

י"ב טבת, תשפ"ו
1 ינואר, 2026

לכבוד

א.ג.ב.,

הריני מתכבדת להזמין לשיבת מועצת עיר מן המניין 46.20, שתתקיים ביום שני, בתאריך 5.1.26, בשעה 18:00, בחדר ישיבות בבניין העירייה.

סדר היום:

1. חילופי גברי בועדות החובה.
2. כתב מינוי והסמכה לפקחים.
3. האצלת סמכויות רה"ע בתחום סילוק אסבסט.
4. הכרזה על מתחם המבואה הצפונית כמתחם להתחדשות עירונית.
5. אישור פטור ממכרז המלאכה 2.
6. אישור פרוטוקול ועדת חינוך 4.25.
7. אישור תוספת להסכם פיתוח בין עיריית בת ים לחברת אזורים פרויקט השבטים.
8. אישור הסכם פיתוח בין עיריית בת ים לחברת אלמוג פינני בינוי בע"מ תכנית בי 591/2 כ"ט בנובמבר בת ים.
9. שונות.

בברכה,

דורית מזריה
מנהלת האגף המוניציפאלי



1.1.2026

אל : גב' מירב דפני – מנהלת היחידה לקיימות ואיכות הסביבה עיריית בת ים

הנדון : כתב מינוי והסמכה - לעניין אזבסט

הריני להודיעך כי בתוקף סמכותי לפי סעיף 49 לחוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011 הריני למנותך, להרשותך, להסמיך ולהעביר אליך את סמכויותיי בהתאם לחוק לרבות סמכות להוציא צו מינהליים לענין אזבסט.

כתב זה יתבטל מאליו ולא יעשה בו שימוש על ידך לאחר סיום עבודתך בעיריית בת-ים.

צביקה ברוט

ראש העירייה

5

1.1.2026

לכבוד
חברי מועצת העיר

עיריית בת-ים

א.ג.נ.

הנדון : בקשה לפטור ממכרז - השכרת מבנה ברחוב המלאכה 2

אנו פונים אליכם בבקשה לקבלת פטור ממכרז להשכרת מבנה ברחוב המלאכה 2 בבת ים וזאת מכח תקנה 222 (ח) לתקנות העיריות מכרזים התשמ"ח – 1987 .

1. עיריית בת ים פרסמה 2 מכרזים להשכרה והפעלת מבנה תעשייה ברחוב המלאכה 2 בעיר.
2. למכרזים לא הוגשו הצעות.
3. השומה במכרז לדמי שכירות ראויים בהתאם לדוח שמאי מיום 28.7.2024 עומדת על סך של 12,700 ₪ לכל חודש.
4. במסגרת דיון המועצה מתאריך 11.11.2025 הוחלט לאפשר ניהול מו"מ מול שוכרים במסגרת פטור ממכרז.
5. יוער כי מדובר בנכס ששימש בעבר לנגריה אינו ראוי לשימוש מוזנח מאוד, קיימות בו חריגות בנייה, וקיימת בו השקעה כספית מרובה על מנת להשמישו.
6. בעקבות החלטת מועצת העיר ניהלה העירייה מו"מ והוגשה הצעה ע"י חב' מטלפרס בע"מ להשכרת הנכס, (מפעלי החברה בסמוך לנכס).
7. סוכם כי פירוק הגג שאינו בהיתר (111 מ"ר) והתאמת הנכס להיתר, תהיה ע"ח השוכר.
8. הסכום שהוצע ע"י החברה עומד ע"ס 8,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק לכל חודש.
9. מבוקש אישור מועצת העיר להתקשרות עם חברת מטלפרס להשכרת הנכס עבור תמורה חודשית של 8000 ₪ + מע"מ לכל חודש.
10. נוסח החוזה עם מטלפרס יהיה נוסח החוזה שפורסם במסגרת המכרזים הפומביים.

בכבוד רב ובברכה,

חנה מוצן, עו"ד

היועצת המשפטית

פרוטוקול 4.25 משיבת ועדת חינוך שהתקיימה ביום 9.11.25

שהתקיימה בזום

מ"מ יו"ר הוועדה	-	מר אלי יריב	<u>נוכחים ה"ה:</u>
חבר הוועדה	-	מר שמעון כהן סבן	
חבר הוועדה	-	מר אברהם חקק	
חברת המועצה	-	גב' ורד דנינו	
ס. ראש מינהל חינוך	-	מר חגי בן אברהם	
יו"ר וועד ההורים העירוני	-	מר שי אודסה	
מזכירת הוועדה	-	גב' מאיה שניידר	

חבר הוועדה	-	מר יוסי היוזמי	<u>חסרים ה"ה:</u>
חברת הוועדה	-	גב' אירנה גנין	
יו"ר מועצת התלמידים העירונית	-	גב' אור דוידוביץ	

על סדר היום:

1. פרס החינוך.

בועדת חינוך מס' 4.25 שהתקיימה ביום 9.11.25 בנושא שבנדון היעלו הדברים הבאים:

*העיר בת ים קיבלה את תעודת פרס החינוך הארצי. פרס החינוך הוא תוצאה של מה שקרה במערכת החינוך. בבי"ס ובגנ"י, חברי הוועדה מודים לצוותי ההוראה ולמנהלות בבי"ס על הליווי הפדגוגי.

*העיר עושה את כל המאמצים ונותנת משאבים בתחום החינוך, מחזקת בתכנית בינוי, שיפוץ מוסדות חינוך, הקמת גנים, כיתות גן מונטסורי, תכניות טכנולוגיות חדשות, סייבר ורובוטיקה. * החינוך נמצא בראש סדר העדיפות כולל נתינת תקציבים.

*העיר משקיעה בהון האנושי, יש שיח של מנהלות ומורים מול מינהל החינוך בעיר. *חינוך בלתי פורמלי – הפרויקט של רה"ע חוג חגים לכל ילד. זה נתן הרבה מאוד לתלמידים ולהורים. בחוג חגים לכל ילד יש השתתפות של 100% מהילדים. *העיר נמצאת לפני איכלוס של אלפי יח"ד. בונים בי"ס חדש בפארק הים. בנו 7 גנים בפארק הים, וכיום קיימים 4 גנים.

*מנהלים וצוותים מתמודדים עם דברים לא פשוטים. יש לא מעט אתגרים ומורכבויות, ויש אנשים שמובילים: רה"ע, מ"מ רה"ע, מינהל החינוך.

*כיום יש יותר שיתוף פעולה עם ההורים.

*יש שיפור בהסעות של החינוך המיוחד.

*בשבת האחרונה היתה "שבת הוקרה" למורים בקהילה בכל רחבי הארץ. הקהילה כבת ים בשבת עסקה סביב המורה והמעמד שלו, לתת כבוד למורה. להבין מה המקום של המורה. "הוקרת המורה משימה מאוד חשובה".

סיכום והמלצות:

*מ"מ רה"ע מודה לרה"ע שתמיד מוביל ותומך בנושא החינוך.

*מ"מ רה"ע מודה לכל מנהלות ומנהלי בי"ס והצוותים, גננות, סניעות, ראש מינהל החינוך וצוותו.

*תמיד צריך לעשות יותר, לשמור על הקיים. תמיד יש למה לשאוף, רק אמונה משנה מציאות.

תאריך: 3/12/2025

חתימת מ"מ יו"ר הוועדה:

15.12.2025

פרוטוקול ישיבה מיום 15.12.2025 הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של

עיריית בת ים אזורי פרויקט שבטים בת - ים

נוכחים

מר רזי רוזנהיים	מנכ"ל העירייה, יו"ר הועדה
מר מרדכי ברשישת	גזבר העירייה, חבר ועדה
אדרי' ישי ולנסי	מהנדס העיר, חברת ועדה
עו"ד חנה כהן	יועמ"שית, חברת ועדה

כללי

1. ביום 11.1.2018 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר מס' 502-0151878 התחדשות עירונית מתחם השבטים (להלן: "התב"ע") החלה בין היתר על מגרש 101 ומגרש 102 לפי התב"ע, המהווים חלק מחלקות 93, 94, 97 ו-98 בגוש 7122 בבת-ים (להלן: "המקרקעין");
2. התב"ע כוללת 744 יח"ד חדשות במקום 144 קיימות, 3170 מ"ר שטחי מסחר עיקרי ושרות ו-3860 מ"ר שטח תעסוקה עיקרי ושרות, כולם עתידיים להבנות על ידי חברת אזורי בהינף אחד.
3. חברת אזורי הינה היוזמת של תכנית הפינוי בינוי הנזכרת לעיל. במסגרת הוראות התכנית נקבעו הוראות לפיהן במסגרת הפרויקט להתחדשות עירונית שייבנה במקרקעין יוקצה שטח להקמת המבנה הציבורי.
4. על פי התקשרות עם היוזם שאושרה בוועדה זו וכן במועצת העיר נקבע כי חברת אזורי תבצע עבור העירייה את העבודות הבאות:

במגרש 101 - בניית שטחי רצפה הכוללים 2 גני ילדים ברמת גמר, עם כניסה נפרדת, בשטח של 274מ"ר ושטח חצרות 362 מ"ר + 30 מ"ר שטחי שרות וכן בניית קומה ציבורית ברמת מעטפת במפלס קרקע וקומת ביניים (א/י), עם כניסה נפרדת, בשטח של 282 מ"ר.

במגרש 102 יוקמו 2 גני ילדים ברמת גמר בשטח של 268 מ"ר ושטח חצרות של 355 מ"ר + 30 מ"ר שטחי שרות ובנוסף קומה ציבורית ברמת מעטפת בקומת הביניים עם כניסה נפרדת במגרש 102. בנוסף על החברה לבנות עבור העירייה 15 מקומות חניה במקרקעין. בנוסף נקבע כי אזורי תפתח עבור העירייה שצ"פ בגודל של 4285 מ"ר בסמוך לפרויקט וזאת כחלק ממטלה הציבורית וכתנאי לטופסי אכלוס לפרויקט.
5. סך אומדן העלויות לבניית גני ילדים, משרדי העירייה, חניות ופיתוח שצפ הוא 14,030,654 ₪ + מע"מ.

6. היקף ההכנסות מתחשיב היטלי פיתוח ואגרות בניה הינו בסך של ₪ 30,642,380 .
7. בשלב מאוחר יותר בקשה העירייה לסלול כביש באורך 200 מ"א והקמת כיכר בצומת הרחובות מוהליבר קרן היסוד גוש 7124 חלקה 294 בעלות של 3,349,090 ₪ בתוספת מע"מ וכל כך נחתם הסכם נוסף.
8. עתה מבקשת חטיבת תשתיות להתקשר עם אזורים בהתקשרות נוספת הכוללת פיתוח שצ"פ הנופלים בקטע שבין צומת קוממיות הרב ניסנבאום לרבות בניית בריכת נוי, סככות גינון וכו' כמפורט בכתב הכמויות וכן עבודות סלילת כביש נוסף בסך כולל של **8,258,884** ₪ כולל מע"מ.
9. האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות בניית מבני הציבור + החניות + פיתוח השצ"פ
10. בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות ערכה העירייה תחשיב לגבי עלות פיתוח שצ"פ והכביש.
11. על פי חוות דעת סמנכ"ל תשתיות מר יעקב פרנס המחירים שמבקשת חברת אזורים עבור ביצוע העבודות הינם סבירים ומופחתים ממחירי מכרזים עירוניים של תשתיות.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרוייקט

12. כמפורט לעיל, נגבו עבור הפרוייקט 30,642,000 ₪
13. סך כל עבודות הפיתוח שנדרשו מאזורים עומד על סך של 22,000,000 ₪ כאשר חלק מסכום זה קוזז מההשבחה וחלק מאגרות והיטלים.
14. לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה על עלות הוצאות הפיתוח.

החלטה

אנו הח"מ מאשרים בזאת כדלקמן:

- א. הפרוייקט האמור עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 198 א לפקודת
- ב. אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות פיתוח השצ"פ והכביש ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה והפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- ג. אנו מאשרים כי ביצוע העבודות דרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נ מבוצע במתחם התכנית לאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.

במסגרת העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם **התקשרות עם חברת אזורים.**

חתימת הממונה על
מ.ר. 28463

עו"ד חנה כהן
מרדכי ברשיש
מרדכי ברשיש
גזבר העירייה

רני רוזנהיים – מנכ"ל העירייה
יו"ר הועדה
ישו ולנסי
מנהל העיר
גנרלית הודיה חקיקתית לחוק
בתי
אדרי ישי ולנסי
מנהל העיר

15/12/2025

לכבוד:
ועדת הסכמי הפיתוח של עיריית בת-ים

א.ג.נ.

הנדון: אישור הסכם פיתוח עיריית בת-ים אזורי לפיתוח כביש ושצ"פ

כללי

1. ביום 11.1.2018 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר מס' 502-0151878 התחדשות עירונית מתחם השבטים (להלן: "התב"ע") החלה בין היתר על מגרש 101 ומגרש 102 לפי התב"ע, המהווים חלק מחלקות 93, 94, 97 ו-98 בגוש 7122 בבת-ים (להלן: "המקרקעין");
2. התב"ע כוללת 744 יחיד חדשות במקום 144 קיימות, 3170 מ"ר שטחי מסחר עיקרי ושרות ו-3860 מ"ר שטח תעסוקה עיקרי ושרות, כולם עתידים להבנות על ידי חברת אזורי בהינף אחד.
3. חברת אזורי הינה היוזמת של תכנית הפינוי בינוי הנוכרת לעיל. במסגרת הוראות התכנית נקבעו הוראות לפיהן במסגרת הפרויקט להתחדשות עירונית שייבנה במקרקעין יוקצה שטח להקמת המבנה הציבורי.
4. על פי התקשרות עם היום שאושרה בועדה זו וכן במועצת העיר נקבע כי חברת אזורי תבצע עבור העירייה את העבודות הבאות:

במגרש 101 - בניית שטחי רצפה הכוללים 2 גני ילדים ברמת גמר, עם כניסה נפרדת, בשטח של 274 מ"ר ושטח חצרות 362 מ"ר + 30 מ"ר שטחי שרות וכן בניית קומה ציבורית ברמת מעטפת במפלס קרקע וקומת ביניים (אי), עם כניסה נפרדת, בשטח של 282 מ"ר.

במגרש 102 יוקמו 2 גני ילדים ברמת גמר בשטח של 268 מ"ר ושטח חצרות של 355 מ"ר + 30 מ"ר שטחי שרות ובנוסף קומה ציבורית ברמת מעטפת בקומת הביניים עם כניסה נפרדת במגרש 102. בנוסף על החברה לבנות עבור העירייה 15 מקומות חניה במקרקעין. בנוסף נקבע כי אזורי תפתח עבור העירייה שצ"פ בגודל של 4285 מ"ר בסמוך לפרויקט וזאת כחלק ממטלה הציבורית וכתנאי לטופסי אכלוס לפרויקט.
5. סך אומדן העלויות לבניית גני ילדים, משרדי העירייה, חניות ופיתוח שצפ הוא 14,030,654 ₪ + מע"מ.
6. היקף ההכנסות מתחשיב היטלי פיתוח ואגרות בניה הינו בסך של 30,642,380 ₪.
7. בשלב מאוחר יותר בקשה העירייה לסלול כביש באורך 200 מ"א והקמת כיכר בצומת הרחובות מוהליבר קרן היסוד גוש 7124 חלקה 294 בעלות של 3,349,090 ₪ בתוספת מע"מ וכל כך נחתם הסכם נוסף.



8. עתה מבקשת חטיבת תשתיות להתקשר עם אזורים בהתקשרות נוספת הכוללת פיתוח שצ"פ חנופלים בקטע שבין צומת קוממיות הרב ניסנבאום לרבות בניית בריכת נוי, סככות גינון וכו' כמפורט בכתב הכמויות וכן עבודות סלילת כביש נוסף בסך כולל של ~~258,884~~ ₪ כולל מע"מ.

8,258,884

הוראות החוק

מטור ממכרו לעבודות פיתוח

198 א. (א) בסעיף זה –

"הסכם פיתוח" – הסכם לביצוע עבודות פיתוח;

"הוועדה המקצועית" – ועדה שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה, ובאין מנהל כללי – מזכיר העירייה, והוא יהיה היושב ראש, גזבר העירייה, מהנדס העירייה והיועץ המשפטי לעירייה;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965;

"יום" – מי שמחזיק לבדו בזכויות לגבי מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, המאפשרות לו לבצע בהם את עבודות הפיתוח, או מי שמחזיקים בזכויות כאמור לגבי מגרשים, שסך שטחם הוא מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, שהתקשרו ביניהם בהסכם בכתב לעניין כריתת הסכם פיתוח אחר עם העירייה; לעניין זה, "מחזיק בזכויות", לגבי שטח מגרשים – אחד מאלה:

(1) בעל הקרקע, החוכר לדורות בה או מי שזכאי להירשם כבעלים או חוכר לדורות כאמור;

(2) מי שהתקשר עם אדם כאמור בפסקה (1) בהסכם שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה, והוא זכאי מכוח ההסכם להפיק הכנסה מהקרקע או ליחנות מפירותיה של הקרקע כבעלים;

"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 2158(א) לחוק התכנון והבנייה;

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מבנים לצורכי ציבור בעבור העירייה אף אם הם מחוץ לשטח תכנית לפיתוח;

"תכנית לפיתוח" – תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יחידות דיור חדשות לפחות או 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר או לתעסוקה;

"תשתיות" – כבישים, מדרכות, גשרים, מנהרות, מערכות ניקוז, תעול, תקשורת, תאורה, רמזורים וכן מערכות בקרה לתשתיות וכל מיתקן הנדרש במישרין לצורך הפעלת התשתיות ומהווה חלק בלתי נפרד מהן, ואשר הקמתם הוא מתפקידי העירייה, ולעניין עירייה המספקת שירותי מים וביוב – גם מיתקני מים וביוב, לרבות מאגרים.

