

ו' אב, תשפ"ה
31 יולי, 2025

לכבוד

א.ג.ב.,

הריני מתכבדת להזמין לשיבת מועצת עיר מן המניין **39.20**, שתתקיים ביום ג', בתאריך **5.8.25**, בשעה 18:00, בחדר ישיבות בבניין העירייה.

סדר היום:

1. תקציבים בלתי רגילים.
2. אישור לקיחת הלוואה עצמית בסך של 40 מלש"ח מקרנות הפיתוח לשימוש התקציב השוטף מבצע עם כלביא.
3. פרוטוקול הארכת שרות.
4. חילופי גברי בוועדות החובה.
5. כתב מינוי והסמכה למפקחים.
6. אישור תכנית בי/550 מתחם ביל"ו.
7. אישור תכנית בי/1/550 מק איחוד וחלוקה מתחם ביל"ו בת ים.
8. אישור תכנית בי/588 פינוי בינוי מתחם בלפור חנה סנש בת ים.
9. מינוי דירקטורים בחברות עירוניות.
10. הסמכה ממונה על הגבייה לפי פקודת המיסים גבייה.
11. הודעה על היטל השבחה מטרו.
12. אישור פרוטוקול 2.25 ועדת חינוך.
13. אישור תבחינים לתמיכות לשנת 2026.
14. אישור פרוטוקול 2.25 ועדת תמיכות.
15. אישור פרוטוקול 1.25 ועדת הקצאות.
16. פרוטוקול ועדת תרומות 2.25 + 3.25.
17. אישור פרוטוקול ועדת נסיעות 5.25 - חינוך.
18. דוח רבעוני לשנת 2025 לתקופה רבעון 1.
19. דוחות כספיים של החברה לתרבות פנאי וספורט בע"מ ליום 31.12.2024.
20. שונות.

בברכה,

דורית מוריה

מנהלת האגף המוניציפאלי



1

תב"רים לאישור מועצה: 39/20 לתאריך: 05/08/2025

תב"רים חדשים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	סכום	מקורות המימון
1	4686/742	עבודות פיתוח במתחם מצדה (תוכנית ב.י. 529/1).	3,000,000	540-ק. פיתוח כבישים- 3,000,000
		מיועד לביצוע עבודות פיתוח ע"י חברת "קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ ו"קרדן גדלן ייזום ופיתוח בע"מ". שצ"פ חדש (465 מ"ר במגרש 301), הרחבת מדרכה ((179 מ"ר במגרש 402), חיבור לרחוב רזיאל (208 מ"ר במגרש 404), קו ניקוז ברחוב מצדה (130 מ"א בקוטר 60 ס"מ). אומדן העבודות כולל מע"מ לאחר הנחה 15% ממחירון דקל בסך 2,689,371 ש"ח וכן תוספת בגין הצמדות כ- 10% בסך 310,629 ש"ח.		
2	4687/828	מ.פ.ס 2025-תוכניות הפעלה נוער וצעירים	945,000	מ.פ.ס-945,000
		מיועד לאירועים: פתיחת הקיץ פסטיבל הברכה, אירועי מוצ"ש בטיילת, אירוע נוער, הצדעה לכוחות הביטחון, מופע מזרקות, אירוע שבועות, הוקרה לנכי צה"ל		
3	4688/810	מ.פ.ס 2025-חוג לכול ילד	4,253,196	מ.פ.ס-4,253,196
		מיועד אפשר לכל התלמידים בכיתות א-ג המתגוררים בבת ים להשתתף בחוג אחד חינם לפי בחירתם. היצע החוגים הינם בתחומי דעת מגוונים הכוללים חוגי טכנולוגיה, אומנות, מחול, ספורט, מוזיקה, שפות ומדעים.		
4	4689/828	מ.פ.ס 2025-תוכניות הפעלה נוער וצעירים (386,622 ש"ח) + הכנה לצה"ל (150,000 ש"ח)	536,622	מ.פ.ס-536,622
		מיועד: פעילות ימית-120,000 ש"ח, עידוד מצוינות-145,000 ש"ח, סיירת חסד-30,000 ש"ח, איגי-20,000 ש"ח, עידוד לאקדמיה-30,000 ש"ח, חיזוק חוסן חיילים משוחררים-41,622 ש"ח. הכנה לצה"ל-150,000 ש"ח		
5	4690/810	עיר ללא אלימות 2025	1,324,187	מ.בטחון לאומי-1,043,515 מ.פ.ס-280,672
		מיועד ליישום תוכניות הרשות הלאומית לביטחון קהילתי ברשות. מימון חלק העירייה בתוכנית ע"י מפעל הפיס. תקצוב נוסף עבור פרויקט "מתחברים לנוער בחופים" בסך 275,000 ש"ח במימון 100%. מיועד לתמיכה בבני נוער הנמצאים בחופים ובמוקדי בילוי על מנת למזער תופעות של שימוש בסמים, אלכוהול ואלימות. כמו כן אושר תקציב לטובת פעילות למפונים בסך 90,000 ש"ח במימון 100% וכן תקורה לחברה בסך 54,500 ש"ח.		
6	4691/841	מ.פ.ס 2025-ילדים בסיכון התפתחותי בגיל הרך	116,376	מ.פ.ס-116,376
		מיועד: הדרכה פרטנית להורים-50,000 ש"ח, פעילות לאיתור והעשרה לגילאי (0-3) סדנאות-37,000 ש"ח, חיזוק קשר הורים לילדים בגיל הרך (0-3)-29,376 ש"ח.		

7	4692/841	מ.פ.ס 2025-פעילות למגזר החרדי	160,000	מ.פ.ס-160,000
	מיועד: שמחת בית השואבה אירוע סוכות בבית כנסת עירוני- 90,000 ₪, שמחת בית השואבה - אירוע בסוכה מרכזית-20,000 ₪, אירוע שירה לכול המשפחה-50,000 ₪.			
8	4693/841	מ.פ.ס 2025-חיוזק חוסן קהילתי	270,880	מ.פ.ס-270,880
	מיועד: בניית רשת קהילה לייצר חיי קהילה-40,880, אירועי תרבות קהילתיים ואירועי שיתוף ציבור-150,000 ₪, פלטפורמה דיגיטלית המאפשרת לכל חבר קהילה לקחת חלק ביצירת תוכן וחשיפה לתוכן-80,000 ₪.			
9	4694/841	מ.פ.ס 2025-ממשבר לצמיחה	92,800	מ.פ.ס-92,800
	מיועד לליווי פרטני ע"י יועצים בתחומי כלכלת המשפחה, תעסוקה למשקים במשבר עם היתכנות לשיקום			
10	4695/841	מ.פ.ס 2025-ליווי משפחות לילדים עם מוגבלות שכלית	38,250	מ.פ.ס-38,250
	מיועד: הדרכה לחונכים ומתנדבים לפיתוח קשר אישי, גבולות, חינוך לעצמאות, מרחב אישי בטוח-24,000 ₪, שלושה אירועי שיא לבני המשפחות והמלווים בחגים ובקיץ-14,250 ₪.			
11	4696/841	מ.פ.ס 2025-פעילות קהילתית לנער וילדים	245,700	מ.פ.ס-245,700
	מיועד לפעילות העשרה קהילתית בגינות ציבוריות ברחבי העיר במהלך חודשי הקיץ			
12	4697/810	מ.פ.ס 2025-אוריינות לגיל הרך	364,000	מ.פ.ס-364,000
	מיועד לצמצום פערים שפתיים – הדרכה לקבוצת ילדים עם קשיי שפה בגני ילדים			
13	4698/810	מ.פ.ס 2025-אתגרים	139,120	מ.פ.ס-139,120
	ספורט אתגרי לילדים בשבע כיתות של החינוך המיוחד (טיפוס, סנפלינג, פעילות מוטורית לשיפור דימוי עצמי)			
14	4699/810	מ.פ.ס 2025-שדות	87,000	מ.פ.ס-87,000
	מיועד לליווי משפחות בסיכון לחיזוק קשרי הורים ילדים			
15	4700/810	מ.פ.ס 2025-סודקות את תקרת הזכוכית	264,330	מ.פ.ס-264,330
	תוכנית העצמה לנערות לצמצום פערים חברתיים וקידום שוויון הזדמנויות בין אוכלוסיות ובין מגדרים			

מ.תחבורה-סימון כבישים והתקני בטיחות לשנת 2024	4701/742	120,794	מ.תחבורה- 96,635 קרן השבחה – 24,159
16 מיועד לסימון מעברי חציה, שילוט והתקני בטיחות בסמוך למוסדות חינוך. במימון 80% ע"י משרד התחבורה. תוקף ההרשאה (1001805878) הוארך עד ל-31/12/2025.			

מ.פיס 2025- תוכנית בין משרדית - 360	4702/810	292,810	מ.פיס – 292,810
17 מציג לתוכנית הבין משרדית לטיפול בנוער בסיכון			

בי"ס יד מרדכי-הקמת מתחם 6 כיתות	4703/810	5,150,000	ק.השבחה-5,150,000
18 קיים צורך שהוכר ע"י משרד החינוך לתוספת 6 כיתות לבי"ס יד מרדכי (שטח ברוטו כ- 1,000 מ"ר). העלות כולל הביצוע והתכנון מתייחס "לבניה קלה" בסך 5,154,000 ש"ח, כיתות לימוד סטנדרטיות ללא הצטיידות. לתשומת לב כי האישור של משרד החינוך מתייחס לבינוי של כיתות ולא למבנים יבילים (בניה קלה כפי שמתוכנן) שבגינם לא נקבל מימון. הנחיית הגזבר כי אין להתחיל בבנייה ללא הרשאה ממשרד החינוך, טרם התחלת עבודות ההקמה. (יודגש כי הסכום בתב"ר מתייחס לבנייה קלה של 6 כיתות)			

העתקת מבנה לוגיסטי מבי"ס תחכמוני	4704/938	4,500,000	קרן השבחה – 4,500,000
19 התקציב נועד להעתקת מבנה לוגיסטי עירוני המשמש מזה למעלה מ-15 שנה כמרכז לתמיכה במשפחות בזקקות. המבנה פועל כיום בשטח בית ספר תחכמוני, ועל פי בקשת אנשי המקצוע במינהל החינוך – נדרש לפנותו בשל פגיעה בבטיחות הפעילות החינוכית במתחם. המתחם יועתק לשטח בדרום מזרח העיר ויכלול מבנה סגור בשטח של כ- 300 מ"ר וכן שטח פתוח נוסף של 150 מ"ר.			

שיפוץ היכל התרבות	4705/822	300,000	קרן השבחה – 300,000
20 היכל התרבות החל לפעול בשנת 1998. נדרש לחדש את הנראות ולבצע עבודות: שירותים, שירותי נכים, במה חדשה, מבואה, צגים ועוד. התקציב מיועד בשלב זה לתכנון ולאומדן עלויות ביצוע.			

מתקני אשפה סולאריים קבועים במרחב הציבורי	4706/712	2,000,000	קרן שצ"פ – 2,000,000
21 מיועד להתקנת מתקני אשפה סולאריים ברחבי העיר (כ-100 מתקנים). מדובר במתקן קבוע וסגור עם יכולת דחיסה 1:5 המופעל באנרגיה סולארית. יותקנו במקומות מרכזיים (גינות, מרכזים מסחריים, צירים ראשיים)			

הגדלת תב"רים ושינויים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
1	4124/810	פעילות בטיחות בדרכים		1,526,875	87,500	מ.תחבורה- 70,000 -540 ק.כבישים- 17,500
						מיועד למימון פעילויות בבתי"ס במימון 80% ע"י הרשות לבטיחות בדרכים התחייבות 1001913851 מתאריך 28/5/2025

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
2	4132/810	מיגון מוסדות חינוך	2,636,556	2,386,556	250,000	מ.חינוך- 187,500 -540 ק.השכחה- 62,500
						מיועד למרכיבי ביטחון, חירום ובטיחות במוסדות חינוך תקנה 17-01-60-20 בעדיפות גידור, שער חירום דן-כנפי, ביתני שמירה, אינטרקום לחצני מצוקה לגני ילדים, מערכות כריזה מערכות גילוי וכיבוי אש לבתי"ס-חלקי.

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
3	4197/851	הקמת בית כנסת לעדה האתיופית	17,000,000	16,100,000	900,000	ק.השכחה- 900,000
						עקב תוצאות מכרז יש לעדכן את סכומי הבנייה ובהתאם את עלויות התכנון, הייעוץ, הניהול והפיקות, התקורה לחברה מע"מ ובצ"מ בכ- 900,000 ש"ח.

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
4	4351/938	בניית מתחם המשק החדש	13,400,000	12,250,000	1,150,000	ק.השכחה- 1,150,000
						נדרשת הגדלה בגין רשימת חריגים בכ-950,000 ש"ח. כמו כן נדרש להכשיר חדר בקרה למצלמות נח"צ, מצלמות לאכיפת עבירות חניה, מצלמות אכיפה למפגעי רעשים, בכ- 200,000 ש"ח.

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
5	4445/742	שיקום כבישים ומדרכות	32,848,917	32,500,000	348,917	איגודן - 348,917
						הכנסה בגין ביצוע עבודות קירצוף וריבוד ברח' כצנלסון

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
6	4508/812	מתחם 6 כיתות גנ"י- מגרש 74 בפארק הים	11,500,000	800,000	10,700,000	ק.השבחה ב.י 410- 10,700,000
	מיועד לבניית 6 כיתות גן. אומדן לכיתת גן אחת כולל פיתוח חצר: בצ"מ (10%), תכנון ופיקוח (11.2%), דמי ניהול לחברה (5%) ומע"מ כ- 1,917,000 ש. משרד החינוך מממן כ- 1,200,000 ש"ל לכיתת גן. טרם נתקבלה הרשאה. כשזו תתקבל יעודכנו מקורות התקציב בהתאם.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
7	4509/812	מתחם 6 כיתות מעון יום- מגרש 74 בפארק הים	11,500,000	540,000	10,960,000	ק.השבחה ב.י 410- 10,960,000
	מיועד לבניית 6 כיתות גן. אומדן לכיתת גן אחת כולל פיתוח חצר: בצ"מ (10%), תכנון ופיקוח (11.2%), דמי ניהול לחברה (5%) ומע"מ כ- 1,917,000 ש. משרד החינוך מממן כ- 1,200,000 ש"ל לכיתת גן. טרם נתקבלה הרשאה. כשזו תתקבל יעודכנו מקורות התקציב בהתאם.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
8	4581/851	הקמת מקווה בשכונת פארק הים-מגרש 74	4,600,000	3,600,000	1,000,000	ק.השבחה ב.י 410- 1,000,000
	תוספת בגין עדכון אומדן: תוספת בצ"מ 10%, תכנון ופיקוח 11.2%, דמי ניהול לחברה 5%.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
9	4638/938	מגרש 73-תכנון והקמת ביי"ס יסודי	60,800,000	47,950,000	12,850,000	ק.השבחה ב.י 410- 2,536,345 מ.חינוך- 10,313,655
	הגדלת התב"ר בהתאם לתוצאות מכרז, תוספת עבור פינוי פסולת כ-1.2 מלש"ח ו- 3% בצ"מ, 5% תקורה לחברה. סה"כ הגדלה נדרשת כ-12,834,000 ש. (סך 9,377,280 ש"ל בהתחייבות 2025020082), (סך 936,375 ש"ל בהתחייבות 2024070094). היתרה בסך 2,536,345 ש"ל קרן השבחה ב.י 410					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
10	4669/812	מגרש 350-גנ"י לחינוך מיוחד	11,100,000	10,000,000	1,100,000	ק.השבחה ב.י 410 - 1,100,000
	הגדלה מיועדת לתשלום דמי הקמה לתאגיד המים בסך 175,000 ש"ל, מכון בקרה 92,000 ש"ל, הסדרי תנועה 21,000 ש"ל, תכנון אינסטלציה 20,000 ש"ל, כלונסאות (120) 83,000 ש"ל, פינוי חול, הטמנה ועבודות עפר 280,000 ש"ל, פיתוח חצרות ומתקנים בסך 420,000 ש"ל (לשבעה גנים)					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
11	4388/743	פרויקט תאורה דקורטיבית	1,600,000	1,350,000	250,000	קרן שצ"פ - 250,000
	מיועד להקמת תאורת פסי לד דקורטיבי באיזור חוף הים במקומות הבאים: במעקות לאורך הטיילת משדרות בן גוריון יוספטל ועד שדרות בן גוריון העצמאות, בסככת חוף הסלע בטיילת עליונה, בפטריות ברצועת חוף גורדאו.					

2

29.7.2025

לכבוד
חברי ועדת כספים

א.ג.נ.

הנדון: אישור לקיחת הלוואה עצמית בסך של 40,000,000 ₪ מקרנות הפיתוח לשימוש התקציב השוטף - מבצע עם כלביא

1. משרד הפנים אישר בהוראת שעה בחוזר מנכ"ל מתאריך 16/7/2025, עקב מלחמת עם כלביא, לרשויות המקומיות הנמצאות בחזית העשייה ופועלות במתכונת חירום על מנת לאפשר רציפות תפקודית ובמתן שירותים מוניציפאליים, שימוש זמני בכספים המיועדים לפיתוח לצרכים אחרים. במסגרת זאת רשאית הרשות לקחת הלוואה עצמית מקרנות הפיתוח על מנת להשתמש בכספים אלו כמקור תקציבי לתקציב הרגיל. המטרה לסייע לרשויות המקומיות אשר נדרשות להוצאות מיוחדות התחום החירום, טיפול באוכלוסייה, הגברת המוכנות והכשירות, קידום צוותים לחיזוק החוסן החברתי, תחזוקת תשתיות דחופות, שמירה על הסדר הציבורי, פינוי אוכלוסייה, טיפול במפגעים ועוד משימות רבות, טיפול באוכלוסייה. כידוע אצלנו בעיר בת ים ארעו פגיעות כבדות כתוצאה מנפילת טילים אשר גרמו להוצאות רבות ופגיעה בהכנסות, ובכדי לעמוד במשימות כאמור אושרה לעירייה לקחת הלוואה עצמית עד לסך של 40,000,000 ₪ מקרן הפיתוח היטל השבחה, אשר תשמש לשימוש התקציב השוטף לשנים 2025-2026.

2. עיריית בת ים מעוניינת לאשר הלוואה בגובה של 40,000,000 ₪ בריבית קבועה של 3.0% ובפריסה ל - 10 שנים. החזר הקרן והריבית ייפרס על פני תקופה של 10 שנים עם גרייס לתקופה של 3 שנים.

מצ"ב - אישור מנכ"ל משרד הפנים.

הצעת החלטה:

מאשרים נטילת הלוואה עצמית מקרן פיתוח היטל השבחה, לשימוש התקציב השוטף לשנים 2025-2026, בסך של 40,000,000 ₪, החזר הקרן והריבית ייפרס על פני תקופה של 10 שנים עם גרייס לתקופה של 3 שנים, בריבית קבועה של 3.0%.

בכבוד רב ובברכה,


מרדכי בר ששת

גזבר העירייה



מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת המנהל הכללי

כ"ד בתמוז תשפ"ה
20 ביולי 2025
0600-1036-2025-0000076

לכבוד
מר צביקה ברוט
ראש עיריית בת-ים
שלום רב,

הנדון: אישור ללקיחת הלוואה בסך של 40 מלש"ח מקרנות הפיתוח של הרשות

לשימוש התקציב השוטף לשנים 2025-2026

סימוכין: פנייתכם מיום 22.06.2025

בהמשך לפנייתכם שבסימוכין ולצורך סיוע לעירייה להתמודד עם ההשלכות התקציביות של הנזקים שנגרמו לעיר במהלך מבצע "עם כלביא", הריני לאשר לעירייה לקיחת הלוואה בסך של 40 מלש"ח מקרן פיתוח היטל השבחה, לשימוש התקציב השוטף לשנים 2025-2026. החזר הקרן והריבית ייפרס ע"פ תקופה של 10 שנים עם גרייס לתקופה של 3 שנים מיום הוצאת אישור זה ובריבית קבועה של 3 אחוזים לשנה.

אישור זה כפוף להחלטת מליאת המועצה בהתאם.

מנהל,
המנהל הכללי

המנהל הכללי

העתיקים:

ענת לנקסנר - הממונה על מחוז מרכז
איתן כהן - מנהל אגף בכיר תקציבים, מינהל לשלטון מקומי
יוסי בנישתי - מנהל אגף בכיר בקרה וכלכלה ברשויות המקומיות, המינהל לשלטון מקומי
מרדכי ברשישט-גזבר העיריה
אבי אגניהו - מנהל אגף בכיר לביקורת ברשויות המקומיות והממונה על החשבונות
דוד בן שושן - מנהל אגף בקרה ורגולציה פיננסית ברשומ"ק, מינהל לשלטון מקומי
חני ביניאשווילי קריחלי - מנהלת תחום (בקרה וכלכלה ברשויות המקומיות)

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0142976

בי/550 מתחם ביל"ו

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

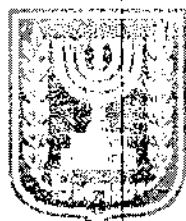
התכנית ממוקמת בכניסה הצפון-מערבית של העיר בת ים, במיקום אסטרטגי הסמוך לחוף הים ממערב ולגבול המוניציפלי עם תל-אביב יפו מצפון. התכנית מהווה רצף תכנוני אחד עם תכנית פינוי-בינוי במ/514 ישער העיר הצפונית הממוקמת ממערב לה. התכנית ממשיכה את השטח הציבורי הפתוח ברח' שמחה הולצברג המהווה ציר עירוני ירוק.



משרד התכנון
מס' 109



משרד התכנון
מס' 109



משרד התכנון
מס' 109

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בי/550 מתחם ביל"ו

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

502-0142976

מספר התכנית

8.687 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בת ים
 קואורדינאטה X 176065
 קואורדינאטה Y 659894

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של בת ים, ממזרח לרח' בלפור וגובלת מצפון בתל אביב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	ביל"ו	10	
בת ים	ביל"ו	4	
בת ים	ביל"ו	2	
בת ים	ביל"ו	6	
בת ים	ביל"ו	1	
בת ים	ביל"ו	8	
בת ים	בלפור	9	
בת ים	הולצברג שמחה	10	
בת ים	הולצברג שמחה	8	

שכונה צפון מערב בת ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק		194-196, 200-203, 213, 216, 221, 270

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 2 / 4	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/ 2 / 4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/ 2 / 4	4525	3620	25/05/1997
בי/ 141	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/141. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/141 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	1750		26/08/1971
בי/ 2 / א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2א. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/2א לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	1738		15/07/1971
בי/ 328	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/328 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	3248		15/09/1985
בי/ 339	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/339. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/339 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	3528		01/03/1988
בי/ 403	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/403 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ב"ר 403 / 1	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב"ר/403.1. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ב"ר/403	5237	339	12/2003
ב"ר 430	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב"ר/430. בכל מקרה של סתירה בין תכנית ב"ר/430 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
ב"ר 430 / א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב"ר/430.א. בכל מקרה של סתירה בין תכנית ב"ר/430.א לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
ב"ר 192	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב"ר/192. בכל מקרה של סתירה בין תכנית ב"ר/192 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	2063		11/1974
ב"ר מק/ 497	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב"ר/497. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ב"ר/497.	6187	2044	13/01/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		דודי גלור		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	חתום להפקדה	06/03/2017	דודי גלור	23/02/2017	15	1:1	רקע	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	05/03/2017	אורן גבעון	05/03/2017	1	1:500	רקע	ניקוז
לא	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	19/10/2016	דודי גלור	19/10/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	29/03/2018	דודי גלור	29/03/2018	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	חתום להפקדה	26/02/2017	רן זילברשטיין	26/02/2017	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	תשריט - קווי ביוב-חתום להפקדה	11/06/2015	יאיר קרונברג	28/04/2015	1	1:500	רקע	ביוב
לא	תשריט - קווי מים-חתום להפקדה	11/06/2015	יאיר קרונברג	28/04/2015	1	1:500	רקע	מים
לא	נספח מים וביוב - הוראות-חתום להפקדה	11/06/2015	יאיר קרונברג	28/04/2015	9	1:1	רקע	ביוב וניקוז
לא	סקר עצים-חתום להפקדה	11/06/2015	אדיר אלוט	26/04/2015	22	1:1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט - עצים-חתום להפקדה	29/11/2015	אדיר אלוט	26/11/2015	1	1:500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	ניתוח הצללות-חתום להפקדה	06/10/2015	הילה אורן	16/12/2014	35	1:1	רקע	בדיקות הצללה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, בת ים			ועדה מקומית לתכנון ובניה	בת ים	סטרומה	1	03-5558501	03-5558666	bat-vaada@bat-yam.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, בת ים		ועדה מקומית לתכנון ולבניה	בת ים	סטרומה	1	03-5558501	03-5558666	vaada@bat-yam.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מדינת ישראל		מדינת ישראל	בת ים	סטרומה		03-5558501		
בבעלות רשות מקומית				עיריית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5558501	03-5558666	bat-yossi-b@bat-yam.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לכך, ישנם בעלי עניין בקרקע פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mavat@moin.gov.il		02-6701452	36 א	נמל תל אביב	תל אביב- יפו	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	29627	דודי גלור	עורך ראשי	אדריכל
chila@ethos-group.co.il		03-7503636	3	אלכסנדר ינאי	פתח תקוה	אתוס- אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ		הילה אורן	יועץ סביבתי	
aadir@013.net	03-9032190	052-2333555	87	כלנית	חגור	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ		אדיר אלוס	אגרונום	אגרונום
oren@lebel.co.il	03-6916647	03-6952418	32 א	נחלת יצחק	תל אביב- יפו	י. לבל מהנדסים ויעצים בע"מ	022510887	אורן גבעון	מהנדס	
ran@amymetom.co.il	04-8681113	04-8681114	3	יבנה	חיפה	אמי מתום יועצים בע"מ	32692	רן זילברשטיין	יועץ תחבורה	אינג'
office@sbk-eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר	פתח תקוה	סירקין- בוכמן- קרונברג מהנדסים ויעצים בע"מ	35422	יאר קרונברג	יועץ תשתיות	אינג'
regevdes@netvision.net.il	03-5756942	03-5757379	18 ב	הראל	תל אביב- יפו	נאווה רגב אדריכלות ועיצוב סביבה	32692	נאווה רגב	יועץ נופי	אדריכל
natan@dnts.co.il	03-9522628	03-9523332	12	חומה	ראשון לציון	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	644	דן שלסינגר	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
תחום הסביבה החופית	קו 300 מ' ע"פ חוק הסביבה החופית, כמסומן בתשריט.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שיפור איכות המגורים של תושבי המתחם ומתן אפשרות לתוספת יח"ד, תוך ניצול מירבי של יתרונות המיקום ובכללם הכניסה לעיר והקרבה לחוף הים; יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי ואיכותי המשלב שטחי מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; יצירת ציר ירוק עירוני ראשי לאורך רח' שמחה הולצברג שיעודד תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הריסת 4 מבני מגורים ומבנה מתנ"ס שכתובתם ביל"ו 2,4,6,8,10 בלפור 9 ושמחה הולצברג 8,10 ובניית 2 מבני מגורים חדשים תחתם ומבנה ציבורי חדש.
- ב. אפשרות להקמת 374 יח"ד, המהוות תוספת של 273 יח"ד למצב הקיים, מתוכם 5%-10% יתוכננו כיחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלויות ו- 20% יח"ד קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ג. קביעת גובה מירבי של +160 מ' מעל פני הים - עד 34 ו-31 קומות למבני המגורים על רחוב שמחה הולצברג, ומבנה ציבור בגובה של עד +60 מ' מעל פני הים - עד 10 קומות במרכז המתחם.
- ד. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד', תוספת שצ"פ והעברה והגדלה של שטח למבנה ציבור.
- ה. קביעת מגרשים, השימושים המותרים, זכויות והוראות בניה בכל יעוד קרקע.
- ו. קביעת שטח עיקרי למגורים בהיקף של 39,688 מ"ר כולל מרפסות ושטח למבנה ציבור בהיקף של 6,400 מ"ר.
- ז. קביעת שטחים לזיקות הנאה כולל הבטחת זכות מעבר להולכי רגל וכן שטחים לשימושים ציבוריים בקומות הקרקע של מבני המגורים.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	103
מגורים ד'	101, 102
שטח ציבורי פתוח	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	104
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	103
להריסה	מגורים ד'	102, 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	104
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור	103
תחום הסביבה החופית	מגורים ד'	102, 101
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	104

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,130.76	13.02
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,275.44	26.19
מגורים ב'	4,338.5	49.94
מגורים ג'	942.84	10.85
סה"כ	8,687.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,505	40.35
מגורים ד'	4,647.77	53.50
שטח ציבורי פתוח	534.76	6.16
סה"כ	8,687.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מעל פני הקרקע יותר שימוש מגורים. תותר קומה למתקנים טכניים אשר תשולב בקומות הבנין מעל הקומה הרביעית. ב. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבנין, חדרי אשפה מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית ב/403 - מרתפים וקומות מפולשות. שטחי פריקה וטעינה וחדרי אשפה יותרו בקומת המרתף הראשונה בלבד. בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה מחסנים ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבנין כגון מועדון דיירים וחדר כושר. ג. קומת גג חלקית: דירות גג, וכן כאמור בהוראות תכנית ב/430 על שינוייה, למעט הוראות הנוגעות לחדרי יציאה לגג. ד. תתאפשר, במידת הצורך, הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע על-פי אישור הועדה המקומית, ובלבד שיהיו בחצר משק סגורה ומוסדרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - כל החזיתות הפונות לרחובות שמחה הולצברג ורחוב בלפור יהיו חזיתות ראשיות. - חצר המשק תמוקם בקומת המרתף העליונה. - מתקנים טכניים יותרו בקומת הקרקע או בקומה טכנית מעל הקרקע שתיוחד לענין זה או בקומות המרתף ובתחום הבינוי כחלק אינטגרלי מהמבנה. - גובה קומה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו, למעט קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה המסתור למערכות סולריות לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו מעל מפלס רצפת חדרי הגג. - לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין לכיוון השצ"פ. - תתאפשר, במידת הצורך, הקמת חדרי אשפה בקומת הקרקע על פי אישור הועדה המקומית. - בתאי שטח 101 ו-102 יהיה הבינוי כמפורט בנספח הבינוי המנחה. חלק המבנה התחתון בגובה עד 8 קומות ייבנה בקו בנין קדמי 0, והחלק שמעליו בנסיגה של 5 מ', כאמור בטבלה 5.
ב	מרתפים - הקמת קומות המרתף תהיה בהתאם לתכנית ב/403 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין. - גובה עליון של תקרת המרתף יבטיח עומק של 1.5 מ' קרקע לפחות לצורך הבטחת בטי גידול לצמחיה והטמנת תשתיות.
ג	זיקת הנאה - תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. רוחב המעבר בתאי שטח 101 ו-102 לא יפחת מ-5.0 מ'. - בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות נחוצות. - שטחים המסומנים לזיקת הנאה ומשמשים למעבר להולכי רגל ולרכבי אופניים יתוכננו ברצף

4.1	מגורים ד'
	עם מפלסי המדרכה הגובלים. 4. רמפות לחניה תת-קרקעית לא יחלו בתחום זיקת ההנאה. 5. רמפות הכניסה לחניה לא יקבעו בתחום המעבר להולכי רגל.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. תירשם זיקת הנאה למעבר לרכב על פי התכנון המפורט כחלק מתכנון החניון הציבורי בתא שטח 103. סימון זיקת הנאה בין מגרשים 101 ו-102 בתשריט הינו לציון מיקום עקרוני בלבד. בתחום השטח הרשום לזיקת הנאה תותר העברת קווי מים וביוב עירוניים.
ה	זכות מעבר לרכב 1. בין תאי שטח 101 ו-102 יותר מעבר בין החניונים בתת-הקרקע. 2. ייחויב רישום זכות מעבר הדדי לרכב בפנקס רישום המקרקעין להבטחת המעבר בין המגרשים והשימוש בכניסות וביציאות מהחניה.
ו	תשתיות 1. בתא שטח 101 תותר העברת קו מים כאמור בנספח המים והביוב ובתנאי שתותר נגישות לכלי רכב ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים.
ז	הנחיות מיוחדות 1. שטחים לרווחת כל דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים. 2. 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות להנגשה פנים-דירתית, כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה) לענין הנגשה פנים דירתית. 3. 10% מהיחיד המתווספות בתכנית יוגדרו כיחידות דיור להשכרה. 4. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה; מרפסות פתוחות ואו מחסנים, חניות מקורות וכד'). 5. ככל שייבנו ממ"קים במקום ממ"דים, תותר המרת יתרת שטחי השירות של הממ"דים לשטחים עיקריים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן: חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, מרכז לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, ומעונות לסטודנטים. ב. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום תאי השטח ובתנאי שתכסיתו לא תעלה על 85% משטח תא השטח.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. החזית הפונה לרחוב בלפור היא חזית ראשית.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

2. חצר המשק ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע.
3. הגישה לחניון תהיה דרך תאי שטח 101, 102, במפלס תת הקרקע.

ב

מרתפים

1. בכפוף לתכנית ב/403 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.
2. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים על פי האמור בנספח הנוף.

ג

תשתיות

1. בתא שטח 103 תותר העברת קו ביוב כאמור בנספח המים והביוב ובתנאי שתותר נגישות לכלי רכב ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטרים, ויובטח עומק שלא יפחת מ-2 מטרים למפלס גג המרתף הראשון לטובת מעבר הקו.

ד

הנחיות מיוחדות

1. בתחום תא שטח 103, המסומן בנספח התנועה, תתאפשר גישה לרכב לחלקה מס' 196 בגוש 7146.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

בשטח ציבורי פתוח יותרו שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.11.
2. יותר מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים התת-קרקעיים בתאי שטח 101, 102 ו- 103 וכן מעבר הולכי רגל לקומות הקרקע. מעברים אלו יהיו ללא גידור. רמפת כניסה לחניון לא תתחיל בתחום השצ"פ.
3. שצ"פים לאורך רחוב שמחה הולצברג יהיו מלווים על ידי עצים הנותנים צל. רחוב פנוי מינימאלי למעבר הולכי רגל יהיה 1.5 מ'. במידה ותנאי השטח מאפשרים זאת, ישולב בנפרד גם שביל אופניים.
4. בתחום השצ"פ יובטחו קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי אל תת-הקרקע באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסיבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לכניסה לקובעות	מעל הכניסה לקובעות		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה לקובעות	מעל הכניסה לקובעות	גודל מגרש כולל	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10		23860	14500	400		6400	3505	103
הסכום (3) 0	20	8	(1)	6	31	169	37452	12524	200		(2) 15700	2140	101
הסכום (3) 0	20	9	6	6	34	205	44148	14088	200		(4) 19100	2508	102

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

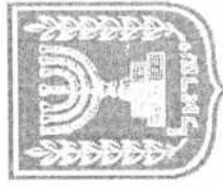
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. 20% מיחידות הדירור תהיינה דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי+שרות) של 80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- כמוסד בתשריט.
- בנוסף לשטח העיקרי יותר מ"ר למרפסות. שימוש בשטח זה שלא למטרה זו יחשב לסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו..
- קו בנין 0 למבנה התחתון בגובה כולל 8 קומות. קו בנין 5 מ' למבנה העליון..
- בנוסף לשטח העיקרי יותר מ"ר למרפסות. שימוש בשטח זה שלא למטרה זו יחשב לסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבניה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת.

2. אוורור:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. לא יתאפשר סילוק אוויר מחניונים, בתי אוכל וכיו"ב למרחב הציבורי. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

3. אשפה:

א. תוכן תכנית המפרטת את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בנית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.

ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.

4. בניה משמרת מים:

א. יוכן מסמך הסוקר את ההיתכנות הטכנית והכלכלית לשימוש במים מושבים להשקיית הגינות. המסמך יפרט הוראות להפרדה בין מים דלוחים למים אפורים. המסמך יאושר על-ידי היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת-ים ויהווה רקע בלבד להוצאת היתר.

ב. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4. יתכסית הבניה בתת-הקרקע לא תעלה על 85% משטח תא השטח.

ג. תכסית תת"ק תיקבע בכפוף להוראות תמ"א 34 ב' 4.

6.2

אקוסטיקה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

6.3

בדיקת הצללה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח והצללת הבנין שיוקם על בנינים סמוכים, על ידי הועדה המקומית.

6.4

פסולת בניין

א. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

תותר גריסת הפסולת באתר הבנין. על פי דרישת היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו לחטמנה.

6.5

חומרי חפירה ומילוי

- א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.



6.6

ביוב

- א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- על פי הצורך תידרש הקמה של מתקני טפול קדם להפרדת שומנים ופינוי תמלחות.
- ד. לא תותר בניה מעל לקווי ביוב בתחום התכנית.

6.7

בניה ירוקה

- א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בנינים לפי צריכת אנרגיה.
- ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.



6.8

דרכים וחניות

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור הועדה המקומית.
- ג. החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ד. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבנין במפלס קומת הקרקע.
- ה. בחניונים ישולבו מקומות חניה למתקנים לרכב דו גלגלי ואופניים. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מסי מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ו. תובטח הפרדה בשטחי החניה בין החניות בתאי שטח 101 ו-102 המיועדים למגורים ובין החניות בתא שטח 103 המיועד למבנים ומוסדות ציבור.



6.9

פיתוח תשתית

- א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע ומעלה יהיו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע בזמן הבניה, יהיו

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
אישור רשות תעופה אזרחית. ג. גובה הבניה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת ענף או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי 5139	
עיצוב פיתוח ובינוי א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על כל תחום התכנית, באישור הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנים, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה החופית. כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות לענין העצים כאמור בנספח העצים. ב. במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. ג. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בענין פינוי אשפה כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 3. ד. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור. ה. מיקום מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים תת קרקעיים, כאמור בסעיף 4.3.2 א' ס"ק 2, יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על-ידי הרשות המוסמכת.	6.11
תנאים למתן היתרי בניה 1. מתן היתרי בניה שינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק: א. התנאים למתן היתר בניה המפורטים בסעיף 6.12 יחולו על תאי שטח אשר ניתן להוציא בהם היתר בניה מכוח תכנית זו. ב. הבטחת פינוי המבנים הקיימים בשלמותם בתחום כל תא שטח בנפרד. ג. אישור היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים לאמור בסעיף 6.5-6.1, ומחלקת התברואה לאמור בסעיף 6.1 ס"ק 3. ד. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית ע"פ המפורט בסעיף 6.9. ה. תנאי להיתר בניה בתחום תאי שטח 101, 102 יהיה הבטחת רישום הערת אזהרה בעניין הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט והבטחת נגישות לתחזוקה ע"פ דרישת הרשות המוסמכת. הבטחת רישום הערת אזהרה בעניין רישום זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיפים: 4.1.2 ג' ו 4.1.2 ד' כל תא שטח בתחומו. ו. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות כאמור בסעיפים 4.1.2 ז' ס"ק 2. ז. יש לעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה מס' 5281, התקף בעת הגשת הבקשה להיתר, ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.	6.12

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- ח. תנאי להיתר בניה בתא שטח 101 ו- 102 יהיה הבטחת רישום זכות מעבר הדדי בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיף 4.1.2 ה'.
- ט. אישור רשות תעופה אזרחית כאמור בסעיף 6.10.
- י. אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב נופי אדריכלי לכל המתחם כאמור בסעיף 6.11.
- יא. הבטחת השמירה על עצים שסומנו לשימור בהיתר הבניה, על-פי הנחיות פקיד היערות כפי שתהיינה מעת לעת.
- יב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבנייה והפיתוח.
- יג. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על-ידי הגורמים המוסמכים.
- יד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- טו. הבטחת השמירה על עצים שסומנו לשימור בהיתר הבניה, על-פי הנחיות פקיד היערות, כפי שתהיינה מעת לעת.
- טז. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבנייה והפיתוח.
- יז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות מפורטות של קווי המים והביוב הראשיים לאישון משרד הבריאות.
- יח. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת הקמת השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
- יט. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הסדרת מעגל תנועה דו-נתיבי בצומת רחובות יפת-בלפור-יורדי הים-הולצברג.

