

בעניין:
העוררים:

1. חברת וי.גי.איי מנג'מנט בע"מ
 2. פדלון עמוס
- ע"י ב"כ עוה"ד אשר פדלון
מרח' רוטשילד 32, בת ים

- נ ג ד -

המשיבים:

1. קים לוסיטיגמן ייזום ובניה בע"מ
- ע"י ב"כ עוה"ד אייל ארנון ואח'
מרח' המנופים 2, ת"ד 2024
הרצליה 4612001
טל': 09-9718000; פקס': 09-9718001
דוא"ל: rap@rap-law.co.il

2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
- ע"י ב"כ עוה"ד תמי איגרא ואו יובל תמיר ואח'
הררי, טויסטר ושות' – משרד עו"ד
ממגדל ב.ס.ר 1, דרך בן גוריון 2, רמת גן 52573
מען למכתבים: ת.ד. 912, בני-ברק 51108
טל': 03-7553800; פקס: 03-7553801

תשובה לערר

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: "הוועדה המקומית" או "המשיבה"), מתכבדת להגיש תשובתה לערר שבכותרת, כדלקמן:

א. רקע עובדתי-תכנוני

1. עניינו של הערר, בהחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 24.9.2020 (להלן: "ההחלטה"), לאשר בתנאים בקשה להיתר בניה שמספרה 20190326 שהוגשה ע"י המשיבה 1 (להלן: "הבקשה להיתר").

- העתק החלטת ועדת המשנה מיום 24.9.2020 מצורפת כנספח א' לכתב תשובה זה.

2. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הריסה ובניה מחדש של מבנה קיים בהתאם להוראות תמ"א 38. המדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 15 יח"ד, ברחוב מסריק 6 בת ים, במקרקעין הידועים כגוש 7143, חלקה 50 (להלן: "המקרקעין"). במסגרת הבקשה להיתר התבקשה כאמור הריסה ובניה מחדש של המבנה הקיים, כך שיוקם מבנה חדש בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ותוספת של 24 יח"ד. סה"כ: מוצע 39 יח"ד (15 קיימות + 24 חדשות).

3. יצוין כי הבקשה להיתר נידונה גם ביום 6.5.2020 ואולם הובאה לדיון פעם נוספת לאור הצורך בתיקון טעות בקווי בניין.

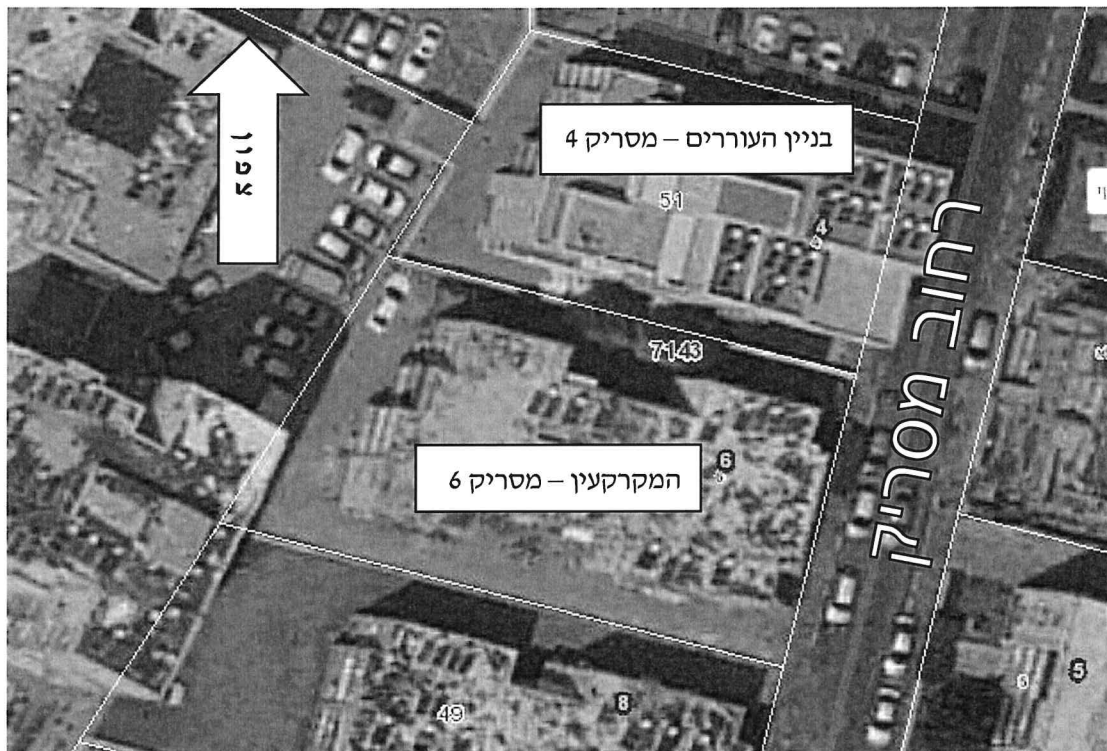
4. במסגרת הבקשה התבקשו מספר הקלות:

13. ההקלות המבוקשות:

- א. הבקשה הוגשה לפי תמ"א 38 וכוללת הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ע"פ תמ"א 38/2 הכולל 15 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכיל 39 יח"ד + 3 קומות מרתף לצורכי חניה + גידור זמני.
- ב. הקלה בקו בניין קדמי מזרחי (לרח' מסריק) באופן שיתקבל קו בניין 2.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
- ג. הקלה בקו בניין אחורי מערבי באופן שיתקבל קו בניין 3.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
- ד. הקלה בקו בניין צידי צפוני באופן שיתקבל קו בניין 2.70 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
- ה. הקלה בקו בניין צידי דרומי באופן שיתקבל קו בניין 2.70 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
- ו. הקלה לתוספת 2 קומות.
- ז. הקלה במרתף לקו בניין בחזית באופן שיתקבל 0.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
- ח. בקשה לתוספת יח"ד (שבס) לפי תקנות סטייה ניכרת מכנית 2 (9) בשיעור של 30% כך שיתקבלו 39 יח"ד במקום 30 יח"ד כפי שאושר בתכנית הראשית.
- ט. הקלה בגובה הקומות לרבות קומת הקרקע ל- 3.30 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
- י. הקלה בגובה קומות המרתף ל- 4.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
- יא. הקלה בגובה פרגולה ל- 3.20 מ' במקום 2.40 מ' המותרים.

5. יוער כי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית הופחתה יח"ד אחת וניקבע כי מספר יח"ד במבנה יהיה 38 יח"ד.

6. העורר 2, אשר הגיש התנגדות לבקשה להיתר, גר במבנה במסריק 4, במקרקעין הידועים כגוש 7143 חלקה 51, המצוי מצפון למקרקעין. המבנה במסריק 4 עבר תמ"א חיזוק (בהתאם לבקשה להיתר שאושרה בשנת 2011) והוא בעל 7 קומות – 6 קומות + קומת עמודים. למען הנוחות ראו צילום אוויר של המקרקעין ומקרקעי העוררים:



7. בנוסף במסגרת ההכנה לבקשה להיתר בחנה הוועדה המקומית את הבניה באיזור הבקשה להיתר בשטח שכלוא בין רחוב ירושלים; דרך בן גוריון; שד' העצמאות ורחוב הרצל:



המקרקעין - מסריק 6

8. ונמצא כי:

- ברחוב מסריק 1 – מבוקשת תוספת 3 קומות הכולל מבנה בן 7.5 קומות הכוללת 24 יחיד נדון ואושר;
- ברחוב מסריק 3 – נמסר היתר בניה תמ"א חיזוק למבנה בן 7.5 קומות הכולל 32 יחיד;
- ברחוב מסריק 4 – נמסר היתר בניה תמ"א חיזוק למבנה בן 7.5 קומות הכולל 18 יחיד;
- ברחוב מסריק 10 – נמסר היתר בניה תמ"א חיזוק למבנה בן 6.5 קומות הכולל 20 יחיד;
- ברחוב מסריק 12 – נמסר היתר בניה תמ"א חיזוק למבנה בן 6.5 קומות הכולל 25 יחיד.



9. כמו כן, מצורפת חוות דעת פרוגרמתית של מהנדסת העיר המבהירה כי הבקשה להיתר נלקחה בחשבון במסגרת דו"ח אסטרטגי לצרכי ציבור שנערך ב-2020, ולפיו קיים מענה רובעי למוסדות הציבור הנדרשים לטובת הבקשה להיתר.

- חוות הדעת הפרוגרמתית מצורפת **כנספח ב'** לכתב תשובה זה.

10. לבסוף יצוין כי לאור מיקום המקרקעין אין תחולה להוראות תכניות בי/538 ובי/580 על המקרקעין וכי הבקשה להיתר נסמכת על תמ"א 38.

ב. קווי הבניין בפרויקט

11. העוררים טוענים כי קווי הבניין בבקשה להיתר אינם עומדים בקווי הבניין המותרים על פי תמ"א 38 וכי על פי תמ"א 38 קווי הבניין המותרים במקרקעין הם 5 מ' אחורי מערבי; 4 מ' קו בניין צידי צפוני; 4 מ' קו בניין צידי דרומי ו 5 מ' קו בניין קדמי מזרחי.

12. כפי שיפורט להלן, טענות העוררים שגויות ויש לדחותן.

13. הוראות תמ"א 38 בסעיף 14.א.ב. מכילות את הוראות קווי הבניין שמתייחסות להריסה:

ב	<p>הוראות סעיפים 11, 15 ו-16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. יובהר כי תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות, ולענין בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11, תותר בניה תת-קרקעית עד לגבול המגרש, בשטח כאמור בסעיף קטן (א)(5).</p>
---	---

14. סעיף 11.1.4 לתמ"א 38 קובע בקשר לקווי בניין שקו בניין מינימלי צידי ולחזית הוא 2 מ', ו-3 מ' לאחור, וזאת כאשר קווי הבניין הקיימים אינם מאפשרים את התוספת המבוקשת:

א	<p>קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר</p>
---	--

6

נוסח משולב
דצמבר 2016

	<p>חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15.</p>
--	--

15. על מנת לבצע תכנון תוך ניצול יעיל של שטח המקרקעין, התבקש שינוי מקווי הבניין שנקבעו בתכנית ב/2א', והתבקשו קווי הבניין הבאים:

- 5 מ' – קו בניין קדמי; 3 מ' – קו בניין קדמי למרפסות;
- 3 מ' – קו בניין אחורי;
- 2.7 – קו בניין צידי דרומי וצפוני.

16. כפי שניתן לראות לעיל, קווי בניין אלו עומדים בהוראות תמ"א 38 ואף ביחס לקו קדמי וצידי רחוקים מהמינימום שנקבע בהוראות תמ"א 38.

17. עוד יודגש שהמרחק המוחלט בין מבנה העוררים למקרקעין - הוא 6.1 מ', ו-5.1 מ' בחלקו המצומצם. מדובר על מרחק המותיר די מרווח בין המבנים.

18. ויוזכר- מבנה העוררים כבר עבר חיזוק מכוח תמ"א 38 כך שקו זה לא ישתנה ואין כל פגיעה באפשרות העוררים לבצע חיזוק בעצמם.

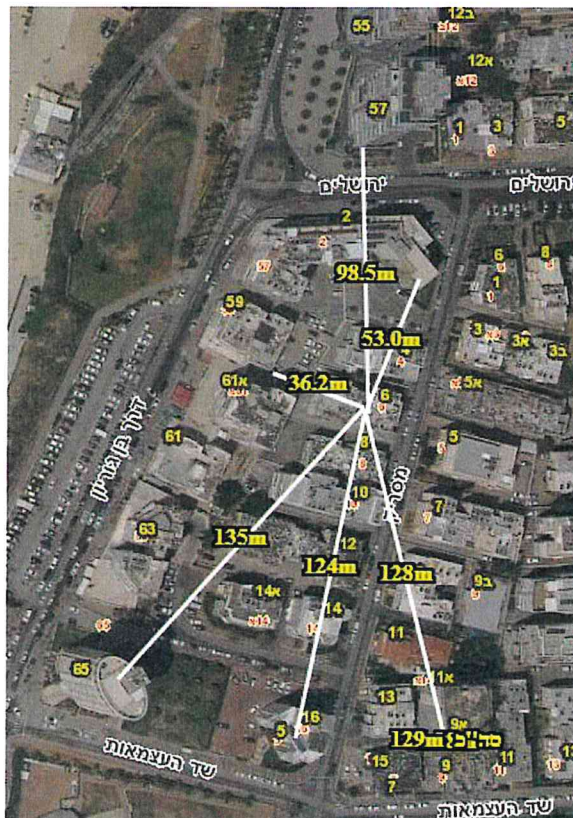
19. לאור האמור יש לדחות את טענת העוררים לפיה מדובר על פגיעה אנושה בעוררים ובפרטיותם וכי קווי הבניין אינם תואמים את הוראות תמ"א 38.