(ב) על אף האמור בסעיף 197, עירייה רשאית לתקשר בלא מכרז עם יום בהסכם פיתוח, לפי החלטת המועצה, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

(1) עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ייעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח, ובלבד שהן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית;

(2) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן האמור בפסקה (4) לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק;



(3) תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור;

(4) גזבר העירייה ומהנדס העירייה הציגו לפני הוועדה המקצועית והמועצה את אלה:

(א) אומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישורין ליישום התכנית, של עלות עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ושל התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור; האומדנים האמורים יתבססו, בין השאר וככל הניתן על מכרזים לעבודות מאותו סוג שנערכו על ידי העירייה או על ידי עיריות בעלות מאפיינים דומים או בעבורן או שניתן לגביהם אישור לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), התשל"ב-1972, והכול אם תוצאותיהם פורסמו ב-18 החודשים שקדמו לעריכת האומדנים;

(ב) אישור בדבר התקיימות התנאי האמור בפסקה (2);

(ג) חוות דעת שלפיה תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור;

(ד) אומדן של היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה האמורים בסעיף קטן (ג);

(5) הסכם הפיתוח יכלול תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היום לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן;

(6) הוועדה המקצועית המליצה למועצה ברוב חבריה לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח לאחר ששוכנעה בהתקיימות התנאים האמורים בסעיף קטן זה וכי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, והתקשרות בו מטיבה עם העירייה.

(ג) העירייה רשאית לשלם את התמורה ליום בעבור ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח בתשלום בכסף או בתשלום בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלים או דמי השתתפות לפי חוקי עזר של העירייה שהיום חב לעירייה עקב הבנייה על ידו בתחום התכנית (להלן – היטלי פיתוח), וכן כנגד היטל השבחה לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה שהיום חב לעירייה בשל מימוש זכויות כמשמעותן בתוספת השלישית לחוק האמור, ובלבד –

(1) שתמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל פיתוח תשמש לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלשם מימוןן חוטל אותו היטל פיתוח;

(2) שתמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל השבחה תשמש למטרות המפורטות בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

(ד) (1) החלטות הוועדה המקצועית וחוות הדעת לפי סעיף קטן (ב)(4) ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה, שבעה ימים לפחות לפני הבאת הנושא לאישור המועצה;

(2) הסכם פיתוח שנערך לפי סעיף זה יפורסם באתר האינטרנט של העירייה לא יאוחר משבעה ימים מיום כריתתו.

(ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע משאר הוראות הפקודה והוראות כל דין לעניין התקשרות העירייה בחוזה.

9. האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות בניית מבני הציבור + החניות + פיתוח השצ"פ

10. בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות ערכה העירייה תחשיב לגבי עלות פיתוח שצ"פ והכביש.

11. על פי חוות דעת סמנכ"ל תשתיות מר יעקב פרנס המחירים שמבקשת חברת אזוריים עבור ביצוע העבודות הינם סבירים ומופחתים ממחירי מכרזים עירוניים של תשתיות.



היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט

12. כמפורט לעיל, נגבו עבור הפרוייקט 30,642,000 ₪.
13. סך כל עבודות הפיתוח שנדרשו מאזורים עומד על סך של 22,000,000 ₪ כאשר חלק מסכום זה קוזז מההשבחה וחלק מאגרות והיטלים.
14. לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה על עלות הוצאות הפיתוח.

מסקנות

15. אנו הח"מ מאשרים בזאת כדלקמן:
 - א. הפרוייקט האמור עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 198 א לפקודת
 - ב. אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות פיתוח השצ"פ והכביש ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה והפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
 - ג. אנו מאשרים כי ביצוע העבודות דרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נ מבוצע במתחם התכנית לאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
 - ד.
 - ה. בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם פיתוח עם חברת אזורים.

מרדכי בר ששת
גזבר העירייה
מרדכי בר ששת
גזבר העירייה

ישי ולנסי
מהנדס-העיר
ומהנדס תעודת המקומית לתחילת
בת-ים

ישי ולנסי
מהנדס העיר



אומדן אזורים לביצוע עבודות ברחוב השבטים				
I		סה"כ	מחיר יחידה	כמות
סה"כ לפי הצעת מחיר כולל הנחה 15%		2,664,741 ₪		
II				
תקורות				
1 ב.צ.מ.	0 ₪	2,664,741 ₪	0%	%
2 תכנון ומדידות באתר	213,179 ₪	2,664,741 ₪	8%	%
3 העתקות אור, פרסום מכרזים ושונות 0.5%	0 ₪	2,664,741 ₪	0.0%	%
4 ניהול ופיקוח על הביצוע	79,942 ₪	2,664,741 ₪	3%	%
5 בדיקות מעבדה	0 ₪	2,664,741 ₪	0.0%	%
סה"כ תקורות	293,122 ₪			
III				
אומדן מתכנן ורווח קבלן ראשי				
12% רווח קבלן ראשי ואומדן מתכנן	0 ₪	2,957,863 ₪	0.0%	%
סה"כ אומדן מתכנן ורווח קבלן ראשי	0 ₪			
IV				
סה"כ לפרויקט				
מ.ע.מ 18%	2,957,863 ₪	532,415 ₪	18%	%
סה"כ לפרויקט	3,490,278 ₪			

הערות:
 *לא כולל העתקת תשתיות קיימות.
 *לא כולל פקחי תנועה.
 *התמחור ברחוב השבטים נערך על בסיס ניקוז בשיטה קונבנציונלית, ולא דחיקה. דחיקה במקרה זה תהיה יקרה יותר, ממושכת יותר, ומורכבת הרבה יותר בהיבט הסדרי תנועה.
 *התמחור אינו כולל עלות צביעה ימית – לא נדרש בפרטים ולא תומחר.

עיריית בת ים
שבטים
ליברובסקי

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
01		עבודות עפר				
01.020		חפירה ואגרה להטמנת עודפי עפר				
01.020.5020	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	תשלום אגרה, לאתר מורשה ע"י הרשויות, עבור הטמנת פסולת בנין/פיתוח/תשתיות עם עודפי חפירה שאינם מתאימים למילוי (פסולת במשקל מרחבי כולל של מעל 900 ק"ג/מ"ק) ובתנאי שלא נאמר אחרת בחוזה. התשלום מותנה בהצגת אישור למפקח על ביצוע ההטמנה בפועל. עלויות הפינוי וההובלה לאתר המורשה נכללות בעבודות שבגינן נוצרו עודפי העפר והפסולת, ולכן אינן נכללות בסעיף. (סעיף זה אינו עבור מקרים של הטמנת פסולת מעורבת ו/או פסולת תעשייתית). כמות החומר המוטמן נמדדת במ"ק	מ"ק	3,500.00	100.00	350,000.00
		סה"כ לחפירה ואגרה להטמנת עודפי עפר				350,000.00
		סה"כ לעבודות עפר				350,000.00
40		פיתוח נופי				
40.052		מדרגות, חגורות בטון וטריבונות ישיבה				
40.052.0016	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	מדרגות טרומיות מבטון בחתך 17-40/15 ס"מ (רום ושלח), גוון צבעוני לרבות משטח בטון ב-30 משופע, מצע מהודק וזיון הבטון. מדרגות טרומיות במחיר יסוד (רום ושלח) 180 ש"ח/מ"א	מ'	162.00	430.00	69,660.00
		סה"כ למדרגות, חגורות בטון וטריבונות ישיבה				69,660.00
40.053		ריצוף באבנים משתלבות				
40.053.0313	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 6 ס"מ, מלבניות במידות 10/20 ס"מ או רבועיות במידות 20/20 ס"מ, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע) בגוונים שונים על בסיס מלט לבן, בגמר מסותת	מ"ר	785.00	197.00	154,645.00

עיריית בת ים
שבטים
ליברובסקי

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
40.053.0504	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 7 ס"מ, במידות 30/30 ס"מ ו/או 15/30 ס"מ דגם "סיינה" או ש"ע, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע), גוון אפור	מ"ר	1,700.00	157.00	266,900.00
40.053.0632	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 7 ס"מ, דגם "רמות" או ש"ע במידות שונות סט של 8 אבנים, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע), גוון צבעוני - על בסיס מלט אפור	מ"ר	1,350.00	198.00	267,300.00
40.053.0831	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 6 ס"מ, דגם "סיינה שקטה מסותת" או "ריבועית/מלבנית מסותת" או ש"ע במידות: 7.5/7.5, 15/15, 10/20, 20/20, 15/30, 30/30 ס"מ, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע), בגווןי אקרסטון	מ"ר	4,400.00	224.00	985,600.00
40.053.2502	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	נגיש- אבן סימון/אזהרה מוביל (עם בליטות או פסים) לאנשים כבדי ראייה (עיוורים) בהנמכת ריצוף במעברי חציה, במידות 20/20/6 ס"מ, לפי ת"י 1918 חלק 6, בגוון צבעוני על בסיס מלט לבן (סופר סטון) ו/או גוון לבן ו/או צהוב ו/או גווןי קוקטייל	מ"ר	50.00	291.00	14,550.00
40.053.3030	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	תוספת למחירי הריצוף (מכל סוגי שהוא) עבור הגבהת המילוי המתוכנן ע"י שכבת שומשום, לרבות הידוק	מ"ק	200.00	220.00	44,000.00
		סה"כ לריצוף באבנים משתלבות				1,732,995.00
40.054		אבני שפה וגן, אבני תיחום				

עיריית בת ים
שבטים
ליברובסקי

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
40.054.0063	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	אבן שפה רחבה ישרה או משופעת במידות 30/25/50 ס"מ, לרבות יסוד ומשענת בטון, גוון אפור	מ'	0.00	211.00	0.00
40.054.0064	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	אבן שפה רחבה ישרה או משופעת במידות 30/25/50 ס"מ, לרבות יסוד ומשענת בטון, גוון צבעוני - על בסיס מלט אפור	מ'	850.00	224.00	190,400.00
40.054.0615	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	אבן גן ללא פאזה במידות 10/20/100 ס"מ לרבות יסוד ומשענת בטון, בגוון צבעוני - על בסיס מלט לבן בגמר מסותת	מ'	1,150.00	151.00	173,650.00
		סה"כ לאבני שפה וגן, אבני תיחום				364,050.00
		סה"כ לפיתוח נופי				2,166,705.00
41		גינון והשקיה				
41.011		עיבוד הקרקע, אדמת גן וקומפוסט				
41.011.0210	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	אדמה גננית, לרבות פיזור בשטח - בכמויות גדולות מעל 20 מ"ק	מ"ק	30.00	70.00	2,100.00
		סה"כ לעיבוד הקרקע, אדמת גן וקומפוסט				2,100.00
		סה"כ לגינון והשקיה				2,100.00
42		ריהוט חוץ, מתקני משחק וכושר				

עיריית בת ים
שבטים
ליברובסקי

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
42.067		<u>משטחי בלימה למתקני משחק, כושר ומסלולי ריצה והחלקה</u>				
42.067.0020	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	נגיש- משטח גומי למתקני משחקים, תוצרת "פוליטן ספורט" או ש"ע, המורכב: מפרימר PB, שכבה עליונה המורכבת מ 70% EPDM צבעוני ו- 30% SBR שחור, בעובי 8-10 מ"מ, שכבה תחתונה פתיתי SBR בעובי משתנה בהתאם להוראות יצרן המתקנים וטבלת גובה נפילה מאושרת ע"י מכון התקנים (היציקה תתבצע ע"ג בטון או אספלט שישולמו בנפרד). המחיר למשטח של 70 מ"ר לפחות	מ"ר	200.00	410.00	82,000.00
		סה"כ למשטחי בלימה למתקני משחק, כושר ומסלולי ריצה והחלקה				82,000.00
42.068		<u>סככות ורשתות צל</u>				
42.068.0070	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	סככה מרשת צל למפתחים גדולים ללא עמוד מרכזי דגם "רחפת" או "סקורפיון" או ש"ע, הרשת עשויה מסיבי פוליאטילן בצפיפות גבוהה, הצללה 91%-98%, עמידה בפני U.V, הרשת עשויה מחומרים מעכבי בעירה לפי ת"י 5093, האריג אינו נרקב ודוחה עובש, לרבות קונסטרוקציה עמודי פלדה יצוקים/מעוגנים בקרקע, קוטר וגובה עמודים עפ"י תוכניות ואישור מהנדס. הרשת מאושרת ע"י משרד החינוך, משרד הבריאות וכיבוי אש להתקנה בסביבה של ילדים ובוגרים, המחיר הינו לסככה בשטח עד 100 מ"ר	מ"ר	200.00	395.00	79,000.00
42.068.0072	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	סככה מרשת צל למפתחים גדולים ללא עמוד מרכזי דגם "רחפת" או "סקורפיון" או ש"ע, הרשת עשויה מסיבי פוליאטילן בצפיפות גבוהה, הצללה 91%-98%, עמידה בפני U.V, הרשת עשויה מחומרים מעכבי בעירה לפי ת"י 5093, האריג אינו נרקב ודוחה עובש, לרבות קונסטרוקציה עמודי פלדה יצוקים/מעוגנים בקרקע, קוטר וגובה עמודים עפ"י תוכניות ואישור מהנדס. הרשת מאושרת ע"י משרד החינוך, משרד הבריאות וכיבוי אש להתקנה בסביבה של ילדים ובוגרים, המחיר הינו לסככה בשטח מעל 100 מ"ר ועד 200 מ"ר	מ"ר	0.00	376.00	0.00

עיריית בת ים
שבטים
ליברובסקי

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
		סה"כ לסכנות ורשתות צל				79,000.00
		סה"כ לריהוט חוץ, מתקני משחק וכושר				161,000.00
51		סלילת כבישים ורחבות				
51.020		עבודות עפר				
51.020.0009	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	חפירה כללית בשטח לרבות העמסה, הובלה, פיזור, הידוק רגיל ופינוי עודפי חפירה מאתר העבודה לכמות של עד 5000 מ"ק	מ"ק	3,200.00	39.00	124,800.00
		סה"כ לעבודות עפר				124,800.00
51.030		מצעים ותשתיות				
51.030.0010	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	מצע סוג א' לרבות פיזור והידוק מבוקר, המצע יסופק ממחצבה מאושרת. המחיר הינו לכמות מעל 500 מ"ק	מ"ק	2,700.00	186.00	502,200.00
		סה"כ למצעים ותשתיות				502,200.00
51.040		עבודות אספלט				
51.040.0011	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	ציפוי יסוד באימולסיה ביטומנית בשיעור של 0.8- 1.2 ק"ג/מ"ר	מ"ר	2,600.00	2.20	5,720.00

עיריית בת ים
שבטים
ליברובסקי

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
51.040.0016	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	ציפוי מאחה באימולסיה ביטומנית בשיעור של 0.5 ק"ג/מ"ר	מ"ר	2,600.00	2.00	5,200.00
51.040.0023	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	שכבה מקשרת מבטון אספלט בעובי 6 ס"מ מתערובת עם אבן דולומיט גודל מקסימלי 25 מ"מ (1"), ביטומן PG 68-10, לרבות פיזור והידוק	מ"ר	2,600.00	57.00	148,200.00
51.040.0042	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	שכבה נושאת עליונה בכבישים מבטון אספלט בעובי 4 ס"מ מתערובת עם אבן דולומיט גודל מקסימלי 12.5 מ"מ (1/2"), ביטומן PG 68-10, לרבות פיזור והידוק	מ"ר	0.00	48.00	0.00
51.040.0043	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	שכבה נושאת עליונה בכבישים מבטון אספלט בעובי 4 ס"מ מתערובת עם אבן דולומיט גודל מקסימלי 19 מ"מ (3/4"), ביטומן PG 68-10, לרבות פיזור והידוק	מ"ר	2,600.00	45.00	117,000.00
51.040.0063	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	בטון אספלט לשבילי אופניים בעובי 4 ס"מ מתערובת עם אבן דולומיט גודל מקסימלי 9.5 מ"מ (3/8"), ביטומן PG 68-10, לרבות פיזור והידוק	מ"ר	430.00	58.00	24,940.00
		סה"כ לעבודות אספלט				301,060.00
51.082		צביעה וסימון דרכים ומסלולים				

עיריית בת ים
שבטים
ליברובסקי

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
51.082.0300	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	צביעת חץ בודד בצבע חד רכיבי לבן/צהוב, לרבות אחריות 6 חודשים	יח'	7.00	26.00	182.00
51.082.0310	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	צביעת חץ כפול בצבע חד רכיבי לבן/צהוב, לרבות אחריות 6 חודשים	יח'	3.00	35.00	105.00
51.082.0470	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	סימון סמל אופניים מתוך תמרור 804, בצבע חד רכיבי לבן	יח'	0.00	70.00	0.00
51.082.1900	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	סימון פסים דמויי חץ ברוחב 170 ס"מ, עובי פס 15 ס"מ לשבילים ונתיבי "אופנידן", ע"י מדבקות עשויות מיריעות תרמופלסטיות ליישום בהתכה, מסוג "Tecmark" תוצרת "סימונים לישראל" או ש"ע, לרבות אחריות 36 חודשים	יח'	16.00	714.00	11,424.00
51.082.2200	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת יוני 2025	סימון סמל אופניים במידות 120/75 ס"מ, בגוון לבן, ע"י מדבקה עשויה מיריעות תרמופלסטיות ליישום בהתכה, מסוג "Premark" או ש"ע, לרבות אחריות 36 חודשים. המחיר הינו לכמות מעל 5 יח'	יח'	16.00	208.00	3,328.00
		סה"כ לצביעה וסימון דרכים ומסלולים				15,039.00
		סה"כ לסלילת כבישים ורחבות				943,099.00