6.13

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.
- ב. חריסה ופינוי בפועל של המבנים הקיימים בתחום כל תא שטח בנפרד.
- ג. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.
- ד. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 4.1.2 ג' כל תא שטח בתחמו.
- ה. תנאי למתן תעודת גמר יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בנין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.15 לעיל.
- ו. ביצוע מערכת התנועה והחניה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על-ידי משרד התחבורה.

6.14

איחוד וחלוקה

- א. השטח הכלול בתכנית מיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית שבסמכות הועדה המקומית.
- ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופרשו במסגרת תכנית החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו ויירשמו על-שם עיריית בת-ים בהתאם לדין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא.
- ג. במסגרת תכנית או תכניות שיוכנו בסמכות הועדה המקומית, החלקות ירשמו ביעוד הנכנס בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאם ליעוד החל רב אישורה של תכנית זו, וזאת בגין קדומה של התכנית בשני שלבים.

6.15

הנחיות מיוחדות

- א. בכל אחד מבנייני המגורים שיבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת ניהול ואחזקה").
- ב. בכל בנין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.
- ג. בכל בנין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבנין, והשטחים המשותפים.

6.16

היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.17

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

1. תנאי להפקדת תכנית איחוד וחלוקה יהיה עדכון הבדיקה הכלכלית. לעת דיון בוועדה המקומית יערך עדכון של דו"ח השמאות לענין מספר הקומות הנדרשות בתכנית. בהתאם לדו"ח תחליט הועדה המקומית על צמצום מספר הקומות תוך התייחסות למסמך מדיניות הבניה לגובה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

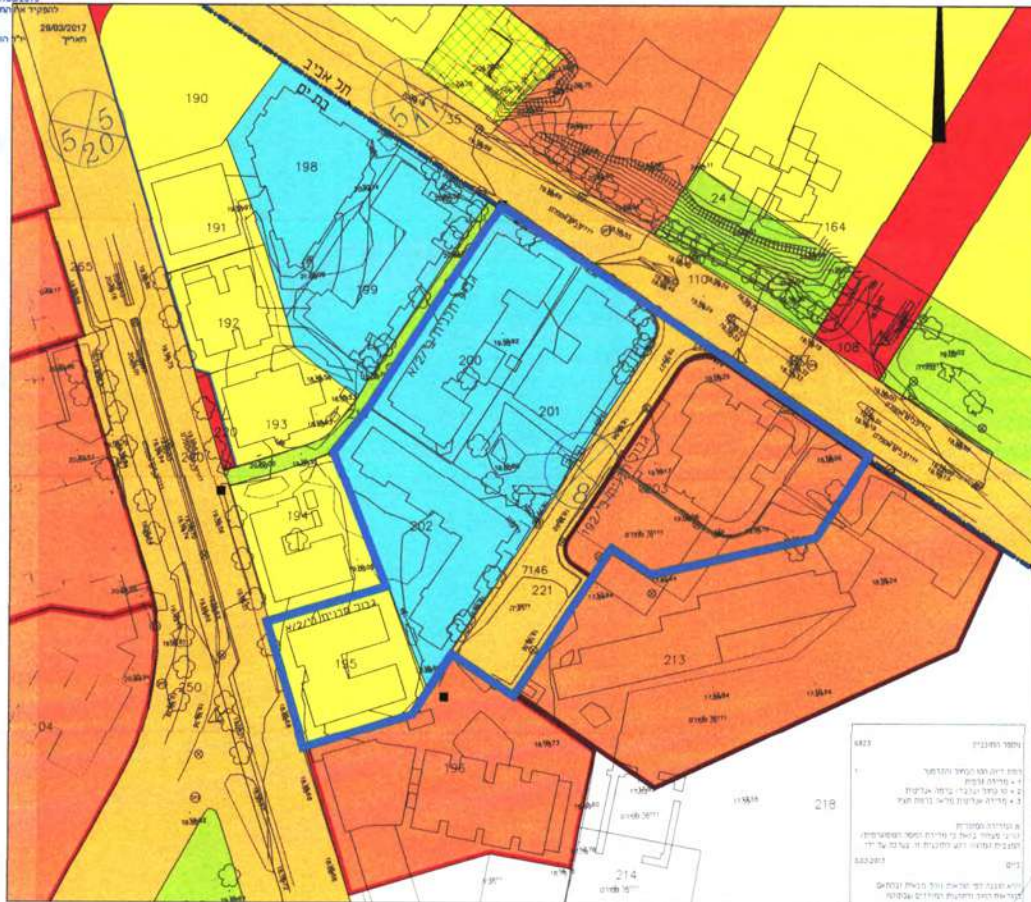
שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

- א. התכנית תפקע בתוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת לגבי כ"א מהמתחמים שלא יוצא בו היתר בניה בתוך התקופה האמורה.
- ב. העדה המקומית רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות ובלבד שהחלטה ניתנה בתוך התקופה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הסדרת צומת הרחובות הולצברג-בלפור-יפת כמעגל תנועה דו-נתיבי.

תוכן התוכנית: תוכנית, תחומית - 1986
 חוקר: תוכנית - תחום תחומית
 תאריך: תוכנית תחומית תחומית
 27/09/2018
 תאריך: תוכנית תחומית
 תאריך: תוכנית תחומית



מצב מאושר

מספר תוכנית: 502-0142876

ב"ו 550 מתחום ביל"ו

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון: מרחב: בת ים
 רשות מקומית: בת ים
 ישוב: בת ים
 שטח: 8.68 דונם
 קנה מידה: 1:500
 שלב: תכנון

תאריך: 19.10.2016

גולד - תכנון ואדריכלות

רחוב נמל חד אביב 36 חד אביב

תרשים סביבה
 קנימ 1:5000



מקרא

	אזור מגורים מיוחד		בית קברות
	מבנים ומסדות ציבור לחינוך		דרך מאושרת
	שטח ציבורי פתוח		מגורים ב'
	גבול התכנית		מגורים ג'
	חזית מסחרית		חניון
	גבול שטח שימוש		מבנים ומסדות ציבור
	גבול תכנית מאושרת		דרך מוצעת

[illegible][illegible]

בעלי עין בקרקע*

[illegible]

AGE	SEX	DATE	TIME	LOCATION
1998				

[illegible][illegible]

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0804310

בי/550/1-מק - איחוד וחלוקה מתחם ביל"ו- בת ים



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת, בשטח של כ- 8.687 דונם, ממוקמת בכניסה הצפון מערבית של העיר בת-ים בין הרחובות שמחה הולצברג מצפון מזרח, ובלפור ממערב.

על שטח התוכנית כיום חלה תוכנית ב/550, ותכנית זו עורכת איחוד וחלוקה לתכנית הראשית. מטרת תכנית זו הינה קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, הוראות עיצוב, שינוי קווי בניין ותמחיל יחיד ללא שיתוף יתר הוראות התכנית התקפה לרבות שטחי הבניה.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 51



תכנון זמין
מונה תדפיסה 51



תכנון זמין
מונה תדפיסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בי/550/מק - איחוד וחלוקה מתחם ביל"ו- בת ים

502-0804310

מספר התכנית

8.678 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

בת ים

קואורדינאטה X

176071

קואורדינאטה Y

659894

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של בת ים, ממזרח לרחוב בלפור וגובלת מצפון בתל אביב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	ביל"י	8	
בת ים	ביל"י	2	
בת ים	ביל"י	6	
בת ים	ביל"י	10	
בת ים	ביל"י	1	
בת ים	ביל"י	4	
בת ים	בלפור	9	
בת ים	הולצברג שמחה	8	
בת ים	הולצברג שמחה	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק	195, 200-202, 221	203, 213

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4. הוראות תכנית תמא/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
502-0142976	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0142976 ממשיכות לחול.	7903	10442		06/08/2018
ב/ 141	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 141 ממשיכות לחול.	1750			26/08/1971
ב/ 2 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 2 / א ממשיכות לחול.	1738	2189		15/07/1971
ב/ 328	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 328 ממשיכות לחול.	3248	3352		15/09/1985
ב/ 339	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 339 ממשיכות לחול.	3528	856		01/03/1988
ב/ 403	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 403 ממשיכות לחול.	4967	1850		01/03/2001
ב/ 403 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/ 403 / 1. הוראות תכנית ב/ 403 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5237	339		16/11/2003
ב/ 430	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/ 430	4947	1043		31/12/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
ב/ 430 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר חוראות תכנית ב/ 430 / א ממשיכות לחול.	5490	1590		15/12/2006
ב/ 192	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר חוראות תכנית ב/ 192 ממשיכות לחול.	2063			17/11/1974
ב/ מק/ 497	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר חוראות תכנית ב/ מק/ 497 ממשיכות לחול.	6187	2044		13/01/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

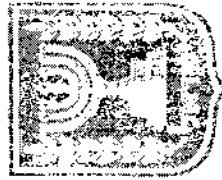


תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:59 04/05/2022	רון לשם	31/03/2022	60		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב	14:05 24/06/2021	דוד פפיש	12/05/2021			מנחה	ביוב
לא	טבלת איזון והקצאה	12:00 04/05/2022	מושה ספיר	29/03/2021	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11:56 04/05/2022	אלעד לבנון	10/04/2022			מנחה	ניחול מי נגר
לא	נספח מים וביוב	14:03 24/06/2021	דוד פפיש	22/06/2021		1:500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	17:48 08/05/2022	אבנר ישר	04/05/2022	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	14:40 09/05/2022	אבירם אנאי	02/05/2022	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11:54 04/05/2022	אבנר ישר	28/04/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית, בת ים	ועדה מקומית לתכנון ולבנייה		פתח תקוה	רחוב סטרומה	1	073-7962606	03-5558501	03-5558666	tal@pinuibi nui.org.il
פרטי	ע"ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בילו) בע"מ	ע"ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בילו) בע"מ		פתח תקוה	רחוב רבין	1	073-7962606	03-6207424	03-6207424	tal@pinuibi nui.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ע"ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בילו) בע"מ		ע"ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בילו) בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	073-7962606	03-6207424	tal@pinuibi nui.org.i

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

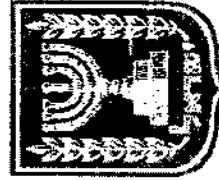
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין לא בבעלות המדינה. ישנם בעלי עניין פרטיים בקרקע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אבנר ישר	ישר אדריכלים תל אביב-יפו		טשרניחובס	קי	18	03-6203220	03-6207424	03-6207424	mail@a- yashar.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
aviram@dgs	03-7554433	03-7554444		דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ		אבירם אבנאי	יועץ תחבורה	
etgar-@etgar.com	03-6164415	03-9021130	26 ב	תל חי (1)	רעננה	אתגר א. הנדסה		אלעד לבנון	יועץ תשתיות	
shl.co.il	02-6427103	02-6427684	34	הנסקה	ירושלים			רון לשם	יועץ סביבתי	
Yair@013.net	03-6876333	03-6871782	25	לורב	ראשון לציון	אמת מידה- יאיך נחמיאס	603	יאיך נחמיאס	מודד	
msapir67@g mail.com	077-3233115	03-9233115	37	יסקובסקי אחים	פתח תקוה	משה ספיר שמאי מקרקעין	0	משה ספיר	שמאי	
Office@papis h.co.il	03-6049672	03-6041125	5	ברנדיס	תל אביב-יפו	א. פפיש ושות' מהנדסים בע"מ		דוד פפיש	יועץ תשתיות	

(ג) כתובת: רחוב ארמון 8.



תכנון ומס'ר
מנהל המס'ר

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מורה הדפסה 51

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות בשטח כולל עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות, ו/או מחסנים, חניות מקורות וכד')

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמות בעלים לצורך מימוש תכנית בי/500 וכן הוראת עיצוב לרבות שינוי קווי הבניין המוצעים וזיקת ההנאה לצורך בינוי מיטבי ושיפור מרחב המגורים המוצע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשי המגורים למגרש תכנוני אחד, וקביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4), ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית בי/550.
3. קביעת הוראות לעיצוב המבנים, הוראות בינוי ותנאים למתן היתר לפי סעיף 62א(א)(5) - שינוי הוראות עיצוב.
4. קביעת שטחים לזיקות הנאה כולל הבטחת זכות מעבר להולכי רגל.



תכנון זמין
מורה הדפסה 51



תכנון זמין
מורה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	103
שטח ציבורי פתוח	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	104
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	104
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	103
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	104
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	104
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	103
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	104

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,505	40.35
מגורים ד'	4,647.78	53.50
שטח ציבורי פתוח	534.77	6.16
סה"כ	8,687.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,507.3	40.41
מגורים ד'	4,637.81	53.44
שטח ציבורי פתוח	533.83	6.15
סה"כ	8,678.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מעל פני הקרקע יותר שימוש מגורים. בקומת הכניסה תהיה מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, רחבת פריקה וטעינה וכיו"ב. ב. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים לדיירי הבנין, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/430 מרתפים וקומות מפולשות. בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה שטחי פריקה וטעינה, חדרי אשפה, מחסנים ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון מועדון דיירים וחדר כושר. ג. תותר הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע ובלבד שיהיו בחצר משק סגורה ומוסדרת. ד. פתרון פינוי האשפה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, וניתן יהיה לקבוע פתרון משותף לכלל המגרשים בתכנית זו וכן פתרון משותף למגרשים אלו ולמגרשים בתכנית הסמוכה ממערב "בי/514/מק". במידה ויקבע פתרון משותף ותכנית זו תתממש לפני מימוש התכנית הסמוכה ממערב "בי/514/מק", חדר האשפה יוקם בתא שטח 101. ה. קומת גג חלקית: דירות גג, וכן כאמור בהוראות תכנית בי/430 על שינוייה, למעט הוראות הנוגעות לחדרי יציאה לגג.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - כל החזיתות הפונות לרחוב שמחה הולצברג יהיו חזיתות ראשיות. - מתקנים טכניים יותרו בקומת הקרקע או בקומה טכנית מעל הקרקע שתיוחד לענין זה או בקומות המרתף ובתחום הבינוי כחלק אינטגרלי מהמבנה. - לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין לכיוון השצ"פ. - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו, למעט קומת הקרקע שגובהה לא יפחת מ-6 מ' ולא יעלה על-7 מ' ברוטו. קומות המגורים העליונות תהיינה קומות גבוהות בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו. - גובה המסתור למערכות סולריות לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו מעל מפלס רצפת חדרי הגג.
ב	מרתפים - הקמת קומות המרתף תהיה בהתאם לתכנית בי/430 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 6 מ'. - באזורים בהם יינטעו עצים, יובטח מילוי אדמה בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ', לצורך הבטחת בטי גידול לצמחיה והטמנת תשתיות. - תותר הקמת מחסנים בקומת המרתף, בהתאם להוראות: מחסן נפרד צמוד לכל יחידת מגורים ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 10 מ"ר. המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה. - תותר הקמת 6 קומות במרתף. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש. - מרתפי החניה יתוכננו כמרתף אחד ללא קירות וחלוקות לפי המבנים. - רמפת הכניסה לחניונים התת קרקעיים תהיה משותפת לכלל המגרשים והשימושים בתכנית. בתחומה תירשם זיקת הנאה לכלי רכב אשר מיקומה הסופי יקבע בעת הוצאת ההיתר.

מגורים ד'	4.1
זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. יחויב רישום זכות מעבר הדדי לרכב בפנקס רישום המקרקעין להבטחת המעבר למגרש הציבורי והשימוש בכניסות וביציאות מהחניה. 2. תותר כניסת רכב פרטי ורכבי שירות, כיבוי והצלה דרך השצי"פ (כמפורט בסעיף 4.3.1).	ג
זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. רוחב המעבר לא יפחת מ-5.0 מ'. 2. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות נחוצות. 3. שטחים המסומנים לזיקת הנאה ומשמשים למעבר להולכי רגל ולרכבי אופניים יתוכננו ברצף עם מפלסי המדרכה הגובלים.	ד
הנחיות מיוחדות 1. שטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים. 2. 10% מיחידות הדיור המתווספות בתכנית יהיו יחידות דיור להשכרה. 3. 20% מהדירות יהיו יחידות דירות קטנות. 4. 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות להנגשה פנים-דירתית, כהגדרתם בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (א) תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה) לעניין הנגשה פנים דירתית.	ה
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
א. השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן: חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, מרכז לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, ומעונות לסטודנטים. ב. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום תא השטח.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי 1. החזית הפונה לרחוב בלפור תהיה החזית ראשית.	א
מרתפים 1. בכפוף לתכנית ב/430 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 6 מ'. 2. השימושים המותרים למרתפים במוסדות ציבור יהיו שטחי שירות. הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים למטרות עיקריות מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע ובלבד שסך כל שטחי הבנייה העיקריים למטרות לא יחרוג מהמאוסר על פי תכנית תקפה. 3. גובה העליון של תקרת המרתף יבטיח עומק של 1.5 מ' קרקע לפחות, לצורך הבטחת בטי גידול לצמחיה והטמנת תשתיות. 4. הגישה לחניון תהיה דרך הרמפה לשימוש המגורים בתא שטח 101.	ב

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

ג

הנחיות מיוחדות

בתחום מגרש 103, תתאפשר גישה לרכב לחלקה מספר 196 בגוש 7146. מיקומה הסופי ייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

א. קומת הקרקע

1. בשטח הציבורי יותרו שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.

ב. מתחת לפני הקרקע

1. שטחי שירות

2. הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים למטרות עיקריות מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע ובלבד שסך כל שטחי הבנייה העיקריים לא יחרוג מהמאוסר על פי תכנית תקפה.

4.3.2

הוראות

הנחיות מיוחדות

א

1. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2.

2. השצ"פ יהיה מלווה על ידי עצים הנותנים צל. רוחב פנוי מינימאלי למעבר הולכי רגל יהיה 1.5 מ'. במידה ותנאי השטח מאפשרים זאת, ישולב בנפרד גם שביל אופניים.

3. בתחום השצ"פ יובטחו קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי אל תת-הקרקע באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

4. יותר מעבר לרכבי שירות, כיבוי והצלה. יותר מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים התת-קרקעיים וכן מעבר הולכי רגל לקומות הקרקע. מעברים אלו יהיו ללא גידור.

5. רמפת כניסה לחניון לא תתחיל בתחום השצ"פ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מדידת בניין לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)						גודל שטח (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות			
										שרות	עיקרי					
																סה"כ שטחי בניה
(4) 4488	0	(3)	(3)	(3)	6	(2) 34	124	374	69854	(1) 19354	400	15300	34800	4647	101	מגורים ד'
					2	10	39		23860	14500	400	2560	6400	3507	103	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המינימיים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות ברמת הטבלה:

א. ככל שיותקן פתרון מיגון קומתי במקום דירת, ותתאפשר המרת שטחי המינימיים לשטח עיקרי למגורים, לפי החישוב הבא: שטח המינימיים כולל הקירות פחות שטח המינימיים כולל קירותיו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר המרת שטחי שירות ות קרקעים לשטחים עיקריים בתת הקרקע לטובת הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (2) כולל קומה טכנית.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כל שימוש אחר לשטחי המרפסות או סגירתן יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

מתן היתרי בניה יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.2.

ב. אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי מהנדסת העיר.

התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. הפיתוח יהיה עד לממשק עם אבן השפה ויכלול התייחסות לכלל רכיבי הרחוב והתשתיות הכלולות בו.

תכנית הפיתוח תכלול היבטים סביבתיים כגון, טיפול במי נגר, מניעת מטרדי רוחות, בתי גידול לעצים, חומרי גמר, פליטת מזהמים מהחניונים, אצירת פסולת וכיו"ב ותועבר לאישור היח"ל לקיימות ואיכה"ס.

ג. הגשת תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור הועדה המקומית.

ד. אישור היחידה לקיימות ואיכות הסביבה בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבניה ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת.

ה. הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לרשות לאיכות סביבה בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ו. ביצוע בדיקה למטרדי רוח בשטח התכנית בהתאם לתכנית הבינוי המעודכנת. ממצאי הבדיקה ואמצעים למיתון, ככל שידרשו, יתואמו מול הרשות לאיכות סביבה בעיריית בת ים.

ז. עריכת חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים ממערכת הכבישים והמערכות המכאניות המתוכננות ותקבע את סוג המיגון האקוסטי, ככל שידרש. חוות דעת זו תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית בת ים.

ח. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.

ט. הגשת דוח המפרט עמידה בתקן 5282 בידוד תרמי דרגה B.

י. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל הצללות על מבנים סמוכים, ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה על פי מסמך ההנחיות התקף של העירייה לעניין זה. חוות הדעת זו תוגש לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים.

יא. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי לפי הנחיות תמ"א 1 הכולל מתקני החדרת מי נגר מהמרזבים לתת הקרקע. מתקני ההחדרה יותאמו לספיקת אירועי גשם בהסתברות בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני בנושא.

יב. אישור היחידה הסביבתית לנושא שפילת מי תהום לצורך חפירות המרתפים ובורות ההחדרה.

יג. הבטחת פינוי בפועל של המבנים הקיימים בתחום כל תא שטח בנפרד.

יד. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 מ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.1

תנאים בהליך הרישוי

טו. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.

כ. הבטחת פינוי המבנים הקיימים בשלמותם.

כא. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, קו ניקוז, תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, מרכזיית תאורה וכדומה.

כב. הבטחת רישום הערת אזהרה בעניין הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט והבטחת נגישות לתחזוקה ע"פ דרישת הרשות המוסמכת.

כג. אישור רשות תעופה אזרחית כאמור בסעיף 6.6.

כד. הבטחת התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לניהול המבנים.

כה. הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.

כו. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

כז. כתנאי להיתר הריסה/בנייה וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אובסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האובסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אובסט מאושר ע"י המשרד להגנים ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אובסט ואבק מזיק.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

א. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה החופית.

ב. כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה.

ג. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח המיועד למעבר הציבור.

ד. עצים ובתי גידול:

1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח (על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים במסמך סט ההנחיות):

א. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יתואמו עם עיריית בת ים ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.

ב. נפת בית הגידול לא יפחת מ-10 מ"ק ועומק בית הגידול לא יקטן מ-1.5 מ'. בית גידול של עץ קטן יהיה 10 מ"ק.

ג. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

2. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

א. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפת קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכו חיים. על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפת בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

ב. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

3. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

א. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

ב. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

- ג. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- ד. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- ה. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.



התכנית מס' 502-0804310
שם התכנית: ב"1/550/מק

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.
- ב. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט.
- ג. היתר איכלוס אחרון יותנה בביצוע השצ"פ בשלמותו (תא שטח 104).
- ד. רישום זכות מעבר הדדי בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. הקמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת.
- ו. רישום שטחי הציבור על שם העירייה.
- ז. הקמת/התקשרות עם חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים בתחום תכנית זו ובתחום התכנית הסמוכה ממערב "ב"1/514/מק" לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי למנוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה.
- חברת הניהול תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים פתרון האשפה המשותף עם התכנית הסמוכה ממערב "ב"1/514/מק", והחניונים. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.
- ח. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחسכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.
- ט. תנאי להיתר אכלוס למגדל המגורים השני יהיה פינוי בפועל של מבנה המגורים בתא שטח 103 ורישומו על שם העירייה.



התכנית מס' 502-0804310
שם התכנית: ב"1/550/מק

6.4

איכות הסביבה

1. אשפה:
- א. תכנית העיצוב תכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.
- ב. יתוכנן מרכז מחזור במפלס הרחוב הכולל לפחות את הזרמים הבאים: נייר, קרטון, בקבוקים זכוכית, פסולת אלקטרונית וטקסטיל. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת.
- ג. בכל מגדל תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.
- התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכל זרם. ובנוסף יוצבו מכלים לאצירת פסולת למחזור לזרמים נוספים.
- ד. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.
2. בניה משמרת מים:
- א. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה,



התכנית מס' 502-0804310
שם התכנית: ב"1/550/מק

6.4

איכות הסביבה

אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. בורות חלחול יורחקו ככל הניתן מתשתיות ביוב.

ב. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשמים הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:50 שנים.

ג. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ-50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום, תהיה שוות ערך לכמות מי הגשם, הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:50 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר לתת הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ג' לעיל.

ד. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.

ה. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.

ו. שטחי החלחול יתוכננו כשטחים חדירי מים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכדומה.

ז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ח. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים.

3. איכות אוויר

א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').

ג. נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור ובתיאום עם הרשות לאיכות סביבה בעיריית בת ים.

ד. פתחי אוורור חניונים יהיו על פי דרישות איכות הסביבה ובטיחות אש בהתאם לתקן.

4. קרינה אלקטרומגנטית:

תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.

6.5

בניה ירוקה

1. על התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

2. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

3. התכנית תאפשר הקמת תשתיות טעינה לרכבים חשמליים בחניונים.

4. לעת תכנית עיצוב אדריכלית תבוצע בדיקת הצללה חיובית. תוצג תכנית פיתוח אשר תכלול את פריסת העצים ובתי הגידול ואמצעי הצללה נוספים.

6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה תנאי לאישור הקמת מתקני עזר לבניה בתחום תכנית מפורטת לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יהיה אישור רתי"א לגובה המתקנים ובכפוף להוראות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.	6.6
6.7 פסולת בניין א. טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה בעיריית בת ים. ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התשי"ל 1970. ג. לא תתבצע גריסת פסולת בניין בשטח התכנית..	6.7
6.8 תשתיות א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ב. בתחום תאי שטח 101 ו-103 תותר העברת קו ביוב כאמור בנספח המים והביוב, ובתנאי שתותר נגישות לכלי רכב ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים. במקרה של העברת תשתיות יוותר עומק אדמה של כ-2 מטרים ממפלס גג המרתף העליון לטובת מעבר הקו. ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ד. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים. ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ו. על פי הצורך תידרש הקמה של מתקני טפול קדם להפרדת שומנים ופינוי תמלחות. ז. לא תותר בניה מעל לקווי ביוב בתחום התכנית. ח. בורות חלחול יורחקו ככל הניתן מתשתיות ביוב.	6.8
6.9 איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופרשו במסגרת תכנית החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו ויירשמו על-שם עיריית בת-ים בהתאם לדין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא.	6.9
6.10 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	6.10
6.11 דרכים וחניות א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום חניסות והציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. ג. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. ד. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מסי מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי. ה. נתיבי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית.	6.11

6.12

הוראות בזמן בניה

הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.

א. רעש

1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.

2. בתחילת העבודות, ובפרט לעבודות החפירה, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.

ב. רעידות

יוכן נספח ביצוע טרם תחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3, לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.

ג. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

1. יש לנקוט באמצעים למניעת אבק בימים בהם קיימת לרמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי ובימים בהם צפויים רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ' שניה הקירוב).
2. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
3. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.
4. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ' שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

5. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

6. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.

7. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים)

מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

א. התכנית תפקע בתוך 3 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת במידה ולא יוצא היתר בניה בתוך התקופה האמורה.

ב. הועדה המקומית רשאית לתאריך את המועד בשנתיים נוספות.

ג. תנאי לחיתור בניה ראשון יהיה הסדרת פתרון תנועה בצומת הרחובות יפת-בלפור-יורדי הים-הולצברג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תכנית מפורטת

מצב מאושר
502-0804310
בי"מ/550\1 - מק -
איחוד וחלוקה
מתחם ביל"ו

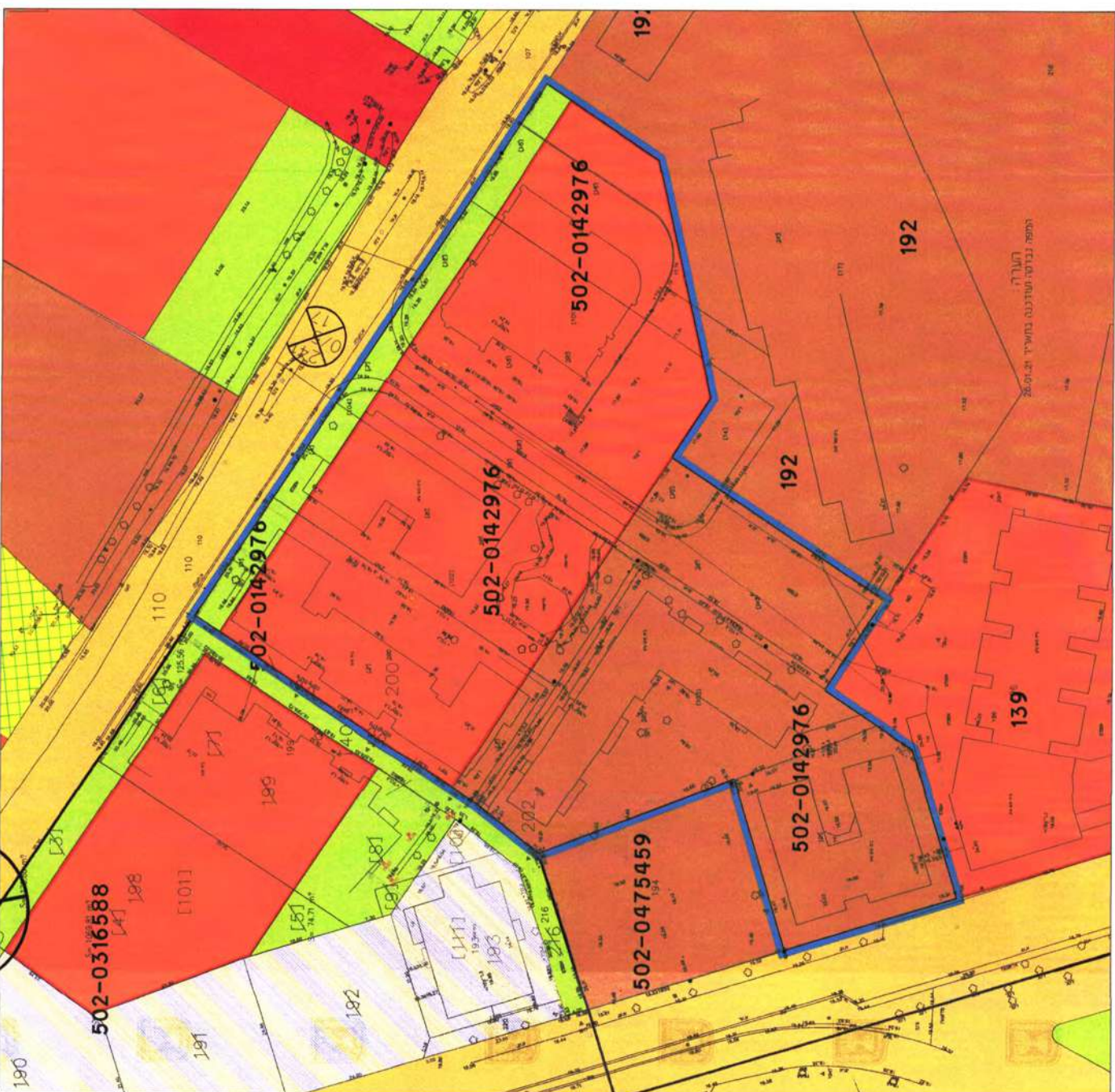
נליון מתוך
חלוקה
רצוע
תיאור
הארי"ד עריכת
הטפח
28/04/22

רשימת התרשמים
תרשים התמצאות כללי
מצב מאושר
קו"ט

שמות וחתימות:
עורך
התשריט
שמואל י. א. ישר, מורכב בנים
מורכב

הערות
הצעות מתכנית לא נאמרות על התכנית על מנת להוסיף על התכנית

תוסף טכני



הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0189720

בי/588 - פינוי - בינוי - מתחם בלפור חנה סנש - בת-ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/11/2019
לאשר את התוכנית
24/12/2019



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה פינוי בינוי על רחוב מע"רי ראשי התואמת את מדיניות העירייה לציפוף ופיתוח רחוב בלפור. התכנית כוללת שטחי מסחר ומגורים ושטחים למוסדות ציבור, וכן משפרת את המערך התנועתי ע"י הסטת רחוב חנה סנש לחיבור לרחוב בלפור בזוית ישרה. בשטח התכנית קיימים 3 בנייני מגורים שיפוננו ויהרסו. במקומם מוצע מתחם מגורים חדש עם 2 בנייני מגורים רבי קומות, הכוללים חזית מסחרית בקומת קרקע, ומבנה ציבור בן עד 5 קומות. החניה התת קרקעית לכל השימושים תהיה בחניון משותף. מתחת לתחום הדרך יתוכננו חניות ציבוריות שלא יוצמדו וישמשו בפועל כחניה ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/588 - פינוי - בינוי - מתחם בלפור חנה סנש - בת-ים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0189720

1.2 שטח התכנית 4.791 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בת ים
קואורדינאטה X 176025
קואורדינאטה Y 659625

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח: רח' בלפור חלקות 97, 98, 99, 176.
מצפון: רח' בלפור חלקה 92.
מדרום: רח' בלפור חלקה 82.
ממערב: רח' חנה סנש חלקות 84, 239. רח' ארלוזורוב חלקה 241.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	בלפור	22	
בת ים	סנש חנה	29	
בת ים	סנש חנה	34	
בת ים	סנש חנה	32	
בת ים	סנש חנה	30	
בת ים	סנש חנה	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק	83, 89, 240, 243	270

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 102	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/ 102 בתחומה.	1750		26/08/1971
בי/ 141	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/ 141 בתחומה.	1750		26/08/1971
בי/ 328	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328 תוראות תכנית בי/328 תחולנה על תכנית זו.	3248		15/09/1985
בי/ 339	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בי/ 339 בתחומה.	3528		01/03/1988
בי/ 430	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / א. הוראות תכנית בי/ 430 / א תחולנה על תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 430 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 / ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 377 ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		רון בלנדר				מחייב	הוראות התכנית
לא		19:13 31/07/2019	רון בלנדר		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:11 26/07/2016	משה ספיר	21/06/2019	4		מחייב	טבלאות איוון והקצאה
לא	נספח הצללות- חוות דעת אקלימית.		אורן הילה	26/07/2016	26	1:1	רקע	בדיקת הצללה
לא	נספח בינוי	10:57 17/02/2019	רון בלנדר	22/11/2018		1:500	מנחה	בינוי
לא	ניקוז וניהול מי מגר- תשריט	09:29 01/07/2018	גיקי סווידי	28/06/2018	1	1:250	מחייב	ניקוז
לא	ניקוז וניהול מי גר- נספח מילולי	09:28 01/07/2018	גיקי סווידי	28/06/2018		1:1	מחייב	ניקוז
לא	סקר עצים בוגרים- טבלת עצים	13:54 07/08/2016	צבי פרליס	02/10/2015	3	1:1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		14:05 07/06/2018	צבי פרליס	24/01/2018		1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09:50 28/02/2019	דן קשינסקי	27/02/2019		1:500	מנחה	תנועה
לא	נספח מילולי מים וביוב	13:46 07/08/2016	גיקי סווידי	26/06/2016	10	1:1	רקע	תשתיות
לא	תשריט נספח תשתיות	09:33 28/01/2018	גיקי סווידי	25/01/2018	1	1:250	רקע	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	12:14 05/02/2017	רון בלנדר	05/01/2015		1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה		בת ים	(1)	1	03-5556014			shira@bat- yam.muni.il
פרטי		ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ		תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	11	03-5772161	03-5324162		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סטרומה 1 בת ים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורית כהן קצב	39674	משרד שרקון-בן עמי-אשר ושות'	בני ברק	בר כוכבא	23	03-5662808	03-5662801	office@cbalaw.co.il
פרטי			ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	11	03-5772161	03-5324162	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ran@blander.co.il	03-6868003	03-4519555	18	הארבעה	תל אביב-יפו	רן בלנדר אדריכלים	78462	רן בלנדר	עורך ראשי	
ortas@netvision.net.il	08-8691071	08-8680421	11	דוכיפת	גדרה	מ.א. הנדסה גיאודטית מיפוי ומדידות	852	משה אורטס	מודד	
hila@ethos-group.co.il	03-7503660	03-7503643	3	אלכסנדר ינאי	פתח תקוה	אתוס-אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ		אורן הילה	יועץ סביבתי	
Jacky@lavinatif.co.il	03-5584524	03-5584505	3	(1)	אזור	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	101618	ג'קי סוודי	יועץ תשתיות	
msapir67@gmail.com	077-3233115	03-9233115	47	ליפשיץ דינאל	פתח תקוה		630	משה ספיר	שמאי	
zvi@perlis@mail.com	08-9462033		7	אחד העם	רחובות			צבי פרליס	אגרונום	אגרונום
dank@ar-dan.co.il	03-6958427	03-6959771	159 א	אלון ינאל	תל אביב-יפו	אר-דן	29897	דן קשינסקי	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: השקמה 3 אזור תעשייה אזור.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 62

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית בפינת הרחובות בלפור-חנה סנש על ידי הריסת הבניינים הקיימים, ובנייתם של 2 בנייני מגורים רבי קומות בני 186 יח"ד סה"כ בשילוב מסחר בקומות התחתונות, ובנין ציבורי נפרד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פינוי והריסת 2 מבני מגורים טוריים לאורך רחוב חנה סנש ומבנה בן 3 קומות מעל קומה מסחרית ברחוב בלפור.
2. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ומסחר בתא השטח הדרומי, ומגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בתא השטח הצפוני. בשני תאי השטח יוקמו מבנים רבי קומות למגורים: 24 קומות מגורים מעל שתי קומות מסחר ובנוסף קומה טכנית (סה"כ 186 יח"ד).
3. במערב תא השטח הצפוני יוקם מבנה ציבור בן עד 5 קומות.
4. איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
4. הסטת רחוב חנה סנש בחיבורו עם רחוב בלפור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
דרך מאושרת	302
דרך מוצעת	301
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	302
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	302
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	302
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	דרך מוצעת	301
להריסה	מגורים ד'	101
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	101
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	302
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	301
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעד
27.29	1,307.77	דרך מאושרת
72.71	3,484	מגורים ג'
100	4,791.77	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
26.04	1,247.29	דרך מאושרת
5.21	249.78	דרך מוצעת
27.19	1,302.75	מגורים ד'
41.56	1,990.86	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	4,790.69	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון כושר, חדרי שירות כגון: חדר אשפה, חדרי טכניים וכד'. ב. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, חזית מסחרית הפונה לרחובות בלפור וחנה סנש. ג. חניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בניית בניין רב קומות בן 27 קומות סה"כ (2 קומות מסחר + 24 קומות + גג טכני). תמהיל הדירות: 1. 20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר. שטח יחיד בהוראה זו משמעה: כל השטח המותר לבניה כולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי ממ"ד ושטחי שירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה, כגון: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד. 2. תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול דירות בנות 3,4,5, חדרים. 3. מחסנים: תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח של כ- 6 מ"ר לכל יחיד בקומות התת-קרקעיות בלבד. סך כל המחסנים הדירתיים בבניין לא יעלה על מס' הדירות בבנין. 5. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ'. 6. תותר הבלטת גגון קומת המסחר עד 3 מ' מקו בניין. 6. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
ב	מקלטים במידה וייבנה ממ"ק במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תקני ניתן יהיה להוסיף 8 מ"ר עיקרי לשטח כל דירה באותה קומה.
ג	מרתפים גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' לפחות כדי לאפשר תנאים להעברת מערכות ככל שידרש.
ד	חניה החניה תהיה מתחת לקרקע, כמפורט בסעיף 6.4 להלן.
ה	זיקת הנאה בכל המעברים בחניון תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
ו	מסחר הקומות המסחריות יתוכננו כמקשה אחת, לאורך הרחובות בלפור וחנה סנש.
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. במגדל המגורים: א. מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון כושר, חדרי שירות כגון: חדר אשפה, חדרי טכניים וכד'.

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור**4.2**

- ב. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, חזית מסחרית הפונה לרחובות בלפור וחנה סנש.
2. במבנה הציבורי: חינוך, דת ותרבות, קהילה ורווחה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ככל שהשימוש יהיה לצרכי חינוך תוקצה חצר כנדרש.
3. חניה.