ג. גובה הבנייה

20. העוררים טוענים כי גובה המבנה שאושר מהווה גובה חריג בשכונה אשר יעיב על הסביבה הקרובה. עוד טוענים העוררים כי גובה זה עתיד לפגוע בהם, בייחוד בדירת הפנטהאוז המצויה בקומה האחרונה.

21. את טענות אלו יש לדחות.

22. טענת העוררים לפיה מדובר על איזור ובו מבנים נמוכים שאינם עולים על 6 קומות בלבד שגויה בלשון המעטה. ברדיוס של 130 מ' בלבד יש לא פחות מ-7 מבנים בני 9 קומות לפחות, ואפילו שלושה בניינים בנויים שגובהם עולה על 13 קומות. עוד יודגש שאף המבנה הגובל במקרקעין מכיוון מערב הוא בן 11 קומות:



23. לאור האמור, טענות העוררים לפיה יש בבניין כדי לשנות את הסביבה הקרובה וכי הוא יתנשא לרום מעבר לסביבתו חסרת כל תימוכין ויש לדחותה. אפילו המבנה הקיים דהיום ממערבית למקרקעין גבוה יותר ממנו.

24. ביחס לטענת העוררים לפיה תוספת 2 קומות תהווה פגיעה קשה הרי שהטענה חסרת יסוד.

25. יש להבהיר כי גובה מבנה העוררים הוא 7 קומות (6 קומות + קומת עמודים מפולשת), קרי, המבנה נשוא הבקשה להיתר גבוה ב-2 קומות בלבד ממבנה העוררים. אין בהפרש גובה זה כדי להוות פגיעה מהותית בעוררים.

כידוע, כל בניה ופיתוח עירוני יוצרים שינוי של פני העיר, ואולם אין זכות קנויה לאזרח שפיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. בענייננו המבנה המבוקש אינו חורג מהאיזור ושומר על מרחקים בין המבנים המאפשרים מעבר של אוויר ואור כנדרש.

ד. התייחסות ליתר טענות העוררים

26. העוררים טוענים כי אין לאשר הקלה לתוספת יח"ד במבנה לאור עומס במערכת הביוב וכן לאור עומס תחבורתי המתבטא בעומסי תנועה ברחוב וקשיי חניה.

27. יש לדחות את טענות העוררים.

28. השפעת הבקשה על מערכת המים והביוב נבחנת על ידי תאגיד המים. בין דרישות התכן מצויה דרישה לקבלת אישור מי בת ים לבקשה להיתר. ככל ואישור זה לא יתקבל, הרי שלא ניתן יהיה להוציא היתר בניה.

29. שנית, ביחס לטענות העוררים בנושא התנועה- לבקשה להיתר ישנו פתרון חניה מלא חפור, ומכאן שאין בסיס לטענות אלו מטעם העוררים.

30. עוד יודגש כי לאור הקרבה של המקרקעין לקו האדום של הרכבת הקלה, מרחק של כ- 180 מ', הרי שיש היגיון רב בהוספת יח"ד במסגרת הקלה, לאור נגישותם העתידית של המקרקעין לרכבת. כמו כן יש מקום להוספת יח"ד לאור הקרבה לדרכים ראשיות בעיר בת ים- לרחוב הרצל עצמו, לדרך ירושלים ולדרך בן גוריון.

31. באשר לטענת העוררים בדבר הפחתת תקן החניה לאור המרחק לקו האדום יושב, שבהתאם להוראות המעבר בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, הואיל ומדובר על בניין מגורים הכולל יותר מ-2 יח"ד בעל כניסה משותפת- תקן החניה אינו מצוי באיזור א' עד תחילת הפעלת הרכבת הקלה, אלא באיזור ב', ועומד על תקן חניה בין 1 ל-1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. בענייננו נקבע תקן של 1 ואין כל אפשרות לקבוע תקן נמוך ממנו.

מכאן, יש לדחות את טענת העוררים.

32. עוד טוענים העוררים כי לא ניתן בענייננו לאפשר בניה של מרתף חניה עד גובלות המגרש לאור אי תחולת תכניות ב/538 ו- ב/580. ואולם- כפי שהובהר לעיל, סעיף 14.א.ב. לתמ"א 38 מתיר "בניית חניה תת-קרקעית עד לגבול המגרש", לאור האמור- אין מניעה לאשר חניה תת קרקעית עד גובלות המגרש בענייננו.

33. בנוסף טוענים העוררים להיעדר מבני ציבור. ואולם כפי שהובהר בהחלטה וכן כפי שהובהר לעיל, הבקשה להיתר נבחנה על ידי גורמי המקצוע בוועדה המקומית ונמצא כי אין מניעה מבחינה פרוגרמטית לאישור הבקשה להיתר.

34. העוררים טוענים כי הזכויות שהתבקשו בבקשה להיתר הן על פי הוראות תכניות ב/538 ובי-580 ומשכך יש בהן יותר זכויות מהמותר. כפי שהובהר בהחלטת הוועדה המקומית העוררים ביקשו 2816.22 מ"ר שטח עיקרי ואילו בהתאם להוראות תמ"א 38 ניתן לקבל 2767.5 מ"ר:

3. זכויות הבנייה לפי תכנית בי/א' וב/339 החלות על החלקה יהיו כדלקמן :
 מבנה בן 3 קומות, שטחי הבנייה העיקריים לקומה הינן 40%.
 סה"כ אחוזי הבנייה המותרים (3*40%)=120%
 שטח קומה קיימת ע"פ ההיתר המוזכר לעיל הינו 378.76 מ"ר + ההרחבות המותרות 13 מ"ר לכל יחיד
 $443.76 = 378.76 + 65$ מ"ר.
4. שטחי הבנייה המותרים ע"פ שטח החלקה שהינו 852 מ"ר, לפי המפורט לעיל:
 - $1022 = 852 * 120\% = 3 * 40\%$ מ"ר לפי תכנית בניין עיר
 - $1550.5 = 443.76 * 3.5$ מ"ר (שטח קומה קיימת לרבות ההרחבות)
 - $195 = 13 * 15$ מ"ר (13 מ"ר הרחבה מותרת לכל יחיד קיימת)
 2767.5 מ"ר שטחים מותרים (שטח עיקרי)
5. סך השטחים המבוקשים : 2816.22 מ"ר (שטח עיקרי)
6. לאור האמור לעיל, הבקשה אינה תואמת את השטחים המותרים.

35. לאור תריגה זו התבקשו העוררים להתאים את הבקשה להיתר לזכויות המותרות.

36. עוד טוענים העוררים טענות ביחס לתחולתה של תכנית בי/580, ואולם טענות אלו אינן רלוונטיות במקרה דנן לאור העובדה כי התכנית אינה חלה על המקרקעין.

סיכום

37. סיכומם של דברים, החלטת הועדה המקומית ניתנה בהתאם לדין ובהסתמך על שיקולים ראויים ונכונים, ואין בטענות בערר דנן כדי לחתור תחת החלטת הועדה המקומית.

38. אי לכך, תתבקש ועדת הערר הנכבדה להורות על דחיית הערר, תוך חיוב העוררים בהוצאות ובשכ"ט באי כוחה.


 תמר איגרא, עו"ד


 יובל תמיר, עו"ד

הדרי טויסטר ושות' – משרד עורכי דין
 ב"כ הועדה המקומית

מספר בקשה: 20190326	תיק בניין: 3942	סעיף: 16
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20200012 בתאריך: 24/09/2020		

מבקש:

♦ **קים לוסיטיגמן בע"מ**

משכית 27 הרצליה

♦ גלי גיאנח

מסריק 6 בת ים

עורך:

♦ עומר בר

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - הריסה ובנייה

מספר בקשה ברישוי זמין: 53560711

כתובת הבניין: מסריק 6 בת ים

גוש וחלקה: גוש: 7143 חלקה: 50

תכנית: בי/2/א, בי/339, בי/328, בי/430, בי/403, בי/מק/497, תמ"א 38, בי/538, בי/577, בי/510/1/מק, בי/580/מק/1

מהות הבקשה:

דיון חוזר לשם תיקון תיקון טעות סופר לנושא ק.ב המומולצים לאישור מהנדסת העיר בפרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת בניין קיים בן 3 קומות הכולל 15 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכיל 39 יח"ד + 3 קומות מרתף לצורכי חניה + גידור זמני.

גיליון בדיקה:

1. הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 2020005 מיום 06.05.2020 והוחלט לאשר את הבקשה בחלקה.
2. כחלק מהמענה להתנגדויות נרשם כי קווי הבניין הצידיים יורחבו לכיון צפון ל-4 מ' ולכיון דרום 3.0 מ'.
3. לאחר בחינת הבקשה לרבות המבנים בסביבה נמצא כי ק.ב שהוצעו בבקשה להיתר 3.0 מ' צפוני ו 2.9 דרומי הינם ק.ב תקינים ואף מותרים מרחק בין מבנים גדול ביחס לגובה המבנה קרי 6.10 מ' צפוני ובקטע מצומצם 5.10 מ' ו- 6.7 מ' דרומי.
4. הערה זו הורדה מרשימת הערות לתכנית אך בטעות נותרה במענה להתנגדויות. הבקשה מובאת לדיון חוזר לתיקון טעות וביטול הדרישה לתיקון קווי הבניין הצידיים.
5. לבקשה הוגש ערר מס' בי/0720/1049 שנתנה החלטתה מיום 03.09.2020 כי לאור העובדה כי ההחלטה בדיון הנוסף צפויה להשפיע על טענות הערר דנן, תתבקש ועדת הערר הנכבדה לתת הנחיות להמשך ניהול ההליך. הוועדה המקומית תעדכן את ועדת הערר והצדדים מייד בסמוך לקבלת ההחלטה החדשה.
6. למבנה הקיים ברח' מסריק 6 הוצא היתר בנייה מס' 0175 מיום 24.08.71 להקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 15 יח"ד.
7. מדובר בתכנית הריסה ובנייה על פי הוראות תמ"א 38, כאשר נקבע בהוראות כי ייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות החלות במקום, בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו (סעיף 14א') בהוראות התמ"א, הבקשה הנוכחית תחושב ע"פ תיקון 3 א' לתמ"א 38.
8. זכויות הבנייה לפי תכנית בי/2א' ובי/339 החלות על החלקה יהיו כדלקמן:
 - מבנה בן 3 קומות, שטחי הבנייה העיקריים לקומה הינן 40%.
 - סה"כ אחוזי הבנייה המותרים (3*40%)=120%
 - שטח קומה קיימת ע"פ ההיתר המוזכר לעיל הינו 378.76 מ"ר+ ההרחבות המותרות 13 מ"ר לכל יח"ד 443.76=378.76+65 מ"ר.
8. **שטחי הבנייה המותרים ע"פ שטח החלקה שהינו 852 מ"ר, לפי המפורט לעיל:**
 - 3*40%=852*120%=1022 מ"ר לפי תכנית בניין עיר
 - 3*443.76=1331 מ"ר (שטח קומה קיימת לרבות ההרחבות)
 - 15*13=195 מ"ר (13 מ"ר הרחבה מותרת לכל יח"ד קיימת)
 - 221=443.76/2 מ"ר (מחצית משטח קומה מפולשת)
 - 2769 מ"ר שטחים מותרים (שטח עיקרי)