עיריית בת ים
שבטים
ליברובסקי

ריכוז תתי פרקים לשבטים

01	עבודות עפר	350,000.00
01.020	חפירה ואגרה להטמנת עודפי עפר	350,000.00
40	פיתוח נופי	2,166,705.00
40.052	מדרגות, חגורות בטון וטריבונות ישיבה	69,660.00
40.053	ריצוף באבנים משתלבות	1,732,995.00
40.054	אבני שפה וגן, אבני תיחום	364,050.00
41	גיבון והשקיה	2,100.00
41.011	עיבוד הקרקע, אדמת גן וקומפוסט	2,100.00
42	ריהוט חוץ, מתקני משחק וכושר	161,000.00
42.067	משטחי בלימה למתקני משחק, כושר ומסלולי ריצה והחלקה	82,000.00
42.068	סככות ורשתות צל	79,000.00
51	סלילת כבישים ורחבות	943,099.00
51.020	עבודות עפר	124,800.00
51.030	מצעים ותשתיות	502,200.00
51.040	עבודות אספלט	301,060.00
51.082	צביעה וסימון דרכים ומסלולים	15,039.00
	סה"כ	3,622,904.00

עיריית בת ים
שבטים
ליברובסקי

סה"כ לשבטים	
	סה"כ לשבטים
350,000.00	01 עבודות עפר
2,166,705.00	40 פיתוח נופי
2,100.00	41 גינון והשקיה
161,000.00	42 ריהוט חוץ, מתקני משחק וכושר
943,099.00	51 סלילת כבישים ורחבות
3,622,904.00	סה"כ עלות
652,122.72	מע"מ בשיעור 18%
4,275,026.72	סה"כ כולל מע"מ

אומדן אזורים לביצוע עבודות בכיר שצ"פ הקוממיות - ניסמביום						
I		כמות	מחיר יחידה	סה"כ		סה"כ כולל הנחה
1	עבודות בטון	1	631,520 ₪	631,520 ₪	דקל הנתת מכרז עירוני 1/23 15%	536,792 ₪
2	ברכינה אקולוגית	1	416,487 ₪	416,487 ₪	חיטוי-ללא הנחה	416,487 ₪
3	חשמל	1	586,985 ₪	586,985 ₪	דקל הנתת מכרז עירוני 1/23 15%	498,937 ₪
4	השקייה	1	55,920 ₪	55,920 ₪	דקל הנתת מכרז עירוני 1/23 15%	47,532 ₪
5	פיתוח	1	1,580,160 ₪	1,580,160 ₪	דקל הנתת מכרז עירוני 1/23 15%	1,343,136 ₪
6	הריסות	1	450,000 ₪	450,000 ₪	דקל הנתת מכרז עירוני 1/23 15%	382,500 ₪
7	שינוי	1	407,697 ₪	407,694 ₪	חיטוי-ללא הנחה	407,694 ₪
	סה"כ			4,128,766 ₪		3,633,078 ₪
II	תקרורות					
1	ב צ מ.	%	0%	3,633,078 ₪	0 ₪	
2	תכנון ומדידות באתר	%	8%	3,633,078 ₪	290,646 ₪	290,646 ₪
3	העתקות אור. פרסום מכרזים ושוניות	%	0.0%	3,633,078 ₪	0 ₪	0 ₪
4	ניהול ופיקוח על הביצוע	%	3%	3,633,078 ₪	108,992 ₪	108,992 ₪
5	בדיקות מעבדה	%	0.0%	3,633,078 ₪	0 ₪	0 ₪
	סה"כ תקרורות				399,639 ₪	399,639 ₪
III	אומדן מתכנן רווח קבלן ראשי					
	12% רווח קבלן ראשי ואומדן מתכנן	%	0.0%	4,528,405 ₪	0 ₪	
	סה"כ אומדן מתכנן רווח קבלן ראשי				0 ₪	
IV	סה"כ לפרויקט			4,528,405 ₪		4,032,717 ₪
	מ.ע מ 18%	%	18%	4,528,405 ₪	815,113 ₪	725,889 ₪
	סה"כ לפרויקט				5,343,517 ₪	4,758,606 ₪

הערות:

*לא כולל תכנון וביצוע אנדרטה- לא נמסר הנחיות בנושא.

*לא כולל העתקת תשתיות קיימות.

*לא כולל הסדרי תמועה.

*לא כולל הוצאות בגין חיבורי חשמל והזמנות חתי לבריכה אקולוגית.

עבודות בטון						
סה"כ דקל	מחיר דקל	כמות	יח'	תאור	סעיף	
				קירות תומכים מבטון ובלוקי בטון	01.40.061	
₪ 6,000	₪ 60	100.00	(מ"ק)	תפירה עבור יסוד על אדמה טבעית - חפירה עבור יסוד עובר לקיר תומך, בעומק עד 2 מ'	01.40.061.0010	
₪ 79,000	₪ 1,580	50.00	(מ"ק)	יסוד עובר מבטון ב-30 לקיר תומך, בעובי 20 ס"מ ורוחב מעל 1 מ' - לקירות פיתוח ויסודות לטריבונוט	01.40.061.0061	
₪ 15,250	₪ 61	250	(מ"ר)	מצע בטון רזה ב-20 בעובי 5 ס"מ מתחת ליסודות בודדים	02.011.0010	
₪ 64,960	₪ 5,800	11.2	(טון)	מוטות פלדה עגולים ומצולעים בכל הקטרים והאורכים לציון הבטון	02.010.0011	
₪ 62,700	₪ 2,090	30.00	(מ"ק)	קיר תומך מבטון מזוין ב-30 גלוי מצד אחד, בעובי 20 ס"מ ובגובה עד 2 מ', לדבות תפרים ונקזים - לקירות פיתוח וטריבונוט	01.40.061.0091	
₪ 204,000	₪ 3,400	60.00	(מ"ק)	דפנות בריכה- קיר תומך מבטון מזוין ב-30 גלוי מצד אחד, בעובי 20 ס"מ ובגובה עד 2 מ', לדבות תפרים ונקזים. המחיר כולל עיבוד ראש הקיר וזיון (לפי 60 ק"ג למ"ק)-	01.40.061.0060	
₪ 19,200	₪ 320	60.00	(מ"ק)	תוספת עבור בטון עם תוסף איטום גבישי מסוג "זייפקס" לאיטום בטון בסביבה אגרסיבית ואיטום סדקים, בכמות של 5 ק"ג למ"ק בטון, לדבות העמסה במפעל הבטון	02.086.0078	
₪ 10,550	₪ 2,110	5.00	(קומפ)	שאיבת בטון מ"ק נוסף למשאבה עם זרוע מעל 56 מ' ועד 58 מ'	60.040.0094	
₪ 6,930	₪ 77	90.00	(מ"ק)	שאיבת כל מ"ק נוסף למשאבה עם זרוע מעל 56 מ' ועד 58 מ'	60.040.0095	
₪ 154,800	₪ 1,800	86	(מ"ק)	יסודות ובסיסים לעמודי תאורה ובלודים		
₪ 4,650	₪ 465	10	(מ"ק)	חומר בלבד: בטון ב-30, שקיעה 5", דדגת חשיפה 1, לדבות 10 ק"מ הובלה- ריהוט חוץ	82.010.0032	
₪ 3,480	₪ 5,800	0.6	טון	ברזל	82.010.0033	
₪ 631,520						

מתחם השבטים				
תאור	יחידה	כמות	מחיר	סה"כ
מצעים				
בזלת עדס בגודל 14-19 מ"מ ממחצבה מאושרת. המחיר כולל את עירבוב החומרים לתערובת לפי תכנית. ארוז בשקים של 300 ליטר. פיזור ללא עליית כלים כבדים על גבי שטחי האיטום ועל המצעים.	יחידה	44.00	594.00	26,136.00
אקוואקליי, חימר מותפח מתוקן pH, ייעודי לגידול צמחים, ללא חומרים רעילים (חימר לבידוד אינו מתאים) גודל גרגר בין 12-20 מ"מ ארוז בשקים של 50 ליטר.	יחידה	71.00	232.00	16,472.00
קליפות אורן גודל 5-10 ס"מ ללא חיטוי או טיפול ארוז בשקים של 50 ליטר.	יחידה	48.00	154.00	7,392.00
בזלת סומסומית בגודל 2-5 מ"מ ממחצבה מאושרת ארוז בשקים של 300 ליטר. כולל הובלה ופיזור ללא עליית כלים כבדים על גבי שטחי האיטום.	יחידה	14.00	486.00	6,804.00
מצע שתילה ארוך טווח לצמחי מים תוצרת "עפרה צמחי מים בע"מ" עם חומרים איטיי תמס ללא זרחן, PH שלא עולה על 5 ו- EC שלא עולה על 3 מיקרו-סימנס. עובי השכבה המיושמת 10 ס"מ והיא תשקע לעובי סופי של 7 ס"מ.	מ"ר	23.00	425.00	9,775.00
רשת להפרדה בין דשן למצעים	מ"ר	23.00	11.00	253.00
חלוקי נחל לא סידניים להגנה על צנרת ארוז בשקים של 300 ליטר, כולל הובלה ופיזור ללא עליית כלים כבדים על גבי שטחי האיטום	יחידה	2.00	1,100.00	2,200.00
שבכת פיברגלס בגובה חתך של 25 מ"מ, גודל עין 38X38 מ"מ לכיסוי תעלת איסוף	מ"ר	4.00	1,120.00	4,480.00
צמחיה ודגים				
צמחיית גדה מזדקרת עם בית שורשים מסועף, כמות צמחים למ"ר על פי תכנית השתילה	יחידה	123.00	63.00	7,749.00
צמחיה גדה משתרעת בעציצונים, כמות צמחים למ"ר על פי תכנית השתילה	יחידה	108.00	36.00	3,888.00
שושנות מים טרופיות בנות 4 שנים לפחות כולל הובלה ושתילה, כמות צמחים למ"ר על פי תכנית השתילה	יחידה	35.00	140.00	4,900.00
שושנות מים נשירות בנות 4 שנים לפחות כולל הובלה ושתילה, כמות צמחים למ"ר על פי תכנית השתילה	יחידה	23.00	110.00	2,530.00
דג רוזי בארבע למניעת יתושים גודל 1-3 ס"מ	יחידה	97.00	9.00	873.00
דגי קומט אדום גודל 15-20 ס"מ	יחידה	26.00	35.00	910.00
דגי קומט צהוב גודל 15-20 ס"מ	יחידה	26.00	42.00	1,092.00
aquaActive BioKick fresh בקטריה למים חדשים 500מ"ל	יחידה	1.00	396.00	396.00
צנרת				
צינורות פוליאתילן PE100 לאספקת מים, דרג 10, קוטר 32 מ"מ	מטר	28.00	99.00	2,772.00
צינורות פוליאתילן PE100 לאספקת מים, דרג 10, קוטר 63 מ"מ	מטר	22.00	153.00	3,366.00
צינורות פוליאתילן PE100 לאספקת מים, דרג 10, קוטר 160 מ"מ	מטר	21.00	279.00	5,859.00
צנרת איסוף מחורצת PVC קוטר 160 מ"מ	מטר	15.00	1,138.00	17,070.00
מעבר קיר בטון אטום לצינור בקוטר 50 מ"מ	יחידה	6.00	300.00	1,800.00
מעבר קיר בטון אטום לצינור בקוטר 32 מ"מ	יחידה	6.00	224.00	1,344.00
מעבר קיר בטון אטום לצינור בקוטר 63 מ"מ	יחידה	4.00	323.00	1,292.00
מעבר קיר בטון אטום לצינור בקוטר 110 מ"מ	יחידה	2.00	397.00	794.00
מעבר קיר בטון אטום לצינור בקוטר 160 מ"מ	יחידה	4.00	445.00	1,780.00

2,730.00	546.00	5.00	יחידה	יחידות פיזור בריכה המורכבות על צינור בקוטר 63 מ"מ הכוללות הסתעפות מצינור הפיזור, מעבר קוטר וברז כדורי
				חדר משאבות
20,776.00	20,776.00	1.00	יחידה	משאבה בספיקה של 36 מ"ש Aquamax eco expert 36000 תוצרת Oase, גרמניה
12,008.00	6,004.00	2.00	יחידה	משאבה AquaMax Eco Premium 13000 תוצרת Oase, גרמניה
2,319.00	773.00	3.00	יחידה	מעבר אוגנים מצינור PE לצינור PVC בקוטר 63 מ"מ כולל אספקה והתקנה
2,355.00	785.00	3.00	יחידה	אל חוזר PVC-U קפיצי עם 2 רקורדים חיבור בהדבקה, קוטר 63 מ"מ
3,552.00	592.00	6.00	יחידה	ברזים כדוריים PVC-U עם 2 רקורדים חיבור בהדבקה, קוטר 63 מ"מ
825.00	825.00	1.00	יחידה	מצוף פיצוי מים בקוטר 32 מ"מ
13,200.00	13,200.00	1.00	יחידה	ארון+לוח חשמל ראשי מוגן מים, כולל הגנות מתאימות למשאבות וחיווט
2,744.00	1,372.00	2.00	יחידה	ג'ט קצף תוצרת Oase, גרמניה Schaumsprudler 35- 10E
4,050.00	2,025.00	2.00	יחידה	מעבר בטון תקני Concrete Part 70T תוצרת אואזה, גרמניה
4,590.00	2,295.00	2.00	יחידה	פלאנג' למעבר בטון תקני Cable Transition KD4/70T לחשמל במים עבור 4 כבלים
285.00	95.00	3.00	יחידה	מפסק פקט
2,800.00	2,800.00	1.00	יחידה	בדיקת עבודות החשמל של הבריכה ע"י בודק חשמל מוסמך
855.00	855.00	1.00	יחידה	גוף תאורה משולב תאורת חירום
3,800.00	3,800.00	1.00	קומפ'	עבודות צנרת מסוג PVC חיבורים בהדבקה, בתוך חדר המכונות, בכל הקטרים כולל צנרת והאביזרים למעט אל חוזרים ומגופים, כולל תמיכות ועיגונים ככל שיידרש
1,750.00	1,750.00	1.00	קומפ'	שילוט תקני לחדר המכונות לרבות מדבקות לצנרת לציון כיווני זרימה
955.00	955.00	1.00	יחידה	מצוף הגנה 24V להשבתת משאבות במקרה של חוסר מים במיכל איזון
4,777.00	4,777.00	1.00	יחידה	משאבה טבולה לביוב, כולל מצוף VORTEX, תוצרת איטליה VXm15/50
				פילוס
11,704.00	418.00	28.00	מטר	פילוס קירות גלישה, עם פס פילוס המוצמד לקיר ומפולס במדויק בעזרת מאזנת לייזר + מילוי בחומרים צמנטים כדוגמת "סיקה רפ" או ש"ע
				איטום
52,650.00	405.00	130.00	מ"ר	פוליאוריאה בהתזה חמה, 100% פוליאוריאה, כולל הגנת UV, מאושרת למי שתיה, שכבה מינימלית 2 מ"מ
11,960.00	92.00	130.00	מ"ר	שפכטל אפוקסי מסוג סיקה 720 או ש"ע כשכבה מקדימה לאיטום בפוליאוריאה
8,970.00	69.00	130.00	מ"ר	ניקוי בטונים כהכנה לאיטום בפוליאוריאה ע"י התזת חול או שטיפה בלחץ גבוה
				תאורה
15,960.00	1,995.00	8.00	יחידה	גוף תאורה שקוע קיר מנירוסטה בהספק של 3W דגם IG- 63-47R-NR תוצרת לד דיזיין
950.00	950.00	1.00	יחידה	ספק כח במתח נמוך 12/24V להזנת גופי תאורה
1,456.00	13.00	112.00	מטר	כבל בציפוי ניאופרן 2*2.5 מ"מ
559.00	13.00	43.00	מטר	צינור שרשורי להשחלת כבלי חשמל בקוטר 50 מ"מ

תחזוקה AS MADE+				
12,900.00	4,300.00	3.00	חודש	הפעלה ראשונית ותחזוקה לחודשים ראשונים כולל טיפול בצמחים ובצידוד עד מסירה סופית של הפרוייקט ללקוח
3,080.00	3,080.00	1.00	קומפלט	שרטוט תכנית AS MADE של הפרוייקט לפי הנחת צנרת וצידוד בפועל
				חיבור בריכה לשוחות עירוניות
80,000.00	80,000.00	1.00	קומפלט	חיבור בריכה לשוחות עירוניות
416,487.00				סה"כ לפני מע"מ