הוראות**4.2.2****הוראות בינוי****א**

בנית בניין רב קומות בן 27 קומות סה"כ (2 קומות מסחר + 24 קומות + גג טכני) ומבנה ציבור בגובה עד 5 קומות, שימוקם בצד המערבי של המגרש ובקווי הבניין המופיעים בתשריט. תמהיל הדירות:

1. 20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר. שטח יחיד בהוראה זו משמעה: כל השטח המותר לבניה כולל שטחים למטרות עיקריות שטחי ממיד ושטחי שירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה, כגון: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד.
2. תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול דירות בנות 3,4,5, חדרים.
3. מחסנים:
- תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח של כ- 6 מ"ר לכל יחיד בקומות תת קרקעיות בלבד. סך כל המחסנים הדירתיים בבניין לא יעלה על מס' הדירות בבניין.
4. רמפת כניסה לחניון תחל מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המרחב הציבורי הגובל ברמפת הכניסה.
5. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ'.
- תותר הבלטת גגון קומת המסחר עד 3 מ' מקו בניין.
6. גובה קומה טיפוסית מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

מקלטים**ב**

במידה וייבנה ממ"ק במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תקני ניתן יהיה להוסיף 8 מ"ר עיקרי לשטח כל דירה באותה קומה.

מרתפים**ג**

גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' לפחות כדי לאפשר תנאים למעבר מערכות ככל שידרש.

חניה**ד**

החניה תהיה מתחת לקרקע, כמפורט בסעיף 6.4 להלן.

זיקת הנאה**ה**

בכל המעברים בחניון תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

מסחר**ו**

הקומות המסחריות יתוכננו כמקשה אחת, לאורך הרחובות בלפור וחנה סנש.

דרך מאושרת**4.3****שימושים****4.3.1**

כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, לרבות שבילים וחניות לאופניים ונטיעות.

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	דרכים א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.
ב	זיקת הנאה בכל המעברים בחניון תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, לרבות שבילים וחניות לאופניים ונסיעות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. ב. פיתוח מפורט של הדרכים יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.
ב	זיקת הנאה בכל המעברים בחניון תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר-בניין לשטח העסקי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תא שטח	שימוש	יעד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מותרת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	שירות הקובעת	שירות שירות	עיקרי					
(6) 1116	(5) 4	6	(4) 5	5	(3) 27	(2) 100	93		19550	6515	(1) 4200	8835	1303		101	מגורים	מגורים ד'	
	4								520	160	360	1303	מסחר		101	מסחר	מגורים ד'	
							93		20070	6515	4360	9195	1303		101	הכל < סך >	מגורים ד'	
(6) 1116	(5) 4	5	(8) 5	(4) 9	(7) 27	(2) 100	93		22990	9955	(1) 4200	8835	1991	A	201	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
									520		160	360	1991	A	201	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
50	(10) 3	3	(9) 4	3	5	24			1300	300	1000	1991	B		201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
							93		24810	9955	4660	10195	1991		201	הכל < סך >	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					5			85	1255	1255			251		301	חניון	דרך מוצעת	
					5			85	2500	2500			1247		302	חניון	דרך מאושרת	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזמיים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כ-20% מסך יחידות הדירור יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר
קווי הבניין למרתפים יהיו 0 לכל הכיוונים, בכפוף לעמידה בסעיף 6.3.3 להלן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להקים ממ"ק למגורים במקום ממ"ד. ככל שיוקם ממ"ק יתווספו לכל יחיד שטח עיקרי של 8 מ"ר בלבד.
- (2) גובה הבניין בטבלה זו מותאם לגובה מעקה הגג של הגג העליון.
- (3) 24 קומות מגורים, מעל 2 קומות מסחר הכלולות קומת כניסה (לובי) גבוהה (עד 6.5 מ' גובה) וקומת מתקנים טכניים בגג, סה"כ 27 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע.
- (4) לרחוב חנה סנש, תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ'.
- (5) לרחוב בלפור, תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ'.
- (6) כל מרפסת גזזטרה מקורה תהיה בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר.
- (7) 24 קומות מגורים מעל שתי קומות מסחר הכלולות קומת כניסה (לובי) גבוהה (עד 6.5 מ' גובה) וקומת מתקנים טכניים בגג, סה"כ 27 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע.
- (8) קו בניין לקומת קרקע יהיו 7 מ'.
- (9) בין הבנינים.
- (10) לרחוב חנה סנש, תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ'.



6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח בוועדה המקומית. התכניות יכללו הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. תכנית העיצוב אדריכלי ותכנית הפיתוח תתאים להנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו.
- תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון, בטיחות או תפקוד מבנה הציבור.
- מרפסות: מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
2. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, הנמצאים מעל מרתפים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
3. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.9, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בסעיף 6.6.
4. סביבה:
- א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- ב. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושאים הבאים:
 - אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, בכפוף לכל דין.
 - חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות. מסקנותיה ודרישותיה של חוות הדעת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - תכנון למערכות אוורור החניונים של הבניין. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. אוורור החניונים לא יופנה אל מקום שהייה ומעבר של הולכי רגל.
 - חוות דעת סביבתית לעניין השפעת המבנים שיוקמו על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. מסקנותיה ודרישותיה של חוות הדעת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - תכנית התארגנות אתר.
 - חוות דעת לעניין החשיפה לקרינת רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח, על ידי הוועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1 - עיצוב פיתוח ובינוי.
2. אישור רשות התעופה האזרחית.
3. סביבה:
- א. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של תקן בניה ירוקה והתאמת

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- פתרונות התכנון המוצעים למדיניות העירייה.
- ב. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בתקן הרירוג התרמי.
- ג. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי בהתאם למפורט בסעיף 6.5, 6.6. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.
- ד. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה.
- ה. תנאי לקבלת היתר הריסה, הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה.
- ו. הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.
4. הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
5. ניהול ואחזקה: תתבצע התקשרות מול חברת ניהול.
6. החניה התת קרקעית תיבנה בשלב אחד ובמשותף לבניין הציבורי ולבניי המגורים.

6.3

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- הגבלות בטיחות טיסה:
- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו תיאום עם רשות תעופה אזרחית.
- ג. לא נדרש סימון יום / לילה.
- ד. גובה התכנית המאפשר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאפשר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנים, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור מעהב"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.
- ו. שבועיים לפני תחילת העבודות בתחום התכנית יש לשלוח הודעת הקמה מעהב"ט, על פי המפורט באישורו מיום 20.11.2018.

6.4

חניה

- א. תקן החניה לרכב יהיה 1:1.
- 30% ממקומות החניה למגורים לא יוצמדו וישמשו בפועל כחניה ציבורית.
- ב. תקן החניה לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי.
- ג. החניה תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ד. החניון בתא שטח 101, 201, 301 ו- 302 יהיה משותף. זיקת הנאה תירשם בהתאם.
- ה. יש ליצור הפרדה בין החניה לשטחי מסחר ולציבור לבין החניה לשטחי המגורים, למעט הכניסה שתהיה משותפת.
- ו. תותר הקמת עד 5 קומות חניה תת-קרקעית עד לגבולות המגרשים בכפוף לעמידה בסעיף 6.6.2. תוספת קומה לטובת עמידה בתקן החניה לא תיחשב סטייה מתוכנית זו.
- ז. מתחת לזכות הדרך יותר מעבר כלי רכב וחניה ציבורית בלבד.
- ח. מתקני חניית אופניים ימוקמו בקומת המרתף העליון בלבד.
- ט. בשטחים בתחום הדרכים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח וכן יובטח עומק מתאים

חניה	6.4
לטובת מעבר צנרת תשתית עירונית על פי דרישות העירייה ולהבטחת התכונות התקנת אבזרי רחוב. י. תותר רמפת כניסה אחת בלבד, בחלקו הצפוני של הפרויקט. שיפוע הרמפה לא יהיה בתחום המדרכה להולכי הרגל. יא. פריקה, טעינה ופינוי אשפה יתאפשרו מעל הקרקע, ובלבד שהמופע לא יהיה לחזית הרחוב.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
אשפה: א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו בקומת הקרקע או במרתף העליון. ככל שימוקמו בקומת הקרקע ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין. ב. בבנייני המגורים, תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות. ג. יתוכנן מרכז מחזור לשני הבניינים יחד. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העיריה התקפה לאותה עת. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.	
ניהול מי נגר	6.6
ניהול מי נגר 1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי תהום. 2. תיוותר 15% תכסית פנויה בכל תא שטח לחלחול מי נגר בתת הקרקע ומעליה. 3. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. 4. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ב' לעיל. 5. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים. 6. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. 7. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. 8. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 9. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. בחניות בשולי הכבישים תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.	
פיתוח תשתית	6.7
א. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות מסחריות היוצרים שפכים, שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.	

6.7

פיתוח תשתית

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצורת המתקנים.

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

6.9

פסולת בניין

א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבנייה אישור של היחידה הסביבתית למסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

ב. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:

הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.

פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

6.10

חלוקה ו/או רישום

א. רישום החלקה החדשה בפנקס המקרקעין יערך עפ"י סעיף 125 בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

ב. רישום שטחים ציבוריים:

בתא שטח 201 יוגדר שטח בבניין הציבורי לשימוש, בהתאם לסעיף 4.2 בלבד.

לגבי שטחים אלה תירשם זכות לרשות המקומית ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, וכן חניות לצרכי ציבור בתחום החניון התת קרקעי.

6.11

סטיה ניכרת

כל מרפסת גזוזטרה מקורה תהיה בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא וכל שימוש בשטחן שלא למטרת מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7.

ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המתחם יבנה כמקשה אחת. חניה תת קרקעית תבנה בשלב אחד למגורים ולמבנה הציבור.	השלמת הפינוי וההריסה של המבנים הקיימים.

7.2 מימוש התכנית

- א. הזכויות המוצעות בתכנית זו יתכלו בתום 7 שנים מיום אישור התכנית.
- ב. בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב- 7 שנים נוספות טרם התכלות הזכויות.
- ג. ביצוע המרתף המשותף והתחלת בנייה של בניין מגורים אחד יחשב כהוצאה לפועל של התכנית.



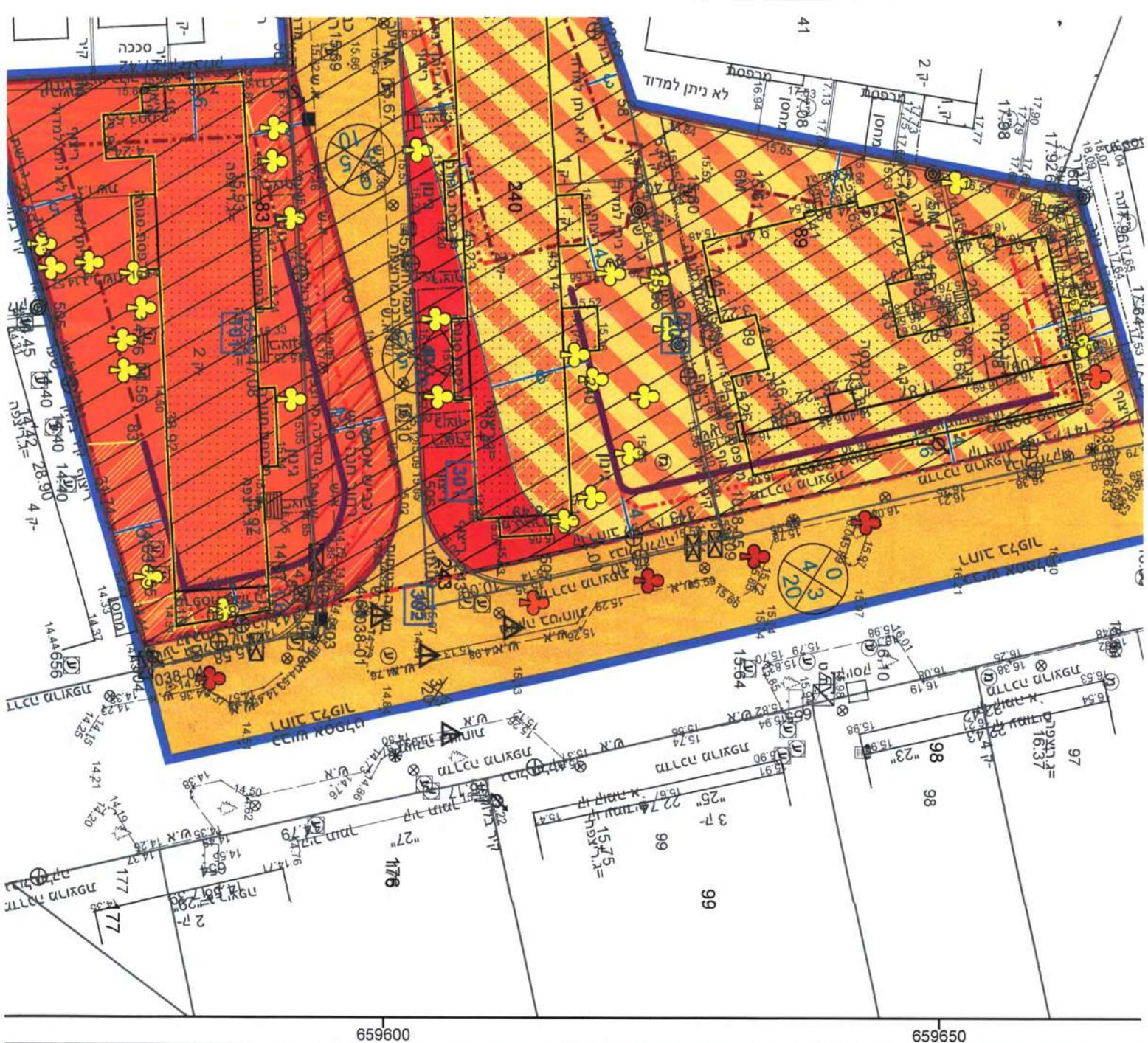
משרד הביטחון
המדינה



משרד הביטחון
המדינה



משרד הביטחון
המדינה



אישורים בתכנית מס' 502-0189720

דרך מוצעת

מגור'ים ומבני'ם ומוסדות ציבור

דורך/מסילת לבטול

זיקת הנאה למעבר ברכב

זיקת הנאה למעבר רגלי

שטח לא יחוד וחלוקה חדשה

קל-בנין

קו בבין עילי

קו בנין תחתית/תת קרקע

חזית מסחרית

להיריסה

מידות

עגל/עצבים לשימור

עץ/עצים להשתקף

עג/עצ.צ.ם לעקירה

גיליון 1 מתוך 1

הגבולות הכלליים

היתרים או הרשאות

15:53

1:500	מידה
-------	------

100

100

לישראל (נופי בלפור) בע"מ

לישראל (נופי בלפור) בע"מ

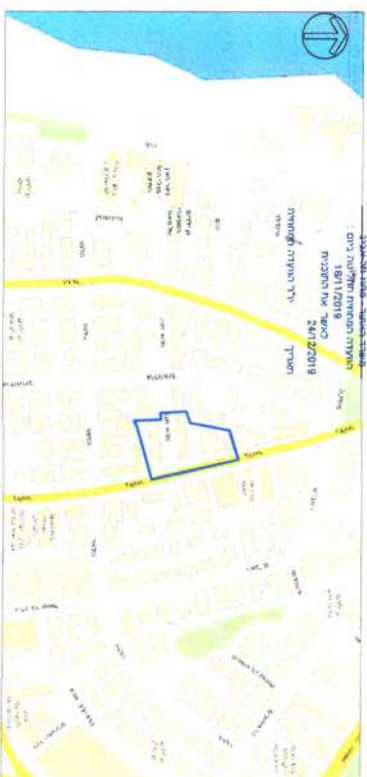
מספרי חללקות

27

עיתונות וברשות

1:25





תרשים התמצאות ק"מ 1:2500



תרשים סביבה ק"מ 1:1250



מבט מאושר ק"מ 1:500

מרתב תכנון מקומי בת ים
תכנית מספר 502-0189720

ב"מ 588/ב
פניו - בניו
מתחם בלפור תנה סנש
בת-ים

תשרי-מבט מאושר

מסוד: ת"א א"ב
מרתב תכנון מקומי: בת ים
רשות מקומית: בת ים
שטח התכנית: 4.79 דונם
ק"מ: 1:500

מושבים ותחנות בתכנית:

גוש	חלק / נ"ל	שטח	שטח
270	חלק	83.892,402,45	חלק
746	חלק	270	חלק

תחנות מוסד התכנית:

שם	מספר	שטח	שטח
מרתב תכנון מקומי	18	83.892,402,45	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	270	חלק

שלב: ראשון
מספר: 6
תאריך: 05.02.2017
שמות ותחנות:

שם	מספר	שטח	שטח
מרתב תכנון מקומי	18	83.892,402,45	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	270	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	83.892,402,45	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	270	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	83.892,402,45	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	270	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	83.892,402,45	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	270	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	83.892,402,45	חלק
מרתב תכנון מקומי	18	270	חלק



8 ביולי, 2025
יב' בתמוז, תשפ"ה
עבודה מס' 25041

גדי דגני

שמאי מקרקעין
בוגר מתמטיקה ומדעי המחשב (B.sc)

ניר בני

שמאי מקרקעין
כלכלן (B.A)
מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

אדוה סתיו

שמאית מקרקעין

שיר בני

שמאית מקרקעין
מוסמכת במנהל עסקים (MBA)
בוגרת מדעי המחשב (B.sc)

בני מבורך ברבי

שמאי מקרקעין
בנקאות ושוק ההון (B.A)

רפאל ממון

שמאי מקרקעין
כלכלן (B.A)

בר דונסקי

שמאית מקרקעין
כלכלנית (B.A)

סאלי דאוד

שמאית מקרקעין
בוגרת מתמטיקה וסטטיסטיקה (B.sc)

אור רשף

שמאי מקרקעין
בוגר מנהל עסקים (B.A)

ניצן אנקונה

שמאית מקרקעין
בוגרת הוראה במתמטיקה (B.ed)

אריאל ארבוס

מנהל עסקים בהתמחות בנדל"ן
(B.A)

ליבת כהן

כלכלנית (B.A)

רון וייס

כלכלנית (B.A)

בדיקת שיעור היטלי השבחה במתחמי השפעת המטרו



1. זהות מזמין הבדיקה:

עיריית בת ים-מנהלת מחלקה כלכלית.

2. המועד הקובע:

מועד עריכת הדו"ח.

3. רקע לחוות הדעת- היטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי בתחום השפעת המטרו:

במסגרת תיקוני חקיקה שאושרו לאחרונה בחוק המטרו, נקבעו הסדרים חדשים באשר להיטל השבחה במתחמי פינוי ובינוי באזורי השפעת המטרו. רשויות מקומיות אשר תהיינה מעוניינות בחלוקה לאזורים ובקביעת שיעור היטל השבחה, יוכלו לעשות זאת תוך 90 ימים ממועד אישור תמ"א 70. ביום 4 באוגוסט 2024 אושר תיקון מס' 4 לחוק המטרו, התשפ"ד 2024, אשר הבהיר ותיקן כללים לעניין חבות בהיטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי בתחומי השפעת המטרו, במסגרת סעיף 19(ד) וסעיף 104, ואלו הם עיקרי התיקונים:

א. שיעור היטל השבחה בתכנית המצויה במתחם פינוי בינוי בתחום השפעת המטרו=50%,

ללא הבחנה בין אזור ליבה/ טבעת ראשונה/ טבעת שנייה, כפי שיקבעו בתמ"א 70

(לעומת 72% בתכנית משביחה "רגילה", כהגדרתה בחוק המטרו).

ב. בחלוף 90 ימים מאישורה של תמ"א 70, תהיה הרשות המקומית רשאית לחלק את תחום

השפעת המטרו לאזורים בני 30 דונם לפחות ולקבוע בהם שיעור של 72% או 50% או 25%

או פטור מלא.

- החלוקה לאזורים וקביעת שיעורי ההיטל בכול אחד מהם, יערכו על בסיס שיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות הקיימת והצפויה לצורכי הפיתוח באותו אזור.
- הרשות המקומית תקבע את האזורים ושיעורי ההיטל לתקופה של חמש שנים ממועד אישור התמ"א, ואלה יחולו על כל תכנית שתיקלט בתקופה זו – גם אם תמומש מאוחר יותר.

- לאחר חמש שנים, ניתן לעדכן את הקביעה לתקופה נוספת, אך היא תחול רק על

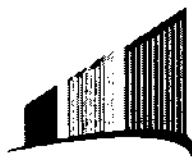
תכניות חדשות שיקלטו מהשנה השישית ואילך.

- הקביעה תחול גם על תכנית שנקלטה לפני אישור תמ"א 70 ואושרה לאחר אישור התמ"א, ואולם, אם הרשות המקומית קבעה באותו אזור שיעור של 72%, תחול על תכנית כאמור חובת תשלום בשיעור של 50%.
- חובת יידוע - על הרשות המקומית לפרסם ברשומות ובעיתון, הן הודעה על כוונתה לקבל החלטה 30 יום טרם קבלת ההחלטה והן את ההחלטה לאחר שתתקבל.
- ג. **היחס להסדר הקבוע בחוק התו"ב**
 - ההסדר הקבוע בחוק המטרו גובר על ההסדר בעניין היטל השבחה במתחמי פינוי ובינוי שנקבע בחוק התו"ב בסעיף 3א' לתוספת השלישית ואושר ב-18.11.2021, ובהתאם לו רשויות מקומיות רבות קבעו בתחילת שנת 2022 חלוקה לאזורים ושיעורים של 50%, 25% או פטור מלא.
 - אולם, ההסדר בסעיף 3א' לתוספת השלישית יחול במקרים אלו:
 - תכנית פינוי ובינוי אושרה לפני אישורה של תמ"א 70.
 - תכנית פינוי ובינוי הופקדה לפני 1.1.2023 (אלא אם לאחר מועד זה הוגדל השטח הכולל המותר לבניה במקרקעין בעקבות הליך לפי סעיף 106 לחוק התו"ב, בשיעור העולה על 10% ולפחות ב-1500 מ"ר מהשטח שנקבע לעת ההפקדה).
- ד. **ייעוד התשלום במתחמי פינוי ובינוי נקבע כי המס יחולק ל-2/3 לרשות המקומית ו-1/3 למדינה (לעומת חלוקה של 40% לרשות המקומית ו-32% למדינה בתכנית משביחה "רגילה").**
- ה. **הוראות מיוחדות לתכניות שיוגשו מכוחן בקשות להיתרי בניה עד 31.12.2030**

לצורך האצת הוצאת היתרים, נקבע:

 - קבעה הרשות המקומית באזור מסוים שיעור של 72% - תחול חובת תשלום בשיעור של 60%.
 - לא קבעה הרשות המקומית שיעורים, כך שחל השיעור הקבוע בחוק (50%) - תחול חובת תשלום בשיעור של 40%.

התכנית הוגשה לפני המועד בו קבעה הרשות המקומית חלוקה לאזורים התאם לחוק המטרו (90 יום מאישור תמ"א 70) והיא מצויה באזור שנקבע לגביו היטל השבחה בשיעור של 50% לפי סעיף 3א' לתוספת השלישית לחוק התו"ב - תחול חובת תשלום בשיעור של 50%.



1. **ההסדרים המפורטים מעלה יחולו על תכניות פינוי ובינוי שיופקדו במהלך 23 השנים שבין**

1.1.2023-1.1.2046.

4. **סקירה כללית- תמ"א 70:**

תמ"א 70 היא תכנית מתאר ארצית שמטרתה לקדם את סביבת מערכת המטרופולין של מטרופולין תל אביב. מדובר בפריקט תחבורה מהפכני הכולל 3 קווי מטרופולין באורך כולל של כ-150 ק"מ עם כ-110 תחנות, שישרתו כ-24 רשויות מקומיות. הציפייה היא שכ-2 מיליון נוסעים ישתמשו במערכת בכל יום – כלומר כ-450 מיליון נסיעות בשנה.

מערכת זו מהווה בסיס משמעותי למעבר לתחבורה ציבורית במטרופולין, אך על מנת שתוכל לפעול בצורה מיטבית נדרש שילוב עם סביבה עירונית מתוכננת היטב, כלומר: עיר המותאמת לתחבורה ציבורית, מרחבים איכותיים ושירותים נגישים.

התכנית מתארת כיצד יש לפתח את האזור סביב תחנות המטרופולין הנקרא "מרחב ההשפעה".

בין העקרונות המובילים את התכנית נמנים:

- ציפוף ועיבוי בניה באזורים הסמוכים לתחנות המטרופולין.
- שימושים מעורבים- מגורים, תעסוקה, מסחר ושירותים באותו אזור.
- תנועה רכה- עידוד הליכה ורכיבה על אופניים.
- פחות חניות- שינוי מדיניות החניה כדי לצמצם שימושים ברכבים פרטיים.
- פיתוח מרחבים ציבוריים פתוחים ונעימים.

עקרונות אלו מבוססים על גישת transit oriented development-TOD הבין לאומית, המתמקדת ביצירת מרחבים עירוניים סביב תחנות תחבורה ציבורית.

חזון התכנית הוא יצירת מרחבים עירוניים איכותיים ונגישים סביב תחנות המטרופולין, תוך איזון בין צרכים מקומיים לתכנון כוללני. השפעות המטרופולין על המרחב העירוני צפוי לחולל שינוי משמעותי בעיר, עם קישור תחבורתי בין אזורים שונים במטרופולין תוך זמן קצר, הוא ייצור מוקדי פעילות חדשים, יחזק אזורים קיימים, וישפיע על מיקום ואופי הפיתוח בעיר.

התמ"א כוללת כללים ברורים לתכנון סביב תחנות המטרו, אך משאירה שיקול דעת למוסדות התכנון בהתאמה למקום ולזמן. התכנית שואפת להעצמה וקומפקטיזציה של הבינוי תוך עידוד מגורים ופעילויות עירוניות מגוונות, והפחתת התלות בתחבורה וחניה פרטיות. זכויות הבנייה מבטאות בערכי רח"ק (יחס בין שטח רצפה לשטח הקרקע) שייקבעו בתכניות מקומיות מפורטות. בנוסף, התמ"א כוללת הנחיות לנושאים כמו דיור מגוון, חניה, מבני ציבור ויצירת חללים ציבוריים איכותיים ונגישים. נספח עקרונות התכנון מדגיש שימוש בטיפוסי בינוי מגוונים, בינוי מרקמי והצללה, כדי לאפשר סביבת הליכה נעימה, בטוחה ומקושרת לתחנות המטרו.

מתחם ההשפעה של תחנת מטרו הוא האזור הסובב את התחנה שבו יש השפעה על תחבורה, תכנון הרחובות והמרחב הציבורי. המתחם מחולק לשלושה תחומים: מרחב הליכה (עד 100–200 מ' מהתחנה), טבעת ראשונה (עד כ-300 מ') וטבעת שנייה (עד גבול התכנית). התמ"א מגדירה הנחיות ייחודיות לכל תחום, עם עוצמות פיתוח שונות ודגש על נגישות, עירוב שימושים ואיכות המרחב הציבורי. מרחב הליכה נועד לעידוד פעילות עירונית ענפה, עם דגש על הולכי רגל, שהייה והתמצאות בקרבת התחנה.

התכנית עוסקת בפיתוח המרחב העירוני סביב תחנות המטרו, תוך חלוקה לשלושה ייעודים עיקריים:
מרחב עירוני מוטה מטרו (בדגש על התחדשות עירונית), אזורי פיתוח מהיר, ואזורי שימור מקומי. לכל ייעוד נדרשת הכנת תכנון כולל, אשר יכול להיות תכנית כוללת, תכנית מתאר או תכנית מפורטת, בהתאם להנחיות התמ"א. בנוסף, התכנית מסמנת שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור ותשתיות משמעותיות, וכן קובעת עקרונות לעיצוב השלד העירוני סביב התחנה, כולל רחובות עירוניים ראשיים וצירים ירוקים. ישנה התייחסות נרחבת למעברים ציבוריים, הצללה, קישוריות רגלית ורכיבתית ונגישות לתחבורה ציבורית. התכנית כוללת גם לוחות ייעודיים לתקני חניה, דרגות רח"ק, תמהיל שימושים ומדד נגישות לתחנות המטרו, לצד נספח עקרונות תכנון להכוונת יישומה בפועל.



עפ"י חוק המטרו "תכנית משביחה" הינה תוכנית תכנונית שמגדילה את זכויות הבנייה במקרקעין הנמצאים במתחם השפעה, ביותר מ-10% מהקיים ערב אישור התכנית, ובתנאי שהתוספת היא לפחות 1,500 מ"ר, למעט תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי.

"תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי" כהגדרתה הקודמת, אך בהתייחסות לתכנית פינוי בינוי שמתקיימת במתחם השפעה, עם אותן דרישות להגדלת זכויות הבנייה (יותר מ-10% ולפחות 1,500 מ"ר), כהגדרתה בסעיף 3א(ה) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

5. סקירת העיר בת-ים:

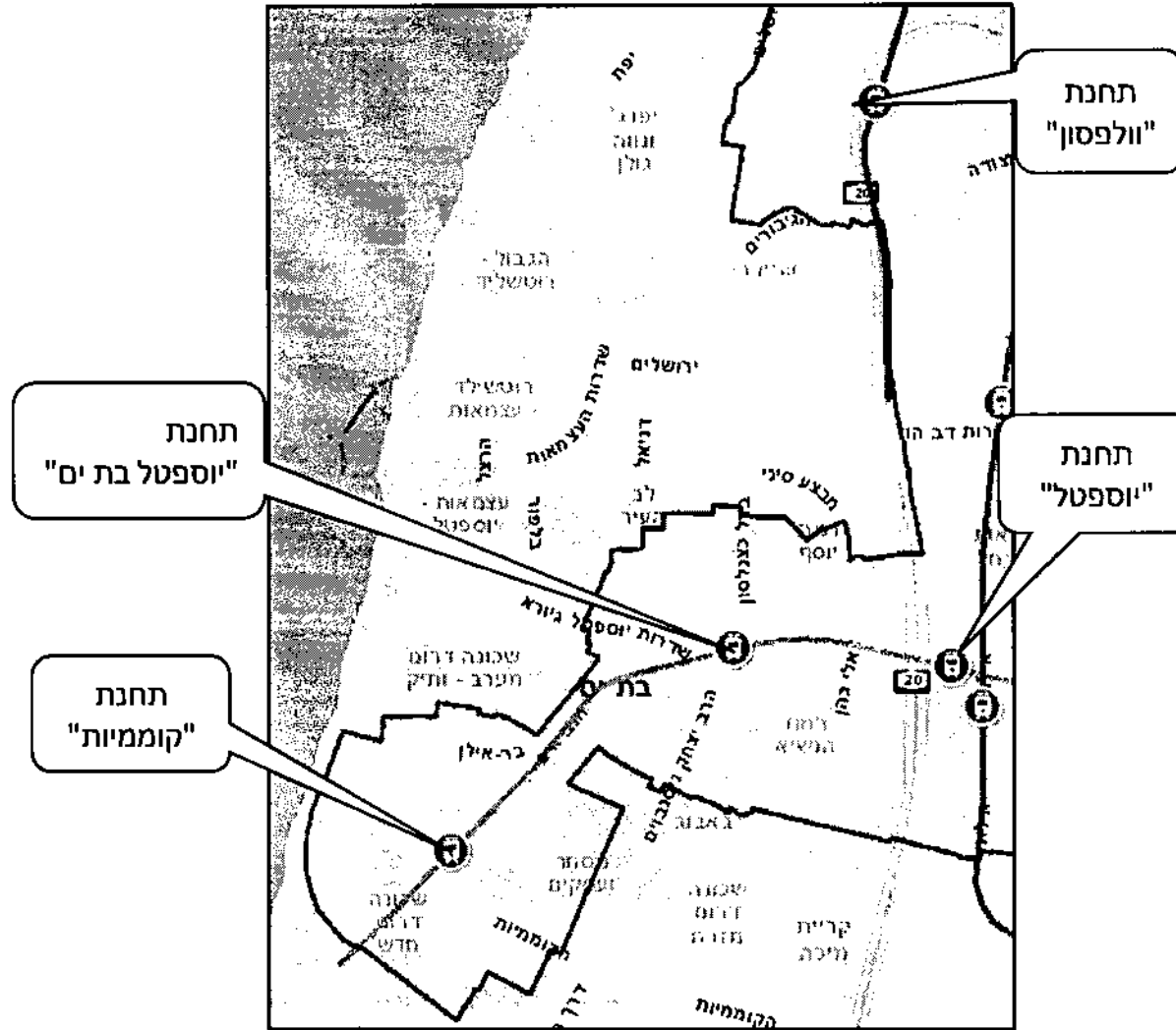
העיר בת-ים הינה העיר השלישית בצפונה ביותר במדינת ישראל, אחרי בני ברק וגבעתיים. העיר שוכנת מדרום לתל אביב בשטח של כ- 8-9 קמ"ר. לאחר 1948 גדלה במהירות אוכלוסיית העיר בשל קליטת עולים מארצות אפריקה ובשנות ה-90 הצטרפו עולים רבים מברית המועצות המהווים כיום כ-35% מתושבי העיר. אוכלוסיית העיר ביום מונה כ-130 עד 160 אלף תושבים, ומגוונת אתנית עם מרקם דתי ומסורתי בפיזור שכנתי. העיר שוכנת בצמוד לרצועת חוף ובפריסה של כ-3.2-3.5 ק"מ של טיילת, 6-8 חופים מוכרים שבמהלך השנים הפכו לאטרקציה תיירותית-חברתית. בעיר ישנם שתי תחנות רכבת הפועלות מאז 2011 והקו האדום של הרכבת הקלה הגיע עד "קוממיות" מאז 2023.

השפעת תכנית המטרו על העיר:

פתיחתו של הקו האדום של הרכבת הקלה באוגוסט 2023 שיפרה באופן משמעותי את הנגישות והתחבורה הציבורית לעיר בת ים, וחיברה אותה ישירות למרכזי תעסוקה ותחבורה בתל אביב, רמת גן ופתח תקווה. בעקבות זאת, נרשמה עלייה משמעותית בערך הנדל"ן בעיר, במיוחד בסמוך לתחנות הרכבת, כאשר חלק מהנכסים באזור עלו בשיעור של מעל 15% תוך זמן קצר. תכנון עתידי של קווי מטרו נוספים (M2 ו-M3) צפוי להמשיך מגמה זו ולהפוך את בת ים למוקד תחבורתי חשוב במטרופולין תל אביב. לצד זאת, החלה תנופת פינוי-בינוי רחבת היקף, במיוחד סביב תחנת העצמאות, שכוללת הקמת אלפי יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה, ותשתיות ציבוריות משופרות. עבודות הפיתוח הנלוות משדרגות את פני העיר, עם יצירת טיילות, שבילים ירוקים ושדרוג המרחב הציבורי. כל אלה מחזקים את מעמדה של בת ים כעיר מתחדשת, המחוברת למרכז הארץ ומשפרת את איכות החיים לתושביה.



תצ"א של התחנות בעיר:





6. המודל התיאורטי על בסיס התקבלה ההחלטה:

- 6.1. לצורך בחינת הכדאיות הכלכלית וקבלת החלטה על גובה חיוב היטל ההשבחה ברחבי העיר בת ים נבחנו 4 תחנות המטרו המתוכננות בעיר. בכל תחנה נבחן את הפרויקט התיאורטי במסגרת זכויות הבניה המוצעות בטבעת הראשונה ובטבעת השנייה.
- 6.2. המודל התאורטי נבנה בהתאם להוראותיו של תקן 21.1 החדש שנכתב ופורסם ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.
- 6.3. בכל מתחם ומתחם נבחן פרויקט כלכלי תאורטי שמביא בחשבון את כל הנחות הבסיס המקובלות בשוק הנדל"ן כיום לעניין עלויות התכנון, עלויות הבנייה, הוצאות פינוי דיירים, תשלומי מיסים מטלות ציבוריות הוצאות שיווק ומשפטיות וכו'.
- 6.4. עלויות הבניה שהובאו בחשבון הינן בהתאם לעלויות הבניה המוכרות למשרדנו מליווי של עשרות פרויקטים ובהסתמך על מחשבון דקל.

6.5. הפרויקט התאורטי והנחות הבסיס:

לצורך קביעת שטחי הדירות היזם, שטחי דירות התמורה ושטח הקרקע הרלוונטי לפרויקט נבדקו על ידנו כ-15 פרויקטים שונים בעיר בת ים המקודמים במסגרת תכנית להתחדשות עירונית ונערכו ממוצעים בהתאם לפרויקטים הנ"ל.

- 6.5.1. המודל כולל סה"כ 100 יח"ד במצב הנכנס בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליחידת דיור.
- 6.5.2. התמורות לדירות הבעלים הינם 12 מ"ר ממ"ד, 12 מ"ר מרפסת, 6 מ"ר מחסן וחניה תת קרקעית אחת לכל יחידה.
- 6.5.3. שטח פלדלת לדירה ממוצעת לשיווק הינו כ- 100 מ"ר בתוספת 12 מ"ר מרפסת.
- 6.5.4. הובא בחשבון כי שיעור ההפקעה מכל שטח התכנית הינו בשיעור של 60%.
- 6.5.5. תקן החניה נקבע בהתאם להוראות תמ"א 70.
- 6.5.6. הובא בחשבון תוספת שטח למסחר ותעסוקה בהתאם לערך המקסימלי המופיע בטבלה ב' בהוראות תמ"א 70 ועפ"י סיווג האזורים וסוג הטבעת (ראשונה, שניה).
- 6.5.7. הובא בחשבון רח"ק מינ' בהתאם לטבלה א' בהוראות תמ"א 70 ועפ"י סוג התחנה והטבעת הרלוונטית.



6.5.8 ככל ותוצאות הבדיקה לקביעת גובה היטל השבחה בתחום הטבעת הראשונה הראו כי ניתן לגבות היטל השבחה של 72% ולהגיע לרווח יזמי של 16% ביצענו בדיקה גם לטבעת השניה.

ככל וכבר בטבעת הראשונה על מנת להגיע לשיעור רווחיות של 16%, שיעור היטל ההשבחה לא עלה על 50%, אזי לא בוצעה בדיקה נוספת לטבעת השנייה.

6.5.9 הובא בחשבון תוספת שטח למבנה ציבור של 2% מסך השטח הסחיר בפרויקט.

6.5.10 בעת בחינת גובה היטל ההשבחה הובא בחשבון כי הרווח היזמי בכלל הפרויקטים לא יפחת מ-16%.

6.5.11 לאור העובדה כי בפרויקטים של פינוי בינוי הנמצאים המתחמי ההשפעה של המטרו תינתן הנחה בשיעור היטל ההשבחה למי שיוציא היתר בנייה על 2030 טבלאות הרגישות ייבחנו את ההשפעה בחמישה שיעורי היטל השבחה – 25%, 40%, 50%, 60%, 72%.



7. תחנת המטרו "קוממיות":

ברחבי העיר בת-ים עתידות לפי תמ"א 70 להיבנות 4 תחנות מטרו במיקומים שונים. תחנת הקוממיות ממוקמת בדרום מערב העיר בסמוך לחוף הים, ומשתרעת מרחוב קוממיות דרך רחוב הנביאים ומסתיימת באזור שד' יוספטל גיורא. שטחה של הטבעת הראשונה של התחנה הינו כ- 372 דונם, וכוללת בתוכה שטחי תעשייה, מסחר ומגורים ואת מתחם גן העיר.

תצ"א של תחנת "קוממיות":



תצ"א של מתחם תחנת "קוממיות" מתוך הפורטל הגיאוגרפי SIMPLEX:





תצ"א של תחנת קוממיות מתוך תשריט התכנית:



7.1. להלן עקרונות התכנון בהתאם לתמ"א 70:

M3-01	בת ים	הקוממיות	גיליון 20	מרחב עירוני מוסה מסרו	B	רובעי
-------	-------	----------	-----------	--------------------------	---	-------

7.1.1 רח"ק:

טבעת ראשונה – רח"ק מינ' 6.

טבעת שניה – רח"ק מינ' 4.

7.1.2 תמהיל שימושים:

אפיון מרחבי – רובעי.

