תמ"א 9/13 לעניין המזוקן, ניקוז, וכו'). לכן, החלופה הפחות פוגענית במקרה זה היא דווקא התכנית המוצעת, שמצמצמת את הבינוי בכ- 78% ביחס למאושר.

ה. לשיקום, הטענה לניוד זכויות נבחנה באופן עמוק וنمזהה בלתי אפשרית מבחינה המשפטיית וטכנולוגית. התכנית המוצעת משגגה את המטרות הציבוריות באופן אופטימלי תוך שמירה על זכויות הקניין. ממליץ לדחות את הטענה.

### **2. פגיעה בctrine קשר ומבט (סעיפים 74-54 להתקנות):**

א. ההקשר התכנוני הקיים: הסבירה התכנונית כוללת ביוני גבוהה: תוכנית בי/514 ובי/550 מציעות מבנים של מעל 30 קומות, כך שהתכנית אינה יוצרת תקדים חדש, אלא משתלבת בكونטקסט הקיים.

ב. שמירה על צרי מבט: התכנית מבטיחה כ- 69% שטח ציבורי פתוח - שטח עצום שמאפשר נצפות רחבה. המבנה ממוקם בפנים המגרש, ולא חוסם את כל רוחב הציר.

ג. כמו כן כוללת התכנית זיקות הנאה מעבר לרגלי מבטיחות חופשיות תנוצה ומבט. הפיכת עיקר שטח התכנית לשצ'יפ' מאפשרת מעבר חופשי, באזורי שחסום היום לחלוון למעבר להולכי רגל.

ד. עמידה בתמ"א 1: סעיף 4.3.2 לtam"א 1 מתייחס באמירה לשמירה על צרי מבט "כל הניתן" – ואכן, התכנית מאזנת בין שמירת מבטים לבין זכויות קיימות.

כמו כן, התכנית מהווה שיפור ניכר ביחס למצב המאושר והפחיתה משמעותית של פוטנציאל השטח לבינוי וייצור של חסימת מבטים.

ו. לשיקום, התכנית עומדת בדרישות tam"א 1, משפרת משמעותית את הנצפות ביחס למושר, ומאזנת נכון בין האינטראסים השונים. הטענה מתעלמת מהקשר התכנוני הקיים ומהשיפור המהותי שהתכנית מציעה. ממליצ'ק לדחות את הטענה.

3. שימוש למגורים (סעיפים 96-75 להתנדות)

- א. התאמת לתמ"א 1: סעיף 4.3.1 קובע: "ניתן יהיה לאשר באזור גם שימושים נוספים". נראת שתמ"א 1 דזוקא הקלה בנושא השימושים, ומלבד הרצון לטעדו שימושים מערביים התומכים בפעולות החוף, התירה באופן מפורש לאשר אף שימושים נוספים. כאמור, Tam'a 13 לא כללה כל התיקיות לנושא תמהיל השימושים ואין כל מניעה לאשר מכוחה גם שימושים נוספים, לרבות שימושי מגורים. מכאן שהשימוש למגורים אפשרי. זאת ועוד, מדובר בקרקע עלייה החלת תכנית מאושרת למגורים. על כן, תמכה הוועדה המקומית בחולופה של שימושים בלבד למגורים, המרוכזים במקטע הנوتر לבניה מחוץ לטוחה ה 100 מטר מצד המזרחי, בצד יצירת פארק עירוני רחב ידיים.
- ב. יתרה מכך, שימוש המגורים בתכנית בגרסה המופקדת הם משניים ומוגבלים, עד 1,200 מ"ר בלבד מתוך כ-11,000 מ"ר כוללים, כאשר השימוש העיקרי נותר למלונות.
- ג. המגורים מותרים ע"פ התכנית הראשית המאושרת, עם זאת, בתכנית המופקדת כאמור צומצמו היקף הזכויות למגורים באופן ניכר ביחס אליה (20 ייח"ד במקום 140).
- ד. רמת פירוט ההוראות: התכנית כוללת פירוט סביר: היקף השטחים, מספר היחידות, מיקום בקומות.
- ה. פרטיהם נוספים ייקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח (נדרשת ע"פ סעיף 6.2 להוראות).
- ו. מניעת הסבה מלאה: סעיף 4.1.2(5) מחייב: "כל יחידות האירות המלונאי יהיו בעלות אחת", "לא יותקנו מונחים יחידתיים בייחדות האירות". אלו הם מנגנונים ברורים למניעת ההסבה.
- ז. לגבי מכתב סגנית מתכנית המחווז (2021): המכתב נכתב לפני הדינומים המעמיקים בוועדה המחווזת והולחן". התכנית עודכנה והותאמת בעקבות דיונים אלה.
- ז'. ממליץ לדוחות את ההתנדות.

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

- א. בפתח הדברים יודגש כי עיריית בת ים מקדמת תא תכנית ב/י 506 לכל המרחב החופי, אשר קלוטה בוועדה המחווזת ולקרתא דיון להפקדה. תכנית בור הסיד הינה בהלימה לראייה הכוללת של תכנית ב/י 506.
- ב. במסגרת תכנית ב/י 506 הוגש ב-20.05.2025 מסמך ראייה כוללת לסייע החופית לוולחו"ף וב-25.07.2025 הועברו לידי מינהל ההנדסה העורות לתיקון, שמושלמות ביום אלה לקרה הדיוון בתכנית ב/י 506 בוועדה המחווזת.
- 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 והתיירה את המשך קידומה, וכן אושרה גם הפקודה ע"י הוועדה המחווזת. עמדה זו משקפת פרשנות סבירה של הוראות Tam'a 1 נוכח הקידום של תכנית ב/י 506.
- ה. לגבי הטענה בדבר "טיילת": השטח מוגדר כ"שטח ציבורי פתוח" - לא טיילת במובן הפורמלי.
- ו. שיקולי יעילות תכנית: דחיתה תכנית זו עד לאישור מסמך כולל תgrossים לעיכוב בלתי מידתי, כל שכן נוכח התאמתה לראייה הכוללת המקודמת ביום אלה.
- ז. ממליץ לדוחות את ההתנדות.

5. משבר האקלים ועלית מפלס הים (סעיף 7 להתנדות) ביחס לבניה על המצוות

- א. התכנית עומדת בדרישות Tam'a 9/13 בוגעת למוצקי חוף. סעיף 6.6(ה) להוראות: "היתר בניה ברצועת הסיכון יידרש לחוות דעת אשר תבטיח שאין ביצועו השפעה על יציבות המוצק". כמו כן, נספחי התכנית כוללים סקר קרקע, נספח מיקרו אקלים, ניהול מי גרג.
- ב. תכנית ב/י 506 בוחנת באופן עמוק ולפי הנחיות המשרד להגן"ס את השלכות משבר האקלים ועלית מפלס הים בחוף בת ים לרבות החוף ממזרח לתכנית.
- ג. המתנגדת לא הציגה כל ראייה קונקרטית לפיה הבניה המוצעת תפגע ביציבות המוצק או לא תעמוד בתנאי שינוי האקלים.

**6. בינוי על המזוקן (סעיף 23 להתנוגדות)**: התכנית כאמור עומדת בדרישות תמ"א 9/13 בנוגע למזוקני חוף, ואף מרוחקת

מקצת המזוקן. רובה של השטח יישאר לא מבונה. ממליצ לדחות את ההתנוגדות.

**7. גובה הבינוי (סעיף 55 להתנוגדות)**: הגובה אושר על ידי הוועדה המחויזת והולחו"ף לאחר דיונים מעמיקים, בחינת

הكونטקט האורבני המאושר ובחינה של ההשפעה הנופית והסבירתיות בנספחים המצורפים למסמכי התכנית.

ממליצ לדחות את ההתנוגדות.

### **התיחסות להתנוגדות שכנים הרים במבנים הסמוכים**

בפתח הדברים נציג את הערכה לששתתפותם של התושבים בתהליכי התכנון. עם זאת, כפי שיפורט להלן, התכנית עברה תהליכי תכנון מקיף ויסודי, עומדת בכל הדרישות הսטוטוריות, ומשפרת באופן משמעותי מצב התכנוני הנוכחיים.

התכנית תורמת באופן ישיר לתושבי האזור, שבמקום שטח סגור ומוגן, הציבור יכול לקבל פארק חופי של כמעט 10 דונם,

פתוח ונגיש לכלם.

להלן התיחסות לשיעפי ההתנוגדות:

#### **1. הפקדת התוכנית ללא שיתוף הציבור:**

א. שיתוף ציבור מוקדם אינו מחייב ע"י תמ"א 35, אלא נתנו לשיקול דעת מוסד התכנון. במקרה זה לא דרשה

הוועדה המחויזת או הולחו"ף שיתוף ציבור מוקדים במהלך קידום התכנית.

ב. כמו כן, התכנית עברה דיונים רבים במוסדות תכנון שונים החל משנת 2019, פותחים לציבור בהתאם

לחוק. מסמכי התכנית פורסמו כחוק ושלב ההתנוגדות מאפשר את המהלך הציבורי התקין ביחס לארון התכנית.

ג. ממליצ לדחות את ההתנוגדות.

#### **2. התכנית "חונקת" את בתיה המתנוגדים:**

א. במצב הקיים השטח סגור ומוגן, ללא שום גישה לציבור. במצב המוצע מתאפשר פארק ציבורי פתוח ונגיש,

בשטח גדול משמעותית משטח התכנית המאושרת. לפיכך מדובר במצב הפוך לחולותיו מזה המתוואר בהתנוגדות.

ב. ביחס לפרויקטים אחרים בסביבה, הם אושרו בהליך נפרד של התאחדות עירונית, ונמצאו ראויים.

ג. הפארק הנרחב שיוצג בתכנית הנוכחי רק יספר את איכות החיים בסביבה הבנויה באינטנסיביות.

ד. ממליצ לדחות את ההתנוגדות.

#### **3. התכנית הופקדה ללא פרוגרומה הבוחנת את צורכי השכונה והסבירה הקרובה:**

א. ראשית לציין כי לא כל תוכנית נדרשת לפרוגרומה לצורכי ציבור, אלא בהתאם להחלטת מוסד התכנון.

בתכנית זו הכללת מספר זניח של יח"ד (20-10), אין צורך ב프로그램ה זו.

ב. כמו כן, הגדלת השטח הציבורי באופן ניכר בתכנית, מספק מענה אICONטי לצורך הציבורי שעולה לא רק מתכנית זו, אלא לטובת כלל מבקרי חוף הים.

ג. ממליצ לדחות את ההתנוגדות.

#### **4. פגיעה בסביבה החופית:**

א. לנושא עמידה בחוק החופים ותמ"א 1, ראו מענה מפורט ניתן בהתנוגדות עומותת אדם טבע ודין. בנסיבות,

התכנית עומדת בכל דרישות Tam"a 1, חוק השמירה על הסביבה החופית, אושרה על ידי הוועדה לשמרות

הסבירה החופית (הולחו"ף), ומיצרת ערך ציבורי עצום ע"י הגדלת הפארק החופי.

ב. לנושא קיר הבינוי, ההפך הוא הנכון, לאור צמצום שטח הבניה מ- 6.5 דונם, ל- 1.4 דונם – קלומר בניגוד

לקיר", יבנה מבנה בודד נקודתי מאד, ותיווצר פתיחות מרבית של מבטים ושטחים לשימוש הציבור.

ג. ממליץ לדוחות את ההתנגדות.

**5. קידום התוכנית ללא תכנון כולל לרצועת החוף:** ראו מענה להתנגדות אדם טבע ודין ס. 5. ממליץ לדוחות את ההתנגדות.

6. הפקדת התוכנית בגין רישיון כולל של עיריית תל אביב:

א. ראשית, כל רשות תכנונית קובעת מדיניות בהתאם לצרכיה ואופייה, כך שההתייחסות לمدنיות עירית תל אביב יפו אינה רלוונטית.

ב. כמו כן, נעשה תיאום מול תכנית היפוי הנופי מצפון, על מנת ליציר רציפות מיטבית וקישוריות בין 2 הערים. ששתייהן מצויות בתחום ועדה מחוזית תל אביב, שהיא זו שאישרה את התכננית.

ג. ממליא לדוחות את ההתנגדות.

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

התקנית כללת נספח סביבתי מחייב ש敖ור ע"י המשרד להגנת הסביבה טרם הפקדתה. כמו כן כוללת התקנית נספחים נוספים בהיבטים סביבתיים, ביניהם: נספח נופי, סקר קרקע וגזי קרקע, נספח ניהול מי גור ונספח היישנות.

ב. סעיף 2 לתקנות קובע: "תכנית שלדעת מוסד התיכון יש בביוזה כדי לגרום להשפעה ניכרת" מדובר בשיקול דעת מחייב של מוסד התיכון. הוועדה המחויזת והולחו"ף בחנו את התכנית ולא ראו צורך

ג. לאור העובדה כי הועודה פעלת בסמכותה המקצועית, והתקנית מלאה במסמכיו רקע סביבתיים מקיפים ממליצ לדווח את ההتجדות.

#### 8. היעדר סקר סיכוןים סביבתי:

**א.** סקר קיבוצי וסקר היסטורי בוגזנו, ואורכו למשך תקופה מסוימת. הסקר זיהה את המוחמים וחדריגותם.

ב. סעיף 6(ו) להוראות התכנית קובע במפורש: "לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע". כלומר התכנית מטפלת בוניא ראיון הולך ביחס לשלבי הבנייה הרגלווניות.

ג. ממליא לדוחות את ההתאנכות.

א. מסמכיו הכספיים כוללים בנוסף לנספח התנועה חוות דעת תחבורתית (18.11.2021) שערך יועץ התנועה של הרברט

ב. לא נמצא צורך בהה"ת, וכן לא עלתה דרישת זו במסגרת הפקdot התכנית.  
ג. ממליצ'ן לדוחות את ההתוגנות

לטת הוועדה המחויזת להפקיד את התוכנית מנגדת להחלטות קודמות:  
א. תכנית 502-0690222 שונה באופן מהותי מהתכנית הנדונה. מדובר במרקם של מילונאות בלבד, שביקש להוציא שטחים למגורים. ואילו בתכנית זו, קיימים שטחים מאושרים למגורים, שהפכו לשטח ציבורי בפתח עיירה היישוב של אשובי מלגנאות וטובייניות

ב. לאירג בհשועה רל איזה בלונזיות מחליא לדקota את הבלתיודו

11. חוסר הסדרות והסכמה ראיישור ריזומי מטייר בקשרו בין החוף ועל גני מצוקה:

א. הטעינה אומדת בכל הדרישות הסטוטוריות של הtmp"אות הרלוונטיות.

ב. סעיף 6(ב) להוראות התכנית קובע כי "פיתוח השצ'פ' וראש המזוק יעשו באופן שלא יפגע במצבок וביציבותו", וכן ש"טיפול והגנה על המזוק בהתאם להנחיות החברה לשמרה על מזוקי הים התיכון וננו'ג' מונמה"

### מיס' דף 13:

- ג. סעיף 6(ה) - תנאי להיתר קובע כי: "היתר בינוי ברצעת הסיכון יידרש לחוות דעת אשר תבטיח שאין ביצועו השפעה על יציבות המזוקן בהתאם לסעיף 4.6.5 בתמ"א 13/9".
- ד. כמו כן רבו המכريع של השטח כלל לא ייבנה, אלא יישאר שטח פתוח. גם הנגר העילי יטופל באופן שטחתי אי פגיעה במזוקן.
- ה. ממליץ לדוחות את ההתנגדות.
12. גובה המגדל: לנושא גובה המגדל ראו מענה להתנגדות אדם טבע ודין, ס. 7.

### ה حلט ה:

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

התכנית עברה תהליך תכנוני ממושך ויסודי, הכולל דיונים במסדות תכנון שונים, בחינה בוועדה לשימור הסביבה החופשית (הול喬יף), וטיפול בהתנגדויות וערירים. התכנית אישרה להפקה לאחר שמלואו כל התנאים הנדרשים ובוצעו התאמות משמעותיות בהתאם להנחיות מסוימות התכנון.

כפי שיפורט להלן התכנית, בין אם כוללת תמהיל ייח"ד למגורים ולמלונות ובין אם כולל ייח"ד למגורים בלבד כבתכנית שהוגשה לוועדה המחוזית, מהויה שיפור ממשמעות של המצב התכנוני הנוכחי, תורמת לציבור הרחב, ועומדת בכל הדרישות הסטטוטוריות והתכנוניות. התכנית המופקדת כוללת במקום כ- 130 דירות מגורים פרטיות, לפי התכנית שהומלצת בוועדה המקומית והוגשה לוועדה המחוזית, על פני כ- 6.5 דונם, פארק חמי 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.

בסוף התכנית ממוקמת בתא שטח מזוקני שהוגדר בתמ"א 13 כנדרש לשימירה וייצוב המזוקן. בחודשים האחוריים נערכו בדיקות וניטור, בין היתר של המזוקן, אשר זיהו בו סיכון בטיחותיים לשлом הציבור. העירייה מבצעת ותמשיך לבצע את הפעולות הנדרשות לשימירה על שלום הציבור מול בעלי הקרקע.

6. Tam"a 13 (י.פ. 2945 מיום 25.8.83): מיעדת את המקרקעין ל"שטח יישוב" ו"שטח ציבורי פתוח". מחייבת התאמנות של תכניות מאושרות, להוראותיה, במשך 5 שנים מעתה (סעיף 9), ובכללן החוראה בדבר איסור על הקמת מבנים למרחק של 100 מטר לפחות מקו פני המים העליון (סע 12(2)(א)) וכן איסור בניה בשטח ציבורי פתוח.
7. Tam"a 1 (אושרה 2020): קיבצה תכניות מתאר ארציות לתשתיות ושטחים פתוחים, כולל "פרק החופים". בפרשנות סבירה ניתן לציין כי הוראות המעבר קובעות שפרק החופים אינו גובל על תכנית בי/200 שפורסמה ב-1984. סעיף 9.1.2: בכו הבינוי הראשון לימים יכולו שימושי מלונות ותיירות ושימושים מעורבים. סעיף 14.1: "גמישות בתכנית בתחום חוף הים" - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המחייבת שטח מלונות או מוסף שימושים אחרים.
8. יוכר כי תכנית בי/200, הייתה כפופה לTam"a 13 ולהלכה למעשה כמעט כל המגורים שבה מצוי בתחום 100 המטרים האסורים בבנייה, ולכן חייבה תיקון. מכל מקום לא ניתן היה להוציא היתר מכח התכנית ונדרשה ממילא תכנית מפורטת שלא התארה בשעתו.
9. התכנית המוצעת (502-0921064):
- הגשה ראשונית (2021): כלל פארק ציבורי כ-10 דונם, ובנין 46 קומות בשטח 1.4 דונם - חלקו למלונות וחלוקת למגורים.
  - החלטת הוועדה המקומית (7.10.21): ראתה לנכון לצמצם את נפח וגובה הבינוי ולהיכמד למתאפשר בתכנית בי/200 המאושרת מבחינת הקפי הבינוי והשימושים, קרי מגורים.

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

#### **התיחסות להתנוגדות היזם, חלומות בגבעה בע"מ והז' רבה 1997 בע"מ:**

##### **1. בוגע לטענת חוסר היתכנות הכלכלי:**

א. בפתח הדברים יצוין כי מדובר בתכנית החלה על שטח ריק, המKENה זכויות למלונות ולמגורים, ולכן הטענה בדבר חוסר כדאיות כלכלית אינה משקפת בהכרח את פוטנציאל היתכנותה הכלכלית של התכנית. חוו"ד שמאית הוועדה המקומית אינה קובעת ו/או מוכיחה כי התכנית המוצעת אינה כלכלית אלא קובעת כי החלופות הכוללות שימושי מגורים כלכליות יותר. בנוסף, שמאית היוםabisso את שומותם על תכנית BI/200 כמצב מאושר, מבליל להתחשב בתמ"א 13 ובכך שב/200 הינה תכנית מתאר כולנית שאינה מאפשרת הוצאה היתרים. ככלומר, לא נבחנה ע"י שמאית היום נקודת האיזון הכלכלית האמיתית, אלא השוו בין זכויות תיאורתיות לפיה BI/200 לבין התכנית החדשה. לאחר והזוכיות שהובאו בחשבון בחלופה א' אין ניתנות לניצול בפועל, כל תכנית שמאפשרת שימוש זכויות ממשית תביא להשחתת הקרקע ועליה רוחניות. כמו כן, המועד הקובל בבחינה 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 התאמת ממוקדים מוקדמים אף יותר (2016), ולכן הנתוניים אינם רלוונטיים לקביעת הבדאיות הכלכלית של התכנית הנוכחית.

ב. עם זאת, בהתחשב בכך שתמ"א 1 ותמ"א 13 מאפשרות שימושים נוספים מעבר למלונות, לרבות שימושי מגורים, מצאה הוועדה המקומית לנכון לתמוך בהחלטתה הקודמת בחלופה המיעדת את השיטה לשימושים בלעדיהם למגורים, המרוכזים במרקע שמוחוץ לטוח של 100 מטרים, בצד המזרחי של המגרש, תוך יצירת פארק עירוני רחב ידיים במערב, וצמצום שטח הקרקע המיועד לבינוי מ-6.4 דונם לכ- 1.4 דונם. המלצה מה"ע שבה ומחזקת את עדמת 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 מלונות מאושרים רבים, רובם משמש על חוף הים במיקום מתאים יותר תכנונית לפיתוח מלונות, הנמצאים בחלקם בפיתוח בימים אלה. ע"פ בחינת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית (הומלכה בוועדה המקומית דצמבר 2024) מלאי זה של מלונות מיטבי ומשמעותי ואינו נדרש להגדלה נוספת.

2. תיקון 25 לתמ"א 1 עוסק במגרשים בייעוד מלוני, ומטרתו להעניק גמישות תכנונית במסגרת ייעוד זה. התכנית נשוא ההתנגדות החלה על קרקע שייעודה למגורים, ולא על קרקע בייעוד מלוני על כן, מובן כי קל וחומר ניתן לאשר מגורים במגרש זה.

3. המלצה הוועדה הינה להתאים את התכנית לרוח החלטת הוועדה המקומית, קרי לשמר על נפח הבינוי שנקבע בבי/200, בתמהיל שימושים מוגדרים, וק"ק מסחרית.

4. בכל מקרה לא תומלץ הגדלת נפח הבניה, לאור המיקום האסטרטגי והרגיניות הנופית

5. המלצה זו מושגה איזון ראוי בין היעד הציבורי של הקמת פארק חופי של כ- 10 דונם, וקיושיות מיטבית בין הערים לים, לבין שמירה על הקפים דומים יחסית של זכויות. כמו כן התוצרת התכנוני משתלב היטב בסביבתו, ומיציר פרויקט איכוטי ויישם.

