



י"ח אייר, תשפ"ו
5 מאי, 2026

לכבוד

א.ג.ב.,

הריני מתכבדת להזמין לשיבת מועצת עיר מן המניין 52.20, שתתקיים ביום חמישי, בתאריך 7.5.26, בשעה 18:00, בחדר ישיבות בבניין העירייה.

סדר היום:

1. תקציבים בלתי רגילים.
2. האצלת סמכויות לחתימה על הזמנות עבודה.
3. בקשה להארכת שרות.
4. אישור עבודה נוספת.
5. כתב מינוי והסמכה למפקחים.
6. החלפת עוזר רה"ע.
7. אישור פרוטוקול ועדת שמות 1.26.
8. אישור פרוטוקול ועדת חינוך 1.26.
9. אישור הסכם פיתוח בין עיריית בת ים לחברת קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ, המסגר 2 בת ים.
10. קביעת היטל השבחה בשיעור 50% - חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית 2026.
11. עדכונים ושונות.

בברכה,

דורית מוריה
מנהלת האגף המוניציפאלי





1

תב"רים לאישור מועצה: 52/20 לתאריך: 07/05/2026

תב"רים חדשים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	סכום	מקורות המימון
1	4755/742	הסכם פיתוח שצ"פ חברת אלמוג	600,000	540-קרן השבחה
	מיועד לפיתוח שצ"פ על ידי חברת אלמוג ברחוב כ"ט בנובמבר, הכולל פיתוח נופי, פרגולות, הסדרת טריבונוט ישיבה, שתילת עצים והסדרת חניות לאופניים.			
2	4756/729	בניית ממ"מים בגני ילדים	1,400,000	540-קרן השבחה
	מיועד לבניית שלושה ממ"מים בגני ילדים ברחוב נגבה 12 וברחוב השלושה 7 ובהנרייטה סולד. עלות בניה כל ממ"מ כ-350,000 ש"ח לא כולל מע"מ. בתוספת 5% יועצים ו7% תקורה לחברה כלכלית.			
3	4757/742	שיקום כבישים ומדרכות	5,000,000	543-קרן כביש ומדרכה
	מיועד לעבודות שיקום כבישים ומדרכות הכוללים: קרצוף, ריבוד, החלפת אבני שפה, החלפת שוחות מים, בניית פסי האטה, סימונים על פני הכביש והתקנת עמודי חסימה.			
4	4758/742	שיקום ריהוט רחוב	1,000,000	543-קרן כביש ומדרכה
	מיועד לשיקום והחלפת ריהוט רחוב ברחבי העיר וגינות ציבוריות.			
5	4759/746	שיקום תשתיות חשמל ותאורה בגינה משה שרת	1,000,000	540-קרן השבחה
	מיועד לשיקום תשתיות חשמל ותאורה בגינה משה שרת. כולל עבודת החפירות בתשתיות תשתית תת קרקעית למאור רחובות, כולל עמודי תאורה, תשתיות תקשורת ותאורה זמנית.			
6	4760/746	גינת ליבורנו	1,550,000	540-קרן שצ"פ
	מיועד לשיקום גינת ליבורנו. כולל פיתוח נופי, החלפת מתקני משחק ומתקני כושר, סלילת שבילים ומדרכות.			
7	4761/742	רחוב עצמאות	17,100,000	543-קרן כביש ומדרכה
	מיועד לשיקום רחוב עצמאות כ-1,200 מטר (חלק דרומי) + שיקום שביל רכיבת אופניים. כולל טיפול בשורשי עצים לפי הנחיות של אגרונום, החלפת אספלט לכל שטח השביל והחלפת דשא. כולל יועצים ומפקחים 12%, וכולל תקורה לחברה כלכלית בגובה 3% .סה"כ עלות כולל מע"מ ובצ"מ 17,100,000 ש"ח.			



4762/732	מענקים להקמת עסקים	1,500,000	540-קרן השבחה
8	מיועד למתן מענקים להקמת בתי עסק בתחום חיי הלילה באזור בן גוריון והטיילת. התקציב מיועד להפעלת תכנית תמריצים עסקית שתאפשר הקמת 6 עסקים חדשים, חיזוק הכלכלה המקומית, הגדלת פעילות בשעות הערב והלילה. המענק מיועד לתהליך הקמת העסק ובעבור: שיקום ושיפוץ, תכנון או הקמה פיזית הנדרשים להקמת בית העסק. כולל מע"מ ותוספת תקורה לחכ"ל בגובה 7%.		

4763/938	שיפוץ דירות לחניכי מכינה קדם צבאית	1,230,000	540-קרן השבחה
9	מיועד לשיפוץ נכסים עירוניים הבאים: 1. שיפוץ דירת חניכים -ירושלים 67-כ 150,000 ₪ 2. שיפוץ דירת חניכים -ירושלים 57 כ-100,000 ₪ 3. שיפוץ דירת חניכים -ירושלים 55 כ-700,000 ₪ 4. שיפוץ דירת חניכים -ירושלים 54 כ-280,000 ₪		

4764/938	שיקום נכסים עירוניים (חביבה רייק 13, בית ספר רמת יוסף)	2,100,000	590-הכנסות בעד עבודות לטובת משלמים
10	מיועד לשיקום הרס לאחר שיטפונות. 1. שיקום קריסת קיר בבית ספר רמת יוסף. 2. שיקום נזקי הרס במבנים עירוניים ברחוב חביבה רייק הכולל פירוק ופינוי גג, שיקום הרס במבנה עזר מציון ובית כנסת.		

4765/716	תכנון תחנת שאיבה על ידי תאגיד המים	400,000	544-קרן השבחה
11	מיועד לתכנון להזזת תחנת השאיבה בשצ"פ התיירות. ביצוע על ידי תאגיד המים.		

4766/742	הסדרת צומת אהוד קינמון	750,000	543-קרן כבישים ומדרכה
12	מיועד להסדרת 5 צמתים ברחוב אהוד קינמון שהפך להיות חד סיטרי בהתאם לתוכנית המאושרת. אומדן לכל צומת כ- 150,000 ₪ עבודות כוללות עבודות עפר, פיתוח נופי, סלילת כבישים ורחבות. סך עלות העבודה ל 5 צמתים כ- 750,000 ₪.		

4766/938	שיפוץ מתחם נפחא חטיבת תפעול ושפ"ע	2,600,000	540-ק.השבחה
13	מיועד לשיפוץ במבנה הלוגיסטי במתחם נפחא, עבור פיקוח עירוני לצורך העברתו ממתחם ברחוב חשמונאים אל מתחם נפחא. עלות השיפוץ כ- 2,600,000 ₪		

4767/810	תכנון שיפוץ מתחם חשמונאים	1,000,000	540-ק.השבחה
14	מיועד לתכנון שיפוץ מבנה דו קומתי, העברת משרדי העירייה, והסבת אגפים לבי"ס לחינוך מיוחד. כולל טיפול במבנים יבילים, תוספת מרחבים מוגנים ופיתוח חצר בית הספר.		



הגדלת תב"רים ושינויים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
1	4252/938	סקר נכסים עירוניים	1,300,000	800,000	500,000	קרן-540 השבחה
	גדרשת תוספת של 500,000 ₪ על מנת להשלים את כל הנתונים החסרים על הנכסים העירוניים: מיקום בכתובת, רישום תתי חלקות, מדידת שטחים, קישור לתוכניות בניין עיר ולמערכת הגביה.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
2	4524/729	שפוץ מקלטים ברחבי העיר	3,900,000	3,300,000	600,000	קרן-540 השבחה
	מיועד לשיפוץ ושיקום מקלטים ציבוריים.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
3	4582/822	שיפוץ מרכזי תרבות	4,100,000	3,500,000	600,000	קרן-540 השבחה
	מיועד להחלפת כיסאות באודיטוריום עירוני בעלות כ-400,000 ₪ ושיקום מערכות השקיה, מתקני חשמל וריהוט רחוב במתנ"ס הבונים כ-200,000 ₪.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
4	4657/829	שדרוג תאורה במגרש אימונים (1)	1,784,042	1,169,042	615,000	קרן-540 השבחה
	מיועד להתאמת גובה עמודי תאורה חדשים בהתאם לעוצמת התאורה ואי-סנוור בניינים הסמוכים במגרש ספורט 1.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
5	4658/829	שדרוג תאורה במגרש אימונים (2)	1,784,042	1,169,042	615,000	קרן-540 השבחה
	מיועד להתאמת גובה עמודי תאורה חדשים בהתאם לעוצמת התאורה ואי-סנוור בניינים הסמוכים במגרש ספורט 2.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
6	4711/938	שיקום נכסים עירוניים (מתנ"ס כנרת, מתנ"ס הגבעות, גנ"י באורגים (20)	1,750,000	1,550,000	200,000	קרן-540 השבחה
	הגדלה עבור שיקום נזקי ונדליזם בגנ"י באורגים 20 על פי הערכה של קבלן מבצע. סך עלות העבודות כ- 710,000 ₪.					



ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
7	4740/729	תרומה לפיתוח ביטחון וחוסן קהילתי	3,795,000	3,395,000	400,000	523-סוכנות היהודית
	תוספת תרומה של סוכנות יהודית לרשויות שנפגעו במהלך עם כלביא. קרן תומכת בקשישים על סך 400,000 ₪					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
8	4745/810	שיפוץ קיץ שנה"ל תשפ"ז	30,000,000	6,700,000	23,300,000	540-קרן השבחה
	מיועד לשיפוץ ושיקום מוסדות חינוך.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
9	4746/938	שיפוץ מכינה קדם צבאית ברחוב הגאולים	1,550,000	1,000,000	550,000	540-קרן השבחה
	מיועד לשיפוץ נכס עירוני ברחוב גאולים לטובת מכינה קדם צבאית על פי כתב כמויות מעודכן.					



תב"רים לאישור מועצה: 52/20 לתאריך: 07/05/2026 - תוספת

הגדלת תב"רים ושינויים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
1	4705/822	שיפוץ היכל התרבות	4,000,000	300,000	3,700,000	ק.השבחה 540-3,700,000
	הגדלה עבור ביצוע שיפוץ היכל התרבות. נדרש לחדש את הנראות ולבצע עבודות: שירותים, שירותי נכים, במה חדשה, מבואה, צגים ועוד. על פי אומדן עלויות ביצוע כ-3,700,000 ₪					



החברה לתרבות פנאי וספורט בת ים
שיפוץ היכל התרבות בת ים

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
<u>01</u>		<u>במה</u>				
<u>01.10</u>		<u>עבודות ריצוף וחיפוי</u>				
<u>01.10.090</u>		<u>רצפות עץ</u>				
01.10.090.0120	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	רצפת פרקט שכבתי עשוי מעץ אלון דגם "Flamingo" כדוגמת "פרופלקס", בעובי 15 מ"מ, כולל שכבת שחיקה בעובי 4 מ"מ, בהדבקה ישירה ע"ג משטח מיושר וקשיח (הנמדד בנפרד), מחיר יסוד 280 ש"ח/מ"ר	מ"ר	180.00	₪497.00	₪89,460.00
01.10.090.9005	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק רצפת פרקט בהדבקה ושיפולים קיימים	מ"ר	180.00	₪43.00	₪7,740.00
		סה"כ לרצפות עץ				₪97,200.00
		סה"כ לעבודות ריצוף וחיפוי				₪97,200.00
<u>01.20</u>		<u>נגרות חרש וסיכוך</u>				
<u>01.20.050</u>		<u>רצפות סיפון (דקים - Decks) ורמפה משופעת</u>				
01.20.050.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק דקים מעץ לרבות קורות תמיכה תחתונות הערות לסעיף: שגיב שגיב (17/04/2026): פירוק חיפוי במה	מ"ר	260.00	₪124.00	₪32,240.00
		סה"כ לרצפות סיפון (דקים - Decks) ורמפה משופעת				₪32,240.00
<u>01.20.060</u>		<u>חיפוי עץ</u>				



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
01.20.060.0350	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	חיפוי בלוחות במבוק גושני של טריבונות/במות/מדרגות מבטון, הלוחות בעובי 1.8 ס"מ ובמידות 13.7/185 ס"מ, דגם "N-durance" או "X-treme" תוצרת "Moso" או ש"ע, דרג R12 נגד החלקה, בעל עמידות אש לפי ת"י 755, חיפוי הלוחות בהתקנה נסתרת על גבי תשתית קורות במבוק גושני תוצרת "Moso" או ש"ע בחתך 4/6 ס"מ, גובה התשתית מעל 7 ס"מ ועד 40 ס"מ, לרבות מחברים וחיזוק לבטון הערות לסעיף: שגיב שגיב (19/04/2026): סוג העץ - קליר קנדי - צבוע בשחור וחומרים מעקבי בעירה	מ"ר	260.00	1,240.00 ₪	322,400.00 ₪
		סה"כ לחיפוי עץ				322,400.00 ₪
		סה"כ לנגרות חרש וסיכוך				354,640.00 ₪
01.30		<u>ריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט</u>				
01.30.002		<u>ריהוט משרדי - שולחנות</u>				
01.30.002.0100	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	שולחן משרדי למנהל במידות 220/100/75 ס"מ עם פלטת עבודה ורגליים עשויים MDF, הפלטה בעובי 28 מ"מ ומחופה פורניר עץ (משוחזר או טבעי), בגוון לבחירה, קנט הפלטה מעץ מסיבי משופר (מיוצב) מעץ, לרבות מסתור רגליים (סינר צניעות) התואם לגמר פלטת השולחן הערות לסעיף: שגיב שגיב (18/04/2026): עמדה עבור איש סאונד - ויתור על מס' כיסאות באולם - שולחן בהתאמה לפי דרישת החברה לתרבות	יח'	1.00	7,480.00 ₪	7,480.00 ₪
		סה"כ לריהוט משרדי - שולחנות				7,480.00 ₪
01.30.050		<u>צלונים ווילונות</u>				