9. סך השטחים המבוקשים : 2816.22 מ"ר (שטח עיקרי)
10. לאור האמור לעיל, הבקשה אינה תואמת את השטחים המותרים.
11. מספר יחידות דיור מותרות:
 10 יחיד- ע"פ התכנית החלה במקום
 15 יחיד- 3 קומות ע"פ תמ"א 38 (5 יחיד בקומה)
 3 יחיד בקומה מפולשת
 28 יחיד סה"כ לפי תב"ע+ תמ"א
-
12. מס' היחידות שהתבקשו: קומת קרקע -3 יחיד, קומות א-ו 5 יחיד, קומה ז' 4 יחיד, קומה ו' 2 יחיד.
 סה"כ מבוקש : 39 יחיד.
13. מס' הקומות המותרות:
 3 קומות מעל לקומת קרקע מפולשת ע"פ תכנית החלה במקום
 3 ע"פ תמ"א 38 (תיקון 3א')
 2 קומות בהקלה (ע"פ שיקול דעת הועדה ובהתאם להתנגדויות במידה וישנם)
 8 קומות סה"כ במבנה מעל קומה מפולשת.
-
14. שלב הבקרה המרחבית:
 א. חתימות מחלקות העירייה באמצעות בקשה חתומה:
 - אישור מחלקת תברואה 19.08.19
 - אישור אגף שפי"ע 01.09.2019
 - אישור חברת חשמל 19.08.2019
 - אישור מחלקת גנים ונוף *** נדרש להשלים***
 - אישור תאגיד מים וביוב *** נדרש להשלים***
 - אישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה *** נדרש להשלים***
 ב. פיתרון חניה:
 - נספח החניה מיום 13.01.2019 נבדק ואושר ע"י יועצת התנועה.
 - בהיתר הקיים לא קיימות חניות.
 - מבוקשת בנייה של 39 יחיד המחייבות 39 חניות חדשות+2 חניות נכים, סה"כ 41 חניות.
 - ניתן פיתרון של 39 מקומות חניה וחניות נכים בקומות מרתף.
 - התקבל אישור יועץ נגישות לגישת הנכים למעלית ולשדה הראייה.
 - רמזור מהתקרה נמותן מענה לחניות 2+1 במרתף 1-, 3+2+1 במרתפים 2-, 3-.
 - תנאי לתעודת גמר : אישור ועדת תנועה ל 820+818, הימצאות חניות אופניים ואופנועים+ מתקן קשירה, הימצאות רמזור, אישור מיועץ תנועה על תקינות הרמזור ונראות הרמזור מכל החניות.
 ג. תכנית עיצוב אדריכלי : טרם הוגשה.
15. בעניין הגידור יש לענות על הדרישות הבאות:
 א. לא יוחל בעבודות הקמת המבנה טרם הגידור הזמני של אתר הבנייה על תכניות הפיקוח הסופיות, יש לכלול תכנית לגידור זמני כולל פרט ע"פ הוראות והנחיות אגף הנדסה.
 ב. הגידור יהיה מפח חלק בלבד ולא איסכורית.
 ג. יומצא תצהיר קבוע כל 3 חודשים לגבי הטיפול בגדרות מבחינה אסתטית ובטיחותית ע"י יועץ בטיחות ויתקבל אישור מח' הפיקוח על הבנייה.
16. ההקלות המבוקשות:
 א. הבקשה הוגשה לפי תמ"א 38 וכוללת הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ע"פ תמ"א 38/2 הכולל 15 יחיד והקמת מבנה חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכיל 39 יחיד+ 3 קומות מרתף לצורכי חניה+ גידור זמני.
 ב. הקלה בקו בניין קדמי מזרחי (לרח' מסריק) באופן שיתקבל קו בניין 2.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
 ג. הקלה בקו בניין אחורי מערבי באופן שיתקבל קו בניין 3.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
 ד. הקלה בקו בניין צידי צפוני באופן שיתקבל קו בניין 2.70 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
 ה. הקלה בקו בניין צידי דרומי באופן שיתקבל קו בניין 2.70 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
 ו. הקלה לתוספת 2 קומות.
 ז. הקלה במרתף לקו בניין בחזית באופן שיתקבל 0.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.

- ח. בקשה לתוספת יח"ד (שבס) לפי תקנות סטייה ניכרת מכנית 2 (9) בשיעור של 30% כך שיתקבלו 39 יח"ד במקום 30 יח"ד כפי שאושר בתכנית הראשית.
- ט. הקלה בגובה הקומות לרבות קומת הקרקע ל- 3.30 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
- י. הקלה בגובה קומות המרתף ל- 4.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
- יא. הקלה בגובה פרגולה ל- 3.20 מ' במקום 2.40 מ' המותרים.
17. הבקשה להקלות פורסמה בשלושה עיתונים: "ידיעות אחרונות", "מעריב הבוקר", "ידיעות חולון בת-ים" בתאריך 22.03.2019, תאריך מסירה אחרונה 30.04.2019.
18. התקבלה התנגדות לבקשה ע"י עו"ד פדלון בשם דיירי מסריק 4 בבת-ים.
19. הבקשה במסגרת הליך הבקרה המרחבית קיבלה התייחסויות מחלקות העירייה באמצעות בקשה חתומה:
20. התקבלה הסכמת 15 תתי חלקות מתוך 15 בעלי נכסים המהווים 100% הסכמה באמצעות מיופה כוח עו"ד דוד אפריים.

מתנגדים:

♦ עו"ד אשר פדלון רוטשילד 32 בת ים תאריך התנגדות: 17/04/2019

מהות ההתנגדות

התנגדותו של עו"ד פדלון בשם דיירי רחוב מסריק 4:

1. קווי הבניין נקבעו על מנת לאפשר גמישות תכנונית היוצרת מרווחים בין מבנה למבנה, קווי הבניין המבוקשים בתכנית הנ"ל חורגים משמעותית מהקבוע בתכניות רלוונטיות מאושרות.
3. מתנגדים לגובה הבנין בשל גידול מסי' הקומות ללא תכנון מרחבי מקיף. צמיחת בנין כזה משום מקום מתוך המרחב העירוני מעיבה על הסביבה הקרובה בהיבטים רבים, כגון חדירה של קרני שמש ישירות אשר ימנעו אפשרות גידול צמחייה או קרינה שמש ישירות לחדרי המגורים בדירותיהם.
4. טוענים כי מסי' היחידות החריג יגרום לעומס גדול על התשתיות.
5. רוחב הכביש, צר מאוד כמעט ואין רוחב סיבוב, מכוניות יתקשו לצאת ולהיכנס לבנין המתוכנן ויגרמו לפקקים בשעות עומס ואילו רכבי החילוץ והכיבוי לא יוכלו לתת מענה באזור.
6. חינוך - ברחוב ובסביבה ישנם מסי' גני ילדים ובתי ספר יסודיים, יגרם עומס על מערכת החינוך.

חו"ד מהנדס העיר

לעניין ההתנגדויות:

לדחות את ההתנגדות בחלקה - לעניין המרווחים בין הבניינים:

המרחקים בין המבנים הינם מרווחים ותקניים ביחס לגובה המבנים.

המרחק הנותר הינו 6.10 צפוני ו- 6.7 דרומי.

לדחות את ההתנגדות - לעניין גובה המבנה:

כחלק מתהליך התחדשות עירונית ישכנו מבנים נמוכים ישנים לצד מבנים מחודשים

גבוהים יותר. עפ"י הצוות המקצועי גובה המבנה מתאים לסביבה ולכן מומלץ לאישור

לקבל את ההתנגדות בחלקה - לעניין כמות יח"ד

מסי' יח"ד אכן גדול מהמותר ולכן במסגרת המלצת הצוות המקצועי לוועדה הינה הפחתת

יח"ד 1

בהתאם לקריטריונים שנקבעו בהוראות סעיף 22 לתמ"א 38, נעשתה בחינה של הסביבה

הקרובה ובהתאם לכך נבחנו:

א. שיקולים תכנוניים, צפיפות, מצאי חניה ברחוב

ב. שיקולים אדריכליים, השפעה על חתך הרחוב וחזית הרחוב

ג. היבטים נופיים – נפח בנייה והתאמה למרקם הבנוי, כושר נשיאה של תשתיות, מצאי

שצפ"ים ושצפ"ים

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל ובהתייחס לתוצר התכנוני בכללותו מומלץ שלא לאשר

בחלקה את התוספת הבנייה כמפורט להלן:

כללי:

מדובר באזור הממוקם בקו שני לים. המתחם כולל 16 מבנים, במתחם ישנם ניצני התחדשות עירונית הכוללת מבנים גובים כך שגובה המבנה המבוקש הינו מאוזן ומומלץ לאישור ע"י הצוות המקצועי

גישה למגרש:

מדובר ברחוב מקומי חד סטרי, חניות 2 הצדדים קרוב לים. המבנה קרוב מאוד לקו האדום מרחק בטווח ה-300 מ' ואף במרחק הליכה של פחות מ-300 מ' לתח"צ (ירושלים) ולכן מומלץ לאישור לתוספות בנייה ברמה גבוהה

פתרון חניה:

הפתרון המוצע בבקשה להיתר, הינו מרתף חניה

מרחקים בין המבנים:

המרחק בין המבנים ממערב הינם גדולים כ-16 מ' והמרחק בין המבנים הצדיים מומלץ להרחבה כמפורט להלן:

לאור האמור לעיל, ממליצים לאשר את הבקשה לתמ" 38 במסלול של הריסה ובנייה מחדש הכולל 3 יח"ד שבס בכפוף לתיקונים כמפורט להלן:

1. ביטול של 1 יח"ד
2. הנמכת מפלס ה-0.00 של המבנה כך שיוגבה למינימום הנדרש שלם ניקוז המגרש
3. הותרת מרווח קדמי מגוון המשלב עם עצים בוגרים
4. ביטול יח"ד הפונה לרחוב, במקומה יש לתכנן לובי כניסה עם ויטרינה זכוכית בהיקף בשטח הותר ניתן לתכנן את 3 יח"ד המוצעות בבקשה להיתר
5. הצעת פתרון לגז
6. תכנון חדר האשפה כך שהפתח לא יופנה לחזית הראשית
7. תכנון וצמצום המרפסות האחורית בקו ישר כך שלא יבלטו מעבר לקב. שפורסם או לחילופין פרסום לביצוע בליטה מעבר לקו זה
8. הסתרת הגג הטכני כל הניתן ע"י מעקה בגובה 1.60 מ'

א. השלמת דרישות בשלב בקרת התכנן:

1. אישור רשות כבאות והצלה.
2. אישור חברת חשמל.
3. אישור נגישות מבנים תשתית וסביבה (מתו"ס) בהתייעצות עם מורשה נגישות שירות,
4. אישור משרד התמ"ת או חבי' הגז לפתרון הגז המוצע בבניין ולתשתיות הגז המוצעות.
5. יש לצרף הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה לרבות פירוט הבדיקות המבוצעות.
6. יש לצרף טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין חתום לרבות הסכם התקשרות עם אתר פינוי פסולת מאושר.
7. אישור הג"א.
8. אישור חבי' תקשורת- טלפון.
9. אישור חבי' כבלים.
10. אישור פיקוד העורף.
11. אישור והשלמת חתימות של גורמי הפנים הרלוונטיים לרבות אישור על השינויים שנדרשו במסגרת החלטה זו.
12. דוח ביסוס קרקע חתום ע"י מהנדס קרקע מוסמך
13. אישור וולחוף
14. היחידה הסביבתית
15. מי בת ים

ב. תנאים להיתר:

1. ערבויות בנקאיות: המצאת התחייבות וערבות להחזרת המצב לקדמותו ע"ס 100.000 ש"ח.
 2. אגרות והיטלים: תשלום אגרות והיטלים, היטלי השבחה כחוק.
 3. כתבי שיפוי: כתנאי למתן להיתר יש להמציא כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.
- ג. תנאים בהיתר:
1. בעניין הגידור יש לענות על הדרישות הבאות:
 1. לא יוחל בעבודות הקמת המבנה טרם הגידור הזמני של אתר הבנייה. על תכניות הפיקוח

- הסופיות לכלול תכניות לגידור זמני כולל פרט ע"פ הוראות והנחיות אגף הנדסה.
 2. הגידור יהיה מפח חלק בלבד ולא אסכורית.
 3. יומצא תצהיר קבוע כל 3 חודשים לגבי הטיפול בגדרות מבחינה אסתטית ובטיחותית ע"י יועץ בטיחות ויתקבל אישור מחלקת פיקוח על הבניה.
 4. יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות מחלקות אגף הנדסה והשלמת כל האישורים והחתימות הדרושים

חניה:

תנאי לתעודת גמר: אישור ועדת תנועה ל 820+818, הימצאות חניות אופניים ואופנועים+ מתקן קשירה, הימצאות רמזור, אישור מיועץ תנועה על תקינות הרמזור ונראות הרמזור מכל החניות.