סה"כ	אומדן מחיר	כמות	יח' מידה	תאור	מספר
				תשתיות ותאורת כיכר	01.00.00.0000
				תשתיות בפיתוח	01.01.00.0000
				חפירות	01.01.01.0000
11,200.00	56.00	200.000	מטר	חפירת תעלות לכלים ברוחב עד 80 ס"מ ובעומק 100 ס"מ לרבות מצע וכיסוי חול סרטי סימון כסוי והידוק סופי	01.01.01.0010
3,200.00	64.00	50.000	מטר	כנ"ל אך ברוחב 100 ס"מ	01.01.01.0020
1,080.00	72.00	15.000	מטר	כנ"ל אך ברוחב 120 ס"מ ובעומק 120	01.01.01.0030
2,040.00	136.00	15.000	מ"ק	חפירה של תעלות כבלים בעבודת ידיים לרבות מצע וכיסוי חול, סרטי סימון, כיסוי והידוק סופי	01.01.01.0040
0.00	152.00	0.000	מטר	תוספת עבור ניסור כביש אספלט לרוחב עד 80 ס"מ לאורך הנחת צנרת והחזרתו למצב	01.01.01.0050
525.00	15.00	35.000	מטר	שילפי הניסור	01.01.01.0060
1,185.00	79.00	15.000	מטר	תוספת עבור לבנים או פלטות להגנה עטיפת צנרת בבטון ב-20 בתוך חפירה קיימת בהיקף של 10 ס"מ סביב הצנרת (עד 8 קנים 4")	01.01.01.0070
100.00	4.00	25.000	מטר	סרט פלסטי צהוב תקני ברוחב 16 ס"מ לסימון כבל באדמה	01.01.01.0080
7,280.00	7,280.00	1.000	יח'	תא בקרה תקני של בזק מס' 1A כולל מכסה	01.01.01.0090
7,280.00	7,280.00	1.000	יח'	תקני מסוג B125	01.01.01.0100
				תא בקרה תקני של בזק מס' 1A כולל מכסה	
				תקני מסוג D400	
				תא בקרה עגול בקוטר 60 ס"מ ובעומק מדרש עם קרקעית ופתח ניקוז לרבות חפירה, התקנה, תקרה מכסה מתאים ל 12.5 טון, שילוט, הכנת פתחים, איטום וחצץ בתחתית.	
1,130.00	1,130.00	1.000	יח'	תא בקרה עגול בקוטר 80 ס"מ ובעומק מדרש עם קרקעית ופתח ניקוז לרבות חפירה, התקנה, תקרה מכסה מתאים ל 12.5 טון, שילוט, הכנת פתחים, איטום וחצץ בתחתית.	01.01.01.0110
1,770.00	1,770.00	1.000	יח'	תא בקרה במידות 100X100X100 ס"מ מבזקיט או יציקת בטון עם קרקעית ופתח ניקוז לרבות חפירה, התקנה, תקרה מכסה מתאים ל 12.5 טון, שילוט, הכנת פתחים, איטום וחצץ בתחתית.	01.01.01.0120
19,200.00	2,400.00	8.000	יח'	איטום וחצץ בתחתית.	01.01.01.0130
3,120.00	1,560.00	2.000	יח'	מכסה לראש בקרה עגול מיציקת ברזל עם סמל הרשות B125	01.01.01.0140
				מובלים	01.01.02.0000
2,625.00	35.00	75.000	מטר	צינור פלסטי קוטר 75 מ"מ עבור קווי טלפון ותשתיות בטון. בהתאם לדרישות חברת "הבזק" ק"ע 13.5	01.01.02.0010
3,400.00	68.00	50.000	מטר	צינור רב שכבתי שרשרי קוטר 160 מ"מ	01.01.02.0020
4,785.00	31.90	150.000	מטר	כנ"ל אך קוטר 110 מ"מ	01.01.02.0030
4,175.00	16.70	250.000	מטר	כנ"ל אך קוטר 75 מ"מ	01.01.02.0040
2,250.00	12.50	180.000	מטר	כנ"ל אך קוטר 50 מ"מ	01.01.02.0050

5,300.00	106.00	50,000	מטר	צנור פ.י. ס.י. למתקני חשמל בקוטר 160 מ"מ עבי דופן 4.7 מ"מ בעל תקן ישראלי 61386-24 בעל קשיחות N8/מ', וחוס משיכה מנילון שזור 8 מ"מ, קומפלט	01.01.02.0060
8,640.00	64.00	135,000	מטר	צנור פ.י. ס.י. למתקני חשמל בקוטר 110 מ"מ עבי דופן עד 4.2 מ"מ בעל תקן ישראלי 61386-24 בעל קשיחות N8/מ', וחוס משיכה מנילון שזור 8 מ"מ, קומפלט	01.01.02.0070 01.01.03.0000
20,750.00	83.00	250,000	מטר	כלב נחושת מושלם בצנורות בחתך עד N2XY 5X16	01.01.03.0010
9,500.00	38.00	250,000	מטר	כלב נחושת מושלם בצנורות בחתך עד N2XY 3X10 להזנת בור מכונות של בריכה אקולוגית מוליך נחושת גלוי סמוך בקרקע בחתך 35 מ"מ	01.01.03.0020
11,025.00	31.50	350,000	מטר	ממ"ר מפלצת לכלב 5 גידים לחתך עד 35 מ"מ	01.01.03.0030
300.00	30.00	10,000	יח'	תאורת חוץ	01.01.03.0040 01.01.04.0000
				עמוד תאורה יהיה מאושר מחלקת מאור עיריית בת-ים וצבע העמוד יהיה על פי הנחיית מחלקת מאור	01.01.04.0010
			הערה	כל הכלים הנכנסים/יוצאים מהעמוד יהיו מושתלים בשרוול כפפה מתכווץ	01.01.04.0010
			הערה	לכל עמוד תאורה יבוצע הכנת תשתית לתקשורת DALI על פי הנחיות מחלקת מאור בת-ים	01.01.04.0010
396,000.00	16,500.00	24,000	יח'	עמודון תאורה \ בולבד, דקורטיבי גלילי עם הארה עליונה 360 מעלות LED 48W ובנוסף מודל תאורה מתכונן 27W LED כדוגמת SHUFFLE של חברת SCHREDER או שווה ערך מאושר	01.01.04.0010
37,440.00	1,560.00	24,000	יח'	יסוד לעמוד תאורה, כדורש ע"י ספק התאורה וקונסטרוקטור במידות עד 60X60X80 ס"מ, מבטון B-30 לרבות חפירה/חציבה, שריון מעבר, הארקות יסוד, בטון, ברזל זיון וברג עיגון אומים ודסקיות, הארקות	01.01.04.0020 01.01.05.0000
3,465.00	15.40	225,000	מ"ר	הארקות יסוד למבנה בריכה אקולוגית ואיזור גומחות לחיבור חשמל להזנת בריכה	01.01.05.0010
920.00	230.00	4,000	יח'	ציאת חוץ מסבכת הארקה בברזל מגולוץ 5X40 מ"מ לרבות תיבה מוגנת מים ושילוט אלקטרוני הארקה באורך 3 מטר עשוייה ממוטות פלדה מצופים נחושת בקוטר 19 מ"מ ובאורך 1.5 מטר כל אחת תקועים אנכית בקרקע, לרבות אביזרים מקוריים לרבות שוחה מבטון בקוטר 50 ס"מ ובעומק 60 ס"מ ומכסה B125	01.01.05.0020
4,500.00	750.00	6,000	יח'	פס להשוואת פוטנציאליים עשוי מנחושת	01.01.05.0030
1,900.00	380.00	5,000	יח'	בחנת 40X4 ס"מ עבור 7 מוליכים	01.01.05.0040 01.01.06.0000
				שונות	
			הערה	בריקות מקור הזנה לתאורת שצ"פ למרכזיית תאורה קיימת ע"פ הנחייה ודרישות של מהנדס מחלקת מאור עיריית בת-ים.	01.01.06.0010

4,900.00	4,900.00	1,000	קומפ'	גומחת בטון (להתקנת פילר מונים) מאושר חברת החשמל מידות פנים 280X88X55 לרבות חפירה והתקנת מ"מ להתקנת מונה לדנת בריכה אקולוגית.	01.01.06.0010
1,800.00	1,800.00	1,000	קומפ'	גומחת בטון להתקנת לוח חשמל מידות פנים 250X80X40 ס"מ לרבות חפירה והתקנת לוח חשמל כולל מפסק ראשי של בריכה אקולוגית 1X40A כולל סליל ניתוק לחצן חירום ומגעי עזר וכל ציוד אחר אשר יידרש ע"י עיריית בת ים	01.01.06.0020
1,600.00	1,600.00	1,000	קומפ'	בריקות מתקן תאורת שצ"פ כולל בדיקות היתכנות להתחברות לעמוד ק"י"ם ו/או למרכזייה ק"י"מת ע"י בודק מוסמך ומאושר על ידי מחלקת מאור עיריית בת ים	01.01.06.0030
1,600.00	1,600.00	1,000	קומפ'	בריקות מתקן חשמל בריכה אקולוגית עד לחיבור סופי לחברת החשמל	01.01.06.0040
1,000.00	1,000.00	1,000	קומפ'		01.01.06.0050

586,985.00

סה"כ

מספר	תאור	יח' מידה	כמות	מחיר	סה"כ	אומדן
00.00.0000	השבטים כיכר סופי					
41.00.0000	פרק 41					
41.01.0000	תת פרק 1					
41.01.0001	הערה: ראש מערכת ג בשצפ מבוצע בשלב זמני בהרכב מלא כולל הפעלות עתידיות	הערה				
41.01.0010	צנרת השקיה מחירי הצנרת כוללים גם חפירה וכיסוי מחירי הצנרת כוללים את כל החיבורים והאביזרים הנדרשים לביצוע העבודה, מחברים, מחברי T וכו', כל חיבורי הצנרת התת קרקעית ועל קרקעית יהיו במצמד ולא באביזרי שן.	הערה				
41.01.0065	צינור פוליאתילן בקוטר 25 מ"מ דרג 6	מטר	500.000	13.00	6,500.00	
41.01.0070	צינור פוליאתילן בקוטר 32 מ"מ דרג 6	מטר	200.000	14.00	2,800.00	
41.01.0075	צינור פוליאתילן בקוטר 40 מ"מ דרג 6	מטר	200.000	20.00	4,000.00	
41.01.0080	צינור פוליאתילן בקוטר 50 מ"מ דרג 6	מטר	50.000	25.00	1,250.00	
41.01.0085	צינור פוליאתילן בקוטר 63 מ"מ דרג 6	מטר	300.000	28.00	8,400.00	
41.01.0140	טפטוף חום 16 מ"מ מווסת רע"מ נטפים או נען דן או ש"ע, 2.3-1.6 ל"ש כל 0.5 0.3- מ'.	מטר	800.000	7.00	5,600.00	
41.01.0160	טבעת לעץ מצינור 16 מ"מ עם 10 טפטפות.	יח'	60.000	40.00	2,400.00	
41.01.0180	הערה: מחירי השרוולים כוללים חפירה, הטמנת השרוול, כיסוי בחול וסגירה.	הערה				
41.01.0200	שרוול פוליאתילן בקוטר 75 מ"מ בדרג 10.	מטר	200.000	45.00	9,000.00	
41.01.0210	שרוול פוליאתילן בקוטר 110 מ"מ בדרג 10.	מטר	50.000	45.00	2,250.00	
41.02.0000	תת פרק 2					
41.02.0267	ממטיר "HUNTER" דגם I-20 או ש"ע, פלסטי היקפי או גזרתי, אולטרה עם כיסוי גומי	יח'	60.000	147.00	8,820.00	
41.02.0520	שטיפת המנקז לפי פרט כולל הגנה בארגז.	קומפ'	10.000	250.00	2,500.00	
41.02.0550	שוחת אביזרים מבטון בקוטר 80 ס"מ כולל מכסה עם כיתוב השקיה.	קומפ'	2.000	1,200.00	2,400.00	

55,920.00

סה"כ

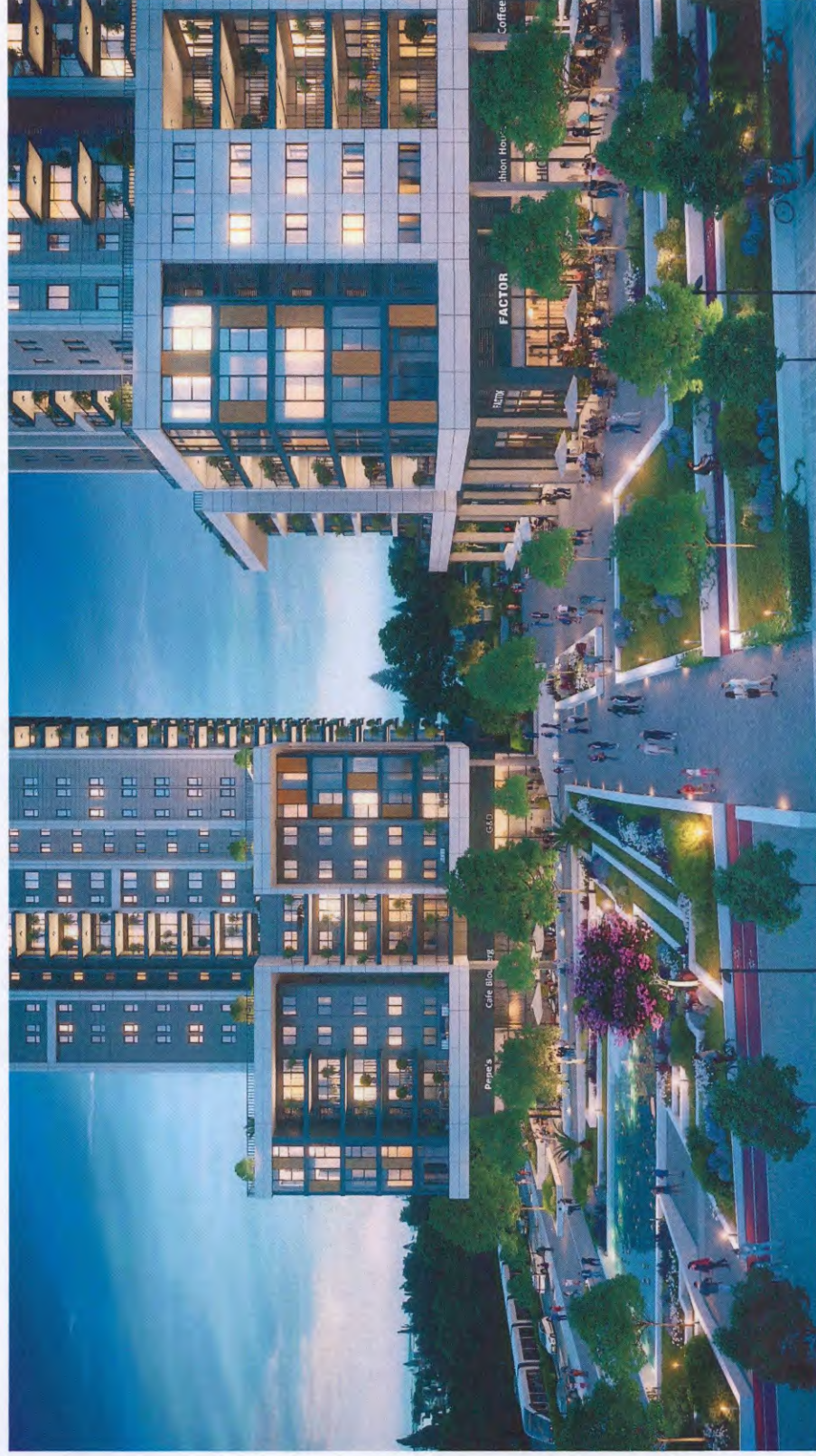
בת ים השבטים - כיכר בלבד					סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
					01	עבודות עפר				
					01.030	חפירה ו/או חציבה				
2,000.00	80	25.00	מ"ק		01.030.1110	חפירה ו/או חציבה כללית בשטח לעומק שאינו עולה על 1 מ' לכמות מעל 100 מ"ק ועד 500 מ"ק				
1,975.00	79	25.00	מ"ק		01.030.1160	חפירה ו/או חציבה כללית בשטח לעומק כולל בין 1 מ' עד 3 מ' לכמות מעל 100 מ"ק ועד 500 מ"ק				
					01.050	מילוי מובא, מצעים והידוק				
7,200.00	7.2	1,000.00	מ"ר		01.050.0210	הידוק מבוקר של שתית (קרקעית חפירה) ו/או פני קרקע טבעיים				
					02	עבודות בטון יצוק באתר				
					02.061	קירות בטון				
4,800.00	1600	3.00	מ"ק		02.061.0040	קירות בטון ב-30 (שקיעה 5", חשיפה 2-4) בעובי 25 ס"מ				
					06	נגרות אומן ומסגרות פלדה				
					06.055	מאחזי יד ופסי הגנה מפלדה, עץ, אלומיניום ופלסטיק				
						נגיש- מאחז יד לכבש או לפודסט בחדר מדרגות מותקן לקיר או לצידי מעקה בנוי מצינור פלב"מ 304 (נירוסטה), קוטר צינור חיצוני 3-4 ס"מ עם כיפוף בקצוות המאחז (הנמדד בנפרד), מורכב בגובה 90-95 ס"מ מפני המשטח המוגמר או מפני קצה השלח במדרגות, מרווח חופשי לאחידה מסביב למאחז 4 ס"מ מינימום מהפנים החיצוני של הצינור, לרבות חיזוקים לקיר/מעקה ורוזטות לכיסוי החיבור, לפי דרישות ת"י 1918 חלקים 3.1. (סימון מישושי בקצה המאחז בכל קומה נמדד בנפרד)				
7,300.00	730	10.00	מ'		06.055.0049					
2,000.00	200	10.00	יח'		06.055.0054	נגיש- תוספת למאחז יד מפלב"מ (נירוסטה) עבור כיפוף קשתי בקצה המאחז לרבות כיפה				
					08	מתקני חשמל				
					08.012	תאי בקרה בעבודות חשמל				
1,560.00	1560	1.00	יח'		08.012.0070	מכסה בקוטר 60 ס"מ לתא בקרה מיציקת ברזל עם סמל הרשות, 1258 לרבות פינוי הקיים, אם נדרש				
					10	עבודות ריצוף וחיפוי				
					10.061	סימוני אזהרה בריצוף				
7,600.00	760	10.00	יח'		10.061.0060	נגיש- משטח גבשושיות התראה מפלב"מ 316 (נירוסטה) במידות 120/60 ס"מ, לפי דרישה ת"י 1918 חלק 6				
					40	פיתוח נופי				
					40.053	ריצוף באבנים משתלבות				
98,550.00	219	450.00	מ"ר		40.053.0318	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 7 ס"מ, דגם "יהלום" או ש"ע, במידות 20/20 ס"מ, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע), גוון צבעוני - על בסיס מלט לבן (סופר סטון) ו/או לבן ו/או גווני קוקטייל				
97,310.00	263	370.00	מ"ר		40.053.0477	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 7 ס"מ, מלבני במידות 30/60 ס"מ ו/או 40/60 ס"מ, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע) בגוונים שונים על בסיס מלט לבן, גמר מלוטש				
20,400.00	204	100.00	מ"ר		40.053.0634	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 7 ס"מ, דגם "רמות" או ש"ע במידות שונות סט של 8 אבנים, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע), גוון צבעוני - על בסיס מלט לבן (סופר סטון) ו/או לבן ו/או גווני קוקטייל				
5,660.00	283	20.00	מ"ר		40.053.2502	נגיש- אבן סימון/אזהרה מוביל (עם בליטות או פסים) לאנשים כבדי ראייה (עיוורים) בהנמכת ריצוף במעברי חציה, במידות 20/20/6 ס"מ, לפי ת"י 1918 חלק 6, בגוון צבעוני על בסיס מלט לבן (סופר סטון) ו/או לבן ו/או צהוב ו/או גווני קוקטייל				
7,340.00	367	20.00	מ"ר		40.053.2503	נגיש- אבן סימון/אזהרה מוביל (עם בליטות או פסים) לאנשים כבדי ראייה (עיוורים) בהנמכת ריצוף במעברי חציה, במידות 20/20/6 ס"מ, לפי ת"י 1918 חלק 6, בגווני אקרסטון בגמר מסותת אבני חבק "דגם 4" או ש"ע, במידות 25/25/7 ס"מ עם חור פנימי בקוטר "8", "6", "4", "3" (מורכב מ-2 אבנים), בגוונים שונים על בסיס מלט לבן, בגמר מסותת				
650.00	130	5.00	קומפ		40.053.2835	אבני שפה וגן, אבני תיחום				
49,500.00	198	250.00	מ'		40.054.0706	אבן גן במידות 12.5/18.75/50 ס"מ דגם "רמות", לרבות יסוד ומשענת בטון, גוון צבעוני - על בסיס מלט לבן בגמר מסותת				
					40.070	קירות כובד וגדרות בטון				
4,550.00	130	35.00	מ'		40.070.0142	נדבכי ראש (קופינג) מאריחי בטון מסוג "אבני קאנטרי מנור" או ש"ע ברוחב 27.5 ס"מ ובעובי 7.5 ס"מ לקיר גדר ישר/תומך, מחיר יסוד 75 ש"ח/מ"א, לרבות הדבקה בדבק צמנטי גמיש				