החברה לתרבות פנאי וספורט בת ים
שיפוץ היכל התרבות בת ים

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
01.30.050.0856	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	וילון גלילה חסין אש האפלה דגם "Orgon Fabric" או ש"ע. עשוי בד עם ציפוי האפלה. עובי הבד עד 0.7 מ"מ, משקל עד 320 גר/מ"ר. עמיד בפני קרינת UV עם טכנולוגית חיתוך אולטרה-סוניק החותכת ומלחימה בו זמנית, לרבות מנגנון הפעלה V71 כולל מסילה עליונה BP לייצור ואיזון הוילון. הבד מותקן על גבי צינור אלומיניום מחוזק בקוטר 38-50 מ"מ	מ"ר	45.00	₪480.00	₪21,600.00
		הערות לסעיף: שגיב שגיב (18/04/2026): החלפת וילונות ל-4 פתחי כניסה לאולם - וילונות מעכבי בערה. כולל תפירה לפי מידה עם גלים בקב"מ 1:2.5				
01.30.050.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק צלונים/וילונות ונציאניים מסוגים שונים, לרבות קונסטרוקצית תליה וכבלים	מ"ר	45.00	₪35.00	₪1,575.00
		סה"כ לצלונים ווילונות				₪23,175.00
		סה"כ לריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט				₪30,655.00
01.60		מחירי שעות עבודה ושכירת ציוד				
01.60.056		במות הרמה ומלגזות				
01.60.056.0032	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	במת הרמה חשמלית "מספריים" גובה עבודה 14 מ', מידות פלטפורמה 1.8/3.56 מ', משקל עצמי 5148 ק"ג - מחיר ההשכרה הינו ליח' במה לשבוע, לא כולל הובלה	יח'/שבוע	5.00	₪2,030.00	₪10,150.00
		סה"כ לבמות הרמה ומלגזות				₪10,150.00
		סה"כ למחירי שעות עבודה ושכירת ציוד				₪10,150.00



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
01.64		<u>בטיחות בעבודות בנייה</u>				
01.64.032		<u>עבודות על גגות שבירים או תלויים - קו חיים</u>				
01.64.032.0010	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	כבל פלדה (לרוב כבל 8 מ"מ עשוי פלב"מ) המעוגן לבטון או לכל סוג קונסטרוקציה אחרת המסוגלת לשאת את העומסים הנדרשים בהוראות היצרן, באמצעות אביזרי חיבור לפי תקן אירופאי EN795, לרבות כבל פלדה המחובר בשני קצותיו על ידי סופג אנרגיה ומותחן (נקודות עיגון נמדדות בנפרד) הערות לסעיף: שגיב שגיב (17/04/2026): תיקון כבל פלדה של וילון חשמלי + תיקון קופסת בקרה	מ'	45.00	₪470.00	₪21,150.00
		סה"כ לעבודות על גגות שבירים או תלויים - קו חיים				₪21,150.00
		סה"כ לבטיחות בעבודות בנייה				₪21,150.00
02		<u>כניסה</u>				
02.10		<u>עבודות ריצוף וחיפוי</u>				
02.10.094		<u>תוספות לעבודות ריצוף וחיפוי</u>				
02.10.094.0750	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	ליטוש אבן למרצפות טרצו או שיש (אבן) באמצעות מכונת ליטוש אבן בדרגות משתנות של עיבוד, לרבות שיפולים, פתיחת מישקים, השחזת פינות והברקה בסילר דוחה מים וכתמים מסוג "סיקה גרד 925" או ש"ע, לרבות חומר בסיס פריימר מסוג "סיקה גרד 914W" או ש"ע	מ"ר	440.00	₪154.00	₪67,760.00
		סה"כ לתוספות לעבודות ריצוף וחיפוי				₪67,760.00
		סה"כ לעבודות ריצוף וחיפוי				₪67,760.00
02.30		<u>ריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט</u>				



החברה לתרבות פנאי וספורט בת ים
שיפוץ היכל התרבות בת ים

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
02.30.002		ריהוט משרדי - שולחנות				
02.30.002.7000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	שולחן קפה לאירוח/המתנה, עגול בקוטר 60 ס"מ וגובה 43 ס"מ, פלטת עץ במגוון צבעים לבחירה, רגלי מתכת הערות לסעיף: שגיב שגיב (23/04/2026): לבחירת החברה לתרבות	יח'	15.00	₪580.00	₪8,700.00
		סה"כ לריהוט משרדי - שולחנות				₪8,700.00
02.30.003		ריהוט משרדי - כיסאות				
02.30.003.4100	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	כיסא קפיטריה, מושב בשילוב עץ וריפוד דמוי עור, עומד UP, שלד ממתכת הערות לסעיף: שגיב שגיב (23/04/2026): לבחירת החברה לתרבות	יח'	40.00	₪610.00	₪24,400.00
		סה"כ לריהוט משרדי - כיסאות				₪24,400.00
		סה"כ לריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט				₪33,100.00
02.50		משטחי בטון				
02.50.030		מרצפי בטון				
02.50.030.1000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	הכנת משטחי בטון אופקים (רצפות) לציפויים ואטומים פולימרים (אפוקסי, פוליאוריה, MMA, פוליאורטן צמנט וכד') ע"י ליטוש יהלום במכונה ששוקלת מעל 250 ק"ג לקבל רמת הכנה CSP2 עד לחשיפה של קצוות אגרגטים בבטון ללא שאריות של מיצי בטון	מ"ר	240.00	₪26.00	₪6,240.00
		סה"כ למרצפי בטון				₪6,240.00
02.50.043		ציפויים, צביעה וליטוש משטחי בטון, במשטחים חסיני שחיקה ו/או עמידים כנגד התקפים כימיים				

החברה לתרבות פנאי וספורט בת ים
שיפוץ היכל התרבות בת ים

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
02.50.043.0239	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	צביעת רצפות בטון במערכת אפוקסית, לרבות הכנה כימית או מכנית של פני משטח הבטון הקיים, שכבת יסוד "אפיקטלק שקוף" או ש"ע בעובי 300 מיקרון, שכבת ביניים "טמפלור TR" מגוון בגווני RAL בעובי 70 מיקרון ושכבה עליונה "טמגלס PE משי" בגוון RAL בעובי 40 מיקרון	מ"ר	240.00	₪164.00	₪39,360.00
		סה"כ לציפויים, צביעה וליטוש משטחי בטון, במשטחים חסיני שחיקה ו/או עמידים כנגד התקפים כימיים				₪39,360.00
		סה"כ למשטחי בטון				₪45,600.00
03		חדרי אומנים				
03.06		נגרות אומן ומסגרות פלדה				
03.06.010		דלתות עץ, פולימר וזכוכית				
03.06.010.0467	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	דלת לבודה עם מילוי פלקסבורד, חד כנפית לפתיחה צירית במידות סטנדרט 70-80/205 ס"מ, דגם "אושן פרמיום" דוגמת "דלתות אלון" או ש"ע, לפי ת"י 23, הכנף מגורעת עם מעטפת פורמייקה דו צדדית בעובי כ- 2.0 מ"מ, בגוון לבן 9016 או בז' 1013 עם קנט תואם בהיקף הדלת ולוח פולימרי בגובה 12 ס"מ בתחתית הדלת, משקוף מפולימר קשיח WPC מצופה בגוון תואם לדלת או ש"ע עם פס אטימה מסביב למשקוף, 3 צירים נסתרים מתכווננים ומנעול מגנטי, בצביעה UV מתועשת המונעת הצהבה של צבע הדלת	יח'	4.00	₪3,440.00	₪13,760.00
03.06.010.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק דלתות עץ חד כנפיות ומשקופיהן	יח'	4.00	₪173.00	₪692.00



החברה לתרבות פנאי וספורט בת ים
שיפוץ היכל התרבות בת ים

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
		סה"כ לדלתות עץ, פולימר וזכוכית				14,452.00 ₪
03.06.020		<u>ארונות מטבח, משטחי עבודה ודלפקים</u>				
03.06.020.0160	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	יחידת ארון מטבח תחתון עשוי סנדוויץ במידות 300/60/90 ס"מ, ציפוי פנים וציפוי חוץ פורמייקה כדוגמת "מקור הפורמיקה" או ש"ע, סוקל תחתון סנדוויץ. הארון כולל: 4 מגירות עם טריקה שקטה, 6 דלתות פתיחה רגילה, 6 מחיצות, 2 דפנות, 5 מדפים	קומפ	1.00	8,520.00 ₪	8,520.00 ₪
03.06.020.0180	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	יחידת ארון מטבח עליון עשוי סנדוויץ במידות 300/30/60 ס"מ, ציפוי פנים וציפוי חוץ פורמייקה כדוגמת "מקור הפורמיקה" או ש"ע, הארון כולל: 7 דלתות פתיחה רגילה, 5 מחיצות, 2 דפנות, 6 מדפים	קומפ	1.00	6,080.00 ₪	6,080.00 ₪
03.06.020.9001	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק ארון מטבח תחתון ברוחב 60 ס"מ ובגובה 90 ס"מ. פירוק השיש נמדד בנפרד	מ'	3.00	134.00 ₪	402.00 ₪
03.06.020.9012	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק ארון מטבח עליון לשימוש חוזר ברוחב 30 ס"מ ובגובה 60 ס"מ	מ'	3.00	124.00 ₪	372.00 ₪
		סה"כ לארונות מטבח, משטחי עבודה ודלפקים				15,374.00 ₪
		סה"כ לנגרות אומן ומסגרות פלדה				29,826.00 ₪
03.07		<u>מתקני תברואה</u>				
03.07.042		<u>כיורים</u>				



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
03.07.042.0320	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	כיור מטבח כפול מחרס לבן במידות 80/45 ס"מ	יח'	1.00	₪2,320.00	₪2,320.00
03.07.042.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק כיור מחרס או נירוסטה עם כל אביזרים וסוללה בעמידה, לרבות ניתוק מקווי מים ומנקזים וסתימת הפתחים לפי הצורך	קומפ	1.00	₪210.00	₪210.00
		סה"כ לכיורים				₪2,530.00
03.07.045		ברזים, סוללות ומתקנים לשתיית מים (קולר)				
03.07.045.0182	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	סוללה לקערת מטבח בעמידה, עם פיה ארוכה קשתית מסתובבת מסדרת "אופק" מק"ט 70808 או ש"ע גימור כרום, מותקן מושלם, לרבות ברזי ניל וכל חומרי העזר	יח'	1.00	₪690.00	₪690.00
		סה"כ לברזים, סוללות ומתקנים לשתיית מים (קולר)				₪690.00
03.07.046		משטחי שיש (אבן), משטחי "אבן קיסר" ומשטחים אקריליים				
03.07.046.0023	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	משטח קוורץ של "אבן קיסר" או ש"ע (קבוצה 1 - בייסיק) בעובי 2 ס"מ, דגם 7220, 7380, 9141, 6041, 3040 לרבות מדידה, הובלה והרכבה	מ"ר	2.00	₪2,860.00	₪5,720.00



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
03.07.046.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק משטח שיש קיים ברוחב עד 65 ס"מ	מ'	3.00	₪104.00	₪312.00
		סה"כ למשטחי שיש (אבן), משטחי "אבן קיסר" ומשטחים אקריליים				₪6,032.00
<u>03.07.049</u>		<u>נקודות תברואה לקבועות והתקנה בלבד של קבועות</u>				
03.07.049.0010	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	נקודה לכיור, לרבות צינור מים קרים עד 2.0 מ', צינור מים חמים מבודד עד 2.0 מ' וצינור דלוחין עד 2.0 מ', התקנת הכיור והסוללה (לא כולל אספקה של כיור, סיפון, ברז או סוללה וברזי ניל אשר ישולמו בנפרד), חציבה בקיר בלוקים ותיקונו לאחר ההתקנה, הכל בשלמות קומפלט	קומפ	1.00	₪2,110.00	₪2,110.00
		סה"כ לנקודות תברואה לקבועות והתקנה בלבד של קבועות				₪2,110.00
		סה"כ למתקני תברואה				₪11,362.00
<u>03.08</u>		<u>מתקני חשמל</u>				
<u>03.08.085</u>		<u>תאורת לדים - פנים</u>				
03.08.085.0970	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	גוף תאורה להתקנה לתקרה דוגמת "פס לד 4400" או ש"ע, מותקן מושלם	יח'	12.00	₪820.00	₪9,840.00



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
03.08.085.2100	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	גוף תאורת לד צמוד לקיר אפ/דאון 2X20W דגם B17 MD כדוגמת "אור עד מהנדסים" או ש"ע, מותקן מושלם	יח'	12.00	₪836.00	₪10,032.00
03.08.085.9200	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק גוף תאורה בהספק עד 70 ווט בגובה עד 4 מ'	יח'	24.00	₪42.00	₪1,008.00
		סה"כ לתאורת לדים - פנים				₪20,880.00
		סה"כ למתקני חשמל				₪20,880.00
<u>03.10</u>		<u>עבודות ריצוף וחיפוי</u>				
<u>03.10.050</u>		<u>חיפוי קירות</u>				
03.10.050.0011	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	חיפוי קירות פנים באריחי גרניט פורצלן/קרמיקה במידות 7.5/15 ס"מ, מחיר יסוד 80 ש"ח/מ"ר	מ"ר	3.00	₪425.00	₪1,275.00
		סה"כ לחיפוי קירות				₪1,275.00
		סה"כ לעבודות ריצוף וחיפוי				₪1,275.00
<u>03.30</u>		<u>ריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט</u>				
<u>03.30.002</u>		<u>ריהוט משרדי - שולחנות</u>				



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
03.30.002.0400	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	שולחן משרדי במידות 240/80- 90/75 ס"מ עם פלטת עבודה עשויה MDF בעובי 28 מ"מ ומחופה פורניר עץ (משוחזר או טבעי), בגוון לבחירה, קנט הפלטה ישר מלבני, רגליים מאלומיניום בגמר אנודייז, בחתך לבחירה (ריבועי בצורת "ם"/בחתך טרפזי/ רגליים בזווית/בצורת "ח" ישרה), לרבות רגלי פילוס עשויות חומר סיליקוני/גומי	יח'	5.00	₪4,940.00	₪24,700.00
		סה"כ לריהוט משרדי - שולחנות				₪24,700.00
03.30.003		ריהוט משרדי - כיסאות				
03.30.003.0100	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	כיסא משרד פנאומטי, מושב עם ספוג מרופד בבד וגב מרופד ברשת, גב בגובה בינוני, שלד ובסיס עם גלגלים בגוון שחור, מנגנון נדנוד ובוכנה לשינוי גובה, לרבות משענות ידיים קבועות מפלסטיק קשיח	יח'	20.00	₪641.00	₪12,820.00
		סה"כ לריהוט משרדי - כיסאות				₪12,820.00
03.30.011		אביזרים במקלחת ובשירותים				
03.30.011.5025	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	מראת קריסטל בעובי 6 מ"מ מדבקת ע"ג קיר עם פאזות מלוטשות בהיקף המראה, לרבות תליה נסתרת	מ"ר	8.00	₪880.00	₪7,040.00
03.30.011.9040	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק מראות בשטח מעל 1.0 מ"ר, לרבות סתימת חורים בקיר	מ"ר	8.00	₪52.00	₪416.00
		סה"כ לאביזרים במקלחת ובשירותים				₪7,456.00