#### **6. התיחסות להתנוגדות אדם טبع ודין**

##### **8. ניוד זכויות (סעיפים 53-23 להתנוגדות):**

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

## מיס' דף 15:

- בשתחים ציבוריים גם במקומות אחרים, וכן עדמת הייעוץ המשפטי של הוועדה המחויזת אשר סקרה כי אין סיבה להצדיק תכנית מסווג זה במרקחה הנדרון.
- ב. ניוד זכויות הינו מקרה חריג אשר מוגבל למצבים בהם יש צורך תכנוני אמייתי" ובהם קיימים אינטראס ציבורי חשוב. בעניינו, התכנית כבר מושגה את האינטראס הציבורי באופן משמעותי: 69% שצ"פ, שימוש תיירותי-ציבורי, רצף חופי. כך שנiod הזכויות אינו נדרש.
- ג. ביחס להשוואה לתוכנית השימור של תל אביב: בתכנית שימור (תא/2650/ב') יש אישור מוחלט על בנייה במבנה המשומר, ובתכנית זו יש זכויות בניה קיימות ומואישות למגורים.
- ד. עיקרונו הזהירות המונעת והחלופה הפחota פוגענית: המתנגדת טעונה כי ניוד זכויות הוא יישום של עיקרונו הזהירות המונעת. טענה זו שגوية שכן הבניה מותרת בדיון, נבחנה על ידי מומחים, ומטופלת בהתאם לכל הדרישות (תמ"א 9/13 לעניין המזוקן, ניקוז, וכו'). לכן, החלופה הפחota פוגענית במקרה זה היא דווקא התכנית המוצעת, שמצוצת את הבינוי בכ-78% ביחס למאישר.
- ה. לשיכום, הטענה לנiod זכויות נבחנה באופן עמוק ומצאה בلتיאי אפשרית מבחינה משפטית ותכנונית. התכנית המוצעת מושגga את המטרות הציבוריות באופן אופטימלי תוך שמירה על זכויות הקניין. הוחלט לדחות את העונה.

### 9. פגעה בזכרי קשר וGBT (סעיפים 74-54 להתנגדות):

- א. ההקשר התכנוני הקיים: הסביבה התכנונית כוללת ביןוי גובה: תוכנית BI/514 וBI/550 מציאות מבנים של מעל 30 קומות, כך שה坦נית אינה יוצרת תקדים חדש, אלא משתלבת בكونטקסט הקיים.
- ב. שמירה על צרי 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 תנואה וGBT. הפיכת עיקר שטח התכנית לשכ"פ מאפשרת מעבר חופשי, באזורי שחסום היום לחלוות מעבר להולכי רגל.
- ד. עמידה בתמ"א 1: סעיף 4.3.2 לtam"א 1 מתייחס באמירה לשמירה על צרי מבט "כל הנitin" – ואכן, התכנית מאזנת בין שמירת מבטים לבין זכויות קיימות.
- ה. כמו כן, התכנית מהווה שיפור ניכר ביחס למצב המאושר והפחota משמעותית של פוטנציאל השטח לבינוי וייצור של חסימת מבטים.
- ו. לשיכום, התכנית עומדת בדרישות tam"a 1, משרה משמעותית את הנצפות ביחס למאישר, ומאזנת נוכן בין האינטראסים השונים. הטענה מועלמת מהקשר התכנוני הקיים ומהשיפור המהותי שה坦נית מציעה. הוחלט לדחות את העונה.

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

- א. התאמה לtam"a 1: סעיף 4.3.1 לtam"a 1 קובע: "ניתן יהיה לאשר באזור גם שימושים נוספים". נראה שתמ"א 1 דווקא הקללה בנושא השימושים, ומלבד הרצון לטעדו שימושים מעורבים התומכים בפעילויות החוף, התירה באופן מפורש לאשר אף שימושים נוספים. כאמור, tam"a 13 לא כללה כל התיאיחסות לנושא תמהיל השימושים ואין כל מניעה לאשר מכוחה גם שימושים נוספים, לרבות שימושי מגורים. מכאן שהשימוש למגורים אפשרי. זאת ועוד, מדובר בקרקע עלייהalla תכנית מאושרת למגורים. על כן, תמכה הוועדה המקומית בחלווה של שימושים בלעדיהם למגורים, המרוכזים במקטע הנותר לבניה מחוץ לטווח 100 מטר לצד המזרחי, בצד יצירת פארק עירוני רחב ידיים.
- ב. יתרה מכך, שימוש המגורים בתכנית בגרסה המופקדת הם מושנים ומוגבלים, עד 1,200 מ"ר בלבד מתוך כ-11,000 מ"ר כוללים, כאשר השימוש העיקרי נותר למלונות.
- ג. המגורים מותרים ע"פ התכנית הראשית המאושרת, עם זאת, בתכנית המופקדת כאמור צומצמו היקף הזכויות למגורים באופן ניכר ביחס אליה (20 יח"ד במקומות 140).
- ד. רמת פירוט ההוראות: התכנית כוללת פירוט סביר: היקף השטחים, מספר היחידות, מיקום במקומות פרטניים נוספים ייקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח (נדרשת ע"פ סעיף 6.2 להוראות)

## מיס' דף 16:

ה. מניעת הסבה מלאה: סעיף 4.1.2(ב)(5) מחייב: "כל יחידות האירוח המלונאי יהיו בבעלויות אחתה", "לא יותקנו מונימס יחידתיים ביחידות האירוח". אלו הם מנגנונים ברורים למניעת ההסבה.

ו. לגבי מכתב סגנית מתכנתת המחווז (2021): המכתב נכתב לפני הדיונים העיקריים בוועדה המחווזית והולחן<sup>9</sup>. התכנית עודכנה והותאמה בעקבות דיונים אלה.

ז. הוחלט לדוחות את ההתנגדות.

### 11. העדר מסמך ראייה כולל (סעיפים 115-97 להתנגדות):

א. בפתח הדברים יודגש כי עיריית בת ים מקדמת תא תכנית בי/506 לכל המרחב החופי, אשר קלוטה בוועדה המחווזית ולקראתא דיון להפקדה. תכנית בור הסיד הינה בהלימה לראייה הכלולת של תכנית בי/506.

ב. במסגרת תכנית בי/506 הוגש ב-20.05.2025 מסמך ראייה כוללת לסייעת החופית לוולחו<sup>10</sup> וב-25.07.2025 הועברו לידי מינהל ההנדסה העורות לתיקון, שМОשלמות ביוםם אלה לקרהת הדיון בתכנית בי/506 בוועדה המחווזית.

ג. פרשנות סעיף 4.4 לתמ"א 1: המשמק נדרש בהקשר של תכנון כולני של החוף, ואין חובה לעריכת מסמך כזה לפני כל תכנית נקודתית.

ד. הולחו<sup>11</sup> דנה בתכנית והתיירה את המשך קידומה, וכן אושרה גם הפקדתה ע"י הוועדה המחווזית. 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 ציבורiy פתוח" - לא טיילת במובן הפורמלי.

ו. שיקולי ייעילות תכוננית: דחיתת תכנית זו עד לאישור מסמך כולל תגרום לעיכוב בלתי מיידי, כל שכן נוכח ההתאמתה לראייה הכלולת המקודמת ביוםם אלה.

ז. הוחלט לדוחות את ההתנגדות.

### 12. משבר האקלים ועלית מפלס הים (סעיף 7 להתנגדות) ביחס לבנייה על המזוק:

א. התכנית עומדת בדרישות תמ"א 9/13 בוגר למזוקי חוף. סעיף 6.6(ה) להוראות: "היתר בנייה ברכזות הסיכון יידרש לחוות דעת אשר תבטיח שאין ביצעו השפעה על יציבות המזוק". כמו כן, נספחי התכנית כוללים סקר קרקע, נספח מיקרו אקלים, ניהול מי גבר.

ב. תכנית בי/506 בוחנת באופן עמוק מעמיק ולפי הנחיות המשרד להגן<sup>12</sup> את השלכות משבר האקלים ועלית מפלס הים בחוף בית ים לרבות החוף ממערב לתכנית.

ג. המתנגדת לא הציגה כל ראייה קונקרטית לפיה הבניה המוצעת תפגע ביציבות המזוק או לא תעמוד בתנאי שינוי האקלים.

13. בנייה על המזוק (סעיף 23 להתנגדות): התכנית כאמור עומדת בדרישות תמ"א 9/13 בוגר למזוקי חוף, ואף מרוחקת מקופה המזוק. רובו של השטח יישאר לא מבונה. הוחלט לדוחות את ההתנגדות.

14. גובה הבניין (סעיף 55 להתנגדות): הגובה אושר על ידי הוועדה המחווזית והולחו<sup>13</sup> לאחר דיונים העיקריים, בחינת הקונטקט האורבני המאושר ובחינה של ההשפעה הנופית והסבירתיות בנספחים המצורפים למסמכיו התכנית. הוחלט לדוחות את ההתנגדות.

### התיחסות להתנגדות שכנים הרים במבנים הסמוכים

בפתח הדברים נציגו את ההערכה להשתתפותם של התושבים בתהליך התכונוני. עם זאת, כפי שיפורט להלן, התכנית עברת תהליכי תכנוני מקיף ויסודי, עומדת בכל הדרישות הסטוטוריות, ומשפרת באופן משמעותי את המצב התכנוני הקיים. התכנית תורמת באופן ישיר לתושבי האזור, שבמקום שטח סגור ומוגן, הציבור יכול לקבל פארק חוף של כמעט 10 דונם, פתוח ונגיש לכלם.

**13. הפקדת התוכנית ללא שיתוף הציבור:**

א. שיתוף ציבור מוקדם אינו מהויב ע"י תמי"א 35, אלא נתון לשיקול דעת מוסד התכנון. במקרה זה לא דרשה הוועדה המחזית או הולחו"ף שיתוף ציבור מוקדים במהלך קידום התוכנית.

ב. כמו כן, התוכנית עברה דיונים מרובים במוסדות תכנון שונים החל משנת 2019, פותחים לציבור בהתאם לחוק. מסמכיו התוכנית פורסמו בחוק ושלב ההתנגדויות מאפשר את המהלך הציבורי התקין ביחס לאישור התוכנית.

ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

**14. התוכנית "חונקת" את בתיה המתנגדים:**

א. במצב הקיים השטח סגור ומוזנח, ללא שום גישה לציבור. במצב המוצע מתאפשר פארק ציבורי פתוח ונגיש, בשטח גדול משמעותית משטח התוכנית המאושרת. לפיכך מדובר במצב הפוך לחלוטין מזה המתוואר בהתנגדות.

ב. ביחס לפרויקטים אחרים בסביבה, הם אושרו בהליך נפרד של התאחדות עירונית, ונמצאו ראויים.

ג. הפארק הגדול שיוצע בתוכנית הנוכחית רק ישרף את איכות החיים בסביבה הבנויה באינטנסיביות.

ד. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

**15. התוכנית הופקדה ללא פrogramma הבוחנת את צורכי השכונה והסביבה הקרובה:**

א. ראשית יצוין כי לא כל תוכנית נדרשת ל프로그램 לצורכי ציבור, אלא בהתאם להחלטות מוסד התכנון. בתוכנית זו הcolałת מספר זנich של י"ד (20-10), אין צורך בrogramma זו.

ב. כמו כן, הגדלת השטח הציבורי באופן ניכר בתוכנית, מספק מענה איכותי לצורך הציבורי שעולה לא רק מהתוכנית זו, אלא לטובה כלל מבקרים חוף הים.

ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

**16. פגעה בסביבה החופית:**

א. לנושא עמידה בחוק החופים ותמי"א 1, ראו מענה מפורט ניתן בהתנגדות עמותת אדם טבע ודין. בטעמיה, התוכנית עומדת בכל דרישות תמי"א 1, חוק השמירה על הסביבה החופית, אושרה על ידי הוועדה לשימירת הסביבה החופית (חולחו"ף), ומיצרת ערך ציבורי עצום ע"י הגדלת הפארק החופי.

ב. לנושא קיר הבניוי, ההפך הוא הנכון, לאור צמצום שטח הבנייה מ- 6.5 דונם, ל- 1.4 דונם – קלומר בניגוד ל"קיר", ייבנה מבנה בודד נקודתי מאד, ותיווצר פתיחות מרבית של מבטים ושטחים לשימוש הציבור.

ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

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

א. ראשית, כל רשות תכנונית קובעת מדיניות בהתאם לצרכיה ואופייה, כך שההתיחסות למدينة 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, שתיהן מצויות בתחום וועדה מחוזית תל אביב, שהיא זו שאישרה את התוכנית.

ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

**19. החלטה להפקד את התוכנית ללא הגשת תסניר השפעה על הסביבה:**

מיס' דף: 18

- א. התכנית כללת נספח סביבתי מكيف שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה טרם הפקדתה. כמו כן כולל התכנית נספחים נוספים בהיבטים סביבתיים, ביניהם: נספח נופי, סקר קרקע וגזי קרקע, נספח ניהול מי גרעין ונספחי תשתיות.
- ב. סעיף 2 לתקנות קובלע: "תכנית שלדעת מוסד התכנון יש בביוצעה כדי לגרום להשפעה ניכרת" מדובר בשיקול דעת מڪצועי של מוסד התכנון. הוועדה המחויזת והחולחוי'ף בחנו את התכנית ולא ראו צורך בתסקיר.
- ג. לאור העובדה כי הוועדה פעלה בסמכותה המקצועית, והתכנית מלאה במסמכים רקע סביבתיים מקיפים הוחלט לדחות את ההתנגדות.

20. היעדר סקר סביבניים סביבתיים:

- א. סקר קרקע וסקר היסטורי בוצעו, וצורפו למסמכים התכנית. הסקר זיהה את המזהמים והחריגות.
- ב. סעיף 6.6(א) להוראות התכנית קובלע במפורש: "לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה ובינוי, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע". כלומר התכנית מטפלת בנושא באופן הולם ביחס לשלי התכנון הרלוונטיים.
- ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

21. העדך בוחינת השפעה תחבורהתית:

- א. מסמכים התכנית כוללים בנוסף לנספח התנועה חוות דעת תחבורהתית (18.11.2021) שערכ' ייעץ התנועה של התב"ע.
- ב. לא נמצא צורך בבה"ת, וכן לא עלתה דרישת זו במסגרת הפקדת התכנית.
- ג. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

22. חילטת הוועדה המחויזת להפקיד את התוכנית מנוגדת להחלטות קודמות:

- א. תוכנית 2222-0690222-502 שונה באופן מהותי מהתכנית הנדונה. מדובר בגורם למונאות בלבד, שבקש להוסיף שטחים למגורים. ואילו בתכנית זו, קיימים שטחים מאושרים למגורים, שהפכו לשטח ציבורי בפתחו העיקרי, בשילוב של שטחי מלונות ומגורים.
- ב. לפיכך ההשוואה כלל אינה רלוונטית הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- ג. התכנית עומדת בכל הדרישות הסטוטוריות של התמ"אות הרלוונטיות.

23. חוסר הסבירות והסכמה באישור בגין מסיבי בקרבת קו החוף ועל גבי מצוק:

- א. התכנית עומדת בכל הדרישות הסטוטוריות של התמ"אות הרלוונטיות.
- ב. סעיף 6.4(ב) להוראות התכנית קובלע כי "פיקוח השצ"פ וראש המזוק יעשו באופן שלא יפגע במצב וביציבותו", וכן ש"טיפול והגנה על המזוק בהתאם להנחיות החברה לשמרה על מזוקי הים התיכון וחוו"ד מומחה".
- ג. סעיף 6.6(ה) - תנאי להיתר קובלע כי: "היתר בניה ברצועת הסיכון יידרש חוות דעת אשר תבטיח שאין ביצועו השפעה על יציבות המזוק בהתאם לסעיף 4.6.5 בתמ"א 13/9"

7. כמו כן רבו המכريع של השטח כלל לא ייבנה, אלא יישאר שטח פתוח. גם הנגר העילי יטופל באופן שمبטיח אי פגיעה במצב.

ה. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

24. גובה המגדל: לנושא גובה המגדל ראו מענה להתנגדות אדם טבע ודין, ס. 7.

הצבעה:

بعد – 7

מנוע – 1 (קטי פיאצקי)

נגד – 1 (עו"ד דוד פפיא)

## תכנית מתאר מקומי: 502-1060862

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250013 בתאריך: 17/11/2025

## סעיף: 4

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

נושא: דיוון בהתקנדזיות

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/י/142/1
החלפה	ב/י/158/1
החלפה	ב/י/195/1
החלפה	ב/י/197/1
שינוי	ב/י/2/A
החלפה	ב/י/400/1
כפיות	ב/י/400/1/1
כפיות	ב/י/400/2/1
כפיות	ב/י/400/3/1
כפיות	ב/י/400/4/1
כפיות	ב/י/400/5/1
כפיות	ב/י/403/1/1
כפיות	ב/י/403/1/2
כפיות	ב/י/430/1/1
כפיות	ב/י/430/1/2
החלפה	ב/י/430/1/3
כפיות	ב/י/456/1
כפיות	ב/י/577/1
החלפה	ב/מ/443/1
כפיות	תמא/1/1
כפיות	תמא/18/4/1
כפיות	תמא/4/2/1
כפיות	תמא/5/1/1
כפיות	תמא/5/1/2/1
כפיות	תtal/103/1

## גובלות:

התכנית ממוקמת בחלוקת הדורות-מערבי של בית ים. מזרחית לרחוב הנביאים, מערבית לרחוב איהוד קינמו, צפונית לרחוב הקוממיות ומדרום לרחוב גנאל פיר קנייג. התכנית ממוקמת באיזור התעשייה המתחדש של העיר בית ים, אשר עתיד להפוך לרובע העסקים העירוני. ציר הקוממיות הינו ציר עירוני ראשי המוביל תנועה ראשית אל העיר מנטיבי איילון.

בעלי עניין:

## • יזם:

עיריית בית ים



ועדה מקומית



רשות ממשלתית

## • עורך:

ארז אלה



רשות ממשלתית

## • בעליים:

עו"ד אריאל קמנקוביץ - עיתון ישראל ה



עו"ד גלעד גריבסקי בשם שובל מתחמי מג



עו"ד אבי דודוב

עו"ד תמר מגדל ועו"ד דבר וקנין باسم♦  
עו"ד אור דבוש דברי, בשם דיברי רח'♦  
עו"ד עינת רוטמן בשם י.ח. דMRI בניה ו♦  
אדר גורי נדלר בשם הרשות הממשלתית לה♦  
עו"ד שגב בר שלום בשם ח.מ.ש.ק נכסים♦  
עו"ד דקלה מוסרי טל בשם טורבו טקסטייל♦  
עו"ד יובל ברכה בשם מסגריית צדוריאפ♦  
עו"ד יובל ברכה בשם מרדכי שבו מתחם 3♦  
נלי סמליאנסקי, הנביאים 56♦  
רומן חוטימסקי, נתיבי אילון♦  
אדרי' ישע ולנסי בשם ועדת מקומית בת י♦  
עמיינדב בלוזר בשם עלל דלק בת ים בע"מ♦  
יובל ברכה בשם פואד זיינר וסימון סס♦  
איילת צור בשם חב' צרפתי שמעון בע"מ♦  
יגל פדיידה בשם רוני מזרחי ונאות מזרח♦  
עו"ד תומר גור ועו"ד דור פרנקו בשם ר♦  
עו"ד עפר טויסטר ועו"ד אור בוכרץ בש♦  
עו"ד איל. ד. מאמו, בשם שובל מתחמי מג♦  
עו"ד ברק קין בשם שלום ברנה ואח'♦  
עיריית בת ים♦

**מגיש:**

בתובת:  
בת ים

גושים/ חלקות לתוכנית:

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 ,195 ,152

גוש : 7121

68 ,41, 39

גוש : 7122

87 ,78-79, 113 ,68 ,59-68 ,56-59 ,54 ,49-51

גוש : 7123

158 ,156, 204 ,181-182 ,132-134 ,129 ,125 ,124-125 ,123-124 ,122-123 ,121-122 ,116

מטרת הדין

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 עבר קו M3. התחנה הינה תת קרקעית ומפוארת במסמכיו תוכנית לת"ל 103 והיא כוללת שלוש כניסה/יציאה.

תחומי התוכנית גובל מדרום בכביש הקוממיות, ממערב ברחוב הנביאים, מזרח ומצפון לתוכנית גובל באזורי התעשייה המתחדש של בת ים.

התוכנית מציעה התחדשות של שכונות המגורים ואזור התעשייה והפיקתם לרובע עירוני מעורב שימושיים הכוללים שימושי תעסוקה, מסחר ובינוי ציבור בתמהילים משתנים תוך שיפור מערכת התנועה והקשריות העירונית באופן המעודד שימוש בתחבורה עתירת נוסעים.

התוכנית נדונה בוועדה המחויזת ופורסמה כחוק. מועד הגשת ההתנגדויות הינו עד 10.09.2025. לתוכנית הוגשו 22 התנגדויות, כולל התנגדות עצמאית של הוועדה המקומית.

התוכנית מובאת לאישור הוועדה המקומית להמלצת מה"ע למען התנגדויות, כפי שיוגש לוועדה המחויזת.

מטרת התוכנית :

התחדשות עירונית סביבה תחנת מטרו במתהרכס קוממיות בבת-ים במסלול של פינוי-בניו והתחדשות עירונית, לשם ייצרת שכונות מגוריים עירוניים המשלבת בין אזור מوطה תעסוקה ואזור מגורים סביר כיכר המתוח"ם המתוכננת, שטחי מסחר, שטחי ציבור, מרחבי ציבורית מפותחת, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לשכינה הקיימת והמתוכננת, בבניינים שגוביהם הכלול נע בין 8 לבין 40 קומות.

#### עיקרי הוראות התכנית:

1. שינויי ייעודי הקרקע.
2. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעוד מעורב הכלל תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וביקעת הוראות לבנייהם.
3. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעוד מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכוני ושטחי תעסוקה סיבב כיכר המטרו וביקעת הוראות לבנייהם.
4. קביעת הוראות בגין ופיתוח.
5. קביעת הוראות לאיחוז וחולקה ללא הסכמת בעליים כולל טבלת הקצאה ואייזון.
6. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי הבנייה.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לשמרה על הסביבה.
9. קביעת הוראות בדבר טיפול עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בדבר רישום מגרשים תלת-ממדית.