22,750.00	650	35.00	מ'	קיר כובד/תומך נמוך בגובה 56-65 ס"מ מעל פני הקרקע (בתוספת שורת אבנים טמונה מתחת לפני הקרקע), בנוי מאבני בטון מסוג "קאנטרי מנור" תוצרת בלוק אמריקה" או ש"ע ברוחב 25 ס"מ, לרבות חפירה, מפתן פילוס, בד גיאוטכני, חצץ מנקז בגב הקיר והדבקה האבנים בדבק צמנטי גמיש מסוג "C2TE-S2" או ש"ע	40.070.0314
6,930.00	4.62	1,500.00	מ"ר	41 גינון והשקיה 41.010 הכשרת קרקע 41.010.0010 הסרת צמחיה וניקוי השטח (יבוצע לפי דרישה בלבד לפני עבודות שתילה ובינוי) 41.011 עיבוד הקרקע, אדמת גן וקומפוסט דשן אורגני, זבל פרות או עופות או תערובת שלהם מסוג קומפוסט מחוטא לשטחי גינון בכמות של 20 מ"ק לדונם	41.011.0135 41.011.0210
7,800.00	5.2	1,500.00	מ"ר	41.012 טוף, חלוקי אבן ושבבי עץ צבעוניים 41.012.0010 טוף שחור 4-20 בשקי ענק 1.5 מ"ק לרבות אריזה רכה והובלה 41.012.0060 חלוקי נחל בשן לבן גודל 4, 3, 2, 1 גוון לבן בשקי ענק 1.5 טון לרבות אריזה רכה והובלה 41.012.0070 חלוקי נחל בשן לבן גודל 7, 6, 5 גוון לבן בשקי ענק 1.5 טון לרבות אריזה רכה והובלה 41.012.0090 אבני דריכה טבעיים מסוג בזלת בגודל של כ- 55/45 ס"מ ובעובי של 3 ס"מ, לרבות חפירה לצורך הנחת האבן (במידה ונדרש)	41.011.0135 41.011.0210 41.012 41.012.0010 41.012.0060 41.012.0070 41.012.0090
42,000.00	70	600.00	מ"ק	41.013 תוחמי דשא, מגבילי שורשים, בתי גידול לעצים, כוורות לשריון דשא ויריעות מגביל שורשים מונע חדירת שורשי עצים לכבישים ומדרכות ומונע נזקים למערכות ניקוז וביוב, עשוי מצינור "פלדקס" או ש"ע המיוצר מפוליאתילן ומחוזק בפלדה בקוטר 50 ס"מ ובגובה 60 ס"מ נטיעה והעתקת עצים בתחום האתר שתילים בגודל 4 (3 ליטר)	41.011.0210 41.012 41.012.0010 41.012.0060 41.012.0070 41.012.0090 41.013
4,390.00	439	10.00	יח'	מגביל שורשים מונע חדירת שורשי עצים לכבישים ומדרכות ומונע נזקים למערכות ניקוז וביוב, עשוי מצינור "פלדקס" או ש"ע המיוצר מפוליאתילן ומחוזק בפלדה בקוטר 50 ס"מ ובגובה 60 ס"מ נטיעה והעתקת עצים בתחום האתר שתילים בגודל 4 (3 ליטר)	41.013.0131 41.020 41.020.0040
34,375.00	27.5	1,250.00	יח'	עצים בגודל 9 מקבוצת עצים מורכבים ואיטיי צימוח, בקוטר גזע 63 מ"מ המדוד בגובה 20 ס"מ מעל פני הקרקע, נפח גוש 72 ליטר, לרבות 50 ליטר קומפוסט, דשן בשחרור איטי, 3 סמוכות עץ מחוטאות באורך של 3.0 מ'. המחיר הינו לכמות מינימלית של 20 עצים	41.020.0040 41.020.0193
46,720.00	1460	32.00	יח'	שתילת דשא והנחת דשא סינטיטי 41.030 הכנת שטח למדשאה (מעל 250 מ"ר), לרבות קומפוסט, דישון ויישור סופי 41.030.0010 מרבדי דשא (מעל 250 מר), מזן קיקויו או טיפואי לרבות טיפול 30 יום	41.030 41.030.0010 41.030.0030
8,075.00	9.5	850.00	מ"ר	ריהוט חוץ, מתקני משחק וכושר	41.030.0030
23,800.00	28	850.00	מ"ר	42 ספסלים 42.020 נגיש- ספסל דגם "עדן" כדוגמת "שחם אריכא" או ש"ע במידות 160/59 ס"מ ובגובה 80 ס"מ, עשוי מלוחות עץ אורן גושני צבוע ומשומן, שילדה, רגליים ומסעדי היד מציקת ברזל צבוע בתנור, לרבות ביסוס/עיגון	42 42.020 42.020.0180
13,400.00	2680	5.00	יח'	ספסל יחיד דגם "נוח קפה" כדוגמת "אי אם שגב" או ש"ע, במידות 58/52 ס"מ ובגובה 45 ס"מ, עשוי מקונסטרוקציה של צינורות מכופפים, המושב והמשענת בנויים משלבים של אלומיניום/פלדה מגולוונת, צבועים בתנור בצביעה אלקטרוסטטית המרותכים לגוף, לרבות ביסוס/עיגון	42.020.0180 42.020.1700
8,330.00	1190	7.00	יח'	אשפתונים, מסתורי אשפה ופחים טמוני קרקע/שקועי קרקע 42.041 אשפתון גלילי עשוי מפלדה מגולוונת וצבועה בתנור בצביעה אלקטרוסטטית בנפח 45 ליטר, בקוטר 37 ס"מ ובגובה 76 ס"מ, דגם "אור" כדוגמת "הדס ריהוט רחוב" או ש"ע, לרבות מיכל פנימי מגולון הקשור באמצעות שרשרת לגוף האשפתון, מאפרה וביסוס/עיגון	42.041 42.041.0028
1,770.00	1770	1.00	יח'	אשפתון מלבני עשוי מפלדה מגולוונת וצבוע בתנור בצביעה אלקטרוסטטית בשילוב מלוחות עץ בנפח 90 ליטר, במידות 51/40 ס"מ ובגובה 86 ס"מ, דגם "טל" כדוגמת "הדס ריהוט רחוב" או ש"ע, לרבות מיכל פנימי נשלף מפלדה מגולוונת, מכסה נפתח עם צירים, מאפרה נשלפת מפלב"מ (נירוסטה) וביסוס/עיגון	42.041.0028 42.041.0075
12,400.00	2480	5.00	יח'	44 גידור 44.021 מעקות הולכה והפרדה למדרכות ושטחים ציבוריים מעקה הפרדה למדרכה ומחסום לגנים ציבוריים דגם "הרדוף פריז X" או ש"ע בגובה 1.1 מ' מעל פני המדרכה, מסגרת עשויה מפרופילים 30/20/1.5 מ"מ, בתוך המסגרת שני פרופילים 30/20/1.5 בצורת "X", המסגרת מחוברת לעמודים מפרופילים 50/50/1.8 מ"מ. המעקה ביחידות של 2.0 מ', לרבות יסודות בטון בודדים או עיגון בבטון	44 44.021 44.021.0036
5,700.00	570	10.00	מ'	מעקות לבניה ורוויה 44.022 מעקה דגם "כנרת" או "גדרה" או ש"ע עם עמודי פלדה מפרופיל 60/60/2.2 מ"מ כל 2.0 מ' ובגובה 1.2-1.3 מ' וניצבים מפרופילים 20/20/1.5 מ"מ ובמרווח של 99 מ"מ המחברים לפרופילים אופקיים 50/25/2 מ"מ, לרבות חיבור המסגרת לעמוד במחברים עיוורים ויסודות בטון בודדים	44.022 44.022.0012
10,600.00	530	20.00	מ'	51 סלילת כבישים ורחבות 51.010 עבודות הכנה ופירוק	51 51.010

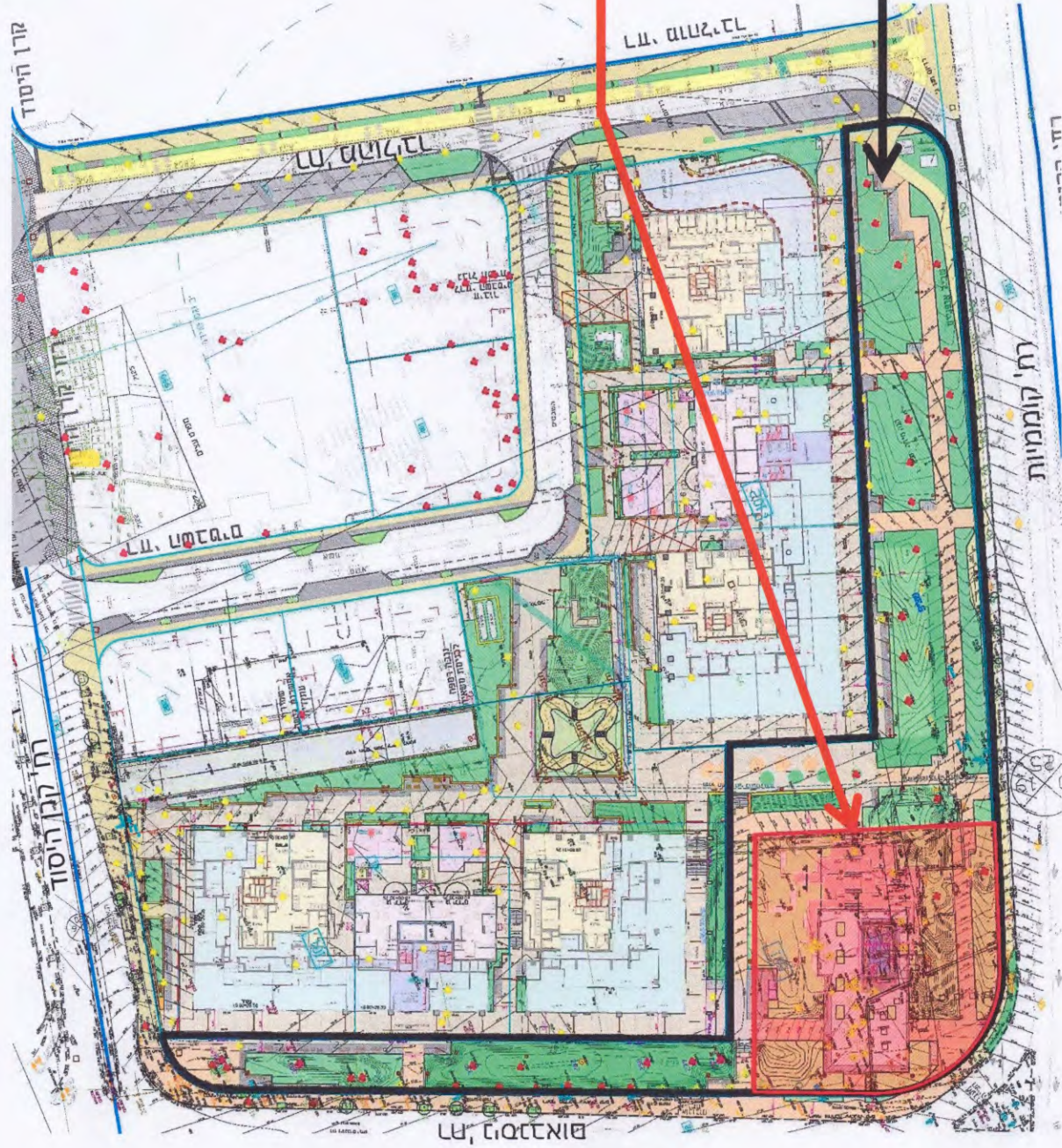
				פינוי פסולת (של אחרים) הקיימת באתר - לפני תחילת עבודות הקבלן בשטח. פינוי והובלת הפסולת ע"י מכולה בנפח 15 מ"ק. המחיר כולל העמסה ואגרת פינוי. העבודה תבוצע לפי דרישה בלבד	51.010.0011
44,000.00	2200	20.00	קומפ	חישוף השטח בעובי עד 20 ס"מ לכמות של מעל 5000 מ"ר	51.010.0021
8,000.00	4	2,000.00	מ"ר	חרישה ותיחוח פני מצעים לעומק עד 10 ס"מ, פילוס והידוק מבוקר, לרבות פינוי עודפי חפירה עקירת עצים בשלמותם (לרבות כריתת העץ ועקירת הגדם) שהיקף גזעם הנמדד בגובה 1.0 מ' מעל פני הקרקע הינו מעל 30 ס"מ ועד 40 ס"מ וגובהם עד 6.0 מ', לרבות ריסוס הבור, מילוי הבור והידוק (המחיר ל-6 עצים מינימום, עבור כמות קטנה יותר - ראה הערות בתחילת תת הפרק),	51.010.0048
5,800.00	580	10.00	יח'	כופר ע"ח המזמין עקירת עצים בשלמותם (לרבות כריתת העץ ועקירת הגדם) שהיקף גזעם הנמדד בגובה 1.0 מ' מעל פני הקרקע הינו מעל 90 ס"מ ועד 120 ס"מ וגובהם עד 6.0 מ', לרבות ריסוס הבור, מילוי הבור והידוק (המחיר ל-6 עצים מינימום, עבור כמות קטנה יותר - ראה הערות בתחילת תת הפרק),	51.010.0052
11,100.00	1110	10.00	יח'	כופר ע"ח המזמין	51.010.0060
2,600.00	1.3	2,000.00	מ"ר	ריסוס שטחים בחומר הדברה לקטילת שורשי צמחיה ועשבי בר	51.010.0062
850.00	85	10.00	מ'	טיפול בשורשי העצים בפארקים, גינות וכד', לרבות ניסור השורשים ומילוי הבור בחול מהודק ברוחב עד 80 ס"מ ובעומק עד 1.0 מ'	51.010.0220
2,700.00	540	5.00	יח'	התאמת גובה תאי מים או ביוב לגובה עד 30 ס"מ (ללא פירוק תקרה), כולל פירוק והרכבה מחדש של מכסה או רשת קיימים	51.010.0234
5,300.00	1060	5.00	יח'	הגבהה או הנמכת תאי מים או ביוב קוטר 180 ס"מ לגובה עד 30 ס"מ, לרבות פירוק והחזרת התקרה והמכסה הקיימים	51.010.0241
2,750.00	550	5.00	יח'	פירוק תאי קליטה עם 3 רשתות, לרבות מילוי הבור עם חול או מצע מהודק	51.010.0243
975.00	195	5.00	מ"ק	תוספת לסעיפי פירוק תאי קליטה או תאי בקרה עבור מילוי הבור בתערובת CLSM במקום מילוי בשכבות חול/מצע מהודק	51.010.0262
3,100.00	620	5.00	יח'	הנמכת תאי קליטה 3 רשתות לגובה עד 30 ס"מ	51.010.0460
8,950.00	17.9	500.00	מ"ר	פירוק ריצוף אבנים משתלבות, לרבות שכבת מצע חול 5 ס"מ	51.010.0474
4,250.00	85	50.00	מ"ר	פירוק מסלעה, לרבות פינוייה	51.010.0489
				תיקון קטעי ריצוף באבנים משתלבות, לרבות פירוק האבנים הקיימות, השלמת מילוי מצע וחול, ריצוף באבנים משתלבות חדשות שיותאמו לריצוף הקיים (מחיר יסוד לאבן 55 ש"ח/מ"ר) הכל עד גמר מושלם. המחיר הינו לשטח מעל 15 מ"ר ועד 20 מ"ר	51.010.0502
26,400.00	176	150.00	מ"ר	פירוק מעקות הולכה או הפרדה להולכי רגל, לרבות מילוי בור היסוד, לשימוש חוזר	51.030
3,200.00	64	50.00	מ'	מצעים ותשתיות	51.030.0010
60,000.00	200	300.00	מ"ק	מצע סוג א' לרבות פיזור והידוק מבוקר, המצע יסופק ממחצבה מאושרת.	51.071
				ייצוב, חיפוי ודיפון מדרונות, קרקע טבעית ותעלות	51.071.0220
24,000.00	160	150.00	מ'	ייצוב מדרונות תלולים בגלילי סיבי קוקוס מסוג "גאוקו-לוג" או ש"ע בקוטר 30 ס"מ עם יתדות עיגון סמויות	99
				חריגים	99.0001
20,000.00	2000	10.00	יח'	מכסה מלבני לאבנים משתלבות המתאים לשוחה בקוטר 60 ס"מ לעומס B-125 תוצרת "אקרשטיין" או ש"ע והכל לפי תכניות ותי" 489	99.0003
20,000.00	2000	10.00	יח'	ספסל דגם "עדן יחיד" כדוגמת "שחם אריכא" או ש"ע במידות 60/69 ס"מ ובגובה 84 ס"מ, עשוי מלוחות עץ אורן גושני צבוע ומשומן, שילדה, רגליים ומסעדי היד מיציקת ברזל צבוע בתנור, לרבות ביסוס/עיגון	99.0004
235,000.00	1000	235.00	מ"ר	תכנון וביצוע משטחי דק מלוחות סינטטיים בגוון לפי בחירת האדריכל, לוחות מונחים על גבי קונסטרוקציה עשויה בהתאם להערות היצרן כולל יחידות קצה, חיבורים נסתרים, פירזול, עמודים, עיגון לבטון ויסודות בטון, חיבור נסתר של לוחות עליונים בהתאם לתכניות ולפי פרטים, פתחי שוחות וכו' - באישור מנה"פ והאדריכל	99.0005
5,000.00	2500	2.00	יח'	שלט הנחיות התנהגות ושימוש סמוך לבריכה אקולוגית עם הפנייה לשלוש שפות (עברית, אנגלית, ערבית), הדפסה על לוח מתכת מגולוונת בעובי 4 מ"מ, עיצוב השלט יוגש לאישור האדר' ויועץ הבטיחות.	99.0006
62,400.00	7800	8.00	יח'	מושב דגם "ג'מייקה בטון ועץ כדוגמת "אקרשטיין" או ש"ע, במידות בקוטר 100 ס"מ, בטון בגוון לבן, לרבות ביסוס/עיגון	99.0007
67,200.00	16800	4.00	יח'	מושב דגם "ג'מייקה בטון ועץ כדוגמת "אקרשטיין" או ש"ע, במידות בקוטר 200 ס"מ, בטון בגוון לבן, לרבות ביסוס/עיגון	99.0008
20,000.00	20000	1.00	יח'	ספריית חוץ כדוגמת "GNH", ריהוט רחוב" או ש"ע, ספסל עשוי מקונס' פלדה מגולוונת וצבועה בתנור, דפנות ומדפים עשויים מעץ אורן מחוט וצבוע. עיגון וביסוס לפי קונסט'	99.0009
26,250.00	750	35.00	מ'	תעלת ניקוז מדגם SLOT תוצרת "אקו" או ש"ע, שיווק וולפמן, כולל כל האביזרים, חיבורים, יחידות פניה וקצה, קופסאות ביקורת, יסוד בטון וכלעבודות הדרושות בהתאם לתכניות ופרטים. חיבור לפי יועץ אינסטלציה.	99.0010
189,000.00	1400	135.00	יח'	אלמנט טריבונו טרומי RG-43 תוצרת "וולפמן" או ש"ע, בטון לבן מוחלק	99.0011
45,000.00	1000	45.00	יח'	אלמנט טריבונו טרומי RG OUT-43 תוצרת "וולפמן" או ש"ע, בטון לבן מוחלק	99.0012
20,000.00	1000	20.00	יח'	אלמנט טריבונו טרומי RG IN-43 תוצרת "וולפמן" או ש"ע, בטון לבן מוחלק	99.0013
30,000.00	2000	15.00	יח'	אלמנט טריבונו טרומי RG-44 תוצרת "וולפמן" או ש"ע, בטון לבן מוחלק	99.0014
30,000.00	1000	30.00	יח'	אלמנט מדרגות מרינה AC-64-33 תוצרת "וולפמן" או ש"ע, בטון לבן מוחלק	
1,580,160.00					