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
		סה"כ לריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט				₪44,976.00
<u>04</u>		<u>כיסאות</u>				
<u>04.10</u>		<u>עבודות ריצוף וחיפוי</u>				
<u>04.10.041</u>		<u>ריצוף ביריעות P.V.C, לוחות P.V.C דמוי פרקט</u>				
04.10.041.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	קילוף והורדת כיסוי P.V.C או שטיחים מריצוף ושיפולים קיימים, לרבות ניקוי כל שאריות הדבק מהריצוף והשיפולים	מ"ר	50.00	₪37.00	₪1,850.00
		סה"כ לריצוף ביריעות P.V.C, לוחות P.V.C דמוי פרקט				₪1,850.00
		סה"כ לעבודות ריצוף וחיפוי				₪1,850.00
<u>05</u>		<u>שירותים</u>				
<u>05.04</u>		<u>עבודות בניה</u>				
<u>05.04.010</u>		<u>בניה בבלוקי בטון</u>				
05.04.010.9002	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	הריסת מחיצות בנויות ומטויחות ו/או מחופות בקרמיקה, בעובי 7 ס"מ או 10 ס"מ, ללא הריסת חגורות בטון בתוך הבניה	מ"ר	15.00	₪95.00	₪1,425.00
		סה"כ לבניה בבלוקי בטון				₪1,425.00
		סה"כ לעבודות בניה				₪1,425.00
<u>05.06</u>		<u>נגרות אומן ומסגרות פלדה</u>				
<u>05.06.010</u>		<u>דלתות עץ, פולימר וזכוכית</u>				



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
05.06.010.0467	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	דלת לבודה עם מילוי פלקסבורד, חד כנפית לפתיחה צרית במידות סטנדרט 70-80/205 ס"מ, דגם "אושן פרמיום" דוגמת "דלתות אלון" או ש"ע, לפי ת"י 23, הכנף מגורעת עם מעטפת פורמייקה דו צדדית בעובי כ- 2.0 מ"מ, בגוון לבן 9016 או בז' 1013 עם קנט תואם בהיקף הדלת ולוח פולימרי בגובה 12 ס"מ בתחתית הדלת, משקוף מפולימר קשיח WPC מצופה בגוון תואם לדלת או ש"ע עם פס אטימה מסביב למשקוף, 3 צירים נסתרים מתכווננים ומנעול מגנטי, בצביעה UV מתועשת המונעת הצהבה של צבע הדלת	יח'	15.00	₪3,230.00	₪48,450.00
05.06.010.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק דלתות עץ חד כנפיות ומשקופיהן	יח'	15.00	₪173.00	₪2,595.00
		סה"כ לדלתות עץ, פולימר וזכוכית				₪51,045.00
		סה"כ לנגרות אומן ומסגרות פלדה				₪51,045.00
<u>05.07</u>		<u>מתקני תברואה</u>				
<u>05.07.011</u>		<u>צינורות פלדה מגולוונים למים קרים וחמים</u>				
05.07.011.9150	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	החלפה של קטע צינור פלדה קיים לצינור פלדה מגולוון סקדיול 40 ללא עטיפה מותקן סמוי בקיר או במחיצת בלוקים, לרבות פתיחת חריצים בקיר או במחיצה, פירוק והתקנת קטע הצינור והחזרת המצב לקדמותו לאחר ההתקנה, הצינור קוטר 2"	מ'	30.00	₪355.00	₪10,650.00
		סה"כ לצינורות פלדה מגולוונים למים קרים וחמים				₪10,650.00
<u>05.07.041</u>		<u>אסלות, מיכלי הדחה ומשתנות</u>				



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
05.07.041.0156	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	אסלה תלויה מעוצבת מחרס לבן דגם "פרבלו" תוצרת "גברית" או ש"ע, עם מיכל הדחה סמוי (נמדד בנפרד), ללא תעלת שטיפה "Rimfree", לרבות מושב נשלף עם טריקה שקטה וכל החיזוקים	יח'	15.00	₪2,350.00	₪35,250.00
05.07.041.0210	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	מיכל הדחה סמוי להתקנה מוקדמת בתוך קיר גבס (הנמדד בנפרד), כדוגמת תוצרת "פלסאון" או ש"ע לאסלה תלויה, לרבות לחצן ניקל/סטן ועיגון ע"י בטון בתחתית מתקן מיכל ההדחה	קומפ	15.00	₪2,290.00	₪34,350.00
05.07.041.0520	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	משתנה תלויה מחרס לבן, סוג א' דגם "ברקת 56" או ש"ע, כניסת מים גלויה, לרבות מתלה, סיפון קרמי סמוי מובנה ומפזר מים	יח'	4.00	₪2,570.00	₪10,280.00
05.07.041.9001	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק אסלה קיימת עם כל אביזריה, לרבות מיכל הדחה (רגיל/מונובלוק)	יח'	15.00	₪221.00	₪3,315.00
05.07.041.9100	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק משתנה תלויה קיימת עם כל אביזריה, ניתוק מקווי מים ומנקזים וסתימת הפתחים לפי הצורך	יח'	4.00	₪291.00	₪1,164.00
		סה"כ לאסלות, מיכלי הדחה ומשתנות				₪84,359.00
05.07.042		כיורים				



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
05.07.042.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק כיור מחרס או נירוסטה עם כל אביזריהם וסוללה בעמידה, לרבות ניתוק מקווי מים ומנקזים וסתימת הפתחים לפי הצורך	קומפ	12.00	₪199.00	₪2,388.00
		סה"כ לכיורים				₪2,388.00
05.07.044		מקלחות				
05.07.044.0031	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	מערכת קיר (אינטרפופ) למקלחת 4 דרך סידרה "אוורסט" מק"ט 201678 או ש"ע לרבות מערכת התקנה מוקדמת מתחת לטיח, כיסוי חיצוני למערכת קיר מק"ט 202878, זרוע מהקיר וראש מקלחת	קומפ	1.00	₪1,860.00	₪1,860.00
05.07.044.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק אינטרפופ קיים עם כל אביזריו לרבות ניתוק מרשת המים ומנקזים וסתימת פתחים לפי הצורך	יח'	1.00	₪287.00	₪287.00
		סה"כ למקלחות				₪2,147.00
05.07.045		ברזים, סוללות ומתקנים לשתיית מים (קולר)				
05.07.045.0530	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	סוללה אלקטרונית לכיור עם כניסת מים קרים או מעורבבים להתקנה בעמידה דגם "Easy 1000 E/B" כדוגמת "שטרן" או ש"ע, עם סוללה חיצונית או שנאי V9	יח'	12.00	₪1,980.00	₪23,760.00



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
05.07.045.0590	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	מזרם אלקטרוני למשתנה, התקנה סמויה בקיר דגם "Nara 2030" כדוגמת "שטרן" או ש"ע עם סוללה פנימית	יח'	4.00	₪1,900.00	₪7,600.00
		סה"כ לברזים, סוללות ומתקנים לשתיית מים (קולר)				₪31,360.00
<u>05.07.046</u>		<u>משטחי שיש (אבן), משטחי "אבן קיסר" ומשטחים אקריליים</u>				
05.07.046.0023	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	משטח קוורץ של "אבן קיסר" או ש"ע (קבוצה 1 - בייסיק) בעובי 2 ס"מ, דגם 9141, 7380, 7220, 6041, 3141, 3040 לרבות מדידה, הובלה והרכבה	מ"ר	6.60	₪2,720.00	₪17,952.00
05.07.046.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק משטח שיש קיים ברוחב עד 65 ס"מ	מ'	11.00	₪104.00	₪1,144.00
		סה"כ למשטחי שיש (אבן), משטחי "אבן קיסר" ומשטחים אקריליים				₪19,096.00
		סה"כ למתקני תברואה				₪150,000.00
<u>05.10</u>		<u>עבודות ריצוף וחיפוי</u>				
<u>05.10.010</u>		<u>ריצוף באריחי טרצו</u>				
05.10.010.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק ריצוף קיים	מ"ר	30.00	₪52.00	₪1,560.00



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
		סה"כ לריצוף באריחי טרצו				₪1,560.00
05.10.031		ריצוף באריחי גרניט פורצלן וקרמיקה				
05.10.031.0042	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	ריצוף באריחי גרניט פורצלן/קרמיקה במידות 33/33 ס"מ או 25/50 ס"מ או 45/45 ס"מ או 50/50 ס"מ או 60/60 ס"מ, מחיר יסוד 60 ש"ח/מ"ר	מ"ר	30.00	₪326.00	₪9,780.00
		סה"כ לריצוף באריחי גרניט פורצלן וקרמיקה				₪9,780.00
05.10.050		חיפוי קירות				
05.10.050.0029	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	חיפוי קירות פנים באריחי גרניט פורצלן/קרמיקה במידות 15/90 ס"מ, 20/120 ס"מ, או 60/120 ס"מ, מחיר יסוד 100 ש"ח/מ"ר	מ"ר	110.00	₪379.00	₪41,690.00
05.10.050.9000	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק אריחי חרסינה או קרמיקה מקירות קיימים אשר אינם מיועדים להריסה, לרבות סיתות שכבת הטיט מהקיר	מ"ר	110.00	₪59.00	₪6,490.00
		סה"כ לחיפוי קירות				₪48,180.00
		סה"כ לעבודות ריצוף וחיפוי				₪59,520.00
05.11		עבודות צביעה				
05.11.011		צבע וסייד פנים, על טיח, בטון, בלוקים וגבס				



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
05.11.011.9251	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	חידוש צבע פנים קיים על קירות ותקרות בשטח מעל 100 מ"ר ועד 500 מ"ר בשתי שכבות "סופרקריל" או ש"ע	מ"ר	180.00	₪35.90	₪6,462.00
		סה"כ לצבע וסיד פנים, על טיח, בטון, בלוקים וגבס				₪6,462.00
		סה"כ לעבודות צביעה				₪6,462.00
05.22		רכיבים מתועשים בבניין				
05.22.026		סגירות אנכיות ואופקיות מגבס				
05.22.026.0090	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	סגירה אופקית ואנכית מלוחות גבס עמיד מים (ירוק) בעובי 12.5 מ"מ לכיסוי מיכל הדחה סמוי, לרבות קונסטרוקציה (המדידה בפריסה במ"ר)	מ"ר	13.00	₪263.00	₪3,419.00
		סה"כ לסגירות אנכיות ואופקיות מגבס				₪3,419.00
		סה"כ לרכיבים מתועשים בבניין				₪3,419.00
05.30		ריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט				
05.30.011		אביזרים במקלחת ובשירותים				
05.30.011.0010	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	מחזיק נייר פתוח ממתכת מצופה כרום	יח'	13.00	₪175.00	₪2,275.00



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
05.30.011.3210	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	מתקן לסבון נוזלי מפלב"מ 304 (נירוסטה) על שיש או כיור, אורך פיה "4, נפח 1 ליטר	יח'	10.00	₪200.00	₪2,000.00
05.30.011.5025	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	מראת קריסטל בעובי 6 מ"מ מודבקת ע"ג קיר עם פאזות מלוטשות בהיקף המראה, לרבות תליה נסתרת	מ"ר	11.00	₪880.00	₪9,680.00
05.30.011.9040	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פירוק מראות בשטח מעל 1.0 מ"ר, לרבות סתימת חורים בקיר	מ"ר	11.00	₪52.00	₪572.00
		סה"כ לאביזרים במקלחת ובשירותים				₪14,527.00
		סה"כ לריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט				₪14,527.00
05.57		קווי מים, ביוב ותיעול				
05.57.017		צילום קווי מים וביוב, איתור נזילות וליקויים בחיבורי צנרת ניקוז, מים, ביוב ודלק				
05.57.017.0050	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	צילום קווי מים וביוב פעילים בכל קוטר שהוא. המחיר הינו לכמות עד 400 מ' (בכלל כל הסעיפים של צילום קווי המים והביוב)	קומפ	1.00	₪3,700.00	₪3,700.00
		סה"כ לצילום קווי מים וביוב, איתור נזילות וליקויים בחיבורי צנרת ניקוז, מים, ביוב ודלק				₪3,700.00



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
05.57.032		<u>צינורות P.V.C ופוליאיתילן לביוב ותיעול</u>				
05.57.032.0007	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	צינורות P.V.C לביוב, מסוג "מריביב עבה" SN-8 או ש"ע, קוטר 110 מ"מ, לפי ת"י 884, לא כולל ספחים למעט מחברים, מונחים בקרקע בעומק מעל 2.25 מ' ועד 2.75 מ', לרבות עבודות חפירה, עטיפת חול ומילוי חוזר	מ'	25.00	₪245.00	₪6,125.00
		סה"כ לצינורות P.V.C ופוליאיתילן לביוב ותיעול				₪6,125.00
05.57.033		<u>חידוש צנרת ביוב</u>				
05.57.033.0023	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	חיתוך שורשים, ברזלים, בטון, וכד' בתוך קווי הביוב בקוטר מ-100 מ"מ (4") ועד 200 מ"מ (8") באמצעות רובוט הנשלט ע"י טכנאי, לפי ש"ע	ש"ע	8.00	₪1,148.00	₪9,184.00
		סה"כ לחידוש צנרת ביוב				₪9,184.00
05.57.041		<u>שוחות בקרה לביוב יצוקות באתר</u>				
05.57.041.0050	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	שוחות בקרה עגולות, יצוקות באתר בקוטר פנימי 100 ס"מ מבטון מזוין, עם תקרה בינונית ומכסה ב.ב. קוטר 60 ס"מ ממין B125 (12.5 טון), שלבי דריכה וכל האביזרים, ובעומק מעל 2.25 מ' ועד 2.75 מ', לרבות עבודות חפירה ומילוי חוזר	יח'	1.00	₪8,250.00	₪8,250.00
		סה"כ לשוחות בקרה לביוב יצוקות באתר				₪8,250.00
05.57.047		<u>חיבור צינורות ביוב לשוחות קיימות</u>				



סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
05.57.047.0010	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	חיבור צינור ביוב מפלדה בקטרים 4"-6" לשוחה קיימת, לרבות חפירה בצמוד לשוחה הקיימת, עבודות החיבור, שאיבות, הטיית שפכים, מחבר שוחה, עיבוד המתעל וכל החומרים הדרושים, מותקן מושלם	קומפ	2.00	₪1,690.00	₪3,380.00
		סה"כ לחיבור צינורות ביוב לשוחות קיימות				₪3,380.00
05.57.048		ניקוי ושטיפה של קווי ביוב ותאי בקרה				
05.57.048.9050	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	פתיחת סתימות וניקוי צנרת ביוב קיים ע"י ביוביט עם צוות (2 אנשים), לרבות צילום של קטע הקו, לאחר הניקוי (מינימום 2 ש"ע)	ש"ע	2.00	₪1,030.00	₪2,060.00
		סה"כ לניקוי ושטיפה של קווי ביוב ותאי בקרה				₪2,060.00
05.57.091		פריצת כבישים ומדרכות				
05.57.091.0090	מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה מהדורת מרץ 2026	תוספת לעבודות צנרת עבור פתיחה מדרכה מרוצפת קיימת לצורך הנחת צנרת מים ו/או ביוב/ניקוז והחזרתה למצב שלפני הפתיחה, לרבות שחזור המבנה. המדידה לפי אורך קו הצנרת, ברוחב עד 80 ס"מ	מ'	25.00	₪209.00	₪5,225.00
		סה"כ לפריצת כבישים ומדרכות				₪5,225.00
		סה"כ לקווי מים, ביוב ותיעול				₪37,924.00
10		חריג				
10.0001	מקור לא מזוהה	אספקה והתקנה של מנוע חיכוך להפיכת הצוגים לשליטה חשמלית (עומס הרמה 350 ק"ג). כולל החלפת הצינור לסולם (כולל רווח קבלני)	יח'	10.00	₪57,000.00	₪570,000.00



החברה לתרבות פנאי וספורט בת ים
שיפוץ היכל התרבות בת ים

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח	כמות	מחיר	סה"כ
10.0002	מקור לא מזוהה	כיסאות אולם היכל התרבות - לבחירת החברה לתרבות ופנאי - מחיר יסוד 2000 ש"ח/כיסא המחיר צריך לכלול פירוק ופינוי כיסאות ישנים. תכנון, אספקה והתקנה של הכיסאות החדשים.	יח'	575.00	₪2,100.00	₪1,207,500.00



ריכוז תתי פרקים לשיפוץ היכל התרבות בת ים

01	במה	359,656.50₪
	סה"כ הנחות/תוספות לבמה	154,138.50₪
01.10	עבודות ריצוף וחיפוי	97,200.00₪
01.10.090	רצפות עץ	97,200.00₪
01.20	נגרות חרש וסיכון	354,640.00₪
01.20.050	רצפות סיפון (דקים - Decks) ורמפה משופעת	32,240.00₪
01.20.060	חיפוי עץ	322,400.00₪
01.30	ריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט	30,655.00₪
01.30.002	ריהוט משרדי - שולחנות	7,480.00₪
01.30.050	צלונים ווילונות	23,175.00₪
01.60	מחירי שעות עבודה ושכירת ציוד	10,150.00₪
01.60.056	במות הרמה ומלגזות	10,150.00₪
01.64	בטיחות בעבודות בנייה	21,150.00₪
01.64.032	עבודות על גגות שבירים או תלויים - קו חיים	21,150.00₪
02	כניסה	102,522.00₪
	סה"כ הנחות/תוספות לכניסה	43,938.00₪
02.10	עבודות ריצוף וחיפוי	67,760.00₪
02.10.094	תוספות לעבודות ריצוף וחיפוי	67,760.00₪
02.30	ריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט	33,100.00₪
02.30.002	ריהוט משרדי - שולחנות	8,700.00₪
02.30.003	ריהוט משרדי - כיסאות	24,400.00₪
02.50	משטחי בטון	45,600.00₪
02.50.030	מרצפי בטון	6,240.00₪
02.50.043	ציפויים, צביעה וליטוש משטחי בטון, במשטחים חסיני שחיקה ו/או עמידים כנגד התקפים כימיים	39,360.00₪



03	חדרי אומנים	75,823.30 ₪
	סה"כ הנחות/תוספות לחדרי אומנים	32,495.70 ₪
03.06	נגרות אומן ומסגרות פלדה	29,826.00 ₪
03.06.010	דלתות עץ, פולימר וזכוכית	14,452.00 ₪
03.06.020	ארונות מטבח, משטחי עבודה ודלפקים	15,374.00 ₪
03.07	מתקני תברואה	11,362.00 ₪
03.07.042	כיורים	2,530.00 ₪
03.07.045	ברזים, סוללות ומתקנים לשתיית מים (קולר)	690.00 ₪
03.07.046	משטחי שיש (אבן), משטחי "אבן קיסר" ומשטחים אקריליים	6,032.00 ₪
03.07.049	נקודות תברואה לקבועות והתקנה בלבד של קבועות	2,110.00 ₪
03.08	מתקני חשמל	20,880.00 ₪
03.08.085	תאורת לדים - פנים	20,880.00 ₪
03.10	עבודות ריצוף וחיפוי	1,275.00 ₪
03.10.050	חיפוי קירות	1,275.00 ₪
03.30	ריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט	44,976.00 ₪
03.30.002	ריהוט משרדי - שולחנות	24,700.00 ₪
03.30.003	ריהוט משרדי - כיסאות	12,820.00 ₪
03.30.011	אביזרים במקלחת ובשירותים	7,456.00 ₪
04	כיסאות	1,295.00 ₪
	סה"כ הנחות/תוספות לכיסאות	555.00 ₪
04.10	עבודות ריצוף וחיפוי	1,850.00 ₪
04.10.041	ריצוף ביריעות P.V.C, לוחות P.V.C דמוי פרקט	1,850.00 ₪
05	שירותים	227,025.40 ₪
	סה"כ הנחות/תוספות לשירותים	97,296.60 ₪
05.04	עבודות בניה	1,425.00 ₪
05.04.010	בניה בבולקי בטון	1,425.00 ₪



51,045.00 ₪	נגרות אומן ומסגרות פלדה	05.06
51,045.00 ₪	דלתות עץ, פולימר וזכוכית	05.06.010
150,000.00 ₪	מתקני תברואה	05.07
10,650.00 ₪	צינורות פלדה מגולוונים למים קרים וחמים	05.07.011
84,359.00 ₪	אסלות, מיכלי הדחה ומשתנות	05.07.041
2,388.00 ₪	כיורים	05.07.042
2,147.00 ₪	מקלחות	05.07.044
31,360.00 ₪	ברזים, סוללות ומתקנים לשתיית מים (קולר)	05.07.045
19,096.00 ₪	משטחי שיש (אבן), משטחי "אבן קיסר" ומשטחים אקריליים	05.07.046
59,520.00 ₪	עבודות ריצוף וחיפוי	05.10
1,560.00 ₪	ריצוף באריחי טרצו	05.10.010
9,780.00 ₪	ריצוף באריחי גרניט פורצלן וקרמיקה	05.10.031
48,180.00 ₪	חיפוי קירות	05.10.050
6,462.00 ₪	עבודות צביעה	05.11
6,462.00 ₪	צבע וסיוד פנים, על טיח, בטון, בלוקים וגבס	05.11.011
3,419.00 ₪	רכיבים מתועשים בבניין	05.22
3,419.00 ₪	סגירות אנכיות ואופקיות מגבס	05.22.026
14,527.00 ₪	ריהוט ואביזרים בבניין וציוד ספורט	05.30
14,527.00 ₪	אביזרים במקלחת ובשירותים	05.30.011
37,924.00 ₪	קווי מים, ביוב ותיעול	05.57
3,700.00 ₪	צילום קווי מים וביוב, איתור נזילות וליקויים בחיבורי צנרת ניקוז, מים, ביוב ודלק	05.57.017
6,125.00 ₪	צינורות P.V.C ופוליאטילן לביוב ותיעול	05.57.032
9,184.00 ₪	חידוש צנרת ביוב	05.57.033
8,250.00 ₪	שוחות בקרה לביוב יצוקות באתר	05.57.041
3,380.00 ₪	חיבור צינורות ביוב לשוחות קיימות	05.57.047
2,060.00 ₪	ניקוי ושטיפה של קווי ביוב ותאי בקרה	05.57.048



עמוד 26	23/04/2026	החברה לתרבות פנאי וספורט בת ים שיפוץ היכל התרבות בת ים
---------	------------	---

5,225.00 ₪	פריצת כבישים ומדרכות	05.57.091
1,919,700.00 ₪	חריג	10
142,200.00 ₪	סה"כ הנחות/תוספות לחריג	
2,686,022.20	סה"כ	



סה"כ לשיפוץ היכל התרבות בת ים	
סה"כ לשיפוץ היכל התרבות בת ים	
01 במה	₪359,656.50
02 כניסה	₪102,522.00
03 חדרי אומנים	₪75,823.30
04 כיסאות	₪1,295.00
05 שירותים	₪227,025.40
10 חריג	₪1,919,700.00
סה"כ לבסיס	₪2,686,022.20
בצ"מ (5%)	₪134,301.11
סה"כ אחרי הנחות/תוספות	₪2,820,323.31
סה"כ עלות	₪2,820,323.31
מע"מ בשיעור 18%	₪507,658.20
סה"כ כולל מע"מ	₪3,327,981.51

תאריך

קבלן



6

אחינעם לוי

✉ achinoamle@gmail.com | ☎ +972 - 545641151

מאמינה בעשייה ציבורית חברתית כמקור לצמיחה של החברה הישראלית, תוך בניית שותפויות משמעותיות במטרה להרחיב את מעגלי ההשפעה. מביאה איתי סטנדרטים גבוהים של מצוינות בתהליכי עבודה ויחסי אנוש מעולים.

ניסיון תעסוקתי

מנהלת שיתופי פעולה שיווקיים, ארגון לתת

2024 - היום

- אחריות על יצירת שותפויות שיווקיות המקדמות את ייעוד הארגון
- ניהול אסטרטגיית התחום, כתיבת תוכניות עבודה ואחריות לעמידה ביעדים

מנהלת שותפויות ופיתוח עסקי, ארגון לתת

2024 - 2022

- ניהול שותפויות עם מגוון חברות וארגונים, איתור צרכי השותפים ויצירת פרויקטים המעניקים ערך הדדי וגיוס משאבים
- שימור ויצירת קשרים משמעותיים על ידי חיבור לחזון ומטרות הארגון
- אחריות על תכלול השותפות כולל מדידת האימפקט מהפרויקטים המשותפים ודיווחו לבעלי העניין

מנהלת אדמיניסטרציה ומעצבת גרפית, שלדור

2022-2019

- ויזואליזציה למסרים במגוון פרויקטים אסטרטגיים עבור חברות במגזר העסקי, הציבורי והשלישי
- עבודה בריבוי ממשקים, ניהול של כ-30 יומנים במקביל וליווי שוטף אחר תהליכי קידום ופיתוח היועצים בחברה

רס"ן במילואים, היחידה לשיתוף פעולה, חיל האוויר

2025-2023

- ליווי תהליכי למידה מבצעית והטמעת לקחים חוצי ארגון
- עבודה שוטפת מול פורום המפקדים הבכיר ביחידה

קצינת המטה, לשכת מפקד חיל האוויר

2017-2015

- ליווי תהליכים מרכזיים בחיל, אחריות על הוצאה לפועל של תוכנית העבודה
- קצינת הפניות של החיל - אחריות על טיפול בפניות אזרחים, גורמי ממשל, צבא ותקשורת
- פיקוד על 15 חיילי הלשכה

מפקדת בהשלמה לקצונה, הכשרת קצינות מבצעים בחיל האוויר

2015-2014

- אחריות מלאה על ההכשרה, בניית תיקי הדרכה, הקניית הידע התיאורטי והמעשי
- הקניית יכולות פיקוד, מנהיגות וניהול, העברת משובים וליווי תהליכי פיתוח אישיים
- הובלה של פרויקטים רוחביים לכלל צוערי ההשלמה החיילית

קצינת מבצעים, בסיס פלמחים

2014-2012

- אחריות על ריכוז וניהול כלל הפעילות האווירית והקרקעית המבצעית של הבסיס
- פיקוד על כ-10 חיילות, אחריות על רווחתן, מקצועיותן ותפקודן המבצעי

השכלה

M.A במדיניות ציבורית - מסלול מובילי מדיניות, אוניברסיטת תל אביב

2025-2024

- תוכנית מנהיגות למנהלים המקנה כלים להובלת תהליכי עיצוב, יישום והערכת מדיניות

B.Ed בתוכנית "החממה ליזמות חינוכית חברתית", מכללת סמינר הקיבוצים

2023-2019

- לימודים דיסציפלינריים בחוג לניהול עסקי ולימודי חינוך וחברה במסגרת המכון הדמוקרטי

לימודי עיצוב תעשייתי, מכללת שנקר

2018-2017

כישורים ומיומנויות

הובלת צוותים	בקרה על תהליכים ומדידת אימפקט	כושר ביטוי בעברית ברמת שפת אם ובאנגלית ברמה גבוהה
רתימה והנעת שותפים	מיומנויות הדרכה וכתיבת תוכן	שליטה בתוכנות Microsoft Office
ניהול פרויקטים מרובי ממשקים ומשימות	עבודה עצמאית וכחלק מצוות	שליטה בתוכנות Ai, Ps, PDF - Adobe
כתיבת תוכניות עבודה ומימושן	יצירתיות וגמישות מחשבתי	



אשה
טוב קורה
בבת-ים

7

עיריית בת-ים
האגף המוניציפלי

פרוטוקול ועדת שמות 1.26 מישיבה שהתקיימה ביום 15.4.26
באמצעות תוכנת הזום

<u>נוכחים ה"ה:</u>		
מר יהודה הרוש	-	יו"ר הוועדה
גב' אנסטסיה סהר	-	חברת הוועדה
גב' לאה במ	-	חברת הוועדה
עו"ד חנה כהן	-	היועמ"ש
גב' דורית מוריה	-	מנהלת האגף המוניציפאלי
גב' מאיה שניידר	-	מזכירת הוועדה
<u>חסרים ה"ה:</u>		
מר אברהם חקק	-	חבר הוועדה
מר שלומי לחיאני	-	חבר הוועדה

על סדר היום

1. החלפת שם מקטע רחוב מכביש איילון ועד לצומת ניסנבאום.
2. שם לרחוב בשכונת פארק הים.