אזור מוסה מגורים.

טבעת ראשונה – 15%-20% תעסוקה ושימושים אחרים.

טבעת שניה – 5%-10% תעסוקה ושימושים אחרים.

7.1.3 תקן חניה:

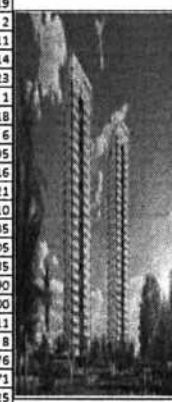
תחנת קוממיות		
תקן חניה	מדד נגישות-3	
יעוד קרקע	טבעת ראשונה	טבעת שנייה
מגורים	0.8	1
תעסוקה	1/240	1/120
מסחר	1/100	1/50



7.2. ניתוח הכדאיות הכלכלית

7.2.1 שווי מ"ר בנוי למגורים:

מזיקט	ח"ח	חלקה	גוש	תאריך שסקה	עיר	רחוב	מספר	דירה	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	מחיר למ"ר
GARDEN TOWERS	52	198	7130	23/09/2024	בתים	החשמלאים	76	52	2,613,434	2,613,434	81.00	81.00	3	32,265
	57	198	7130	04/09/2024	בתים	החשמלאים	76	57	2,634,242	2,634,242	81.00	81.00	3	32,522
	123	198	7130	09/09/2024	בתים	החשמלאים	76	123	3,260,000	3,260,000	102.00	102.00	4	31,961
	25	198	7130	28/08/2024	בתים	החשמלאים	76	25	2,996,882	2,996,882	102.00	102.00	4	29,381
	47	198	7130	28/08/2024	בתים	החשמלאים	76	47	2,592,626	2,592,626	81.00	81.00	3	32,008
	42	198	7130	22/08/2024	בתים	החשמלאים	76	42	2,577,020	2,577,020	81.00	81.00	3	31,815
	81	198	7130	22/08/2024	בתים	החשמלאים	76	81	3,019,192	3,019,192	81.00	81.00	4	37,274
	110	198	7130	18/08/2024	בתים	החשמלאים	76	110	3,257,444	3,257,444	102.00	102.00	4	31,936
	78	198	7130	18/08/2024	בתים	החשמלאים	76	78	2,977,576	2,977,576	92.00	92.00	4	32,365
	122	198	7130	18/08/2024	בתים	החשמלאים	76	122	3,237,677	3,237,677	102.00	102.00	4	31,742
	37	198	7130	18/08/2024	בתים	החשמלאים	76	37	2,561,414	2,561,414	81.00	81.00	3	31,622
	62	198	7130	18/08/2024	בתים	החשמלאים	76	62	2,655,051	2,655,051	81.00	81.00	3	32,778
	20	198	7130	18/08/2024	בתים	החשמלאים	76	20	2,877,000	2,877,000	102.00	102.00	4	28,206
	98	198	7130	18/08/2024	בתים	החשמלאים	76	98	2,785,101	2,785,101	80.00	80.00	3	34,814
	103	198	7130	18/08/2024	בתים	החשמלאים	76	103	3,057,687	3,057,687	92.00	92.00	4	33,236
	22	198	7130	18/08/2024	בתים	החשמלאים	76	22	2,514,596	2,514,596	81.00	81.00	3	31,044
	10	198	7130	14/08/2024	בתים	החשמלאים	76	10	2,837,121	2,837,121	102.00	102.00	4	27,815
	88	198	7130	12/08/2024	בתים	החשמלאים	76	88	2,743,485	2,743,485	80.00	80.00	3	34,294
	119	198	7130	30/06/2024	בתים	החשמלאים	76	119	3,386,523	3,386,523	102.00	102.00	4	33,201
	2	198	7130	26/06/2024	בתים	החשמלאים	76	2	2,497,000	2,497,000	83.00	83.00	3	30,084
	11	198	7130	26/06/2024	בתים	החשמלאים	76	11	2,796,523	2,796,523	97.00	97.00	4	28,830
	114	198	7130	23/06/2024	בתים	החשמלאים	76	114	3,227,523	3,227,523	102.00	102.00	4	31,642
	23	198	7130	20/06/2024	בתים	החשמלאים	76	23	2,506,523	2,506,523	80.00	80.00	3	31,332
	1	198	7130	10/06/2024	בתים	החשמלאים	76	1	3,009,897	3,009,897	97.00	97.00	4	31,030
	18	198	7130	04/06/2024	בתים	החשמלאים	76	18	2,490,963	2,490,963	80.00	80.00	3	31,137
	6	198	7130	02/06/2024	בתים	החשמלאים	76	6	2,744,618	2,744,618	97.00	97.00	4	28,295
	95	198	7130	02/06/2024	בתים	החשמלאים	76	95	3,186,523	3,186,523	102.00	102.00	4	31,240
	16	198	7130	02/06/2024	בתים	החשמלאים	76	16	2,821,523	2,821,523	97.00	97.00	4	29,088
	21	198	7130	02/06/2024	בתים	החשמלאים	76	21	2,837,523	2,837,523	97.00	97.00	4	29,253
	110	198	7130	02/06/2024	בתים	החשמלאים	76	110	3,211,523	3,211,523	102.00	102.00	4	31,486
	85	198	7130	16/05/2024	בתים	החשמלאים	76	85	3,066,000	3,066,000	102.00	102.00	4	30,059
	105	198	7130	30/05/2024	בתים	החשמלאים	76	105	3,161,625	3,161,625	102.00	102.00	4	30,996
	35	198	7130	30/05/2024	בתים	החשמלאים	76	35	2,879,000	2,879,000	102.00	102.00	4	28,225
	90	198	7130	29/05/2024	בתים	החשמלאים	76	90	3,117,029	3,117,029	102.00	102.00	4	30,559
	100	198	7130	29/05/2024	בתים	החשמלאים	76	100	3,127,000	3,127,000	102.00	102.00	4	30,657
	11	198	7130	29/05/2024	בתים	החשמלאים	76	11	2,540,557	2,540,557	80.00	80.00	3	31,757
	8	198	7130	28/05/2024	בתים	החשמלאים	76	8	2,485,000	2,485,000	80.00	80.00	3	31,063
	76	198	7130	28/05/2024	בתים	החשמלאים	76	76	3,019,996	3,019,996	97.00	97.00	4	31,134
	71	198	7130	27/05/2024	בתים	החשמלאים	76	71	2,999,382	2,999,382	97.00	97.00	4	30,921
	25	198	7130	16/05/2024	בתים	החשמלאים	76	25	2,849,000	2,849,000	102.00	102.00	4	27,931
	26	198	7130	16/05/2024	בתים	החשמלאים	76	26	2,778,000	2,778,000	97.00	97.00	4	28,539
סך הכל														31,113
ממוצע														92.76



מזיקט	ח"ח	חלקה	גוש	תאריך שסקה	עיר	רחוב	מספר	דירה	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	מחיר למ"ר
BALFOUR - מזרחי	2	175	7137	19/08/2024	בתים	בלפור	165	2	3,106,522	3,106,522	109.00	109.00	4	26,500
	61	175	7137	31/07/2024	בתים	בלפור	165	61	4,125,000	4,125,000	124.00	124.00	5	33,266
	61	175	7137	31/07/2024	בתים	בלפור	165	61	4,125,000	4,125,000	124.00	124.00	5	33,266
	48	175	7137	17/07/2024	בתים	בלפור	165	48	3,391,482	3,391,482	109.00	109.00	4	31,115
	48	175	7137	17/07/2024	בתים	בלפור	165	48	3,391,482	3,391,482	109.00	109.00	4	31,115
	74	175	7137	10/07/2024	בתים	בלפור	165	74	3,657,500	3,657,500	107.00	107.00	4	34,182
	34	175	7137	10/07/2024	בתים	בלפור	165	34	3,261,000	3,261,000	109.00	109.00	4	29,917
	52	175	7137	10/07/2024	בתים	בלפור	165	52	3,429,482	3,429,482	109.00	109.00	4	31,463
	34	175	7137	10/07/2024	בתים	בלפור	165	34	3,261,000	3,261,000	109.00	109.00	4	29,917
	52	175	7137	10/07/2024	בתים	בלפור	165	52	3,429,482	3,429,482	109.00	109.00	4	31,463
	4	175	7137	03/07/2024	בתים	בלפור	165	4	3,135,000	3,135,000	109.00	109.00	4	28,761
	4	175	7137	03/07/2024	בתים	בלפור	165	4	3,135,000	3,135,000	109.00	109.00	4	28,761
	26	175	7137	03/07/2024	בתים	בלפור	165	26	3,276,522	3,276,522	109.00	109.00	4	30,060
	26	175	7137	03/07/2024	בתים	בלפור	165	26	3,276,522	3,276,522	109.00	109.00	4	30,060
	36	175	7137	01/07/2024	בתים	בלפור	165	36	3,239,500	3,239,500	107.00	107.00	4	30,276
	36	175	7137	01/07/2024	בתים	בלפור	165	36	3,239,500	3,239,500	107.00	107.00	4	30,276
	20	175	7137	17/06/2024	בתים	בלפור	165	20	3,170,022	3,170,022	107.00	107.00	4	29,626
	20	175	7137	17/06/2024	בתים	בלפור	165	20	3,170,022	3,170,022	107.00	107.00	4	29,626
	1	175	7137	17/06/2024	בתים	בלפור	165	1	3,436,522	3,436,522	126.00	126.00	5	27,274
	1	175	7137	17/06/2024	בתים	בלפור	165	1	3,436,522	3,436,522	126.00	126.00	5	27,274
	70	175	7137	29/05/2024	בתים	בלפור	179	70	3,775,000	3,775,000	107.00	107.00	4	35,280
	77	175	7137	21/04/2024	בתים	בלפור	165	1	4,082,522	4,082,522	125.00	125.00	5	32,660
סך הכל														30,425
ממוצע														112.09



לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של 31,500 ש"ח.



7.2.2 שווי מ"ר בנוי למסחר:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	שנת בנייה	שטח	שווי מ"ר בנוי	תמורה למדל	תמורת למדן	שווי מ"ר בנוי ממוצע
007130-0198-001-00	23/10/2022	2,152,800 ₪	2,152,800 ₪	2025	120	17,940.00 ₪	1.13	20,289 ₪	
007156-0009-022-00	09/02/2023	77,880 ₪	77,880 ₪	2021	6	25,960.00 ₪	0.80	23,178 ₪	
007129-0134-000-00	09/05/2024	350,000 ₪	350,000 ₪	2018	33	21,212.12 ₪	0.90	20,116 ₪	
									21,194 ₪

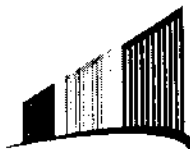
- מסקירת נכסים מסחרים בסביבה, עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם 120 ₪ למ"ר מסחר.
- בהיון דמי שכירות השנתיים בשיעור של 7% (עפ"י פרסום דו"ח סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן של השמאי הממשלתי), מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של 20,570 ₪.
- בשומה מברעת של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7123/126,131, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 8,600 ₪, נכון למועד הקובע 18.1.2022.

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 21,000 ₪.

7.2.3 שווי מ"ר בנוי למשרדים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	שנת בנייה	שטח	שווי מ"ר בנוי
007129-0134-000-00	04/03/2025	1,330,000 ₪	1,330,000 ₪	משרד	2020	76	17,500 ₪
007129-0134-070-00	02/10/2024	900,000 ₪	900,000 ₪	משרד	2020	50	18,000 ₪
007129-0134-001-00	01/06/2023	6,400,000 ₪	6,400,000 ₪	משרד	2018	499	12,826 ₪
007121-0054-005-00	16/02/2023	17,260,000 ₪	17,260,000 ₪	משרד	2020	987	17,487 ₪
007129-0134-145-00	05/02/2023	1,368,000 ₪	1,368,000 ₪	משרד	2020	111	12,324 ₪
007129-0021-000-00	02/02/2023	770,000 ₪	770,000 ₪	משרד	2018	62	12,419 ₪
007129-0134-000-00	16/01/2023	820,000 ₪	820,000 ₪	משרד	2022	58	14,138 ₪
007129-0134-141-00	01/12/2022	2,764,476 ₪	2,764,476 ₪	משרד	2020	179	15,444 ₪
							15,017 ₪

לאור הנתונים לעיל, בהתאם למיקום, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 14,000 ₪.



7.2.4 שווי דמ"ש למגורים:

נתוני שכירות						
מס"ד	כתובת	קומה	חדרים	שטח יח"ד	דמ"ש חודשי מבוקש	דמ"ש למ"ר
1	הנביאים 35	4	3	80	₪ 4,300	53.8
2	יצחק שדה 33	4	3	74	₪ 4,800	64.9
3	השקמה 41	1	3	70	₪ 5,200	74.3
4	בר אילן 85	1	2	65	₪ 4,100	63.1
5	האורגים 4	4	3	60	₪ 4,300	71.7
6	בר יהודה 39	3	3	70	₪ 4,900	70.0
7	בר אילן 37	1	3	70	₪ 3,900	55.7
8	בר יהודה 27	4	3	60	₪ 4,000	66.7
9	בלפור 152	3	2	60	₪ 4,600	76.7
10	בר אילן 45	4	3	66	₪ 4,500	68.2
ממוצע						
				68	₪ 4,460	66

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון דמ"ש ראויים למגורים בגבולות של 4,500 ₪.

סיכום ערכי שווי:

הוצאות	
שב"ד לדיריים	₪ 4,500
הכנסות	
שווי מ"ר בני למגורים (כולל מע"מ)	₪ 31,500
שווי מ"ר בני למסחר	₪ 21,000
שווי מ"ר בני לתעסוקה	₪ 14,000

7.3 ניתוח הרגישויות – טבעת ראשונה

ניתוח הרגישות					
100					יח"ד לפיכוי
230					מספר יח"ד בפרויקט
2.30					יחס פיכוי-בינוי
21,185					סה"כ שטח מלדלת
1,800					סה"כ שטחי מסחר
5,400					סה"כ שטחי תעסוקה
25%	40% היתר -	50%	60% היתר -	72%	שיעור היטל השבחה
20.11%	17.35%	15.59%	13.87%	11.88%	שיעור הרווח מעלויות



8. תחנת המטרו "יוספטל בת ים":

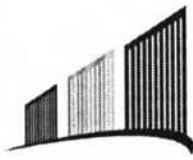
תחנת המטרו יוספטל בת ים ממוקמת באזור מזרח העיר בקרבת קניון בת ים וממוקמת על גבי שדרות יוספטל גיורא ומסתעפת מדרום עם רח' הרב יצחק ניסנבוים. ממזרח לתחנה נמצא מחלף יוספטל וממערב מוביל רחוב יוספטל לחוף הים. שטחה של הטבעת הראשונה של התחנה הינו כ- 363 דונם, וכוללת בתוכה שטחי תעשייה, מסחר ומגורים.

תצ"א של תחנת יוספטל בת ים:



תצ"א של התחנה הנ"ל מתוך הפורטל הגיאוגרפי SIMPLEX:





תצ"א של התחנה הנ"ל מתוך תשריט התכנית:



8.1. להלן עקרונות התכנון בהתאם לתמ"א 70:

M3-02	בת ים	יוספטל בת ים	גיליון 20	מרחב עירוני מוטה מטרו	B	עירוני
-------	-------	-----------------	-----------	--------------------------	---	--------

8.1.1 רח"ק:

טבעת ראשונה- רח"ק מינ' 6.

טבעת שניה- רח"ק מינ' 4.

8.1.2 תמהיל שימושים:

אפיון מרחבי- רובעי.

אזור מוטה מגורים.

טבעת ראשונה- 20% - 25% תעסוקה ושימושים אחרים.

טבעת שניה- 10% - 15% תעסוקה ושימושים אחרים.

8.1.3 תקן חניה:

יוספטל בת ים		
תקן חניה	ממד נגישות- 4+5	
יעוד קרקע	טבעת ראשונה	טבעת שנייה
מגורים	0.6	0.8
תעסוקה	1/360	1/240
מסחר	1/150	1/100



8.2. ניתוח הכדאיות הכלכלית

8.2.1 שווי מ"ר בנוי למגורים:

פרויקט	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	ער	רחוב	מספר	זירה	מחיר מוצר	מחיר ממוצע	שטח ברוטו	שטח בנוי	חזרים	מחיר למ"ר
רובע א-ל	182	9	7156	05/05/2025	בז	יפעת	101	182	2,709,528	2,709,528	74.00	74.00	3	36,615.24
	189	9	7156	09/12/2024	בז	יפעת	101	189	2,999,400	2,999,400	109.00	109.00	4	27,517.43
	155	9	7156	12/11/2024	בז	יפעת	101	1	2,859,060	2,859,060	90.00	100.00	4	31,767.33
	152	9	7156	27/10/2024	בז	יפעת	101	152	2,629,446	2,629,446	74.00	74.00	3	35,533.05
	167	9	7156	23/07/2024	בז	יפעת	101	1	2,689,200	2,689,200	74.00	74.00	3	36,340.54
ממוצע														33,555
84.20														
פרויקט	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	ער	רחוב	מספר	זירה	מחיר מוצר	מחיר ממוצע	שטח ברוטו	שטח בנוי	חזרים	מחיר למ"ר
רובע א-ל	71	134	7129	09/04/2025	בז	הרב יצחק ניסנגר	37	71	2,559,122	2,559,122	98.00	98.00	4	26,115.51
	144	134	7129	08/04/2025	בז	הרב יצחק ניסנגר	37	144	3,600,000	3,600,000	118.00	118.00	5	30,506.47
	134	0	7129	09/03/2025	בז	הרב יצחק ניסנגר	37	74	2,380,000	2,380,000	87.00	87.00	3	27,356.32
	0	134	7129	04/03/2025	בז	הרב יצחק ניסנגר	37	0	2,660,000	2,660,000	64.00	76.00	3	35,000.00
	70	134	7129	14/01/2025	בז	הרב יצחק ניסנגר	37	1	2,950,000	2,950,000	105.00	105.00	4	28,095.24
ממוצע														29,415
96.80														

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של 31,500 ₪.

8.2.2 שווי מ"ר בנוי למסחר:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי	התאמה לנזל	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
007130-0198-001-00	23/10/2022	2,152,800	2,152,800	2025	120	17,940.00	1.13		20,289
007156-0009-022-00	09/02/2023	77,880	77,880	2021	6	25,960.00	0.80	1.12	23,178
007129-0134-000-00	09/05/2024	350,000	350,000	2018	33	21,212.12	0.90	1.05	20,116
ממוצע									
21,194									

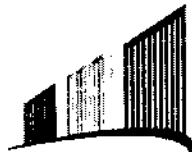
- מסקירת נכסים מסחרים בסביבה, עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם 120 ₪ למ"ר מסחר.
- בהיון דמי שכירות השנתיים בשיעור של 7% (עפ"י פרסום דו"ח סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן של השמאי הממשלתי), מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של 20,570 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7123/126,131, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 8,600 ₪, נכון למועד הקובע 18.1.2022.

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 21,000 ₪.

8.2.3 שווי מ"ר בנוי למשרדים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
007129-0134-000-00	04/03/2025	1,330,000	1,330,000	משרד	2020	76	17,500
007129-0134-070-00	02/10/2024	900,000	900,000	משרד	2020	50	18,000
007129-0134-001-00	01/06/2023	6,400,000	6,400,000	משרד	2018	499	12,826
007121-0054-005-00	16/02/2023	17,260,000	17,260,000	משרד	2020	987	17,487
007129-0134-145-00	05/02/2023	1,368,000	1,368,000	משרד	2020	111	12,324
007129-0021-000-00	02/02/2023	770,000	770,000	משרד	2018	62	12,419
007129-0134-000-00	16/01/2023	820,000	820,000	משרד	2022	58	14,138
007129-0134-141-00	01/12/2022	2,764,476	2,764,476	משרד	2020	179	15,444
ממוצע							
15,017							

לאור הנתונים לעיל, בהתאם למיקום, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 14,000 ₪.



8.2.4 שווי דמ"ש למגורים:

נתוני שכירות						
מס"ד	כתובת	קומה	חדרים	שטח יח"ד	דמ"ש חודשי מבוקש	דמ"ש למ"ר
1	בצלנסון 78	2	2	60	₪ 3,800	63.3
2	חביבה רייק 8	1	3	72	₪ 5,400	75.0
3	משה שרת 31	4	3	71	₪ 4,300	60.6
4	ששת הימים 6	2	3	65	₪ 4,200	64.6
5	מבצע סיני 38	2	3	60	₪ 4,900	81.7
6	מבצע סיני 28	4	3.5	68	₪ 4,800	70.6
7	בר אילן 2	1	3	78	₪ 4,950	63.5
8	בר אילן 16	3	2.5	75	₪ 4,600	61.3
9	הרב לוזון 10	2	2	60	₪ 3,700	61.7
10	סנה משה 4	3	3	71	₪ 4,500	63.4
ממוצע				68	₪ 4,515	67

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון דמ"ש ראויים למגורים בגבולות של 4,500 ₪.

סיכום ערכי השווי:

הוצאות		שכ"ד לדירים
₪	4,500	₪
הכנסות		
₪	31,500	שווי מ"ר בטי למגורים (כולל מע"מ)
₪	21,000	שווי מ"ר בטי למסחר
₪	14,000	שווי מ"ר בטי לתעסוקה

8.3 ניתוח רגישויות – טבעת ראשונה

ניתוח הרגישות					יח"ד ליבוי
100					מספר יח"ד בפרויקט
216					יחס פיננסי-בינוי
2.16					סה"כ שטח פלדה
19,800					סה"כ שטחי מסחר
1,800					סה"כ שטחי תעסוקה
7,200					שיעור היטל השבחה
25%	40% היתר -	50%	הוצאת היתר - 60%	72%	שיעור רווח מעלויות
20.53%	17.99%	16.36%	14.77%	12.91%	



9. תחנת המטרו יוספטל חולון:

תחנת המטרו יוספטל חולון ממוקמת על גבול חולון - בת ים בסמוך למחלף יוספטל וכביש איילון ומסתעפת ממזרח עם רחוב אילת ורחוב הופיין. סביבת התחנה מאופיינת בבנייה ישנה ובנייני רכבת ומבני ציבור. שטחה של הטבעת הראשונה הינו כ- 480 דונם, וכוללת בתוכה מגורים, מסחר, תעשייה ומבני ציבור.

תצ"א של תחנת יוספטל חולון:

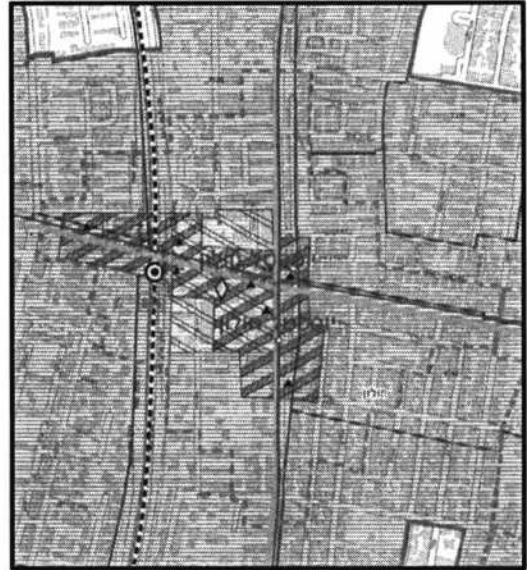


תצ"א של התחנה הנ"ל מתוך הפורטל הגיאוגרפי SIMPLEX:





תצ"א של התחנה הנ"ל מתוך תשריט התכנית:



9.1. להלן עקרונות התכנון בהתאם להוראות תמ"א 70:

M1S-23 M3-4	חולון	חולון - יוספטל	גיליון 19.20	מרחב עירוני מוסח מטרו	C	עירוני
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	8	9
						מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים

9.1.1 רח"ק:

טבעת ראשונה- רח"ק מינ' 7.5.

טבעת שנייה- רח"ק מינ' 5.

9.1.2 תמהיל שימושים:

אפיון מרחבי- עירוני

אזור מוטת מגורים

טבעת ראשונה- 20%-25% תעסוקה ושימושים אחרים.

טבעת שנייה- 10%-15% תעסוקה ושימושים אחרים.

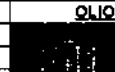
9.1.3 תקן חנייה:

יוספטל חולון		
ממד נגישות- 4+5		תקן חניה
טבעת שנייה	טבעת ראשונה	יעוד קרקע
0.8	0.6	מגורים
1/240	1/360	תעסוקה
1/100	1/150	מסחר



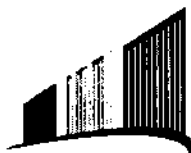
9.2. ניתוח הכדאיות הכלכלית

9.2.1 שווי מ"ר בנוי למגורים:

מחיר קטן	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה ממוצעת בע"מ	שווי מכירה בע"מ	מסות	יטב	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
	007128-0320-054-00	16/09/2024	2,850,523	2,850,523	דירה בבית קומת בתים	2027	87	3.5	32,765	■
	007128-0320-046-00	26/06/2024	2,728,523	2,728,523	דירה בבית קומת בתים	2027	87	3.5	31,362	■
	007128-0320-050-00	16/06/2024	2,775,200	2,775,200	דירה בבית קומת בתים	2027	87	3.5	31,899	■
	007128-0320-053-00	29/07/2024	2,561,023	2,561,023	דירה בבית קומת בתים	2027	87	3	29,437	■
	007128-0320-062-00	23/07/2024	2,764,523	2,764,523	דירה בבית קומת בתים	2027	87	3.5	31,776	■
	007128-0320-042-00	29/07/2024	2,761,323	2,761,323	דירה בבית קומת בתים	2027	87	3.5	31,739	■
	007128-0320-034-00	16/06/2024	2,695,200	2,695,200	דירה בבית קומת בתים	2027	87	3.5	30,979	■
	007128-0320-036-00	24/11/2024	3,267,523	3,267,523	דירה בבית קומת בתים	2027	107	4	30,538	■
	007128-0320-068-00	26/11/2024	3,429,323	3,429,323	דירה בבית קומת בתים	2027	107	4	32,050	■
	007128-0320-063-00	29/12/2024	3,286,523	3,286,523	דירה בבית קומת בתים	2027	101	4	32,540	■
ממוצע										
							92.4			31,500

מחיר קטן	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה ממוצעת בע"מ	שווי מכירה בע"מ	מסות	יטב	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
	007128-0068-045-00	23/12/2024	2,484,153	2,484,153	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	30,295	30,295
	007128-0068-048-00	25/12/2024	2,499,882	2,499,882	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	30,486	30,486
	007128-0068-033-00	25/12/2024	2,509,682	2,509,682	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	30,606	30,606
	007128-0068-068-00	25/12/2024	2,539,082	2,539,082	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	30,964	30,964
	007128-0320-063-00	29/12/2024	3,286,523	3,286,523	דירה בבית קומת בתים	2027	101	4	32,540	32,540
	007128-0068-088-00	29/12/2024	2,578,882	2,578,882	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	31,450	31,450
	007128-0320-080-00	09/12/2024	3,379,523	3,379,523	דירה בבית קומת בתים	2027	107	4	31,584	31,584
	007128-0068-058-00	25/12/2024	2,519,482	2,519,482	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	30,725	30,725
	007128-0068-063-00	25/12/2024	2,529,282	2,529,282	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	30,845	30,845
	007128-0068-073-00	25/12/2024	2,548,882	2,548,882	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	31,084	31,084
	007128-0069-024-00	25/12/2024	3,212,752	3,212,752	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	30,026	30,026
	007128-0069-029-00	25/12/2024	3,228,369	3,228,369	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	30,172	30,172
	007128-0069-034-00	25/12/2024	3,243,985	3,243,985	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	30,318	30,318
	007128-0069-039-00	25/12/2024	3,259,602	3,259,602	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	30,464	30,464
	007128-0069-044-00	25/12/2024	3,275,219	3,275,219	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	30,610	30,610
	007128-0069-049-00	23/12/2024	3,290,835	3,290,835	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	30,755	30,755
	007128-0069-054-00	25/12/2024	3,300,566	3,300,566	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	30,846	30,846
	007128-0069-059-00	25/12/2024	3,310,296	3,310,296	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	30,937	30,937
	007128-0320-064-00	30/12/2024	3,528,323	3,528,323	דירה בבית קומת בתים	2027	107	4	32,975	32,975
	007128-0069-120-00	23/01/2025	3,471,333	3,471,333	דירה בבית קומת בתים	2029	106	4	33,743	33,743
	007128-0069-115-00	25/01/2025	3,481,333	3,481,333	דירה בבית קומת בתים	2029	106	4	32,834	32,834
	007128-0069-125-00	30/01/2025	3,475,358	3,475,358	דירה בבית קומת בתים	2029	106	4	32,786	32,786
	007128-0069-003-00	06/02/2025	2,788,000	2,788,000	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	33,736	33,736
	007128-0068-018-00	03/03/2025	2,481,359	2,481,359	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	30,260	30,260
	007128-0069-019-00	12/03/2025	3,490,694	3,490,694	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	32,623	32,623
	007128-0069-064-00	11/03/2025	3,624,863	3,624,863	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	33,877	33,877
	007128-0068-108-00	24/03/2025	2,879,603	2,879,603	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	33,117	33,117
	007128-0069-023-00	11/03/2025	2,592,724	2,592,724	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	31,619	31,619
	007128-0069-046-00	12/03/2025	4,047,881	4,047,881	דירה בבית קומת בתים	2029	127	5	31,873	31,873
	007128-0069-043-00	19/03/2025	2,660,924	2,660,924	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	32,450	32,450
	007128-0068-028-00	20/03/2025	2,514,000	2,514,000	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	30,659	30,659
	007128-0068-008-00	23/03/2025	2,615,515	2,615,515	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	31,897	31,897
	007128-0069-086-00	25/03/2025	4,132,024	4,132,024	דירה בבית קומת בתים	2029	127	5	32,536	32,536
	007128-0069-055-00	26/03/2025	2,699,220	2,699,220	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	32,917	32,917
	007128-0069-130-00	27/03/2025	3,732,316	3,732,316	דירה בבית קומת בתים	2029	106	4	35,211	35,211
	007128-0068-113-00	30/03/2025	2,890,120	2,890,120	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	35,245	35,245
	007128-0069-081-00	30/03/2025	4,121,506	4,121,506	דירה בבית קומת בתים	2029	127	5	32,453	32,453
	007128-0068-013-00	30/03/2025	2,558,624	2,558,624	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	31,203	31,203
	007128-0069-069-00	01/04/2025	3,635,486	3,635,486	דירה בבית קומת בתים	2029	107	4	33,977	33,977
	007128-0069-048-00	03/04/2025	2,677,974	2,677,974	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	32,658	32,658
	007128-0068-013-00	07/04/2025	2,632,565	2,632,565	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	32,104	32,104
	007128-0069-083-00	03/04/2025	2,752,336	2,752,336	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	33,555	33,555
	007128-0069-075-00	07/05/2025	2,731,090	2,731,090	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	33,306	33,306
	007128-0069-066-00	31/03/2025	4,089,952	4,089,952	דירה בבית קומת בתים	2029	127	5	32,204	32,204
	007128-0069-068-00	08/05/2025	2,720,467	2,720,467	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	33,176	33,176
	007128-0320-079-00	26/05/2025	3,416,558	3,416,558	דירה בבית קומת בתים	2027	101	4	33,827	33,827
	007128-0025-045-00	10/12/2024	2,360,000	2,360,000	דירה בבית קומת בתים	2022	108	5	21,852	21,852
	007128-0025-060-00	01/04/2025	2,300,000	2,300,000	דירה בבית קומת בתים	2022	106	5	21,598	21,598
	007128-0069-053-00	29/05/2025	2,688,597	2,688,597	דירה בבית קומת בתים	2029	82	3	32,788	32,788
	007128-0069-112-00	06/06/2025	3,700,446	3,700,446	דירה בבית קומת בתים	2030	103	4	35,242	35,242
ממוצע										
30,831							96.2			

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של 31,500 ₪.



9.2.2 שווי מ"ר בנוי למסחר:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי	התמורה למדל	התמורה לדמ"ק	שווי מ"ר בנוי ממוצע
007130-0198-001-00	23/10/2022	2,152,800 ₪	2,152,800 ₪	2025	120	17,940.00 ₪	1.13	20,289 ₪	20,289 ₪
007156-0009-022-00	09/02/2023	77,880 ₪	77,880 ₪	2023	6	25,960.00 ₪	0.80	23,178 ₪	23,178 ₪
007129-0134-000-00	09/05/2024	350,000 ₪	350,000 ₪	2018	33	21,212.12 ₪	0.90	20,116 ₪	20,116 ₪
									21,194 ₪

- מסקירת נכסים מסחרים בסביבה, עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם 120 ₪ למ"ר מסחר.
- בהיון דמי שכירות השנתיים בשיעור של 7% (עפ"י פרסום דו"ח סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן של השמאי הממשלתי), מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של 20,570 ₪.
- בשומה מברעת של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7123/126,131, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 8,600 ₪, נכון למועד הקובע 18.1.2022.

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 21,000 ₪.

9.2.3 שווי מ"ר בנוי למשרדים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
007129-0134-000-00	04/03/2025	1,330,000 ₪	1,330,000 ₪	משרד	2020	76	17,500 ₪
007129-0134-070-00	02/10/2024	900,000 ₪	900,000 ₪	משרד	2020	50	18,000 ₪
007129-0134-001-00	01/06/2023	6,400,000 ₪	6,400,000 ₪	משרד	2018	499	12,826 ₪
007121-0054-005-00	16/02/2023	17,260,000 ₪	17,260,000 ₪	משרד	2020	987	17,487 ₪
007129-0134-145-00	05/02/2023	1,368,000 ₪	1,368,000 ₪	משרד	2020	111	12,324 ₪
007129-0021-000-00	02/02/2023	770,000 ₪	770,000 ₪	משרד	2018	62	12,419 ₪
007129-0134-000-00	16/01/2023	820,000 ₪	820,000 ₪	משרד	2022	58	14,138 ₪
007129-0134-141-00	01/12/2022	2,764,476 ₪	2,764,476 ₪	משרד	2020	179	15,444 ₪
							15,017 ₪

לאור הנתונים לעיל, בהתאם למיקום, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 14,000 ₪.



9.2.4 שווי דמ"ש למגורים:

נתוני שכירות						
מס"ד	בתוכה	קומה	חדרים	שטח יח"ד	דמ"ש חודשי מבוקש	דמ"ש למ"ר
1	הנרייטה סולד	1	2	50	₪ 3,800	76
2	אלי כהן 32	3	2.5	65	₪ 3,700	57
3	אלי כהן 28	2	2.5	60	₪ 4,000	67
4	תלי חי	4	2	58	₪ 4,600	79
5	תל חי	2	3	70	₪ 4,400	63
6	תל חי 7	4	2	58	₪ 4,600	79
7	הברמל 23	2	3	65	₪ 4,500	69
8	אלי כהן 15	3	3	75	₪ 5,400	72
9	כובשי החרמון	2	2.5	65	₪ 4,000	62
10	התבור 10	1	2.5	59	₪ 4,200	71
11	דוד חיאל	4	4	90	₪ 5,800	64
69	ממוצע			65	₪ 4,455	

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון דמ"ש ראויים למגורים בגבולות של 4,500 ₪.

סיכום ערכי השווי:

הוצאות	
שכ"ד לדיריים	4,500 ₪
הכנסות	
שווי מ"ר בנוי למגורים (כולל מע"מ)	31,500 ₪
שווי מ"ר בנוי למסחר	21,000 ₪
שווי מ"ר בנוי לתעסוקה	14,000 ₪

9.3 ניתוח הרגישויות – טבעת ראשונה

ניתוח הרגישות					יח"ד לפיני
100					מספר יח"ד בפרויקט
267					יחס פיני-בינו
2.67					סה"כ שטחי פלדלן
24,854					סה"כ שטחי מסחר
1,800					סה"כ שטחי תעסוקה
9,450					שיעור היטל השבחה
25%	40% היתר -	50%	60% הוצאת היתר -	72%	שיעור רווח מעלויות
30.65%	26.40%	23.72%	21.15%	18.20%	

לאור העובדה שניתוח הרגישות מראה שבטבעת הראשונה למטרו ניתן לגבות היטל השבחה של 72% נבצע בדיקה גם לטבעת השנייה.



9.4. לאור העובדה כי הרווחיות במתחם זה בשיעור היטל השבחה של 72% עולה על 16% נבחן את

שיעור היטל ההשבחה הרצוי גם בטבעת השנייה.

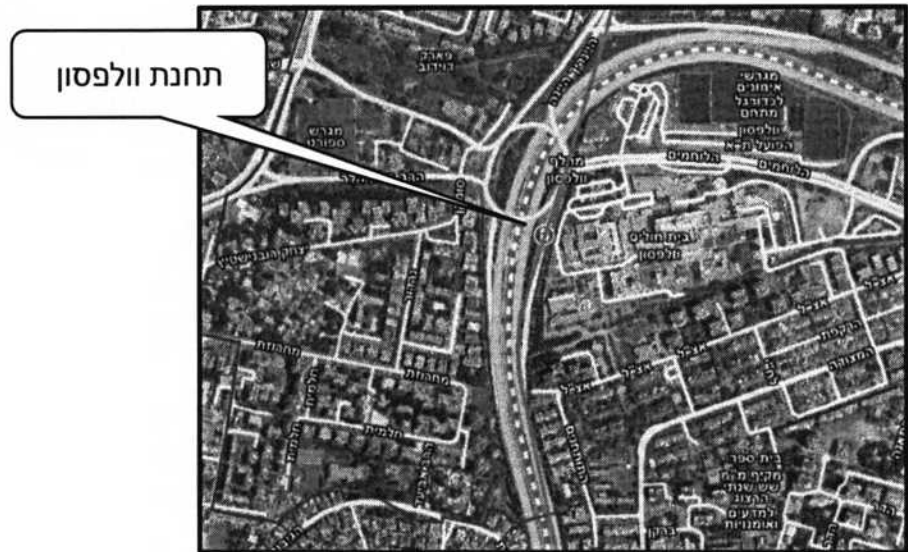
צורת הרוויחות					
100					יח"ד לפינוי
205					מספר יח"ד בפרויקט
2.05					יחס פינוי-בינוי
18,738					סה"כ שטחי פלדלת
1,800					סה"כ שטחי מסחר
2,700					סה"כ שטחי תעסוקה
25%	הוצאת היתר - 40%	50%	הוצאת היתר - 60%	72%	שיעור היטל השבחה
11.09%	9.55%	8.54%	7.56%	6.40%	שיעור רווח מעליות



10. תחנת המטרו וולפסון:

תחנת המטרו וולפסון ממוקמת בסמוך לביה"ח ומחלף וולפסון ומסתעפת ממזרח עם רחוב הלוחמים ומצפון עם רחוב היינריך היינה. סביבת התחנה מאופיינת בעיקר בכבישים ראשיים ומבני ציבור לצד מבני מגורים וגנים ציבוריים. שטחה של הטבעת הראשונה הינו כ- 254 דונם, וכוללת בתוכה מגורים, מסחר, תעשייה ומבני ציבור.

תצ"א של תחנת וולפסון:



תצ"א של התחנה הנ"ל מתוך הפורטל הגיאוגרפי SIMPLEX:





תצ"א של התחנה הנ"ל מתוך תשריט התכנית:



10.1. להלן עקרונות התכנון בהתאם להוראות תמ"א 70:

M2-01	חולון/ בת ים/ תל אביב- יפו	בי"ח וולפסון	גיליון 16	מרחב עירוני מוטה מטרו	B	עירוני

10.1.1 רח"ק:

טבעת ראשונה- רח"ק מינ' 6.

טבעת שנייה- רח"ק מינ' 4.

10.1.2 תמהיל שימושים:

אפיון מרחבי עירוני

מרחב מוטה מגורים

טבעת ראשונה- 20%-25% תעסוקה ושימושים אחרים.

טבעת שנייה- 10%-15% תעסוקה ושימושים אחרים.