#### חו"ץ מהנדס הוועדה

בפתח הדברים יצוין כי מדובר בתכנית אסטרטגית, שתכליתה לחדש את המרחב כולל בהתאם למטרו העתידי, הן בהקשר הבינוי, הן תמהיל השימושים, ובפרט ביחס לacicות המרחב הציבורי. בשונה מתכניות התחדשות עירונית רגילה, לא זו בלבד שתכניתה ב/ 888/ מחדשת שני מתחמי מגורים, היא גם מחדשת את כל אזור התעסוקה, ע"י יישום עקרוניותה של תכנית המדיניות לאזור התעסוקה של ביתם ב/ 600/ שאושרה ב-2021. חידוש אזור התעסוקה יביא ליצירת חיים עירוניים פעילים ודינמיים לאורך כל שעوت העירייה; פיתוח של שירותים פנאי, מסחרי קמעוני ומ%;"> מסעדות, המשרתים הן את העובדים והן את התושבים המקומיים; ניצול עיל יוטר של התשתיות והשטחים הקיימים; יצירת מגוון חברתי וככלכלי באזור ועיר. התכנית מקודמת ע"י עיריות בת'ים והרשויות הממשלתיות להחדשות עירונית, ובתוחמה פועלם מספר רב של זומיים. הוצאות העירוניים יחד עם צוות התכנון ערך מספר רב של מפגשים עם כל בעלי העניין, הן לכל התכנית והן באופן פרטני לכל מתחם. נערכו תיאומים והתאמות רבות על מנת לשפר את איפות ויישימות התכנית ביחס לנושאים שעלו במפגשים אלו. מטיב הדברים לא כלל הנושאים הוסכמו, ולהלן מובהת המלצה מה"י ביחס להתנגדויות שהוגשו.

#### מענה כלל לנושא חזרים:

1. טענות לנושאים שמאורים:

##### **א. לטענה החזורת כי בוצעה הפחתת ערך מוגזרים עקב זיהום קרקע, ללא ביצוע סקר המעיד על זיהום – מומלץ לקבל את הטענות בחקלאן.**

במהלך הליך התכנון עלתה הסוגייה כי קיימת סבירות לזיהום - 20% בשיטה העסקים ו- 80% אחו זיהום בשיטה תחנות הדלק. נתונים אלה, כמפורט במסמך של יועץ הסביבה, הינם הערכות בלבד עד לביצוע קידוחי קרקע אשר נערכים לקרה התורי הבניה. לאור העובדה כי התוכנית מערבת חלקות של תחנות דלק עם חלקות אחרות ברובע העסקים (חלקות בעלות סבירות שונה מהותית במצוותם של חלק מימיוש הזכיות במוגזרים היוצאים) הוחלת לשלב עליות אלה בעקבות הבחירה בתיאום מול שמאלי הוועדה המחויזת. יחד עם זאת, לאחר בחינה חוזרת של תכניות בעלות מאפיינים דומים, לאור חוסר הוודאות ביחס לזיהום הקרקע, הוצאות המקצוע ממלץ להתאים את התהייחסות למקובל במרקמים דומים, קרי לא לבצע את ההפחחות המשוערת בשל זה. ייקבע כי ככל ותהיינה עליות בשל זיהום קרקע בשלב היתר הבניה עלות הטיפול תושת על המזהם.

##### **ב. לטענה החזורת לגבי שווי המוגזרים של תחנות הדלק – מומלץ לדחות את הטענות.**

הערכת שווי לתחנות דלק בוצרה 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 בשיס לב למקומות ואופי התמונה. ההתנגדויות בשתי תחנות הדלק, כפי שעלו על ידי בעלי הזכיות בתקינה, מצביעות כי הבאנו בחשבון הערכת יתר להיקף הדלקים הנמכר. מהטעם הניל' ועל מנת שלא להוציא שווי מעבר למה שהוא בחשבון אין אנו מוצאים לנכו פטוח את יתר המרכיבים כל עוד לא יועברו אסמכתאות ביחס למרכיב היקף הדלקים הנמכר.

##### **ג. לטענה החזורת לגבי שווי מחוברים – מומלץ לדחות את הטענות.**

בדיקת תרומות המוחברים לשווי הנכס הינה מהותית במיזוג במלחמות הקיימות. עובדה זאת מבלט משנה תוקף באיזור התעשייה שבנדון בבית'ם שכן לאורך חלקית את אפשרויות הבניה במלחמות הקיימות. השניהם אושרו זכויות בנייה בהיקפים משמעותיים וכן הרחבת השימושים למסחר תעסוקה וכיו"ב.

ನושא שווי החלופה המטיבית (קרקע ריקה למול שטח בניו) בתהום איזור התעשייה בית'ם 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 הקרקעם באיזור התעשייה משטחים לתעשייה "מסורתית" לשטחי בידור, מסחר ותעסוקה. מספר רב של שימושים

## יעקב פז – שמאי מקרקען ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

### 10.2.3 הכרעה

במצב החדש התכנית מתירה עירוב שימושים למשורר ותעטוקה בחלוקת הנדונה, תוך הגדלת זכויות בניה בשיעור ניכר יחסית. זאת אל מול המצב הקודם בו הותרו שימושים ביוזד תעשייה. לאור אופי סביבת הנכס, שמאי הצדדים חולקים לנבי השפעת התכנית על החלקה, ומשכק באשר לגובה החשבה בה. להלן מתודולוגית :

- טענת הסוף של שמאי המבוקשות, הינה כי לאור אופי סביבת הנכס והשימושים בה, לאור העובדה כי במועד הקובל הנכס מהווה נכס מניב, ובהתבסס על העובדה כי עד מועד ערכית השומה לא נצלו זכויות בניה מכוחה תכנית ב/י 400, לא קיימת כדיות לניצול זכויות הבניה מכוחה של תכנית זו ולכן לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, ולהילופין מועד המימוש הוא לעת היתר בניה. כאמור, התכנית הנדונה הגדילה את היקף זכויות הבניה באופן ניכר יחסית וכן הרחיבה את השימושים המותרים בחלוקת 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 המקרקען שבתחומה ובפרט במגרשים ריקים או כאלה שבהם בניינים שונים. צוין כי מספר שימושים מקרים בחנו את השפעתה של תכנית זו על נכסים בסביבת הנכס הנדו<sup>15</sup>, והגיעו לכך מסקנה כי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה המקונות מכוחה של התכנית (במלואו או חלקו<sup>16</sup>) וכי התכנית מהווה תכנית משבחה.

מעבר לעובדות לעיל, הרי שישים שוויי הקרקע עפ"י זכויות בתוקף וחיבור הערך הבוני עליה, מביא במקרים רבים תוכנות לא סבירות ועוינות ביחס לשווי הנכס הכלול.

### 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 המחויזת לתכנון ולבנייה בתל אביב. מסמך המדיניות ב/י 600 נועד לשמש ככלי מנהה (שאינו סטוטוררי) לקידום תכניות מפורטות והיתרים ברוחבי הרובע, זאת במטרה ליצור רקמה עירונית מגוונת, אינטנסיבית ומעורבת שימושים. התמהיל שנקבע בתכנית הנוכחית – הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה – מגלים באופן ישיר את החזון התכנוני הזה. התמהיל נבחן על ידי צוות התכנון הממצוין של העירייה ושל המחויז תוך ראייה כולה, והוא מייצג את האיזון הנכון בין דרישות שוק, צרכים עירוניים ופוטנציאלי המיקום (קרובה למערכות הסעת המונחים, בין השאר תחנת המטרו המתוכנת). עוד יוער כי ביחס למתחמים 7-3 ברובע העסקים, מדובר בקרקעות שאינן כוללות כלל מגורים כיום, אך שכל תוספת של מגורים, כל שכן בשיעורים שבתכנית, מייצרת יתרון כלכלי ממשמעותי ביחס לתוכניות התקפות (ב/י 400 על תקונינה).

#### **ב. לטענה כי יש לאפשר 6 יח"ד בקומת כדי לאפשר גמישות תוכניות – מומלץ לקבל את הטענות.**

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

#### **ג. לטענות לגבי נחיות החיבור לתחנות המטרו במסגרת הבינוי בתכנית – מומלץ לדחות את הטענה.**

הוועדה רואה יתרון מריחבי ותכניםים במיקום יציאות התחנה התת קרקעית בתוך הבינוי. היא נועדה למשמש את עקרונות הפיתוח מוטה-התחברה (TOD) של רובע העסקים, אשר מטרתם להפחית את התלות ברכבת פרטיה. המגרש הספציפי ממונע מבקש החיבור, עקב מיקומו האסטרטגי, מהוות את השער הייעיל והקרוב ביותר המחבר בין המסחר הגדולה של העובדים והתושבים שבמגדל ההשפעה המידי של המטרו לבין הרציף עצמוו. חיבור זה אינו משרות רק את הבניין הבודד אלא משמש כצינור הראשי של כל הרקמה האורבניית הסובבת, ובבטיח שהמעבר של אלפי אנשים ביום יתבצע בצורה המהירה, הבטוחה

והמוגנת ביוטר ( מפני מזג אוויר ותנועת רכבים). א-י-IMPLEMENTATION הוכיח הפיזי בוגר ייאלץ את הוכיח לлечט בדרכים ארוכות ומסורבלות סביבה המבנה, ובכך יפגע באפקטיביות של התנהנה וביכולת המטרו להוריד את התלות ברכב פרטי, ובסופו של דבר – יפגע בהצלחה הכלכלית-עירונית של רובע העסקים כולו. כמו כן, הוכיח זה תואם את התכנית הסטטוטורית המאושרת של המטרו לתל 103, שהוראותיה אפשרות את הוכיח בסעיף 6.10.2 (אולם לא מחייבות אותו):

"בתכנית בסמכות הוועדה המחווזית, בתיאום עם הנורם המוסמך, ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתנהנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה ובלב שיקימיו כל אלה:

(א) הכניסה לתנהנה תעשה באמצעות חלק במבנה המיועד לבנייה לתנהנה בלבד ואשר יש אליו גישה ישירה ונפרדת מדרך ציבורית אף אם יש כניסה נספת לתנהנה דרך המבנה כאמור.

(ב) התכנית מייעצת את החלק במבנה המיועד לבנייה לתנהנה להפקעה לצרכי ציבור, שתירשם ע"ש מדינת ישראל. נrn התכנית כוללת את כל הוראות הנדרשות אשר יבטיחו את אפשרות הקמתה והפעלה של הכניסה לתנהנה על-ידי הנורם המוסמך או מי מטעמו, ושימוש בטוח ורציף של הוכיח בכניסה בהתאם להוראות כל דין, לרבות לעניין גניות לאנשים עם מוגבלות"

#### **ד. לטענות לנושא המבוקשות ביטול הבינוי המרקיי – מומלץ לדוחות את הטענות.**

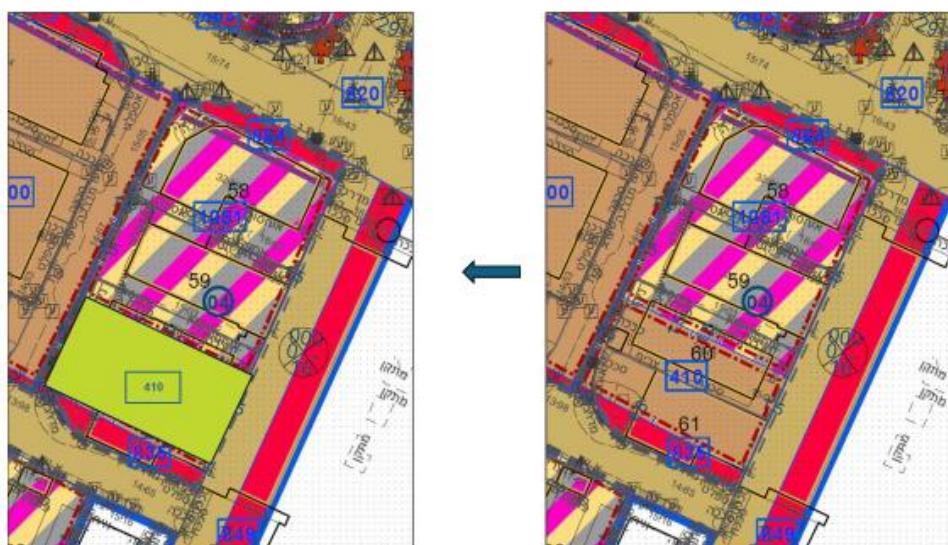
התכנית שמה לעצמה למטרה לייצר לפחות מבנה אחד מركמי בכל מתחם, כיוון שלבינוי מركמי יש יתרון כלכלי-חברתי מכרייע עبور דיררי התחדשות העירונית: מכיוון שעליות האחזקה החדשניות של בניין מركמי נמוכות בהרבה מאשר של מגדלים עם לובי מפואר, מעליות מרובות ותשתיות מורכבות, הוא מתאים יותר לדיררים הומייקים החוזרים לפROYKT. מבנה כזה מונע מצב שבו דיררים שאינם מעוניינים או יכולים לשאת עלויות האחזקה הגבוהות של מגורים במגדל נאלצים לוותר על זכותם לחזור לבתיהם בשכונה המתחדשת. לכן, המבנה המרקיי מבטיח שה騰נו יהיה הוגן ובר-קיימא גם מבחינה כלכלית, והשכונה תהיה לגורם נגיעה למגון רחב יותר של אוכלוסייה. לפי הסקר החברתי שנערך במתחם כ-60% מהתושבים שהשתתפו בסקר ביקשו לחזור לגורם במבנים מركמיים.

#### **3. טענות לנושא תנועה וחניה:**

##### **א. לטענות המתיחסות לשטח נדרש עבור מרתפי חניה – מומלץ לקבל את הטענות בחלקן.**

בפתח הדברים יזכיר כי השטח המחשב עבור מקום חניה 48 מ"ר נקבע בתיאום מול שמאו הוועדה המחווזי, ותואם את אמות המידה של תקן 21 בפרויקטטים דומים מהעת האחורה. בפרויקטטים של התחדשות עירונית ובינויים מגדלים, הבינוי ניצב בפני אתגר ממשמעותי הנובע מה הצורך להכניס תשתיות רבות, ובכללן מרתפי חניה נדרשת לעיתים קרובות לעמוד באילוצים קיימים כמו צורה לא רגולרית של המגרש או דרישת לשמור במיוחד כיוון שהוא נדרשת לעיתים קרובות על הגדרת תא הטענה מתחילה לבנין. בשל מרכיבות התכנון, המלצת מה"ע היא עצים בוגרים, מה שמקשה מאוד על הגדלת תא הטענה לחניה מתחילה לבנין. לאפשר את שיפור החניונים באופן הבא וכפי שהוצע בחנוגדות העצומות שהוגשה ע"י עיריית בת ים :

- לאפשר הרחבת שטחי חניה מתחת מגשרים בעודדי דרך מוצעת/מאושרת, לצורך חניות או מעברים בין חניונים, ע"י רישום תלת מימדי, שנועד להקל על תכנון מרתפי החניה.
- מוצע לשנות את תא שטח 410 (מתחם 4) מייעוד מבנים ומוסדות ציבור לשכ"פ, וכן לקבוע כי 15% שטחי חילחול יוחשבו מכל המתחם. מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור שבוטלו בתא שטח 410 יינתנו במתחם 6 כך שחלק מטה 1671 שייעדו לשכ"פ ישונה לבניים ומוסדות ציבור בסך של 1.2 דונם בהתאם לגודלו של תא שטח 410 שנייה את ייעודו לשכ"פ :



- במגרשים 843, 846 ו-825 ביעוד דרך, ממיליצה הוועדה לאפשר הרחבת מגשר החניה של מתחם 1 (מגרש 1057), לאחר תיאום עם הוות"ל ונת"ע לנושא המטרו.
- לא תאפשר חניה מתחת לשכ"פים או שב"כים; בשכ"פ ישנים עצים בוגרים בסיווג גובה, והדבר ידרוש עקירה של עצים רבים.

מיס' דף: 24

- במתחמים 1-7, תתאפשר תכסית תא קרקעית של 100% במגרשים הסחרירים תוך הסתמכות על השטחים הציבוריים הסמוכים לשטחי חילול.
- תא שטח 406 (מתחם 7) שביעוד מבנים ומוסדות ציבור יאפשר אף הוא 15% תכסית פנوية לחילול, אך לא את כל השטח לחילול עבורי המתחם כולו, על מנת שלא ליצר מוגבלות בגיןו לבנייה הציבור. 15% שטח חילול יחוسبו מתאי 1059, 1060, 781, 1058 בלבד, וכן מתא שטח 406 בלבד.
- תא שטח 1058 (מתחם 7): על מנת לשפר את היכולות הבינוי, מבקשים להתאים את גבולות תא השטח בדופן המערבית לחלקה 129 הקיימת. בהתאם להתאים את גבולות תא שטח 406 לחוקות 181 ו- 182 הקיימות:



ב. **לטונות המתיאחסות לשטח הנדרש עבור מקום חניה – מומלץ לקבל את הטענות בחלקן.** הטענה כי החישוב לפי 48 מ"ר למקומות החניה אינו מספק מתקבלת בחלק מהמתחמים. תיערכ בדיקה תכוננית מחודשת עבור מתחמים 1, 5 ו- 7 לנושא מרaptop החניה; מסקנותיה יועברו לוועדה מחוזית לעת הדין בתנגידויות. לגבי שאר המתחמים – מבדיקה שנערכה ע"י יועצי התנוועה של הוצאות המקצוע, נמצא כי השטח הנדרש עבור מקום חניה אינו עולה על 48 מ"ר או לחילופיו מקבל פתרון תכנוני מספק בסעיף א' למקרה זה.

ג. **לטונות המתיאחסות לתיקן החניה – מומלץ לדוחות את הטענות.**  
תיקן החניה נקבע בהתאם לתמ"א 70, אשר הגדרה את האזור כמורה תחבורה ציבורית (TOD) בעל קשריות גבוהה. קרבתו של המתחם לתחנת המטרו המתוכננת, לתחנות הרכבת הרכבת הלאומית, ולצרים ראשיים של תחבורה ציבורית, מאפשרת מחייבת הפעלה דרסטית בתלות ברכבת הפרטני, ובכך מקדמת סביבה עירונית מקיימת ופחות עמוסה. קביעת תקן 0.8 מגמתה את האיזון הרואין בין הצורך לשמר על תפקוד המתחם לבין חובת מוסד התכנון לעמוד ביעדים התבחרתיים, ואין הוועדה רואה הבחנה בין דירות יום לדירות התמורה בנושא.

4. **לטונה חזורת לנושא פגיעה באיכות החיים בתקופת הבניה ואחריה – מומלץ לדוחות את הטענות.**  
הוועדה ערלה לחששות התושבים בנוגע להשפעה השלילית של הפרויקט על איכות החיים, לרבות הרעת תנאי המחייה, פגיעה בנוף ועומסי תנועה זוויחום אויר, אך חשוב להציג כי התכנית יכולה תוכננה על בסיס עקרונות תכנון מوطה-תחבורה (TOD) שמטratio המרכזית היא דזוקא צמצום השימוש ברכבת פרטני ושיפור איכות הסביבה לטוח ארוך : על אף הגידול הצפוי במספר יחידות הדיור, הפROYיקט ממוקם בקרבה חסרת תקדים לציר תחבורה ציבורית מהירים (מטרו M3 ורכבת קלה), מה שמאפשר הפחתה בתיקן החניה הנדרש ליחידת דיור במטרה לעוזד מעבר הדרוגי לתחבורה ציבורית והילכה, ובכך להפחית את נפח התנוועה הפרטית ואת זוויחום האויר בסביבת המגורים שלהם בטוחה הארוך. טענות בדבר הסתרת נוף נבחנו חלק מהתקנון הכלול, כאשר הבינויגובה מרוכז בנקודות מוגדרות על מנת למקסם את השטחים הציבוריים הפחותים (צ'פיים) שמורחבים ומפותחים במסגרת הפרויקט, משפרים את איכות האויר ומהווים ראות יראות הנגישות לכל תושבי הרחובות הסמוכים. ולבסוף, בעודו מכירים בכך שתקופת הבניה כרוכה בשיבושים זמינים וקצובים בזמן, המנהלים באמצעות הסדרתי תנוועה קפדיים, התכנית מבטיחה שדרוג כולל של תשתיות הדריכים והתחבורה הקיימת ברחובות הגובלים, ובכך תקל על עומסים קיימים ותשפר את הקישוריות לטוחה ארוך, כך שעל אף המטרדים הזמינים, הפרויקט משדרג את המרחב הציבורי ואת רשות התחבורה באופן שיישרת וישפר את איכות החיים של דיירי הרחובות הסמוכים באופן קבוע.

5. **לטונה חזורת לגבי ביטול הדרישת לאיחוד מגרשים עבור יצירת מסד מركמי אחד – מומלץ לדוחות את הטענה.**  
איחוד המגרשים נועד בראש ובראשונה לאפשר גמישות תכנונית כוללת בתחום המתחם כולו, ולא כדי לכפות עליו מסד אחד. מהלך איחוד המגרשים הוא שמאפשר למתכננים להציג תכנון ארכוני, אינטגרטיבי, שלם ומתאים למרחב הכלול. כמו גם לאפשר תכסיות בגין מותאמות למגדלי תעסוקה, למבנים מורכבים ומעורבי שימושים וכן לחניונים אינטגרטיבים. איחוד המגרשים הוא זה שמאפשר לבניי הזכיות בתוכן לקבל הקצת זכויות בניה גדולה יותר באופן משמעותי משהייתה מתאפשרת אילו היו מקומות תכניות נפרדות ונקודתיות בכל מגרש בנפרד, ולאפשר הקצת קרקעות ציבוריות אשר הינה הכרחית לממן מענה לשטחי המגורים המתווסףים בתכנית. האיחוד הוא המפתח לגמישות הכלכליות והtechnולוגיות הרחבה – בין אם

המתכוונים בוחרים לייצר מסד אחד רציף ובין אם בוחרים בפרק המסה המרכזית בהתאם לצרכים. לא ניתן להתחייב בשלב זה לגבי קומותת המסד, מה גם שאין ממשמעות קניינית לכך רציף קומותת מסד מאוחזות, שכן המגרשים בכל מתחם תכנון נרשמים במושיעא, ובעליל חלקת מקור במצב נensus לא יכול חלקה נפרדת במצב היזוא.