האגף המוניציפלי

1. החלפת שם מקטע רחוב מכביש איילון ועד לצומת ניסנבאום

- דורית מוריה: שלום לכולם, אנחנו פותחים את ישיבת ועדת השמות. על סדר היום 2 נושאים. הסעיף השני שם לרחוב בשכונת פארק הים יורד מסדר היום. קיבלתי דרישה נוספת ל – 2 משעולים בשכונה, נביא ביחד לישיבה הבאה.
- מבקשים להחליף את המקטע בין כביש 20 לניסנבאום לשם "שער הים". על מחלף יוספטל אמור להיבנות מתחם תחבורה גדול מאוד. ברגע שנת"ע הפעילה את הרכבת הקלה הרחוב נקטע יש עיקול.
- יהודה הרוש: יוספטל היה רחוב ישר עד לאיילון. כשהוקמה הרכבת הקלה רחוב יוספטל נקטע.
- דורית מוריה: ביצענו הליך תקין בנוהל החלפת שם רחוב. ליוספטל אין יורשים חוקיים. פנינו למי שמנהל את העזבון שלו, הם לא עררו על זה. הם לא הגישו התנגדות.
- יהודה הרוש: נת"ע פותחת 6 מתחמי תחבורה שאחד מהם ביוספטל, אנו נבקש להחליפו ל"שער הים" גם בתחנה וגם ברחוב.
- דורית מוריה: היה לנו שיח עם עיריית חולון, בכוונתם לשנות גם את רחוב יוספטל בחולון לשם "שער הים". תיהיה תחנת מטרו רכבת ברזל עם חיבור לרכבת הקלה.
- לאה במ: זה מגיע למשרד הפנים?
- דורית מוריה: כן. כמו כל בקשה שאני מגישה להם.

הצעת החלטה:

הוועדה מאשרת החלפת שם מקטע רחוב מכביש איילון ועד לצומת ניסנבאום לשם "שער הים".

הצבעה: פ"א

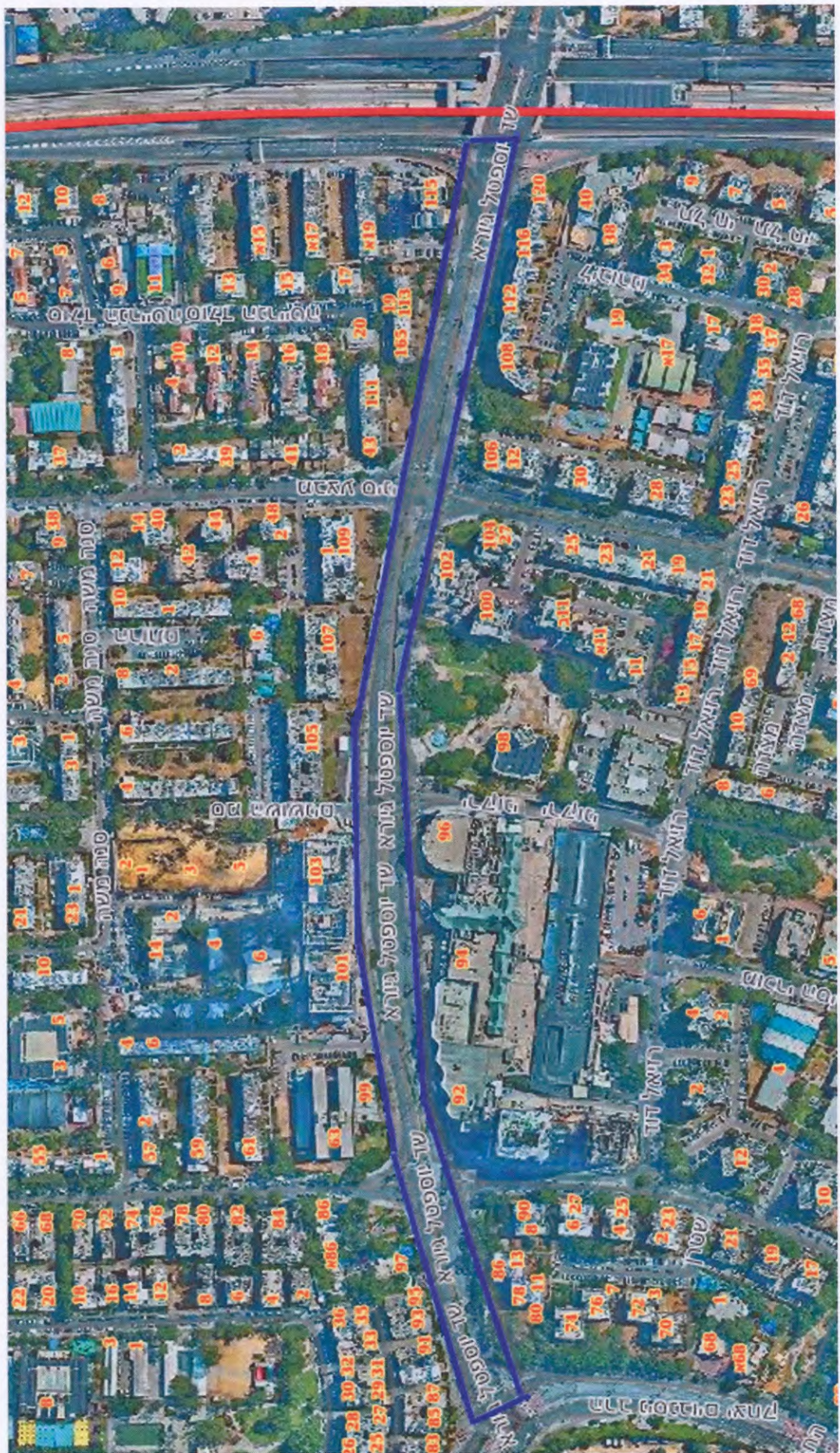
2. שם לרחוב בשכונת פארק הים

ירד מסדר היום.

תאריך: 16-4-26

יהודה הרוש
מ"מ ראש העיר בת-ים

חתימת יו"ר הוועדה:





אשרו
טוב קורה
בבת-ים

8

עיריית בת-ים האגף המוניציפלי

פרוטוקול 1.26 משיבת ועדת חינוך שהתקיימה ביום 15.2.26

שהתקיימה בזום

<u>נוכחים ה'ה:</u>		מר אלי יריב	-	מ"מ יו"ר הוועדה
		מר שמעון כהן סבן	-	חבר הוועדה
		מר אברהם חקק	-	חבר הוועדה
		גב' לאה במ	-	מ"מ חברת הוועדה
		גב' אירנה גנין	-	חברת הוועדה
		גב' ורד דגינו	-	חברת המועצה
		מר גופר קפון	-	ראש מינהל חינוך
		גב' מיה לוי	-	מנהלת אגף החינוך הקדם יסודי
		גב' נעמי ארחה צ'רטקוף	-	יו"ר מועצת התלמידים העירונית
		גב' מאיה שניידר	-	מזכירת הוועדה
<u>חסרים ה'ה:</u>		מר שי אודסה	-	יו"ר וועד ההורים העירוני

על סדר היום:

1. מרכז חדשנות לגיל הרך.

בועדת חינוך מס' 1.26 שהתקיימה ביום 15.2.26 בנושא שבנדון הועלו הדברים הבאים:

* לפני כשנתיים הוקם בעיר מרכז חדשנות לגיל הרך. הכנסה של תחום הרובוטיקה בגנ"י לגילאי 5.

* העיר משקיעה בגיל הרך, בחצרות ובגנים. נותנת מענה רחב לאוכלוסיה ולילדי העיר ומאפשרת לילדים חוויה בתוך תהליך הלמידה.

* מרכז החדשנות מאפשר לילדים רצף לימודי החל מחודש 11/2025 ביקרו במרכז 45 גני חובה ו- 14 גני חינוך מיוחד. סה"כ כ- 1,500 ילדים ונשות חינוך.

* הילדים מגיעים למרכז 3 פעמים בשנה.

* השנה הוכנס למרכז STEM (Science, Technology, Engineering & Mathematics) שמזרז ומכשיר את הדור הבא לסטארט-אפ.

* הכניסה למרחב מתבצעת באמצעות ספר טכנולוגי שמפתח את הדמיון.

* הנושא השפתי מאוד מאתגר. 58% מהילדים בעיר לא דוברים עברית כשפת אם.

* במרכז הטכנולוגי יש פינת פודקאסט, חדר אימרסיבי, מעבדה במטבח, נגריה וקרטוניה.

* בסיום כל ביקור הגננת מקבלת ניוזלטר לשיתוף עם ההורים. הסיכום כולל את תמונות הילדים והסבר על התחנות.

* במרכז יש מנהלת ותומכת חינוך ויש 3 מתנדבים כל יום בגיל הזהב. המתנדבים עוברים הכשרה על הרובוטים.

* הילדים מגיעים למרכז בהסעה ללמידה חווייתית בין השעות 8:30 – 12:30.

סיכום והמלצות:

* מ"מ רה"ע מודה לכל הצוות החינוכי העירוני ולמפקחת גנ"י על שיתוף הפעולה.

* בעיר יש שינוי בתפיסה החינוכית והשקעה החל מגיל הרך.

* ניתן לעשות סיור במרכז בתיאום עם מזכירת מ"מ רה"ע.

תאריך: 19.4.26

חתימת מ"מ יו"ר הוועדה: 



22.03.2026

פרוטוקול ישיבה מיום 25.9.2025 – הועדה לבניית שטחי ציבור מבונים, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת-ים עם חברת קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ, תכנית בי/808 502-0632604
המסגר 2 בת-ים

נוכחים

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

רקע

נושא הדיון הוא התקשרות עיריית בת-ים (להלן: "העירייה") בהסכם עם חברת קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ (להלן: "היזם") לצורך הקמת מבני ציבור וחניות בתת הקרקע **בהתאם לתכנית בי/808 - 502-0632604 המסגר 2 בת-ים**

בפני הועדה הונחו המסמכים הבאים

- מסמכי התב"ע
- טיוטת החוזה
- שומת השבחה עבור תכנית 502-0632604 בקשה להיתר 20240872
- תשריט מטלות ציבוריות

מהלך הדיון

- מדובר בהריסת מבנה תעשייה ישן ברחוב המסגר 2, במקומו יוקם מבנה בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה וכן שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
- התכנית כוללת מבנה מבני ציבור בשטח של 225 מ"ר עיקרי + 39 מ"ר שירות.
- בהתאם לתקן החנייה, עבור שטחי הציבור נדרשת חנייה אחת.
- בכוונת העירייה להשתמש בשטחי הציבור לטובת שימוש של חברה וקהילה.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם לבניית שטחי הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.



עיריית בת-ים

השירות המשפטי

עלות שטחי הציבור בהתאם לשומת השבחה שהוכנה לתכנית בי/808 502-0632604 בקשה להיתר
20240872, מיום 11.2.2026

בהתאם לשומת ההשבחה שהוכנה על ידי שמאי הוועדה, עלות שטחי הציבור המבונים ברמת שימוש גמר
מלא לשטחים הציבוריים, והחניה הציבורית היא 2,594,774 ש"ח.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט

- היטל ההשבחה לאחר קיזוז עלות שטחי הציבור והחניות הציבוריות הוא 4,062,148 ₪.
- כמו כן צפויים הכנסות נוספות מאגרות והיטלי בנייה.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מההשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית שטחי הציבור.

החלטה

אנו הח"מ מאשרים בזאת כדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות ~~ההשבחה~~ מטלות ציבוריות ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- אנו מאשרים כי נערכה על ידי העירייה שומת השבחה כמפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה של מגורים ורק חברת היזם יכול לבצעו, ולאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה
- בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם עם "קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ" להקמת שטחי הציבור.

חנה כהן-מוצן ש"ד
יועצת המשפטים עיריית בת-ים
רחוב מדרא 17 בת-ים 28463
מ"ר

עו"ד חנה כהן
יועצת

מרדכי בר שישט
גזבר העירייה

מרדכי בר שישט
גזבר העירייה

רוזנהיים רני
מנכ"ל עיריית בת-ים

רני רוזנהיים – מנכ"ל העירייה
יו"ר הוועדה

אד"ר ישי ולנסקי
מהנדס מעיר

ישי ולנסקי
מנהל
22.3.26



22.03.2026

לכבוד:

הועדה לבניית שטחי ציבור מבונים, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח מטלות ציבוריות של עיריית בת ים

א.נ.

הנדון: חוות דעת מהנדס העיר וגזבר העירייה לאישור הסכם לבניית שטחי ציבור מבונים – קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ, תכנית בי/808 502-0632604 המסגר 2 בת-ים

חוות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית שטחי ציבור מבונים עם חברת "קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ" בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות ~~בנייה~~ להקמת מבנים לצרכי ציבור **בהתאם לתכנית בי/808 502-0632604 המסגר 2 בת-ים**

בטורם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצ"ב

- מסמכי התב"ע
- טיוטת החוזה
- שומת השבחה עבור תכנית 502-0632604 בקשה להיתר 20240872
- תשריט מטלות ציבוריות

להלן חוות דעתנו

- מדובר בהריסת מבנה תעשייה ישן ברחוב המסגר 2, במקומו יוקם מבנה בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה וכן שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
- התכנית כוללת מבנה מבני ציבור בשטח של 225 מ"ר עיקרי + 39 מ"ר שירות.
- בהתאם לתקן החנייה, עבור שטחי הציבור נדרשת חנייה אחת.
- בכוונת העירייה להשתמש בשטחי הציבור לטובת שימוש של חברה וקהילה.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היוזם בהסכם לבניית שטחי הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.

עלות שטחי הציבור בהתאם לשומת השבחה שהוכנה לתכנית בי/808 502-0632604 בקשה להיתר 20240872,

מיום 11.2.2026

בהתאם לשומת ההשבחה שהוכנה על ידי שמאי הוועדה, עלות שטחי הציבור המבונים ברמת שימוש גמר מלא לשטחים הציבוריים, והחניה הציבורית היא 2,594,774 ש"ח.





היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט

- היטל ההשבחה לאחר קיזוז עלות שטחי הציבור והחניות הציבוריות הוא 4,062,148 ₪.
- כמו כן צפויים הכנסות נוספות מאגרות והיטלי בנייה.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מההשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית שטחי הציבור.

מסקנות

אנו הח"מ מאשרים בזאת כדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות **פיתוח** מטלות ציבוריות ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- אנו מאשרים כי נערכה על ידי העירייה שומת השבחה כמפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה של מגורים ורק חברת היזם יכול לבצעו, ולאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה
- בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם עם "קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ" להקמת שטחי הציבור.