עבודות הריסה						
סה"כ	מחיר	במות	יח'	תאור	סעיף	
	מחיר	במות	יחידות	הריסה	01.99.001.0	
₪ 100,000	₪ 100,000	1.00	קומפלט	הריסה קירות ומשטחי בטון ופינוי כולל פינוי		
₪ 175,000	₪ 175,000	1.00	קומפלט	הריסת קיר בטון עם כיתוב כולל פינוי מוערך.		
₪ 175,000	₪ 175,000	1.00	קומפלט	הריסת של שבילים קיימים, קירות, משטחי ריצוף, משטחי אספלט, אבני גן וכדומה		
₪ 450,000						

עבודות הריסה				
סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר
	כריתת עצים	יחידות	כמות	מחיר
	כריתת עצים- חיוב בגין תשלום תב"ר עירוני עבור כריתת עצים בשטחי שצ"פ	קומפלט	1.00	407,694 ₪
				407,694 ₪



שצ"פ רחוב הקוממיות ניסנבאום



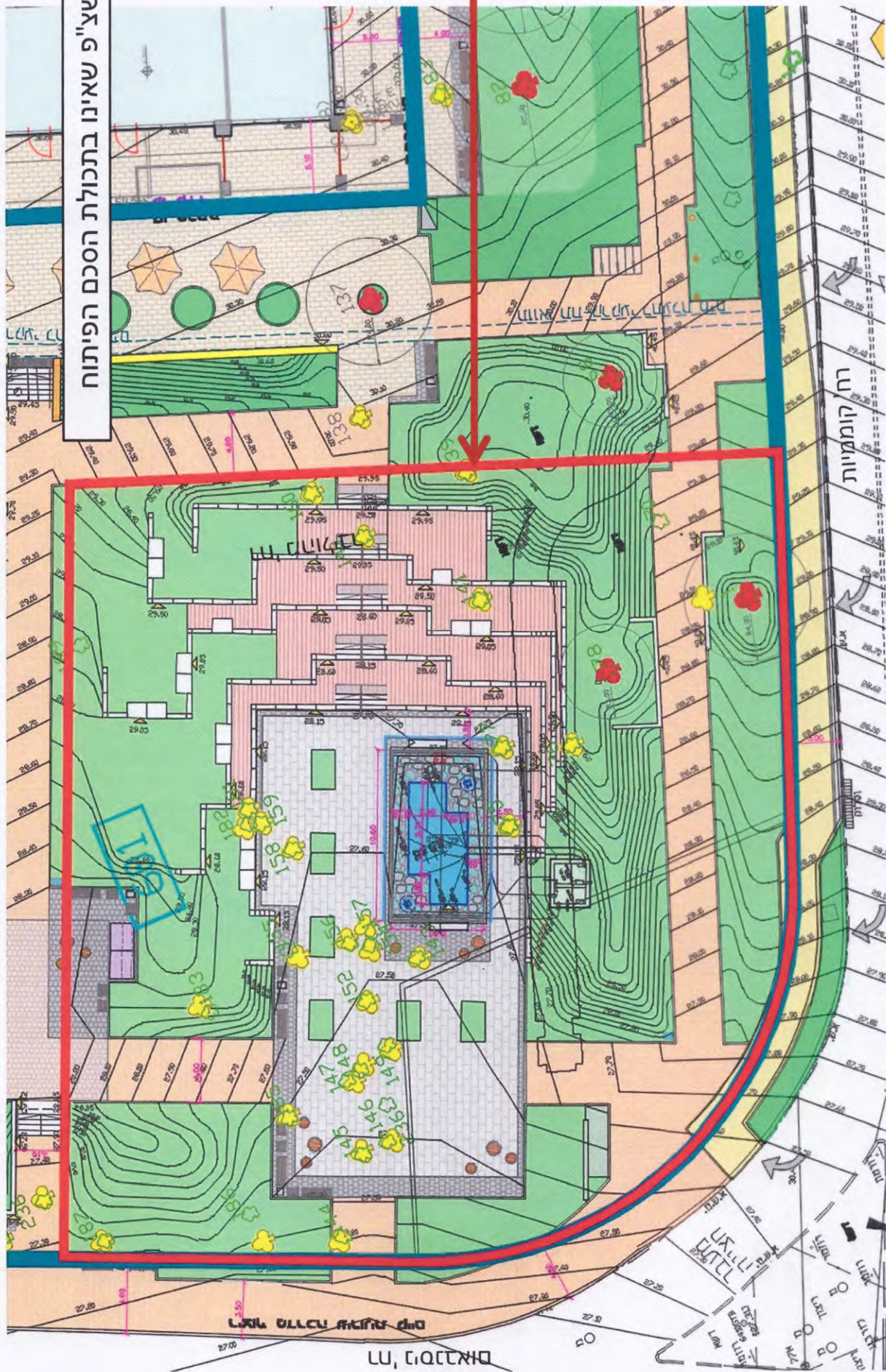
- שטח שצ"פ כולל 6,543 מ"ר.
- שטח שצ"פ שאינו בתכולת הסכם הפיתוח 2,125 מ"ר.

2125 מ"ר

תא שטח 601
6543 מ"ר

אזור שצ"פ שאינו בתכולת הסכם הפיתוח

מ"ר 2125



[illegible][illegible]

פרוטוקול ישיבה מיום 16.12.2025 הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת-ים עם חברת "אלמוג פינני בינוי בע"מ ח.פ. 514682434" בתחום תכנית בי/2/591 – כ"ט בנובמבר, בת ים.

נוכחים:

מר רני רוזהנייס – מנכ"ל העירייה
מר מרדכי ברשישת – גזבר העירייה חבר ועדה
אדרי' ישי ולנסי – מהנדס העיר – חברת ועדה
עו"ד חנה כהן- יועמ"ש – חברת ועדה
מר עמית בן שחר – סמנכ"ל תשתיות ופיתוח
אדר שירה שפרכר – אדריכלית העיר
גבי דורית מוריה – מנהלת אגף מוניציפאלי.
מר עומר זיו – מנהלת מינהלת התחדשות עירונית
מר דורון עמית – מנהלת התחדשות עירונית

בטרם אישורנו להסכם זה עמדו בפנינו המסמכים המצ"ב

- אומדן של אגרות והיטלים
- אומדן עלויות עבודות הפיתוח נשוא החוזה
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה
- תשריט-מטלות ציבוריות לפיתוח השצ"פ

מהלך הדיון

נושא הדיון הוא בחינת התקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לפי חוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות לביצוע עבודות פיתוח הכוללות פיתוח שצ"פ, עם חברת "אלמוג פינני בינוי בע"מ ח.פ. 514682434" בפטור ממכרז בהתאם לתכנית בי/2/591 - פינני בינוי כ"ט בנובמבר - מתחם מערבי ומזרחי, תכנית מס' 502-0749986.

מהלך הדיון

- מדובר בתכנית פינני בינוי במתחם כ"ט בנובמבר, אשר גובל במזרח עם נתיבי איילון, בצפון עם רחוב כ"ט בנובמבר ובדרום עם רחוב הרב ניסים יצחק ורחוב יל פרץ. רח' אסירי ציון עובר במרכז התכנית.
- התכנית כוללת הריסה של 8 מבני מגורים קיימים ובהם 224 יח"ד, וחקמה של 964 יח"ד טה"כ, וכן שטחי מסחר ותעסוקה.

- בתחום התכנית ששטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200) המיועד לבייט עתידי אשר אינו נשוא הסכם זה ויוקם על ידי העירייה בעתיד.
- בתחום התכנית ובהתאם לתשריט המצב החדש, מוצעת רצועת שצ"פ בדופן המערבית של רחוב אסירי ציון. רצועת השצ"פ מחוברת לזיקת הנאה המשכית בתחום המתחם המערבי החוצה ממערב למזרח.
- שטח השצ"פ הנו 605 מ"ר.
- בכוונת העירייה להתקשר עם חיוזם בחסכם לפיתוח השצ"פ לעיל.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- אומדן עלויות פיתוח השצ"פ עומד על 531,317.11 ₪.
- אומדן זה הוכן בהתאם לתשריט המטלות ובהתאם לתכניות לביצוע, ואושר על ידי חטיבת תשתיות בעיריית בת ים.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

- אומדן אגרות והיטלי פיתוח לפרויקטים הנו: 42,289,810 ₪.

מסקנות

הועדה מחליטה בזאת לאשר את ההתקשרות עם חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ, לביצוע עבודות הפיתוח המפורטות לעיל ואת מנימוקים הבאים:

- א. אומדן של עלויות ביצוע עבודות פיתוח נבדק על ידי חטיבת תשתיות ונמצא כי התמורה עבור ביצוע עבודות הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מחסוג נשוא המכרז.
- ב. נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים כמפורט לעיל.
- ג. אנו מאשרים כי יש בביצוע העבודות על ידי קבלן פרטי משום יעילות כלכלית ומינהלית:

1) ביצוע עבודות פיתוח נדרש מטעמי יעילות ותיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מתחם של עבודות הפיתוח, שהוא מתחם מגודר.

במקום ששני קבלנים יבצעו עבודות (אחד עבודות פיתוח ושני עבודות בנייה של מגדל מגורים וחפירת חניון) דבר שיקשה על ביצוע תכלול ותאום – יהיה קבלן אחד שמבצע את כלל העבודה וכך ימנעו טעויות תכנוניות לגבי גובה חכביש ופיתוח השצ"פ ותהיה רציפות בניה בין השטח הציבורי לשטח הפרטי.

2) מעבר לאמור יש בביצוע העבודות על ידי קבלן פרטי משום יעילות ומהירות לאור עומס העבודה הקיים בעירייה הכולל עבודות פיתוח בהיקף של מאות מליוני שקלים ומיעוט כ"א העוסק בכך.

יתרה מכך עבודות פיתוח אלו מהוות תנאי לאכלוס מבנה המגורים, ולכן כדי להבטיח שהעבודות יבוצעו במועד ולא יהיה עיכוב באכלוס במגדל שכן ליזם יש אינטרס לסיים את עבודות הפיתוח כמה שיותר מהר.

השירות המשפטי

- (3) הועדה מאשרת כי המחירים שנקבעו באומדן הינם מחירים סבירים ויעילים ולכן יש בהתקשרות זו כדי להביא למעילות ולחסכון עם העירייה.
- (4) הועדה מאשרת כי ההסכם לביצוע עבודות תשתית כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- (5) בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם להקמת התשתיות עם חברת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ".
- (6) הסכם זה טעון אישור מועצת העיר בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות.

חנה כהן-מוצקין
ראש מועצת העיר
מחוז מודא 17 בת-ים
28463

חנה כהן
יועמ"שית

מרדכי בר-שישט
גזבר העירייה

מרדכי ברשישט
גזבר העירייה

רוזנהיים רני
מנכ"ל עיריית בת-ים

מר רני רוזנהיים מנכ"ל
העירייה ויו"ר הועדה

ישי ולנסי
מהנדס-העיר
וממונה העירייה המקומית לתחילת
בת-ים

אדרי ישי ולנסי
מהנדס העיר

14.12.2025

לכבוד :

הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת-ים

א.נ.

הנדון: אישור הסכם פיתוח לביצוע עבודות פיתוח – העתיד – סלילת כביש, קו גז ופיתוח שצ"פ – מתחם מצדה (תכנית בי' / 529 / 1)

חוות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת-ים (להלן: "העירייה") בהסכם לפי הוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות לביצוע עבודות פיתוח הכוללות פיתוח שצ"פ (להלן: "עבודות פיתוח ו/או עבודות תשתיות") עם חברת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514682434 בפטור ממכרז בהתאם לתכנית בי' / 529 / 2 - פינוי בינוי כ"ט בנובמבר.

בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצ"ב

- אומדן של אגרות והיטלים
- אומדן עלויות עבודות הפיתוח נשוא החוזה
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה
- תשריט מטלות ציבוריות לפיתוח השצ"פ

מהלך הדיון

נושא הדיון הוא בחינת התקשרות עיריית בת-ים (להלן: "העירייה") בהסכם לפי הוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות לביצוע עבודות פיתוח הכוללות פיתוח שצ"פ, עם חברת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514682434 בפטור ממכרז בהתאם לתכנית בי' / 529 / 2 - פינוי בינוי כ"ט בנובמבר - מתחם מערבי ומזרחי, תכנית מס' 502-0749986.

בפני הועדה עמדו המסמכים המצ"ב

- אומדן של אגרות והיטלים
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה



מהלך הדיון

- מדובר בתכנית פיננסיית במוסדות, אשר גובל במזרח עם נתיבי איילון, בצפון עם רחוב כ"ט בנובמבר ובדרום עם רחוב הרב ניסים יצחק ורחוב י.ל.פרץ. רח' אסירי ציון עובר במרכז התכנית.
- התכנית כוללת הריסה של 8 מבני מגורים קיימים ובהם 224 יח"ד, והקמה של 964 יח"ד סה"כ, וכן שטחי מסחר ותעסוקה.
- בתחום התכנית ששטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200) המיועד לבי"ס עתידי אשר אינו נשוא הסכם זה ויוקם על ידי העירייה בעתיד.
- בתחום התכנית ובהתאם לתשריט המצב החדש, מוצעת רצועת שצ"פ בדופן המערבית של רחוב אסירי ציון. רצועת השצ"פ מחוברת לזיקת חנאה המשכית בתחום המתחם המערבי החוצה ממערב למזרח.
- שטח השצ"פ הנו 605 מ"ר.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היום בהסכם לפיתוח השצ"פ לעיל.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- אומדן עלויות פיתוח השצ"פ עומד על 531,317.11 ₪.
- אומדן זה הוכן בהתאם לתשריט המטלות ובהתאם לתכניות לביצוע, ואושר על ידי חטיבת תשתיות בעיריית בת-ים.

חיקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

- אומדן אגרות והיטלי פיתוח לפרויקטים הנו: 42,289,810 ₪.

מסקנות

הועדה מחליטה בזאת לאשר את ההתקשרות עם חברת אלמוג פיננסי בע"מ, לביצוע עבודות הפיתוח המפורטות לעיל ואת מנימוקים הבאים:

- אומדן של עלויות ביצוע עבודות פיתוח נבדק על ידי חטיבת תשתיות ונמצא כי התמורה עבור ביצוע עבודות הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים כמפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי יש בביצוע העבודות על ידי קבלן פרטי משום יעילות כלכלית ומינהלית:

- (1) ביצוע עבודות פיתוח נדרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מתחם של עבודות הפיתוח, שהוא מתחם מגודר. במקום ששני קבלנים יבצעו עבודות (אחד עבודות פיתוח ושני עבודות בנייה של מגדל מגורים וחפירת חניון) דבר שיקשה על ביצוע תכלול ותאום – יהיה קבלן אחד שמבצע את כלל העבודה וכך ימנעו טעויות תכנוניות לגבי גובה הכביש ופיתוח השצ"פ ותהיה רציפות בניה בין השטח הציבורי לשטח הפרטי.



- (2) מעבר לאמור יש בביצוע העבודות על ידי קבלן פרטי משום יעילות ומהירות לאור עומס העבודה הקיים בעירייה הכולל עבודות פיתוח בהיקף של מאות מליוני שקלים ומיעוט כ"א העוסק בכך. יתרה מכך עבודות פיתוח אלו מהוות תנאי לאכלוס מבנה המגורים, ולכן כדי להבטיח שהעבודות יבוצעו במועד ולא יהיה עיכוב באכלוס במגדל שכן ליום יש אינטרס לסיים את עבודות הפיתוח כמה שיותר מהר.
- (3) הועדה מאשרת כי המחירים שנקבעו באומדן הינם מחירים סבירים ויעילים ולכן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- (4) הועדה מאשרת כי ההסכם לביצוע עבודות תשתית כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- (5) בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם להקמת התשתיות עם חברת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ".
- (6) הסכם זה טעון אישור מועצת העיר בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות.

מרדכי בר שושט
גזבר העירייה

מרדכי בר שושט
גזבר העירייה

ישי ולנסי
מהנדס-העיר
ומהנדס הועדה המקומית לתכנון
ובת-ים

אדר' ישי ולנסי
מהנדס העיר



8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 502-0749986

בי/2/591- פינוי בינוי כ"ט בנובמבר - מתחם מערבי ומזרחי

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/04/2021

לאשר את התוכנית

08/06/2021

יו"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

תכנית המציעה התחדשות עירונית בשטח של כ-21 ד', אשר גובל במזרח עם נתיבי איילון, בצפון עם רחוב כ"ט בנובמבר ובדרום עם רחוב הרב ניסים יצחק ורחוב י.ל. פרץ. רח' אסירי ציון עובר במרכז התכנית, מפריד ומגדיר שני מתחמי בינוי- מזרחי ומערבי. התכנית כוללת הריסה של 8 מבני מגורים קיימים ובהם 224 יח"ד, ובמקומם הקמה של מבנים בעירוב שימושים- על רחוב כ"ט בנובמבר המתוכנן כציר ראשי תהיה חזית מסחרית, שטחי תעסוקה ומגדלי מגורים. על רחוב הרב ניסים יצחק יוקמו מבני מגורים בבינוי מרקמי בגובה 10 קומות. בנוסף, יוקצו במסגרת התכנית שטחים עבור מבני ציבור בהיקף של כ-5 דונם, וכן כ-600 מ"ר שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בי-2/591- פינוי בינוי כ"ט בנובמבר - מתחם מערבי ומזרחי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 502-0749986

1.2 שטח התכנית 22.529 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 לי"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 177322

קואורדינאטה Y 657339

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית גובל במזרח עם נתיבי איילון, בצפון עם רחוב כ"ט בנובמבר ובדרום עם רחוב הרב יצחק נייסים ורחוב י.ל. פרץ. רחוב אסירי ציון עובר במרכז ומגדיר שני מתחמים - מזרחי ומערבי.

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	אסירי ציון	1	
בת ים	אסירי ציון	2	
בת ים	אסירי ציון	7	
בת ים	אסירי ציון	6	
בת ים	אסירי ציון	3	
בת ים	אסירי ציון	5	
בת ים	אסירי ציון	4	
בת ים	כ"ט בנובמבר	42	
בת ים	כ"ט בנובמבר	46	
בת ים	כ"ט בנובמבר	40	
בת ים	כ"ט בנובמבר	36	
בת ים	כ"ט בנובמבר	38	
בת ים	פרץ	8	
בת ים	שבזי	6	
בת ים	שבזי	7	
בת ים	שבזי	3	
בת ים	שבזי	2	
בת ים	שבזי	5	
בת ים	שבזי	1	
בת ים	שבזי	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7178	מוסדר	חלק	2-4, 21-23, 38	35, 37

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

חולון



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
502-0216473	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0216473. הוראות תכנית 502-0216473 תחולנה על תכנית זו.	7097	8176	19/08/2015
בי/ 2 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 / א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971
בי/ 328	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328. הוראות תכנית בי/ 328 תחולנה על תכנית זו.	3248	3352	15/09/1985
בי/ 328 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 / א. הוראות תכנית בי/ 328 / א תחולנה על תכנית זו.	3807	165	25/10/1990



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 328 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 / ב. הוראות תכנית בי/ 328 / ב תחולנה על תכנית זו.	4197	2496	03/03/1994
בי/ 369	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 369 . הוראות תכנית בי/ 369 תחולנה על תכנית זו.	4510	2922	10/04/1997
בי/ 403	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 . הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בי/ 403 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 1 . הוראות תכנית בי/ 403 1 תחולנה על תכנית זו.	5237	339	16/11/2003
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/ 538	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 538 . הוראות תכנית בי/ 538 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046	04/11/2013
בי/ 143	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 143 . הוראות תכנית בי/ 143 תחולנה על תכנית זו.	2403		12/01/1978
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377 . הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
3 / 39 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 39 / 13. הוראות תכנית 3 / 39 / 13 תחולנה על תכנית זו.	3310	1524	06/03/1986



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			אילן פיבוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פיבוק		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:43 13/08/2020	אסנת ארנון	13/08/2020	73	1:1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים וכיוב	11:30 17/08/2020	אפרים מרינאנסקי	13/08/2020	1	1:500	מנחה	כיוון וניקוז
לא		23:16 02/08/2020	ישראל ענבל	28/07/2020	46	1:1	מנחה	טבלאות איוון והקצאה
לא		18:17 12/02/2020	יערה ספיר	12/02/2020	25	1:1	רקע	נספח חברתי
לא		14:49 25/06/2020	אילן פיבוק	09/02/2020	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		10:17 13/08/2020	עמי צרויה	12/08/2020		1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא		13:21 05/07/2020	מורחיי אייל	05/02/2020	20	1:1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13:20 05/07/2020	מורחיי אייל	09/02/2020		1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13:16 05/07/2020	עדנה הוד	26/06/2020	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז מי גר עילי	14:25 07/12/2020	אפרים מרינאנסקי	07/12/2020		1:500	מנחה	כיוון וניקוז
לא	נספח תשתיות, מים ביוב וניהול מי גר עילי.	14:25 07/12/2020	אפרים מרינאנסקי	07/12/2020	19	1:1	מנחה	תשתיות
לא		21:40 02/05/2020	ישראל ענבל	29/07/2019	38	1:1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא		14:37 08/06/2020	טל ברדה	03/06/2020	59	1:1	רקע	בדיקות הצללה
לא		18:55 02/06/2020	רם בן חיים	31/07/2019		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
	פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9233113	08-9293406	renew@almog-ltd.com



תכנון זמין
מועד הדפסה: 45

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9233113	08-9293406	renew@almog-ltd.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פיבקו		אילן פיבקו אדריכלים	תל אביב-יפו	המגדלור	13	03-6812027		office@pivko.com
יועץ אגרונומי	יועץ	מזרחי אייל			גבעים	(1)		052-2882884		eyalimim@gmail.com
	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	טשרניחובס קי	15	02-6252514		topsviva@gmail.com



תכנון זמין
מועד הדפסה: 45

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ram@ram.org.il		03-9613720	4	הנח"ל	ראשון לציון	רס מדידות	723	רס בן חיים	מודד	
info@kayamutshafa.com		03-9172202	2	קרליבך	תל אביב-יפו	קיימות ושפע בע"מ		טל ברדה	יועץ סביבתי	
ednahod@za-hav.net.il	03-5739966	03-5739739	3	תפוצות ישראל	גבעתיים	עדנה הוד תנועה- יעוץ ותכנון	35307	עדנה הוד	יועץ תחבורה	מהנדסת תנועה
efmar@netvision.net.il	03-5462540	03-5462487	4	חוני המעל	תל אביב-יפו	ד"ר א. מריניאנסקי-מהנדסים	02813	אפרים מריניאנסקי	יועץ תשתיות	מהנדס אזרחי
yara@geokg.com		03-6872222	50	דרך בגין	תל אביב-יפו	קבוצת גיאוקרטוגרפי	79301	יערה ספיר	יועץ	יועץ חברתי-אדריכל
Info@shamaoot.com		03-6566522	9	מצדה (2)	בני ברק	ישראל ענבל ושות' בע"מ	762	ישראל ענבל	שמאי	
kavnof@gmail.com		03-5171208	3	היכל התלמוד	תל אביב-יפו	קו אדריכלות	79851	עמי צרויה	יועץ נופי	אדריכל נוף

(1) כתובת: גברעם 7913000.

(2) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 3 קומה 10, מתחם B.B.C.

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
שטח כולל ליח"ד	כל השטח המותר לבניה, כולל שטח עיקרי, שטח שירות וממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה כגון מרפסות פתוחות, מרחב מוגן קומתי, חניות מקורות וכדומה)

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 בחלקו הדרומי - מזרחי של רחוב כ"ט בנובמבר, על ידי הריסת מבני המגורים הקיימים הכוללים 224 יח"ד, הקמת מבני מגורים חדשים שיכללו 964 יח"ד וכן שטחי מסחר ותעסוקה, והקצאת שטחים למבני ציבור ולשצ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

במתחם המזרחי:

1. הקצאת מגרש של כ-5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, וקביעת זכויות והוראות בינוי עבורו.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת שני מגדלי מגורים בני 37 קומות עם קומת קרקע מסחרית לכיוון רח' זמין מונה הדפסה 45
3. כ"ט בנובמבר, ו-3 מבני מגורים בני 10 קומות לכיוון רחוב הרב ניסים יצחק.
3. תוספת יח"ד במסגרת פינוי 136 יח"ד ובניית 583 יח"ד חדשות.

במתחם המערבי:

1. הקצאת שטח לשצ"פ בשטח של כ-600 מ"ר.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומשרדים עם קומת קרקע מסחרית.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת שני מגדלי מגורים בני 25 קומות הכוללים קומת קרקע מסחרית ומסד לתעסוקה לכיוון רח' כ"ט בנובמבר, ו-3 מבני מגורים בני 10 קומות לכיוון רח' הרב ניסים יצחק.
4. תוספת יח"ד במסגרת פינוי 88 יח"ד ובניית 381 יח"ד חדשות.



זמין מונה הדפסה 45

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	300
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	100
דרך מאושרת	500
דרך מוצעת	400
מגורים ומשרדים	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	300
חזית מסחרית	דרך מוצעת	400
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	מגורים ד'	300
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	301
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	100
קו בנין עילי	מגורים ד'	300
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	17,231	81.58
שפ"פ	3,153	14.93
שצ"פ	739	3.50
סה"כ	21,123	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,274.73	5.66
דרך מוצעת	504.62	2.24
מבנים ומוסדות ציבור	4,970.46	22.06
מגורים ד'	7,648.89	33.95
מגורים ומשרדים	7,522.77	33.39
שטח ציבורי פתוח	605.73	2.69
סה"כ	22,527.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. קומות המרתף: יותרו מקומות חניה ומתקני חניה, פריקה וטעינה, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, חדרי טכניים, חדרי אצירת אשפה, חדר דחסנית. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, שטחי שרות ואחסנה עבור שטחי המסחר. ב. קומת הקרקע: 1. מגורים: מבואות כניסה, שטחי שרות, שימושים לרווחת הדיירים, חדרי אצירת אשפה (בבינוי המרקמי בלבד), שטחי שירות נלווים, חדר עגלות, חדרי אופניים ומתקנים טכניים. 2. מסחר: יותר שטח למסחר קמעונאי לסוגיו, חנויות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, בתי אוכל לסוגיהם ומשחקיות, משרדים וכן שטחי שירות נלווים. ג. קומות מעל קומת הקרקע וקומת הגג: מגורים, מרחב מוגן, שטחי שירות נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים, חדרי טכניים
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א 1. בחזית לכיוון רחוב כט' בנובמבר יוקמו שני מגדלי מגורים בני 37 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג, בגובה שלא יעלה על 125 מ'. בחזית לכיוון רחוב הרב יצחק נסים יוקמו 3 מבני מגורים בני 10 קומות, כולל קומות קרקע וגג. 2. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומות המסחר לא יעלה על 6.5 מ'. תותר בניית קומת גלריה בקומת הקרקע המסחרית. 3. השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים יירשמו כשטחים משותפים. 4. יתאפשר פינוי אשפה עילי בבניינים שבבינוי מרקמי שגובהם עד 10 קומות. 5. יותר מרחב מוגן דירתי או קומתי. לצורך הקמת המרחבים המוגנים ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, ולהיפך. 6. שימוש בשטחי המרפסות לכל מטרה אחרת, ו/או סגירת המרפסות וצרוף שטח לשטח הדירות, יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 7. הכניסות לשימושי המסחר תהיינה נפרדות מהכניסות למגורים. 8. מחסנים לכל השימושים יותרו בקומות המרתף בלבד.
ב	מרתפים 1. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויותר שירותי הבנין. 2. במרתפים תותר בניה בקו בנין 0. 3. בקומת המרתף העליונה יותר שימוש מסחרי. שטחים אלו ישמשו לעסקים שבקומת הקרקע ויהיה ביניהם מעבר ישיר. 4. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' לצורך שטחי גינון ועצים



4.1	מגורים ד'
	בוגרים במפלס הקרקע.
ג	חניה 1. החניה ליעודים והשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד. 2. החניה המיועדת למגורים תופרד מהחניות המיועדות לשאר השימושים. 3. תקן החניה יהיה כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
ד	מסחר 1. תותר בניית קומת גלריה למסחר במסגרת היקף השטחים 2. שימושי המסחר והתעסוקה יותרו בקומת הקרקע, קומת הגלריה וקומת המרתף העליונה ויופנו אל חזית רחוב כ"ט בנובמבר 3. יותרו שימושי מסחר שאינם מהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים
ה	הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.
ו	ניהול מי נגר תיוותר תכנית על ותת קרקעית פנויה בהיקף של 15% לפחות לצורך חלחול והחדרת מי נגר. לא תותר הקטנת התכנית הפנויה על ידי התקנת מתקני החדרה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, קהילה, רווחה, מוסדות עירייה. מסחר נלווה ושטחי שירות עבור המסחר, חדרים טכניים ושטחי שירות נלווים. בקומות המרתף יותרו השימושים העיקריים המותרים וכן שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים והנדסיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. התכנית הבנויה מעל ומתחת לפני הקרקע לא תעלה על 50%. 2. יותר קו הבנין 0 לכיוון הדרכים המקיפות. יותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוונים אלה. 3. בתכנון מבנה הציבור יילקחו בחשבון, ככל הניתן, עצים בוגרים הקיימים במגרש. 4. במידה ומבנים בתא שטח זה יוקמו לפני הקמת מבנים בתא שטח 300, יידרש מיגון אקוסטי.
ב	חניה 1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. תותר חניה ציבורית תת - קרקעית בלבד. 3. מענה בטיחותי להגעה / העלאה / הורדה של כל משתמשי המבנה, בכל האמצעים, יינתן בתחומי המגרש.
ג	מסחר שטח המסחר יהיה נלווה לשטחי הציבור, ולא יעלה על 10% משטח הבניה המופיע בהיתר הבניה

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	נטיעות וגינון, מתקני גן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרכבי אופניים וחניות אופניים, מתקני ספורט ומשחק, מתקני תאורה, ריהוט גן.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותרו עבודות פיתוח וגינון כגון: נטיעות ושילוט, עמודי תאורה, פרגולות והצללה, מתקני משחק, חניות אופניים, ספסלים וכדומה, על פי תכנית פיתוח. 2. יש לנטוע עצים לאורך השצ"פ, למיתון הרוחות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים.
4.4.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה תכנון וביצוע הרחובות יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת, שתאושר על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים
4.5.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה תכנון וביצוע הרחובות יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת, שתאושר על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
4.6	מגורים ומשרדים
4.6.1	שימושים
	א. קומות המרתף: יותרו מקומות חניה ומתקני חניה, פריקה וטעינה, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, חדרי טכניים, חדרי אצירת אשפה, חדר דחסנית. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, שטחי שרות ואחסנה עבור שטחי המסחר. ב. קומת הקרקע: 1. מגורים: מבואות כניסה, שטחי שרות, שימושים לרווחת הדיירים, חדרי אצירת אשפה (בבינוי המרקמי בלבד), שטחי שירות נלווים (חדר עגלות, חדר אופניים), מתקנים טכניים. 2. במגדלים: מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, משרדים ושימושים אחרים למסחר וכן שטחי שירות נלווים.