10.1.3 תקן חנייה:

ביה"ח וולפסון		
תקן חניה	מדד נגישות- 4+5	
יעוד קרקע	טבעת ראשונה	טבעת שנייה
מגורים	0.6	0.8
תעסוקה	1/360	1/240
מסחר	1/150	1/100



10.2. ניתוח הכדאיות הכלכלית

10.2.1 שווי מ"ר בנוי למגורים:

פרויקט	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בשר"ח	שווי מכירה בשר"ח	מחזור	ישוב	שנת בנייה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
הגיבורים	007153-0374-052-00	26/03/2024	3,209,724 ₪	3,209,724 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	101	2024	101	4	31,779 ₪
	007153-0374-145-00	03/04/2024	3,418,894 ₪	3,418,894 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	105	2024	105	4	32,561 ₪
	007153-0374-014-00	04/04/2024	2,185,308 ₪	2,185,308 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	82	2024	82	3	26,650 ₪
	007153-0374-056-00	04/04/2024	3,232,952 ₪	3,232,952 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	101	2024	101	4	32,009 ₪
	007153-0374-002-00	04/04/2024	2,105,744 ₪	2,105,744 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	82	2024	82	3	25,680 ₪
	007153-0374-012-00	08/04/2024	2,691,294 ₪	2,691,294 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	100	2024	100	4	26,913 ₪
	007153-0374-044-00	15/05/2024	3,163,788 ₪	3,163,788 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	101	2024	101	4	31,325 ₪
	007153-0374-053-00	15/05/2024	3,151,414 ₪	3,151,414 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	98	2028	98	4	32,157 ₪
	007153-0374-127-00	16/06/2024	3,376,286 ₪	3,376,286 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	109	2024	109	4	32,155 ₪
	007153-0374-008-00	23/06/2024	2,658,068 ₪	2,658,068 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	101	2024	101	4	26,518 ₪
	007153-0374-097-00	29/05/2024	3,496,198 ₪	3,496,198 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	105	2024	105	4	33,297 ₪
	007153-0374-151-00	30/05/2024	3,725,704 ₪	3,725,704 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	105	2024	105	4	35,483 ₪
	007153-0372-030-00	04/12/2024	2,308,850 ₪	2,308,850 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	74	2030	74	3	31,201 ₪
	007153-0373-010-00	04/12/2024	2,325,740 ₪	2,325,740 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	77	2030	77	3	30,204 ₪
	007153-0372-123-00	04/12/2024	3,221,655 ₪	3,221,655 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	95	2030	95	4	33,912 ₪
	007153-0373-053-00	04/12/2024	2,524,250 ₪	2,524,250 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	82	2030	82	3	30,784 ₪
	007153-0372-045-00	11/12/2024	2,423,000 ₪	2,423,000 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	77	2030	77	3	31,468 ₪
	007153-0373-117-00	12/12/2024	3,473,896 ₪	3,473,896 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	101	2030	101	4	34,395 ₪
	007153-0373-100-00	12/12/2024	2,576,000 ₪	2,576,000 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	77	2030	77	3	33,455 ₪
	007153-0373-028-00	12/12/2024	2,482,935 ₪	2,482,935 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	82	2030	82	3	30,280 ₪
	007153-0373-113-00	12/12/2024	3,329,963 ₪	3,329,963 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	101	2030	101	4	32,970 ₪
	007153-0372-113-00	12/12/2024	2,730,000 ₪	2,730,000 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	83	2030	83	3	32,892 ₪
	007153-0372-015-00	16/12/2024	2,232,000 ₪	2,232,000 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	74	2030	74	3	30,162 ₪
	007153-0373-116-00	18/12/2024	3,275,000 ₪	3,275,000 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	116	2030	116	4	28,233 ₪
	007153-0373-108-00	18/12/2024	3,247,000 ₪	3,247,000 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	100	2030	100	4	32,470 ₪
	007153-0373-112-00	18/12/2024	3,261,000 ₪	3,261,000 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	100	2030	100	4	32,610 ₪
	007153-0373-035-00	19/12/2024	2,388,840 ₪	2,388,840 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	76	2030	76	3	31,432 ₪
	007153-0372-126-00	19/12/2024	3,279,988 ₪	3,279,988 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	95	2030	95	4	34,526 ₪
	007153-0372-040-00	19/12/2024	2,317,287 ₪	2,317,287 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	74	2030	74	3	31,315 ₪
	007153-0372-128-00	19/12/2024	5,898,431 ₪	5,898,431 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	133	2030	133	5	44,349 ₪
	007153-0372-127-00	19/12/2024	6,086,121 ₪	6,086,121 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	146	2030	146	5	41,686 ₪
	007153-0373-118-00	25/12/2024	3,474,660 ₪	3,474,660 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	108	2030	108	4	32,173 ₪
	007153-0372-091-00	25/12/2024	3,672,660 ₪	3,672,660 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	115	2030	115	4	31,936 ₪
	007153-0372-054-00	25/12/2024	1,932,316 ₪	1,932,316 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	48	2030	48	2	40,257 ₪
	007153-0372-102-00	25/12/2024	3,913,330 ₪	3,913,330 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	126	2030	126	5	31,058 ₪
	007153-0372-119-00	26/12/2024	3,251,408 ₪	3,251,408 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	95	2030	95	4	34,225 ₪
	007153-0373-103-00	31/12/2024	2,744,178 ₪	2,744,178 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	82	2030	82	3	33,466 ₪
	007153-0373-060-00	31/12/2024	2,759,288 ₪	2,759,288 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	77	2030	77	3	35,835 ₪
	007153-0372-125-00	21/01/2025	3,326,407 ₪	3,326,407 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	97	2030	97	4	34,293 ₪
	007153-0373-124-00	21/01/2025	3,331,231 ₪	3,331,231 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	101	2030	101	4	32,824 ₪
	007153-0372-010-00	22/12/2024	2,217,999 ₪	2,217,999 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	74	2030	74	3	29,973 ₪
	007153-0373-040-00	19/02/2025	2,565,000 ₪	2,565,000 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	77	2030	77	3	33,312 ₪
	007153-0373-123-00	19/02/2025	3,331,231 ₪	3,331,231 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	100	2030	100	4	33,312 ₪
	007153-0373-086-00	19/02/2025	3,529,915 ₪	3,529,915 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	108	2030	108	4	32,684 ₪
	007153-0373-120-00	26/02/2025	3,317,111 ₪	3,317,111 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	100	2030	100	4	33,171 ₪
	007153-0372-096-00	27/02/2025	4,010,000 ₪	4,010,000 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	116	2030	116	4	34,569 ₪
	007153-0373-121-00	31/03/2025	3,320,812 ₪	3,320,812 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	101	2030	101	4	32,879 ₪
	007153-0373-098-00	09/04/2025	2,651,470 ₪	2,651,470 ₪	דירה בבית קומ' בת 5	82	2030	82	3	32,335 ₪
ממוצע										94.9

פרויקט	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בשר"ח	שווי מכירה בשר"ח	מחזור	ישוב	שנת בנייה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
שמחת חולצבת 20	007147-0064-022-00	04/03/2025	2,400,000 ₪	2,400,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	79	2028	79	3	30,380 ₪
	007147-0104-031-00	29/01/2025	2,669,912 ₪	2,669,912 ₪	דירה בבית קומות בת 5	84	2026	84	4	31,785 ₪
	007147-0152-008-00	15/12/2024	3,354,400 ₪	3,354,400 ₪	דירה בבית קומות בת 5	117	2024	117	5	26,670 ₪
	007147-0152-034-00	26/09/2024	2,673,000 ₪	2,673,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	80	2024	80	3	33,413 ₪
	007147-0152-009-00	16/09/2024	3,041,650 ₪	3,041,650 ₪	דירה בבית קומות בת 5	103	2024	103	4	29,531 ₪
	007147-0152-001-00	18/08/2024	3,295,000 ₪	3,295,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	94	2024	94	3.5	35,053 ₪
	007147-0152-018-00	04/08/2024	2,550,000 ₪	2,550,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	80	2024	80	3	31,875 ₪
	007147-0152-029-00	31/07/2024	3,154,000 ₪	3,154,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	103	2028	103	4	30,621 ₪
	007147-0152-006-00	29/07/2024	2,525,720 ₪	2,525,720 ₪	דירה בבית קומות בת 5	80	2024	80	3	31,572 ₪
	007147-0152-033-00	29/07/2024	3,173,000 ₪	3,173,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	103	2024	103	4	30,806 ₪
	007147-0152-017-00	24/07/2024	3,015,000 ₪	3,015,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	103	2024	103	4	29,272 ₪
	007147-0152-033-00	21/07/2024	2,435,000 ₪	2,435,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	72	2024	72	3	33,819 ₪
	007147-0152-006-00	18/07/2024	3,156,302 ₪	3,156,302 ₪	דירה בבית קומות בת 5	112	2024	112	4	28,181 ₪
	007147-0152-013-00	17/07/2024	2,964,000 ₪	2,964,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	103	2024	103	4	28,777 ₪
	007147-0152-010-00	17/07/2024	3,228,900 ₪	3,228,900 ₪	דירה בבית קומות בת 5	112	2024	112	4	28,829 ₪
	007147-0152-004-00	14/07/2024	3,276,000 ₪	3,276,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	117	2024	117	5	28,000 ₪
	007147-0152-005-00	08/07/2024	2,890,000 ₪	2,890,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	103	2024	103	4	28,058 ₪
	007147-0152-003-00	30/06/2024	2,290,000 ₪	2,290,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	71	2024	71	3	32,254 ₪
	007147-0152-004-00	30/06/2024	2,464,000 ₪	2,464,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	78	2024	78	3	31,590 ₪
	007147-0152-025-00	30/06/2024	3,065,000 ₪	3,065,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	103	2024	103	4	29,757 ₪
	007147-0152-021-00	30/06/2024	2,990,000 ₪	2,990,000 ₪	דירה בבית קומות בת 5	103	2024	103	4	29,029 ₪
ממוצע										30,587
95.2										

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של 31,500 ₪.

10.2.2 שווי מ"ר בנוי למסחר:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורת מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי	תקומה לנדל	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי ממוצע
007130-0198-001-00	23/10/2022	2,152,800	2,152,800	2025	120	17,940.00	1.13	20,289	20,289
007156-0009-022-00	09/02/2023	77,880	77,880	2021	6	25,960.00	0.80	23,178	23,178
007129-0134-000-00	09/05/2024	350,000	350,000	2018	33	21,212.12	0.90	20,116	20,116
									21,194

- מסקירת נכסים מסחרים בסביבה, עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם 120 ש"מ למ"ר מסחר.
- בהיון דמי שכירות השנתיים בשיעור של 7% (עפ"י פרסום דו"ח סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן של השמאי הממשלתי), מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של 20,570 ש"מ.
- בשומה מברעת של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7123/126,131, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 8,600 ש"מ, נכון למועד הקובע 18.1.2022.

לאור הנתונים שלעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 21,000 ש"מ.

10.2.3 שווי מ"ר בנוי למשרדים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורת מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
007129-0134-000-00	04/03/2025	1,330,000	1,330,000	משרד	2020	76	17,500
007129-0134-070-00	02/10/2024	900,000	900,000	משרד	2020	50	18,000
007129-0134-001-00	01/06/2023	6,400,000	6,400,000	משרד	2018	499	12,826
007121-0054-005-00	16/02/2023	17,260,000	17,260,000	משרד	2020	987	17,487
007129-0134-145-00	05/02/2023	1,368,000	1,368,000	משרד	2020	111	12,324
007129-0021-000-00	02/02/2023	770,000	770,000	משרד	2018	62	12,419
007129-0134-000-00	16/01/2023	820,000	820,000	משרד	2022	58	14,138
007129-0134-141-00	01/12/2022	2,764,476	2,764,476	משרד	2020	179	15,444
							15,017

- לאור הנתונים לעיל, בהתאם למיקום, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 14,000 ש"מ.

10.2.4 שווי דמ"ש למגורים:

נתוני שכירות						
מס"ד	כתובת	קומה	חדרים	שטח יח"ד	דמ"ש חודשי מבקש	דמ"ש למ"ר
1	אליהו נחייסי 3	4	3.5	75	4,500	60
2	אליהו נחייסי 5	2	3.5	70	5,700	81
3	מחרוזות	2	3.5	65	3,500	54
4	חלמית 10	1	3	82	4,400	54
5	מחרוזות 44	4	3	70	4,400	63
6	חינית 5	1	3.5	80	5,100	64
					4,600	63

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון דמ"ש ראויים למגורים בגבולות של 4,600 ש"מ.



סיכום ערכי השווי:

הוצאות	
שכ"ד לדירים	4,600 ₪
הכנסות	
שווי מ"ר בנוי למגורים (כולל מע"מ)	31,500 ₪
שווי מ"ר בנוי למסחר	21,000 ₪
שווי מ"ר בנוי לתעסוקה	14,000 ₪

10.3. ניתוח הרגישויות טבעת ראשונה

ניתוח חרגישות					
100					יח"ד לפינוי
216					מספר יח"ד בפרויקט
2.16					יחס פינוי-בינוי
19,800					סה"כ שטחי פלדה
1,800					סה"כ שטחי מסחר
7,200					סה"כ שטחי תעסוקה
25%	הוצאת היתר - 40%	50%	הוצאת היתר - 60%	72%	שיעור היסל השבחה
20.53%	17.99%	16.36%	14.77%	12.91%	שיעור רווח מעליות

11. מסקנות:

11.1. ניתן לראות כי בהתאם לתוצאות הבדיקה הרח"ק המינימלי המוצע בכל תחנות המטרו פרט לתחנת יוספטל חולון אינו עומד בשיעור הרווח היזמי הראוי (16%) גם בחלופת המכר וגם בחלות הוצאת היתר.

11.2. בתחנת יוספטל חולון, הרח"ק בטבעת הראשונה גבוה ולכן שיעור הרווחיות בטבעת הראשונה הינו מעל 16% גם בשיעור היטל השבחה של 72%. בטבעת השנייה הרח"ק נמוך בהרבה ולכן שיעור הרווח היזמי נמוך מאוד גם בהיטל השבחה של 50%.

11.3. עסקאות ההשוואה והשוק נכון למועד כתיבת חוות הדעת אינו מקמט את ההשפעה החיובית של המטרו והפרויקטים שנמצאים בקרבתו, לכן בבואנו לנסח המלצה יש לזכור כי ההחלטה תקפה ל 5 שנים ובעוד 5 שנים ניתן יהיה לקבל החלטה אחרת תוך הסתכלות על המחירים בסביבת המטרו אחרי שהשוק התחיל לגלם אותם.

11.4. לאור העובדה כי בת ים רוויה ביח"ד חדשות ברור כי היטל השבחה של 72% בהכרח יעלה את הרח"ק ואת מס' יח"ד הדרושות למימוש פרויקטים של התחדשות עירונית.

11.5. תחנת יוספטל חולון - לאור העובדה כי מרבית השטח המוניציפלי של בת ים נמצא בטבעת השנייה העובדה כי בטבעת הראשונה שיעור הרווחיות גבוה לא תובא בחשבון בשקלול ההמלצות.

12. המלצות:

לאור האמור לעיל ולאחר שבחנו את הרווחיות במתחמי ההשפעה הקרובים לתחנות המטרו המלצתנו להשאיר את שיעור ההשבחה על 50% מההשבחה (40% בהיתר).

ובאנו על החתום,



גדי דגני
שמאי מקרקעין



גיר בני
שמאי מקרקעין

פרוטוקול 2.25 משיבת ועדת חינוך שהתקיימה ביום 25.5.25

שהתקיימה בזום

<u>נוכחים ה"ה:</u>	מר אלי יריב	-	מ"מ יו"ר הוועדה
	מר שמעון כהן סבן	-	חבר הוועדה
	מר אברהם חקק	-	חבר הוועדה
	מר יוסי היזמי	-	חבר הוועדה
	גב' אירנה גנין	-	חברת הוועדה
	גב' מרסל לידור	-	מנהלת מחלקה רווחה חינוכית
	גב' מאיה שניידר	-	מזכירת הוועדה
<u>חסרים ה"ה:</u>	מר שי אודסה	-	יו"ר וועד ההורים העירוני
	גב' אור דוידוביץ	-	יו"ר מועצת התלמידים העירונית

על סדר היום:

1. רווחה חינוכית.

בועדת חינוך מס' 2.25 שהתקיימה ביום 25.5.25 בנושא שבנדון הועלו הדברים הבאים:

- * הרשות מקדמת תוכניות עבור ילדים ונוער בסיכון מתוך ראייה הוליסטית רחבה בפן הלימודי, בפן הרגשי, פן החברתי והקהילתי.
- * המטרה לייצר תוכניות מותאמות במערכת החינוך הפורמאלי וגם בחינוך הבלתי פורמאלי, בעיקר דרך קולות קוראים של שיקום שכונות ורווחה חינוכית.
- * כל תוכניות הסיכון העירוניות נמצאות תחת המחלקה של רווחה חינוכית.
- * בתוך המסגרות בבתי הספר הבלתי פורמאלי יש את התחום של מועדוניות הרווחה החינוכית עבור ילדים בסיכון בכיתות א' -ה', מסיום שעת הלימודים עד השעה 18:00, כולל ארוחת צהריים חמה וארוחת ערב, עם תכלול רגשי, לימודי, בליווי פרטני של הילדים. יש 3 מועדוניות, כ - 45 ילדים משתתפים בתוכנית.
- * יש לימודיות שזה צמצום פערים לימודיים משעות סיום הלימודים ועד השעה 16:00. תיגבור ספציפי לימודי לפי קשיים שבי"ס ביקש, כולל ארוחת צהריים חמה ותרפיה. בתוך המסגרת יש תוכניות שמותאמות לגיל הרך, גם במעונות יום יש איתור של ילדים שזקוקים לאבחון, כדי שיוכלו להפנות מוקדם לאבחון אחרי תהליך במוסדות העירייה.
- * מרכז נוער מגדלור נגבה כרגע סגור אבל מנסים לפתוח אותו מחדש, לגרום לילדים לא לשוטט ברחובות ולמנוע שוטטות של בני נוער,
- * יש תוכניות של סבסוד מנחות הורים - מנחות הורים נמצאות בתוך מסגרות בית ספר כדי לייצר שיתוף פעולה עם הורים ולתת תכנית פרטנית עבור הורים שמזהים שיש להם קשיים.
- * תוכנית מסלולים - תוכנית מסלולים נותנת מענה עבור שכונת גורדון ועמידר, מענה משלב המעונות, על ידי קלינאיות תקשורת, צוותי פרא רפואיים שנמצאים ומלווים ילדים באופן ספציפי כדי לעשות איתם עבודה פרטנית, הכנה לקראת כיתה א'. התכנית נותנת מענה לכ - 350 ילדים בשכונות גם על ידי התנדבות של סטודנטים וגם על ידי התנדבות של גיל הזהב. הם פועלים מסיום הלימודים מכיתה א' -ו', בדרך כלל מ- 15:30 - 19:00.
- * בקיץ עושים תוכניות יזומות בתוך מסגרת בית הספר לקראת המעבר של התלמידים מהגן לכיתות א'.
- * התקציב שמושקע על ידי הנהלת העיר כ - 490 אלש"ח. הם פועלים בעיר כ - 5 שנים. מסלולים נותנת גם תשלום יחסי כעמותה שמממנת כ - 280 אלש"ח.

האגף המוניציפלי

*תקציב המחלקה כולל תוכניות הסיכון כ- 4 מיליון שקל.

* יש חוסר במזכירה שמקווים לקלוט בקרוב, יש רכזת רשותית של מועדוניות היום שמתכללת את נושא מועדוניות הרווחה בשעות הצהריים, יש תוכניות נוספות: תוכנית עוגן, תוכנית שדות, תוכנית כוכבים ורכזים שמופעלים כדי לתפעל את התוכניות עצמם, כ- 15 עובדים.

*קייטנות גנ"י מתקיימות ב- 2 מחוזים. מחזור ראשון מתאריך 1.7 עד 21.7. מחזור 2 מתאריך 22.7 עד 11.8.

*בחופשה מבצעים את כל השיפוצים בבתי הספר וגני ילדים להכין אותם ל- 1.9.

תאריך: 7/7/25

חתימת מ"מ יו"ר הוועדה:

אלי יריב
מ"מ וסגן ראש העיר

13

בס"ד



תבחינים ונהלים

בס"ד

לכבוד

הנהלת המוסד הציבורי _____

ג.א.ג.,

הנדון: תמיכות עיריית בת-ים בתחום הספורט לשנת 2026

השנה מעמידה עיריית בת-ים משאבים לעידוד פעילותם של תנועות הנוער ואגודות הספורט בספורט הקבוצתי ואגודות ספורט הזכאיות לקבל תמיכות בפרויקט סל הספורט ממינהל הספורט הפועלים בעיר בת-ים (תמיכות לאגודות ספורט בפרויקט סל הספורט "שקל מול שקל") וזאת לרווחת תושבי העיר.

העירייה פועלת בנושא חשוב זה בתחום סמכויותיה ובהתאם לנוהל מתן תמיכות למוסדות הציבור (חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2006) התואמים את הוראת החוק, פקודת העיריות [נוסח חדש] וכללי מנהל ציבורי תקין.

מצ"ב קובץ הנחיות לבקשת התמיכה וטפסים מתאימים.
יש למלא את כול הפרטים ע"ג טופס הבקשה, להחתימו ע"י מורשי החתימה כנדרש ולצרף את כל המסמכים הנדרשים כמפורט ברשימת המסמכים הנדרשים.

הוועדה המקצועית למתן תמיכות תדון אך ורק בבקשות לתמיכה אשר תוגשנה כנדרש עפ"י ההנחיות ואשר יצורפו אליהן כל המסמכים הנדרשים.

העירייה תמנה כנדרש בתקנות, מפקח על כל מוסד ציבורי שיגיש בקשה לתמיכה בהתאם להנחיות (רכז תמיכות תחומי) ותקיים ביקורת על אופן ניצול הכספים המוקצבים. הנכם מתבקשים להגיש הסיוע הדרוש לביצוע הפיקוח.

הגשת הבקשה ע"י המוסד הציבורי אינה מחייבת את העירייה במתן תמיכה כמבוקש או תמיכה כלשהי. מתן התמיכה כפוף, בין היתר, לאפשרויות הכספיות של העירייה, לקיומו של תקציב מאושר, להחלטות של הוועדה המקצועית למתן תמיכות ולהחלטת מועצת העיר.

פרטים נוספים וטפסים להגשת הבקשה ניתן לקבל במשרדי היחידה המקצועית בהתאם לפירוט שלהלן:

נוער- רעות אביזדריס בטלי 5080025- 03 שלוחה 4, ספורט- אשר בן יאיר בטלי 5080025-03 שלוחה 3 ואו באתר האינטרנט של העירייה: www.bat-yam.muni.il.

המועד האחרון להגשת בקשות לתמיכה לשנת _____ בתחום תנועות הנוער והספורט כאמור, הינו _____ (למניינם),

בקשה אשר תוגש לאחר המועד הקובע תידחה ללא דיון.

בכבוד רב,

דורית מוריה
יו"ר הוועדה המקצועית
לענייני תמיכות

העתיקים:

מר צביקה ברוט - ראש העירייה
מר מרדכי בר שישת – גזבר העירייה

תבחינים לחלוקת תמיכות העירייה לשנת 2026

1. כללי

על-פי חוזר מנכ"ל משרד הפנים, מאוגוסט 2006, תעניק העירייה תמיכה לגופים, מוסדות או עמותות הפועלות בתחום העיר בת-ים רק לאחר קביעת תבחינים בכול אחד מהנושאים שבהם היא מעניקה תמיכה.

3. הנחיות כלליות - זכאות לקבלת תמיכה :

3.1 העירייה תעניק תמיכה כספית רק לגופים או לעמותות הפועלים למען קידום מטרות בתחום החינוך, התרבות, הספורט, הדת, המדע, הרווחה, האומנות הבריאות או מטרות דומות, כשהפעילות נעשית שלא למטרת רווח. בשנת 2025 העירייה תעניק תמיכות לתנועות הנוער ולאגודות הספורט בספורט הקבוצתי ולאגודות ספורט הזכאיות לקבל תמיכות בפרויקט סל הספורט ממינהל הספורט הפועלים בעיר בת-ים (תמיכות לאגודות ספורט בפרויקט סל הספורט "שקל מול שקל").

3.2 תמיכה תוענק לגופים או עמותות אלו רק במידה שהם קיימים ו/או פועלים בתחום העיר בת-ים והפעילות נעשית עבור תושביה.

3.3 רק עמותה בעלת אישור תקין (היינו לאחר שנתיים פעילות) רשאית להגיש בקשה לתמיכה

3.3 התמיכה העירונית לעמותה מבקשת התמיכה לא תעלה על 90% מעלות הפעילות הנתמכת וכן סך התמיכה בצירוף יתר ההכנסות של המוסד לא יעלה על כלל הוצאותיו.

3.4 העמותה תהא רשומה כחוק אצל רשם העמותות ובידה אישור על ניהול תקין תקף.

3.5 עמותה הפועלת או משתמשת במתקן או מבנה עירוני תחוייב בחתימה על הסכם שימוש במתקן/מבנה ובתשלום עבור אותם הנושאים המתחייבים מתוקף ההסכם.

3.7 עמותה החייבת כספים לעירייה, יקוזזו כספי החוב מכספי התמיכה המגיעים לעמותה.

3.8 התמיכה הכספית תינתן לעמותות הפועלות על-פי כללי המנהל התקין.

3.9 התמיכה הכספית תינתן לעמותה רק לאחר שזו תמציא ותציג את כול האישורים והמסמכים הנדרשים על-פי ההנחיות המפורטות בחוברת הבקשה לתמיכה, ובמועד שקבעה העירייה להגשת מסמכי הבקשה.

3.10 עמותה שלא תגיש את מסמכיה במועד שקבעה העירייה, בקשתה לתמיכה כספית לא תובא ולא תידון בפני ועדת התמיכות.

3.11 העמותה תהא רשאית להגיש בקשה לתמיכה כספית רק בתחום עיסוקה העיקרי שבו היא פועלת בעיר ולשנת כספים אחת.

3.12 העמותה מקבלת התמיכה תהיה נתונה לביקורת מבקר העירייה ולפיקוח על-ידי רכזי התמיכות המקצועיים, וזאת על-פי שיקולה של העירייה.
עמותה שתסרב לפתוח שעריה לביקורת או לפיקוח העירייה, תופסק התמיכה בה לאלתר.

4. אופן הגשת הבקשות לתמיכה לעירייה

4.1 העירייה מינתה רכז תמיכות מקצועי לכל תחום (מפקח תמיכות) שיהווה את איש הקשר של העירייה מול העמותות מבקשות התמיכה, כדלקמן:

4.1.1 מנהל מחלקת הנוער - עמותות בתחום הנוער.

4.1.2 מנהל מחלקת ספורט-אגודות ועמותות בתחום הספורט

4.1.3 מנהלת אגף רווחה – תמיכות בתחום הרווחה

4.1.4 מנהל מחלקת מורשת – תמיכות בתחום הדת

4.2 העמותות מבקשות התמיכה תקבלנה את חוברת הבקשה לתמיכה לשנת 2026 מרכז התמיכות המקצועי (להלן "המפקח" או "הרכז") בהתאם למפורט בסעיף 4.1, ובכלל זה תדריך לאופן הגשת הבקשה, או באמצעות אתר האינטרנט של עיריית בת-ים.

4.3 הבקשות לתמיכה תוגשנה לרכז התמיכות המקצועי בשני עותקים (מקור והעתק) בצרוף כל המסמכים הנדרשים בהתאם למוכתב בחוברת הבקשה לתמיכה. כמו כן יימסרו לרכז דרכי התקשורת (טלפון, פקס מייל) של נציג העמותה שהוא יהיה איש הקשר מול הרכז.

4.4 בקשה לתמיכה תתקבל אך ורק אם היא תימסר לרכז בתוך פרק הזמן שאותו קבעה העירייה ובאם צורפו לבקשה כל המסמכים הנדרשים.

4.5 הרכז יבדוק במעמד הגשת הבקשה את טופסי הבקשה ואת המסמכים שצורפו לה, ובאם יחסרו מסמכים או שהוגשו מסמכים לא תקינים הבקשה תוחזר לעמותה על מנת להשלים את המסמכים הנדרשים בהתאם לקביעת ועדת התמיכות.

4.6 הרכז ימציא אישור לעמותה על קבלת מסמכי הבקשה לתמיכה (במידה שהבקשה הוגשה כנדרש). עותק מאישור הקבלה יימסר לעמותה מבקשת התמיכה. אין באישור זה להורות על תקינות הבקשה ומסמכיה.

4.7 הבקשות תועברנה לבדיקת נציג העירייה ו/או רו"ח מטעם העירייה, שיבדוק באופן מקצועי את מסמכי הבקשה ובמידה שמסמכים לא יהיו תקינים, יודיע הרכז המקצועי לעמותה על הצורך בהשלמת המסמכים הלא תקינים. העמותה תידרש להשלים מסמכים אלו בתוך פרק הזמן שנקבע כמועד האחרון להגשת מסמכי הבקשה. המסמכים שתוקנו יוגשו באמצעות הרכז ויועברו לנציג ו/או לרו"ח מטעם העירייה.

4.8 רק בקשה לתמיכה שנבדקה ואושרה ע"י הרכז ונציג מטעם העירייה, תובא בפני הוועדה המקצועית לתמיכות העירייה לצורכי הכללתה בבקשות שתקבלנה תמיכה מהעירייה. גובה התמיכה יינתן בהתאם לתבחינים שפורטו בכל אחד מפרקי התבחינים המקצועיים המפורטים בחוברת הבקשה לתמיכה.

תבחינים לחלוקת תמיכות העירייה לספורט

לשנת 2026

1. כללי

- 1.1 התמיכה לספורט הקבוצתי והאישי תהיה מושתתת על פי תבחינים שעל פיהם פועלת הוועדה להסדר ההימורים בספורט ועפ"י סדרי עדיפויות והפופולריות של ענפי הספורט בעיר בת-ים. התבחינים של מועצת ההימורים מבוססים על פי מרכיבי הפופולאריות של ענפי הספורט והיקף פעילותן בישראל כשהענפים הקבוצתיים זוכים ליחס מועדף ולניקוד גבוה באופן ניכר בהשוואה לענפי הספורט האישיים, יחס של 30:1.
- 1.2 עיריית בת-ים אימצה תבחינים אלו והעניקה אף היא עדיפות לספורט הקבוצתי ביחס לענפי הספורט האישיים, אולם ביחס מאוזן יותר המיטיב עם ענפי הספורט האישיים.
- 1.3 התמיכה העירונית לספורט תינתן לענפי הספורט הקבוצתיים בהן קיימת קבוצה בוגרת ופועלות בה קבוצות נוער. אגודות ספורט שבהן קיימת רק קבוצת בוגרים, ללא מחלקת נוער, ופועלת בעיר מעל שנתיים לא תקבל תמיכה, הן ישירה והן עקיפה. התמיכה תינתן לקבוצה הבוגרת והבכירה באותו תחום באגודה. לאגודות ספורט שבהן קיימות גם קבוצה בוגרת וגם קבוצות נוער התמיכה תינתן לקבוצה הבוגרת הבכירה ולקבוצת הנוער הבכירה. באגודות ספורט שבהן קיימות אך ורק קבוצות נוער התמיכה תינתן לקבוצת הנוער הבכירה.
- אגודה חדשה עם קבוצה בוגרת חדשה תזכה לתמיכה עירונית רק לאחר פעילות של שנה, הצגת כל האישורים הנדרשים וקיום מחלקת נוער פעילה. מתייחס לתמיכה ישירה. בשנתיים הראשונות יהיו זכאים לתמיכה עקיפה עם הצגת כל המסמכים הנדרשים.
- על מנת להגדיל את מספר האגודות הפעילות, מספר הפעילים, התחרויות וההישגיות בענפי הספורט הקבוצתיים (כולל כל משחקי הכדור) ובענפי הספורט האישיים, מדיניות עיריית בת ים הינה לאפשר לאגודות ספורט חדשות לפעול בעיר בהתאם למדיניות מחזיק תיק הספורט חבר המועצה.
- 1.4 העירייה תקצה כספים מתקציב התמיכות לענפי הספורט במסגרת הקצבת סל הספורט "שקל מול שקל" עפ"י התבחינים והחלוקה הכספית שתיקבע ע"י מינהל הספורט.
- 1.5 העירייה תעניק תמיכה לקבוצות ספורט שתזכנה להישגיות בתחום פעילותן (כמפורט במסמך בסעיף 5) - מובהר כי חלוקת התמיכות מותנית בתקציב מאושר כדן ובאישור הגורמים המוסמכים בעירייה היינו מועצת העיר והגורמים לפי סעיף 203 לפקודת העיריות.
- 1.6 העירייה תעניק תמיכה כספית להישגיותם של ספורטאים מצטיינים מהענפים האישיים והקבוצתיים - מובהר כי חלוקת התמיכות מותנית בתקציב מאושר כדן ובאישור הגורמים המוסמכים בעירייה היינו מועצת העיר והגורמים לפי סעיף 203 לפקודת העיריות.
- 1.7 העירייה תעניק תמיכה כספית עקיפה לאגודות/קבוצות הספורט המשתמשות במתקני הספורט העירוניים באמצעות השתתפות במימון חלקי של עלויות התשלום עבור השימוש במתקני הספורט העירוניים. תמיכה זו תוענק רק לאגודות הספורט המשתמשות במתקני

הספורט העירוניים. לגבי אגודה המשתמשת במתקן ספורט השייך לה אגודה שכזו תהיה זכאית לחלוקת תמיכות בסך שלא יעלה על 30,000 ₪ אשר ישמשו לכיסוי הוצאות התפעול השוטפות של המבנה הכל בכפוף להגשת בקשה מסודרת כדין, פירוט היקף הפעילות של האגודה / עמותה, פירוט הוצאותיה השנתיות ובכפוף לקיומו של תקציב מאושר כדין בעירייה וביחס לחלוקת התמיכות בין כל האגודות.

1.8 מנהל המחלקה לספורט יהווה את הגורם המקצועי אשר יבדוק את בקשות התמיכה, ידרג וינקד את קבוצות הספורט בהתאם למקומן בליגות השונות ויביא את המלצתו למחזיק תיק הספורט למתן תמיכות להישגיות לקבוצות הספורט ולספורטאים מצטיינים.

2. זכאות לקבלת תמיכת העירייה לספורט

2.1 אגודת ספורט תהיה רשומה כחוק בהתאחדות לספורט או באיגוד המקצועי על-פי ענף הספורט המקצועי אליו היא שייכת ותציג אישור בכתב על העדר חובות מהאיגוד הרלוונטי.

2.2 האגודה רשומה כחוק כעמותה או חברה שלא למטרות רווח.

2.3 זכאות לתמיכה עירונית תחייב את העמותה לפעול בבת-ים (כל עוד קיים מתקן המתאים לענף המדובר) ולשאת את שם העיר בת-ים. באם מתקן ספורט זה לא קיים בבת ים אלא בעיר אחרת תהיה האגודה זכאית לתמיכה ישירה (עפ"י מדד 1).

תנאים לקבלת תמיכה:

נוער – בענפי הספורט האישי והקבוצתי לנוער, לפחות 80% מהספורטאים הפעילים הינם תושבי בת ים.

בוגרים – בענפי הספורט הקבוצתי – בוגרים/ות – (עד ליגה ארצית) לפחות 70% מהספורטאים הפעילים/הרשומים הינם תושבי בת ים. קבוצה מליגה ארצית ומעלה אינה מחוייבת לזה.

בוגרים בענפי הספורט האישי – בוגרים/ות – לפחות 70% מהספורטאים הפעילים/הרשומים הינם תושבי בת ים.

מקרים חריגים יועלו בפני ועדת חריגים המורכבת ממחזיק תיק הספורט, מנכ"ל החברה לתפויס ומנהל המחלקה לספורט בעירייה.

2.4 מועדון ספורט הפועל באופן פרטי ואינו רשום כמלכ"ר, לא יהיה זכאי לתמיכה.

2.5 תינתן תמיכה לענפי ספורט לבעלי מוגבלויות שלא פועלת בהם אגודת ספורט בבת ים אך מתאמים בהם ספורטאים שהינם תושבי בת ים (כגון איל"ן ספורט נכים, אקיי"ס), ובתנאי שספורטאים אלו מייצגים את ענף הספורט בו הם משתתפים בנבחרות לאומיות. התמיכה עבור כל ספורטאי העונה לתבחין זה תהיה עד 5,000 ₪ (התמיכה תינתן לאגודה ולא לספורטאי).

2.6 אגודת הספורט תהיה מאושרת ע"י מינהל הספורט ותידרש לעמוד בכול הכללים והתבחינים שקבע מינהל הספורט לצורכי הגדרת פעילות האגודה.

2.7 אגודות ספורט המשתמשות במתקני ספורט של עיריית בת ים תדרשנה לחתום על הסכם שימוש במתקני ספורט אלו כתנאי לקבלת אישור השימוש במתקן וכתנאי לקבלת התמיכה

העירונית. החוזים למתקני הספורט העירוניים ייחתמו מול ס. מנהלת אגף הספורט או מי מטעמה בחברה לתרבות פנאי וספורט והחוזים לשימוש במתקני הספורט ייחתמו מולה.

האגודות תגשנה רשימות ספורטאים, כתובת מגוריהם, מספרי ת.ז. אגודה שלא תגיש רשימות מסודרות לא תהיה זכאית לתמיכה.

אגודה שלא תעמוד בקריטריון של 70% תושבי בת ים, אי עמידה בקריטריון זה תשפיע גם על השימוש במתקנים, מבחינת תערוף. אגודה שלא תעמוד בקריטריון זה לא תקבל מתקן במחיר מסובסד המיועד לאגודות העומדות בקריטריון.

2.8 אגודות הספורט המשתמשות במתקני הספורט העירוניים תחויבנה בתשלום דמי שימוש על-פי תעריף שייקבע על-ידי העירייה.

2.9 אגודות הספורט תידרשנה לנהל את פעילותן על-פי כללי הניהול הכספי המפורטים בחוברת הבקשה לתמיכה. אגודה שלא השלימה תשלום חובות עבר על שימוש באולמות ולא הסדירה הסכם ותשלום מראש לשנת הפעילות הצפויה לא תוכל להמשיך ולעשות שימוש במתקן הספורט ולא תהיה זכאית לתמיכה מכל מין וסוג שהוא

התשלום של האגודה יהיה לפי היקף השעות שחתמה עליהן ונקבע בהסכם ולא לפי ניצול השעות בפועל.

יודגש כי בהתאם להסכם, עמותה ללא אישור ניהול תקין לא תוכל להתקשר עם החברה לתרבות פנאי וספורט.

3. חלוקת התקציב - העקרונות

3.1 תקציב התמיכות לספורט לשנת 2025 יחולק על-פי ארבעה מדדים, כדלקמן:

מדד 1 - תמיכה בספורט הקבוצתי והאישי - מותנה בתקציב עירוני

מדד 2 - תמיכה בהישגיות של קבוצות הספורט הקבוצתי, האישי ובתיה"ס - מובהר כי חלוקת התמיכות מותנית בתקציב מאושר כדין ובאישור הגורמים המוסמכים בעירייה היינו מועצת העיר והגורמים לפי סעיף 203 לפקודת העיריות.

מדד 3 - סל הספורט לאגודות. בהתאם לתקציב שייקבע ע"י מינהל הספורט.

מדד 4 - תמיכה בהישגיות ספורטאים מצטיינים (המשתייכים לאגודות ספורט בבת-ים או ספורטאים עצמאיים תושבי בת ים) - מובהר כי חלוקת התמיכות מותנית בתקציב מאושר כדין ובאישור הגורמים המוסמכים בעירייה היינו מועצת העיר והגורמים לפי סעיף 203 לפקודת העיריות.

מדד 5 - תמיכה בספורטאים אולימפיים

בענפים האישיים, בוגרים, נקבעו 3 רמות המשקפות שלוש ליגות/רמות מהבכירה ועד לנמוכה.

4.6 להלן דרוג וניקוד לקבוצות הנוער בספורט הקבוצתי:

קבוצות הנוער הבכירות, אחת בכול אגודה מענפי הספורט הקבוצתי תקבלנה ניקוד זהה השווה ל- 4 נקודות כל אחת.
כל זאת ללא קשר לליגות השונות.