מרדכי בר שישט

חבר העירייה

מרדכי בר שישט

גזבר העירייה

22/3/26

אורי ישי ולנסקי

22.3.26

מהנדס העיר





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

11/02/2026

לכבוד

עיריית בת ים - הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

א.נ.,

הנדון :	<u>הערכת שווי מקרקעין</u>
	<u>שומת היטל השבחה</u>
	<u>תב"ע חדשה בי/808 (502-0632604)</u>
	<u>בקשה להיתר 20240872</u>
	רח' המסגר 2 , בת - ים
	גוש - 7123 , חלקה - 81
	הנישום: קבוצת מזרחי ובניו בע"מ

1. מטרת ההערכה

- 1.1 בהתאם לבקשתכם , להלן שומת היטל השבחה עקב מימוש זכויות במקרקעין בדרך של היתר בניה. השומה הינה בהתאם לסעיף 4 (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .
- 1.2 החבות בהיטל השבחה הינה בגין תכניות בנין עיר חדשה בי/808 , שאושרה ביחס למקרקעין , ומימושה בדרך של היתר בניה.

2. תאריך קובע להערכה

מועד כניסה לתוקף של תב"ע חדשה בי/808 09/12/2023
תאריך ביקור במגרש הנדון - 6/2/2026 .
עורך הביקור - יורם ברק (הח"מ).

3. פרטי הנכס :

גוש :	7123
חלקה :	81
שטח החלקה	1,190 מ"ר
מיקום החלקה - רח'	המסגר 2 , בת ים
מס' מגרש לפי תב"ע בי/808	1
שטח מגרש לפי תב"ע בי/808	1,074 מ"ר

4. זכויות מוערכות

זכות בעלות



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

5. תאור הסביבה

הנכס מצוי בחלק המרכזי של אזור התעסוקה של בת ים. האזור מצוי בחלק הדרומי של העיר, ולהלן גבולותיו :
צפון - רח' יוספטל (ציר רוחב עיקרי בעיר). מזרח - רח' ניסנבוים. דרום - רח' קוממיות. מערב - רח' הנביאים
האזור מאופיין בבנייני תעשייה בגובה 1 – 4 קומות מסוגים שונים.
רח' המסגר הוא ציר רוחב באזור, חד סטרי לכיוון מערב, ומקשר בין רח' רח' אורט ישראל במערב לבין רח' קינמון במזרח.
באזור פיתוח סביבתי ותשתיות אזוריות מלאות.

6. תאור הנכס

6.1 כללי

הנכס הנדון הינו מגרש הכולל מבנה תעשייה דו קומתי, הפונה לרח' המסגר 2

6.2 תאור המגרש

המגרש הינו חלקה 81 בגוש 7123, ששטחה בשלמות 1,190 מ"ר
המגרש פונה לרח' המסגר 2.
המגרש מצוי בצידו הדרומי של רח' המסגר.
למגרש צורת מלבן, במידות: רוחב ממוצע כ- 30 מ' X כ- 40 מ' אורך (עומק).

6.3 תאור המבנה

במגרש קיים מבנה תעשייה ישן (הוקם לפני כ- 67 שנים) - ששימש לייצור תעשייתי.
המבנה מקירות בלוקים, רצפת בטון מוחלק גג דו שיפועי מלוחות אזבסט גלי ע"ג מסבך מתכת.
המבנה מורכב מ- 2 אגפים : אגף מזרחי (עיקרי) חד קומתי, אגף מערבי (משני) דו קומתי.
התפלגות שטח המבנה - לפי קומות (לפי תכניות היתרי בניה) :

קומה	שטח
קרקע	568.1 מ"ר
א'	57.0 מ"ר
סה"כ	625.1 מ"ר

גובה הפנים של המבנה הראשי : כ- 5 מ' נטו.

7. מצב משפטי - פרטי רישום :

גוש	חלקה	שטח	בעלים
7123	81	1,190 מ"ר	קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ - בשלמות



תכנית	תאריך אישור	עיקרי הוראות התכנית ביחס לנכס
55 א'	09/12/1965	יעוד/סווג : אזור תעשייה שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר
בי/2 א' מתאר בת ים	15/07/1971	שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר שיעור זכויות בניה : בנין - 45%, נספח - 15%, גובה בנין - 14 מ'.
בי/400 מרכז	30/03/1997	יעוד/סווג : אזור עסקים ובידור שיוך למבנן : ז' התפלגות שטח החלקה : עסקים ובידור - 1,190 מ"ר שימושים מותרים : מסחר, בתי אוכל, בידור, תעשייה עתירת ידע, משרדים, תעשייה ומלאכה, % ז"ב לתעשייה : שטח עיקרי בשימוש תעשייה ומלאכה - 150% % ז"ב לעסקים ובידור : בניצול זכויות הבניה לאחר 7 שנים ממתן תוקף לתב"ע - 135% שטח שרות תת"ק : 390% בניה - סה"כ. זכויות בניה - שירות : עיליים - 30% מהשטח העיקרי המותר בבנין, לא כולל מעברים ציבוריים. השימושים המותרים - ממ"ק, טכני, ח' מדרגות, מבואות, בליטות, חניה. תוספת שטחי שרות למעברים ציבוריים אם אותה קומה מיועדת למסחר - 40% מהשטח העיקרי תת קרקעיים - 30% מהשטח העיקרי המותר בבנין לא כולל ש"ש לחניה השימושים המותרים - אחסנה צמודה לשימושים עיקריים באותו בנין, ח' מכונות, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות (תת"ק - כולל את ק' ביניים תכסית : 68% (לשטח עיקרי + שירות) לקומה המיועדת למסחר חישוב שטח למסחר : כל 1 מ"ר עיקרי למסחר יחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים. התפלגות תכליות : קומות מרתף תחתונות - חניה בלבד קומות מרתף עליון - חניה, אחסנה ושטחים טכניים קומות ביניים - מסחר ובידור, חניה, אחסנה, טכני קומת קרקע /כניסה -מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע ובידור. קומות אחרות -משרדים ותעשייה עתירת ידע, בידור ומסחר קומת גג - שטחים טכניים. גובה הבנין : עד 5 קומות ממפלס הכניסה הראשית לבנין. מס' קומות מרתף : 4 תקן מקומות חניה : כמות החניות הנדרשת תקבע ע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה ולא פחות מתקן החניה הספציפי של התכנית המפורט בנספח ב' לתכנית. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחומי המגרש
בי/400/1	11.4.2000	זכויות בניה בשימוש תעשייה : 180% בניה - שטח עיקרי (במקום 150% בתכנית בי/400. הוראות נספח א' לתכנית בי/400 לא יחולו על שימוש זה).
בי/400/2	17.7.2001	זכויות בניה באזור עסקים ובידור : טבלת זכויות הבניה של תכנית בי/400 תוקנה ביחס למגרשים הגדולים משטח המגרש הנדון. מספר השנים לחישוב זכויות בניה : מתאריך מתן תוקף לתכנית זו ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר בניה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבניה המלאות בחלקה הנתונה.



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית	תאריך אישור	עיקרי הוראות התכנית ביחס לנכס
בי/400/3	16.11.2003	עיקרי הוראות התכנית : בוטל נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתב"ע בי/400 : כמות מקומות החניה הנדרשים תקבע לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבניה.
בי/400/4	13/03/2007	בוטל איסור עירוב שימושים שנקבע בתכנית בי/400 , דהיינו : יותר שימוש מעורב לתעשייה ולשימושים אחרים באותו מגרש , יותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית – כולל בשטחי האחסנה.
בי/400/5	26/01/2011	מטרת התכנית : הארכת תקופת תמריצי תוספת זכויות בניה שנקבעה בתכנית בי/400/2 ב- 3 שנים מיום 26/1/2011 , דהיינו עד ל- 26/1/2014 , עבור מגרשים הגדולים מהמגרש הנדון (מעל 3 דונם).
בי/400/6	15/12/2016	בוטלה מגבלת הזמן שנקבעה בתכנית בי/400/2 , עבור מגרשים ביעוד עסקים ובידור - באופן שהוגדלו באופן קבוע זכויות הבניה המוקנות למגרשים הגדולים מהמגרש הנדון (מעל 3 דונם).



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

9. מצב תכנוני חדש - תכנית בי/808 (502-0632604)

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 24/11/2023 .

ריכוז הוראות התכנית :

מס' תא שטח	יעוד	שטח מגרש	שימושים	זכויות בניה (מ"ר)			כמות יח"ד	מס' קומות		כמות בנינים
				עיקרי עילי	שרות עילי	שרות תת"ק		עילי	תת"ק	
1	מגורים	1,074.0	מגורים - רגיל מגורים - מרפ.	1,144 מ"ר 180 מ"ר	286 מ"ר		15	3		
	מסחר		מסחר	155 מ"ר	25 מ"ר			1		
	ותעסוקה		תעסוקה	2,331 מ"ר	563 מ"ר			5		
			תעסוקה - מרפ.	340 מ"ר						
	מבנים ומוסדות ציבור		צרכי ציבור	225 מ"ר	40 מ"ר					
	סה"כ			4,375 מ"ר	914 מ"ר	3,040	15	10	3	1
2	דרך	117.0								
סה"כ		1,191.0		4,375 מ"ר	914 מ"ר	3,040 מ"ר	15			1

מבנה קיים להריסה : המבנה הקיים בחלקה - מיועד להריסה.

הרכב הקומות בבנין : קומת כניסה + 5 קומות תעסוקה + 3 קומות מגורים + קומה טכנית על גג המבנה.

מיקום שטח ציבורי : לפי נספח הבינוי - השטח הציבורי ימוקם בקומה 1 (א').

תכנית בניה עילית : 60%

תכנית בניה תת קרקעית : 85% משטח המגרש

הועדה המקומית רשאית לאשר תכנית גבוהה מ- 85% -

במקרים בהם קיימת בעיה תכנונית /הנדסית/ פיזית.

במקרה זה - הגדלת התכנית תתאפשר תוך הבטחת פתרונות לטיפול או החדרת מי נגר עילי.

גובה בנין : 37 מ' מעל הכניסה הקובעת (דהיינו - מעל למפלס ה- 0.00).

59.1 מ' מעל פני הים . גובה מפלס ה- 0.00 = 22.08 מ' מעל פני הים

גובה קומות מגורים : 3.2 מ' ברוטו

גובה קומת מסחר : 6.3 מ' ברוטו

גובה קומות משרדים : 3.5 מ' ברוטו

גובה קומת מרתף עליונה : 6.0 מ' מקסימלי - לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שרותי הבנין.

המרת זכויות בניה : ניתן להמיר זכויות בניה משימוש מסחר לשימוש תעסוקה , ולהיפך

דירות קטנות : 6 יח"ד (40% מסך הדירות) , בשטח דירתי של עד 65 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

שימושים למסחר : יותרו בקומת הקרקע

שימושי שטחי ציבור : קהילה, רווחה, חינוך , משרדי עיריה.

הפקעות ו / או רישום : השטח הציבורי יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.

המרת ממד"ים לשטח עיקרי : תתאפשר הקמת ממד"ים במקום ממד"ים, במקרה זה

ניתן להמיר שטח שרות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ללא תוספת לסך שטחי הבניה.

מחסנים דירתיים : יותרו בתת קרקע בלבד

מודול קומות מגורים : 5 יח"ד / קומה - עפ"י נספח הבינוי של התכנית..

תנאי להיתר בניה : היתר הבניה יוצא למבנה בשלמותו



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

- תקן חניה מרבי למגורים : 0.6 חניות / יח"ד , עבור יחידות הדיור הקטנות (65 מ"ר דירתי מרבי) - יקבע תקן אפס.
- תקן חניה למסחר ותעסוקה : לפי אזור א' בתקן החניה הארצי שיהיה תקף לעמת מתן היתר בניה.
- החניה שאינה למגורים - תהיה ציבורית כמשמעה בתקנות החניה.
- תקן חניה לשימוש ציבורי : 1 חניה לכל 200 מ"ר עיקרי . לפי נספח התנועה - 2 חניות.
- חניה - כללי : הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר תעסוקה וצרכי ציבור לבין חניות למגורים
- מגבלת זמן : במידה ולא יצא היתר בניה מכח התכנית בתוך 24 חודשים -
- הזכויות המיועדות למגורים יומרו לתעסוקה.
- בסמכות הועדה המקומית רשאית להאריך תקופה זו ב- 12 חודשים נוספים.
- תוקף התכנית כולה יהיה 5 שנים מיום אישורה. לא תתאפשר הארכת תוקף.