מ ה ל ד ה ז י ו ן:

אורטל מסיכה – סמה"ע לרישוי: מסריק 6 זה בקשה שאושרה בוועדה. הבקשה מובאת כרגע לדיון חוזר לשם תיקון טעות סופר לעניין קו הבניין, מדובר בתמ"א הריסה ובניה מחדש. היזם הגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית, כשקראנו את נימוקי הערר זיהינו שיש לנו טעות אחת בקווי הבניין, הקווי בניין שהוא הציע לאחר בדיקה עם מהנדס העיר הם קווי בניין ראויים ומותירים מרווח בין המבנים ולכן אנחנו מתקנים את החלטה שלנו לנושא הקו בניין ומקבלים את התכנון בהתאם למה שהם הגישו בסוגיה הספציפית הזאת.

אורי בוסקילה – יו"ר הוועדה: מאה אחוז, פה אחד זה תיקון טעות סופר.

ה ח ל ט ה:

לעניין ההתנגדויות:

לדחות את ההתנגדות בחלקה - לעניין המרווחים בין הבניינים:

המרחקים בין המבנים הינם מרווחים ותקניים ביחס לגובה המבנים.

המרחק הנותר הינו כ- 6.10 צפוני ו- 6.7 דרומי.

לדחות את ההתנגדות - לעניין גובה המבנה:

כחלק מתהליך התחדשות עירונית ישכנו מבנים נמוכים ישנים לצד מבנים מחודשים

גבוהים יותר. עפ"י הצוות המקצועי גובה המבנה מתאים לסביבה ולכן מומלץ לאישור

לקבל את ההתנגדות בחלקה - לעניין כמות יח"ד

מס' יח"ד אכן גדול מהמותר ולכן במסגרת המלצת הצוות המקצועי לוועדה הינה

הפחתת

יח"ד 1

בהתאם לקריטריונים שנקבעו בהוראות סעיף 22 לתמ"א 38, נעשתה בחינה של הסביבה

הקרובה ובהתאם לכך נבחנו:

א. שיקולים תכנוניים, צפיפות, מצאי חניה ברחוב

ב. שיקולים אדריכליים, השפעה על חתך הרחוב וחזית הרחוב

ג. היבטים נופיים – נפח בנייה והתאמה למרקם הבנוי, כושר נשיאה של תשתיות, מצאי

שצפ"ים ושבצ"ים

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל ובהתייחס לתוצר התכנוני בכללותו ובהתאם לחוות

דעת מהנדסת העיר הוחלט לאשר בחלקה את התוספת הבנייה כמפורט להלן:

כללי:

מדובר באזור הממוקם בקו שני לים. המתחם כולל 16 מבנים, במתחם ישנם ניצני

התחדשות עירונית הכוללת מבנים גוברים כך שגובה המבנה המבוקש הינו מאוזן ומומלץ

לאישור ע"י הצוות המקצועי

גישה למגרש:

מדובר ברחוב מקומי חד סטרי, חניות ב2 הצדדים קרוב לים. המבנה קרוב מאוד לקו

האדום מרחק בטווח ה300 מ' ואף במרחק הליכה של פחות מ-300 מ' לתח"צ (ירושלים)

ולכן מומלץ לאישור לתוספות בנייה ברמה גבוהה

פתרון חניה:

הפתרון המוצע בבקשה להיתר, הינו מרתף חניה

מרחקים בין המבנים:

המרחק בין המבנים ממערב הינם גדולים כ-16 מ'

- לאור האמור לעיל, ממליצים לאשר את הבקשה לתמ" 38 במסלול של הריסה ובנייה מחדש הכולל 3 יח"ד שבס בכפוף לתיקונים כמפורט להלן:
1. ביטול של 1 יח"ד
 2. הנמכת מפלס ה-0.00 של המבנה כך שיוגבה למינימום הנדרש שלם ניקוז המגרש
 3. הותרת מרווח קדמי מגונן בשילוב עם עצים בוגרים
 4. ביטול יח"ד הפונה לרחוב, במקומה יש לתכנן לובי כניסה עם ויטרינה זכוכית בהיקף בשטח הנותר ניתן לתכנן את 3 יח"ד המוצעות בבקשה להיתר
 5. הצעת פתרון לגז
 6. תכנון חדר האשפה כך שהפתח לא יופנה לחזית הראשית
 7. תכנון וצמצום המרפסות האחורית בקו ישר כך שלא יבלטו מעבר לקב. שפורסם או לחילופין פרסום לביצוע בליטה מעבר לקו זה
 8. הסתרת הגג הטכני כל הניתן ע"י מעקה בגובה 1.60 מ'
 - א. השלמת דרישות בשלב בקרת התכנן:
 1. אישור רשות כבאות והצלה.
 2. אישור חברת חשמל.
 3. אישור נגישות מבנים תשתית וסביבה (מתו"ס) בהתייעצות עם מורשה נגישות שירות,
 4. אישור משרד התמ"ת או חב' הגז לפתרון הגז המוצע בבניין ולתשתיות הגז המוצעות.
 5. יש לצרף הסכם התקשרות עם מעבדה לביצוע בדיקות ע"פ חוק התכנון והבנייה לרבות פירוט הבדיקות המבוצעות.
 6. יש לצרף טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין חתום לרבות הסכם התקשרות עם אתר פינוי פסולת מאושר.
 7. אישור הג"א.
 8. אישור חב' תקשורת- טלפון.
 9. אישור חב' כבלים.
 10. אישור פיקוד העורף .
 11. אישור והשלמת חתימות של גורמי הפנים הרלוונטיים לרבות אישור על השינויים שנדרשו במסגרת החלטה זו.
 12. דוח ביסוס קרקע חתום ע"י מהנדס קרקע מוסמך
 13. אישור וולחוף
 14. היחידה הסביבתית
 15. מי בת ים
 - ב. תנאים להיתר :
 1. ערבויות בנקאיות:המצאת התחייבות וערבות להחזרת המצב לקדמותו ע"ס 100.000 ש"ח .
 2. אגרות והיטלים: תשלום אגרות והיטלים, היטלי השבחה כחוק.
 3. כתבי שיפוי : כתנאי למתן להיתר יש להמציא כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק .
 - ג.תנאים בהיתר :

בעניין הגידור יש לענות על הדרישות הבאות:

 1. לא יוחל בעבודות הקמת המבנה טרם הגידור הזמני של אתר הבנייה. על תכניות הפיקוח
 - הסופיות לכלול תכניות לגידור זמני כולל פרט ע"פ הוראות והנחיות אגף הנדסה.
 2. הגידור יהיה מפח חלק בלבד ולא אסכורית.
 3. יומצא תצהיר קבוע כל 3 חודשים לגבי הטיפול בגדרות מבחינה אסתטית ובטיחותית ע"י יועץ בטיחות ויתקבל אישור מחלקת פיקוח על הבניה.
 4. יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות מחלקת אגף הנדסה והשלמת כל האישורים והחתימות הדרושים

חניה:
 תנאי לתעודת גמר: אישור ועדת תנועה ל 820+818, הימצאות חניות אופניים ואופנועים
 +
 מתקן קשירה, הימצאות רמזור, אישור מיועץ תנועה על תקינות הרמזור ונראות הרמזור מכל החניות.
 פה אחד - 7 (ירון עמוס לוי לא השתתף)



עיריית בת-ים אגף ההנדסה



4.3.21

התייחסות בנושא צורכי ציבור לבקשה 20190326 – מסריק 6, צפון מערב

1. בבקשה זו ישנה תוספת של - 24 יח"ד.
2. הבקשה נכללה במסגרת דו"ח אסטרטגי לצורכי ציבור שנערך ב-2020. הדו"ח בדק ביקושים לצורכי ציבור הנדרשים בעיר עד 2030 ויצר תכנית עבודה לחומש ועד סוף העשור. כאמור הביקוש שמייצרת הבקשה לצורכי ציבור נלקח בחשבון וכלול בתכנית העבודה. מתודולוגית הדוח האסטרטגי הייתה בחינת כלל ההיתרים והתכניות העשויות להתווסף לעיר בעשור הקרוב ובחינת התאמת צרכי ציבור לתוספת זו. לפי הנתונים הקיימים יוספו לרובע כ 2,983 יח"ד עד 2030.
3. דו"ח אסטרטגי לצורכי ציבור שנערך ב-2018 בדק את אפשרויות הקיבולת של השטחים הציבוריים בעיר והציע פריסה אפשרית למימוש ביקושים.
4. בדיקת הבקשה מול שני הדו"חות שבוצעו מעלה כי קיים מענה רובעי למוסדות הציבור הנדרשים עד סוף העשור ולטובת בקשה זו (ראו נספח).
5. בהתאם להמלצת הדו"חות העירייה מקדמת תב"ע כלל עירונית להגדלת זכויות במגרשים לטובת שימוש יעיל של השטחים החומים.
6. עם ניהול נכון של השטחים העירוניים והגדלת הזכויות במגרשים הקיימים, אנו לא צופים מחסור בשטחים עבור הצרכים הנדרשים למוסדות ציבור במסגרת הבקשה.
7. מבחינת השטחים הפתוחים, הרובע הינו עירוני מאוד ומאופיין בצפיפות מבונה וממועטת בשטחים פתוחים. יחד עם זאת תושבי הרובע נהנים מקרבה לחוף הים ולשדרות העצמאות המפותחות בימים אלה.

בברכה,

אדר' מיכל מאיר, מהנדסת העיר בת ים

נספחים:

**חוות דעת פרוגרמטית (ינואר 2020)
טבלת שטחים חומים (נובמבר 2020)**

רובע	מס' תא שטח	שם תכנית	קרקע ציבורית/שטחי רצפה	שם תכנית	יעודי קרקע	שטח מגרש במ"ר	תכנית במ"ר (מחושב)	אחוז תכנית מהמגרש	שטח פנוי במ"ר	זכויות ציבוריות במ"ר (מעל כניסה קובעת על בסיס מיפוי דו"ח אסטרגי (2018)	שימוש אפשרי לפי תב"ע	צפי שנת איכלוס (תכנית להתחדשו (ת	שטח בנוי במ"ר (כולל קומות, על בסיס מיפוי דו"ח אסטרגי (2018)	שימושים במגרש (על בסיס מיפוי דו"ח אסטרגי (2018)
צפון מערב	301		קרקע ציבורית	ב/192	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	16,604	4,682	0.28	11,921	8450		8,000	בית ספר יסודי גורדון מתנ"ס גורדון מועדון לאזרח התיק גורדון גני נתיבי היסודי גני הנמל תנועת נוער הנוער הלא	
צפון מערב	302		קרקע ציבורית	ב/206/ב	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	5,252	1,761	0.34	3,491	2650		2,500	בית ספר דוד אלעזר מועדון נוער	
צפון מערב	303		קרקע ציבורית	ב/90	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	4,160	1,515	0.36	2,645	2000		2000	בית ספר שש שתי לבנות "בית זגן" בי"כ מנין הצעירים בית זגן	
צפון מערב	304		קרקע ציבורית	ב/157	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	3,773	1,179	0.31	2,594	1900		1,900	ביה"ס יסודי נחום סוקולוב	
צפון מערב	305		שטחי רצפה	502-0196659 (ב/475)	מגורים ותיירות	3,708	1,813	0.49	1,894	285	(+חצר חינוך כנדרש), ספורט תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה. 800 מ"ר רצפה והיתר במגרש.	2026	0	
צפון מערב	306		קרקע ציבורית	ב/41	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	3,507	1,360	0.39	2,148	1500		1500	ביה"ס ממ"ד תחכמוני בי"כ היכל צבי בי"כ שער שמים מקלט בי"כ למען שמו באהבה	
צפון מערב	307		קרקע ציבורית	502-0142976 (ב/550)	מבנים ומוסדות ציבור	3,505	1,175	0.34	2,330	5600	חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, מרכז לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, מעונות לסטודנטים.	2026	0	