4.7 ניקוד על-פי הליגות השונות - קבוצות הספורט תקבלנה ניקוד על-פי מקומן בליגות השונות, כשהליגה הבכירה ביותר באותו ענף, תקבל את הניקוד הגבוה ביותר באותו ענף ספורט. מעבר ירידה או עלייה מליגה לליגה יפחית או יוסיף לערכו של הניקוד ב- 12%, כמפורט בטבלה.

4.8 מיקומה וניקודה של כל קבוצת ספורט ייקבע בתודשים פברואר/מרץ עפ"י מיקומה בליגה בה היא משתתפת.

4.9 להלן טבלה המשקפת את מדרג/ניקוד ענפי הספורט הפועלים בבת-ים והניקוד שיינתן לקבוצות הספורט על סמך מיקומן בליגות השונות:

ענפים קבוצתיים בוגרים/בוגרות	רמה 1 ליגת על ולאומית א'	רמה 2 לאומית	רמה 3 ארצית	רמה 4 ליגה א'	רמה 5 ליגות ב'-ג'
כדורסל בוגרים	100	88	76	64	52
כדורסל נשים	100	88	76	64	52
כדורעף נשים	100	88	76	64	52
כדורעף גברים	100	88	76	64	52
כדורעף חופים גברים בוגרים	80	71	62	54	47
כדורעף חופים נשים בוגרות	80	71	62	54	47
כדורגל בוגרים	70	61	53	45	36

כדורגל נשים	70	61	53	45	36
חוק קרח וגלגליות בת-ים	10	8	6	4.5	3.5
כדוריד גברים	5	4.5	4	3.5	3
כדוריד נשים	5	4.5	4	3.5	3

ענפים אישיים	רמה 1	רמה 2	רמה 3	רמה 4	מדרג
שחייה	40	35	30	26	מדרג 1
ג'ודו	35	30	26	22	מדרג 1
התעמלות אומנותית	25	22	19	16	מדרג 1
האבקות	25	22	19	16	מדרג 1
אגרוף	25	22	19	16	מדרג 1
טאקוונדו	25	22	19	16	מדרג 1
קראטה	25	22	19	16	מדרג 1
ריקודים סלוניים	8	6	4	2	מדרג 2
טניס שולחן	8	6	4	2	מדרג 2
טניס	8	6	4	2	מדרג 2
הרמת משקולות	8	6	4	2	מדרג 2
סמבו	8	6	4	2	מדרג 2
אושו קונג-פו	8	6	4	2	מדרג 2
גלישת גלים	8	6	4	2	מדרג 2
שייט	8	6	4	2	מדרג 2
קרלינג	8	6	4	2	מדרג 2
סקייטבורד	8	6	4	2	מדרג 2

הבהרה: בכדורגל בוטלה הליגה הארצית וההתייחסות לליגה א' כרמה 3.

4.10 עמותות מבקשות התמיכה, לאחר אישור בקשתן תשובצנה בטבלאות הנ"ל על פי המדרג ועל פי מקומן בליגה/רמה ותקבלנה נקודות זכאות. סה"כ התמיכה הכספית לספורט הקבוצתי תחולק לסך כל הנקודות המצטברות בטבלה מכל אגודות הספורט

וייקבע ערך כספי לכול נקודת זיכוי. כל אגודה תקבל את התמיכה על פי סך כל הנקודות שצברה כפול הערך הכספי של כו נקודת זיכוי.

5. מדד 2 - תמיכה בהישגיות של קבוצות ספורט בענפים קבוצתיים, אישיים ובתי"ס

5.1 עיריית בת-ים תעניק תמיכה כספית נוספת לאגודות שהגיעו להישגים בולטים בענף הספורט שבו הם פועלים. לצורך כך ייחשב אחד מההישגים הבאים:

בענפי הספורט הקבוצתי:

5.1.1 זכייה בגביע המדינה (ולא זכייה בגביע הליגה)- נוער ובוגרים בלבד

5.1.2 זכייה באליפות המדינה.

5.1.3 עלייה לליגה בכירה יותר.

5.1.4 ייצוג המדינה בתחרויות רשמיות בחו"ל.

5.1.5 נבחרת ביי"ס עירוני המייצגת את המדינה בתחרויות ספורט רשמיות בחו"ל.

בענפי הספורט האישי:

5.1.6 זכייה באליפות ישראל.

5.1.7 האגודה משתתפת בתחרויות אליפות אירופה או אליפות העולם הרשמיות.

5.1.8 נבחרת ביי"ס עירוני המייצגת את המדינה בתחרויות ספורט רשמיות בחו"ל.

5.2 סח"כ התמיכה במדד זה, מותנה בתקציב העירוני המיועד, תהיה בסכום של עד 40,000 ₪ ותתחלק בהתאם למספר האגודות הזכאיות. בשנה שיש לממן סעיף 5.1.8, תמיכה בבי"ס מייצג בחו"ל, התמיכה במדד זה תעמוד על 55,000 ₪ (לאגודות 40,000 ₪ ולביה"ס המייצג 15,000 ₪).

גובה התמיכה לאגודה אחת לא יעלה על 15,000 ₪.

5.3 במידה שלא תימצא אף קבוצה בתחום הספורט האישי, הספורט הקבוצתי או קב' ספורט של ביי"ס, שזכאיות לקבלת תמיכה זו, או שתישאר יתרה כספית באחד מהתחומים, התקציב הנותר יועבר לחלוקה לתמיכה לאגודות הספורט עפ"י מדד 1.

5.4 בתחום התמיכה בספורט הקבוצתי - קבוצה שתעלה לאחת משתי הליגות הבכורות תהיה זכאית למקדם הגבוה פי 1.4 בהשוואה לקבוצות הספורט שעלו ליגה ומשתייכות לליגות הנמוכות יותר.

5.5 בסוף עונת המשחקים, בחודשים מאי/יוני, יבחן מנהל מחלקת הספורט את הישגיותן של קבוצות הספורט בתחום הספורט הקבוצתי ובתחום הספורט האישי ואת זכאותן לקבלת תמיכה זו. התקציב יחולק בין הקבוצות שהוכרו כזכאיות לתמיכה זו.

5.6 קבלת המענקים מותנית באישור העדר חובות של האגודה לעיריית בת ים/החברה לתפוז"ס או לאיגוד הרלוונטי הן בשנת הפעילות הנוכחית והן חובות משנים עברו.

5.7 תוענק תמיכה לספורטאים או קבוצות ספורטאים לצורך השתתפות במחנה אימונים לקראת תחרויות רשמיות המוגדרות כאליפות אירופה, אליפות עולם ואולימפיאדה, ע"י האיגודים

הרשמיים הבינלאומיים (מתייחס לספורטאים ולא לאגודה). עד 2,000 ₪ לכל ספורטאי, מקסימום 20,000 ₪ לסעיף זה, הכל בכפוף לתקציב מאושר.

6. מדד 3 – סל הספורט לאגודות

- 6.1 מינהל הספורט קובע את גובה התמיכה הכספית המוענקת על-ידו לענפי הספורט וקבוצות הספורט השונים, וזאת על-פי תבחינים הנקבעים על-ידו במסגרת סל הספורט.
- 6.2 עיריית בת-ים תעמיד מתקציב התמיכות תקציב זהה לתקציב המוענק על-ידי מינהל הספורט "שקל מול שקל" במסגרת סל הספורט לענפי הספורט האישי והקבוצתי עפ"י התבחינים והחלוקה הכספית שתיקבע ע"י מינהל הספורט.
- 6.3 הקצאת מינהל הספורט תועבר לעירייה והעירייה תעביר תקציב זה לאגודות הספורט.

7. מדד 4 - תמיכה בהישגיות של ספורטאים מצטיינים

7.1 סה"כ התמיכה הכספית במדד זה, לתמיכה בספורטאים מצטיינים, תהיה בהתאם לתקציב העירוני לתמיכות שיאושר באותה שנה. הסכום במדד זה יהיה עד 50,000 ₪.

מקסימום המלגה לספורטאי תעמוד על 5,000 ₪.

7.2 קריטריונים לקבלת התמיכה:

הספורטאים המצטיינים יהיו פעילים באחת מאגודות הספורט הפועלות בבת-ים ובעלי ההישגים הבאים:

- 7.2.1 ספורטאים/ת המשתתפים באליפות אירופה - בוגרים/ות ונוער מגיל 16.
בוגר/ת שזכה/תה באחד מחמש מקומות ראשונים ונוער שזכה/תה באחד משלוש המקומות הראשונים.
- 7.2.2 ספורטאים/ת המשתתפים באליפות העולם - בוגרים/ות ונוער מגיל 16,
בוגר/ת שזכה/תה באחד מחמש מקומות ראשונים ונוער שזכה/תה באחד משלוש המקומות הראשונים.
- 7.2.3 ספורטאים/ת שזכה באליפות ישראל, מקום ראשון, החל מגיל 18.
- 7.2.4 ספורטאי בענף קבוצתי שהינו ספורטאי פעיל באחת מנבחרות ישראל הייצוגיות, החל מגיל נוער (16).
- 7.2.5 סכום המלגה יקבע על פי התקציב שיוקצה ועל פי מספר הספורטאים/ות שיהיו זכאים באותה שנה. התמיכה/מלגה לנוער תהיה 70% מסכום המלגה/תמיכה לבוגר. במקרה של ריבוי הישגים בחירת הספורטאים/ת תתייחס לפי ההישג הבכיר ביותר ועל פי שיקול של הועדה המקצועית.
- 7.2.6 על אף האמור בסעיף 7.1, ספורטאים/ת שהוכר/ה כספורטאים/ת מצטיין ע"י מינהל הספורט וע"י צה"ל, כל עוד הם משרתים בצבא (סדיר), יזכו לעדיפות בקבלת תמיכת מילגה ויקבלו מלגה מוגברת, בשיעור תוספת 50%, ביחס לאחרים שאינם משרתים בצבא באותה עת.

7.2.7 הספורטאים המצטיינים (ובכלל זה ספורטאים נכים) ברמה הארצית, שהינם תושבי בת-ים, המתחרים באופן אישי בענף ספורט שבו הם פעילים בתחרויות בארץ ובחו"ל במסגרת אגודת ספורט שאינה פועלת בבת-ים, או באופן עצמאי. על אף האמור בדרישות סעיף 7.2 רבתי.

7.3 שמות הספורטאים המצטיינים מכל ענפי הספורט בעיר יומלצו ויוגשו על ידי אגודות הספורט בפני ועדה מקצועית שתכלול את חבר מועצת העיר - מחזיק תיק הספורט, מנכ"ל העירייה, נציג הגזברות ומנהל המחלקה לספורט בעירייה.

7.4 מענקי התמיכה יחולקו לספורטאים המצטיינים בטקס שיתקיים בהשתתפות ראש העירייה, חבר מועצת העיר מחזיק תיק הספורט, מנכ"ל העירייה ומנהל המחלקה לספורט.

8. מדד 5 - תמיכה בספורטאים אולימפיים

- 8.1 "מלגה אולימפית" - ספורטאים/תושב בת ים אשר השיג את הקריטריון האולימפי באותה שנה ונבחר ליצג את המדינה יקבל מענק של עד 20,000 ₪ אשר ינתן חודש לפני תחילת המשחקים האולימפיים בתקצוב מיוחד ובהתאם לאישור מועצת העיר.
- 8.2 ספורטאים/תושב בת ים שזכה במדליה אולימפית יקבל מלגה של עד 50,000 ₪ בתקצוב מיוחד ובאישור מועצת העיר.

9. לאחר בדיקת זכאותן של האגודות לתמיכת העירייה על-פי המדדים שפורטו (מדד 1, מדד 2, מדד 3, מדד 4 ומדד 5), תיערך טבלה המסכמת את סך כל התמיכה לכל אחת מאגודות הספורט על-פי זכאותן על-פי מדדים אלו.



מתקני ספורט



בעיר בת-ים מצויים מגרשי ספורט, אולמות ומתקני ספורט המאפשרים עיסוק, אמון ומשחק כמעט בכל תחומי הספורט. מתקני ספורט אלו שייכים לעיריית בת-ים ומנוהלים/מופעלים באמצעות חברות הבת העירוניות: החברה לתרבות פנאי וספורט בע"מ וחברת חוף בת-ים לזימנות ופיתוח בע"מ.

העירייה מאפשרת לכל אגודות/עמותות הספורט הפועלות בעיר והמעוניינות בכך להשתמש במתקני/מגרשי הספורט העירוניים. העירייה מאפשרת את השימוש במתקני ספורט אלו לאגודות במחיר מסובסד. מתן אפשרות זו להתאמן ולשחק במתקני הספורט העירוניים בתמורה סמלית מהווה תמיכה כספית עקיפה לאגודות הספורט אשר יעמדו בקריטריונים שיקבעו ע"י ועדת הספורט העירונית.

מתקני הספורט בעיר:

אצטדיון הכדורגל העירוני ומגרשי האימונים – האצטדיון נמצא בחלקה הדרומי של העיר בסמוך לקאנטרי בת-ים שטחו כ 10 דונם באצטדיון בנוסף למגרש הראשי ישנם 3 מגרשי אימון הנמצאים בסמוך בחלק הדרומי של האצטדיון המשתרעים על פני 22 דונם. מגרשים אלה משמשים בדרך כלל את הפעילות של בית ספר לכדורגל. האצטדיון משמש את אגודות הכדורגל בעיר ופעיל בכל יום מהצהרים עד הערב. בשבתות מתקיימים משחקי הליגה.

אולמות פיס - (גודל בינוני) בעיר קיימים שישה אולמות בינוניים עם יציע לקהל (גודל משטח 420-608 מ"ר) אחד מהם נמצא בתוך ישיבת אדרת. תקן אולמות אלה מתאים למשחקי כדורסל כולל סימונים לענפים שונים כולל חדרי ספח והרחבות (משרד מלתחות). בכל האולמות משטח פי וי סי לבד מאולם עופר בו קיים משטח פרקט. לארבעה אולמות קיים רישיון עסק.

אולמות פיס קטנים - בעיר שני אולמות פייס קטנים הצמודים לבתי ספר (טבנקין ויצחק שדה). גודל משטח 330-370 מ"ר. טבנקין צמוד למרכז קהילתי בית צדיק ומשמש ברובו את המרכז הקהילתי.

אולמות קטנים - בעיר קיימים 26 אולמות קטנים (גודל משטח 200-370 מ"ר). אולמות אלו צמודים לבתי הספר ומשמשים אותם בשעות הבוקר עד סיום יום הלימודים. החל מהשעה 15:00 עומדים אולמות אלו לשימוש מחלקת הספורט. בתי הספר יכולים לעשות בהם שימוש בשעות אחר הצהריים לצרכי אירועים, טכסים ועוד' בתאום עם אגף הספורט. באולמות משטח פי וי סי ומתקני קבע: סלים, חבלים, סולמות שבדיים, טבעות, מתקן לכדורעף, מחסן ציוד, שירותים, מאווררים/מזגן. רוב אולמות בתי הספר ישנים וזקוקים לשיפוץ ושדרוג.

מגרש הוקי - מגרש חיצוני נמצא בסמוך לאולם מלטון המגרש נמצא בשימוש אגודת הוקי ולטובת פעילות נוספת לכלל הציבור.

מתחם כדורעף חופים - מתחם בחוף הריווירה בו ארבעה מגרשי כדורעף חופים עם תאורת לילה וטריבונה לקהל.

חדרי ספת – בארבעה אולמות קיימים חדרי ספה (הבונים-2 חשמונאים-1 עמידר-3 עופר-1) בגודל 60-80 מ"ר.

מרכז הטניס – מרכז הטניס משמש את עמותת הטניס בעיר. המרכז נמצא בחלקה הדרומי של העיר בסמוך לקאנטרי בת-ים, במרכז עשרה מגרשי טניס תקינים.

העירייה תאפשר שימוש לאגודות הספורט במתקני הספורט הבאים :

<u>מתקן</u>	<u>כמות</u>	<u>סוג פעילות</u>
איצטדיון עירוני	1	כדורגל
מגרש אימונים באיצטדיון	3	כדורגל
בריכת עמידר	1	שחייה
אולם ספורט בינוני	6	התעמלות אומנותית, ריקודים סלונים, כדורסל, כדורעף.
אולם פיס קטן	2	כדורסל, כדורעף ילדים, התעמלות אומנותית
אולם בייס	26	כדורסל וכדורעף ילדים, ג'ודו, טניס שולחן,
מרכז טניס (מגרשי טניס)	10	טניס
מגרש הוקי	1	הוקי קרח / גלגליות
מגרש כדורעף חופים	8	כדורעף חופים
חדרי ספת באולמות ספורט	7	התעמלות אומנותית, ג'ודו, האבקות, הרמת משקולות

פירוט אולמות ספורט בתי ספר ואולמות פיס

מ ס	אולם קטן/בינוני גדול	שם האולם	גודל המשטח במ"ר	שכונה	רחוב	שעות פעילות בממוצע	הערה
1	קטן	יצחק שדה	330	מרכז העסקים	בר אילן	30	
2	קטן	תחכמוני	200	איזור הים	הרצל	30	
3	קטן	המר	200	איזור הים	בורוכוב		
4	קטן	טבנקין	370	איזור הים	שי עגנון		בשימוש מ.קהילתי
5	קטן	גורדון	200	גבול בת-ים יפו	הרמב"ם	30	
6	קטן	ראשוניים	200	מרכז העיר	פרלנשטיין		קיים מועדון ספורט בית ספרי
7	קטן	נחשוניים	200	מרכז העיר	חביבה רייך	30	
8	קטן	משה שרת	200	מרכז העיר	כצנלסון	30	
9	קטן	מסילות	200	מרכז העיר	ביאליק		
10	קטן	ציפורי	200	מרכז העיר	ביאליק	30	
11	קטן	חשמונאי ס הישן	200	מרכז העיר	החשמונאים	פנוי מהבוקר	אולם מרושת מזרנים
12	קטן	בני-ציון	200	מרכז העסקים	נגבה		
13	קטן	עקיבא	200	עמידר	נגבה	30	
14	קטן	גאולים	200	עמידר	ניצנה	30	
15	קטן	הנשיא	200	רמת הנשיא	ליבורנו		בשימוש מ.קהילתי
16	קטן	הרצל	200	רמת הנשיא	הדקל	30	
17	קטן	יגאל אלון	200	רמת הנשיא	נינסנבאום	30	
18	קטן	תיכון שז"ר	200	רמת הנשיא	מוכרי הסיגריות	30	
19	קטן	חט"ב שז"ר	200	רמת הנשיא	נינסנבאום	30	
20	קטן	היובל לשעבר	200	רמת הנשיא	י.ל. פרץ		שולחנות טניס
21	קטן	יד מורדכי	200	רמת יוסף	כצנלסון	30	
22	קטן	תיכון רמת יוסף	200	רמת יוסף	מבצע סיני	20	
23	קטן	חט"ב רמת יוסף	200	רמת יוסף	מבצע סיני	20	
24	קטן	בית וגן	200	מרכז העיר	הרב קוק		
25	קטן	התחיה לשעבר	200	רמת יוסף	רהב	פנוי מהבוקר	אולם מרושת במזרנים
26	קטן	אולפנת צביה	200	רמת יוסף	הנריטה סולד		
27	קטן מאוד	סוקולוב		איזור הים	מסריק		אולם לא תקני
28	בינוני	עופר	608	רמת הנשיא	קרן היסוד	40ש"ש	
29	בינוני	עמידר	608	עמידר	הצנחנים	35	בשימוש קהילה חרדית
30	בינוני	מלטון	540	רמת הנשיא	הדקל	40ש"ש	

31	בינוני	היכל טוטו חשמונאים	640	רמת הנשיא	אנה פרנק	40 ש"ש	
32	בינוני	הבונים	420	מרכז העסקים	אורט ישראל	40 ש"ש	
33	בינוני	ישיבת אדרת	540	מרכז העסקים	בר אילן		קיימת פנימיה

שיטת תימחור וקביעת תעריפים ודמי שימוש באולמות הספורט

תעריפי השימוש תומחרו ונקבעו על פי מספר פרמטרים :

- עלות ניקיון
- חשמל
- מיזוג
- אחזקה שוטפת
- אחזקה טיפול ושדרוג אולם ומתקנים
- מים
- שכר אחראי אולם (באולמות בינוניים בלבד)

תבחינים לשימוש באולמות הספורט

- 1 השימוש באולמות ומתקני הספורט העירוניים יהיה פתוח ונגיש לכול אחת מאגודות הספורט המאושרות והפועלות בעיר, חדשות וותיקות, וזאת על-פי רשימת מתקני הספורט (ע"מ 15-17).
- 2 העירייה תאפשר לכול אגודות/עמותות הספורט להשתמש במתקני הספורט בעיר במידה שתעמודנה בתנאים שפורטו בתבחינים לחלוקת תמיכות העירייה.
- 3 מתקני הספורט משמשים בין השאר גם את בתי-הספר המצויים בקרבתם : מועדוני הספורט הבית-ספריים, פעילות חוגי הספורט של המרכזים הקהילתיים או אירועים עירוניים אחרים. פעילות זו תקבל עדיפות גבוהה יותר ביחס לבקשתן של אגודות הספורט לקבל שעות פעילות במתקן.
- 4 אגודות ספורט חדשה או וותיקה שתבקשנה להשתמש במתקן ספורט/מגרש ספורט עירוני תהיה מחויבת בקבלת הרשאה בהתאם למדיניות מחזיק תיק הספורט חבר המועצה ושל ס. מנהלת אגף הספורט או מי מטעמה לתאום שעות פעילותה במקום, חתימה על הסכם/חוזה שימוש במתקן הספורט, ולפעול במתקן הספורט על-פי הנחיות ס. מנהלת אגף הספורט ואו מי מטעמה לפעילות שעליהן הן קיבלו הרשאה בענף הספורט שבו הן עוסקות בהתאם למדיניות ובאישור מחזיק תיק הספורט חבר המועצה .
- 5 אגודות הספורט תידרשנה לעמוד בכול התנאים המפורטים בהסכם/חוזה השימוש, ובכלל זה התשלום שייקבע עבור שעות פעילותה במתקן/מגרש הספורט, עריכת ביטוחים ופעילות על-פי חוק הספורט. הנושא יהיה נתון לפיקוחה של ס. מנהלת אגף הספורט או מי מטעמה .
- 6 אגודות הספורט תגשנה בקשתן לשימוש במתקני הספורט העירוניים לס. מנהלת אגף הספורט או מי מטעמה , באופן מפורט הדבר יבחן באופן מקצועי ויסודי דרישה זו מול הדרישות העירוניות הנוספות ויוקצה לאגודה המבקשת את שעות הפעילות בהתאם לצרכיה

- וצורכי הפעילות העירונית האחרים הכל בכפוף לאישור מחזיק תיק הספורט חבר מועצת העיר בהתחשב בגודל האגודת וכמות המשתתפים.
7. אגודות הספורט לא תהיינה רשאיות להעביר את זכות השימוש שהוענקה להם לשימוש במתקן הספורט העירוני לאף גורם/גוף אחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
8. אגודות יחוייבו בתשלום עבור השימוש במתקנים על פי הקריטריונים שנקבעו.
9. עבור שימוש במתקני ספורט לאימוני קבוצות בוגרים/בוגרות תחרותיים הרשומים ומוכרים ע"י התאחדות רשמית ומינהל הספורט לא ייגבה תשלום (קבוצה אחת בלבד בכל אגודה). מוגבל לשלושה אימונים בשבוע של שעתיים לכל היותר ומשחק.
- סעיף זה אינו חל על אגודה שאין לה מתקן נוער פעילה.
10. לצורך השימוש במתקני הספורט העירוניים אגודות הספורט תהינה חייבות להגיש בקשה לתמיכה עירונית (תמיכה עקיפה). במידה ובקשתן תאושר ע"י ועדת ספורט מקצועית בראשות מחזיק תיק הספורט חבר המועצה, תהיינה זכאיות אגודות הספורט להשתמש במתקן ספורט עירוני במחיר מסובסד על פי הקריטריונים המפורטים במסמך זה. עמותה/אגודה שפועלת בעיר בת ים מעל לשנתיים תידרש להציג רשימת קבוצות תחרותיות (מהאיגוד הרלוונטי) בגילאי נערים/ות נוערות/ות ובוגרים/ות לקבלת תשלום שעתי מוזל (תמיכה עקיפה).

המלצה לעדכון גובה דמי השימוש באולמות הספורט

אוגוסט 2024

הגדרות – סוגי פעילות

1. **פעילות פרטית** – פעילות חוגית מתמשכת או פעילות חד פעמית של גורמים פרטיים .
2. **פעילות של קבוצה ייצוגית תחרותית (אגודות)** – פעילות של אגודת ספורט מוכרת , הפועלת כקבוצה ייצוגית שהשחקנים בה בוגרים/ בוגרות ואינם משלמים בגין הפעילות
3. **פעילות של קבוצה תחרותית (אגודות)** – פעילות של אגודת ספורט מוכרת, ששחקניה רשומים באיגוד , משתתפים בליגות ומשלמים עבור השתתפותם בפעילות
4. **פעילות חוגית (אגודות)** – פעילות ספורט עממי של אגודת ספורט שהמשתתפים בה משלמים עבור הפעילות .

דמי שימוש

אולמות ספורט

גודל אולם	מחיר לשעה	המלצה	הערה
אולם קטן – 200 מ"ר	80 ₪ לשעה	89 ₪	אולמות בתי הספר
אולם בינוני – מעל 200 מ"ר	197 ₪ לשעה	219 ₪	חשמונאים, מילטון, עופר, הבונים, עמידר, ישיבת אדרת
חדר ספח באולם	40 ₪ לשעה	45 ₪	

פעילות חובבנית

גודל אולם	מחיר לשעה	המלצה	הערה
אולם קטן – 200 מ"ר	25 ₪	45 ₪	אולמות בתי הספר
אולם בינוני – מעל 200 מ"ר	25 ₪	60 ₪	חשמונאים, מילטון, עופר, הבונים, עמידר, ישיבת אדרת
חדר ספח באולם	25 ₪	30 ₪	

פעילות חובבנית

גודל אולם	מחיר לשעה	המלצה	הערה
אולם קטן – 200 מ"ר	52 ₪	65 ₪	אולמות בתי הספר
אולם בינוני – מעל 200 מ"ר	60 ₪	80 ₪	חשמונאים, מילטון, עופר, הבונים, עמידר, ישיבת אדרת
חדר ספח באולם	40 ₪	50 ₪	

***** הערות**

1. הוסרה מהטבלה עמודת אולמות לא ממוזגים שכן כעת כל האולמות ממוזגים
2. עדכון תעריפי ההשכרה בשל 11.1% עליית מדד של שלושת השנים האחרונות –
(2021 2.8% , 2022 5.3% , 2023 3%)
3. במצב בו ידרש לשריין אולם באופן בלעדי לטובת האגודה, יעלה התעריף אשר נקבע
לאגודה ב 30% / יגבה מחיר קבוע לחודש .

אגודות ספורט
המשתמשות
במתקנים העירוניים

אגודה	איש קשר	טלפון	אימייל
כדורסל מכבי בת ים	רן שמש	050-7314209	moranromi@gmail.com
כדורעף הפועל עירוני בת ים	מנחם שפר	050-7314209	moranromi@gmail.com
המרכז להתעמלות אומנותית	ישראל סטרבינסקי	052-2513188	issport@bezeqint.net
האבקות/אגרוף עוצמה	סרגיו סמוניאן	050-3880405	sergowrest@gmail.com
האבקות מכבי	יוסי גרדשוב	052-6293947	guy6819@walla.com
חתעמלות אומנותית תפועל דגו אבירי בת ים	לאוניד ריבלקה	052-5787063	lmrabinovich@gmail.com
הוקי קרח/ גלגליות/קרלינג	יבגני גוסין יהונתן	050-5266623	wmarket@013.net
הרמת משקולות-	סטס קור	054-6575611	
ריקודים סלונים	בוריס זלצמן	054-4774548	zaltsmanboris@gmail.com
אומנויות לחימה אולימפיים	רון גרשוק	052-5779908	ron.sport@gmail.com
מכבי בת ים האבקות, ראשונים	יעקב בורליק	054-4672932	jakov59@msn.com
מ.ס בת ים כדורגל	פליקס חלפון	050-4696443	
העמותה לקידום הטניס	מיקי זרגרי	053-4455017	zar3@bezeqint.net
אומנויות לחימה- הפועל מופת בת ים (גידוד)	שי גייזינגר	052-5537777	sgyzinger@gmail.com
טניס שולחן (פינג פונג) הפועל בת ים	יגאל גולדברג		goldberg.igal@gmail.com
גידוד- מיטב בת ים	ליאור לנדסברג	052-6786668	liorland6@walla.co.il
גידוד פסגה	ערן רחמני	052-2422249	eranrah@gmail.com
קראטה	ווגר גרדשוב	0528182531	gardashovvugar@gmail.com
סמבו קודוקאן	שי גייזינגר	0525537777	sgyzinger@gmail.com

<u>barskyron@gmail.com</u>	0506377077	רון ברסקי	אגרוף
<u>hapoelb22@gmail.com</u>	תבל - 050- משה 5755163 0507612569 -	משה אזובל/תבל	שחייה - אגודת השחייה בת ים

תבחינים לחלוקת תמיכות העירייה בנושא דת 2026

1. כללי

- 1.1. העמותות בתחומי הדת, הכוללים : בתי-כנסת, כוללים, גמ"חים, שיעורי תורה, תהיינה זכאיות לתמיכה מהעירייה רק במידה שהן פועלות בתוך העיר בת-ים או למענה ולמען תושביה או בסיוע לתושבים נזקקים.
- 1.2. פעילותן של עמותות ארציות בנושא הדת תיבחן על סמך פעילותן השוטפת הנעשית בתחום העיר בת-ים או למען תושביה.
- 1.3. מנהל מחלקת מורשת באגף החינוך יהיה הגורם המקצועי (להלן "הגורם המקצועי") אשר יבדוק את בקשות התמיכה וידרג את העמותה מבקשת התמיכה על-פי טבלת התבחינים המפורטת במסמך זה ויגיש המלצותיו לוועדה המקצועית לענייני תמיכות.

2. תבחינים לחלוקת כספי התמיכות לעמותות בנושא דת

- 2.1. כספי התמיכה לדת יחולק לעמותות הזכאיות לתמיכה על-פי גודלן והיקף פעילותן למען תושבי העיר.
- 2.2. בתי-כנסת המבקשים תמיכה יהיו בהם לפחות 20-40 מתפללים ומתקיימת בהם לפחות תפילה אחת ביום, שיעורי תורה קבועים ופעילות תורנית שלוש-חמש פעמים בשנה.
- 2.3. כולל - יוגדר כמקום בו לומדים לפחות עשרה אברכים בקביעות .
- 2.4. בפעילותם של גמ"חים ועמותות המסייעות לנזקקים תינתן הדעת להיקף ולמספר התושבים הנהנים מפעילותה של העמותה.
- 2.5. בתי-הכנסת והכוללים – העמותות תידווחנה על מספר המתפללים/הלומדים בהם ופעילותם למען התושבים.

תבחינים לחלוקת כספי התמיכות לעמותות על בסיס פעילותן וגודלן

- 2.6. נקבעו שלושה מדרגים המשקפים את פעילותן של העמותות מבקשות התמיכה, גודלן היחסי הן בתחום כמות המתפללים וכמות האברכים בכולל, והן בתחום היקף פעילותן החסד והסיוע לנזקקים שהינם מבצעים למען הקהילה.

2.7. בהתאם לזאת נקבעו שלושה מדרגים :

מדרג 1 – פעילות בהיקף גדול

מדרג 2 – פעילות בהיקף בינוני

מדרג 3 – פעילות בהיקף קטן

כאשר בכל מדרג ישנה חלוקה לשלוש קבוצות :

- ישיבות וכוללים
- בתי כנסת ועמותות שמקימות פעילות תורנית
- פעילות חסד

מדרג 1-

1.1 כוללים/ישיבות שלומדים בהם מעל 80 אברכים, ואף מקיימים פעילות תורנית, כגון : שיעורי תורה וכן משמשים כבתי כנסת, ידורגו במדרג הגבוה- 10 נקודות

1.2 בתי-כנסת עם שיעורי תורה בהיקף נרחב מעל 100 מתפללים בשבתות וחגים ו/או מקיימים תלמודי תורה (תלמידים), ומקיימים פעילות תורנית בהיקף נרחב, יקבלו ניקוד של 9 נקודות.

1.3 עמותות המקיימות פעילות חסד בהיקף נרחב, המסייעות באופן קבוע לנזקקים, וכן מנהלות גמח"ים בתחומים שונים של מוצרי בר קיימא למהלך כל השנה, יקבלו 8 נקודות.

מדרג 2-

2.1 כוללים/ישיבות שלומדים בהם 40-80 אברכים, מקיימים פעילות תורנית, יקבלו 8 נקודות .

2.2 בתי-כנסת עם שיעורי תורה בהיקף בינוני עם כ-50 עד 100 מתפללים בשבתות וחגים ו/או מקיימים תלמודי תורה (תלמידים), וכן מקיימים פעילות תורנית. יקבלו 7 נקודות.

2.3 עמותות המקיימות פעילות חסד בהיקף של מספר פרויקטים בשנה, או פרויקט המתבצע מספר פעמים בשנה, כמו : חלוקת מזון וכו', יקבלו 6 נקודות.

מדרג 3 –

3.1 כוללים/ישיבות שלומדים בהם 10-40 אברכים, ומקיימים פעילות תורנית. יקבלו 6 נקודות.

3.2 בתי-כנסת עם שיעורי תורה בהיקף נרחב של כ-עד 50 מתפללים בשבתות וחגים ומקיימים פעילות תורנית. יקבלו 5 נקודות.

3.3 עמותות המקיימות פעילות חסד באמצעות ביצוע פרוייקט חד פעמי, כגון: חלוקת מזון בפסח, או מתנות לאביונים בפורים, יקבלו 4 נקודות.

3. נקבע ניקוד לכול אחד מהמדרגים שצוינו ולכל אחת מקבוצות המשנה שבהן, כמפורט בטבלה:

המדרג	סוג והיקף פעילות העמותה	הניקוד
מדרג 1- פעילות ומשתתפים בהיקף גדול	ישיבות וכוללים (בהתאם לסעי' 1.1)	10
	בתי כנסת (בהתאם לסעי' 1.2)	9
	פעילות חסד (בהתאם לסעי' 1.3)	8
מדרג 2 – פעילות ומשתתפים בהיקף בינוני	ישיבות וכוללים (בהתאם לסעי' 2.1)	8
	בתי כנסת (בהתאם לסעי' 2.2)	7
	פעילות חסד (בהתאם לסעי' 2.3)	6
מדרג 3 – פעילות ומשתתפים בהיקף קטן	ישיבות וכוללים (בהתאם לסעי' 3.1)	6
	בתי כנסת (בהתאם לסעי' 3.2)	5
	פעילות חסד (בהתאם לסעי' 3.3)	4

4. העמותות תקבלנה ניקוד על-פי שיבוצן בטבלה שבסעיף 3 על-פי המדרג אליו הן משתייכות וחלוקתן בהתאם לקבוצות המשנה. סך כולל כספי התמיכה שבסעיף זה יחולק לסך כולל הנקודות הנצברות וייקבע ערך כספי לכול נקודה. העמותות תקבלנה את ההקצבה הכספית על בסיס הניקוד שנקבע לה מוכפל בערך הכספי של כול נקודה.

5. על סמך הנתונים שייאספו ועל סמך היכרותו את פעילות העמותות וביקוריו במוסדות הדת, ידרג וינקד הגורם המקצועי את העמותות מבקשות התמיכה, על-פי הטבלה המצוינת לעיל.

6. במידה וחולק הכסף באופן פוטנציאלי (כלומר, לעמותה חסר מסמך כזה או אחר, אך העמותה נוקדה ואושר לה כסף במועצת העיר באופן פוטנציאלי), ובסופו של דבר העמותה לא אושרה (לא השלימה המסמך וכו'), הכסף שאושר לאותה עמותה/ות יחולק באופן שווה לכל אותן עמותות שקיבלו את הניקוד הגבוה ביותר (10).

תבחינים לחלוקת תמיכות לתנועות הנוער לשנת 2026

1. כללי

- 1.1 תנועות נוער תהיינה זכאיות להגיש תמיכה לעירייה במידה שהן פועלות בתוך העיר בת-ים בסניף קבוע לפחות שנה אחת.
- 1.2 תנועות הנוער תהיינה זכאיות להגיש תמיכה לעירייה במידה שהן מוכרות כתנועת נוער ע"י משרד החינוך.
- 1.3 מנהל מדור הנוער הוא הסמכות המקצועית אשר תבדוק את בקשתן של התנועות בתחום זה, ויגיש המלצותיו לוועדת התמיכות באשר לדרוגן וניקודן של התנועות מבקשות התמיכה, וזאת לאור היכרותו את פעילותן.

2. מדדים

- נקבעו ארבעה מדדים שעל-פיהם יחולקו כספי התמיכה:
- מדד 1 - 40% מהתקציב יחולק לתנועות הנוער כביטוי לגודלן היחסי - כמות החניכים.
 - מדד 2 - 15% מהתקציב יחולק לתנועות כביטוי למספר החניכים בקורסי ההדרכה והמדריכים בפועל בתנועה.
 - מדד 3 - 20% מהתקציב יחולק כביטוי לגדילה משנה קודמת.
 - מדד 4 - 25% מהתקציב יחולק על-פי היקף פעילותה של תנועת הנוער למען הקהילה בבת-ים (כמפורט בסעיף 6).

3. מדד 1 - גודל התנועה

- 3.1 מנהל מדור הנוער יעביר נתונים מספריים/כמותיים בדוקים לוועדת התמיכות על היקף/כמות החניכים בכול אחת מתנועות הנוער הפועלות בעיר.
- 3.2 על-פי גודלן היחסי של כול אחת מתנועות הנוער יוקצה לה התקציב היחסי מתקציב התמיכות לנוער המבוסס על מדד 1.

4. מדד 2 - מספר המדריכים

4.1 מנהל מדור הנוער יעביר נתונים מספריים בדוקים לוועדת התמיכות על כמות החניכים בקורסי ההדרכה וכמות המדריכים המוסמכים ע"י התנועה ומדריכים בפועל קבוצת חניכים בכול אחת מתנועות הנוער הפועלות בעיר.

4.2 על פי המספר היחסי של המדריכים בכול אחת מתנועות הנוער יוקצה לה התקציב היחסי מתקציב התמיכות לנוער המבוסס על מדד 2.

5. מדד 3 – עלייה בכמות החניכים בתנועה

5.1 מנהל מדור הנוער יעביר נתונים מספריים בדוקים לוועדת התמיכות על הכמות המבטאת את כמות החניכים שנוספו בכול אחת מתנועות הנוער הפועלות בעיר.

5.2 במידה ורק תנועה אחת גדלה מעל 15% משנה קודמת התנועה תקבל 10% מהתקציב. 10% נוספים יעברו למדד 1.

5.3 במידה ויותר מ-4 תנועות גדלו ביותר מ-15% יחולק התקציב בין 4 התנועות שגדלו הכי הרבה.

6. מדד 4 - פעילות חברתית למען הקהילה

6.1 הפעילות החברתית קהילתית תשוקלל על-פי שלושה פרמטרים, כדלקמן:

(1) חברתי- שכונה ואוכלוסיות מוחלשות – (יוזמות לטובת נכויות, קידום נוער, קליטת עלייה, שילוב חניכים משכבות מצוקה, מתן הנחות ועוד) יינתן דגש על פרויקטים שנתיים לעומת חד-פעמיים. עד 10 נק'.

(2) חיבור - שיתוף פעולה עם העירייה והמחלקה לנוער, השתתפות מרכז בוגר שכיר בפורום עירוני ופרוייקטים חדשים וחדשניים בהשתתפות העירייה. עד 10 נק'.

(3) חינוך – שיתופי פעולה עם בתי-ספר, הקמת שלוחות של תנועות נוער בתוך בתי-ספר, הקמת מרכז למידה והפעלת קבוצות התנדבות בית ספריות. עד 10 נק'

6.2 כול סעיף ינוקד עפ"י הנק' הניתנות באותו סעיף, לכול תנועה יינתן ציון כולל שלושת הפרמטרים המרכיבים את נושא "הפעילות הקהילתית". לאחר שקלול המרכיב של הפעילות הקהילתית יבוצע השקלול של מדד זה והתקציב יחולק בהתאם.