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

10. מצב תכנוני חדש - בקשה להיתר מס' 20240872

10.1 הבקשה נדונה ואושרה בתאריך 7/7/2025

מהות הבקשה שאושרה:

הריסת מבנה תעשייה קיים והקמת מבנה חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע /מסחר + 5 קומות משרדים+מבנה ציבור +
קומה טכנית + 3 קומות מגורים+2 קומות מרתף חניה+גדר זמני. סה"כ 15 יח"ד

10.2 הבקשה נדונה ואושרה בתאריך 15/9/2025

מהות הבקשה שאושרה:

דיון להסבת המסלול למכון בקרה

הריסת מבנה תעשייה קיים והקמת מבנה חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע /מסחר + 5 קומות משרדים+מבנה ציבור
+קומה טכנית + 3 קומות מגורים+2 קומות מרתף חניה+גדר זמני. סה"כ 15 יח"ד



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

פירוט שטחי הבניה שאושרו בבקשה שבנדון :

קומה	כמות חניות	כמות יח"ד	שטח עיקרי					שטח שרות					סה"כ עיקרי ושרות			
			מגורים	מסחר	משרדים ותע"י	מבני ציבור	מרפ.	סה"כ	ממ"ד	ממ"ק	מבואות וחמ"ד	קע"מ		טכני	חניה	אחסנה
-2	18							0.00			46.57		7.95	835.47	54.84	944.83
-1	10							0.00			38.55		152.76	713.70	23.12	928.13
סך ת"ק	28							0.00	0.00	0.00	85.12	0.00	160.71	1,549.17	77.96	1,872.96
0				154.93	90.90			245.83			21.85	38.66	40.03			530.11
1					223.77	225.00	67.66	516.43			23.87		3.38			625.00
2					504.10			571.76			23.87					625.00
3					504.10			571.76			23.87					625.00
4					504.10			571.76			23.87					625.00
5					504.10			571.76			23.87					625.00
6	5		445.85					479.11	33.26						57.69	536.80
7	5		349.07					421.23	72.16			59.02				537.94
8	5		349.07					421.23	72.16			59.02				537.94
טכנית								0.00					11.14			11.14
סך עילי	15	15	1,143.99	154.93	2,331.07	225.00	515.88	4,370.87	173.07	141.20	500.58	38.66	54.55	0.00	0.00	5,278.93
סה"כ כללי	28	15	1,143.99	154.93	2,331.07	225.00	515.88	4,370.87	173.07	141.20	585.70	38.66	215.26	1,549.17	77.96	7,151.89

סוג שטח מגורים	סה"כ	ל-1 יח"ד בממוצע
עיקרי	1,143.99	76.266
ממ"דים	173.07	11.538
סך שטח דירתי	1,317.06	87.804
מרפסות זיו למגורים	177.58	11.839

ביקוש לחניה עפ"י תכנית התנועה המאושרת :

שימוש	כמות	תקן	חניות נדרשות		
			רגילות	נכה	סה"כ
מגורים	15	0.60	9	1	10
מסחר	150	40.00	4		4
משרדים	2,458	240.00	11		11
מבני ציבור	225	200.00	1	2	3
סה"כ			25	3	28

כמות מחסנים - לפי תכנית הבקשה להיתר שבנדון

קומה	מחסנים		
	כמות	שטח	שטח מחסן בממוצע
-1	4	23.12	5.780
-2	11	54.84	4.985
סה"כ	15	77.96	5.197

היצע חניה - לפי תכנית הבקשה להיתר שבנדון

קומה	כמות חניות מתוכננות - לפי יעודים				
	מגורים	מסחר	משרדים	ציבורי	נכים
-1		4	3	1	2
-2	9		8	1	18
סה"כ	9	4	11	3	28



11. גורמים שיקולים ועקרונות באומדן שווי ההשבחה

11.1 מהות הנכס במצב תכנוני קודם :

- (א) מגרש בשטח 1,190 מ"ר המיועד ל- מסחר ותעסוקה בניצול של 135% בניה ,
בחישוב שלפיו 1 מ"ר פיוזי למסחר נספר לפי 2 מ"ר לרישוי, באופן שסך זכויות הבניה הפיזיות הינו 109.79% .
- (ב) התכנון במצב קודם :

קומה	יעוד	שטח עיקרי פיזי	שטח עיקרי לרישוי	תקן חניה (אזור ב')		
				תקן	חניות רגילות	סך חניות נדרשות
0	מסחר	300.0	600.0	30	10	11
1 - 4	משרדים	1,006.5	1,006.5	120	9	10
סה"כ		1,306.5	1,606.5		19	21
כמות חניות עיליות						
10						
כמות חניות תת"ק (קומת מרתף אחת)						
11						
סה"כ						
21						

11.2 מהות הנכס במצב תכנוני חדש :

- (א) מגרש בשטח 1,074 מ"ר , המיועד ל- מגורים , מסחר ותעסוקה בניצול של 383% בניה סחירים.
- (ב) התכנון במצב חדש : עפ"י המאושר בתכנית ההיתר שבנדון , כמפורט בסעיף 10 דלעיל.
- (ג) חיוב במטלה ציבורית - בניית שטח ציבורי עבור העיריה ,
הכולל : 264 מ"ר ב רמת גמר מלאה + 35.55 מ"ר מרפסת + 1 חניה תת"ק

11.3 מהות ההשבחה שבנדון :

- (א) תוספת זכויות בניה ליעוד משרדים בשטח 1,324.57 מ"ר עיקרי רגיל +
302.75 מ"ר עיקרי למרפסות
- (ב) תוספת זכויות בניה ליעוד מגורים בשטח 1,143.99 מ"ר עיקרי רגיל +
177.58 מ"ר עיקרי למרפסות
- (ב) קיזוז עלות המטלה הציבורית המפורטת בסעיף 11.2 (ג) מההשבחה.

11.4 סוג המימוש

- מימוש בדרך של היתר בניה , שהינו מימוש מלא , למעט :
מרפסות זיז למגורים בשטח 2.42 מ"ר + מרפסות למשרדים בשטח 1.70 מ"ר.

11.5 הגבלת תוקף זכוות הבניה למגורים

- לא הובאה בשחבון הפחתה בגין הגבלה זו ,
מאחר וההסתברות לאי עמידה בלוי"ז שנקבע בתב"ע (כולל הארכה בסמכות הועדה המקומית) - היא אפס.



12. נתוני שוק לאומדן שווי

12.1 פרוט וניתוח מחירי מכירה של מגרש ביעוד למגורים בלבד במתחם תכניות בי/450

מס' מיקום - רחוב	חלקה	גוש	תב"ע	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	סה"כ קומות עיליות	כמות יח"ד	ז"ב שנמכרו				מחיר מכירה ב - ש		תאריך עסקה	
									עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	סה"כ משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל		
1	יוחנן הסנדלר	33	7121	בי/450	115	2,662	43	44	206	16,840	2,654	3,802	21,015	11/5/22	ש 12,848	ש 270,000,000



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

12.2 פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות 3 חדרים בקומות נמוכות בפרויקט ניסנבוים 37 - באזור התעשייה (חלקה חדשה 134 בגוש 7129)

יום מכירה	מחיר מכירה ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי			מקדם המרה לשטח לרישוי ¹	שטח חוק מכר	קומה	חדר	מס' דירה	חלקה / גוש
		סה"כ	משוקלל	מרפ.	לרישוי							
						0.4						
29/01/2023	26,314 ₪/מ"ר	30,787 ₪	2,750,000 ₪	89.3225	29	77.723	0.9038	86	9	3	34	7129/134
21/05/2023	22,965 ₪/מ"ר	26,869 ₪	2,400,000 ₪	89.3225	29	77.723	0.9038	86	5	3	17	7129/134
03/01/2024	23,388 ₪/מ"ר	27,364 ₪	2,280,000 ₪	83.3225	14	77.723	0.9038	86	14	3		7129/134
15/05/2024	23,962 ₪/מ"ר	28,035 ₪	2,775,000 ₪	98.9826	17	92.183	0.9038	102	12	4	47	7129/134
18/07/2024	22,362 ₪/מ"ר	26,163 ₪	2,180,000 ₪	83.3225	14	77.723	0.9038	86	2	3	7	7129/134
16/11/2023	23,798 ₪/מ"ר	27,844 ₪	2,477,000 ₪	88.85	20.60	80.61	0.9038	89.2	8.4	3.2	ממוצע כללי	

0.9888 *	התאמה לקומה ממוצעת בנכס הנדון במצב חדש ⁽²⁾
23,530 ₪/מ"ר	שווי מכירה ממוצע מוערך ל-1 מ"ר מוגמר משוקלל בנכס הנדון (ללא מע"מ)

- (1) קיים הפרש של 10.65% בין שטח חוק מכר לשטח דירתי לרישוי, לטובת שטח חוק מכר, דהיינו
- מקדם המרה משטח לפי חוק מכר לשטח דירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד) : = 1.1065 / 1
- מקדם המרה משטח לפי חוק מכר לשטח דירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד) : = 0.9038

7.0	קומת מגורים ממוצעת בנכס הנדון במצב חדש לפי הבקשה להיתר שבנדון
8.4	קומה ממוצעת בעסקאות ההשוואה הנ"ל
-1.4	הפרש קומות
0.80% *	תרומת גורם הקומה לשווי המוגמר
-1.120%	שיעור הפחתה בשווי המוגמר בגין גורם הקומה
98.880%	מקדם התאמה בגין הפרש קומות



12.3 פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות 3 חדרים בפרויקט תמ"א הריסה ברח' האורגים 22 - במרחק 400 מ' דר' מע' לנכס הנדון

גוש חלקה	חדרים	קומה	שטח מדווח	שטח לרישוי			מחיר כולל מע"מ	מחיר ללא מע"מ	יום מכירה
				דירתי	מרפ.	משוקלל			
				1.0	0.4		ל-1 מ"ר משוקלל	ל-1 מ"ר	
7120-0078-011	3	1	70	70	9	73.6	2,070,000 ₪	24,038 ₪/מ"ר	12/01/2023
7120-0078-013	3	1	68	68	10	72	1,906,000 ₪	22,626 ₪/מ"ר	29/05/2023
7120-0078-074	3	8	68	68	10	72	2,120,000 ₪	25,166 ₪/מ"ר	27/06/2023
7120-0078-082	3	8	68	68	10	72	2,085,000 ₪	24,751 ₪/מ"ר	24/07/2023
7120-0078-062	3	6	68	68	10	72	2,045,000 ₪	24,276 ₪/מ"ר	20/11/2023
7120-0078-042	3	4	68	68	10	72	2,035,000 ₪	24,157 ₪/מ"ר	14/12/2023
7120-0078-060	3	6	70	70	9	73.6	2,200,000 ₪	25,548 ₪/מ"ר	28/12/2023
7120-0078-054	3	6	78	68	10	72	2,140,000 ₪	25,404 ₪/מ"ר	25/01/2024
7120-0078-055	3	6	70	70	10	74	2,220,000 ₪	25,641 ₪/מ"ר	30/01/2024
7120-0078-007	3	1	70	70	10	74	2,115,000 ₪	24,428 ₪/מ"ר	20/02/2024
7120-0078-031	3	3	68	68	9	71.6	2,115,000 ₪	25,247 ₪/מ"ר	20/02/2024
7120-0078-012	3	1	68	68	9	71.6	2,085,000 ₪	24,889 ₪/מ"ר	10/03/2024
ממוצע	3	4.25	69.5	68.67	9.67	72.5333	2,094,667 ₪	24,681 ₪/מ"ר	29/10/2023

התאמה לקומה ממוצעת בנכס הנדון במצב חדש ¹²	* 1.0220
שווי מכירה ממוצע מוערך ל-1 מ"ר מוגמר משוקלל בנכס הנדון (ללא מע"מ)	25,224 ₪/מ"ר

סיכום אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוטקלל למגורים - בשיטת הערך השווי

שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר מגורים משוקלל, ללא מע"מ, כולל חניה ביחס של 1 : 1	24,000 ₪/מ"ר
הפחתה בגין חוסר של 6 חניות (40% מסך יח"ד) = 40.0% * 10.00% = 4.00%	* 96.0%
שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר מגורים משוקלל, ללא מע"מ, כולל חניה ביחס של 0.6 : 1	23,040 ₪/מ"ר
הפחתת רווח יזמי - בשיעור 17.5% מסך עלות הקמה	/ 1.175
סך עלות הקמה ל-1 מ"ר מגורים משוקלל	19,609 ₪/מ"ר
הפחתת עלות בניה (ישירה + עקיפה) ל- 1 מ"ר משוקלל (כולל שטח תת"ק)	-12,000 ₪/מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים ¹¹ (מעוגל)	7,600 ₪/מ"ר

(1) שיעור אומדן השווי (7,600 ₪ / מ"ר) מתוך השווי הגמור ללא מע"מ (24,000 ₪ / מ"ר) = 31.7%

קומת מגורים ממוצעת בנכס הנדון במצב חדש לפי הבקשה להיתר שבנדון	7.0
קומה ממוצעת בעסקאות השוואה הנ"ל	4.3
הפרש קומות	2.8
תרומת גורם הקומה לשווי המוגמר	* 0.80%
שיעור הפחתה בשווי המוגמר בגין גורם הקומה	2.2%
מקדם התאמה בגין הפרש קומות	102.2%



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

12.4 ניתוח מחיר מכירה קרקע ליעוד תעסוקה - לאחר אישור תב"ע נקודתית לתעסוקה באזור תעשייה בת - ים

תאריך עסקה	מחיר מכירה		כמות זכויות בניה - עיקרי				שיעור ז"ב	תב"ע בתוקף בתאריך העסקה	שטח מגרש	חלק נמכר	חלקה/גוש	כתובת
	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	סה"כ	משוקלל	מרפ. משרד	משרדים	מסחר						
				0.1	1.0	2.234						
18/11/2019	2,729 ₪	12,950,000 ₪	4,745	400	4,370	150	625%	בי/559	723	100%	7129/66	כ"ט בנובמבר 3+5



יורם ברוק - שמאות מקרקעין בע"מ

12.5 פירוט וניתוח עסקאות מכר של משרדים בפרויקט ניסבונים 37 בת ים -

לפי ניתוח בשומה מכרעת של השמאי הממשלתי ביחס ל- גו"ח 7139/218

המחירים הם לשטי משרדים ברמת גמר מלא, ללא מרכיב חניה :

תאריך עסקה	מחיר ללא מע"מ			שטח ברוטו (עיקרי+שרות)	שטח נטו	קומה	גו"ח
	ל-1 מ"ר עיקרי ¹ $D=C / 0.6824$	ל-1 מ"ר ברוטו C	סה"כ B				
09/01/2022	17,271 שח/מ"ר	11,786 שח/מ"ר	660,000 שח	56.0	34	11	7129/134
18/01/2022	17,584 שח/מ"ר	11,999 שח/מ"ר	1,331,890 שח	111.0	67	13	7129/134
28/02/2022	17,977 שח/מ"ר	12,268 שח/מ"ר	1,558,000 שח	127.0	127	10	7129/134
07/06/2022	17,663 שח/מ"ר	12,054 שח/מ"ר	675,000 שח	56.0	34	11	7129/134
13/06/2022	15,665 שח/מ"ר	10,690 שח/מ"ר	620,000 שח	58.0	35	8	7129/134
29/06/2022	18,927 שח/מ"ר	12,916 שח/מ"ר	1,591,200 שח	123.2	77	15	7129/134
27/10/2022	18,136 שח/מ"ר	12,376 שח/מ"ר	1,250,000 שח	101.0	63	9	7129/134
01/12/2022	22,632 שח/מ"ר	15,444 שח/מ"ר	2,764,476 שח	179.0	103	14	7129/134
16/01/2023	20,718 שח/מ"ר	14,138 שח/מ"ר	820,000 שח	58.0	35	8	7129/134
05/02/2023	18,060 שח/מ"ר	12,324 שח/מ"ר	1,368,000 שח	111.0	66	14	7129/134
01/06/2023	18,795 שח/מ"ר	12,826 שח/מ"ר	6,400,000 שח	499.0	299	15	7129/134
17/08/2022	18,494 שח/מ"ר	12,620 שח/מ"ר		134	85	11.6	ממוצע רגיל

סיכום:

שווי מכירה ל- 1 מ"ר משרדים בנכס הנדון (ברמת גמר מלא, ללא חניה) =		17,500 שח/מ"ר
	עיקרי	