	0	2023	כיתות 3 גן/מעון ושטחי החצרות המדרשים של 120 מ"ר לכיתה	500	1,596	0.47	1,430	3,026	מגורים ד'	502-0201483 (ב/531)	שטחי רצפה		308	צפון מערב
כותר פיס ברחוב ז'בוטינסקי מועדון לאזרח הותיק כותר הפיס	1500			1500	1,856	0.37	1088	2,943	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	205/ב	קרקע ציבורית		309	צפון מערב
	0		בשלוש הקומות הראשונות של המסד, 250 מ"ר לגן ילדים והשאר לשימוש של חינוך, תרבות וקהילה. שימושים שאינם מחייבים הסדר	1420	1201	0.49	1146	2,347	מגורים מסחר ותעסוקה	502-0154997 (ב/549)	שטחי רצפה		310	צפון מערב
גני סלעים גני פלמינגו גני צבי הים גני צוק	800			800	1,583	0.25	531	2,114	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	ב/201/א	קרקע ציבורית		311	צפון מערב
	0	2026	חינוך (+חצר נדרש), דת ותרבות, קהילה ורווחה, משרדי עירייה וממשלה	1300	996	0.5	995	1,991	מגורים ומסדות ומוסדות ציבור	502-0189720 (ב/588)	שטחי רצפה		312	צפון מערב
	0	2028	בקומת הקרקע של מבני מגורים ד', חינוך, דת, תרבות, בריאות ומוסדות קהילתיים. בקומת קרקע או ב-3 שמעליה ביעוד מגורים ו	1820	1398	0.29	583	1,981	מגורים ומסחר	502-0316588 (ב/514)	שטחי רצפה		313	צפון מערב
	0	2028	בקומת הקרקע של מבני מגורים ד', חינוך, דת, תרבות, בריאות ומוסדות קהילתיים. בקומת קרקע או ב-3 שמעליה ביעוד מגורים ו	265	767	0.59	1118	1,884	מגורים ד'	502-0316588 (ב/514)	שטחי רצפה		314	צפון מערב
	0	2026	חינוך (+חצר נדרש), ספורט תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה. 800 מ"ר רצפה והיתר במגרש.	850	916	0.46	775	1,690	מגורים ד'	502-0196659 (ב/475)	שטחי רצפה		315	צפון מערב

גני" שולג גני" אנפה מוסד תרבות בית שלום	500			650	929	0.31	415	1,344	מוסדות ציבוריים	152/ב	קרקע ציבורית	316	צפון מערב
	0	2028	בקומת הקרקע של מבני מגורים ד': חינוך, דת, תרבות, בריאות ומוסדות קהילתיים. בקומת 3 שמעליה ביעוד מגורים ו	265	665	0.5	677	1,342	מגורים ומסחר	502-0316588 (514/ב)	שטחי רצפה	317	צפון מערב
במצב הקיים: העשרה מרכז לילד גני" טיילת גני" ים מרכז השכלה לנוער הילה	0	2026	חינוך (+) חצר (כדרש), תרבות, ספורט קהילה, חוזה, משרדי עירייה. 800 מ"ר רצפה והיתר במגרש.	10254	890	0.3	391	1,281	מבנים ומוסדות ציבור	502-0196659 (475/ב)	קרקע ציבורית	475/ב	צפון מערב
ביה"כ המרכזי מרום ישראל תנועת עקיבא	800			800	464	0.63	789	1253	מוסדות ציבוריים	114/ב	קרקע ציבורית	319	צפון מערב
בית הכנסת הראשון הגדול היכל "יעקב"	500			500	564	0.46	489	1053	מוסדות ציבוריים	ב/2/א	קרקע ציבורית	320	צפון מערב
אגודת אנוש בית כנסת עמותת נצח שמואל מעון יום חנמ הגבול	450			450	452	0.48	425	876	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	341/ב	קרקע ציבורית	321	צפון מערב
גני" מספנה גני" נוה חוף גני" "נוה ים גני" מלחים	400			400	536	0.34	280	816	מבני ציבור	ב/88/א	קרקע ציבורית	322	צפון מערב
שב"צ המשמש כשצ"פ	0			350	726	0	0	726	מבני ציבור	ב/88/א	קרקע ציבורית	323	צפון מערב
בית כנסת גני" חב"ד בנות	350			350	204	0.71	495	698	מבני ציבור	ב/88/א	קרקע ציבורית	324	צפון מערב
גני" מצפון גני" פעמון ים	300			300	301	0.47	267	568	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	181/ב	קרקע ציבורית	325	צפון מערב
מקווה טהרה לנשים אסתר	250			250	311	0.43	235	546	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	ב/47/א	קרקע ציבורית	326	צפון מערב
	0		חינוך, תרבות, משרדים עירוניים, דת, רווחה ומוסדות קהילתיים ללא מטרי סביבתי, כולל הצמדת חצר במידת הצורך. שימושי צ	4352	460	0.15	84	544	מבנים ומוסדות ציבור	502-0147678 (1/474/ב)	קרקע ציבורית	474/1/ב	צפון מערב

	0	2024	בריאות, חינוך, קהילה, תרבות ומשרדי עירייה. אם תוצמד חצר כנדרש.	5800	285	0.43	212	497	מבנים ומוסדות ציבור	502-0160044 (בי/548)	קרקע ציבורית	בי/548	328	צפון מערב
מרכז חב"ד	250			250	294	0.36	166	460	שטח למבני ציבור, ספורט וחינוך	בי/170	קרקע ציבורית		329	צפון מערב
	0	2025	חינוך, תרבות וקהילה. מגרש עם מבנה לשימור, בשתי קומות	244	100	0.56	128	228	מבנים ומוסדות ציבור	502-0316752 (בי/592)	קרקע ציבורית	בי/592	330	צפון מערב
בפועל חניה פתוחה	0			0	0	0	0	492	אזור מיוחד	בי/2א	אזור מיוחד		331	צפון מערב
		2028	לפי סעיף 188 למעט בתי מטבחים, בתי חולים, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקנים להספקת מים, תחנות משטרה וכיבוי אש	300						בי/466	שטחי רצפה		חסר	צפון מערב
		2021	בית כנסת בקומת הקרקע ברחוב העצמאות 7 בשטח שאינו עולה על 65 מ"ר	65						בי/711	שטחי רצפה		חסר	צפון מערב



חוות דעת פרוגרמטית לצורכי ציבור

רובע צפון מערב

ינואר 2021

מקורות:

דו"ח אסטרטגי לצורכי ציבור 2018 אדר' ליואי דבוריניסקי
דו"ח אסטרטגי לצורכי ציבור 2020 חב' אורבניקס

רקע כללי

שטת תחום שיפוט – כ-9,400 דונם

אוכלוסייה:

לפי מרשם (2/2020): כ-157,400 תושבים

לפי תאגיד המים (2020): כ-143,900 תושבים

לפי הלמ"ס (סוף 2018): כ-128,800 תושבים



מס' יחידות דיור:

לפי למ"ס (סוף 2018): כ-54,200 יח"ד

לפי נתוני ארנונה (2020): כ-52,200 יח"ד

לפי תאגיד המים (2020): כ-52,000 יח"ד



גודל משק בית (עירוני) – 2.8

גודל שנתון ממוצע עירוני – 1.0%

הפרוגרמה העירונית תחשב על בסיס נתוני אוכלוסייה לפי תאגיד המים (נוני 2020)
תחזית החינוך יחשבו על בסיס נתוני תלמידים (שנת לימודים תש"פ) לפי יחידת מחשוב ומידע (מאי, 2020)

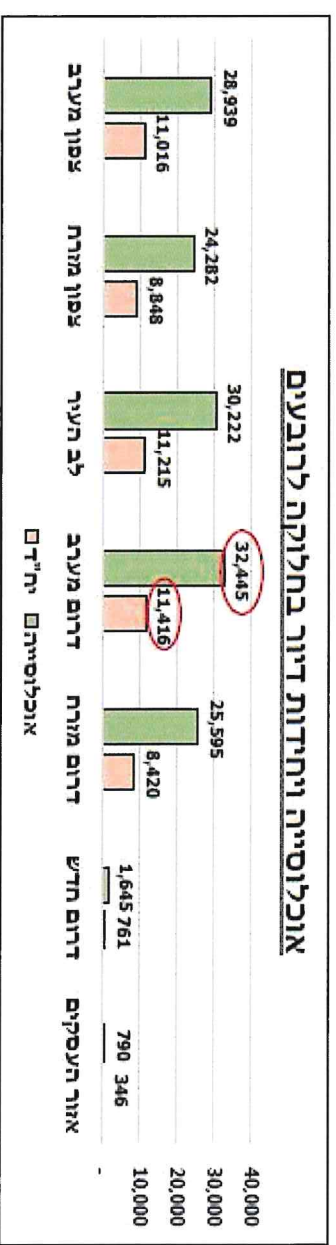
פרוגרמה עירונית ותחזיות חינוך בת-ים



התפלגות אוכלוסיית העיר לפי רובעים

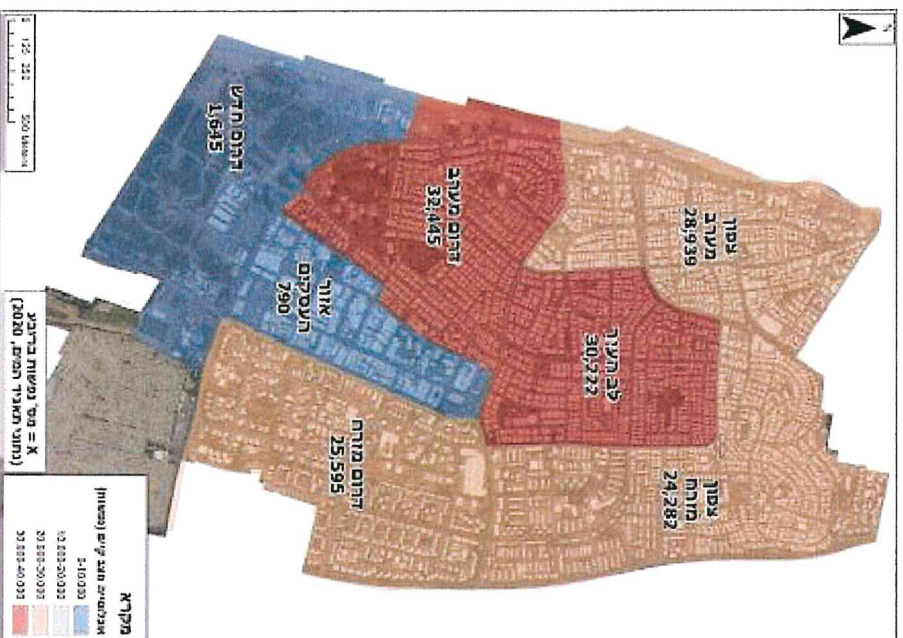
סה"כ	צפון מערב	צפון מזרח	לב העיר	דרום מערב	דרום מזרח	דרום חדש	אזור העסקים	רובע
143,918	28,939	24,282	30,222	32,445	25,595	1,645	790	אוכלוסייה (תאריך ריפוי) (2020)
52,022	11,016	8,848	11,215	11,416	8,420	761	346	יחידות דיור (תאריך תסיס) (2020)
2.8	2.6	2.8	2.7	2.8	3.0	2.2	2.3	גודל משק בית
1.0%	1.2%	0.9%	0.8%	1.0%	1.1%	0.8%	1.1%	גודל שנתון

