

מסמך מדיניות: מדיניות תמורות**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20260003 בתאריך: 24/03/2026

שם: מדיניות תמורות לתוספת לפינוי בינוי

נושא: אישור מסמך מדיניות

עיריית בת-ים

בעלי עניין:

ועדה מקומית

בעלים:**כתובת:**

בת ים

מטרת הדיון

בדיון וועדת המשנה לתו"ב מתאריך 14.9.25 הוחלט לאשר מדיניות המגבילה את התמורות המחושבות בתקן 21 לתוספת פינוי בינוי לעד 12 מ"ר שטחי פלדלת לכל דירה קיימת ומאושרת.

על החלטה זו הוגש ערר מטעם מר עופר שובע, בעל דירה בעיר בת ים, שטען בין השאר לחוסר שקיפות מצד הוועדה, שבא לידי ביטוי בהכנסת הנושא מחוץ לסדר היום ולחוסר נימוק מספק של ההחלטה. ועדת הערר החליטה בתאריך 16.10.25 כי אין בסמכותה לדון בנושא מסמך המדיניות והערר נמחק, אך המליצה להעלות את הנושא לדיון מחדש שייקבע כחלק מסדר היום אשר מפורסם במועד, וירחיב את נימוקי המדיניות. בהתאם להמלצה זו של ועדת הערר, מטרת הדיון היא דיון נוסף במדיניות התמורות.

מטרת התוכנית:

העיר בתיים מצויה בימים אלו בתהליכי התחדשות עירונית מואצים, שבמסגרתם מקודמת תוספת של כ-30 אלף יחידות דיור הנמצאות בשלבי תכנון ובנייה. תהליכים אלו מביאים עימם אתגרים והזדמנויות רבים במגוון תחומים במרחב העירוני. לצורך קידום ההתחדשות העירונית, העירייה מפגינה גמישות תכנונית בפרמטרים רבים – החל בקידום מוסדות חינוך קומפקטיים, דרך שילוב מוסדות ציבור במבנים משולבים. צעדים אלו מחייבים את העיר בהתמודדות משמעותית במישורים הכלכליים, הניהוליים והתפעוליים. נוסף על כך, לנוכח העובדה שבעיר קודמו בשנים האחרונות מספר גדול מאוד של יחידות דיור, וכי לעיר בתיים אין עתודות קרקע נוספות, אין אפשרות להוסיף יחידות דיור מעבר לקיבולת הפרוגרמטית שנקבעה במסגרת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית. קיבולת זו נועדה לאפשר התחדשות של מספר מרבי של בניינים בעיר. המציאות העירונית המורכבת מחייבת גמישות הן מצד התושבים והן מצד העירייה, על מנת להבטיח את הצלחת תהליכי ההתחדשות. למדיניות התמורות ישנה השפעה על מספר פרמטרים משמעותיים המשפיעים על התוצר שיתקבל:

1. תחושת הצפיפות במרחבי המגורים בעיר
 2. איכות התוצר האדריכלי
 3. כלכליות הפרויקטים, תוך שמירה על מינימום נדרש של תוספת יחידות דיור בתיים היא אחת הערים הצפופות בישראל, והפיתוח המקודם יגביר את הצפיפות אף יותר. בשל כך, תוספת יחידות הדיור ותוספת שטחי המגורים נבחנות בקפידה, ונדרשת שמירה על תוספת מינימלית ככל האפשר. הגדלת שטחי המגורים מעבר לנדרש עלולה להביא לבניינים צפופים וחשירי אווריריות, הפוגעים בפרטיות הדיירים ובאיכות האדריכלית.
- ברובעים הוותיקים של העיר הצפיפות הנכנסת כבר כיום גבוהה במיוחד ביחס לערים אחרות. כך למשל, ברובע לב העיר עומדת הצפיפות על כ-24 יחידות דיור לדונם. במסגרת העבודה על התכנית הכוללת להתחדשות עירונית נמצא כי מדיניות התמורות משפיעה באופן מהותי על רווחיות הפרויקטים: בבדיקה מדגמית נמצא כי הפער ברווחיות בין פרויקטים המציעים תוספת של 12 מ"ר לבין כאלה ללא תוספת כלל נע בין 9% ל-13%. במקרים מסוימים, פרמטר התמורות לבדו עשוי להשפיע על היתכנותו של פרויקט להתקדם.
- על רקע זה עולה צורך משמעותי ביצירת ודאות תכנונית מרבית – בכלל ההיבטים, ובפרט בנושא התמורה לבעלי הדירות בפרויקטים של פינוי-בינוי. היעדר מדיניות ברורה עלול לפגוע בתוצר האדריכלי, לגרום לעיכובים בקידום פרויקטים ולפגוע ביכולת לממש את ההתחדשות העירונית לטובת התושבים והעיר.
- לשם קידום ודאות, אחידות ושוויון בין התושבים והיזמים הפועלים בעיר, מוצעת מדיניות לקביעת מגבלה על תוספת השטח לכל דירה קיימת במסגרת תמורות לבעלי הזכויות – עד 12 מ"ר שטחי פלדלת לכל היותר לדירה. למען הסר ספק, מעבר לתוספת זו יוכלו היזמים להציע מרפסות, חניות ומחסנים, אשר אינם נכללים במגבלת שטחי

הדירה.
ככל שבהסכמים פרטניים בין יזם לבעל דירה ייקבעו תמורות העולות על האמור, תוספת זו תיגרע משטחי השיווק של היזם, הנקבעים על בסיס מגבלות התכנית והשטחים הסחירים לאחר הפחתת התמורות לדיירים.
חשוב לציין כי המדיניות המוצעת תואמת את מדיניות הוועדה המחוזית וכן את מדיניות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בנושא זה.

חוו"ד מהנדס הועדה

בת ים היא מהערים הצפופות בישראל, וההתחדשות העירונית בה פועלת בתוך רקמה קיימת ורוויה. היעד העירוני המרכזי, הוא השגת איזון תכנוני מיטבי: מתן מענה לבטיחות המבנים (מיגון וחיזוק), תוך תוספת יחידות דיור (יח"ד) מבוקרת על מנת לשמור על איכות החיים בעיר ולאפשר מקסימום התחדשות בעיר. המטרה היא להבטיח שהפריקט החדש ישתלב במערך התשתיות העירוני מבלי לייצר עומס שיפגע באיכות החיים של התושבים.

לאור נתוני הצפיפות הנכנסת הגבוהים בעיר, עיריית בת ים מבקשת לאמץ מדיניות תמורות ברורה. בעוד שבעבר ניתנו תמורות של 25 מ"ר ואף יותר, המדיניות הנוכחית מגבילה את התמורות בחישוב תקן 21 לטווח של 0-12 מ"ר. צמצום התמורות הוא אחד המפתחות המרכזיים להשגת האיזון הנדרש. ככל ששטח דירות התמורה קטן יותר, קטן הצורך של היזם בתוספת יח"ד למכירה כדי להגיע לרווחיות, ובכך נמנעת הגדלה בלתי מבוקרת של כמות הדירות הסופית במגרש וההיתכנות הכלכלית של הפריקט משתפרת.

1. מבחינת היזם, כל מ"ר שניתן לדייר הוותיק הוא שטח שעלויות בנייתו גבוהות אך הוא אינו מניב הכנסה. מבחינה זו, לצמצום התמורות ישנם שני יתרונות עיקריים:
1.1 צמצום נפחי הבנייה: הפחתת כמות הדירות למכירה מאפשרת לתכנן מגדלים בעלי מסה פרופורציונלית יותר, המפחיתה בנייה של מגדלים מסיביים שחוסמים מסדרונות אוויר ואור שמש.