**6. לטענה חזורת לגבי החלת תיקון 163 לחוק התווה"ב לנושא הרחבות ממ"דים – מומלץ לדחות את הטענה.**  
 שטח ייחיד הדיוור הממוסע שהוגדר בתכנית – העומד על 95 מ"ר – מתייחס לשטח פלדلت. שטח פלדلت זה הוא שטח שאינו מפרד בין "שטח עיקרי" לבני "שטח שירות" (כגון הממי"ד), והוא כולל את שנייהם יחד. לפיכך, התכנית הנוכחית מאפשרת גמישות מלאה בתחום נפח הבניה הקיים: ככל שנדרש להגדיל את הממי"ד מעבר למינימום המקובל בהתאם לתיקון 163, ניתן לעשות זאת בקלות על חשבון שטחים אחרים בדירה (כגון חדרים או חללים ציבוריים) ולא כtospat לנגד הבינוי הכלול המאושר בתכנית. לאחר ומדיניות העירייה מושתתת על שטח דירה ממוצע של 95 מ"ר, יש די והותר גמישות פנימית לעמוד בדרישות המיגון המעודכנות ללא צורך בהקצת זכויות בנייה נוספות.

**7. לטענה חזורת כי יש לאפשר את המשך השימוש מבניםקיימים עד להוצאה היתר במגרשי ההקציה – מומלץ לקבל את הטענה.**

**לסעיף 6 יתוסיף הסעיף הבא:** "במגרשים אשר בנויים בהם מבנים בהתאם לשניהם כדין, יותר המשך השימוש במבנים במבנים ותכליות אלה ללא שינוי. בכל מקרה בו יידרשו תוספות, שינוי או רוחבה, יחולו על מגרשים אלו הוראות תכנית זו במלואן. לבניים קיימים ניתן יהיה להוציא היתר בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, הנגשה ובתיוחות בלבד".

### מענה מפורט להתקנות מס' 1 – חברת נתיבי איילון

**1. לטענה כי מתנדדים להרחבת החיבור המאושר מתוקף תכנית 0195966-502 (2019) ברחוב אורט ישראל, המשרת את תנועת הרכב הפרטני וمبיא לידי גישה רכב דו כיוונית אל/ם רח' הקוממיות, כיוון שההרחבה מייצרת זרוע רביעית לצומת הקימיות (הקוממיות/יצחק נפחא), מקדמת תכנון שפוגע בגיאומטריות הצומת הקימית, מסכנת את רוחת הנוסעים וגורמת לתוספת משמעותית של נפח התנועה של הרכב הפרטני – מומלץ לדחות את הטענה. השינוי של תא השטח 849 בתכנית מייעוד שצ"פ ליעוד דרך מוצעת הינו תיכון טעות; המטרה המקורית הייתה לפתח דרך לכיוון רחוב קוממיות, והניל' נדרש מבחינה תונומתית על מנת לטייב את קישור רובע העסקים לסייעתו.**

**2. לטענה כי מתנדדים לחיבור החדש לרח' הקוממיות, כיוון שמוסיף לתנועת הרכב הפרטני הקימית והמתוכננת על רח' הקוממיות, קופט את ציר התה"צ ומהוועה מגע בティוחות להולכי רגל – מומלץ לדחות את הטענה.**  
 מה"ע רואה חשיבות ביצירת חיבור של דרכים וביטול רחובות לא מוצא, במיוחד כאשר מדובר על הוספה מגדי מוגרים עם מאות י"ד. הרחבות הרחובות ופטיחת צמתים חדשים תואמת את החזוון התכנוני של רובע העסקים, וכמו כן תואמת את תמי"א 70 אשר קובעת מרחוקים מקסימליים בין צמתים ועקרונות התכנון שמוביל משרד התכנורה. פטיחה הרחוב החדש בין הנביאים והאורגים יאפשר קישוריות גבוהה יותר עבור משתמשים בין רחוב הנביאים אל הרובע וטיבע של הסירקולציה התונומתית.

**3. לטענה כי יש לעדכן את נספח התנועה כך ששביל האופניים במקטע הצפוני ברח' אורט ישראל יוצג בדופן המזהה – מומלץ לקבל את הטענה. נספח התנועה יתוקן בהתאם.**

**4. לטענה כי יש להוסיף לסעיף 6.4 (חניה) כי לא תתאפשר גישה ישירה למגרשים מרח' הקוממיות והנביאים – מומלץ לקבל את הטענה. הוראות התקנית יתוקנו בהתאם.**

**5. לטענה כי יש להוסיף לסעיף 6.10 (שמירה על עצים בוגרים)** "במקרים בהם נדרש שינוי סיוג של עצ בוגר שסומן עץ לשימור, שינוי סיוג העץ במסגרת הליך הרישוי, באישור פקיד היורוט, לא ייחשב כסטייה מההוראות תכנית זו" – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת,** ולשנות לניסוח הבא: "במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיוג עצ בוגר שסומן עצ לשימור, יוגש נספח עצים מעודכן לאישור הוועדה המקומית ולפקיד היורוט, ולא ייחשב כסטייה מההוראות תכנית זו".

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

**1. לטענה כי בסכימת שטחי הבניה הכלולים נרשמו 19,493 מ"ר במקום 20,743 מ"ר (טעות של כ-1,250 מ"ר) – מומלץ לקבל את הטענה.** הוראות התקנית יתוקנו בהתאם.

**2. לטענה כי יש לעדכן את שווי חלקה 67 ותchanת התಡלק, ולעדכן את טבלת האיזון וההקציה בהתאם – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיפים 1 א' ו-1 ב' בمعנה הכללי.

**3. לטענה כי מוקצים 955 מ"ר למסחר, אך בפועל ניתן למשרך 835 מ"ר, וכי מוביל שעדכן את קווי הבניין או לעדכן את זכויות הבניה למגררים בהתאם להפסד היחס – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** המתנדת כזקת כי ניתן למשרך 835 מ"ר – מדובר בטעות ספר; לבקשת המתנדת לא לחלק מגרש חניה עם חברת דמויי במגרש 1054 הסמוך, צומצם שטח המגרש וזכויות הבניה לא עודכנו בתכנית. תקנון התקנית יעדכן לפי 835 מ"ר עבור מסחר.

**4. לטענות כי ישנה טעות בחישוב שטחי מגוריים סחריים ושווים למ"ר (חוכר התאמות לעירוב שימושים ולחניה) וכי יש לפצות את בעלי הזכירות במגרש התקאה 1053 בתוספת של 176 מ"ר סחר למגררים, וכי ישנה טעות בחישוב שווים זכויות בניה סחריות בחו"ד הכלכלית ולפיקח יש להוסיף זכויות בניה למגררים בסך כולל של 12,012,000 ש"ח – מומלץ לדחות את הטענה.** לפי חוות דעת שמאית התקנית, תחשיב זכויות הבניה למגררים לא מקובל (הנחה ממ"ק, הקטנת השטחים הסחריים והגדלת שטחי השירות). התוכנית מאופיינית לעירוב שימושים ותקון תניה מופחת, ולא כללנו מגדמים בגין מאפיינים אלה. ניתן להפעיל המגדמים על מגרשי המתנדד לא הפעלים על המגרשים האחרים בתוכנית, מה שלא יביא לשינוי מהותי בהקציה.

5. לטענה כי יש לאפשר בניית של עד 6 יח"ד בקומת הקרקע, על מנת ליצור גמישות בתכנון – **מומלץ לקבל את הטענה**, ראה סעיף 2 ב' בمعנה הכללי.
6. לטענה כי במתחם ישנו עודף הייצע דירות ותעסוקה – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.א בمعנה הכללי.
7. לטענה כי לבטל הפחתה בשווי במצב הנכס, בשל נושא זיהום הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה** בחלוקת, ראה סעיף 1.א בمعנה הכללי.
8. לטענה כי אין התאמה בין מספר הקומות לזכויות הבניה והוראות הבינוי, סעיף 6.1 אומר שיש צורך בקומת טכנית – **מומלץ לדחות את הטענה**. תקנון התכנית אינו קובל כי יש צורך בקומת טכנית שלמה, אלא קובל כי המתקנים הטכניים ימוקמו על מרפסת קומת המסד (במקביל לקומה 10).
- התגודות מס' 3 – חברות שובל ומבנים, מתחם 2 (מגרשים 1055-1056)**
1. לטענה כי שיעור הרוחות היומי הצפוי במתחם 2 עומד על כ-16% (מינוס שישה-עשר אחוזים) – **מומלץ לדחות את הטענה**. בהתאם לבדיקה השמאית שנערכה בעקבות התנוגדות ולאחר בחינת סעיפה, נמצא כי הרוחות שהוצעו בתכנית המופקדת צפופה לרדרת ב-1.5% בלבד, בשל הערות המתנגדת להיקף הבניה הקיימת.
  2. לטענה כי ישנה טעות במסמכי התכנית לעניין השטח הבוני כיום וכי מוקש לחושטיו מן התחשיב – **מומלץ לקבל את הטענה**. לפי היתרי הבניה השטח הבוני גדול ב-370 מ"ר מהשטח שנלקח בחשבון בתכנית, ומסמכי התכנית יעדכנו בהתאם.
  3. לטענה כי ממוצע שטחי השירותים הנדרשים לבניינים המוצעים עומדים על כ-33-32 מ"ר לכל יח"ד, וכי הזכיות שהוקנו במסגרת התכנית מספקות ייחidot-דירות בשטח פלדلت ממוצע של 91.5-90.5 מ"ר ואינן מספקות את כל האילוצים במתחם – **מומלץ לדחות את הטענה**. היקף השירותים המוצעים שנקבע מגע לסק' של 29 מ"ר ולא 33 מ"ר, והינו סביר עבור מגדלים בעלי 6 יח"ד בקומת הקרקע. מדובר על לובי קומתאי של כ-160 מ"ר, לאחר ניכוי של כ-700 מ"ר עבור לובי כניסה ושטחים נוספים לרוחות הדירות. ארבעת המטרים בין 29 מ"ר ל-33 מ"ר הם אלו שמייצרים שטח דירה ממוצע של 95 מ"ר, בהתאם למדייניות העירונית.
  4. לטענה כי הקמת מבנה נמוך ובו 45 יח"ד בלבד בתא שטח 1056 לא תؤיר בו די דירות יומיום לשם הבטחת האיזון הכלכלי והרווחיות הצפואה ובהתאם לזאת, הדירות הקיימות לא יוכלו לחזור למקום בו הם גרים היום (לרבבות חזית מערבית) – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.ד.
  5. לטענות כי:
    - החלטת ההפקדה מגביה את המבנים במגרש 1055 מ-33 ו-36 לגובה של עד 45 קומות, מה שהופך את הגדרת המגדלים לגורדי שחקרים מעלה גובה 128 מטרים, דבר המזכיר דרמטית את עלויות הבניה;
    - תוספת ייחdot הדירות המבוקשת מחיבת גם הוספה קומות (95 קומות מגורים נתו);
    - מוקשת הנמכת בינוי במגרש 1055 לעד 40 קומות וכל תוספת נדרשת תהיה במגרש 1056 או לאפשר כי בתא שטח 1055 אחד המבנים יהיה עד ל-50 קומות והשני עד ל-40 קומות בלבד, כך שרק מבנה אחד יוגדר כגורדי-שחקים וידרשו תקנים ותשתיות בהתאם – **מומלץ לקבל את הטענה** בחלוקת. לנושא תוספת יח"ד למגרש 1056, ראה סעיף 2.ד לمعנה הכללי. יחד עם זאת מה"ע לא רואה מניעה כי בתא שטח 1055 אחד המבנים יהיה עד ל-50 קומות ואיilo 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 השמאלי, דבר המזכיר תכנון חניון בן 7-8 קומות מרتف, וככל שתטוטסנה יח"ד במתחם, יידרשו גם מקומות חניה נוספים בהתאם לתקן החניה שייקבע – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיפים 3.א ו-3.ב לمعנה הכללי.
  7. לטענה כי התכנית המוצעת בתה הקרקע היא 85%, אבל בנוסף התחרורה החניון ממוצע ב-100% תכנית – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 3.א בمعנה הכללי.
  8. לטענה כי חפירת קומות מרتفת מחייבת עלויות בגין חריגות וסיכון הנדסיים, בנוסף לחפירה בקומות מי תהום וכי עלות הבניה למ"ר חניה היא 5180 נ"ל ולא 3750 נ"ל כפי שהושב בדו"ח הכלכלי – **מומלץ לדחות את הטענה**. העלות של מ"ר עבור חניה מחוسبת לפי כמה פרמטרים, בין השאר צורך בחפירה בקומות מי תהום. לאחר ולא בכל גובה ישנים ממי תחומים, נקבע סכום ממוצע המשקלת את הקומות המצריכות חפירה במ"ר תהום, ואת אלו שלא. לפי בדיקת יועץ הקרקע של החותם המקצועי, עונת המתנגדת כי מי התהום מתחילה כבר בגובה 2 מטר מעל פני הים איננה נcona, ובהתאם למידיע שמצויבידינו מי התהום מתחילה בגובה 0.5 מטרים מעל פני הים, ועל מידיע זה מתבססות כל התכניות החלות במרחוב זה. מאחר והמתנגדת לא סיפקה בדיקה המפריכה את הנחת העובודה של יועץ הקרקע, מומלץ לדחות טענה זו.
  9. לטענה כי שטחי התעסוקה המוצעים נרחבים מאוד ביחס לגודל תא השטח, מה שפוגע באפשרויות הניתול למוראים וברוחניות המיזם, וכי אין די ביקוש לתוספת שטחי תעסוקה בהיקף כה נרחב – **מומלץ לדחות את הטענה**, ראה סעיף 2.א לمعנה הכללי.
  10. לטענה כי בהתאם לתקן שנקבע (0.8) 30% מדירות היזם ישוקו ללא חניה צמודה מה שיפגע ברוחניות היזם (כלומר תקן 0.7 לדירות יומיום) – **מומלץ לדחות את הטענה**, ראה סעיף 3.ג לمعנה הכללי.
  11. לטענה כי זכויות הבניה שניתן למשרר מושך בקומת הקרקע בתא שטח 1055 עומדות על כ-505 מ"ר בלבד מתוך 1,600 מ"ר מוצעים, ולכן מושך להורות על הסטט קווי הבניין שנקבעו בתא השטח כך שייחיפו 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 מושך, מדובר בכ-1400 מ"ר. בהתאם להוראה הקובעת כי 60% משטח החזיות ישמש להזית פעילה, בנוסף לשטחי גליה שפחות 25% מהשטחים בקרקע – מדובר בכ-1750 מ"ר, שהם מעבר לשטחים המוצעים. כמו כן, חשוב להזכיר ש-1600 הינו שטח כולל וממועד גם עבור שטחי השירות של המושך ולא רק שטחים עיקריים.
  12. לטענה כי יש להבהיר האם ההוראות אפשרות שימוש מושך בקומת הראשונה מעל קומת המסד – **מומלץ לקבל את הטענה**. יובהר בתכנית כי ניתן לאפשר קומות גליה עבור השימוש המושך.

13. לטענה כי התכנון המוצע מאפשר חלקי ביוטר של זכויות הבניה שהוקצו לשימושים מסחריים בקומת הקרקע בתא שטח 1055 מלכתחילה, קל וחומר במקביל להפקעת 400 מ"ר מבנים לשם כך, וכי מומלץ ביטול הפקעת השטחים – **מומלץ לדוחות את הטענה.** ראה סעיף 11 למנהזה וסעיף 2 ג' במנהזה הכללי.
14. לטענה כי נלקחו בחשבון עליות בנייה ישירה למ"ר בייעוד מגורים בסך 6,563 ש"ח בלבד, שאינו גבוהות דיין, וכי מבקש להורות על תיקון חות-הදעת השמאית ועלויות הבניה ולכל הפקות 7,000 ש"ח למ"ר – **מומלץ לדוחות את הטענה.** בהתאם לחות-הදעת של שמאתי התכנון, עלות הבניה במגדלים הינה של 6,600 ש"ח למ"ר, לעומת זאת בעלות שטואמת גם חוות'ד שהוגשו על ידי מתנדדות אחרות לתכנון. יצוין כי לא צורף מחירן לעליות בניה החותם בעלות שכונתית, וכי מחירונו לשכת שמאתי המקרקעין גוש דן (לא הרצליה, תל אביב רמת השרון, רמת גן, גבעתיים) תואם לקביעה, וקובע כי עלות הבנייה בבניין רב קומות היא 6,600 ש"ח.
15. לטענה כי תקופת הבנייה שנקבעה (42 חודשים) אינה סבירה לפROYKT פינוי-בניו, שכן היא משפיעה על עלויות מימון ושכר דירה, וכי מבקש תיקון חות-הදעת השמאית תוך עדכון תקופת הבנייה ל- 70 חודשים – **מומלץ לדוחות את הטענה.** התחשיב שהוגץ הינו ל- 2- בניינים בני 45 קומות עם 8 קומות של מרתקי חניה, דבר הסיטה מהיקפי הבנייה מוגרים (41- 43 קומות, מעל 6 מרתקי חניה). כמו כן ומבליל לגרוע מזו האמור, תקופת הבנייה הבסיסית שצינה היא 42 חודשים למבנה בן 20 קומות, אך הבניה במתחם היא של 2 מגדלים ומבנה בן 11 קומות – ככלומר ניתן לשchan את הדיריות החוזרים (ולבקשות) במבנה המרקי, שתקופת בנייתו קצרה בהרבה, ובכך לסייע את תקופת תשסומי השכירות עבורם.
16. לטענה כי שמאתי התכנון לא הביא בחשבון את העובדה שלא כל שטחי המSTRUCT שבלויו להיבנות בקומת הקרקע של המבנים, ובהתאם לא החלט מוקדם שווי בגין פריסת שטחי המSTRUCT שמעל קומת הקרקע – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** אכן ישנו מחסור בגין יש לבצע הפקחתה, אך לא בהתאם לחישוב אותו הציגה המתנדגת. בהתאם לשרטוט שhwocג בהתנדגות, ניתן ואף צריך להעביר את טרמינל פינוי האשפה לתחת הקרקע, דבר המפנה עוד כ- 400 מ"ר עברו מסחר בקומת הקרקע. בהתאם לכך, יש לבצע הפקחתה עבור 400 מ"ר בלבד, שימושו בקופה מעל קומת הקרקע.
17. לטענה כי בסעיף 4.1.2 לתקנו התכנון (ס"ק 5.ב) נקבע כי במתחם תכנון 2 יותר מבנה בן 10 קומות לכיוון רחוב הנביאים ומנגד, בטבלה 5 נקבע לעניין אותו תא שטח כי תואר בו הקמת מבנה בן 11 קומות – **מומלץ לקבל את הטענה.** מספר הקומות המופיע בטבלה 5 מתייחס לקומות כולל הקומה הטענית, ומשום כך ההבדל. הנושא יובהר בסעיף 4 להוראות התכנון.
18. לטענה כי בתכנית נקבעה מגבלה של 85% לתקסית החניון התת"ק בתאי שטח 1055-1056, ובנספח התנוועה מוצגת עברו מגרש החנייה תקסית מלאה של 100% – **מומלץ לקבל את הטענה ולאפשר תקסית של 100%, ולהשתמש בשכ"פ הסמוך לשטח חלחול.**
19. לטענה כי בנספח הבניוי נקבעו קוווי בניין בתא שטח 1056 במרקח העולה על 6 מ' מגובל המגרש, בניגוד לקובע בתשريع התכנון וכי מבקש להורות על תיקון הסטרירה, ולהבהיר כי קוווי הבניין המחייבים הם אלו שבתשريع התכנון – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** קוווי הבניין יתוקנו בנספח הבניוי, אך בתקנו התכנון כבר מצוין כי התשريع הוא מחייב ואילו נספח הבניוי הוא רקע, ואין צורך בהבררה נוספת.
20. לטענה צורת מגרש 1055 אינה גוגלתית וمبוקש לאמצץ את שינוי התכנון המוצע בתנדגות – **מומלץ לקבל את הטענה.** לאחר בדיקת אגן תכנון, מהנדס העיר לא מוצא מנעה לעורוך את השינוי, ככל שאנו אין פגעה בשטחים הציבוריים.
21. לטענה כי אין פתרון לחקירה וטעינה בתא 1056, וمبוקש לאשר גישה מרוחב הנביאים ופתרון לפינוי אשפה – **מומלץ לדוחות את הטענה.** לא ניתן לאפשר גישה לרכיב מכיוון רחוב הנביאים ממספר סיבות:
- א. הרצון לייצר חזית פעילה לכיוון הרחובות הראשיים.
  - ב. בסביבת המטרו המדרוכות צפויות להיות בשימוש אינטנסיבי של הולכי רגל ובתדיות גבואה, ולא ניתן לאפשר מעבר של משאיות על המדרכה בקרבה לתחנה.
  - ג. המרחק של תא השטח מהצומת מהווה סכנה בטיחותית, ולא ניתן לאפשר גישה למשאית תפעולית במרקח נמוך כל כך.
- כפי שהוגץ מהתנדגת בעבר, פתרון החקירה והטעינה של המגרש הוא בתת הקרקע, והגישה היא דרך רמה מ McGrash 1055.
22. לטענה כי מבקש לאפשר ניוד שטחים ויחידות דירות בין תא שטח באותו מתחם לשם גמיישות תוכניות – **מומלץ לקבל את הטענה,** כל עוד לא מעבירים שטחים בין שימושים אלא מגורים בלבד.
23. לטענה כי בתכנית מוקצת בתא 402 שטח ל"י מבנים ומוסדות ציבור" המתרחך הקמת מרכז לאיסוף פסולת, אך לא מוגדר מהו המרכז ולא נבחנה השפעתו על הסביבה – **מומלץ לקבל את הטענה ולהסביר את השימוש מייעוד זה.**
24. לטענה כי מבקש למחוק את הוראות הפקיעה המוצעת בסעיף 7.2 לתקנו התכנון או להאריך את התקופה להוצאה היתר בנייה ל-10 שנים לפחות, ולקבע כי הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב-10 שנים נוספות – **מומלץ לדוחות את הטענה בחלוקת.** המילה בלבד תימחק מהסעיףא של סעיף זה.

#### **התנדגות מס' 4 – עמל דלק, מתחם 7 ( McGrash 1060 )**

1. לטענה כי הטלת מגבליות והפסקת השימושים הקיימים בעקבות המימוש המאוחר של עירוב השימושים יגרום לנזק לבניין החניון, וכי מבקש לעגן בתכנית הוראות מעבר שיבתיחו המשך השימוש וניצול הזכויות עפ"י התוכניות התקפות, עד למועד בו תמומש התכנון המוצעת בכלל וב McGrash 1060 בפרט – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** ראה סעיף 7 במנהזה הכללי.
2. לטענה כי יש להוציא בתכנית הוראה מפורשת לפיה ניתן לעשות שימוש במגרשים הקיימים ע"פ התכניות התקפות עד למונן היתר בנייה בתא השטח הרלוונטי לפי התכנון המוצע – **מומלץ לקבל את הטענה,** ראה הסעיף לעיל.
3. לטענה כי קביעה שכל המבנים במתחם ירססו בהינן אחד אינה סבירה ומהוות פגעה קשה בזכויות הבעלים – **מומלץ לקבל את הטענה.** ככל שיש אפשרות להוציא הוראה עבור מגרש אחד בלבד, אין צורך להרים את כלל המבנים במתחם אלא ב McGrash נושא ההיתר בלבד. מומלץ להחילף בסעיף 6.14 את המילים "בכל מתחם" בambilים "בכל תא שטח".