אוכלוסייה ויחידות דיור בחלוקה לרובעים



הרובעים מאופיינים בטווח אוכלוסייה של בין כ- 800 נפש לבין כ- 33,000 נפש

בממוצע בכל רובע יש כ- 30,000 נפש (ללא אזור העסקים ודרום חדש)
 בממוצע בכל רובע יש כ- 9,800 יח"ד (ללא אזור העסקים ודרום חדש)
 (כולל אזור העסקים ודרום חדש – בממוצע בכל רובע יש כ- 20,500 נפש ו- 7,400 יח"ד)



מקרא
 אכלוסייה: 02025-20033
 02025-20033
 20102-40102



גודל מ"ב וגודל שנתון - קיים מול מוצע

אושר ע"י מהנדסת העיר

מצב מוצע

בנייה חדשה		38 מ"א		תמ"א		פינוי בינוי		רובע
גודל שנתון	גודל מ"ב	גודל שנתון	גודל מ"ב	גודל שנתון	גודל מ"ב	גודל שנתון	גודל מ"ב	
1.6%	3.0	1.4%	3.0	1.4%	3.0	1.6%	3.0	לב העיר
1.6%	3.2	1.6%	3.0	1.6%	3.0	1.6%	3.0	צפון מזרח
1.4%	3.0	1.4%	3.0	1.6%	3.0	1.6%	3.0	צפון מערב
1.8%	3.5	1.6%	3.2	1.6%	3.2	1.6%	3.2	דרום מזרח
1.6%	3.2	1.4%	3.0	1.6%	3.0	1.6%	3.0	דרום מערב
1.6%	3.0	-	-	1.4%	3.0	1.4%	3.0	אזור העסקים
1.8%	3.2	-	-	-	-	-	-	דרום חדש

מצב קיים

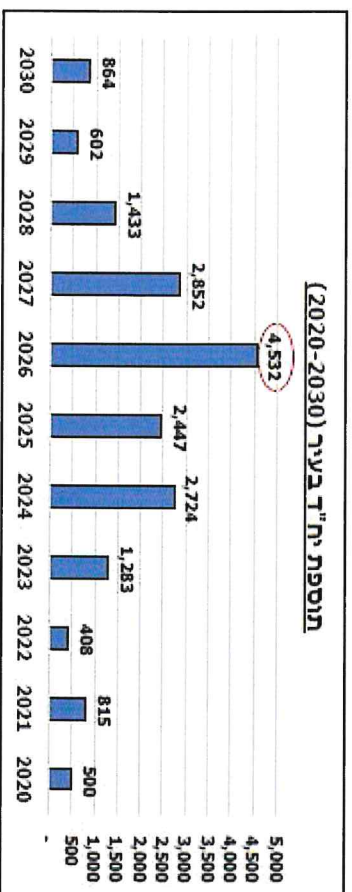
נחונים קיימים		רובע
גודל שנתון (מרשם 2020)	גודל מ"ב (תאגיד המים 2020)	
0.8%	2.7	לב העיר
0.9%	2.7	צפון מזרח
1.2%	2.6	צפון מערב
1.1%	3.0	דרום מזרח
1.0%	2.8	דרום מערב
1.1%	2.3	אזור העסקים
0.8%	2.2	דרום חדש
1.0%	2.8	כלל עירוני

פרוגרמה עירונית ומחוזית חינוך בת-ים



תחזית איכולוס יחידות דיוור*

סרה"כ	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	רובע
1,717	-	-	-	101	630	113	330	312	66	135	30	לב העיר
1,904	120	242	120	329	280	699	8	61	-	35	11	צפון מזרח
2,983	120	120	357	527	838	78	268	358	36	261	21	צפון מערב
2,648	362	240	360	328	406	170	759	-	-	24	-	דרום מזרח
1,696	-	-	-	-	721	367	136	218	129	91	34	דרום מערב
2,375	262	-	596	444	635	260	107	-	-	-	71	רובע העסקים
5,137	-	-	-	1,124	1,023	760	1,117	334	177	269	333	דרום חדש
18,461	864	602	1,433	2,852	4,532	2,447	2,724	1,283	408	815	500	סה"כ



- סה"כ יח"ד מתוכננות בעיר - 47,800
 - מתוכן, מימושה עד 2030 - 38%
 - 2024 הינן "הרוביקון" מבחינת עלייה בהיקף יח"ד שיתאכלסו
 - **דרום חדש** - מתווה כ- 28% מסך תוספת יח"ד
 - שיעור גידול של כ- 35% בהיקף יח"ד עד סוף תקופת התחזית
 - **רובע צפון מערב** צפוי לכלול את מס' יח"ד **המבנה** ביותר בעיר (סה"כ כ- 14,000 יח"ד)
- * מבוססת על תכנון ונקודות הוריים בשלבים מתקדמים, אשורה מול אנף הנדסת, מאי 2020

פרוגרמה עירונית ותחזיות חינוך בת-ים



הנחות עבודה ותמחינים

הנחות למסדות חינוך

דגם C

שטח מ"ר נדרש לקיטתה/מוסד	שטח מ"ר נדרש לקיטתה	מס' ילדים בקיטתה	ביקוש	מוסד ציבורי
5-6 כיתות מעון = 1.5-2.0 דונם אשכול 5-6 גי"מ = כ-2 דונם אשכול 4 גי"מ חני"מ = 1.5 דונם	150	20	50%	מעון יום
				גי"מ מ"מ
				גי"מ ממ"ד
כ-0.3 דונם לקיטתה	190	30	97%	גי"מ חרדי
				גי"מ חני"מ
				יסודי מ"מ
כ-0.3 דונם לקיטתה	125	10	8%	יסודי ממ"ד
				יסודי חרדי - בניס
				יסודי חרדי - בגנת
כ-0.3 דונם לקיטתה	190	10	3%	יסודי חרדי - בגנת
				יסודי חרדי - בגנת
				יסודי חינוך מיוחד

חני"מ – חלוקת תלמידי חני"מ ב-2 אופנים בהתאם להחלטת ועדה*:
 חני"מ "קל" – משולב בבתי הספר בכיתות חני"מ. מתבטא ע"י שילוב כיתת חני"מ אחת על כל 2 שכבות – שיעור של 5%
 חני"מ ייחודי – מסגרת נפרדת וייחודית בהתאם ללקויות/האורך המיוחד - שיעור של 3%

* יש ועדה שמחליטה האם הילד יכול ללכת לקיטת בגי"מ רגיל או בגי"מ מיוחד - אחרי הוועדות מחליטים כמה כיתות יפתחו בגי"מ הרגילים ובאיזה בגי"מ יפתחו הכיתות- לפי כמות הילדים/איפה גרים/בקשות ההורים. באופן כללי במידה אפשרי עדיפו להעביר לקיטת בגי"מ רגיל ולא לבגי"מ לחינוך מיוחד.



הנחות עבודה ותמחינים

הנחות למסדות חינוך

שטח קרקע נדרש לכיתה	שטח מ"ר נדרש לכיתה/מוסד	מס' ילדים בכיתה	ביקוש	מוסד ציבורי
כ-0.4	260	29	92%	על יסודי מ"מ
כ-0.3	160			על יסודי ממ"ד
כ-0.4	230			על יסודי חרדי - בנים
כ-0.3	140	12	8%	על יסודי חינוך מיוחד
הנחות למסדות ציבור הכרחיים ברמה רובעית				
שטח קרקע נדרש למוסד	שטח מ"ר נדרש למוסד	פרטניות	מוסד	
מוצע לא להקצות	מ"ר 250	דגם של חתונות גדולות (4 אחיות)	תחנה לבריאות המשפחה	
מוצע לא להקצות	מ"ר 500	דגם מרפאה בינונית/אדולת	מרפאה שכונתית	
שילוב בב"ס או עד 3.0	מ"ר 1,000-2,500	דגם בינוני, חושב לשיעור השתתפות ממוצע בערים גדולות - 17.5%	מרכז קהילתי (מתנ"ס)	
כ-1.0	מ"ר 400	חושב לפי שיעור השתתפות ממוצע של 35%	מועדון/תנועת נוער	
מוצע לא להקצות	מ"ר 200-250	שיעור אזוריים ותיקים משתנה לפי רובע	מועדון לאזרח הוותיק	
מוצע לא להקצות	מ"ר 300	חושב בהתאם לזרמים ברובע, עם מינימום 20% שומרי מסורת	בית כנסת	
כ-0.5	יח' טבילה - מ"ר 65		מקווה טהרה	



הנחות עבודה ותבחינים

הנחות למוסדות ציבור הכרחיים ברמה עירונית

שטח קרקע נדרש למוסד	שטח מ"ר נדרש למוסד	פרטנריות	מוסד
לתשומי גוף: 1.5 ד' לתשומי נפש: 1.0 ד'	770 מ"ר - 330 מ"ר	הונח מרכז בינוני (גם לתשומי גוף וגם לתשומי נפש) עדיפות להקמה של מרכזים משותפים למען היסכון בשטח	מרכז יום לאזרח הוותיק
מומלץ לא להקצות קרקע	שלוחה - 320 מ"ר	הונח מודל של שלוחה, אחת ל- 50,000 נפש	מחלקה לשרותים חברתיים
מס' מוסדות רווחה כגון: מרכזים ומועדוניות לבעלי מוגבלויות פיזיות או מנטליות חמשוב לפי 0.05 מ"ר לנפש			
3.0 ד'	2,000 מ"ר	הונח מדגם גדול (כפי שקיים בעיר)	מוסדות רווחה נוספים
2.0 ד'	1,000 מ"ר	הונח מדגם גדול (כפי שקיים בעיר)	אודיטוריום/אולם מופעים
2.0 ד'	750 מ"ר	הונח מדגם בינוני-גדול (כפי שקיים בעיר)	ספרייה עירונית
20.0 ד'	לא רלוונטי	נבחן צורך באצטדיון גדול בשל צפי המעת העיר לכ- 200,000 תושבים.	קונסרבטוריון/מרכז מוסיקה
2.8 ד'	לא רלוונטי	הונח דגם של מקבץ מגרשי טניס (4 יחיד)	אצטדיון כדורגל
2.0 ד'	1,000 מ"ר	הונח דגם קטן של בריכה עירונית, שאינה בריכת נופש עם מדשאות ועוד	מגרשי טניס
3.0 ד'	2,000-4,500 חצר	הונח דגם של תחנת משטרה בינונית	בריכת שחייה
2.0 ד'	600 מ"ר + חצר חנייה	הונח דגם של תחנת מד"א בינונית	תחנת משטרה
5.0 ד'	340 מ"ר + 640 מ"ר סככות	הונח דגם של תחנת כיבוי איש גדולה	תחנת מד"א
			תחנת כיבוי איש



**ביקושים עיקריים
למוסדות חינוך
בהסתכלות עירונית**

סיכום ממצאי תחזית חינוך לשנת 2030

מעונות יום

- עד 2030 יש צורך בפתיחה של 22 מעונות יום בכל העיר: 16 נדרשים לטווח הקצר (עד 2025) ו-6 נוספים בשנים 2030-2026 עיקר הצורך בטווח הקצר מתרכז ב**רובעים הדרומיים** (כ- 33% מתוספת מעונות היום הרצויה בעיר)

גני ילדים

- מ"מ + ממ"ד** - עד 2030 יש צורך בפתיחה של 76 גני ילדים (מ"מ + ממ"ד) בכל העיר: 28 נדרשים לטווח הקצר (עד 2025) ו-48 נוספים בשנים 2030-2026. הצורך בטווח הקצר מתרכז ב**רובעים הצפוניים וברובע דרום חדש**. כמו כן, מומלץ לבחון מענה של גני ילדים ב**רובעים המזרחיים** לילדים המתגוררים ברובעים המערביים בעיר.
- הליפי תכנון** - במסגרת חכמות להתחדשות עירונית ובתהליך מול משרד החינוך, הכרה בצורך של 27 גני ילדים בטווח הקצר (עד שנת 2025).
- חג"מ** - יש צורך בתוספת של 3 גני ילדים חג"מ החל משנת 2028 ועד סוף התחזית