6.3 מנהל מדור הנוער יערוך את הטבלה ויפרט את הפעילות למען הקהילה שביצעו תנועות הנוער, וזאת על סמך הכרותו המקצועית את פעילותן הקהילתית של תנועות הנוער, ויעביר את המלצתו לוועדת התמיכות.

7. ייעוד התמיכות

7.1 התמיכה מיועדת לפעילות שוטפת של התנועה, כולל ציוד, ולפעילות חברתית למען הקהילה.

תבחינים לחלוקת תמיכות העירייה לשנת 2026 בתחום הרווחה

1. כללי

1.1 עמותות רווחה או עמותות שיבצעו פרויקטים שעיקר פעילותם הינו בתחומי הרווחה וסיוע לנזקקים עם קשיים כלכליים ותפקודיים (פיזיים, נפשיים וחברתיים), עמותות מקומיות וארציות, תהיינה זכאיות להגיש תמיכה לעירייה במידה שהן פועלות בתוך העיר בת-ים למען תושבי העיר וכן פועלות לפחות בשנה האחרונה או שיש להן סניפים הפועלים למען תושבי העיר.

1.2 מנהלת אגף הרווחה (או מי מטעמה) תהיה הסמכות המקצועית אשר תבדוק את בקשתן של העמותות בתחום זה, ותגיש המלצותיה לוועדת התמיכות באשר לדרגון וניקודן של העמותות מבקשות התמיכה, וזאת לאור היכרותה את פעילותן של עמותות אלו.

2. תבחינים לחלוקת כספי התמיכות

2.1 עמותה העונה על כל דרישות הסף זכאי לתמיכה שתחושב כמפורט להלן:

מספר סידורי	תבחינים	משקל ב-%	ניקוד				
1	היקף האוכלוסיה המסתייעת בעיר בשירותי העמותה	30%	0-100	100-200	200-300	300-400	500 ומעלה
			10 נקוי	20 נקוי	30 נקוי	40 נקוי	50 נקוי
2	סיוע ממשרדי ממשלה ותמיכות חיצוניות תרומות וכיוצ"ב) להלן: " מקור חיצוני")	20%	פעילות הממומנת בשיעור של 80%-100%	פעילות הממומנת בשיעור של 60%-80%	פעילות הממומנת בשיעור של 40%-60%	פעילות הממומנת בשיעור של 20%-40%	פעילות הממומנת בשיעור של 0-20%
			10 נקודות	20 נקודות	30 נקודות	40 נקודות	50 נקודות
3	השכר הממוצע השנתי של	20%	מעל 400,000 ₪	בין 300,000 ועד	בין 200,000 ועד	בין 100,000 ועד	מתחת ל-100,000 ₪

בכיר בעמותה		10 נקוי	200,000 ₪ 40 נקוי	300,000 ₪ 30 נקוי	400,000 ₪ 20 נקוי	50 נקוי
4.	*חוות דעת המנהל המקצועי בדבר נחיצות יחודיות וחיוניות הפעילות	30%	מספר הנקודות 10-50			

2.2 לגבי כל בקשה יקבע ניקוד משוקלל בהתאם לאחוזים היחסיים של כל אחד מהתבחינים כמפורט בטבלה.

2.3 תקציב התמיכות יחולק בסך כל הנקודות שנצברו מסך כל הבקשות ותוצאת החלוקה תהווה ערך כספי של נקודה;

2.4 ערך כספי של נקודה יוכפל בכמות הנקודות שצברה כל עמותה; הבקשות תיבדקנה על ידי המנהל המקצועי בתחום הרווחה שיצרף את חוות דעתו המפורטת לכל אחד מהתבחינים המפורטים והנושא ידון בוועדה המקצועית לתמיכות העירייה.

2.5 עמותות המבקשות את עזרת העירייה בביצוע שיפוצים קלים במבנים שבהם הם פועלים, יגישו בקשתם במסגרת הבקשה לתמיכה.

2.6 העירייה תבחן את האפשרות לתמוך כל שנה בשתי עמותות וולנטריות שתבקשנה בקשה לסיוע בשיפוצים ולא קיבלו סיוע שכזה בשנה האחרונה.

2.7 מנהלת אגף הרווחה תבדוק את בקשתן של העמותות לביצוע השיפוצים ותמליץ בפני ועדת התמיכות על שתי עמותות שלדעתה זקוקה לסיוע הנדרש לביצוע השיפוצים במבנים שבהם הן פועלות.

2.8 לאחר אישור העירייה יבצעו העמותות את השיפוצים והן תגשנה קבלות לתשלום על הביצוע ורק לאחר בדיקת המנהלת המקצועית, כי אכן בוצעו השיפוצים הנ"ל, תעביר העירייה

פרק 3 - תבחינים לחלוקת תמיכות העירייה בנושא דת 2026

1. כללי

- 1.1. העמותות בתחומי הדת, הכוללים: בתי-כנסת, כוללים, גמ"חים, שיעורי תורה, תחיינה זכאיות לתמיכה מהעירייה רק במידה שהן פועלות בתוך העיר בת-ים או למענה ולמען תושביה או בסיוע לתושבים נזקקים.
- 1.2. פעילותן של עמותות ארציות בנושא הדת תיבחן על סמך פעילותן השוטפת הנעשית בתחום העיר בת-ים או למען תושביה.
- 1.3. מנהל מחלקת מורשת באגף החינוך יהיה הגורם המקצועי (להלן "הגורם המקצועי") אשר יבדוק את בקשות התמיכה וידרג את העמותה מבקשת התמיכה על-פי טבלת התבחינים המפורטת במסמך זה ויגיש המלצותיו לוועדה המקצועית לענייני תמיכות.

2. תבחינים לחלוקת כספי התמיכות לעמותות בנושא דת

- 2.1. כספי התמיכה לדת יחולק לעמותות הזכאיות לתמיכה על-פי גודלן והיקף פעילותן למען תושבי העיר.
- 2.2. בתי-כנסת המבקשים תמיכה יהיו בהם לפחות 20-40 מתפללים ומתקיימת בהם לפחות תפילה אחת ביום, שיעורי תורה קבועים ופעילות תורנית שלוש-חמש פעמים בשנה.
- 2.3. כולל - יוגדר כמקום בו לומדים לפחות עשרה אברכים בקביעות.
- 2.4. בפעילותם של גמ"חים ועמותות המסייעות לנזקקים תינתן הדעת להיקף ולמספר התושבים הנהנים מפעילותה של העמותה.
- 2.5. בתי-הכנסת והכוללים – העמותות תידווחנה על מספר המתפללים/הלומדים בהם ופעילותם למען התושבים.

תבחינים לחלוקת כספי התמיכות לעמותות על בסיס פעילותן וגודלן

- 2.6. נקבעו שלושה מדרגים המשקפים את פעילותן של העמותות מבקשות התמיכה, גודלן היחסי הן בתחום כמות המתפללים וכמות האברכים בכולל, והן בתחום היקף פעילותן החסד והסיוע לנזקקים שהינם מבצעים למען הקהילה.
- 2.7. בהתאם לזאת נקבעו שלושה מדרגים:
מדרג 1 – פעילות בהיקף גדול
מדרג 2 – פעילות בהיקף בינוני

מדרג 3 – פעילות בהיקף קטן

כאשר בכול מדרג ישנה חלוקה לשלוש קבוצות:

- ישיבות וכוללים
- בתי כנסת ועמותות שמקימות פעילות תורנית
- פעילות חסד

מדרג 1-

1.1 כוללים/ישיבות שלומדים בהם מעל 80 אברכים, ואף מקיימים פעילות תורנית, כגון : שיעורי תורה וכן משמשים כבתי כנסת, ידורגו במדרג הגבוהה- 10 נקודות

1.2 בתי-כנסת עם שיעורי תורה בהיקף נרחב מעל 100 מתפללים בשבתות וחגים ו/או מקיימים תלמודי תורה (תלמידים), ומקיימים פעילות תורנית בהיקף נרחב, יקבלו ניקוד של 9 נקודות.

1.3 עמותות המקיימות פעילות חסד בהיקף נרחב, המסייעות באופן קבוע לנזקקים, וכן מנהלות גמח"ים בתחומים שונים של מוצרי בר קיימא למהלך כל השנה, יקבלו 8 נקודות.

מדרג 2-

2.1 כוללים/ישיבות שלומדים בהם 40-80 אברכים, מקיימים פעילות תורנית, יקבלו 8 נקודות .

2.2 בתי-כנסת עם שיעורי תורה בהיקף בינוני עם כ-50 עד 100 מתפללים בשבתות וחגים ו/או מקיימים תלמודי תורה (תלמידים), וכן מקיימים פעילות תורנית. יקבלו 7 נקודות.

2.3 עמותות המקיימות פעילות חסד בהיקף של מספר פרויקטים בשנה, או פרויקט המתבצע מספר פעמים בשנה, כמו : חלוקת מזון וכו', יקבלו 6 נקודות.

מדרג 3 –

3.1 כוללים/ישיבות שלומדים בהם 10-40 אברכים, ומקיימים פעילות תורנית. יקבלו 6 נקודות.

3.2 בתי-כנסת עם שיעורי תורה בהיקף נרחב של כ-עד 50 מתפללים בשבתות וחגים ומקיימים פעילות תורנית. יקבלו 5 נקודות.

- 3.3 עמותות המקיימות פעילות חסד באמצעות ביצוע פרויקט חד פעמי , כגון :
חלוקת מזון בפסח,או מתנות לאביונים בפורים , יקבלו 4 נקודות.
3. נקבע ניקוד לכול אחד מהמדרגים שצוינו ולכל אחת מקבוצות המשנה שבהן, כמפורט בטבלה :

המדרג	סוג והיקף פעילות העמותה	הניקוד
מדרג 1- פעילות ומשתתפים בהיקף גדול	ישיבות וכוללים (בהתאם לסעי' 1.1)	10
	בתי כנסת (בהתאם לסעי' 1.2)	9
	פעילות חסד (בהתאם לסעי' 1.3)	8
מדרג 2 – פעילות ומשתתפים בהיקף בינוני	ישיבות וכוללים (בהתאם לסעי' 2.1)	8
	בתי כנסת (בהתאם לסעי' 2.2)	7
	פעילות חסד (בהתאם לסעי' 2.3)	6
מדרג 3 – פעילות ומשתתפים בהיקף קטן	ישיבות וכוללים (בהתאם לסעי' 3.1)	6
	בתי כנסת (בהתאם לסעי' 3.2)	5
	פעילות חסד (בהתאם לסעי' 3.3)	4

4. העמותות תקבלנה ניקוד על-פי שיבוץן בטבלה שבסעיף 3 על-פי המדרג אליו הן משתייכות וחלוקתן בהתאם לקבוצות המשנה. סך כולל כספי התמיכה שבסעיף זה יחולק לסך כולל הנקודות הנצברות וייקבע ערך כספי לכול נקודה. העמותות תקבלנה את ההקצבה הכספית על בסיס הניקוד שנקבע לה מוכפל בערך הכספי של כול נקודה.

5. על סמך הנתונים שייאספו ועל סמך היכרותו את פעילות העמותות וביקוריו במוסדות הדת, ידרג וינקד הגורם המקצועי את העמותות מבקשות התמיכה, על-פי הטבלה המצוינת לעיל.

6.במידה וחולק הכסף באופן פוטנציאלי (כלומר, לעמותה חסר מסמך כזה או אחר,אך העמותה נוקדה ואושר לה כסף במועצת העיר באופן פוטנציאלי), ובסופו של דבר העמותה לא אושרה(לא השלימה המסמך וכו'),הכסף שאושר לאותה עמותה/ות יחולק באופן שווה לכל אותן עמותות שקיבלו את הניקוד הגבוה ביותר (10).

פרק - 4 תבחינים לחלוקת תמיכות לתנועות הנוער לשנת 2026

1. כללי

- 1.1 תנועות נוער תהיינה זכאיות להגיש תמיכה לעירייה במידה שהן פועלות בתוך העיר בת-ים בסניף קבוע לפחות שנה אחת.
- 1.2 תנועות הנוער תהיינה זכאיות להגיש תמיכה לעירייה במידה שהן מוכרות כתנועת נוער ע"י משרד החינוך.
- 1.3 מנהל מדור הנוער הוא הסמכות המקצועית אשר תבדוק את בקשתן של התנועות בתחום זה, ויגיש המלצותיו לוועדת התמיכות באשר לדרוג וניקודן של התנועות מבקשות התמיכה, וזאת לאור היכרותו את פעילותן.

2. מדדים

- נקבעו ארבעה מדדים שעל-פיהם יחולקו כספי התמיכה:
- מדד 1 - 40% מהתקציב יחולק לתנועות הנוער כביטוי לגודלן היחסי - כמות החניכים.
 - מדד 2 - 15% מהתקציב יחולק לתנועות כביטוי למספר החניכים בקורסי ההדרכה והמדריכים בפועל בתנועה.
 - מדד 3 - 20% מהתקציב יחולק כביטוי לגדילה משנה קודמת.
 - מדד 4 - 25% מהתקציב יחולק על-פי היקף פעילותה של תנועת הנוער למען הקהילה בבת-ים (כמפורט בסעיף 6).

3. מדד 1 - גודל התנועה

- 3.1 מנהל מדור הנוער יעביר נתונים מספריים/כמותיים בדוקים לוועדת התמיכות על היקף/כמות החניכים בכול אחת מתנועות הנוער הפועלות בעיר.
- 3.2 על-פי גודלן היחסי של כול אחת מתנועות הנוער יוקצה לה התקציב היחסי מתקציב התמיכות לנוער המבוסס על מדד 1.

4. מדד 2 - מספר המדריכים

- 4.1 מנהל מדור הנוער יעביר נתונים מספריים בדוקים לוועדת התמיכות על כמות החניכים בקורסי ההדרכה וכמות המדריכים המוסמכים ע"י התנועה ומדריכים בפועל קבוצת חניכים בכול אחת מתנועות הנוער הפועלות בעיר.
- 4.2 על פי המספר היחסי של המדריכים בכול אחת מתנועות הנוער יוקצה לה התקציב היחסי מתקציב התמיכות לנוער המבוסס על מדד 2.

5. מדד 3 – עלייה בכמות החניכים בתנועה

5.1 מנהל מדור הנוער יעביר נתונים מספריים בדוקים לוועדת התמיכות על הכמות המבטאת את כמות החניכים שנוספו בכול אחת מתנועות הנוער הפועלות בעיר.

5.2 במידה ורק תנועה אחת גדלה מעל 15% משנה קודמת התנועה תקבל 10% מהתקציב. 10% נוספים יעברו למדד 1.

5.3 במידה ויותר מ-4 תנועות גדלו ביותר מ-15% יחולק התקציב בין 4 התנועות שגדלו הכי הרבה.

6. מדד 4 - פעילות חברתית למען הקהילה

6.1 הפעילות החברתית קהילתית תשוקלל על-פי שלושה פרמטרים, כדלקמן:

(1) **חברתי**- שכונה ואוכלוסיות מוחלשות – (יוזמות לטובת נכויות, קידום נוער, קליטת עלייה, שילוב חניכים משכבות מצוקה, מתן הנחות ועוד) יינתן דגש על פרויקטים שנתיים לעומת חד-פעמיים. עד 10 נק'.

(2) **חיבור** - שיתוף פעולה עם העירייה והמחלקה לנוער, השתתפות מרכז בוגר שכיר בפורום עירוני ופרוייקטים חדשים וחדשניים בהשתתפות העירייה. עד 10 נק'.

(3) **חינוך** – שיתופי פעולה עם בתי-ספר, הקמת שלוחות של תנועות נוער בתוך בתי-ספר, הקמת מרכז למידה והפעלת קבוצות התנדבות בית ספריות. עד 10 נק'.

6.2 כול סעיף ינוקד עפ"י הנק' הניתנות באותו סעיף, לכול תנועה יינתן ציון כולל שלוש הפרמטרים המרכיבים את נושא "הפעילות הקהילתית". לאחר שקלול המרכיב של הפעילות הקהילתית יבוצע השקלול של מדד זה והתקציב יחולק בהתאם.

6.3 מנהל מדור הנוער יערוך את הטבלה ויפרט את הפעילות למען הקהילה שביצעו תנועות הנוער, וזאת על סמך הכרזותו המקצועית את פעילותן הקהילתית של תנועות הנוער, ויעביר את המלצתו לוועדת התמיכות.

7. ייעוד התמיכות

7.1 התמיכה מיועדת לפעילות שוטפת של התנועה, כולל ציוד, ולפעילות חברתית למען הקהילה.

פרוטוקול מס' 2/25 ועדת תמיכות - ישיבה מיום 29.7.2025

גב' דורית מוריה – מנהל אגף מונציפאלי – יו"ר ועדת התמיכות

מר מרדכי בר ששת – גזבר העיריה, חבר ועדה

עו"ד חנה כהן – יועצת משפטית עיריית בת ים, חברת ועדה

גב' אסנת דוד – רפרנטית גזבר לענייני ועדת תמיכות

גב' ענת לבנת – מנהלת אגף ספורט

מר אשר בן יאיר – מנהל מחלקת ספורט

על סדר היום

1. תבחיני תמיכות בתחום רווחה, דת נוער וספורט לשנת 2026

החלטה :

ככל הנוגע לתבחיני רווחה – אין שינוי מתבחינים לשנת 2025

ככל הנוגע לתבחיני דת – אין שינוי מתבחינים לשנת 2025

ככל הנוגע לתבחיני נוער – אין שינוי מתבחינים לשנת 2025

ככל הנוגע לתבחיני ספורט בוצעו מספר שינויים להלן השינויים :

1. סעיף 2.3 לתבחינים בוצע שינוי כדלקמן (השינויים מסומנים באדום) :

זכאות לתמיכה עירונית תחייב את העמותה לפעול בבת-ים (כל עוד קיים מתקן המתאים לענף המדובר) ולשאת את שם העיר בת-ים. באם מתקן ספורט זה לא קיים בבת ים אלא בעיר אחרת תהיה האגודה זכאית לתמיכה ישירה (עפ"י מדד 1).

תנאים לקבלת תמיכה :

במחלקת הנוער – בענפי הספורט האישי והקבוצתי, לפחות 80% מהספורטאים הפעילים הינם תושבי בת ים.

בענפי הספורט הקבוצתי - בוגרים/ות - (עד ליגה ארצית) לפחות 70% מהספורטאים הפעילים/הרשומים הינם תושבי בת ים. קבוצה מליגה ארצית ומעלה אינה מחוייבת לזה.

בענפי הספורט האישי - בוגרים/ות - לפחות 70% מהספורטאים הפעילים/הרשומים הינם תושבי בת-

ים

2. סעיף 2.7 לתבחינים בוצע שינוי כדלקמן:

אגודות ספורט המשתמשות במתקני ספורט של עיריית בת ים תדרשנה לחתום על הסכם שימוש במתקני ספורט אלו כתנאי לקבלת אישור השימוש במתקן וכתנאי לקבלת התמיכה העירונית. החוזים למתקני הספורט העירוניים ייחתמו מול ס. מנהלת אגף הספורט או מי מטעמה בחברה לתרבות פנאי וספורט והחוזים לשימוש במתקני הספורט ייחתמו מולה.

האגודות תגשנה רשימות ספורטאים, כתובת מגוריהם, מספרי ת.ז. אגודה שלא תגיש רשימות מסודרות לא תהיה זכאית לתמיכה.

אגודה שלא תעמוד בקריטריון של 70% תושבי בת ים, הסוגיה תשפיע גם על השימוש במתקנים, מבחינת תעודף ותעריף.

3. שינוי בסעיף 3 לקריטריונים הוסף מדד חדש (מדד 5) תמיכה בספורטאים אולימפיים

4. שינוי בסעיף 4.3 ענפים אישיים – מדיניות הנהלת העיר היא לקדם נושא של ספורט אישי של שחייה

ואומנויות לחימה, לאור העובדה כי בשנים האחרונות ענפים אלו זכו להישגים ארציים ובינלאומיים

מרשימים ביותר.

ענפים מועדפים:

ענפים אישיים - שחייה ואומנויות לחימה – יוכרו כענפי ספורט אישי עירוני מועדפים ויקבלו ניקוד בהתאם.

5. שינוי בסעיף 4.4 לקריטריונים: כדור עף חופים נשים / גברים הנהלת העיר החליטה לעודד את

ענפים אלו לאור היותה של העיר בת ים עיר חוף והתנאים הפיזיים של העיר מאפשרים לטפל ולעודד

ענף ספורט זה.

להלן דרוג וניקוד ענפי הספורט הקבוצתיים לקבוצות הבוגרות בעיר על בסיס פופולאריות הענף:

מדרג 1- כדורסל גברים - 100 נקודות לקבוצה שתשחק בליגה הבכירה ליגת העל.

כדורסל נשים - 100 נקודות לקבוצה שתשחק בליגה הבכירה ליגת העל.

כדורעף נשים + גברים - 100 נקודות לקבוצה שתשחק בליגת העל.

כדורעף חופים נשים/ גברים - 80 נקודות לקבוצה שתשחק בליגת העל.

כדורגל גברים - 70 נקודות לקבוצה שתשחק בליגת העל.

כדורגל נשים - 70 נקודות לקבוצה שתשחק בליגת העל.

מדרג 2- חוקי קרח וגלגליות - 10

מדרג 3 - כדוריד נשים וגברים - 5

6. שינוי בסעיף 4.5 הוסף טאקוונדו, קראטה, אגרוף

להלן דירוג וניקוד ענפי הספורט לענפי הספורט האישיים לבוגרים בעיר בת-ים:

מדרג 1 - כולל את הענפים: שחייה, ג'ודו, האבקות, התעמלות אומנותית, טאקוונדו, קראטה, אגרוף.

במדרג זה תקבל הקבוצה הבכירה ברמה 1 - 40-15 נקודות.

מדרג 2- כולל את הענפים: ריקודים סלוניים, הרמת משקולות, סמבו, אושו קונג פו, קרלינג, טניס שולחן, טניס, שייט, גלישת גלים, סקייטבורד.
במדרג זה תקבל הקבוצה הבכירה ברמה 1 - 8 נקודות.

7. שינוי ניקוד בטבלה- לאור שינוי ענפים מועדפים שונה הניקוד בטבלה בהתאם:

להלן טבלה המשקפת את מדרג/ניקוד ענפי הספורט הפועלים בבת-ים והניקוד שיינתן לקבוצות הספורט על סמך מיקומן בליגות השונות:

ענפים קבוצתיים בוגרים/בוגרות	רמה 1 ליגת על ולאומית א'	רמה 2 לאומית	רמה 3 ארצית	רמה 4 ליגה א'	רמה 5 ליגות בי-ג'
כדורסל בוגרים	100	88	76	64	52
כדורסל נשים	100	88	76	64	52
כדורעף נשים	100	88	76	64	52
כדורעף גברים	100	88	76	64	52
כדורעף חופים גברים בוגרים	80	71	62	54	47
כדורעף חופים נשים בוגרות	80	71	62	54	47
כדורגל בוגרים	70	61	53	45	36
כדורגל נשים	70	61	53	45	36
חוק קרח וגלגליות בת-ים	10	8	6	4.5	3.5
כדוריד גברים	5	4.5	4	3.5	3
כדוריד נשים	5	4.5	4	3.5	3

ענפים אישיים	רמה 1	רמה 2	רמה 3	רמה 4	מדרג
שחייה	40	35	30	26	מדרג 1
ג'ודו	35	30	26	22	מדרג 1
התעמלות אומנותית	25	22	19	16	מדרג 1
האבקות	25	22	19	16	מדרג 1
אגרוף	25	22	19	16	מדרג 1
טאקוונדו	25	22	19	16	מדרג 1
קראטה	25	22	19	16	מדרג 1
ריקודים סלונים	8	6	4	2	מדרג 2
טניס שולחן	8	6	4	2	מדרג 2
טניס	8	6	4	2	מדרג 2
הרמת משקולות	8	6	4	2	מדרג 2
סמבו	8	6	4	2	מדרג 2
אושו קונג-פו	8	6	4	2	מדרג 2
גלישת גלים	8	6	4	2	מדרג 2
שייט	8	6	4	2	מדרג 2
קרלינג	8	6	4	2	מדרג 2
סקייטבורד	8	6	4	2	מדרג 2

הבהרה: בכדורגל בוטלה הליגה הארצית וההתייחסות לליגה אי כרמה 3.

8. סעיף 5.2 לתבחינים :

סה"כ התמיכה במדד זה, מותנה בתקציב העירוני המיועד, תהיה בסכום של עד 40,000 ₪ ותתחלק בהתאם למספר האגודות הזכאיות. בשנה שיש לממן סעיף 5.1.8, תמיכה בבי"ס מייצג בחו"ל, התמיכה במדד זה תעמוד על 55,000 ₪ (לאגודות 40,000 ₪ ולביה"ס המייצג 15,000 ₪). גובה התמיכה לאגודה אחת לא יעלה על 15,000 ₪.

9. סעיף 5.7 לתבחינים :

סעיף 5.7 תוענק תמיכה לספורטאים או קבוצות ספורטאים לצורך השתתפות במחנה אימונים לקראת תחרויות רשמיות המוגדרות כאליפות אירופה, אליפות עולם ואולימפיאדה, ע"י האיגודים הרשמיים הבינלאומיים (מתייחס לספורטאים ולא לאגודה) עד 2000 ₪ לכל ספורטאי, מקסימום 20,000 ₪ למדד זה הכל בכפוף לתקציב מאושר.

10. סעיף 7.2.1 :

ספורטאי/ת המשתתפים באליפות אירופה - בוגרים/ות ונוער מגיל 16.
בוגר/ת שזכה/תה באחד מחמש מקומות ראשונים ונוער שזכה/תה באחד
משלוש המקומות הראשונים.

11. סעיף 7.2.2

7.2.2 ספורטאי/ת המשתתפים באליפות העולם - בוגרים/ות ונוער מגיל 16.
בוגר/ת שזכה/תה באחד מחמש מקומות ראשונים ונוער שזכה/תה באחד
משלוש המקומות הראשונים.

7.2.3 ספורטאי/ת שזכה באליפות ישראל, מקום ראשון, החל מגיל 18.
7.2.4 ספורטאי בענף קבוצתי שהינו ספורטאי פעיל באחת מנבחרות ישראל הייצוגיות, החל מגיל
נוער (16).

12. סעיף 7.2.6

7.2.6 על אף האמור בסעיף 7.1 ספורטאי/ת שהוכר/ה כספורטאי/ת מצטיין ע"י מינהל הספורט
וע"י צה"ל, כל עוד הם משרתים בצבא (סדיר), יזכו לעדיפות בקבלת תמיכת מילגה ויקבלו
מלגה מוגברת, בשיעור תוספת 50%. ביחס לאחרים שאינם משרתים בצבא באותה עת.

13. מדד 5 - תמיכה בספורטאים אולימפיים

- 8.1 "מלגה אולימפית" - ספורטאי/ת תושב בת ים אשר השיג את הקריטריון האולימפי
באותה שנה ונבחר ליצג את המדינה יקבל מענק של עד 20,000 ₪ אשר ינתן חודש
לפני תחילת המשחקים האולימפיים בתקצוב מיוחד ובהתאם לאישור מועצת העיר.
- 8.2 ספורטאי/ת תושב בת ים שזכה במדליה אולימפית יקבל מלגה של עד 50,000 ₪
בתקצוב מיוחד ובאישור מועצת העיר.

החלטה : מאשרים את השינויים המבוקשים בתבחיני ספורט - פ"א

מר מרדכי בר ששת – חבר ועדה

דורית מוריה – יו"ר ועדת תמיכות

עו"ד חנה מוצן – חברת ועדה

וועדת הקצאות

פרוטוקול ישיבה מס' 1/2025 – ועדת הקצאות- ישיבה מיום 10.6.2025

נוכחים :

מר רני רוזנהיים – מנכ"ל העירייה – יו"ר וועדת ההקצאות.
מר מרדכי בר שישת – גזבר העירייה – חבר וועדת הקצאות.
עו"ד חנה כהן מוצן – היועצת המשפטית- חברה ועדת הקצאות.
הגב' דורית מוריה – מנהלת אגף מוניציפלי, ממונה על נכסי העירייה – חברת ועדת הקצאות.
מר ישי ולנסי – מהנדס העיר – חבר ועדת הקצאות
עו"ד אבי דיין – מנהל מחלקת נכסים מזכיר הוועדה.

על סדר היום:

- א. דיון בבקשות חדשות להקצאה / דיון חוזר.
- ב. דיון בבקשות לאחר פרסום ראשון של בקשות
- ג. דיון בבקשות לאחר פרסום שני של הקצאות

מהלך דיון

דורית – נותנת סקירה ומחדדת את הנהלים בעניין וועדת ההקצאות אופן קבלת ההחלטות ופרסומים להתנגדויות. דורית מדגישה כי חלק ניכר מההקצאות שהיו עד עכשיו היה הכשרת מצב קיים של עמותות שישבו בנכסים עשרות שנים ונדרשה הסדרה.
רני- נותן דגשים לגבי הוועדה והמשמעות תכנונית בהתאם להחלטת הוועדה והמטרה להסדרת הליכי ההקצאות בהתאם לנדרש בחוק,
דורית – מבקשת להתייחס בזמן לסדר היום שנשלח לחברי הוועדה ולשאול מראש ובכתב את כל השאלות הנדרשות על מנת שאגף מוניציפלי יוכל לתת את התשובות לסוגיות במהלך הוועדה לחברים.

1. בקשות חדשות

א. עמותת צאן קדושים - רח' רהב 16

דורית- במקום יש שטח פנוי המיועד לבניית בית הכנסת.
ישי- אין מניעה לקדם במיקום ובממדים שהוצעו ע"י מנהל הנדסה, כך שלא יפריע למימוש הצרכים הציבוריים, ולתקופה שאינה עולה על 10 שנים, אין חיתר- מדובר על קרקע בתולית חדשה.

חנה - לאור העובדה כי בוחנים החזרת המקום לבית ספר האם לא נכון להציע מקום אחר.
בבירור אל מול אגף ההנדסה לא אמור להשתנות בעשור הקרוב.
החלטה - לאשר לפרסום ראשון לתקופה של 5 שנים ועוד אופציה (בחזרה) ל- 5 שנים.

ב. בית כנסת קדושי עם ישראל בת ים - רח' ליבורנו 12

דורית- בית הכנסת קיים במקום מעל 50 שנה.
ישי - ייעוד קרקע - בנייני ציבור. ככל ומדובר במבנה בכתובת הכרמל 9 - התאמה לצרכים תכנוניים, קיים חיתר בניה מס' 1861 מס' בקשה 19760334.
החלטה - לאשר לפרסום ראשון לתקופה של 5 שנים ועוד אופציה (בחזרה) לעוד 5 שנים.

ג. האגודה לאזרח הוותיק בת ים - רח' השומר 1

דורית - העמותה נמצאת בנכס בחוזה הקצאה שהסתיים הנכס שופץ ע"י העמותה, במקום יש פעילות המשמשת את תושבי העיר האזרחים הוותיקים.
ישי - התאמה לצרכים תכנוניים. בייעוד מבני ציבור, אין חיתר בניה ולכן יש להוציא חיתר למקום באחריות שלומי נוי.
החלטה - לפרסום ראשון לתקופה של 5 ועוד אופציה (בחזרה) לעוד 5 שנים

ד. בית כנסת תורת השם בת ים - רח' באול 5

דורית - המבנה מצוי בבית הספר דרכא (לשעבר חמר).
חנה- האם מדובר בעמותה חדשה, הקס קיים אישור ניהול תקין?
ישי - בייעוד מבני ציבור
קיים חיתר בניה מס' 20090197.
דורית - לעמותה קיים אישור לניהול תקין
החלטה - לפרסום ראשון לתקופה של 5 אופציה (בחזרה) לעוד 5 שנים.

ה. ויצו הסתדרות עולמית לנשים ציוניות - שאול המלך 4

דורית - העמותה נמצאת בנכס בחוזה הקצאה שעתיד להסתיים בשנת 6.6.2026, הנכס שופץ ע"י העמותה משמש כגן ילדים לנשים עובדות.
ישי - מעונות יום במתחם טבנקין - מיועדים להריסה במסגרת התכנון. צפי יציאה לביצוע 2027. ניתן לאשר שימוש העמותה עד ספטמבר 2027 לא כולל שנת הלימודים 2027-2028.
קיימת תכנית מציאותית שמס' 19770119
החלטה - לפרסום ראשון לתקופה של שנתיים.

ו. צוות – ארגון גמלאי צה"ל- שד' העצמאות 33

דורית – העמותה נמצאת בנכס בחוזה הקצאה שהסתיים בשנת 26.4.1998, הנכס שופץ ע"י העמותה משמש כמועדון גמלאים ליוצאי צבא .
ישי - נכס בייעוד מגורים ג'. מומלץ לבחון חלופה להעברת פעילות העמותה לשטחים ציבוריים. נכון לתאריך זה לא מקודמת תכנית להתחדשות עירונית / בקשה לחלופת שקד בחלקה הני"ל, קיים היתר בניה למבנה המגורים מס' 1109 בבקשה מס' 19590211.
החלטה- לפרסום ראשון לתקופה של 10 שנים.

ז. עמותת שערי שמעון -אהוד קינמון 10

דורית – מדובר על בית הכנסת שפועל בנכס ה.
חנה – יש תכנית על המקום.
ישי - ככל ומדובר במבנה בכתובת אהוד קינמון 8 גב נכון לתאריך זה לא מקודמת תכנית להתחדשות עירונית, המבנה בשטח בייעוד מוסדות ציבור. לאור פיתוח רובע העסקים מומלץ לקדם בחלקה שימוש חנדרש לפיתוח העסקי והקהילתי של הרובע. אין מניעה תכנונית. קיים היתר בניה לבניין רב נכויות, ולבניין המבוקש הוא מסומן בצהוב להריסה (שני המבנים) היתר בניה מס' 20070321.
החלטה- לשוב ולדון לאחר בדיקה תכנונית

ח. עמותת שובו – דלית 25

דורית – בית ספר וגני ילדים, העמותה מצויה בנכס.
חנה - מבקש להאריך את ההקצאה, החסכם חינו עד לתאריך 28.11.2025 לא ניתן להאריך את ההסכם חברת שפיר עתידה לבנות באזור אפשר לתת שנה אחת בלבד באישור הנדסה.
ישי - מבנה אולם הספורט והגנים מיועדים להריסה במסגרת תכנית תמ"ל 2035 מתחם דליה. צפי יציאה לביצוע 2026-7. ניתן לאשר שימוש העמותה עד ספטמבר 2026 לא כולל שנת הלימודים 2026-2027. מופיעה תכנית אשר אושרה בוועדה בבקשה מס' 19750125
החלטה- לאשרור עם ההסכם הנוכחי לשנה בלבד.

ט. גלים של תקווה – החוף בנפרד

דורית – פעילות גלישה טיפולית לטוטר בסיכון למגזר הדתי/ חרדי.
חנה – האם לא ניתן לחבר את הפעילות שלהם לגל שלי?
ישי - נתוני גוש חלקה לא תקינים. לא ברור במה מדובר. לטובת התייחסות מקצועית נדרש לקבל את התכנון המוצע. קיימים היתרי בניה מס' 20070366, 20100123.
החלטה – לדיון חוזר לאחר בדיקה תכנונית.

י. יד שרה – אנה פרנק 38

דורית – מבנה במתחם לטובת חלוקת ציוד עזר לאנשים בעלי מוגבלות .
חנה - נדרש שיפוץ והשקעה כולל החלפת גג אסבסט.

ישי - אין מניעה תכנונית. הייעוד מוסדות ציבור. מדובר במגרש של כ-2 דונם. הלא נמצא היתר בניה יש להוציא היתר בניה באחריות שלומי נוי.
החלטה – לפרסום ראשון לתקופה של 5 אופציה (בחזרה) לעוד 5 שנים.

יא. מוסדות בית יעקב – הנרייטה סולד 11

דורית - העמותה שמפעילה את בית הספר "היכל מצוות" מסיימת את פעילותה בבית הספר, ועמותת מוסדות בית יעקב מבקשת להיכנס בנעליה.
חנה - עמותת בית יעקב מבקש לקבל אישור להפעלת בית הספר.
ישי - אין מניעה תכנונית - יש לבדוק מול מנהל חינוך. קיים היתר בניה מס' 0735 בבקשה מס' 205071 להקמת בית מדרש.
החלטה – לפרסום ראשון לתקופה של 5 אופציה (בחזרה) לעוד 5 שנים.

יב. חסדי נעמי – יצחק נפחא 2

דורית - העמותה מחלקת מזון וביגוד למשפחות מעוטי יכולת.
חנה - קיימות תוכניות למקום.
ישי - מקודמת במתחם תכנית עירונית ע"י אגף פיתוח עסקי. לאור פיתוח רובע העסקים מומלץ לקדם בחלקה שימוש הנדרש לפיתוח העסקי והקהילתי של הרובע. אין מניעה תכנונית.
עפ"י חוות דעת היועמ"ש: "לאור העובדה שתמבנה הוקם על ידי צה"ל כמחסן הג"א וטרם כניסה לתוקף לחוק התכנון והבניה מחנות צבאים ומוסדות צבא היו מקימים מבנים ללא צורך באישור הועדה המקומית ראינו את המבנה כמבנה בהיתר.
החלטה – לבדיקה של האגף לפיתוח עסקי ולשוב ולדון.

יג. אמת ליעקב בת ים – הכרמל 9

דורית - בית הכנסת קיים משנת 1984 מבקש להסדיר את מעמדו בהקצאה.
חנה - יש לבדוק הקצאה כללית כולל בית הספר שההקצאה הסתיימה לו.
ישי - אין מניעה תכנונית קיים היתר בניה מס' 203518, (לבקשה הנ"ל שולמו אגרות ולכן רואים בזה כבהיתר בניה עפ"י היועמ"ש).
החלטה – לפרסום ראשון לתקופה של 5 אופציה (בחזרה) לעוד 5 שנים.

יד. עמותת חיי אברהם – הצנחנים 9

דורית - בית הכנסת אוהל אברהם בנכס כ 30 שנה, מבקש להסדיר את מעמדו בהקצאה, (בכפוף לבדיקת ההנדסה).
החלטה – לפרסום ראשון לתקופה של 5 אופציה (בחזרה) לעוד 5 שנים.

פרוטוקול 2.25 ועדת תרומה מיום 6.7.25 שהתקיימה בלשכת מנכ"ל

<u>חברים ה"ה:</u>	-	מר רני רוזנהיים	-	מנכ"ל העירייה
	-	עו"ד חנה כהן	-	היועמ"שית
	-	מר מרדכי ברשית	-	גזבר העירייה

<u>ניכחים ה"ה:</u>	-	גב' דורית מוריה	-	מנהלת האגף המוניציפלי
	-	גב' מאיה שניידר	-	מזכירת הוועדה

בעקבות הלחימה מול איראן התקבלו בעירייה תרומות מגופים שונים שביקשו לתמוך בתושבים.
להלן פירוט התרומות שהתקבלו ושמות הגופים התורמים.