1.2 איכות התכנון: תכנון שאינו כבול לצורך של הגדלת זכויות בנייה רק לצורך מימון תמורות, מאפשר גמישות אדריכלית גבוהה יותר וחלוקת פנים פונקציונלית ואיכותית יותר עבור הדיירים.

2. המשמעות של תוספת יחידות דיור אינה נמדדת רק ברמת המגרש הבודד, ויש לבחון אותה בפן העירוני:

2.1 השפעת המקרו: בעוד שתוספת של מספר יחידות דיור בבניין אחד עשויה להיראות זניחה, הרי שבבת ים מקודמים עשרות פרויקטים במקביל. תוספת שטח של 12 מ"ר לכל דייר בכלל הפרויקטים בעיר מתורגמת למאות יחידות דיור נוספות במצטבר.

2.2 כושר נשיאה עירוני: כמות יחידות דיור גבוהה כזו יוצרת עומס קריטי על מערכות התחבורה, על מוסדות החינוך ועל השטחים הירוקים, שאינם יכולים להתרחב בהתאמה במרחב הבנוי הקיים של בת ים. ריסון התמורות הוא אחת הדרכים לייצר תכנון מאוזן המאפשר לעיר להמשיך לתפקד באופן יעיל ולספק מענה ושירות ראויים לתושביה.

עיריית בת ים רואה בצמצום התמורות מהלך אחראי שנועד להגן על עתיד העיר ואיכות החיים בה ולשפר את ההיתכנות הכלכלית למיזמי התחדשות עירונית. המטרה אינה מניעת רווח מהדיירים, אלא שיפור הסיכויים להתממשות ההתחדשות העירונית בכמה שיותר נכסים במרחב ובכך שהנכסים החדשים יעמדו באמות המידה הראויות, בפרט לעניין המיגון, הבטיחות ואיכות התכנון הנדרשים. אימוץ מדיניות התמורות לפי 0-12 מ"ר הוא מהלך הכרחי לשמירה על מרחב עירוני מתפקד.

עיריית בת-ים תמשיך לקדם פרויקטים המציגים איזון נכון בין חידוש המבנים לבין שמירה על קנה מידה עירוני הגיוני, מתוך הבנה שתכנון מיטבי נמדד באיכות המרחב כולו. כמו כן, ראוי לומר כי התמורות אינן "מופחתות" אלא משתנות בהתאם למציאות הכלכלית, התכנונית ורגולטורית בעיר בת-ים בפרט ובמדינת ישראל בכלל. בעלי הנכסים יזכו עדיין לדירה חדשה, שתכלול מרחב מוגן, חניה, מרפסת, פתרונות תחזוקה, מעלית, מערכות חדישות ועוד.

בהתאם לכל זאת, המלצת מהנדס העיר היא לאמץ מדיניות זו.

ה ח ל ט ה:

בת ים היא מהערים הצפופות בישראל, וההתחדשות העירונית בה פועלת בתוך רקמה קיימת ורוויה. היעד העירוני המרכזי, הוא השגת איזון תכנוני מיטבי: מתן מענה לבטיחות המבנים (מיגון וחיזוק), תוך תוספת יחידות דיור (יח"ד) מבוקרת על מנת

לשמור על איכות החיים בעיר ולאפשר מקסימום התחדשות בעיר. המטרה היא להבטיח שהפרויקט החדש ישתלב במערך התשתיות העירוני מבלי לייצר עומס שיפגע באיכות החיים של התושבים.