בתי ספר יסודיים

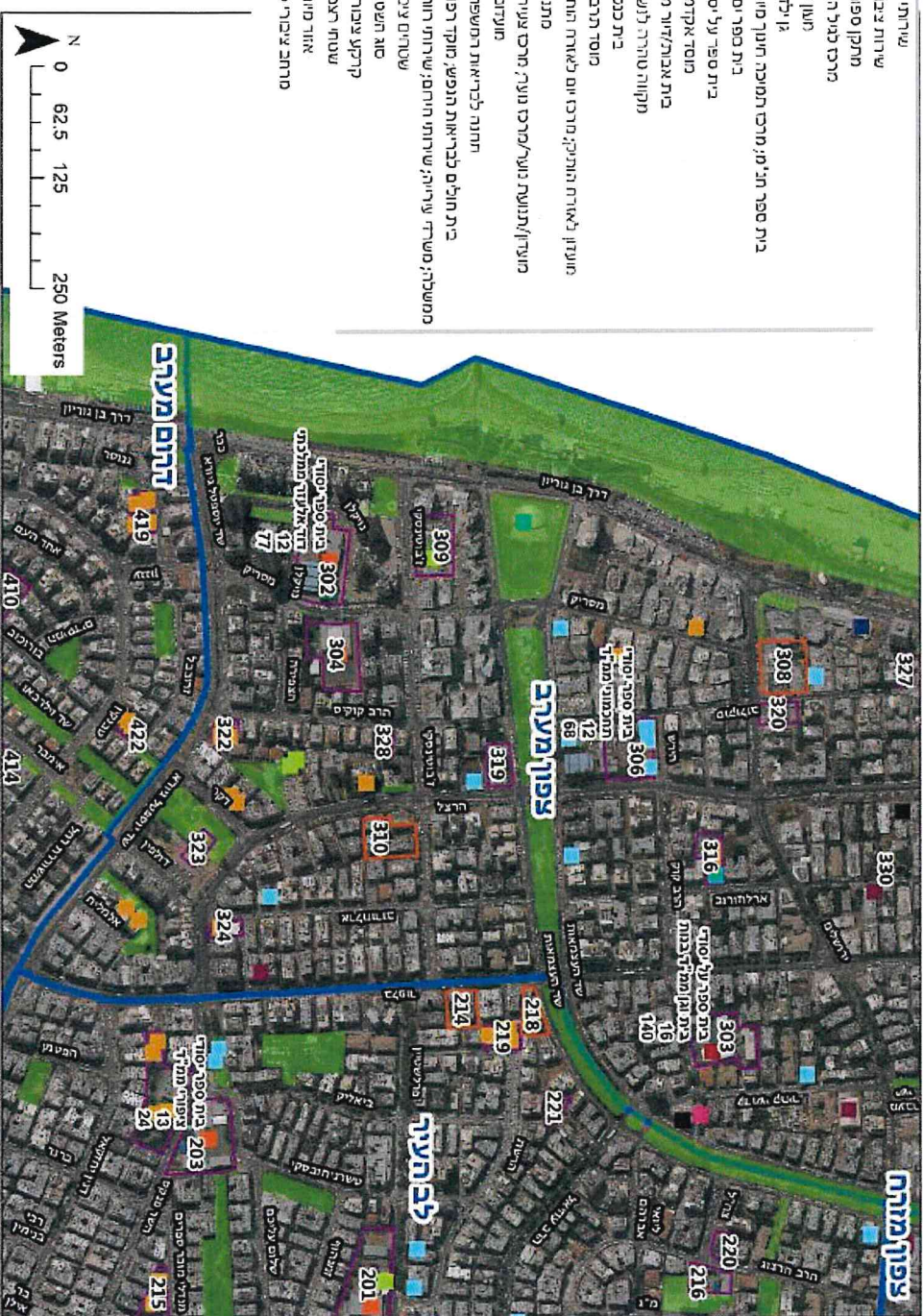
- מ"מ** - צפוי צורך בהוספת 76 כיתות (3 בתי ספר יסודיים 18-24 כיתות ל"א) : **1 ברובע העסקים ו-2 ברובע דרום חדש** (אחד מהם כבר בטווח הקצר)
- ממ"ד** (שילוב מגדרי) - צפוי צורך בהוספת 1 בית ספר יסודי משולב (בנים ובנות) 18-24 כיתות **בטווח הארוך** (בלי לקחת בחשבון מורכבות ב"ס תחכומי)
- ממ"ד** (ללא שילוב מגדרי) - מומלץ להוסיף בית ספר **לבנים** יורחב לכלל המתחמים בטווח הארוך

בתי ספר על יסודיים

- מ"מ** - צפוי צורך בהוספת 99 כיתות (3 בתי ספר על יסודיים 36-42 כיתות ל"א) : **בטווח הקצר - 1 ברובע דרום חדש**
- ממ"ד** - צפוי צורך בהוספת 25 כיתות (11 עבור בנים ו-14 עבור בנות) **בטווח הארוך** (בלי לקחת בחשבון מורכבות ב"ס בית וגן)

מצאי שטחים ומוסדות ציבור - רובע צפון מערב - חלק דרומי

- ☑ עיריית צפור
- ☑ שירות ציבור
- ☑ מתקן ספורט
- ☑ מרכז נופך חרר
- ☑ תענו יום
- ☑ גילדים
- ☑ בית ספר יסודי
- ☑ בית ספר על יסודי
- ☑ מוסד אקדמי
- ☑ בית אבות/זיקור חוג
- ☑ מקווה טהרה לנשים
- ☑ בית כנסת
- ☑ מוסד תרבות
- ☑ מועדון
- ☑ מועדון/תנועת נוער/מרכז נוער/ מרכז צעירים
- ☑ מתג'ים
- ☑ מועדון/מועדון; מרכזים עם לאוורח הותקן
- ☑ מועדון
- ☑ חתונה לכריאות רמשה
- ☑ בית חולים לכריאות הנפש, מוקד רפואי
- ☑ מסעדה; משרד; עיריית; שירותי חירום; שירותי רווחה
- ☑ שטחים עיקריים
- ☑ סוג תשתית
- ☑ קרקע עבורית
- ☑ שטחי רחבה
- ☑ אזור מיוחד
- ☑ מרחב ציבורי פתוח



בילקושים

בהסתכלות רובעית

מצאי שב"צ קיים - רובע צפון מערב

ניתנות שטחים ציבוריים:

רובע קיימים 30 מגרשים עם זכויות למוסדות ציבורי:

22 מגרשי שב"צ | **8** מגרשים עם שטחי רצפה ציבוריים.

מס' מגרשי שב"צ לפי גדלים					
עד דונם	1-3 דונם	3-5 דונם	5-10 דונם	10 דונם ומעלה	סרי"כ
10	6	4	1	1	22

שטח השב"צ - **ברובע:** 52.7 דונם | **בעיר:** 772.6 דונם | כ-7%

זכויות ש. רצפה - **ברובע:** 6,705 מ"ר | **בעיר:** 44,607 מ"ר | כ-15%

מגרשי שב"צ ריקים - **ברובע:** 1 | **בעיר:** 32 | כ-3%

שטח המגרשים הריקים - **ברובע:** 0.7 ד' | **בעיר:** 115 דונם | זניח

אוכלוסייה - **ברובע:** 28,939 | **בעיר:** 144,000-כ-20%



פרוגרמה עירונית ותחזיות חינוך בת-ים



פרוגרמה לשירותי ציבור רובעיים – צפון מערב

מוספת נדרשת ברוט למוסדות קיימים (לפי פרוגרמה)

הקצאת שטחים נדרשת תחית 10 ש' תחית 5 ש'	הקצאת שטחים נדרשת תחית 5 ש'	הקצאת שטחים נדרשת לתמב קיים בלבד	תחית ל-10 שנים תחית 14,000-כ	תחית ל-5 שנים תחית 12,000-כ	מגב קיים בלבד תחית 11,016	מס' מוסדות קיימים	מצאי שירותי ציבור - קיים	מוסד ציבורי
3,000 4.0 מ"ר	2,250 3.0 מ"ר	2,250 3.0 מ"ר	4	3	3	1	מעון יום	
2,210 5.6 מ"ר	1,430 3.6 מ"ר	650 1.7 מ"ר	17	11	5	14	גן ילדים	
3,040 4.8 מ"ר	1,140 1.8 מ"ר	-	16	6	אין צורך	39	כיתות בית ספר יסודי (מ"ס)	
1,000 1.0 מ"ר	-	-	2	אין צורך	אין צורך	6	מרפאה שכבתית	
250 0.5 מ"ר	250 0.5 מ"ר	250 0.5 מ"ר	1	1	1	1	טיטת חלב	
-	-	-	אין צורך	אין צורך	אין צורך	2	מרכז קהילתי (מתלים)	
-	-	-	אין צורך	אין צורך	אין צורך	4	מערוך/יחידת נוער	
1,650 3.0 מ"ר	1,100 2.0 מ"ר	1,100 2.0 מ"ר	6	4	4	3	מועדון לאזרח חתים	
-	-	-	אין צורך	אין צורך	אין צורך	20	בית כנסת	
11,150 מ"ר	6,170 מ"ר	4,250 מ"ר	אין צורך	אין צורך	אין צורך	1	מקוה טהרה	
18.9 מ"ר	10.9 מ"ר	7.2 מ"ר	סה"כ שטח שטח נדרש - חלופת מינימלית*					
14.4 מ"ר	8.4 מ"ר	4.7 מ"ר	סה"כ שטח שטח נדרש - חלופת מינימלית*					

* שטחי ציבור שחונן שיקביל בהכרח תקצאת קרקעית

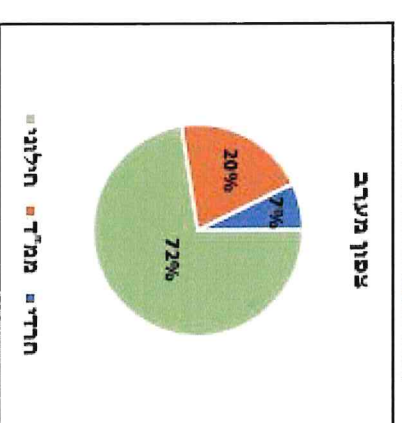
* סכמת תוספת חשטת הנדרש לשירותי ציבור שחונן שיקביל בהכרח תקצאת קרקעית

- קיים צורך בתוספת מנימלית של מרפאות וטיפת חלב
- קיים צורך בתוספת מנימלית של מוסד זה

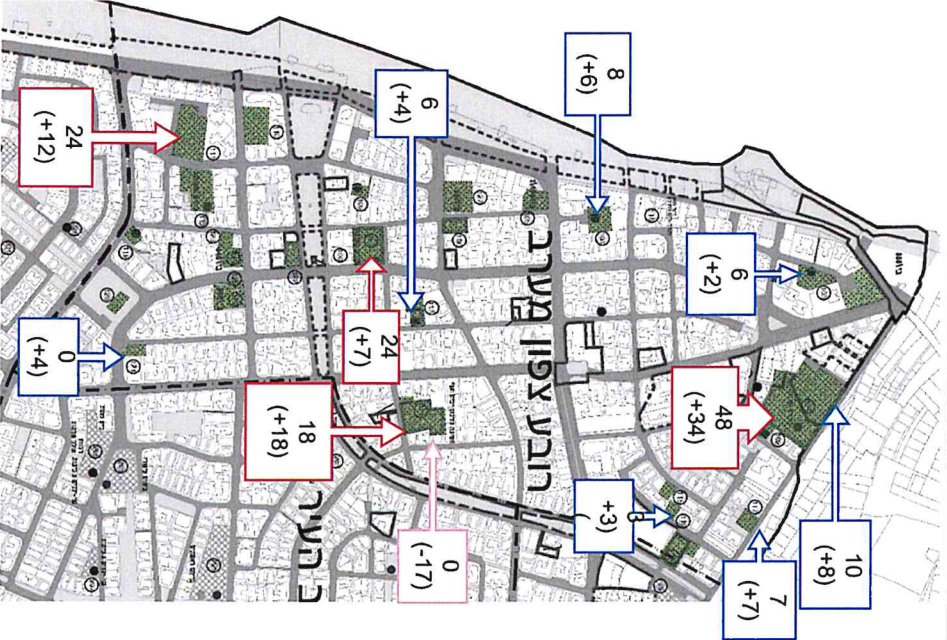


תוספת יח"ד עד 2025: 1,022
 תוספת יח"ד עד 2030: 2,983

חלוקה לזרמי חינוך



// מצב עתיד - המלצה לפריסת פרוגרמה עתידית



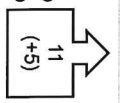
פעור	מסלול						תוספת נדרשת	מוסדות חינוך הניתנים ברמה עירונית
	צפון מזרח	צפון מערב	לב העיר	עסקים	דרום מערב חדש	דרום מזרח		
18	0	19	0	0	10	0	-14	ב"ס חינוך מיוחד (כיתות)
-3	167	-17	0	77	60	170	18	ב"ס על יסודי (כיתות)