גוף	מה ניתן	הערות
רשת פוקס	שוכרים של 1,000 ש"ח למשפחה שפנתה, כפול 677 שוכרים	רשת פוקס תרמה תלויים שהועברו ישירות למפונים. העירייה מודה לקרן פוקס על תרומתה.
אינטל/ מחשב מהלב	תרומה של 50 מחשבים הניתנים לעירייה לטובת ילדים שפנו	אינטל מסרה מחשבים שיחולקו לילדים מפונים. העירייה מודה לאינטל על תרומתה.
הארנק השומרוני	שוכרי רמי לוי ע"ס 100,000 ש"ח	הועברו ע"י החברה לתפ"ס למפונים
American Friends of Meir Panim	שוכרים של אושר עד ע"ס 500,000 ש"ח	תלויים שחולקו למפונים. העירייה מודה על התרומה.
קרן שחף	תרומה לעירייה (באמצעות שק"ל) ע"ס 500,000 ש"ח לטובת ניהול הנשוא הקהילתי	תקציב שהועבר לעמותת שקל עבור קהילות. העירייה מודה לקרן שחף.
פתחון לב	ציוד למחסני חירום - 15,000 ש"ח	עבר כציוד לעירייה ליחידת הביטחון.
גשר התמיכה לישראל	ציוד למחסני חירום - 20,000 ש"ח	עבר כציוד לעירייה ליחידת הביטחון.
ידידות טורונטו	חלוקת תלויים ע"ס 600 ש"ח למשפחה, סה"כ 300,000 ש"ח	תלויים שחולקו למפונים במלונות. 400 ש"ח לכל אדם, 600 ש"ח למשפחה. העירייה מודה לידידות טורונטו.
ג'וינט	200,000 ש"ח לצורך שירותים לתושבים	עבור סביבת חירום. העירייה מודה לג'וינט על תרומתם.
הקרן לידידות	תרומה של סה"כ 197,500 ש"ח	הועברו ע"י הרווחה למפונים
הצינור והקרן לידידות	כרטיסי נטען (אשראי) של 3,000 ש"ח כפול 400 כרטיסים	חולק לפי קרטריינים שהצינור קבע העירייה מודה לצינור והקרן לידידות.
פדרציית לארץ	סה"כ 600 כפול 2,500 דולר למשפחה	ניתן 2500\$ לכל בית שנהרס שסומן כאדום/כתום. 300 בתים כבר קיבלו. עוד 300 בתים עתידים לקבל. העירייה מודה לפדרציית לארץ על התרומה.
קרן טורונטו	1.5 מיליון דולר קנדי לצרכים מיידיים	כסף לעירייה - יש להקים תב"ר. העירייה מודה לקרן טורונטו.
עוריאלי	190 שוכרים כפול 1,000 ש"ח שוכר לקנייה בקניוני עוריאלי	שוכר אחד למשפחה לשימוש בקניוני עוריאלי. ניתן למשפחות שבבניין יש מגבלה הנדסית. העירייה מודה לרשת קניוני עוריאלי על תרומתם.
אלומות אור	300,000 ש"ח	שילוב גני הילדים שנפגעו גני הילדים שנפגעו בעמידר (גן אקסדוס, גן שירת הים וגן פנינת הים) כפרויקט מצוינת בגיל הרך. העירייה מודה לאלומות אור.

הצעת החלטה:

הועדה מאשרת את כלל התרומות המופרטות לעיל בהתאם לפירוט שנמסר ומודה לכל הגופים על תרומתם ותמיכתם בתקופה מורכבת זו.

מרדכי בר שישט
גזבר העירייה

חתימת הגזבר

הצבעה: מ"א

חתימת יו"ר העירייה
חתימת יו"ר המועצה
חתימת יו"ר המועצה

חתימת יו"ר המועצה
חתימת יו"ר המועצה

פרוטוקול 3.25 ועדת תרומה מיום 23.7.25

		<u>חברים ה"ה:</u>
מר רני רוזנהיים	-	מנכ"ל העירייה
עו"ד חנה כהן	-	היועמ"שית
מר מרדכי ברשית	-	גזבר העירייה

האגף המוניציפאלי

להלן 2 בקשות לאישור בועדת תרומות:

1. סיכמה סיטי

סינמה סיטי תורמת לרשות 2,000 כרטיסים למפונים במציג של העירייה בסך 22 ש"ח לכרטיס לפי מימוש בפועל.

ראו מחירון מצ"ב :
כרטיס רגיל: 44 ₪.

כרטיס חייל: 29 נפ. ההנחה ניתנת בהצגת תעודת חוגר והינה אישית (תעודת לוחם מקנה הנחה לזוג כרטיסים). ההנחה הינה לחיילים בשירות חובה ותקפה להקרנות הרגילות בלבד.

כרטיס אזרח ותיק: 29 ₪. ההנחה ניתנת בנוכחות האזרח הותיק ובהצגת תעודת אזרח ותיק.
ההנחה תקפה להקרנות הרגילות בלבד*. ממזר כרטיס לסרט ישראלי: 22 ₪. ההנחה הינה אישית
לאזרח הותיק בלבד.

כרטיס נכה: 29 ₪. ההנחה ניתנת בהצגת תעודת נכה. ההנחה הינה עבור הנכה והמלווה בלבד.
(כל כרטיס במחיר של 29 ₪). ההנחה תקפה להקרנות הרגילות בלבד.*

כרטיס תלת מימד: 50 ₪.

כרטיס ספות זוגיות - 50 ש"ח
כרטיס ספות שזלונג - 55 ש"ח.

ברטים וי.איי.פי: 145 נא.

ברטיס 110 VIP Lite: ₪.

הצעת החלטה

הועדה מאשרת קבלת תרומה מסינמה סיטי של 2,000 כרטיסים למפונים במציג של העירייה בסך 22 שקל לכרטיס לפי מימוש בפועל בלבד.

הצבעה: ס"א

2. קרו היסוד

קרן היסוד תתמוך בסך 150 אלף דולר עבור הצטיידות ושיפוץ מקלטים ציבוריים כולל מקלטי בתי הספר הפתוחים לציבור.

הצעת החלטה:

הועדה מאשרת קבלת תרומה מקרן היסוד בסך 150 אלף דולר עבור הצטיידות ושיפוץ מקלטים ציבוריים בלול מקלטי בתי הספר הפתוחים לציבור. יפתח תב"ר מסודר לנושא זה

צירדכי בר שניט
חתימת הגזבר

החברה: פ"א
חנה כהן-הורוויץ
היושבת המושבית ירושלים
רח' מנדא 17 ב' ים
78403
חתימת היועצת "ר"

חתימת יו"ר המועצה

15.07.2025

פרוטוקול ועדת נסיעות מס' 5/25

משתתפים:

- מר רני רוזנהיים – מנכ"ל יו"ר ועדה
- מר מרדכי בר ששת – גזבר העירייה חבר ועדה
- עו"ד חנה כהן – יועצת משפטית חברת ועדה
- גב' מור קנדיטי – מנהלת אגף הדוברות וקש"ח

מור מציגה את הנושא הנושא:

- מדובר בבקשה לאישור נסיעה לחו"ל של מ"מ ראש העיר ומחזיק תיק החינוך, מר אלי יריב ושל ראש מינהל החינוך, מר נופר קפון.
- הנסיעה הינה לארה"ב, סאן דייגו, בתאריכים 04/10/25 ועד 12/10/25 כחלק ממשלחת מנהלי מוסדות חינוך מבתי-ים.
- המשלחת יוצאת בשיתוף עם ארגון ידידי הייטק-היי.
- המסע החינוכי הוא לרשת בתי הספר HTH, בסאן דייגו.
- המשלחת מונה 36 משתתפים, 16 מנהלי ביי"ס בעיר בת ים + ראש מנהל החינוך + מחזיק תיק החינוך. מנהלי בתי הספר של בתי-ים יצטרפו לעוד 18 אנשי חינוך מרחבי הארץ היוצאים להשתלמות ולמידה בבתי הספר היי-טק היי בסאן דייגו.
- במסגרת ההשתלמות יעברו המשתלמים סיורים, מפגשים עם אנשי חינוך ויחשפו לשיטות הוראה חדשניות. כמו גם, יחשפו להרצאות ממנהלים וממובילי תחומי למידה שונים ויוכלו ללמוד על העקרונות המעצבים את התפיסות החינוכיות שפותחו שם.
- השתתפות במשלחת זו תוסיף למשתתפים ידע וניסיון שיוכלו ליישם ולהטמיע בעיר בת ים, בפרט לאור האתגרים החינוכיים הקיימים בעיר, ולבטח בתקופה הנוכחית.

הוצאות הנסיעה כוללות:

מדובר על הוצאות בהם נכלל- טיסות הלוך ושוב, הוצאות לינה, ביטוח, אש"ל, הוצאות אירוח (בכפוף להצגת קבלות) והוצאות נסיעות (תחבורה פנימית).

עלות ההשתתפות במשלחת עבור אלי יריב ונופר קפון הינה 4200 דולר וכוללת: טיסות הלוך ושוב, מלון, ארוחות, הסעות ותשלום ל- HTH עבור ההשתלמות.

קהילת "ידידי היי טק היי בישראל" תסבסד 2100\$ לכל אחד מ- 16 המנהלים בלבד, והיתרה של 2100 דולר

לכל מנהל ממומנת על ידי עיריית בת-ים, מתוך סעיף של מינהל החינוך, סה"כ 33,600 \$ 115,248 \$
התשלומים כולם ישולמו לסוכנות הנסיעות איילה נסיעות ותיירות שהיא המטפלת בארגון הסידורים השונים של הנסיעה

שימו לב- לא יהיו הצעות מחיר נוספות בשל העובדה שקהילת "ידידי היי טק היי בישראל" הממומנת מחצית מהסכום עובדת רק עם חברת הנסיעות הזו בלבד. סה"כ גאון/הנסיעה 144,060 \$
לאור הכיסוי של כלל הרכיבים בתוך הסכום נותר להוסיף רק תעריף אש"ל לסאן דייגו, ארה"ב אשר גובהו ליום הוא החזר מקסימלי של עד 360 \$, סך הכל 9 ימים, התעריף המקסימלי הינו 3240 \$.

* סאן דייגו וניסר קב"ל.

סך הכל עלות עבור אלי יריב ונופר קפון הינה לפי שער הדולר היום (15.07.25) - 4200 דולר כפול 3.45 כפול 2 הנוסעים = 28,980 \$ ועל זה אש"ל עבור 2 הנוסעים 3240 \$ כפול 2 = 6480 \$

סך הכל - 35,460 \$

הועדה מתכנסת כדי לאשר את הנסיעה לאלי יריב ונופר קפון בהתאם לנוהל העירוני החדש ולהוראות חוזר מנכ"ל.

מרדכי בר שישט
גזבר העירייה

מר מרדכי בר שישט
גזבר העירייה

חנה כחן-מוצק
יועצת המשפטים עירונית בת-ים
מ.ר. 28463

עו"ד חנה כחן
יועצת משפטית

החלטה פ"א:

רוזנהיים רני
מנכ"ל עיריית בת-ים
רני רוזנהיים
מנכ"ל העירייה

18

עיריית בת-ים

משרד הפנים

דוח רבעוני לשנת 2025 לתקופה: רבעון 1, שנת 2025

זיהוי המסמך:

צביקה ברוט
ראש העיר

חתימת ראש הרשות:

מרדכי בר שישט
גזבר העירייה

חתימת הגזבר:

טופס 1 - תמצית מאזן

31.12.24	31.3.25	נכסים
53,832	135,203	נכסים נזילים: קופה ובנקים
44,955	35,025	הכנסות מתוקצבות שטרם התקבלו
1,601	4,087	חייבים - תשלומים לא מתוקצבים
100,388	174,315	סה"כ רכוש שוטף
1,453,859	1,473,381	השקעות מיועדות לכסוי קרן לעבודות פיתוח
160,472	160,472	השקעות במימון קרנות מתוקצבות
1,614,331	1,633,853	סה"כ השקעות
92,039	87,978	גרעונות בתקציב הרגיל והבלתי רגיל
(3,800)		גרעון לראשית השנה
(261)	(119)	סכום שהתקבל להקטנת הגרעון (במינוס) (1)
87,978	87,859	(עודף) שוטף בתקופת הדוח
		סה"כ גרעון מצטבר בתקציב הרגיל
1,802,697	1,896,027	סה"כ נכסים
התחייבויות ועודפים		
43,463	49,964	מוסדות שכר - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
114,424	157,895	ספקים וזכאים (י) - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
30,417	54,315	תקבולים לא מתוקצבים:
188,304	262,174	פקדונות, הכנסות מראש ואחרים
		סה"כ התחייבויות שוטמות
628,354	654,622	קרן עבודות פיתוח ועודפים בתקציב הרגיל
160,472	160,472	קרנות בלתי מתוקצבות (3)
		קרנות מתוקצבות
839,883	834,475	עודפים בתקציב הבלתי רגיל
(14,316)	(15,716)	עודפי מימון זמניים
		גרעונות מימון זמניים
1,802,697	1,896,027	סה"כ התחייבויות ועודפים

		חשבונית מקבילים	
		חייבים בגין אגרות והיטלים	
		עומס מלוות לפרעון (משוער) לשנים הבאות	
		ערביות שנתנו	
		פירוט מקורות מימון לכסוי הגרעון בתקציב הרגיל (1)	
		הלוואות לכסוי הגרעון	
		מענקים לכסוי הגרעון	
		קרנות / הפחתת חובות ספקים בהסדר	
		גבייה מפיגורים לכסוי הגרעון	
		סה"כ מקורות לכסוי הגרעון	
		פירוט מקורות מימון לכסוי הגרעון הסופי בתב"רים (2)	
		הלוואות לכסוי הגרעון	
		מענקים לכסוי הגרעון	
		קרנות / אחר לכיסוי הגרעון	
		גבייה מפיגורים לכסוי הגרעון	
		סה"כ מקורות לכסוי הגרעון	
		הרכב קרנות בלתי מתוקצבות (3)	
		קרן עודפים בתקציב הרגיל	
		קרן היטל השבחה	
		קרן ממכירת נכסים	
		קרן היטל מים	
		קרן היטל ביוב	
		קרנות אחרות	
		סה"כ קרנות	
775,904	808,710		
129,459	125,102		
3,800			
<u>3,800</u>			
324,579	337,993		
19,215	26,795		
284,560	289,834		
<u>628,354</u>	<u>654,622</u>		
46871	46871		

(*) מתוך זה הפרשה בגין תביעות תלויות

טופס 2 - תקציב רגיל

סטיה מהתקציב ב%	סטיה מהתקציב	ביצוע מצטבר	תקציב יחסי לתקופה	תקציב שנתי מאושר	הכנסות
0%	378	107,378	107,000	428,000	ארנונה כללית
644%	161	186	25	100	הכנסות ממכירת מים
(25)%	(1,359)	4,160	5,519	22,075	עצמיות חינוך
(16)%	(213)	1,110	1,323	5,290	עצמיות רווחה
(25)%	(12,473)	36,825	49,298	197,190	עצמיות אחר
(8)%	(13,505)	149,659	163,164	652,655	סה"כ עצמיות
(7)%	(4,017)	56,085	60,102	240,409	תקבולים ממשד החינוך
(6)%	(2,027)	33,642	35,669	142,676	תקבולים ממשד הרווחה
(85)%	(1,207)	205	1,412	5,648	תקבולים ממשלתיים אחרים
11%	1,248	12,477	11,229	44,917	מענק כללי לאיוון
(99)%	(8,187)	49	8,236	32,942	מענקים מיועדים
24%	3,892	19,835	15,944	63,774	תקבולים אחרים
(8)%	(23,803)	271,952	295,755	1,183,021	סה"כ הכנסות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
60%	15,204	40,404	25,200	100,800	מענק לכיסוי גרעון מצטבר
(3)%	(8,599)	312,356	320,955	1,283,821	הנחות בארנונה (הכנסות) סה"כ הכנסות
הוצאות					
(3)%	(1,968)	72,188	74,156	296,622	הוצאות שכר כללי
(16)%	(9,699)	50,433	60,132	240,526	פעולות כלליות
-9%	(11,666)	122,621	134,287	537,148	הוצאות רכישת מים סה"כ כלליות
(7)%	(4,371)	58,079	62,450	249,801	שכר עובדי חינוך
(9)%	(3,694)	35,501	39,195	156,781	פעולות חינוך
(8)%	(8,066)	93,580	101,646	406,582	סה"כ חינוך
(3)%	(270)	7,958	8,228	32,913	שכר עובדי רווחה
(2)%	(921)	40,417	41,338	165,352	פעולות רווחה
(2)%	(1,191)	48,375	49,566	198,265	סה"כ רווחה
(7)%	(20,923)	264,576	285,499	1,141,995	סה"כ הוצאות לפני פרעון מלוות, מימון, כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
172%	73	115	42	169	פרעון מלוות מים וביוב
1%	34	5,794	5,760	23,041	פרעון מלוות אחרות
2%	107	5,909	5,803	23,210	סה"כ פרעון מלוות
75%	614	1,436	823	3,290	הוצאות מימון
(83)%	(3,192)	640	3,832	15,326	העברות והוצאות חד פעמיות
(8)%	(23,394)	272,561	295,955	1,183,821	סה"כ הוצאות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
59%	14,676	39,676	25,000	100,000	העברה לכיסוי גרעון מצטבר
-3%	(8,718)	312,237	320,955	1,283,821	הנחות בארנונה (הוצאות) סה"כ הוצאות
	119	119			עודף

טופס 3 - תקציב בלתי רגיל

שנה קודמת	תקופת הדוח	
		תקבולים בתקופת הדוח
		מלוות מהאוצר
44,500		מלוות מאחרים
		השתתפות משרדי ממשלה
7,430	2,873	משרד הפנים
		משרד הבטחון
428		משרד החינוך
		משרד הדתות
768		משרד העבודה והרווחה
93	47	משרד איכות הסביבה
2,230		משרד הביטוי והשיכון
		משרד התשתיות
272		משרד התיירות
1,313	62	משרד התחבורה
3,341		משרדים אחרים
15,875	2,982	סה"כ השתתפות משרדי ממשלה
		אחרים
		השתתפות בעלים
		מקורות אחרים
40,161	806	העברה מקרנות הרשות
315,431	71,626	השתתפות תקציב רגיל
		השתתפות תבר"ים אחרים
		סגירת גרעונות סופיים בתבר"ים
415,967	75,414	סה"כ תקבולים
		תשלומים בתקופת הדוח
232,365	73,354	עבודות שבוצעו במשך השנה
33,692	8,868	הוצאות אחרות (תכנון, ציוד וכד')
36,000		העברת מלוות שנתקבלו לתקציב הרגיל
		העברת מלוות שנתקבלו להקטנת הגרעון
		העברה לקרנות פיתוח
		העברת עודפים לתבר"ים אחרים
302,057	82,222	סה"כ תשלומים
113,910	(6,808)	עודף (גרעון) בתקופת הדוח
		תקבולים ותשלומים שנצברו לתחילת השנה
1,938,926	2,036,327	תקבולים שנצברו (תחילת שנה)
1,227,269	1,210,760	תשלומים שנצברו (תחילת שנה)
711,657	825,567	יתרות זמניות נטו לתחילת השנה
		תקבולים ותשלומים שנצברו לסוף התקופה
2,036,327	2,111,741	תקבולים שנצברו (סוף תקופה)
1,210,760	1,292,982	תשלומים שנצברו (סוף תקופה)
825,567	818,759	עודף (גרעון) נטו
		הרכב היתרה
839,883	834,475	עודפי מימון זמניים
14,316	15,716	גרעונות מימון זמניים
825,567	818,759	עודף (גרעון) נטו
		(*) לאחר נכוי השקעות בפרויקטים שנסגרו בתקופת הדוח
318,566		תקבולים (בנכוי פרויקטים שנסגרו)
318,566		תשלומים (בנכוי פרויקטים שנסגרו)

עיריית בת-ים

טופס 5 - גביה וחייבים

גביית פיגורים					
יתרת פיגורים ראאלית לתחילת השנה					
חייב / זיכוי נוסף					
העברה לחובות מסופקים (במיניס)					
חייבים במהלך התקופה כולל ריבית והצמדה					
תנחית (פסד) (במיניס)					
מחיקת חובות בתקופת הדיוח (במיניס)					
סה"כ יתרת פיגורים לגבייה					
גבייה בגין פיגורים					
יתרת פיגורים בגין שנים קודמות					
גביית שוטפת					
חייב תקופתי שוטף מטעם					
חייב/זיכוי נוסף כולל ריבית והצמדה					
התחית ופסדורים (במיניס)					
מחיקת חובות (במיניס)					
סה"כ חייב תקופתי לגבייה					
גבייה מט"ש					
גבייה שוטפת					
סה"כ גבייה שוטפת					
יתרת פיגורים לתקופה					
יתרת פיגורים כוללת לסוף התקופה					
% גבייה מהפיגורים (בנוכח התחית)					
% סה"כ גבייה שוטפת מסה"כ חייב תקופתי (בנוכח התחית)					
% גבייה שוטפת מסה"כ חייב תקופתי - כולל התחית					
% סה"כ גבייה שוטפת מסה"כ חייב תקופתי - כולל התחית					
% גבייה כוללת מסה"כ חייב לגבייה					
מיום סה"כ שנה קודמת	מיום שנה קודמת ורבעון מקביל	מיום השנה עד רבעון זה	מיום סה"כ שנה קודמת	מיום שנה קודמת רבעון מקביל	מיום השנה עד רבעון זה
200	200	200	209,448	209,448	223,150
67	11	186	(29,464)	4,955	3,945
			56,906	7,946	8,123
			(4,958)	(1,186)	(1,301)
			(6,287)	(3,276)	(2,652)
267	211	386	225,645	217,887	231,265
67	11	186	51,116	18,582	19,843
200	200	200	174,529	199,305	211,422
			476,038	119,010	127,037
			8,985	34,758	30,876
			(96,081)	(36,770)	(39,103)
			388,942	116,998	118,810
				25,834	27,908
			340,321	84,994	87,535
			340,321	110,828	115,443
			48,621	6,170	3,367
200	200	200	223,150	205,475	214,789
25%	5%	48%	23%	9%	9%
			87%	95%	97%
			70%	55%	55%
			70%	72%	73%
25%	5%	48%	64%	39%	39%

טופס 6 - ארנונה

סוג הנכס	סדר"כ שטח / השנה במ"ר / דגם	תעריף שחוייב מקסימום בש"ח	תעריף שחוייב מוינומם בש"ח	תעריף משוקלל שנה קדומת בש"ח	תעריף משוקלל שנה קדומת בש"ח	השנוי ב %	סדר"כ חירוב שנתי באלפי ₪
מבני מעורים	4,860,886	116	21	71	67	5%	330,801
משדרים שרורותים ומסתר	391,410	532	24	295	289	2%	115,348
בנקים	5,729	1,611	43	1,611	1,530	5%	9,230
תעשיה	182,687	193	29	185	175	6%	33,778
בתי מלון	23,452	112	43	101	96	5%	2,358
מלאכה	13,599	432	193	264	247	7%	3,586
אדמה חקלאית (לדגום)	236,773	43	14	37	35	6%	8,698
קרקע ותוססה (לדגום)	133,135	78	2	31	29	7%	4,122
קרקע בנפועל עתיר שטח (לדגום)							
חניונים							
מבנה חקלאי							
נכסי מדינה							
נכסים אחרים							
סדר"כ	1,159	195	0	195	186	5%	226
	<u>5,648,830</u>						<u>508,147</u>

מס'	שם המדק	מספר משורות	תקציב 2025	עלויות שטר	עלות יחסית	גוף/משורות לפני	ביצוע במועד 2025	עלויות שטר -	מספר משורות	הפרש	עלויות שטר
6	הנהלת וכלליות										
61	נבחלים	4	3,447	862		4	817		5	46	
61	מנהל כללי	66	18,510	4,628		61	4,475		5	153	
62	מנהל כספי	97	22,025	5,506		89	4,769		8	737	
	סה"כ תחלקה וכלליות	167	43,982	10,996		153	10,061		14	936	
7	שירותים מקצועיים										
71	תכנות	100	23,526	5,882		99	5,161		1	721	
72	שטירה ובטחון	24	3,450	863		19	1,270		5	(408)	
73	המנון ובנק עיר	82	21,979	5,495		78	5,437		4	58	
74	נכסים ציבוריים	75	26,231	6,558		59	4,437		16	2,121	
76	שירותים עירוניים שונים	50	12,762	3,191		48	2,792		2	399	
78	פיקוח עירוני	81	20,274	5,069		70	4,201		11	868	
79	שירותים מקצועיים										
	סה"כ שירותים מקצועיים	412	108,222	27,056		373	23,298		39	3,758	
8	שירותים ממלכתיים										
81	חינוך	1,403	249,801	62,450		1,366	55,716		37	6,734	
82	תרבות	74	17,138	4,285		70	3,830		4	455	
83	בריאות	2	506	127		1	71		1	56	
84	רווחה	148	32,913	8,228		151	7,617		(3)	611	
85	דת										
86	קליטת עליה	12	2,019	505		11	577		1	(72)	
87	איכות סביבה	5	867	217		5	255			(38)	
	סה"כ שירותים ממלכתיים	1,644	303,244	75,811		1,605	68,066		39	7,745	
9	מפעלים										
91	מים	2	750	188		2	128			60	
93	נכסים	21	4,049	1,012		18	935		3	77	
97	מפעלי ביוב	1	341	85		1	82			3	
98	מפעלים אחרים	28	6,550			30	1,516				
	סה"כ מפעלים	52	11,690	2,923		51	2,661		3	140	
	גמלאים	641	112,198	28,050		633	27,725		8	325	
	סה"כ כללי	2,916	579,336	144,834		2,816	131,811		101	13,023	
	דרישת שירותי מו"א										
	ייעוץ חיצוניים										
	שירותי מו"א מקובל כ"א		4,696				1,130			3,566	
			53,522				13,005			40,517	
	סה"כ		58,218				14,135			44,083	

דוחות כספיים של

**החברה לתרבות פנאי וספורט
בת-ים בע"מ**

ליום 31 בדצמבר, 2024

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2024

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

3-4

מאזנים

5

דוחות על הפעילויות

6-7

דוחות על תזרימי המזומנים

8-14

באורים לדוחות הכספיים

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

דוח רואה החשבון המבקר

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 והדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו שלה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מועלם ומועלם
רואי חשבון

בני ברק,
27 במאי, 2025

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
שקלים חדשים		באור	
<u>רכוש שוטף</u>			
11,851,725	7,989,872		מזומנים ושווי מזומנים
3,892,232	4,920,945	3	לקוחות
6,459,261	7,164,837	4	חייבים שונים
<u>22,203,218</u>	<u>20,075,654</u>		
<u>רכוש קבוע, נטו</u>			
<u>8,780,332</u>	<u>2,921,296</u>	5	
<u>30,983,550</u>	<u>22,996,950</u>		סך נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		באור
2,928,647	4,429,772	6
8,101,681	8,581,968	7
(*) 8,820,906	4,194,200	
(*) 5,729,617	5,542,167	
<u>25,580,851</u>	<u>22,748,107</u>	
-----	-----	8
10,050,012	10,050,012	9
68,318,954	63,216,837	10
(72,966,267)	(73,018,006)	
<u>5,402,699</u>	<u>248,843</u>	
<u>30,983,550</u>	<u>22,996,950</u>	

התחייבויות שוטפות

ספקים
זכאים שונים
תב"רים
הכנסות מראש

התחייבויות לזמן ארוך

התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הון והפסד

הון מניות
תקבולים ע"ת מניות
הפסד נצבר

סך התחייבויות והון

(*) מויין מחדש.

אריה לויט - מנכ"ל

צביקה ברוט - יו"ר
הדירקטוריון

אלי יריב - יו"ר ועד
מנהל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

דוחות על הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024		
שקלים חדשים		באור	
		<u>הכנסות מפעילויות</u>	
55,868,790	62,696,880		מפעילויות, חוגים, תרבות וקייטנה
3,517,840	4,021,659	10	תמיכות מעיריית בת ים
29,995,386	26,686,523	11	הכנסות ממשרדי ממשלה ומוסדות
1,104,558	1,543,687		מכירת מנויים וכרטיסים
2,039,731	2,372,577		דמי שכירות אולם ואחרים
368,970	314,601		הכנסות שונות
92,895,275	97,635,927		<u>סה"כ תקבולים</u>
		<u>הוצאות לפעילויות</u>	
48,655,542	52,088,739		משכורות ונלוות
35,281,365	33,684,805		פעילות מתנסים, חוגים וקייטנה
1,031,316	1,235,894		שווק ורכישת מופעים
648,993	775,617		תפעול היכל התרבות
1,621,546	2,033,720		אחזקת מתקנים
87,238,762	89,818,775		
5,656,513	7,817,152		הכנסות נטו מפעילויות
5,402,940	6,779,703	12	הוצאות הנהלה וכלליות
2,885,374	825,522		פחת
(2,631,801)	211,927		רווח(הפסד) לפני מימון
165,697	263,666		הוצאות מימון, נטו
(2,797,498)	(51,739)		הפסד השנה
(70,168,769)	(72,966,267)		הפסד מצטבר לתחילת שנה
(72,966,267)	(73,018,006)		הפסד נצבר

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
(2,797,498)	(51,739)
2,885,374	825,522
8,043,367	(4,567,033)
10,928,741	(3,741,511)
8,131,243	(3,793,250)
(2,847,123)	(68,603)
(2,847,123)	(68,603)
5,284,120	(3,861,853)
6,567,604	11,851,725
11,851,724	7,989,872

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד לפי דוחות על הפעילות

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שינויים בסעיפי רכוש והתחביויות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

מזומנים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים קבועים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים בבנקים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
2,885,374	825,522
551,018	(1,040,373)
624,854	(693,916)
(1,280,018)	1,501,125
(1,555,068)	(187,450)
9,702,581	(4,146,419)
8,043,367	(4,567,033)
10,928,741	(3,741,511)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחותות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בשיקים לגביה

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון

ירידה בהכנסות מראש

עליה (ירידה) בזכאים שונים

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. החברה נתאגדה ביום 18 ביולי 1995 והתחילה בפעילותה ביום 1 בינואר 1996. החברה שינתה את שמה מ- "חברה כלכלית עירונית לפיתוח בת-ים בע"מ" ל- "חברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ", בסוף דצמבר 2004.

החברה מפעילה את היכל התרבות העירוני, האודיטוריום וכן את האגף למרכזים קהילתיים, אגף לספורט, מחלקה לנוער ומרכז צעירים, אגף לגיל הרך ואגף התרבות.

ב. בשנת 2000 סיווגו שלטונות מס ערך מוסף את החברה כמלכ"ר רטרואקטיבית מתחילת פעילותה. בעקבות סיווגה לא ניתן לקזז מס תשומות שנתבע בגין רכישת רהוט וציוד ובגין הוצאות הפעלה שוטפות.

באור 2 - מדיניות החשבונאית

דוחות כספיים בערכים נומינליים

א. עם כניסתו לתוקף של תקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, על החברה להציג את הדוחות הכספיים החל מ- 1 בינואר 2004 ב "סכומים מדווחים". ע"פ התקן, נכסים לא מוויטריים והחון שנצבר לפני 31 בדצמבר 2003 צריכים להיות מוצגים בערכים מתואמים לאינפלציה לאותו מועד, בתוספת סכומים נומינליים שנוספו לאחר המועד הנ"ל, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר המועד הנ"ל. ההפחתות הנוגעות לנכסים אלה צריכות להיות על בסיס הערכים המתואמים למועד הנ"ל.

עד ליום 31 בדצמבר 2003 הוצגו הדוחות הכספיים בערכים נומינליים. מאחר והדוחות הכספיים הנ"ל מוכנים בעיקר לצרכי דיווח בהתאם לדרישות החוק של מוסדות המדינה, ולאור הפרקטיקה הנהוגת של בעלי המניות והחברה בשנים עברו, החליטה החברה לא לתאם את הדוחות הכספיים בהתאם להוראות התקן הנ"ל והמשיכה בהצגת הדוחות הכספיים כפי שהוצגו בעבר, על בסיס העלות החיסטורית בערכים נומינליים.

מזומנים ושוות מזומנים

ב. מזומנים ושוות מזומנים כוללים פקדונות בתאגידים בנקאיים למשיכה מיידיית וכן פקדונות לזמן קצר אשר מועד פרעונם במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים, ואשר אינם מוגבלים לשימוש במהלך העסקים השוטף של החברה.

רישום הכנסות והוצאות

ג. ההכנסות נרשמות על בסיס מצטבר. ההוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות החשבונאית (המשד)

רכוש קבוע

הרכוש מוצג לפי העלות.
הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.
שיעורי הפחת חשנתיים הינם כדלקמן:

<u>נכס</u>	<u>%</u>
ריהוט וציוד משרדי	7-15
שיפורים במושכר	10
מחשבים	33

שער חליפין

יתרות במטבע חוץ או צמודות אליו נכללו בדוחות הכספיים לפי השער היציג של המטבע כפי שפורסם ע"י בנק ישראל לתאריך המאזן.

מיסים נדחים

בחודש יולי 2004 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 19 "מיסים על הכנסה" (להלן - "התקן"). התקן קובע כי יש להכיר בהתחייבות מיסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס למעט מספר מצומצם של חריגים. כמו כן יש להכיר בנכס מיסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים לניכוי הפסדים לצרכי מס והטבות מס שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצלם, למעט מספר מצומצם של חריגים. התקן החדש חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ב-1 בינואר 2005. התקן קובע כי יש לאמצו בדרך של השפעה מצטברת של שינוי שיטה חשבונאית. השפעת התקן על תוצאות הפעילות לא נכללה בדוחות הכספיים.

באור 3 - לקוחות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>שקלים חדשים</u>	
508,034	496,374
3,384,198	4,424,571
3,892,232	4,920,945

חובות פתוחים

המחאות לגבייה וחברות אשראי

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - חייבים שונים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
3,135,968	3,645,374	עיריית בת ים
575,169	117,540	חייבים שונים
174,775	51,918	סל תרבות (מראש)
963,050	-	מפעל הפיס
1,021,585	2,602,615	משרדי ממשלה
238,862	385,538	החברה למתנ"סים
349,852	361,852	מס הכנסה
<u>6,459,261</u>	<u>7,164,837</u>	

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	רכב	ריהוט וציוד	מבנים ושיפורים	
שקלים חדשים				
109,151,616	660,823	18,732,991	89,757,802	עלות
68,603	-	54,402	14,201	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
88,237,625	-	639,624	87,598,001	תוספות במשך השנה
<u>20,982,594</u>	<u>660,823</u>	<u>18,147,769</u>	<u>2,174,002</u>	גרועות במשך השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
100,371,284	199,871	14,429,085	85,742,328	פחת שנצבר
825,522	78,470	680,630	66,422	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
83,135,508	-	678,768	83,814,276	תוספות במשך השנה
<u>18,061,298</u>	<u>278,341</u>	<u>15,788,483</u>	<u>1,994,474</u>	גרועות במשך השנה
<u>2,921,296</u>	<u>382,482</u>	<u>2,359,286</u>	<u>179,528</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
				עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024
<u>8,780,332</u>	<u>460,952</u>	<u>4,303,906</u>	<u>4,015,474</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

בהתאם להסכם בין החברה לבין עיריית בת-ים, החברה תפעיל את המבנה הידוע כקולנוע רמת יוסף שבעלות העירייה (בגוש 7131 חלקה 40). בתמורה להפעלת המבנה רשאית החברה לקבל את כל ההכנסות שיצמחו מהפעלתו. בהתאם להסכם זה החברה רשאית לבצע את כל העבודה הדרושה לדעתה להתאמת המבנה למטרותיה. החברה מימשה זכות זו והקימה מבנה חדש במקום מבנה הקולנוע הקיים. עלות המבנה כוללת הוצאות הנהלה ומימון נטו שנוקפו לעלות המבנה עד לתאריך הפעלתו ביום 1 באפריל 1998.

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - ספקים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
2,748,577	3,073,118	חובות פתוחים
31,442	1,264,757	המחאות לפרעון
148,628	91,897	הוצאות לשלם
<u>2,928,647</u>	<u>4,429,772</u>	

באור 7 - זכאים שונים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
3,358,054	3,660,315	עובדים
1,569,852	1,682,088	מוסדות
3,053,599	3,202,565	התחייבות לחופשה והבראה
120,176	37,000	תביעות והתחייבויות תלויות
<u>8,101,681</u>	<u>8,581,968</u>	15

באור 8 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
1,209,607	1,385,408	התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת
1,209,607	1,385,408	בניכוי- נכסי התוכנית
<u>-</u>	<u>-</u>	

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין, בהגיעו לגיל פרישה ובנסיבות מוגדרות אחרות. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים. ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית לחפקדה מוגדרת ובגינה החברה מפקידה סכומים לקרנות פנסיה לקופות גמל. החברה בחרה ליישם את מודל הסגירה. בהתאם למודל זה החברה מודדת את מחויבויותיה להטבות בגין פיצויי פרישה בסכום נטו של החבות בגין פיצויי פרישה בניכוי ערכי הפדיון של נכסי התוכנית.

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - הון מניות

31 בדצמבר, 2024 ו- 2023	
נפרע	רשום ומונפק
מספר המניות	
10,050,001	10,050,001
11	11
10,050,012	10,050,012

מניות רגילות 1 ש"ח ע"נ כ"א

מניות הנחלה 1 ש"ח ע"נ כ"א

החברה קיבלה תקבולים ע"ח הון מניות מעיריית בת-ים, המחזיקה 100% מחמניות של החברה.

באור 10 - הכנסות מעיריית בת-ים

א. בין החברה לעיריית בת-ים קיים הסכם מסגרת לפיו מתחייבת החברה לבצע פרויקטים עבור העירייה ע"פ תקציב שאושר ע"י העירייה, בנוסף לתקצוב קבוע שנתי.

ב. להלן הרכב ההכנסות מעיריית בת-ים :

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
3,517,840	4,021,659
10,649,980	10,700,230
14,167,820	14,721,889

תמיכות מעיריית בת-ים

הכנסות ממתן שרותים לעיריית בת-ים

באור 11 - הכנסות ממשרדי ממשלה ומוסדות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
27,474,837	25,752,155
2,520,549	934,368
29,995,386	26,686,523

תמיכות ממשרדי ממשלה

תמיכות מוסדות לפעילות חברה וקהילה

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - הוצאות הנהלה וכלליות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
1,446,906	1,294,173	משכורות ונלוות לשכר
1,017,653	2,736,222	הנהלת חשבונות
438,823	340,574	שרותים מקצועיים
178,850	224,065	פרסום ויחסי ציבור
178,982	173,351	משרדיות
1,245,088	1,063,742	השתלמויות וכלליות
190,610	249,272	דואר וטלפון
549,460	517,419	אחזקת משרד ושונות
129,951	143,961	אחזקת רכב
26,617	36,924	כבודים ואירוח
5,402,940	6,779,703	סה"כ מנהלה

באור 13 - מס הכנסה

לחברה טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדה. לחברה שומות מס ניכויים סופיות עד וכולל שנת 2013.

באור 14 - תביעות והתחייבויות תלויות

להלן פרטים בנוגע לתביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה:

1. תביעה אשר הוגשה בבית הדין האיזורי לעבודה בתל אביב ע"י זוג עובדים נשואים המועסקים ע"י החברה. ביום 15.12.2024 ניתן פסי"ד חלקי המחייב את החברה לשלם פיצוי בסך 15,000 ש"ח. בנוסף, בית הדין הורה לתובעים להגיש תחשיב גמול שעות נוספות ובהמשך הוגשו הבהרות מטעם הצדדים. על פי יועציה המשפטית של החברה קיימת חשיפה נוספת בסכום מוערך של 22,000 ש"ח.
2. תביעה אשר הוגשה בבית הדין האיזורי לעבודה בתל אביב מטעם עובדת זרה הדורשת תשלום זכויות סוציאליות שונות. לאור העובדה כי ההליך מצוי בשלב מוקדם, אין היועצים המשפטיים יכולים לצפות בשלב זה את הסיכון הנובע מההליך.

החברה לתרבות פנאי וספורט בת-ים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - צדדים קשורים

להלן פרטים בגין היתרות והעסקאות עם צדדים קשורים כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל:

א. יתרות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
3,135,968	3,645,374

עיריית בת-ים (חייבים)

ב. בדוחות הכספיים של התאגיד נכללו עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין כדקלמן:

<u>31.12.23</u>	<u>31.12.24</u>
10,649,980	10,700,230
3,517,840	4,021,659

הכנסות ממתן שרותים מעיריית בת-ים

תמיכות מעיריית בת-ים

באור 16 - ארועי התקופה

בתחילת חודש אוקטובר 2023, פרצה במדינת ישראל מלחמה אשר חייבה את החברה להפסיק חלקית את פעילותה בשל איסור התקהלות.

כתוצאה מכך, חלק מפעילויות החברה היו מושבתות והחברה ספגה הפסדי הכנסות עקב אי גבייה וזיכוי לקוחות.

לאור ההתייצבות במצב הבטחוני, הנהלת החברה פועלת להרחיב כבעבר את היקף הפעילות.