4. לטענה כי התכנית מאפשרת הפקעה בשטחים לצרכי ציבור גם טרם מתן היתר בנייה, וכי מבקש לקבוע כי הטלבות לאו"ח תיכנסנה לתוקף רק עם קבלת היתר בנייה בתא השטח הרלבנטי או לחילופין, לקבוע הוראה כאמור ביחס לתא שטוח 1060 – **מומלץ לדחות את הטענה.**
5. לטענה כי אין הוראה שחייב כל שאר מסמכי התקנים והיא ת透בוצת בתא השטח המושותף – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** מוסיף הוראה בדבר מועד הרישום לפיה הרישום ייעשה לאחר רישום הבית המושותף והוא ת透בוצת בתא השטח המושותף ולא לאחריו.
6. לטענה כי סעיף 6.5(3) קובע שבתאי שטח הכלולים שטחי ציבור מוגרים, קומת הקרקע תשמש לציבור, וכי בפועל אין ייעוד מוגרים בלבד בתכנית ולכן מבקש למחוק סעיף זה – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת.** מדובר רישום שטחי הציבור המבונים, אך היה זה בעט רישום הבית המושותף ולא לאחריו.
7. לטענה כי סעיף 4.1.2(a) מאפשר הצמדת חצרות לשטחי החינוך וכי ההוראה מעניקה לוועדה המקומית סמכות גורפת להפקיע שטחים בשלב היכון ובאיוזה היקף ימוקמו שטחי החינוך וכי ההוראה מעניקה לוועדה המקומית סמכות גורפת להפקיע שטחים בשלב היכון, סמכות שאינה מותרת לפי חוק – **מומלץ לדחות את הטענה.** נוסח זה הינו הוראה סטנדרטית בשילוב שטחי ציבור במבנים סחריים. החצרות המזועדות נועדו להיות מופסות בקומת ראשונה והשנייה, ובצמוד לשימוש הציבור. אין אפשרות להפקיע שטחים ללא שימוש, אלא רק במידה ומדובר בשטחי ציבור של משרד החינוך כגון גנים ומערכות יום הדורות חצרות.
8. לטענה כי הפחיתה שווי מחוברים שגוייה, כתוצאה הסדר חניה לאו"ח עם המגרש הסמוך, שלא מושם מעולם – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.g. בمعנה הכללי.
9. לטענה כי הפחיתה שווי מחוברים בגין זיהום בתchanה הינה טעות כיון שאין זיהום בתchanה – **מומלץ לקבל את הטענה.** ראה סעיף 1.a.
10. לטענה כי בוצע שימוש במרווה שיווק לא עדכני לצורך הערכת שווי תחנת התדלק במרקש במצב כניסה – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 1.b.

#### התגודות מס' 5 - קבוצת ריק ואבן ברנט מתחם 1 (מגרש 1057)

1. לטענה כי עלות למ"ר בניה מתחת לקרקע מגיעה לכדי 5,500 ש"ח למ"ר בתה לקרקע ולא- 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 המתנדבות, בפועל למקום חניה ואך מעבר לכך – **מומלץ לקבל את הטענה.** ראה סעיף 3.b. בمعנה הכללי.
3. לטענה כי החברות לא הצלחו להגיע להסכמה עם בעלי הזכיות בבניינים ברוח ניר 1 ו-3, ולפיכך מבקש לפצל את המתחם לשולש מגרשים נפרדים, עם מכפיל 6.03 –
- א. נחים ניר 1-3.  
ב. הנביאים 61 (ביטול המגרש הציבורי והפעלת התחדשות בניינית)  
ג. הנביאים 69-67 וນחים ניר 7

**מומלץ לדחות את הטענה.** לא ברור מהי החלוקת התכנונית המוצעת פרט לביטול המגרש הציבורי ברחוב הנביאים 61. לנושא מכפיל 6 – הדרישה לתוספת של 309 י"ד לא ריאלית. מדובר על תוספת י"ד של 140% – משמעות הדבר בנושאי היקף החניות וצריכי הציבור הופכת את התוכנית ללא ישימה. לנושא ביטול השטח הציבורי – ביטול או צמצום של היקף שטחי הציבור, הכלולים שטחים פתוחים ("צ'פ") ושטחים לבני ציבור ("שב'צ"), אין אפשרות מבחינה תכנונית ועירונית. חשוב להציג כי שטחים אלו אינם באים למתן לכל העיר, אלא למתן מענה לשכונה חדשה הנוצרת כמעט מ穸 מבניינית הקיימת והתשתיתי. ההקצתה הנוכחית נועדה לספק את הצרכים המינימליים והבסיסיים – מבני חינוך (כגון בתים ספר וגנים) ושירותי רווחה (כגון מתנ"סים) הנדרשים לאוכלוסייה החדשה, לצד שטחים פתוחים לאיזון אקולוגי ופנאי. כל צמצום יביא לכך שה��נית לא תעמוד בדרישות הסף התכנוניות המחייבות, ויווצר מחסור חמור בשירותים ציבוריים חיוניים – אשר יפגע באיכות החיים של התושבים החדשניים. יתרה מכך, הכלכלה מתמחמת תעסוקה ומsector מגדרה את העומס על המערכת ומחייבת הקציה זו, כאשר ביטול שטחים מהוות כשל שוק תכנוני שעלו לרשויות תוהיה גבואה פי כמה.

4. לטענה כי מבקש לעקור עצי המסומנים לשימור אך סובללים מריקבון ומיצרים מגרש לא רגולרי, כדי לאפשר חניה תת-קרקעית רגולרית – **מומלץ לדחות את הטענה.** על אף ריקבון העצים, הערקה היא שימשכו לנגדל בשטח עוד שנים רבות. באזרור אורבני צפוף, כאשר קיימות חורשה של עצים גדולים, ערניותם כקובצת גדולה מהערניות של כל פרט בנפרד ("יחסלים גדולים מס' חקלוי") – המחלוקת על ערניות עצי ספציפיים היא לגיטימית, אך עדין יש להתייחס לחורשה כאל חורשה בערכיות גבוהה ומומלץ לשמור אותה.

5. עליות חיבור המתחם לתchanת המטרו לא הובאו בחשבון בתקן 21 – **מומלץ לדחות את הטענה.** ההנחות לעניין זה מופיעות בסעיף 4.1.2 ב' בתיקון התוכנית. כפי שפורסם שם: "בתוחם המבנים, במתחמים 1 ו-2 ת透בוצת כנישות נספות לתchanות...." בשלב זה אין הנחיה מפורשת בנושא. ברגע שיוחלט על מימוש כאמור זה יבוצע על פי הוראות ת תל/103 ונהלי נת"ע.

6. לטענה כי סעיף 4.1.2 מחייב תיאום מול נת"ע תוך 90 ימים, אך לא סנקציה במידה ולא מבוצע במסגרת הזמן – **מומלץ לקבל את הטענה.** יש להבהיר את הליך התיאום או להוציא את הסעיף מהתב"ע.

7. לטענה כי אין צורך בכינסה למטרו מכיוון המתחם וכל מבקש לבטל – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראה סעיף 2.g.  
8. לטענה כי מבקש לבטל את מגבלה י"ד בקומת ולא פטור- 6 י"ד כדי לאפשר גמישות בתchanן ותמייל י"ד – **מומלץ לקבל את הטענה.** ראה סעיף 2.b. בمعנה הכללי.

9. לטענה כי מבקש לבטל את התנויות היתר הבניה ב'תיאום מול גורם מסוים לעניין הקמת פרויקט המטרו" – **מומלץ לקבל את הטענה.** יש לפחות מיהו הגורם המוסמך בהתאם לניהול מבאות.

10. לטענה כי מבוקש למחוק את הוראת הפקיעה המוצעת בסעיף 2.7 לתקנון התכנית או להאריך את התקופה להוצאה היתר בניה ל-10 שנים לפחות, ולאחר מכן כיוון שאיתנה תכניתה המודestaה רשות להתחדשות עירונית, ולפיכך נדון בוועדה הרלוונטית. ככל את מנין הימים מעת תוקף לתקנית ולא מיום אישור התקנית – מומלץ לקבל את העונה בחילקה. המילה "בלבד" תימחק מסעיף זה.

#### התנגדות מס' 6 - רבע השקעות ולכט שחר נכסים, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי החלטה ניתנה בחוסר סמכות כיוון שאינה תכנית מהודשת עירונית – מומלץ לקבל את העונה בחילקה. המתחם הוכרו כמתוח להתחדשות עירונית ע"י הרשות להתחדשות עירונית, ולפיכך נדון בוועדה הרלוונטית. ככל שהועודה המחויזת תבחר לאמץ את הלכי הפקדה של תכנית זו, הוועדה המקומית אינה מתנגדת.
2. לטענה כי קיחת בעלי מקראין ייחודיים במגרשים עצמאיים ורכיבים במגרשים גדולים בעלות מושתפת, מנוגדת להוראות חוק התכנון והבנייה ולתקנות התכנון והבנייה, והינה בלתי סבירה – מומלץ לדחות את העונה. באזרע העסקים, מרבית המגרשים בעלי שטח שאינו עולה על דונם. גודל זה אינו מאפשר התחדשות עירונית מיטיבית, חלול, חניונים ושטחי ציבור. כמו כן, הוא מצמצם את זכויות הבניה בהתאם לתקנית המדיניות לאזור העסקים בי/600, שמאפשרת זכויות בניה מוגדרות עבור מגרשים מעל 4 דונם. כמו תמהיל השימושים וזכויות הבניה, גם גדי המגרשים הותאמו לתקנית המדיניות.
3. לטענה כי ההוראה הקובעת כי טבלאות האיחוד והחלוקת ייכנסו לתוקף ביום עגש בקשה להיתר באחד מתאי השיטה היא בניגוד לחוק התכנון והבנייה – מומלץ לקבל את העונה. טבלאות האיחוד והחלוקת הן מסמך סטטוטורי מחייב אשר מסמכי התקנית, ומ声称ן הם ייכנסו לתוקף בעת אישור התקנית.
4. לטענה כי לא הוקדשה מחשבה ל"יום שאחרי" ולא ברור אם ומתי התקנית תוכל להתמשח: מבנים ועסקים מניבים ייאלצו להתפנות ומקומות תעסוקה רבים ייסגרו; לפי סעיף 127 לחוק איחוד מגרשים על פי התקנית לא ישפייע על זכויותיו של מי שהיתה לו לפני האיחוד זכות על פי שכירות באחד המגרשים המאוחדים, אבל במצב החדש אין בתה הנכיסים את ה"סחרה" לשפק לאוטם שכרים וזכויותיהם נפגעות; במצב הקודם כל מפעל ישב בחילקה נפרדת, או בתה חילקה, והיה מושא לבועלות נפרדות וברורה. אך במצב החדש הזכויות במגרש בו נמצא הנכס המניב, הינו משותפות לבעים נוספים. האם בעלי הנכסים ה"ישנים" יידרשו לחלוק את דמי השכירות עם בעלי הזכויות הקצאה? היליך הא�"ח יביא מחלוקת הקניינות העצומות שיתגלו בין השותפים, מה שיביא את בעלי הזכויות לריבים אין קז על הלכי פירוק השיתוף הנדרשים, והתקנית לא תוכל להתמשח – מומלץ לדחות את העונה. בתגובה הבינויים שעדי לימוש התקנית, תינתן אפשרות לעסקים/מבנהים הפועלים על המגרשים הישנים בהיתר לפועל באופן רציף. לנושא חלוקת הכספיים בין הבעלים השונים – זהה סוגייה קנינית שאינה קשורה למוסדות התקן.
5. כל מתחם שיבקש לממש את התקנית ידרש להכין תצר' שתואם לטבלת ההקצאות באותו מתחם ורק עם אישור התצר' ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר באותו מתחם
6. לטענה כי ניתן לתקן חלופות תכניות המחלקות את המתחם לשני מגרשים כך שלחלקה 113 יוקצת מגרש נפרד או לכל הפלחות עם חלקה 49, ואילו יתר החלקות ירכזו במגרש נפרד נוספת – מומלץ לדחות את העונה. איחוד שלושת המגדלים המתוכננים תחת מגרש אחד מאפשר יצירת מרחב חניה אחד משותף, המיציר יעילות מקסימלית בבניה, וחושך כפילות מיותרת ויקירה של כניסה למרתף, עבודות חפירה, דיפון, מערכות ניקוז ותשתיות כבדות. כמו כן, כאשר המגדלים מרכזים במגרש אחד, מתאפשר תכנון של מסד משותף, מעין לובי שירותים אחד ומורחב עבור שניהם, וזה מאפשר לרכזו את כל הפקנציות הנחוצות לשני הבינויים: מרתפי החניה, רמפות הכניסה והיציאה, חדרי השירותים, וכן שטחים ציבוריים פרטיים כגון חדר כושר, בריכת שחיה או גני ילדים, ומיציר אחדירות אדריכלית.
7. לטענה כי שיעור הרפרשות לשטחי ציבורי עומד על 61%, גבוה באופן ניכר מההמנצע בשאר המתחמים (35-40%), לא מוצדק ופוגע בניצול יעיל של הקרקע – מומלץ לקבל את העונה בחילקה. מסמך המדיניות קובע כי הקצהה ציבورية יכולה להגיע עד 40%, ללא חישוב של דרכים. ההפקעות מבוצעות בהתאם לשיקולים תכנוניים המסתכלים על כל המרחב והתקנית, ולא על המתחם הבודד. ההפקעה שבוצעה הינה על סך של 41%, מומלץ לצמצם את הש"פ הסמוך ב-170 מ"ר, קרי לצמצם את רוחבו מ-10 מטרים ל-8 מטרים.
8. לטענה כי שיעור זכויות הבניה חשוב באופן חלקי בלבד לשקל משלו רק לשקף את הוראות התקנות התקפות בפועל – מומלץ לקבל את העונה. שווי הקרקע יעודכן.
9. לטענה כי יש לקבוע מגדם גודל צוואר פונקציונלי בשיעור של 5% בשל יתרונות מובנים של חלקה 113 – מומלץ לדחות את העונה. שמאיה התקנית לא מצא לנכון לתת מגדם צורה לחילקה.
10. לטענה כי אין התייחסות לתרומות המוחוברים – מומלץ לדחות את העונה. ראה סעיף 1.ג.
11. לטענה כי מוצע להסביר 30% מהיקף שטחי התעסוקה לשטחי מגורים: ועדף שטחי תעסוקה, מצויים היקף הבינוי, צמצום מקומות החניה – מומלץ לדחות את העונה. ראה סעיף 2.א. מבלי לגרוע מן האמור, לאחר ומועד להמיר 20 אלף מ"ר מתעסוקה למגורים אך לא לצמצם את הזכויות, לא ברור איך הבינוי יצומצם רק בשל שינוי היוזד. כמו כן, תקן החניה למגורים גבוה בהרבה לתעסוקה, ולכן כמות מקומות החניה הנדרשת רק תגדל.

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

1. לטענה כי מגרשים 406 ו-1056 לא צריכים להיות כרכום במתוחם איחוד וחלוקת יחד עם מגרשים 1059 ו-1060, שכן אין ביניהם זיקה קניינית, תכניות או גיאוגרפיה, והם אוחדו רק כדי שניתן יהיה להפריד די שטח לבית ספר – מומלץ לדחות את העונה. המתחם הנוכחיஆוחד ונקבע במלואו על ידי הוועדה המחויזת, מתוך ראייה תכנונית כוללת ורחבה. יצירת השטח לטובת בית ספר אינה סותרת את ההיגיון התקוני של תכניות איחוד וחלוקת: איחוד הקרקע מאפשר הקazaה ייעלה והונגת של שטחי ציבור (כדוגמת בית הספר) וכן מקסימום זכויות בניה לכל הבעלים במתוחם. אין באיחוד ממשום פגיעה כלכלית או מעשית מידנית ביכולת היוזם להתקדם, אלא שהוא נועד לאפשר גמישות מרבית

- במימוש, תוך שמרה על עקרון ההדדיות והשווין בין כל בעלי הקרקע שאוחדו לצורך השגת היעדים התכנוניים הרחבים (הकצת שטח לבית הספר ומיקסום רווחיות הפרויקט). הועודה קבעה את גבולות האיחוד מתוך שיקולים תכנוניים עירוניים – יצירת ייחדות תכנון רואיה ושלמה המסוגלת לספק את צורכי הציבור.
2. לטענה כי התכנית המופקدة פוגעת בקייננס של המתנדדים, הן בשל המגרש הארי גולרי שהוקצה להם בו ניתן לנצל רק 2.6 دونם והוא בשל כשלים שנפלו בטבלאות האיחוד והחלוקת (הפגמים התכנוניים הטעויים במגרש 1058 לא הובאו – בחשבונו מוקדם הפחתה במצב יוצא; כפל הפחתה בשווי זכויות המתנדדים בשל טעות בחישוב עליות זיהום הקרקע) – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת. בהתנגדות העצמית שהגישה עיריית בת ים, הומלץ לשנות את תוכורת מגרש 1058 (חלקה 129) כך שתיזכר צורה גולרית ונitin יהיה לנצל את השטח מעל ומתחת לקרקע.
3. לטענה כי התכנית הופקדה מבלי שנבחן התכנון המוצע למתחם 7, לאחר הוצת חלוקות החיז' מהתכנית, וכי התכנון המוצע להליך הצפוני של המתחם מבוסס על התכנון המקורי הקודם של מתחם 7, אשר כלל גם את חלוקות החיז' ולא נעשה התאמות לתכנון המקורי – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת. יובהר כי על המתחם דן נערך מספר פגישות תכנון, הון עם היוזמים והן פניות של צוות התכנון, ובוחנו מספר חולפות. החלופה שנבחנה נמצאה המתאימה ביותר הון למתחם והן לכל התכנית. יחד עם זאת, מתוך הבנה שישנו קושי לנצל את כל המגרש ולא קשר לחלוקות החיז', הוצע לשנות את תוכורת מגרש 1058, ראה סעיף 2 למטה זה.
4. לטענה כי בשל מגבלות המגרש שהוקצה למתחדים התכנית אינה ישימה, לא ניתן מימושה בפועל וחלקו הצפוני של מתחם 7 המשוער להתאחדות עירונית, ישאר במצבו כפי שהוא כיום – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת. ראה תשובה לשעיפים 2 ו-3 במטה זה.
5. לטענה כי המגרש האי-גולרי אינו מאפשר שימוש אפקטיבי כלשהו לבניית בתת הקרקע – מומלץ לקבל את הטענה. ראה סעיפים 2 ו-3 במטה זה.
6. לטענה כי על מוסד התכנון לשקל שיקולים כלכליים וכי ככל וטאושר התכנית המופקدة כפי שהופקדה, לרבות הכללים המהותיים שנפלו בה, אשר בניגם נפגעות באופן אונש זכויותיהם של המתנדדים, הרי שלא יצא לפועל התאחדותו של המתחם – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת. חובת מוסד התכנון היא לקדם תכנון מיטבי, ציבורי ובר-קיימא, כפי שנעשה על בסיס מסמך המדיניות לרובע העסקים (ב/י/600) ובהתאם לשיקול דעתן המڪוציא של הועודה המקומית והועודה המחויזית. הטענה בדבר פגיעה כלכלית "אנושה" נדחית על סמך חוות הדעת השמאית המקופה מטעם עירית בת-ים. התכנית, המבטלת ייעודי מלאכה ותעשייה ישנים ומאפשרת מעבר לשימושים אינטנסיביים של תעסוקה, מסחר ומוסרים (בהתאם לבי/600), משיבחה באופן מובהק את ערך הקרקע ומיצרת רוחם כלכלי גבוה בהרבה מהמאה שהקרקע מניבה כיום. הנושאים השמאים שהועלו על ידי המתנדדים נבחנו אל מול השומה המלה ונוסאי החניה וזיהום הקרקע יוגשו לבחינה נוספת.
7. לטענה כי צו השעה מחייב תוספת יחידות דירות, קל וחומר לאור עודף שטחי התעסוקה באיזור – מומלץ לדחות את הטענה, ראה סעיף 2.2. A. במטה הכללי.
8. לטענה כיTeVויות מהותיות בטבלת ההקצתה והאיוזן ותיקונים נדרשים בתכנית המופקدة: (TeVות חישובית במתחם 7 בחלוקת 121 בגוש 7123, על פי תקן 15, עלויות המשיכות לקרקע – יש לגרוע משוי הקרקע ולא משוי המוחברים) – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת. אכן זיהום הקרקע ש策יך להיות מיוחס לחלוקת 121 ציריך לעמוד על 4,052 ; לנושא עלויות זיהום הקרקע, ראה סעיף 1. A. במטה הכללי.
9. לטענה כי ישנו חוסר התאמה בין גובה מותר בנפח הבינוי והוראות התכנית, וכי מבוקש להתאים את ההוראות לנספח הבינוי שכן הוא אפשר גמישות רבה יותר בקומות המגדל ויח"ד בקומת 44, אך הגובה המותר המופיע בຮזטה בנפח הבינוי הוא 40 קומות, ולא 44 כפי שמצוין בתקנות. מספר זה תואם את טבלה 5, אך הועודה לא רואה מניעה להוסיף 4 קומות ולאפשר תוספת יח"ד בקומת לצורך גמישות, ללא שינוי בזוכיות הבינוי.
10. לטענה כי גובה הבינוי המוקצה למגרש 1058 בהוראות התכנית, אינו לוקח בחשבון את הצורך בקומת בין שימוש התעסוקה והמוסרים וכן קומה טכנית בגג – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת, ראה מענה לשעיף 9 במטה זה.