לאור נתוני הצפיפות הנכנסת הגבוהים בעיר, עיריית בת ים מבקשת לאמץ מדיניות תמורות ברורה. בעוד שבעבר ניתנו תמורות של 25 מ"ר ואף יותר, המדיניות הנוכחית מגבילה את התמורות בחישוב תקן 21 לטווח של 0-12 מ"ר. צמצום התמורות הוא אחד המפתחות המרכזיים להשגת האיזון הנדרש. ככל ששטח דירות התמורה קטן יותר, קטן הצורך של היזם בתוספת יח"ד למכירה כדי להגיע לרווחיות, ובכך נמנעת הגדלה בלתי מבוקרת של כמות הדירות הסופית במגרש וההיתכנות הכלכלית של הפרויקט משתפרת.

1. מבחינת היזם, כל מ"ר שניתן לדיר הוותיק הוא שטח שעלויות בנייתו גבוהות אך הוא אינו מניב הכנסה. מבחינה זו, לצמצום התמורות ישנם שני יתרונות עיקריים:

1.1. צמצום נפחי הבנייה: הפחתת כמות הדירות למכירה מאפשרת לתכנן מגדלים בעלי מסה פרופורציונלית יותר, המפחיתה בנייה של מגדלים מסיביים שחוסמים מסדרונות אוויר ואור שמש.

1.2. איכות התכנון: תכנון שאינו כבול לצורך של הגדלת זכויות בנייה רק לצורך מימון תמורות, מאפשר גמישות אדריכלית גבוהה יותר וחלוקת פנים פונקציונלית ואיכותית יותר עבור הדיירים.

2. המשמעות של תוספת יחידות דיר אינה נמדדת רק ברמת המגרש הבודד, ויש לבחון אותה בפן העירוני:

2.1. השפעת המקרו: בעוד שתוספת של מספר יחידות דיר בבניין אחד עשויה להיראות זניחה, הרי שבבת ים מקודמים עשרות פרויקטים במקביל. תוספת שטח של 12 מ"ר לכל דייר בכלל הפרויקטים בעיר מתורגמת למאות יחידות דיר נוספות במצטבר.

2.2. כושר נשיאה עירוני: כמות יחידות דיר גבוהה כזו יוצרת עומס קריטי על מערכות התחבורה, על מוסדות החינוך ועל השטחים הירוקים, שאינם יכולים להתרחב בהתאמה במרחב הבנוי הקיים של בת ים. ריסון התמורות הוא אחת הדרכים לייצר תכנון מאוזן המאפשר לעיר להמשיך לתפקד באופן יעיל ולספק מענה ושירות ראויים לתושביה.

עיריית בת ים רואה בצמצום התמורות מהלך אחראי שנועד להגן על עתיד העיר ואיכות החיים בה ולשפר את ההיתכנות הכלכלית למיזמי התחדשות עירונית. המטרה אינה מניעת רווח מהדיירים, אלא שיפור הסיכויים להתממשות ההתחדשות העירונית בכמה שיותר נכסים במרחב ובכך שהנכסים החדשים יעמדו באמות המידה הראויות, בפרט לעניין המיגון, הבטיחות ואיכות התכנון הנדרשים. אימוץ מדיניות התמורות לפי 0-12 מ"ר הוא מהלך הכרחי לשמירה על מרחב עירוני מתפקד.

עיריית בת-ים תמשיך לקדם פרויקטים המציגים איזון נכון בין חידוש המבנים לבין שמירה על קנה מידה עירוני הגיוני, מתוך הבנה שתכנון מיטבי נמדד באיכות המרחב כולו. כמו כן, ראוי לומר כי התמורות אינן "מופחתות" אלא משתנות בהתאם למציאות הכלכלית, התכנונית ורגולטורית בעיר בת-ים בפרט ובמדינת ישראל בכלל. בעלי הנכסים יזכו עדיין לדירה חדשה, שתכלול מרחב מוגן, חניה, מרפסת, פתרונות תחזוקה, מעלית, מערכות חדישות ועוד.

בהתאם לכל זאת, הוחלט לאשר מדיניות זו.

הצבעה:

בעד - 6 (רפי ברנו עזב את הישיבה)

נגד - 2 (אפרים מזרחי ואירנה גנין)