התכנות ברובע	מוסדות
+71	ב"ס יסודי (כיתות)
0	ב"ס חינוך מיוחד (כיתות)
-17	ב"ס על יסודי (כיתות)
+34	גנים (כיתות)
48+	מעונות יום (כיתות)
0	מרכזות (מ"ר)
+1700	תנועת נוער (מ"ר)
0	דלת (מ"ר)
1000	רווחה (מ"ר)
+4200	בריאות (מ"ר)

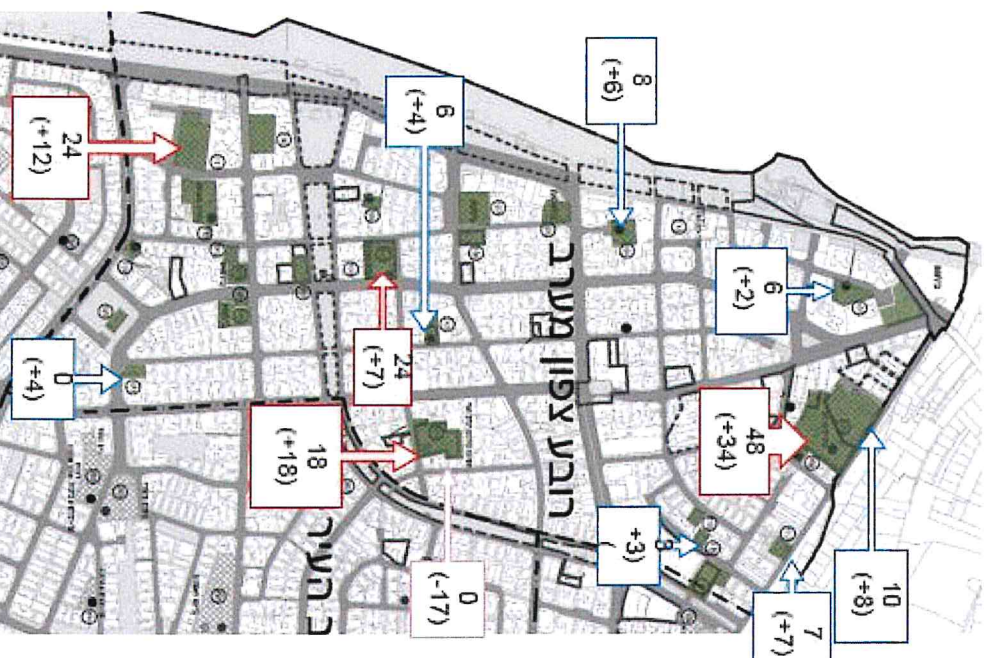


הערכה היא כי לפחות 50% משטחי הבריאות יבוצעו בשטחים שכירים בהיקף של כ- 22000 מ"ר בנ"י.

סה"כ יחידות בתא חשטה סמוך לתוספת יחידות. סימון תוספת יחידות.



מצב עתידי – צפי ביקוש 2030 מול היצע פוטנציאלי ברובע צפון מערב



סה"כ יחידות בתא השטח
סימון תוספת יחידות.

11 (+5)

פער	צפי ביקוש עד 2030	התכנות לתוספת ברובע	
+55	16 (מ"מ)**	+71	בי"ס יסודי (כיתות)
השירות ניתן ברמה העירונית	השירות ניתן ברמה העירונית	0	בי"ס חינוך מיוחד (כיתות)
השירות ניתן ברמה העירונית	השירות ניתן ברמה העירונית	-17	בי"ס על יסודי (כיתות)
+17	+17	+34	גנים (כיתות)
+28	+20	48+	מעונות יום (כיתות)
***-1650	+1,650	0	תרבות (מ"ר)
+1700	0	+1700	תנועת נוער (מ"ר)
0	0	0	דת (מ"ר)*
השירות ניתן ברמה העירונית	השירות ניתן ברמה העירונית	1000	רווחה (מ"ר)
+2,950	+1,250	+4200	בריאות (מ"ר)*

* 20% דת ו-50% בריאות בשטחים פרטיים

** בבת ים אין אחרי רישום למוסדות חינוך וצפי הביקוש לחינוך ממ"ד ומוכש"ר נבחנים ברמה העירונית

*** יכול לקבל מענה בשטחים מבוזים

פרוגרמה למרחב הציבורי הפתוח – רמה רובעית



רובע	מרחב ציבורי פתוח נדרש למצב קיים עד 2025 (בדונם, לפי 5 מ"ר לנפש)			מרחב ציבורי פתוח נדרש עד 2030 (בדונם, לפי 5 מ"ר לנפש)			מציא קיים מרחב ציבורי פתוח (דונם)*	לב העיר
	סה"כ צורך	עודף/חסר	סה"כ צורך	עודף/חסר	סה"כ צורך	עודף/חסר		
לב העיר	151.1	-70.6	165.9	-85.4	176.9	-96.4	80.5	
צפון מזרח	121.4	65.4	133.6	53.2	150.0	36.8	186.8	
צפון מערב	144.7	-92.3	160.0	-107.6	189.5	-137.1	52.4	
דרום מזרח	128.0	47.3	143.2	32.1	170.4	4.9	175.3	
דרום מערב	162.3	-24.3	176.9	-38.9	187.7	-49.7	138.0	
העסקים	4.0	17.5	10.5	11	39.6	-18.1	21.5	
דרום חדש	10.3	117.7	58.2	69.8	92.5	35.5	128.0	
סה"כ	721.7	60.7	848.2	-65.8	1,006.4	-224.1	782.5	

* **מכתב ציבורי פתוח** שאינם כולל עירוני.

- במציא המרחבים הציבוריים הפתוחים בכל חובע חובללו יעודי הקרקע; שצ"פ, שיכר עירונית, פארק/גן ציבורי.
- בטבלה לעיל מוצג תחשב צרכי מע"פ ל**אזור הקיימת**, לאוכלוסייה החזויה **לשנת 2025 ולשנת 2030**.
- בהתאם להמלצת המדר"ר החדש להקצאות קרקע, ובהתאם לתמוג בעיריית בת-ים (3 מ"ר סף בית ועוד 2 מ"ר רובעי) הונחה הקצאה לצרכי "סף בית" ורובעי של 5 מ"ר **לנפש** מרחב ציבורי פתוח.
- **ממצאים:**
- ברובעים **המזרחיים** ורובע **דרום חדש** יש **מצאי** מרחב ציבורי פתוח גדול **שנותר מענה** מעל לצרכי האוכלוסייה ברובע.
- לעומת זאת, **בלב העיר**, **בדרבניים** **המערביים** וברובע **העסקים** קיים או צפוי **בתחתית מחסור** במרחבים ציבוריים פתוחים. בהתאם לכמות האוכלוסייה שעפויה להחוסף.

פרוגרמה עירונית ותחזיות חינוך בת-ים



פרוגרמה למרחב הציבורי הפתוח – ברמה הכלל עירונית

* סלבד במצאי החובנים יש עוד כ- 70 דונם מיליף סביב בית העלמין



מציאי קיים מרחב ציבורי פתוח	מרחב ציבורי פתוח נדרש עד 2030 (בדונם, לפי 7 מ"ר לנפש)			מרחב ציבורי פתוח נדרש עד 2025 (בדונם, לפי 7 מ"ר לנפש)			מרחב ציבורי פתוח נדרש למצב קיים (בדונם, לפי 7 מ"ר לנפש)			רובע
	סה"כ צורך	עודף/חסור	סה"כ צורך	עודף/חסור	סה"כ צורך	עודף/חסור	סה"כ צורך	עודף/חסור		
80.5	247.6	-167.1	232.3	-151.8	211.6	-131.1	211.6	80.5	לב העיר	
186.8	210.0	-23.2	187.0	-0.2	170.0	16.8	170.0	186.8	צפון מזרח	
192.3	265.2	-72.9	224.0	-31.7	202.6	-10.3	202.6	192.3	צפון מערב	
175.3	238.5	-63.2	200.5	-25.2	179.2	-3.9	179.2	175.3	דרום מזרח	
210.7	262.7	-52	247.6	-36.9	227.1	-16.4	227.1	210.7	דרום מערב	
69.7	55.4	14.3	14.7	55	5.5	64.2	5.5	69.7	העסקים	
347.4	129.5	217.9	81.4	266	14.4	333	14.4	347.4	דרום חדש	
1,333.6*	1,408.9	-75.3	1,187.5	146.1	1,010.4	323.2	1,010.4	1,333.6*	סה"כ	

□ ברמה הכלל עירונית מצאי כלל המרחבים הציבוריים הפתוחים בעיר (שצ"פ, חוף רחצה, כיכר עירונית, פארק/גן ציבורי וספורט) **עומד היום ובישנת 2025** בתקן שמקובל על"י עיריית בת-ים ביחס לצורך במרחב ציבורי פתוח בכל העיר. התקן הוא **7 מ"ר לנפש**. הצורך מורכב מ: 3 מ"ר לנפש סף בית | 2 מ"ר לנפש רובעי | ועוד 2 מ"ר לנפש עירוני.

- משוגב לצינור:
- ברובעים דרום חדש והעסקים **עודף משמעותי** הן ביחס לצרכי האוכלוסייה הקיימת והן ביחס ל-2030.
- במרבית הרובעים ישנו **חסור קטן** (אם בכלל) בין המצאי הקיים לצרכי האוכלוסייה הקיימת.
- ברובע לב העיר וברובעים המערביים **המתסור** ביחס לתקן - קיים כבר היום והוא **הולך וגדל** עד שנת 2030.
- בסה"כ בעיר - תוספת האוכלוסייה החזויה **עד 2030** צפויה לגרום ל**חסור כלל עירוני של כ-753 דונם** במרחב ציבורי פתוח **ביחס למצב הקיים** (בהיעדר תוספת שטחי מרחב ציבורי פתוח).



סיוכום

- דו"ח אסטרטגי לאזורי ציבור שנערך ב-2020 בדקן ביקושים לאזורי ציבור הנדרשים בעיר עד 2030 ויצר תכנית עבודה לחומש ועד סוף העשור.
- דו"ח אסטרטגי לאזורי ציבור שנערך ב-2018 בדקן את אפשרויות הקיבולת של השטחים האיבוריים בעיר והציע פריסה אפשרית למימוש ביקושים.
- בדיקת המאזן ברובע מול שני הדו"חות שבוצעו מעלה כי קיים מענה רובעי למוסדות האיבור הנדרשים עד סוף העשור
- בהתאם להמלצת הדו"חות העירייה מקדמת תב"ע כלל עירונית להגדלת זכויות במגרשים לטובת שימוש יעיל של השטחים החומים.
- עם ניהול נכון של השטחים העירוניים והגדלת הזכויות במגרשים הקיימים, אנו לא צופים מחסור בשטחים עבור הצרכים הנדרשים למוסדות ציבור ברובע עד לסוף העשור.
- מבחינת השטחים הפתוחים, המרקם של הרובע מתאפיין בצפיפות רבה כבר היום וניתן לראות כי לפי בדיקה של 5 מ"ר לנפש הרובע נמצא כבר במחסור שעתיד לגדול במהלך העשור. יחד עם זאת תושבי הרובע נהנים מקרבה לחוף הים ולשדרות העצמאות המפותחות בימים אלה.