#### התנוגדות מס' 7 – שלום ברודה ואחרים, מתחם 7 (מגרש 1060)

1. לטענה כי מאחר ו מרבית התכניות הנקודתיות באזורי התעסוקה בבת ים לא מומשו, מוצע להגדיל את היקף השימוש למוגירים לכדי 50% מתחמי השימוש באזורי התעסוקה, ולהגדיל את זכויות הבניה לכדי רח' 11 בכל תא השטח במתחם 7 – מומלץ לדחות את הטענה. ראה סעיף 2. A. במטה הכללי.
2. לטענה כי החלוקת למתחמי משנה באזורי התעסוקה אינה מאוזנת ופוגעת במתחם איחוד וחילוקה 7, וכי יש להגדיל את זכויות הבניה במתחם על מנת לשמר על אייזון – מומלץ לדחות את הטענה. ראה סעיף 1. A. במטה הכללי.
3. לטענה כי אין לתת שווי עודף לתchanת הדלק בחלוקת 121 במתחם 7, ולחלופין, אם ייקבע אחרת, הרי שיש להוציא את דלק, שילמו היטל השבחה בגין וכוי ; כמו כן, הניל נלקחו בחשבון בתchanת הדלק – היקף מכירות/שיעור היון וכי"ב.
4. לטענה כי יש לתקן את מרכיב תרומות המוחברים שהובאה בחשבון במתחם 7 – מומלץ לדחות את הטענה, ראה סעיף 1. ג. במטה הכללי.
5. לטענה כי יש לבטל את מרכיב ההפחתה בגין זיהום קרקע בחלוקת 123 (אולמי דירה) ולתקן את טעות החישוב לגריעת זיהום הקרקע בחלוקת 1 (תchanת הדלק) – מומלץ לקבל את הטענה, ראה סעיף 1. A. במטה הכללי.
6. לטענה כי יש לתקן את שווי תא שטח 1060 שבו ניתנה התמורה במצב חדש בחלוקת 123 – תיקון עלות הקמת מבנה ציבור וקביעת מוקדם הפחתה בשיעור של 0.95 בשל עירוב שימושים עם מבנה ציבור – מומלץ לדחות את הטענה. כל התוכנית הינה בעירוב שימושים. לא ניתן מוקדים לשווי במצב המוצע.

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

#### התגודות מס' 8 – חב' זמרי, מתחם 5 (מגרש 1054)

1. לטענה כי ביחס להפקעות מחלקות המתנדגת, שיעור ההפקעה הינו יותר מכפול מהנדרש ע"פ מסמך המדיניות, וכי יש להקטין את היקף ההפקעה ל-25%, ו/או לתת רוח"ק תוספתית של תוספת מגוררים באופן שיפיצה את המתנדגת על שיעור ההפקעה הנוכחי – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראשית, חישוב הזכיות למתחם נעשה על בסיס החקלאות לפני ההפקעה ועל כן אין באחוזו ההפקעה להשפיע על סך הזכיות במתחם; שנית, היקף ההפקעות תאום את מסמך המדיניות לרובע ואת מדיניות החקצאות העירונית:

- שטח המתחם - 7.35 ד'
- שטח הפקעה לדרך - 0.973 - (13.2% ד')
- שטח הפקעה לשטחי ציבורי - 1.6 ד' (21.7%).
- סח' הפקעה - 2.573 ד' (35%).

בהתאם למסמך המדיניות העירוני לרובע העסקים שואר במחוז, היקף ההפקעה לשטחי ציבורי לא יפחית מ-25% והתכנסו אכן עומד בדרישה זו: "במגרשים מעל 4 دونם חלה חובה להפריש קרקע לטובה שב"צ ו/או שצ"פ, בהיקף של כל הקרקע 25% משטח המגרש".

2. לטענה כי המתנדגת נכנסת עם חלקות בגודל 4.2 دونם, שטח מספיק גדול כדי לקבל אותו חזקה לנפרד ובשלמות ללא שותפים, אך הוקצו זכויות עם בעלי זכויות בחלוקת 66 ויחד עם העירייה (טלה ציבורית) ולפייך, יש להביא בחשבון הפחטה למושעה גודלה יותר מ-0.9 – **מומלץ לדחות את הטענה.** ראשית, העירייה לא נכנסת כבעלי הנכס ולכן היא לא חלק מהמושעה. היא תרשם כבעלי של החלק הציבורי רק בעקבות הרישום הסופי אחר שהושלמה הבנייה. שנית, להיות ותא שטח 1054 מקבל העצמת זכויות בהתאם לבקשתה של המחויזת, הרוי שנדרשים תשלומי איזון לתא שטח 1053; מכאן שיוטר נכון להכניס את הבעלים של חלקה 66 במושעה עם הבעלים יצטרכו להיות במושעה בכל מקרה.

3. לטענה כי אין הלימה בין שטח החקלאות הנכנס לשטח מגרש החקצאה, וכי חלקות 67-68 גדלו לאחר ההקצתה בעוד שחקלאות המתנדגת קטנה – **מומלץ לדחות את הטענה.** המתחם הינו מתחם איחוד וחילקה, 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, התכסיית קטנה מידי למצוות זכויות יעל בוגדל תעסוקה – **מומלץ לדחות את הטענה.** המגרשים הקיימים של המתנדגת הינים ברוחב של 40 מ' ובאזור כולל של 105 מ'. המגרש המוצע (1054) הינו ברוחב של 36 מ' (כולל) ובאזור כולל של 70 מ'. הפחטה השתיים מגשרי המתנדגת לא שינה את החלק הצר של המגרשים שמננו נובעות הפורופרציות של הבינוי. ברוחב של 70 מ' ובהתחרש במרקחים המינימליים שנקבעו בתבונתו ניתן לבנה מוגורים ברוחב של 20 מ', מרוחה בין בניין של 15 מ' ומגדל תעסוקה בתכנית יבועית של 33 על 33 = 1,090 מ"ר תכנית. ניתן להציגו את קוו הבניין העילי לקו בניין 0 מעלה קומה שנייה (קולונדה), ובכך להגדיל את תכנית המגדל עלייהعلاה-36 מטרים בחלוקת הצר של המגרש ולהציג על תכנית קומה של 1188 מ"ר.

5. לטענה כי לאור הדרישה לשטח תכנית של 85%, לא ניתן לנצל את מלא הזכיות 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.A בمعנה הכללי.

6. לטענות כי:  
 - מגרש 1054 נושא בנטול משמעותי של הקצתה שטחים (3380 שטח מבונה), בעוד שבחalk מהמגרשים הסמוכים אין כלל מטלות ציבוריות או שהן מצומצמות מאוד בהיקוף, מצב זה יוצר חוסר שווון מהותי בנTEL ההפרשות;  
 - הוראות התכנית אין מבטיחות שהשטחים שיוקצו לבניין ציבור ישמשו בפועל את הציבור, ולכן יש להוציא את המטלה הציבורית במגרש 1054 ולהעבירה למגרש 401 שהינו מילא לצרכי ציבור;  
 - יש לתת פיצוי רב יותר למגרש 1054 ולהגדיל את זכויות הבניה ביחס ליתר המגרשים בעדיות למוגורים  
 - לחלופין, יש לתקן את הטעלה באופן בו תבוטל המטלה הציבורית לאור ההפרשה הגדולה ובמקומם שטחים אלו להחליף שטחים אלו בשטחי מגורים וمسחר –

**מומלץ לדחות את הטענה.** בהתאם להказאה הנוספת של שטחי ציבור מבונים במתחם 5, המתנדגת קיבלה תוספה של זכויות מעבר למה שמצוע במתחמים האחרים. מתחמים 3, 4 ו-5 נמצאים באזורי המוגדר כרחוב'ק 9 בהתאם למדיניות רובע העסקים; בפועל הרוח'ק שמצוע במתחם 5 הינו 9.6, ככלומר תוספה של 0.6 זכויות עבר שטחי הציבור המבונים שמוקמו במתחם.

7. לטענה כי אין אפשרות לתקן עיל של החינוי והמתנדגת נדרשת להקמת 6 קומות מרתקי חניה, לרבות עלויות עודפות למי תחום. מבוקש לאפשר גמישות להגדלת תכנית קומות מרתקים או אפשרות של הקמת מרתקי חניה עיר או מגרש 1054 באופן של רישום תלת מימדי תחת מגרש השצ"פ מס' 671 הסמוך – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת 4.3.1-3.B בمعנה הכללי.**

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

9. לטענה כי מבוקש לבטל את הדרישה בתמאל הדירות לדירות "מיקרו" שלפי הגדרטן מדובר בדירות קטנות מאוד שאינן מאפשרות מיקום עיל של ממי"דים ובמיאות לתכנון שאינו עיל – **מומלץ לדחות את הטענה.** דירות אלה הן בהתאם לתכניות המתאר הארכיטקטוניים במקומות – תמא/ 35 ותמא/ 40, ולהנחיות מנהל תכנון לנושא דיר מכליל.

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

### מיס' דף: 32

- להתגורר בתחום הרכבת. **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. לאור בקשה המחווז לרכז את עצמות הבניה בחלוקת המערבי של מתחם 5 (מספר 1054), והועברו ייח"ד מגרש 1053 אך בשל טעות סופר, ללא מעבר של זכויות בניה. נושא זה יבחן בעת הדיון בוועדה המחווזית.
11. לטענה כי מבקש לעדכן ולהביא בחשבון הגדלת שטחי שירות ב-3-6 מ"ר נוספים (תיקון מס' 163 לחוק התו"ב) – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 6 בمعנה הכללי.
12. לטענה כי מבקש לייצר שטח מרפסות לזכויות התעסוקה – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ניתן לייצר מזכויות הבניה שניתנו למתחם גם מרפסות.
13. לטענה כי מבקש להגדיל את גודל המרפסות למגורים ל-20 מ"ר ליח"ד – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. שטח המרפסות יהיה לפי ממוצע של 16 מ"ר למרפסת בבניין, אך לא יותר מ-20 מ"ר ולא פחות מ-8 מ"ר, ולאחר חריגה מקווית הבניין.
14. לטענה כי מבקש להגדיל את גודל המרפסות למגורים (סעיף 8.1 לתקן) שנמשכו מתחשיב מסמך העקרונות בסך של כ-7,150,000 ש"ח – **מומלץ לדוחות את הטענה**. גם לשיטתו של שמאי המתנגד, לשוווי בניו אין תרומה למוחברים. הפחתה של רכיב הייזמות משווי הבנייה שהוא מציג (26 מיליון ש"ח) בהფחתה של שווי הקרקע (עליו אין חולק) אינה מתיר שווי למוחברים.
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 שהיה נמוך יותר – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 1 א' בمعנה הכללי.
16. לטענה כי טיעויות בשטחי החנות בחלוקת 67 – בהתר צוין כי שטח המסחר הינו 33 מ"ר ולא 76 מ"ר כפי שצוין במסמך העקרונות – **מומלץ לדוחות את הטענה**. לא ברור המקור של ה-33 מ"ר שצוין על ידי השמאו. כמו כן, שווי תחנת דלק מחושב בהתאם לקווים המוחדים. ככל והמתודולוגיה מקובלת ויופחת שווי המוחברים כפי שצוין, הניליביא לגידול בשווי הקרקע.
17. לטענה כי מגרש 401 שיועד לדב"י לא ימשש את ייעודו הציבורי בפועל, וכן יש להבהיר את המטלת הציבוריות ממגרש 1054 למגרש 401, שבו ניתן לישמה באופן ייעיל וושאוני, ולהעלות את מגרש 401 "מעל הקו" ולתת תמורה של מגרש עם מגבלות דב"י לבני הזכויות – **מומלץ לדוחות את הטענה**. מדיניות העירייה היא לייצר עד כמה שניתן דב"י, וכן המטרת הקבועה בתכנית הינה מטרת ציבורית ראייה, והזכויות הן לפי ביה. התכליות הקבועות לגבי מגרש זה הן למטרות ציבוריות ורחבות (בהתאם להוראות ביה), החלה על שימוש בפועל תיקע ע"י העירייה בהתאם לצרכים ציבוריים.
18. מספר ייחידות הדירות ברוזטות מגersh 1054 על מגדל המגורים (128 ייח"ד) אינו תואם למספר ייחידות הדירות בטבלה 5 בהוראות התכנית (134 ייח"ד), כמו כן, מספר הקומות למגדל המשדרים – 45 קומות אינו תואם למספר הקומות בטבלה 5 בהוראות התכנית (40 קומות) – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 10 בمعנה זה.
19. לטענה כי בחותך בנספח הבינוי מופיע מס' קומות גודל יותר (42 מעל קומת הקרקע + טכנית) ביחס למס' הקומות המופיע בטבלה 5 בהוראות התכנית (40 קומות) – **מומלץ לקבל את הטענה**. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
20. לטענה כי קיימת סתירה בין ספח התנועה במס' ייח"ד למגרש 1054 (172 ייח"ד לבין מס' ייח"ד בטבלה 5 בהוראות התכנית 134 ייח"ד) – **מומלץ לקבל את הטענה**. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
21. לטענה כי שטח תכנית מוגש בהתאם לטבלה סעיף 5 לתכנית רשום 80% ואילו בהתאם להערה (2) מתחת לטבלה רשום 85%. מבקש להבהיר כי שטח התכנית הינו 85% – **מומלץ לדוחות את הטענה**. תכנית על קרקעית הינה 80%, תכנית בתת הקרקע 85%.

### ה tangdoot מ"ט – חברת טורבו טבטטייל, מתחם 5 (מספר 1054)

1. לטענה כי אין היתכנות כלכלית למימוש הבניה במגרש (או בכלל) בתמאל זה, אין ביקוש לשטחי תעסוקה ואין מספיק היצע של ייח"ד, יש לקבוע תमאל שונה ולהגדיל את שימושי המגורים לעומת שימושי התעסוקה, בשיעור ניכר, עד ליחס של בין 50%-40% למגורים לכל הפלחות – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 2 א' בمعנה הכללי.
2. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות ב-20% לפחות – **מומלץ לדוחות את הטענה**. לא ברורה הדרישה להגדלת הצפיפות לשם הגעה לגודל דירה מצומצם יותר, נראה כי המתנגד מבקש למשהה תוספת ייח"ד. ראה סעיף 2 א' בمعנה הכללי. מבלי לגרוע מן האמור, בדיקה של הוצאות המकצועי הראותה שגム בניכוי ייח"ד מיקרו ויח"ד, תמהיל וממוצע גודל ייח"ד יוצא מאוזן, עם ממוצע של כ-105-105.5 מ"ר ליח"ד. ממוצע של 95 מ"ר ליח"ד הינו מומוצע הכול את ייחידות הדירות הקטנות.
3. לטענה כי אומדן המוחברים בחלוקת המתנגדת בשוויי "מצב נכס" שגוי – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 1 ג' בمعנה הכללי.
4. הקצתה זכויות "מצב יוצא" במתחם 5 חורגת מערונות תקן 15 לנושא הקטנת שותפות במרקען – **מומלץ לדוחות את הטענה**. כפי שצוין בمعנה להתנגדות חברת דMRI, היהות וטא שטח 1054 מקבל העצמת זכויות בהתאם לבקשתה של המחווזית, הרי שנדרשים תשולם איזון ביחס לתא שטח 1053; מכאן שיוטר נכוון להכנס את הבעלים של חלקה 66 בכמוושע עם הבעלים של תא שטח 1054, דבר המקל על נושא תשולם האיזון. בסופו של דבר במתחם יש 3 בעלים כך שננים מבעליים יצטרכו להיות במושיע בכל מקרה.
5. לטענה כי יש לאפשר את המשך השימוש מבנה הקאים בחלוקת המתנגדת עד להזאתה היותר במגרש ההקצתה (1054) – **מומלץ לקבל את הטענה**. ראה סעיף 7 בمعנה הכללי.

### ה tangdoot מ"ט – דיררי הנביאים ונחום ניר, מתחם 2 (מספר 1057)

1. לטענה כי מתנגדים להפקעת שטח נוסף של 400 מ"ר לצורך יצירת כניסה נוספת לתחנת המטרו מעבר לכניות ש כבר נקבעו בתכנית – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 2 ג' בمعנה הכללי.

### מיס' דף 33:

2. לטענה כי נדרשת הבהרה האם הבינוי המركמי מתייחס ל-10 או 11 קומות, כיוון שסעיף 4 מצין 10 קומות וטבלה 5 מצינית 11 קומות – **מומלץ לקבל את הטענה**. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 מתייחס לקומות כולל הקומה הetcנית, ומשום לכך ההבדל הנושא יובהר בסעיף 4.
3. לטענה כי לאור ההסתכם מול היזם על קבלת דירותה בתמורה באותו מקום וועל לקומה 20, מボוקש להגביה את יח"ד במגרש 1056 ל-26 קומות לכל הפתוח במקומם בניה מרכמית – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.ד בمعנה הכללי.
4. לטענה כי בינווד לחסכם עם היזם, על פי מסמכי התכנית תוספת השטח לדירות התמורה לא מגיעה ל-12.5 מ"ר, וישנה פגיעה בשטחי התמורות שהובטו בהסתכם לבעלים, וכי לאור תיקון 163 לחוק התקנון ובניה אשר הגביל את שטח הממ"ד והתריר תוספת שטח של עד 6 מ"ר (כולל שטח רצפה לצורך חדר רחצה או חדר שירותים), מボוקש להורות על הגדרת השטח המוצע של יחידות הדיור, באופן שתתמכה תאה רוחית ותטיב עם הבעלים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 6 לمعנה הכללי. מבלי לגרוע מן האמור, התמורה לדירות נקבעה לצורך חישוב תקן 21 בלבד.
5. לטענה כי בהתחاء לסעיף 6.4 להווראות התכנית, תקון החניה למגורים הינו 8:0 בטיבת הראשונה, וכי מボוקש מהועדה להורות על קביעת תקון חניה 1:1 עברו יחידות הבעלים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 3.g בمعנה הכללי.
6. לטענה כי הדירות מתנגדים לתכנון והקמת מרכז לאיסוף פסולת אשפה הגובל עם בניין המגורים – **מומלץ לקבל את הטענה**. שימוש זה יימחק מהווראות התכנית.
7. לטענה כי מボוקש לפצל את מתחם 2 לתתי מתחמים באופן שכל תת מתחם יוכל למשולב בנויות באופן עצמאי ללא תלות במתחם אחר או בתחום מתחם – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראשית, לאחר והגישה היחידה לרכיב למתחם כולם מטאפרשת רק מכיוון רחוב הארגנים, יש לתכנן ולבצע את החניון התת קרקע במלואו ובהיפך אחד. שנית, מדובר בשני מגדלים הבנינים יחד על קומת מסד אחד, כך שלא ניתן להפריד את הבנייה לשני שלבים.

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

1. לטענה כי מתנגדים לקבעת שווי נכסים שלילי למגרשי המתנגדים בטבלת החקצאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויוצר עיוות כלכלי שיש לתקן – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.g בمعנה הכללי.
2. לטענה כי מתנגדים לקבעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולהיבט בעליונות פיתוח בגין "זיהום קרקע" – לא בוצעו דוגימות קרקע במגרש וכן אין בסיס לקבעה שהקרקע מזוהמת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 1.a לمعנה הכללי.
3. לטענה כי מתנגדים לקבעת חובת בנייה במבנה מركמי אחד לכל שלושת הבניינים במתחם 3, ובקשה להתריר גמישות תכנונית כך שלא ידרש מסד מركמי אחד לכל הבניינים אלא ניתן לתכנן כל בניין בנפרד בהתאם לצרכים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 5 בمعנה הכללי.

### התנגדות מס' 12 – פואד זיינר וסימימון סאסין, מתחם 3 (מגרש 1052)

1. לטענה כי מתנגדים לקבעת שווי נכסים שלילי למגרשי המתנגדים בטבלת החקצאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויוצר עיוות כלכלי שיש לתקן – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.g בمعנה הכללי.
2. לטענה כי מתנגדים לקבעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולהיבט בעליונות פיתוח בגין "זיהום קרקע" – לא בוצעו דוגימות קרקע במגרש וכן אין בסיס לקבעה שהקרקע מזוהמת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 1.a לمعנה הכללי.
3. לטענה כי מתנגדים לקבעת חובת בנייה במבנה מركמי אחד לכל שלושת הבניינים במתחם 3, ובקשה להתריר גמישות תכנונית כך שלא ידרש מסד מركמי אחד לכל הבניינים אלא ניתן לתכנן כל בניין בנפרד בהתאם לצרכים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 5 בمعנה הכללי.

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

1. לטענה כי מתנגדים לקבעת שווי נכסים שלילי למגרשי המתנגדים בטבלת החקצאה, הדבר אינו משקף את ההשקעות שבוצעו במגרשים ויוצר עיוות כלכלי שיש לתקן – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 1.g בمعנה הכללי.
2. לטענה כי מתנגדים לקבעה כי הקרקע במגרש מזוהמת ולהיבט בעליונות פיתוח בגין "זיהום קרקע" – לא בוצעו דוגימות קרקע במגרש וכן אין בסיס לקבעה שהקרקע מזוהמת – **מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת**. ראה סעיף 1.a לمعנה הכללי.
3. לטענה כי מתנגדים לקבעת חובת בנייה במבנה מركמי אחד לכל שלושת הבניינים במתחם 3, ובקשה להתריר גמישות תכנונית כך שלא ידרש מסד מركמי אחד לכל הבניינים אלא ניתן לתכנן כל בניין בנפרד בהתאם לצרכים – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 5 בمعנה הכללי.

### התנגדות מס' 14 – גבאי מניבים, צמוד למתחם 2

- לטענה כי החברה נמצאת בהליך משפטני מול נת"ע לגבי אישור תכנית שינויים בהיתר הסמוך למתחם 2 בתכנית. הפטرون המסתמן הוא הפעלת סעיף הגמישות המופיע בתת"ל המציגים את תחנת המטרו, אך אם התכנית תאזור כפי שהופקדה, ככל שיופעל סעיף הגמישות על התת"ל, הוא לא יכול על תכנית מטרו דרום שכן היא תואר כבר. מボוקש לקבוע כי כל צמצום שטח מכוח סעיף הגמישות שיופעל על התת"ל, יכול ויוטמע בתכנית ב/88 – **מומלץ לקבל את הטענה**.

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

- לטענה כי התוכנית המבוקשת, אינה מתחשבה בהיקף השטחים שהולכים להיבנות לרבות מאות אלף מ"ר שיורו לשטחי ציבורי ומקצתה שטחים מזעריים למגורים. מボוקש לקצות שטחי מגורים במתחם התוכנית ל-80 אחוז למגורים, לאחר התכנית לא תהיה כלכלית – **מומלץ לדחות את הטענה**. ראה סעיף 2.a בمعנה הכללי.