4.6	מגורים ומשרדים
	ג. קומות 1-3 במגדלים: תעסוקה- משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי, תעשיה עתירת ידע, משרדי דואר ושטחי שירות נלווים לשימושים אלה, מתקנים טכניים. בשטחי התעסוקה יותר שימוש למלונאות בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות. ג. קומות 4 עד קומת הגג במגדלים, קומות 1 עד הגג בבינוי המרקמי: מגורים, מרחב מוגן, שטחי שירות נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים, מרפסות גג, מתקנים טכניים (כגון חדר מכונות, דוודים, מעלית, מאגר מים).
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בחזית לכיוון רחוב כט' בנובמבר יוקם מבנה מסד הכולל קומת קרקע מסחרית ועד 4 קומות תעסוקה. מעל מבנה המסד יוקמו שני מגדלי מגורים, בני 25 קומות, כולל קומות מבנה המסד, קומת הקרקע וקומת גג, בגובה שלא יעלה על 90 מ'. בחזית לכיוון רחוב הרב יצחק נסים יוקמו 3 מבני מגורים בני 10 קומות, כולל קומות קרקע וגג. 2. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומות המסחר לא יעלה על 6.5 מ'. תותר בניית קומת גלריה בקומת הקרקע. 3. השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים יירשמו כשטחים משותפים. 4. יתאפשר פינוי אשפה עילי בבניינים שבבינוי מרקמי שגובהם עד 10 קומות. 5. יותר מרחב מוגן דירתי או קומתי. לצורך הקמת המרחבים המוגנים ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, ולהיפך. 6. שימוש בשטחי המרפסות לכל מטרה אחרת, ו/או סגירת המרפסות וצרוף שטחן לשטח הדירות, יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 7. הכניסות לשימושי המסחר, המשרדים והמלונאות תהיינה נפרדות מהכניסות למגורים. 8. כל יחידות האירוח המלונאי יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים / חשמל / גז ותשתיות אחרות. 9. לא יותרו שימושים מעורבים של מגורים עם שימושים אחרים באותה קומה. 10. מחסנים לכל השימושים יותרו בקומות המרתף בלבד.
ב	מרתפים 1. גובה קומות המרתף העליונה יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין. 2. במרתפים תותר בניה בקו בנין 0. 3. בקומת המרתף העליונה יותר שימוש מסחרי. שטחים אלו ישמשו לעסקים שבקומת הקרקע ויהיה ביניהם מעבר ישיר. 4. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' לצורך שטחי גינון ועצים בוגרים במפלס הקרקע.
ג	חניה

4.6	מגורים ומשרדים
	1. החניה ליעודים והשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד. 2. החניה המיועדת למגורים תופרד מהחניות המיועדות לשאר השימושים. 3. תקן החנייה כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
ד	מסחר 1. תותר בניית קומת גלריה למסחר במסגרת היקף השטחים 2. שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע, קומת הגלריה וקומת המרתף העליונה ויופנו אל חזית רחוב כ"ט בנובמבר 3. יותרו שימושי תעסוקה ומסחר שאינם מהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים
ה	הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.
ו	ניהול מי נגר תיוותר תכסית על ותת קרקעית פנויה בהיקף של 15% לפחות לצורך חלחול והחדרת מי נגר. לא תותר הקטנת התכסית הפנויה על ידי התקנת מתקני החדרה.

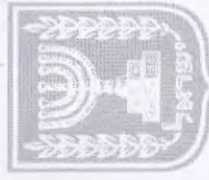


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי וסמן זמן מונה הדפסה 45	קו בכיר (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
	אזורי	צירי- שמאלי	צירי- ימני	צירי- זמני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת								
					סד"כ שטחי בניה					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0	7		10	40	50		33250 (2)	12750		(1) 2500	17500 (1)	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 5	5	3	5	5	37	125	583		108135	32300		23530	52305	300	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'	
5	5	3	5	5					1325			325	1000	300	מסחר	מגורים ד'	
5	5	3	5	5	37	125	583	55	109460	32300		23855	53305	300	מסחר	מגורים ד'	
(5) 5	5	5	3	3	25	90	381		75925	25650		15600	34675	301	מגורים	מגורים	
5	5	5	3	3					7130			2580	4550	301	מסחר	מגורים ומשרדים	
5	5	5	3	3	25	90	381	55	83055	25650		18180	39225	301	מסחר ותעסוקה	מגורים ומשרדים	
																מגורים ומשרדים	



קדמי וסמן זמן
מונה הדפסה 45



תכנון זמן
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר פסות-בניסה לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
720 (4) 6996	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	300	מגורים	מגורים ד'
	300	מסחר	מגורים ד'
(4) 6996	300	<סך הכל>	מגורים ד'
(6) 4572	301	מגורים	מגורים ומשרדים
600	301	מסחר ותעסוקה	מגורים ומשרדים
	301	<סך הכל>	מגורים ומשרדים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

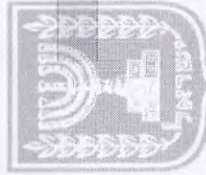
השטח העיקרי למגורים כולל מועדון דיירים בשטח של עד 200 מ"ר למגדל ועד 80 מ"ר לבניין בן 10 קומות.
שטחי המסחר כוללים שטחי גלריה לשימושי מסחר. שטח המסחר בקומות הקרקע המסחריות בתחום התכנית יהיו לפחות 1,500 מ"ר עיקרי.
יותר נייד זכויות המסחר מהקומות שמעל הקרקע אל קומת המרתף העליונה.
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 55 מ"ר ולפחות עוד 15% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותר לנייד זכויות עיקריות ממעל הקרקע אל המרתפים, ללא מגבלת כמות..
- (2) יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 10% משטח הבניה בפועל כפי שמופיע בהיתר הבניה.
- (3) קווי הבניין לקומות המסחר ומגדלים יהיו כמסומן בתשריט.
- (4) לפי 12 מ"ר ליח"ד.
- (5) קו בניין לתעסוקה ולמגדלים יהיה עפ"י תשריט.
- (6) לפי 12 ליח"ד.



תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון
45



תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון
45

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח החניה, שהינו מסמך מנחה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למגורים ובין חניות המיועדות למסחר, תעסוקה ומבני הציבור. ב. תקן החנייה לדירות המגורים ששטחן הכולל מעל 55 מ"ר יהיה 1:1. לדירות מגורים ששטחן הכולל שווה או קטן מ 55 מ"ר יהיה 0. לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומבני ציבור יהיה תקן החניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. לרכב דו גלגלי ואופניים תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ויהיה מינימלי. ג. מקומות החניה לתעסוקה ומסחר ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם לתקנות. ד. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית שתואם להובלת אופניים. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה. ה. שבילי אופניים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י רשויות התמרור המוסמכות. ו. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין, ולא בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. ז. רחבות היערכות לרכב חירום יוסדרו, ככל הניתן, תוך שיתוף בין מבנים ומגרשים ומול כניסות לחניונים. ח. הגישה לחזיתות המסחריות תהיה ברצף מפלסי עם המדרכות הציבוריות.
6.2	איכות הסביבה
	6.2.1 אקוסטיקה א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות. 6.2.2 ניהול מי נגר עילי א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים לחלחול מעל ומתחת לקרקע. יותקנו בתחומי המגרש מתקני ניהול נגר, השהייה וחילחול, ובמידת הצורך גם מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. ב. במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח תוגש תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנון ההנדסי יכלול פתרונות ישימים במטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאות מתחומי התכנית. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי מגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. תכנון מערכות מי הנגר יבטיח הגנה על שטחים מבונים מפני הצפות ויקבע את תכנון רום מפלסי הבינוי בהתייחס להנחיות תמ"א 1 ג. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים. ד. בשטחים המגוננים והמרופצים וכן בדרכים ובחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים

איכות הסביבה	6.2
ממפלס פתחי הבויב. 6.2.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. ב. 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.	
איכות הסביבה	6.3
6.3.1 צמצום הזיהום אור: עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 7500 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 5%. 6.3.2 בניה ירוקה: א. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי התקן הישראלי לבנייה ירוקה. ב. על המבנים בתכנית לעמוד בדרגה B של התקן הישראלי לדירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה. ג. 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.	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים. ב. במידה ותידרש כריתת או העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע עפ"י הוראות פקיד היערות. ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות מירבית. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות להתיעצות עם פקיד היערות.	
איחוד וחלוקה	6.5
האיחוד והחלוקה יבוצע על פי טבלת ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית בת ים.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון. א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגרונים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.6**

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

2. הגבלות משרד הביטחון :

א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L-810 - בקצוות מנוגדים של המבנה (אלכסוני או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורה במתקן יש להודיע מיידית לנציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית.

ב. יש להעביר בקשה להקמת עגורנים בבדיקה נפרדת, עגורנים ידרשו לסימון יום ולילה.

ג. גובה התכנית המאושר, 151 מ' מעפ"י, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.

ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן הישראלי.

ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לנציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית.

תנאים למתן היתרי בניה**6.7**

1. תכנית עיצוב ופיתוח

תנאי למתן היתר בנייה, לרבות היתר חפירה ודיפון, בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול:

א. הוראות לענין עיצוב החזית המסחרית לאורך רחוב כט בנובמבר.

ב. הטמעת מדיניות הועדה המחוזית לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני מיום 21.12.2015.

ג. בחינת האמצעים להפחתת הרעש מנתיבי איילון באמצעות פרטים אדריכליים.

ד. בחינת האמצעים להקטנת החשיפה של דירות המגורים לזיהום האוויר מנתיבי איילון.

ה. בחינת צריכת אנרגיה מתוכננת במתחם, אמצעים לשימור אנרגיה ולייצור אנרגיה מתחדשת בהספק גבוה ככל הניתן. פתרונות ישולבו במסגרת הבינוי.

ו. התייחסות לנראות המבנים מכיוון נתיבי איילון, אפשרות פיתוח הגגות כגגות ירוקים / מיקום מתקנים לאנרגיה מתחדשת או מתקנים טכניים והסדרת פינוי אשפה, פריקה וטעינה.

ז. הנחיות בענין פינוי פסולת, פתרונות ניהול מי נגר ומי מרזבים.

ח. תכנית התארגנות אתר.

ט. ככל שיידרש, בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש שתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תקבע שלביות ביצוע ולאפשר הכנת תכנית עיצוב נפרדת לכל מתחם - המערבי והמזרחי.

י. התייחסות ל"חזית חמישית" יחויב הצגת פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.

יא. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.

2. הצללות

א. התקנת קולטני שמש על הגג תעשה ככל הניתן בחלקי הגג הדרומיים המקבלים לפחות 4 שעות שמש ישירה בין השעות 09:00-15:00 ביום הקצר בשנה. מיקומים אלה מצוינים בבדיקת ההצללות המצורפת כחומר רקע לתכנית זו.

3. פרוק ופינוי אסבסט:

הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה.

4. עצים בוגרים:

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית ובה סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה ויצוין המיקום המדויק אליו יועתקו העצים המיועדים להעתקה. 5. תנאי להיתר בנייה להקמת המסחר בתא שטח 200 יהיה הקמת השימושים הציבוריים. 6. אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי רשויות התמרור המוסמכות. 7. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום המתחם המזרחי הכנת דוח אקוסטי שיוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 8. תנאי להיתר בנייה יהיה אבטחת מערך איסוף וטיפול בביוב ואבטחת מערך אספקת מים תואמים נספח בינוי מאושר. 9. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לקיום פתרון קצה לביוב.



6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כדין.

6.9	זיקת הנאה
	1. תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור עפ"י המסומן בתשריט, בשטח שבין קו הבניין הקדמי לקו המגרש ברחוב הרב יצחק ניסים. 2. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

ככל שלא יוצא היתר ראשון בתוך 7 שנים, עם אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות, ע"י הועדה המקומית, תפוג התכנית.



הערות:
נכס למגורים - נכס המשמש או המיועד לשמש למגורים, לבתי אבות, לדור מאורגן, למשרדים או למבני ציבור
שטח שאינו למגורים - מחויבים לפי נפח
מבני ציבור - לא מחויבים

החלטה:
החלטה גג פתוחה לשמיים- רק אגרת בינה
חניון תת קרקעי- מחויב לפי שטח ואגרת בינה בלבד
החלטה עבודה - 80% משטח תת קרקעי מיוחס לחניון (מחויב בהיטל שצ"פ ואגרת בינה בלבד) ו-20% לשטחי שירות (מחויבים מלא בכל ההיטלים)
בנייני בינוי חיוב היטל סלילת כביש, מדרכות ותעלות יהיה על תוספת שטח בינה בלבד והיטל שצ"פ + אגרת בינה על כל השטח
מרכיב קרקעי בהיטל פיתוח בפרויקטים של פינוי בינוי - מחויב רק שצ"פ בבניה חדשה - כל ההיטלים (מפני ששצ"פ הוא היטל חדש שלא חויב בעבר, לגבי שאר ההיטלים מניחים כי חויבים)

היטלי פיתוח	קוד חיוב רגיל	קוד חיוב 410	היטל פיתוח	תעריף בניה (צמוד משטחה ביחס למדר)	מחיר בסיס	תאריך הצמדה עדכני	שטחים לחיוב	שטחים לקניון	שטחים מופנים לחיוב	סכום נכס לחיוב
כביש	4.3.70	4.3.71	מ"ר קרקע	67.61 ₪	60.47 ₪	22-יוני	-	-	-	0 ₪
		4.3.72	מ"ר בני	122.41 ₪	109.49 ₪	22-יוני	147,380	17,376	130,004	15,913,712 ₪
		4.3.73	נפח בני (מסחר)	34.97 ₪	31.28 ₪	22-יוני	5,963	-	5,963	208,515 ₪
מדרכה	5.1.70	5.1.71	מ"ר קרקע	33.29 ₪	29.78 ₪	22-יוני	-	-	-	0 ₪
		5.1.72	מ"ר בני	60.29 ₪	53.93 ₪	22-יוני	147,380	17,376	130,004	7,838,401 ₪
		5.1.73	נפח בני (מסחר)	17.23 ₪	15.41 ₪	22-יוני	5,963	-	5,963	102,724 ₪
תיעול	2.4.60	2.4.711	מ"ר קרקע	21.06 ₪	18.84 ₪	22-יוני	-	-	-	0 ₪
		2.4.722	מ"ר בני	38.15 ₪	34.12 ₪	22-יוני	147,380	17,376	130,004	4,959,137 ₪
		2.4.633	נפח בני (מסחר)	10.89 ₪	9.74 ₪	22-יוני	5,963	-	5,963	64,928 ₪
שצ"פ	8.3	8.3.01	מ"ר קרקע	14.56 ₪	13.02 ₪	22-יוני	22,527	0	22,527	327,914 ₪
		8.3.02	מ"ר בני	26.35 ₪	23.57 ₪	22-יוני	205,265	0	205,265	5,408,991 ₪
		1.00.100	מ"ר בני	36.37 ₪	-	עדכון שנת לפי מדר נובמבר	205,265	0	205,265	7,465,488 ₪
אגרת בינה		1.00.100	מ"ר בני	-	-		-	-	-	42,289,810 ₪

שיעור עליה במדד לעומת מדר יוני 2022 11.80%
נכון ל-07.12.25

כ"ט בנובמבר 38-40

מצב מוצא:
נתונים נלקחו מתוך טבלת תכ"ע מאתר ורבעו התוכנית עדיין לא מתוקנת. מידע שלא מילאנו זה מידע שאין בטבלה ואפשר לדעת רק כשהיה תוכנית מתוקנת.

שטח היתרים	22'527.19	ברוטו = עיקרי + שירות	כולל דריכים ושצ"פ
שטח מגורים	126'110	הצ"כ שטחי שירות תת קרקעיים של בניה - מגורים, תוספת ובני ציבור	
שטחי שירות תת קרקעיים	70'700	ברוטו = עיקרי + שירות בהצ"כ אף שטח רק לתושבים אלא הוא נספג כשטח של נספג	
שטח משרדים	7'130	התוספות ובניהם לא ידע עוד שטחים שהם רק נספג ראה שירות לגמול	
שטח משרדים	13'25	ברוטו = עיקרי + שירות	
שטח מבני ציבור	20'000	ברוטו = עיקרי + שירות	

שטחים קיימים בהיתר - קיים רק מגורים.

סה"כ עיקרי + שירות + מרפאות - 17,376.44

מצב מוצא			
שטח המתחם	22,527.19 מ"ר	ברוטו = עיקרי + שירות + מרפאות מתוחות	
שטח מגורים	126,110 מ"ר		
שטח מרפאות גג	- מ"ר		
שטח מרפאות	70,700 מ"ר		
שטח מרפאות	80% מ"ר		
שטח חניון	56,560 מ"ר		
% שטחי שירות תת קרקעיים	20% מ"ר		
שטחי שירות תת קרקעיים	14,140 מ"ר	ברוטו = עיקרי + שירות	
שטח משרדים	7,130 מ"ר		
שטח מסחר	1,325 מ"ר		
גובה משרדים/מסחר	4.5 מ"ר		
נפח מסחר	5,963 מ"ר		

מצב קיים	לפי היתר בניה	
מגורים	17,376.44 מ"ר	
שטח משרדים	- מ"ר	
שטח מסחר	- מ"ר	
נפח מסחר	- מ"ר	