### התנגדות מס' 16 – חברת אקמר (מגרש 400)

1. טענה כי הכו"ד של היוזץ הסביבתי והאומדן שניתן על ידו להפחחתת עלויות הטיהור, אינו רלוונטי כלל ועיקרי למרקעינו שבבעלות המתנגדים, וכי אין להפחיתת כלל את שווים בשל זיהום; יש לחיבר את המזהם בעליות הטיהור ולא את הנפגעים – מומלץ לקבל את הטענה בחלוקת. ראה סעיף 1.א. להתנגדות.
  2. טענה כי על המרקעינו בעלות המתנגדים בניו מבנה תעשייה מהוחיק בכל הרישונות החדשניים ומושכר בכמה עשרות אלפי שקלים בחודש, וכי הקביעה לפיה לא נמצאה תרומה של המחויבים לשווי בכל החלוקות בהן בניו מבנה בן קומה אחת בלבד, אינה נווגנת ביטויו ספציפי למרקעינו בעלות המתנגדים – מומלץ לדחות את הטענה. ראה סעיף 1.ג. במשמעות הכללי.
  3. טענה כי בעוד שבפיירות העקרונות לקביעת השווי, השימוש הפחת עד 15% משווי המתחלמים במצב שיוצאה בשל המשועה הנוצרת כתוצאה מהאו"ח הנובע מהתכנית, לא ניתן ביטוי לחוסר המשועא במצב הנensus – מומלץ לדחות את הטענה. הביטוי לחוסר במושיע בא בכך שלא בוצעה מלכתילה הפחתה לערך הקruk במצב הנensus.

### התנגדות מס' 17 – נלי סמליאנסקי, צמוד למתחם 1

**טענה כי מוגדרת הטענה כטענה שפגיעה ביציבות הבניין – הטענה אינה רלוונטית לתוכנית זו, כיון שתחנת המטרו מוקמת מכוח תtal 103 ולא מכוח תוכנית זו.**

**התנגדות מס' 18 - בוריס מולוצ'יני, צמוד למתחם 1**

- לטענה בדבר הרעה בתנאי המחייב: ירידת באיכות האויר, הסתרת נוף לכיוון מזרחה והרי ירושלים, עליה משמעותית בكمות הרכבים, עומסי תנועה וחניה, והגברת זיהום האויר ברחוב – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.
  - לטענה כי במהלך ביצוע תכנית פינוי-בנייה במשך 10-7 שנים ייגרם נזק נוסף לאיכות החיים: ראש, רuidות, אבק, והפרעה מתמשכת לכל המתגוררים מול אתר הבנייה – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.

#### **התנדות מס' 19 – אורה מוסקטוי, צמוד למתחם 1**

- לטענה בדבר הרעה בתנאי המחייב: ירידה באיכות האוור, הסתרת נוף לכיוון מזרחה והרי ירושלים, עליה משמעותית בcommerce הרכבים, עומסי תנועה וחניה, והגברת זיהום האוור ברחוב – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.
  - לטענה כי במהלך ביצוע תכנית פינוי-בנייה במשך 10-7 שנים ייגרם נזק נוסף לאיכות החיים: ראש, רuidות, אבק, והפרעה מתמשכת לכל המתגוררים מול אתר הבנייה – **מומלץ לדוחות את הטענה**. ראה סעיף 4 בمعנה הכללי.

**הנתגdot מס' 20 – הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית**

1. לטענה כי מボוקשת הוספת ההוראה "הוצאות הרכניתן כולן טבלאות האיזון ומידה, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לשווי היחסי של מגרשייהם". לתקנית – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוראות התקנית יעודכנו בהתאם.
  2. לטענה כי על מנת למנוע פגיעה בעבלי החיים המצויים בתחום התקנית מボוקש להוסיף להוראות התקנית את הסעיף "תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הכנת תכנית התארגנות בהתאם לדרישות הרשות המקומית אשר תכלול בין היתר וככל הנדרש התיחסות לכריית עצים ולפינוי מוסדר של בעלי חיים לפני תחילת עבודות הבניה" – **מומלץ לקבל את הטענה**. הוראות התקנית יעודכנו בהתאם.

### **התנדות מס' 21 – ישראל היום, צמוד למתחמים 4-5**

- לטענה כי התכנית יכולה מCKERען השיכוכים בבית דפוס ישראלי היום, וכי לא ניתן למשם את ההפקעה לבית הדפוס שלו – מומלץ לדוחות את הטענה. תא שטח 849 יועד בתכנית ב/י 609 למטרת דרך וצ'פ', וכעת במסגרת תכנית המטרו יעוד השטח נותר ציבורי והופך כל כלו לדרך. אין שינוי יעוד של המCKERען למטרה מסחרית או מגורים, ולכן לא ברורה כלל התנודות ישראל היום. הפיכת הCKERען לעוד דרך אין משמעות כי הדרך תסלל באופן מיידי, שהרי ברור כי מימוש תכנית המטרו יקח מספר שנים. יחד עם זאת, לאור הסתכנותות תכניות רחבה על כלל המתחם – הן מתחם מעריב והן המטרו, ראוי כי ככל תא השטח יהיה דרך והכל במטרה לשפר את מערך הדרכים לצורכי הבניה המאסיבית העתידית שתבוצע בשני המתחמים גם יחד.

הchlטת

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

מספר דף: 35

תאריך: 20/11/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 20250013 בתאריך: 17/11/25

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלוקת מגרש	פרטי המבוקש	כתובת	עמ.
1	20250203	5570	356	7154	ספר הנדסה ממל"ג תמי"א השיקמה בע"מ	השכמה 19, בת ים	36
2	20250062	4077	51	7144	מנור עצמאיות בע"מ	שד העצמאיות 21, בת ים	38
3	20180996	3802	140	7142	רמז 27 מרים תמי"א קבלנות והנדסה בע"מ	הציפירה 8, בת ים	41
4	20190044	5598	177	7154	סיטי פרויקטים יזמות וחתודות עירונית בע"מ	גבעתי 5, בת ים	42
5	20240834	3389	108	7139	הלהם בסון	דרך בן גוריון 105, בת ים	43
6	20240485	3296	101	374	רויאל אט. בי. אט סחר בע"מ	דרך בן גוריון, בת ים	45
7	20181155	2875	311	7136	רפ"י שפירא נכסים 18 בע"מ	טשרניחובסקי 22, בת ים	47
8	20200126	2860	304	7136	ג.ג. מעיין יזמות ובנייה בע"מ	טשרניחובסקי 24, בת ים	48
9	20221492	3725	163	7141	צנטרום בזובוטינסקי 28 בת ים בע"מ	ז'בוטינסקי 28, בת ים	49

**סעיף 1:**

מספר בקשה: 20250203      תיק בניין: 5570  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 20250013 בתאריך: 17/11/2025

**מבקש:**

- ♦ ספир הנדסה מיל"ג תמי"א השיקמה בע"מ  
לוי משה 11 ראשון לציון

**בעל הנכס:**

- ♦ עוזי עידן שמואלי בשם הדירים

**Որד:**

- ♦ משה מנו

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000455173

כתובת הבניין: השיקמה 19, בית ים  
גוש וחלקה: גוש 7154 חלקה: 356

תכנית: בי/2/א, 502-0586131, 502-0413625, 502-1002112, בי/30/ב, בי/30/א, 403, 339, בי/2/א, 430, 6.8.23 מיום 20180710 שמהותו שינוי מיקום המעליות והגדלת חדרי מדרגות,

היתר שינויים להיתר בניה מס' 6.8.23 מיום 20180710 שמהותו שינוי מיקום המעליות והגדלת חדרי מדרגות, שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות, שינויים במתקן החניה רובוטי, שינוי נקודתי בחזיותות ושינוי בפיתוח.

**חו"ד מהנדס העיר**

ممילץ לאשר את הבקשה היתר שינויים מס' 6.8.23 מיום 20180710 שמהותו שינוי מיקום המעליות והגדלת חדרי מדרגות, שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות, שינויים במתקן החניה רובוטי, שינוי נקודתי בחזיותות ושינוי בפיתוח.

**אישור לתחילת עבודות:**

שלב א : סיום תשתיית החניה לרבות רצפות ותקרות כך שתישאר רק התקנת המתקן  
שלב ב: גמר פיתוח והתקנת המתקן

**החלתה:**

הוחלט לאשר את הבקשה היתר שינויים מס' 6.8.23 מיום 20180710 שמהותו שינוי מיקום המעליות והגדלת חדרי מדרגות, שינויים בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בקומות, שינוי נקודתי בחזיותות ושינוי בפיתוח.

**אישור לתחילת עבודות:**

שלב א : סיום תשתיית החניה לרבות רצפות ותקרות וכך שתישאר רק התקנת המתקן  
שלב ב: גמר פיתוח והתקנת המתקן

**הצבעה :**

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

**שלב בקרת התכנון**

- אישור כיבוי אש  
אישור מהנדס על השינויים  
אישור תוכנית פיתוח מטעם האדריכל

**תנאים להיתר**

יש להשלים אישורים בהתאם להיתר מס' 20180710  
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**אישור לתחילת עבודות**

יש להשלים אישורים בהתאם להיתר מס' 20180710

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

**תעודת גמר**

יש להשלים אישורים בהתאם להि�תר 20180710

מבקש:

- ♦ **מנור עצמאיות בע"מ**  
דרך אבא היל 32 רמת גן

בעל הנכס:

- ♦ עוזי אסף כהן בשם הדיריים

Ոරך:

- ♦ אליסה אטלבוב

**סוג בקשה:** בקשה לتم"א 38 - חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000455936

**כתובת הבניין: שדר העצמאות 21, בית ים**

שטח מגרש: 735.00 מ"ר

גוש: 7144 חלקה: 51 יעוד: אזרח מגורים ג

תכנית: ב/י/א', ב/י/0, 328, ב/י/339, ב/י/377

מהות הבקשה:

דיון נוסף לאחר בحינה משפטית חוזרת

תכנית שינויים מהיתר מס' 20190151 הגדלת מרפסות שימוש , שינוי מיקום

מאגר מים וחדר משאבות מקומת המותך לקומת הגג, שינויים בחזיותות ושינויים פנימיים.

חו"ד מהנדס העיר:

הבקשה נדונה בועדת משנה מס' 20250062 מיום: 10.1.28 והחלטה לאשר את הבקשה לשינויים למעט תוספות שטחים עיקריים

למרפסות שכן לא ניתן להוסיף שטחים עיקריים לצורך הגדלת מרפסות קיימות בהיתר בקומת ד' ה', הפנוות לחזית קודמת. נוצלו

כל התמരיצים מכח תם"א 38, למליהו מו הצורך גם אם היו נשאים תמריצים נוספים לא אשר תוספות מכח תם"א לאחר

שהוצאה היתר בבנייה מכח תכנית זו לאחר 2005

בהתאם לפסק דין בתיק ערך מס' ב/י/0421+13024+13022 הагנה 32,34 מיום: 23.6.21

אשר עסקה בין היתר בתוספות שטחים לבנייה שקיבל היתר מכח תם"א 38.

וועדת ערד מצינית בהחלטתה ומפנה אף לדיוון בע"מ 19/1984 שבו הוצאה היתר בבנייה מכח תם"א בשנת 2010 שולל הדבר את

האפשרות לקלב זכויות מכח תם"א או ניטור טיפול או חומר בהיתר שקיבל היתר מכח תם"א משנת 2018 שלולה אפשרות

لتוספת זכויות מכח תם"א ביחס לכל מבנה שהוספה לו בניהו במסגרת היתר בניהו מכח תם"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 החיזוק והתוספת זכויות (תמ"ץ) לפי התקما

כך שלא ניתן להוסיף שטחים אע"פ שהחיזוק של המבנה בוצע או הסתיים – הסמכות היא אך ורק ע"י הגשת תכנית.

לאחר בحינה חוזרת של חוות הדעת המשפטית לא ניתן לאשר את מיקום מאגר המים בגבול מגרש צידי שכן:

תקנה 4 לתיקות תכנון ובניה (הקללה, שימוש חורג וסתיה מתכנית), עליה שהסעיף היחיד שעשו להיות לרלבנטי בענייננו הוא

סעיף 3(ה) שעוניינו – "(ה) מיתקן עזר לטיפול או ניטור סביבתי כגון טיפול בשפכים, באוויר, בקרקע מזוהמת, ברעש וכדומה,

חדר לאחסנת מכלים או מכולה לאציגת אשפה, בתוספת לבניין קיים, כולם בגבהים ובגדלים שדרישה הרשות המוסמכת לפי

דין לאותו עניין;"

כפי שניתן לרשות, הסעיף עוסק ב"מתקן עזר לטיפול או ניטור סביבתי", וכולל רשימת מקרים המהווים מתקן מהסוג זהה,

כגון טיפול בשפכים, או זיהום אויר או זיהום בקרקע או טיפול ברעש וכן טיפול באשפה.

על פניו, מאגר לצרכי מים לבניין, כולל לדרישת כיבוי אש, בלי קשר להשיבותו, לא נועד לצרכי טיפול או ניטור סביבתי, אלא

למטרות הספקת מים במרקפים נדרשים (בוגווד למתקן שנועד לשימירה מפני זיהום מים). גם אם מדובר במטרות ראיות

ונדרשות, כולל בטיחותיות, אין בכך כדי לכלול אותו תחת הכוורת של טיפול או ניטור סביבתי, ולכן נראה, בהיעדר כל ראייה

אחרת, סעיף 4(3)(ה) לא חל, ולא נמצא מקור סמכות לקיימן הליך הקללה (שממילא נتونה לשק"ד הוועדה המקומית, אשר

לאור הנסיבות ואפילו הייתה סמכות לאישור הקללה, ככל לא בטוח שהיתה מחייבת לאישורה).

לאור האמור אין בסיס חוקי לאישור הבקשה.

**ה כתה:**

לאחר בהינת מוחדשת של חוות הדעת המשפטית הוועדה מחליטה לאשר את תכנית השינויים למעט תוספת שטחים למורפסות ושינוי מיקום מאגר המים כמפורט להלן:

לענין תוספת השטחים:

תוספת שטחים עיקריים למרפסות שכן לא ניתן להוסיף שטחים עיקריים לצורך הגדלת מרפסות קיימות בהיתר בקומות ד' ה', הפונוט לחזית קדמית. נוצלו כל התמראיצים מכח תם"א 38, מעלה מן הצורך גם אם היו נשאים תמראיצים נוספים לא ניתן לאשר

תוספות מכח תם"א לאחר שהוצאה היתר בניה מכח תכנית זו ולאחר 2005

בהתאם לפסק דין בתיק ערך מס' ב/י 13022+13024/0421 הагנה 32,34 מיום: 23.6.21 אשר עסקה בין היתר בתוספת שטחים לבנייה שקיבל היתר מכח תם"א 38.

ועודת ערד מצינית בהחלטתה ומפנה אף לדין בע"מ 19/1984 שבו הוצאה היתר בניה מכח תם"א בשנת 2010 שולל הדבר את האפשרות לקבל זכויות מכח תם"א וועדת הערד מצינית קל וחומר בהיתר ששקיבל זכויות מכח תם"א משנת 2018 שוללת אפשרות לתוספת זכויות מכח תם"א ביחס לכל מבנה שהוספה לו בניה במסגרת היתר בניה מכח תם"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 חזוק ותוספת זכויות (תמראיצים) לפי התמא כך שלא ניתן להוסיף שטחים ע"פ שהחיזוק של המבנה בוצע או הסתיים – הסמכות היא אך ורק ע"י הגשת תכנית.

לענין שינוי מאגר המים:

תקנה 4 לתקנות תכנון ובניה (הקללה, שימוש חורג וסתיה מתכנית), עליה שהעיף היחיד שעשויה להיות רלבנטית בעניינינו הוא סעיף 3(ה) שענייננו – "(ה) מיתקן עוז לטיפול או ניטור סביבתי כגון טיפול בשפכים, באוויר, בקרקע מזוהמת, ברעש וכדומה, חדר לאחסנת מכלים או Möglichkeit לאציגת אשפה, בתוספת לבניין קיים, כולל בגבהים ובגדלים שדרשה הרשות המוסמכת לפי דין לאותו עניין";

כפי שניתן לדעת, העיף עוסק ב"מתקן עוז לטיפול או ניטור סביבתי", וכל רשות מקרים מהווים מתקן מהסוג הזה, כגון טיפול בשפכים, או זיהום אוויר או זיהום בקרקע או טיפול ברעש וכן טיפול באשפה.

על פניו, מאגר לצרכי מים לבניין, כולל לדרישת ציבורי אש, בלי קשר לחשיבותו, לא נועד לצרכי טיפול או ניטור סביבתי, אלא למטרות הספקת מים במרקם נדרשים (בניגוד למתקן שנועד לשימירה מפני זיהום מים). גם אם מדובר במטרות ראיות ונדרשות, כולל בטיחותיות, אין בכך כדי לכלול אותו תחת הכותרת של טיפול או ניטור סביבתי, ולכן נראה, בהיעדר כל ראייה אחרת, סעיף 4(3)(ה) לא חל, ולא נמצא מוקור סמכות לקיים היליך הקללה (שמילא נתונה לשק"ד הוועדה המקומית, אשר לאור הנסיבות ואפילו הייתה סמכות לאישור הקללה, כלל לא בטוח שהיתה מחייבת לאשרה).

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

**הצבעה :**

**פה אחד – 6 (אורן בוסקילה, אפרים מזרחי ורפל ברנץ עוזבו)**

**ת. השלמה**  
26/10/2025

**בקרה מרחבית**

- אישור מחלוקת התחדשות עירונית - טרום ועדת

**שלב בקרת התכנן**

- אישור פיקוד העורף / פטור מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף

- אישור כיבוי אש

- הצגת חישובים סטטיסטיים + הצהרת מהנדס.

**תנאים להיתר**

- יש להוכיח תוספת מרפסות בקומת ה' ודי לקבל אישור מחלוקת פיקוח על הרישה
- השלמת תנאי בקרת התכנן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנן תקינה מיגון, ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי בתים על פי כללי תאגידים מים וביוב
- תשלום אגרות והיטלים : תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ז) לחוק

**מבקש:**

- רמז 27 מרים תמ"א קבלנות והנדסה בע"מ רמז דוד 27 תל אביב - יפו

- ♦ יוגב אברהם

- הגהנה 11 רמת השרון

**בעל הנכס:**

- ♦ בעלי הדירות באמצעות עוזי מיופה כוח שאול דבי

**ערוך:**

- ♦ שמולביץ' מנו אדריכלים

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38 - חיזוק מבנים

מספר בקשה ברישוי זמיון: 631201116

**כתובות הבניין:** הツפירה 8, בת ים

שטח מגרש: 623.10 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש: 140 חלקה: 7142

**תכנית:** בי/א, 339, בי/א, 377, בי/א, 48, בי/א, 430, בי/א, 403, בי/א, 502-0422329, בי/א, 538, בי/א, 502-0216473, בי/א, 510/מק

**מהות הבקשה:**

1. הבקשה מוגברת לדין לצורך הארצת תוקף היתר 20180996 מtarיך 31.10.22 עד 31.10.28.

2. חיזוק מבנה בן 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכוללת 12 יח"ד ע"פ Tam"A 38 תוספת שלוש קומות מלאות וקומת גג החלקית הכוללת 13 יח"ד שיפוץ ותוספת מעלייה, ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות+מתKENI חניה תת קרקע וגידור זמני. סה"כ קיימים + מוצר 25 יח"ד.

**חו"ד מהנדס העיר**

ممילץ לאשר את הבקשה להארצת תוקף היתר מס' 20180996 מtarיך 31.10.22 עד 31.10.26 למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציבות רצפות ותקנות תיננתן הארכה לשאר העבודות

**החלת:**

הוחלט לאשר את הבקשה להארצת תוקף היתר מס' 20180996 מtarיך 31.10.22 עד 31.10.26 למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציבות רצפות ותקנות תיננתן הארכה לשאר העבודות.

**הצבעה:**

פה אחד – 6 (אורן בוסקילה, אפרים מזרחי ורפאל ברנץ עזבו)

**מבקש:**

- ♦ **סיטי פרויקטים יזמות והתחדשות עירונית בע"מ**  
ברקען ראובן 23 חולון

- ♦ יוזם- משה שרון

**בעל הנכס:**

- ♦ בעלות משותפת- ע"פ נוסח טאבו

**עובד:**

- ♦ משה מנו

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38- חיזוק מבנים  
מספר בקשה ברישוי זמין: 5341558597

**כתובת הבניין:** גבעתי 5, בית ים

שטח מגרש: 1059.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 177 ;  
חלקה: 177 ;

חלקה: 176 יעוץ: אוצר מגורים ג

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

**מהות הבקשה:**

1. הבקשה מוגבאת כדיין לצורכי 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 הכלולים 32 יח"ד. מבוקש תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג החלקית הכוללות 28 יח"ד, שיפוץ ותוספת ממדים, מעליות ומרפסות לדירות הקומות+ מתקני חניה וגידור זמני.  
סה"כ קיימים+מוסע 60 יח"ד.

**חו"ד מהנדס העיר**

ممילץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20190044 מתאריך 9.6.22 עד 9.6.26  
למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציבות רצפות ותקרות תיננתן הארכה לשאר העבודות

**החלטת:**

וחולט לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 20190044 מתאריך 9.6.22 עד 9.6.26  
למתקן החניה בלבד, רק לאחר ביצוע כל קומות המרתף, יציבות רצפות ותקרות תיננתן הארכה לשאר העבודות

**הצבעה:**

פה אחד – 6 (אורן בוסקילה, אפרים מזרחי ורפאל ברנו עוזבו)

מבקש:• הlena בסו

דרכן גוריון 105 בית ים

בעל הנכס:• הlena בסועורך:• יואב חבזון

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

מספר בקשה ברישוי זמיון: 10000510668

כתובת הבניין: **דרכן גוריון 105, בית ים**

שטח מגרש: 546.00 מ'ר

גוש: 1319 חלקה: 108 יעוד: מגורים גן

תכנית: ב/י/א, 339, ב/י/ו, 260, ב/י/א, 449, ב/י/ו, 502-0584417

מהות הבקשה:

הכרשת שטח קרקע למסחר קיימת + הכרשת מרפסת קיימת בקומת קרקע, הריסת חלק שhora גובל המגרש.

חו"ד מהנדס העיר

לאשר

הקלות		
מזהות ההקללה	לאשר/لדוחות/לדוחות בחלוקת	משמעות
1. הרחבת המסחר בקומת קרקע לפי תב"ע ב/י/מ/506/1/מק.	לאשר	עבור תוספת בניה

החלטת לאשר את הבקשההצבעה:

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

הקלות		
מזהות ההקללה	לאשר/לדוחות/לדוחות בחלוקת	משמעות
2. הרחבת המסחר בקומת קרקע לפי תב"ע ב/י/מ/506/1/מק.	לאשר	עבור תוספת בניה

שלב בקרת התכנון

- דוח חישובים סטטיסטיים כולל תצהיר מתוכנן שלד והצהרת מהנדס - מצ"ב טפסים
- חתימות ואישור יווץ 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 פि כללי תאגידים מים וביוב
- הפקדת ערבות בנקאיות לפי תקנה 70 אם נדרש בהחלטת הוועדה

אישור לתחילת עבודה

- שלב א': אישור תחילת עבודות לביצוע הריסת הח:rightages לאחר ביצוע שלב א' יונפק אישור תחילת עבודות לבנייה עצמה
- שלב ב': לאחר דוח"ח פיקוח כי ההריסות בוצעו ניתן יהיה להמשיך להליך הבניה
- הודיעת מינוי ותצהיר מודד מוסמך
- מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
- בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ה
- טבלת פרטי אישי קשר בעלי תפקדים ומומונים באתר

- הودעת מינוי ותצהיר אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע של הבניין
- הודעת מינוי ותצהיר אחראי לביצוע של הבניין
- הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור הסדרי תנואה זמניות, יש לתאם פגישה עם צחי בן ניגי 010-5556013.
- אישור חשמל הטמנה/העתקה של קווי מתח, עמודי תאורה בהתאם עם מח' חשמל ואגן התשתיות בתיאום עם מח' חשמל ואגן התשתיות
- אישור תכנית ארגון אתר וסקר סיכון
- אישור רשות העתיקות
- אישור תאגיד מי בת ים – מים.
- העתקה והטמנת עצים בתיאום מול פקיד היערות.

### **דרישות להלאץ ביצוע**

- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סיוםו קווי בניין, לצורך מנת מדידה עדכנית עם הס
- דיווח ביקורת באתר לשלב גמר יסודות רצפה ראשונה + רצפה ראשונה, לצורך מנת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר.
- דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, לרבות סיום כל הגבהים בمبرושים, גדרות, מרחוקים, תווואי קווי ושותות הביבוב עד להתחברות למערכת עירונית

### **תעודת גמר**

- אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
- תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
- תצהיר אחראי לביקורת, תצהיר מתכנן שלד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
- תצהיר מודד מוסמך
- תצהיר יועץ בטיחות
- אישור יועץ נגישות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה) יש לציין ליהיד החתימה שהאישור הינו לא כולל
- דוח מסכם לאחרריה לביקורת על הביצוע
- בדיקות מעבדה ואישוריהם ילוויים
- אישור מעבדה מוסמכת לריכוז בדיקות בטונים : יסודות,TKRות,עמודים,קירות מעליות ומדרגות מרתק – רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
- אישור מעבדה מוסמכת לחזוק הדבקת ציפוי חזק ועמידותו באוצר ימי
- אישור מעבדה מוסמכת למערכות סניטריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכות הגז
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכות סולריות
- אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
- אישור דיווח אחראי לביקורת
- אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בניה, מנהל מחלקת פיקוח מחלקת תשתיות – ניקוז וניהול מי נגר
- אישור מחלקת תשתיות – אישור תכנית הסדרי תנואה
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור תאגיד המים והביוב יש לפעול בהתאם להנחיות המפורטים באתר התאגיד לקבלת אישור
- אישור מחלקת גנים ונוף
- אישור מח' אגרות והיטלים
- אישור מחלקת רישיון עסקים ותשלים אגרת שילוט
- אישור משרד הבריאות

מבקש:

- רויאל אם. בי. אס סחר בע"מ  
אורו צבי גרינברג 5 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

- רויאל אם. בי. אס סחר בע"מ
- ארמןנות חן-קלננות בניין (2000) בע"מ
- ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ
- מנהל מקרקעי ישראל
- קופרלי ושלום השקעות בע"מ

עובד:

- רון يول פיגין

**סוג בקשה:** בקשה להיתר-מסלול הקלות ושימוש חורג- 90 יומ

מספר בקשה ברישוי זמי: 10000402063

**כתובת הבניין:** דרך בן גוריון, בת ים

שטח מגרש: 11029.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7138 חלקה: 374 מגרש: 101 יעד: תיירות

תכנית: מתאר ב/ב/א, ב/ב/א'

מהות הבקשה:

בקשה להיתר שינוי מס' 20210498 מלון סוויטות נופש ברמה A.  
ב-262 יחידות אירות.

1. בקשה להקלת לתוספת 6% שטחי בניה עיקריים משטח המגרש + 5% עبور מעליות סה"כ 11% משטח המגרש.

2. הקלה לבניין בקוו בניין צידי בחלוקת העליון של מגדל המלון.

3. תוספת קומות מלון וקומת טכנית.

חו"ץ מהנדס העיר:

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

מדובר מגרש שמהווה חלק ממתחם מלונאי שמנוחת בימים אלו, שרווי ביחסות מלונאיות ובינוי אינטנסיבי. לאור המשמעות הtechnological והציבוריות של התוספת המבוקשת הנושא מועלה לדין לקבלת החלטה.

החלטת:

הוחלט לסרוב לבקשת לתוספת שטחים, קומות ויחידות מלון מהנימוקים הבאים:

ההקלות המבוקשות הן לצורך הגדלת זכויות הבנייה ב- 11% (5%+6%), 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 שמנוחת בימים אלו, שרווי ביחסות מלונאיות ובינוי אינטנסיבי. לאור המשמעות הtechnological והציבוריות של התוספת המבוקשת הוחלט לדוחות את הבקשה לתוספת שטחים, קומות ויחידות מלון.

שינויים פנימיים בקומות הקיימות שאין בהן הגדלת יחידות מלון מאושרים.

הצבעה:

بعد התוספת – 3 (עו"ד סהר שבצ'וק אנטסיה, אירנה גניין ועו"ד דוד פפי)  
נגד התוספת – 3 + 1 (אליל' יריב, לאהה בם, קט' פיאסקקי קול כפול של י"ר הוועדה)  
עצבו את הישיבה – אורו בוסקילה, רפי ברמן ואפרים מזרחי

שלב בקרת התכנון:

- אישור ולחוף / פטור (בקשה בתחום 300-100 מטר מרחק מקו החוף)
- הוראות ביסוס+ דוח קרקע
- אישור כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף
- אישור סופי , חברת חשמל על גבי תכנית הגשה מלאה

- אישור חברות הגז (במידה והבקשה כוללת צובר גז)
- נספח סניטרי חתום ומאשר ע"י תאגיד מי בת ים
- השלמת אישורים ליחידה הסביבתית למשטר רוחות, לרבות בניית ירוקה עמידה בת"י 5282 דרגה B, עמידה בת"י 1045, הפחתת חום עירוני וכו'.
- דוח'ח יועץ תרמי על עמידה בתקנים 1045, 5282 .
- חוות דעת איזוב מואישת וחותמה ע"י מנהלת מחלקת איזוב אופבי (תכנית איזוב חתומה ומואישת + מסך סטטוס עם סיכום תנאים נדרשים לפיקוח ההיית)
- אישור יוועץ אקוסטי (תומך במקומות חדר המכונות של הבריכה)
- אישור משרד הבריאות לביקשות הכלולות : מוסדות בריאות, מסעדות, בריכות ציבוריות, מקוואות, מוסדות החינוך, מזון, מלונות ואכסניות ומסחר אישור משרד התעשייה
- השלמת תנאי בקרת התקן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התקן תקינה מיגון, ניקוז, סביבתי, תברואה, פ. טכנית בריאותית
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- התיחסות תאגיד מי בת ים (חוותמת על גבי תכנית הגשה מלאה
- מילוי דרישות הייחודית לאיכות הסביבה לא יותר אכסון מלונאי מיוחד האכסון המלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוע בכל עת לפרקי זמן קבועים כתוב התיחסות שיעגן את התיחסות מבקש ההיית לתנאים רישום המלון בבעלויות אחותה לרבות הערת אזהרה בטאבו התיחסות למינוי חברה מלונאות אשר תתחזק את כל השטחים

מבקש:• **רפי שפירא נכסים 18 בע"מ**

טרננichובסקי 22 בת ים

♦ מיפורה כוח עוזי 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 זמיון: 2106225496

**כתובות הבניין: טרננichובסקי 22, בת ים**

גוש וחלקה: גוש: 7136 חלקה: 311

תכנית: ב/י/א, 339, ב/י/ב, ב/י/א, ב/י/ב, ב/י/430, ב/י/46, ב/י/43625, 502-0358069, 502-0216473, 502-0586131

מהות הבקשה:

1. הבקשה מוגבאת לדין לצורך שינוי שם המבקש.

2. חיזוק מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 11 יח"ד. מבוקש חיזוק והרחבת הדירות הקיימות, מרפסות, ממדאים ומעליות לבניין, שיפוץ כולל למבנה וידיור 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

ممילץ לאשר בקשה לשינוי שם המבקש.

מ- **רפי שפירא נכסים 18 בע"מ ח.פ.** .515534790ל- **דנעם השקעות וייזום בע"מ ח.פ.** .516341724

ויתרת התנאים בהתאם להיתר 20181155 מיום 20.10.24

החלטה:

הוחלט לאשר בקשה לשינוי שם המבקש.

מ- **רפי שפירא נכסים 18 בע"מ ח.פ.** .515534790ל- **דנעם השקעות וייזום בע"מ ח.פ.** .516341724

ויתרת התנאים בהתאם להיתר 20181155 מיום 20.10.24

הצבעה:

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

סעיף 8:  
פרוטוקול ועדת משנה יסיבה מס' 20250013 בתאריך: 17/11/2025  
מספר בקשה: 20200126 תיק בניין: 2860

מבקש:

- ג.ג. מעיין יזמות ובנייה בע"מ  
בלפור 82 בית ים

בעל הנכס:

- לפि נסח טאבו

עורך:

- מנו משה אדרי'

**סוג בקשה:** בקשה לתרמ"א 38 - חיזוק מבנים  
מספר בקשה ברישוי זמיון: 7910852415

**כתובת הבניין:** טשרניחובסקי 24, בית ים

**גוש וחלקה:** גוש: 7136 חלקה: 304, יעד: מגורים ב'

**תכנית:** תמ"א 38/1, ב/2א, 339, ב/1, 328, ב/1/328א, ב/1/430, ב/1/430ב, ב/1/430ב', ב/1/430ב'', ב/1/377, ב/1/403, ב/1/510/מק, ב/1/577,

**מהות הבקשה:** 1. הבקשה מוגברת לדין לצורך שינוי שם המבוקש.

2. חיזוק בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 11 יח"ד, מבקש 3 קומות מלאות נוספות מומ"דים, מרפסות ומעלית לדירות הקומות + גידור זמני. הכולל 12 יח"ד חדשות. קיימים + מוצע 23 יח"ד  
**חו"ד מהנדס העיר**  
ممליין לאשר בקשה לשינוי שם המבוקש.

מ- ג.ג. מעיין יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 515389872

ל- דנעם השקעות וייזום בע"מ ח.פ. 516341724

יתרת התנאים כמפורט בהיתר 20200126 מיום 14.11.24.

החלטה:

הוחלט לאשר בקשה לשינוי שם המבוקש.

מ- ג.ג. מעיין יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 515389872

ל- דנעם השקעות וייזום בע"מ ח.פ. 516341724

יתרת התנאים כמפורט בהיתר 20200126 מיום 14.11.24.

הצבעה:

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

**מבקש:**

- **מרכזים בז'בוטינסקי 28 בית ים בע"מ**  
המסגר 42 תל אביב - יפו

**בעל הנכס:**

- עוזי דן הלפרט מיופה כוח הבעלים

**עורך:**

- תומר הררי

**סוג בקשה:** בקשה לתרמ"א 38 - הריסה ובנייה  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000232640

**כתובות הבניין:** ז'בוטינסקי 28, בית ים

**גוש וחלקה:** גוש: 7141 חלקה: 163

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

**מהות הבקשה:**

1. הבקשה מוגבאת לדין לצורך תיקון השטחים לאור מציאות טעות בחישוב השטחים אל מול היתר הבניה שניתנו התייר המלול שיצא אינו תואם לתשיית התכנית שעלה לא הוטמע חותמתו התייר. לאור האמור חישוב שטח הקומה חשוב עפ"י תשיית בית משותף.

2. הריסת בניין קיים בן 3 קומות הכוללת 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'  
מבקש הקמת בניין חדש בן 9 קומות על קומת קרקע + 3 קומות מרתק + גדר זמני  
لتקופת בניה. הכוללת 23 יח"ד חדשות.

**חו"ד מהנדס העיר**

ممילץ לאשר הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות הכוללת 9 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'  
מבקש הקמת בניין חדש בן 9 קומות על קומת קרקע + 3 קומות מרתק + גדר זמני לתקופת בניה. הכוללת 23 יח"ד חדשות.

בכפוף:

**הערות לתשיית הבקשה:**  
יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

**השלמת דרישות בקורת תפ:**

1. אישור מכון בקרה.

**תאומים ואישורים נוספים:**

1. אישור איכות הסביבה
2. אישור מחלוקת תשתיות ניקוז

**תנאים להיתר:**

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

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

1. אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
2. יש לצרף הודהה על מינוי האחראי לטיום עם מכון בקרה
3. הודעת מינוי ותצהיר מודד מוסמן
4. מבדק בקשה חתום ע"י האחראי לביקורת
5. בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י האחראי לביקורת, קבלן, האחראי לביצוע שלד הבניין ובעל היתר
6. טבלת פרטן אבישי קשר בעלי תפקידים ומומינים באתר
7. הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע על הביצוע
8. הודעת מינוי ותצהיר קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
9. הודעת מינוי ותצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
10. הודעת מינוי ותצהיר מדבר מורשה
11. אישור רשות העתיקות (לבקשתות 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 והבנייה
14. תצהיר בדבר גידור ושילוט פרטី היתר ומונחים, מפת מדידה MADE AS על מיקום הגידור, שלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישיון עסק
15. הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה
16. אישור היחידה הסביבתית
17. אישור תשתיות- סדרי תנועה
18. אישור תשתיות - תאום הנדסי לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות
19. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קו מתח, עמודי תאורה וכו')
20. אישור תכנית ארגון אחר בטיחות וסקר סיכונים
21. אישור תאגיד המים
22. אישור מחלוקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכס עיריה)
23. אישור מחלוקת גנים ונוף / שפ"ע לרבות אישור פקוד היערות לבירתה/העתקה או שימוש(במידה וקיים עץ בגור בקרבה של 4 מ')
24. אישור מחלוקת תברואה על חתימת כתב התcheinות ודיוח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה

**תנאים למehler הביצוע:**

**מח' הפיקוח:**

1. דיוח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוות מפת מדידה עדכנית עם הסימון
2. דיוח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה
3. דיוח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר
4. דיוח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים. במרחשים, גדרות, מרחוקים, תוארי קווי ושוחות הביבוע עד להתחברות למערכת עירונית

**תנאים לתעודת גמר:**

**מח' הפיקוח:**

1. אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
2. אישור מבון בקרה - גמר
3. תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה
4. תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן בלבד בניין, תצהיר האחראי לביצוע בלבד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע
5. תצהיר מודד מוסמך
6. תצהיר יווץ תנועה
7. תצהיר יווץ בטיחות
8. תצהיר יווץ נגשיות מטעם היזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לאבלום
9. דוח מסכם מהחוקר לביקורת על הביצוע
10. בדיקות מעבדה ואישורים נלווים
11. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)
12. אישור מעבדה מוסמכת לריבוץ בדיקות בטוכנים : יסודות,TKRות,UMBODIM,קירות מעליות ומדרגות, מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק
13. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מגן
14. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות במרקח המוגן
15. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות
16. אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידות באדור ימי (באדור ימי)
17. אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2
18. אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז
19. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז
20. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולריה
21. אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתוך קליטתה שידור כבלים/ליין
22. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות
23. אישור לדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה
24. אישור דיוח האחראי לביקורת - טופס ד-13-17
25. אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בנייה, מנהל מחלוקת פיקוח

26. אישור תשתיות- ניקוז מי גגר
27. אישור תשתיות- הסדרי תנועה
28. אישור תשתיות - תאום הנדס'
29. אישור היחידה הסביבתית
30. אישור תאגיד המים
31. אישור מחלוקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות פקיד הערים (במידה וקיים עץ בגרא בקרבה של 4 מ')
32. אישור מחלוקת נכסים - תשלים חשובים שטחי התארגנות
33. אישור מחלוקת אגרות והיטלים
34. אישור מחלוקת רישיון עסקים ותשלים אגרות שירות
35. אישור הצבת דפיברילטור

### החלתה:

וחולט לאשר תיקון טבלת השטחים בבקשת להリスト בנין קיימן 3 קומות הכלול 9 י"ח ד' ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א' מבוקש הקמת בנין חדש בן 9 קומות על קומת קרקע + 3 קומות מרתק + גדר זמני לתקופת בנייתו. הכלול 23 י"ח חדשות.

**הצבעה:**  
פה אחד - 6 (אורו בסקילה, אפרים מזרחי ורפי ברנס עזבו)

בכפוף:

**הערות לתשريع הבקשתה:**  
יש לתקן תכנית לפי הערות הבודק

**השלמת דרישות בקרת תפן:**  
2. אישור מכון בקרה.

**תואמים ואישורים נוספים:**  
3. אישור איכות הסביבה  
4. אישור מחלוקת תשתיות ניקוז

**תנאים להיתור:**  
1. אגרות והיטלים: תשלים אגרות והיטלים, הייל השבחה בחוק.

### תנאים לתחילת עבודות הבנייה: מח' הפיקוח

25. אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
26. יש לצרף הودעה על מינוי אחראי לטיום עם מכון בקרה
27. הודיעת מינוי ו变迁יך מודד מוסמן
28. מבדק בקשה חתום ע"י אחראי לביקורת
29. בקשה אישור תחילת עבודות חתום ע"י אחראי לביקורת, קבלן, אחראי לביצוע שלד הבניין ובעל ההיתר
30. טבלת פרטני אנשי קשר בעלי תפקידים וממכונים באתר
31. הודיעת מינוי ו变迁יך קבלן רשום לביצוע שלד הבניין
32. הודיעת מינוי ו变迁יך אחראי לביצוע שלד הבניין
33. הודיעת מינוי ו变迁יך אחראי מדבר מורשת
34. אישור רשות העתיקות (לבקשת בתחום עתיקות בהתאם להנחיות רשות העתיקות)
35. אישור רשות העתיקות (לבקשת 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 והבנייה  
38. תצהיר בדבר גיורו ושילוט פרטיו היתר ומונחים, מפת מדידה MADE AS על מקום הגיור, שלטי אזהרה, עיצוב אורבני, רישיון עסק  
39. הצהרת ממונה בטיחות קבלן באתר הבניה בו מבוצעות עבודות הריסה ובניה  
40. אישור היחידה הסביבתית  
41. אישור תשתיות- סדרי תנועה  
42. אישור תשתיות - תאום הנדסי לרבות פתיחת תיק במערכת תשתיות לאומיות  
43. אישור חשמל בהטמנה/העתקה של קו מתח, עמודי תאורה וכו'  
44. אישור תכנית ארגון אחר בטיחות וסקר סיכונים  
45. אישור תאגיד המים  
46. אישור מחלוקת נכסים על תפיסת שטח ציבורי (בשימוש בנכס עיריה)  
47. אישור מחלוקת גנים ונוף / שפ"ע לרבות אישור פקוד היערות לבירתה/העתקה או שימוש(במידה וקיים עץ בגור בקרבה של 4 מ')
48. אישור מחלוקת תברואה על חתימת כתב התcheinות ודיווח בגין הדברת השטח לתקופת הבניה

**תנאים למתן הביצוע:**

**מח' הפיקוח:**

5. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצוות מפת מדידה עדכנית עם הסימון  
6. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר יסודות הבניין + רצפה ראשונה, בצוות מפת מדידה עדכנית עם היסודות והרצפה הראשונה  
7. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השדר  
8. דיווח על עירicit ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה, בצוות מפת מדידה עדכנית עם הבניה שהושלמה, לרבות סימון כל הגבהים. במרחשים, גדרות, מרחוקים, תוארי קווי ושורות הביבוע עד להתחברות למערכת עירונית

**תנאים לתעודת גמר:**

**מח' הפיקוח:**

36. אישור תעודה גמר ע"י האחראי לביקורת על הביצוע  
37. אישור מבון בקרה - גמר  
38. תצהיר המבקש, תצהיר עורך הבקשה  
39. תצהיר האחראי לביקורת, תצהיר מתכנן בלבד בניין, תצהיר האחראי לביצוע בלבד הבניין ותצהיר קבלן הביצוע  
40. תצהיר מודד מסומן  
41. תצהיר יועץ תנועה  
42. תצהיר יועץ בטיחות  
43. תצהיר יועץ נגשיות מטעם היוזם (קובץ מסמכים נלווה) - יש לציין ליד החתימה שהאישור הינו לאבלוס דוח מסכם מהחוקר לביקורת על הביצוע  
44. בדיקות מעבדה ואישורים נלווים  
45. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשיליפת עוגנים (רק אם יש שימוש בעוגנים)  
46. אישור מעבדה מוסמכת לריבוץ בדיקות בטוכנים : יסודות,TKRות,UMBODIM,KEYROT מעליות ומדרגות, מרתף - רצפה תקרה וקירות, ממ"ד/ממ"ק  
47. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מגן  
48. אישור מעבדה מוסמכת להדבקות טיח במרקח מגן  
49. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות ברוחב המוגן  
50. אישור מעבדה מוסמכת לאטימות מעטפת בניין, גגות, חלונות, קירות ומרפסות  
51. אישור מעבדה מוסמכת לחזק הדבקת ציפוי חזק ועמידות באדור ימי (באדור ימי)  
52. אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת אבן ת"י 2378 חלק 1+2  
53. אישור מעבדה מוסמכת למערכות סנטיריות: אינסטלציה של מים, ביוב וניקוז  
54. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת הגז  
55. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מערכת סולריה  
56. אישור מעבדה מוסמכת לתשתיות למתנקן קליטת שידור כבלים/ליין  
57. אישור מעבדה מוסמכת לתקינות מעקות  
58. אישור לבדיקת תקינות מעלית ע"י משרד העבודה  
59. אישור דיווח האחראי לביקורת - טופס ד-13-17  
60. אישור הבקשה ע"י האחראי לביקורת, מפקח בנייה, מנהל מחלוקת 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 מחלוקת גנים ונוף/ שפ"ע לרבות פקיד הערים (במידה וקיים עץ בוגר בקרבה של 4 מ')
67. אישור מחלוקת נכסים - תשלים חשובות שטחי התארגנות
68. אישור מחלוקת אגרות והיטלים
69. אישור מחלוקת רישיון עסקים ותשלים אגרות שירות
70. אישור הצבת דפיברילטור