12.6 סיכום שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל לתעסוקה - בהתאם לנתונים הנ"ל

מהות	שווי מוערך	שיעור מתוך השווי הגמור
שווי ממוצע ל- 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי במצב חדש - מגלם חניה תת"ק =	3,200 שח/מ"ר	18.3%
שווי ממוצע ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במצב קודם - מגלם חניה תת"ק =	3,400 שח/מ"ר	19.4%

(1) היחס בשטחי המשרדים בפרויקט ההשוואה הנ"ל בין שטח עיקרי לבין שטח ברוטו = 0.6824

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

12.7 ניתוח חוזי שכירויות בקומת קרקע לשימושי מסחר בחזית מבנה משופץ ברח' קינמון 45 באזור תעשייה בת - ים (חלק חלקה 205 בגוש 7123) :

תאריך חוזה שכירות	השימוש	דמי שכירות בתק' אופציה	דמי שכירות - דמי שירותים - חודש	מחיר שכירות לחודש		שטח משוקלל	שטח נטו (מ"ר)	קומה	אופציות להארכת שכירות	תקופת השכירות	יעוד בתב"ע	תב"ע בתוקף בתאריך העסקה	מס' חנות
				ל-1 מ"ר משוקלל	סה"כ								
							1.0						
5/1/2016	טלמקסינג	5,460 ₪	11/15	85 ₪	5,200 ₪	61.00	61.0	קרקע	9/1/20 - 10/1/18	9/1/18 - 10/1/16	עסקים ובידור	4/400 - 400	1
6/10/2014	תצוגת מטבחים ומוצרים לבית	6,250 ₪	8/14	108 ₪	6,000 ₪	55.69	55.69	קרקע	31/12/18 - 1/1/17	31/12/16 - 1/1/15	עסקים ובידור	4/400 - 400	2
3/2/2016	ממכר בריכות שחיה	5,775 ₪	1/16	82 ₪	5,500 ₪	67.00	67.00	קרקע	31/3/2020 - 1/4/18	31/3/18 - 1/4/16	עסקים ובידור	4/400 - 400	3
15/8/2015				92 ₪									ממוצע

דמי שכירות שנתיים ל-1 מ"ר
1,100 ₪
7.0%
שיעור היוון מתאים (סקר שמאי ממשלתי ראשי)
15,700 ₪
אומדן שווי ל-1 מ"ר בנוי למסחר - לפני התאמות
* 1.175
התאמת זמן (מינימלי)
* 1.200
התאמת בניה חדשה
אומדן שווי ל-1 מ"ר מסחר נטו (עיקרי) בקי קרקע בפרויקט הנדון (מעוגל)
22,100 ₪/מ"ר
בהתאם לנתונים הנ"ל -
שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי ביעוד למסחר בנכס הנדון - נאמד בסך¹
8,800 ₪/מ"ר

(1 שיעור אומדן השווי (8,800 ₪ /מ"ר) מתוך השווי הגמור ללא מע"מ (22,100 ₪ / מ"ר) =

39.82%





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

13. תחשיב לאומדן שווי ההשבחה									
מצב תכנוני	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	סך יח"ד מגורים	סוג זכויות בניה / שטח בנוי	שטח ז"ב / בנוי			שווי 1 מ"ר זכויות בניה	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד
					עיקרי רגיל 1.00	עיקרי מרפ. 0.4	ממ"ד 0.00		
קודם	מסחר ו- תעסוקה	1,090		מסחר	300			8,800 ₪	2,640,000 ₪
				תעסוקה	1,006.5			3,400 ₪	3,422,100 ₪
				10 חניות עיליות ⁽¹⁾				137,269 ₪	1,372,685 ₪
				סך שווי מצב קודם	1,306.5	0	0		7,434,785 ₪
חדש	מגורים ומסחר	1,074	15	מגורים	1,143.99			7,600 ₪	8,694,324 ₪
				מגורים - מרפ.		177.58		3,040 ₪	539,843 ₪
				סה"כ מגורים					9,234,167 ₪
				מסחר	154.93			8,800 ₪	1,363,384 ₪
				תעסוקה	2,331.07			3,200 ₪	7,459,424 ₪
				תעסוקה - מרפ.		302.75		320 ₪	96,880 ₪
				סה"כ תעסוקה					7,556,304 ₪
				מטלה ציבורית ⁽²⁾					2,594,774 ₪
				סך שווי מצב חדש	3,629.99	480.33	0		15,559,081 ₪
					2,323.5	480.33	0		8,124,296 ₪
השבחה		-16	15						

- (1) שווי 1 חניה עילית ליעוד תעסוקה / מסחר - מוערך בסך הפחתת רווח יזמי בגין חניה עילית - 8% מסך העלות 1.08 /
- סך מרכיבי עלויות ל-1 חניה ליעוד תעסוקה הפחתת עלות פיתוח ל-1 חניה
- שווי קרקע ל-1 חניה עילית ליעוד תעסוקה
- 155,000 ₪
- 143,519 ₪
- 6,250 ₪
- 137,269 ₪



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

(2) אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעיריה במצב חדש

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	עילי ברוטו	225 מ"ר עיקרי + 39 מ"ר שרות	264.0 מ"ר	6,690 שח/מ"ר	1,766,160 שח	6,690 שח
	מרפסת		35.55 מ"ר	2,105 שח/מ"ר	74,841 שח	283 שח
	מרתף חניה	1 חניה * 64.11 מ"ר/חניה	64.11 מ"ר	3,200 שח/מ"ר	205,143 שח	777 שח
	סה"כ		364 מ"ר		2,046,144 שח	7,751 שח
עקיפות	חיבור חשמל		264 מ"ר	30 שח/מ"ר	7,920 שח	30 שח
	תכנון ויעוץ הנדסי	שיעור מעלות בניה ישירה	3%	2,046,144 שח	61,384 שח	233 שח
	תקורה ניהול ופיקוח	שיעור מעלות בניה ישירה	5%	2,046,144 שח	102,307 שח	388 שח
	סה"כ				171,612 שח	650 שח
סך עלות בניה - ללא מע"מ					2,217,756 שח	8,401 שח
תוספת מע"מ			17%	2,217,756 שח	377,018 שח	1,428 שח
סך עלות בניה - כולל מע"מ					2,594,774 שח	9,829 שח



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

14. שומה:

בהתאם לאמור לעיל, בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, מצבו, יעודו, אפשרויות ניצולו ב- 2 המצבים התכנוניים, וכן כל שאר הגורמים והשיקולים כאמור וכמפורט לעיל –
מנחים אותי הנתונים והתחשיבים לכלל דעה כי סביר יהיה לאמוד את שווי ההשבחה והיטל ההשבחה בגין הנכס הנדון בשלמות עקב אישור תכנית בי/808, כדלקמן:

סך השבחה	₪ 8,124,296
סך היטל השבחה	₪ 4,062,148

- סכום היטל השבחה צמוד כחוק החל מהתאריך הקובע להערכה - 09/12/2023

על זאת באתי על החתום,

יורם ברק - שמאי מקרקעין



המסגר 2 בת ים
תכנית בי/808
תשריט מטלות

08.01.25

קבוצת מזרחי ובני השקעות בע"מ
VNT אדריכלות

מספר מהדורה	תאריך	חתימה מהנדס/ת עיר
3	08.01.25	

ישי ולנסקי

מהנדס-העיר
ומהנדס העבודה המקומית לתכנון
בתים



פרק 1 | מצב קיים

גושים: 7123
חלקות: 81
מגרש: -
גודל השטח חום (אם קיים): -

שטח בנוי קיים (לפי היתר/מדידה)	שטח קרקע קיים	שימוש קיים

(שימושים קיימים אפשריים: שצפ, שביל, דרך, מבנ"צ, מקלט ציבורי, חניות ציבוריות, חדר טרפז...)





פרק 2 | מצב מוצע למטלות לשטחי ציבור

שטח לפי התבוע	שטח מבונה (כחלק ממבנה)	שטח בנוי (מבנה עצמאי המיועד לצרכי ציבור)	שטח קרקע	שטח
265	265.02	0		סה"כ שטח רצפות לצרכי ציבור
225	225.02	0		שטח עיקרי
40	40	0		שטח שירות לרבות מעברים משותפים
0	32.09	0		שטחי חצרות/גגות מוצמדים לא מקורים
0	0	0		שטחי רחבות ציבוריות
1	1	0		חניות תת קרקעיות
0	0	0		חניות עיליות
0	0	0		זיקת הנאה (לרישום)
0	0	0		שצ"פ
117	0	117		דרך
				תשתיות ציבוריות
				עבודות מיוחדות הנדרשות בתבוע

שימושים מוצעים אפשריים: שטחי רצפות מבונים, קרקע ציבורית, כיכר עירונית, תוספת קו ניקוז, דרך חדשה, חניות ציבוריות וכיוצ"ב



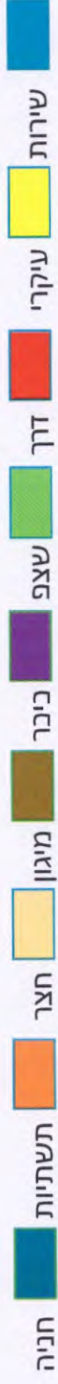
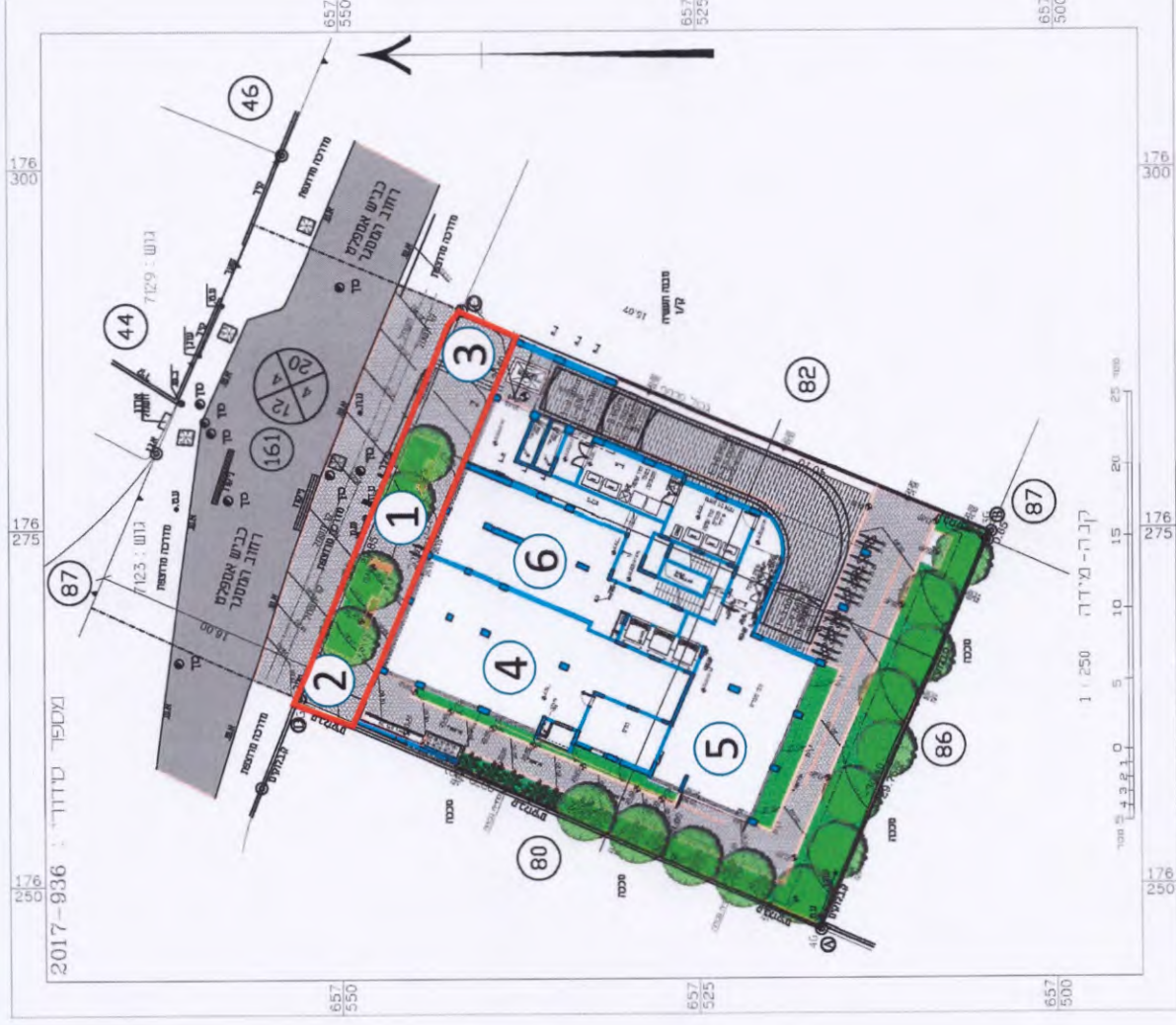
פרק 3 | הנחיות בתב"ע למטלות לצרכי ציבור

4.2 מגורים מסחר ותעסוקה	
4.2.1 שימושים	
1. מסחר	
2. תעסוקה	
3. מגורים, ובכלל זה שטחים משותפים לרווחות הדיירים כגון מועדון דיירים או חדר כושר.	
4. שטחי ציבור - חניון, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה.	
5. בקומות הגג יותרו שימושים לרווחות הדיירים והמבקרים במבנה.	
4.2.2 הוראות	
א	1. הבינוי כולל: קומות קרקע מסחרית, 5 קומות תעסוקה עם שטחי ציבור בקומה הראשונה, 3 קומות מגורים וקומה טכנית - סה"כ 10 קומות. 2. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.15 מ' ברוטו. גובה קומות המסחר לא יעלה על 6.3 מ' ברוטו וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. 3. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומות הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים לשהייה או מעבר לציבור, ולא לאורך חזית המבנה הפונה לרחוב הגובל, למעט מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית. 4. 40% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה). 5. מחסנים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד. 6. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.



פרק 4 | תכניות מצב מוצע

- 1- כניסה לקומות המשרדים
 - 2- כניסה לקומות המגורים
 - 3- כניסה לחניה
 - 4- מסחר
 - 5- לובי מגורים
 - 6- לובי משרדים / צרכי ציבור
- הפקעה - דרך



פרק 4 | תכניות מצב מוצע

תפוסה מקסימלית בקומה: 275 איש



צרכי ציבור שטח ברוטו 225 מ"ר

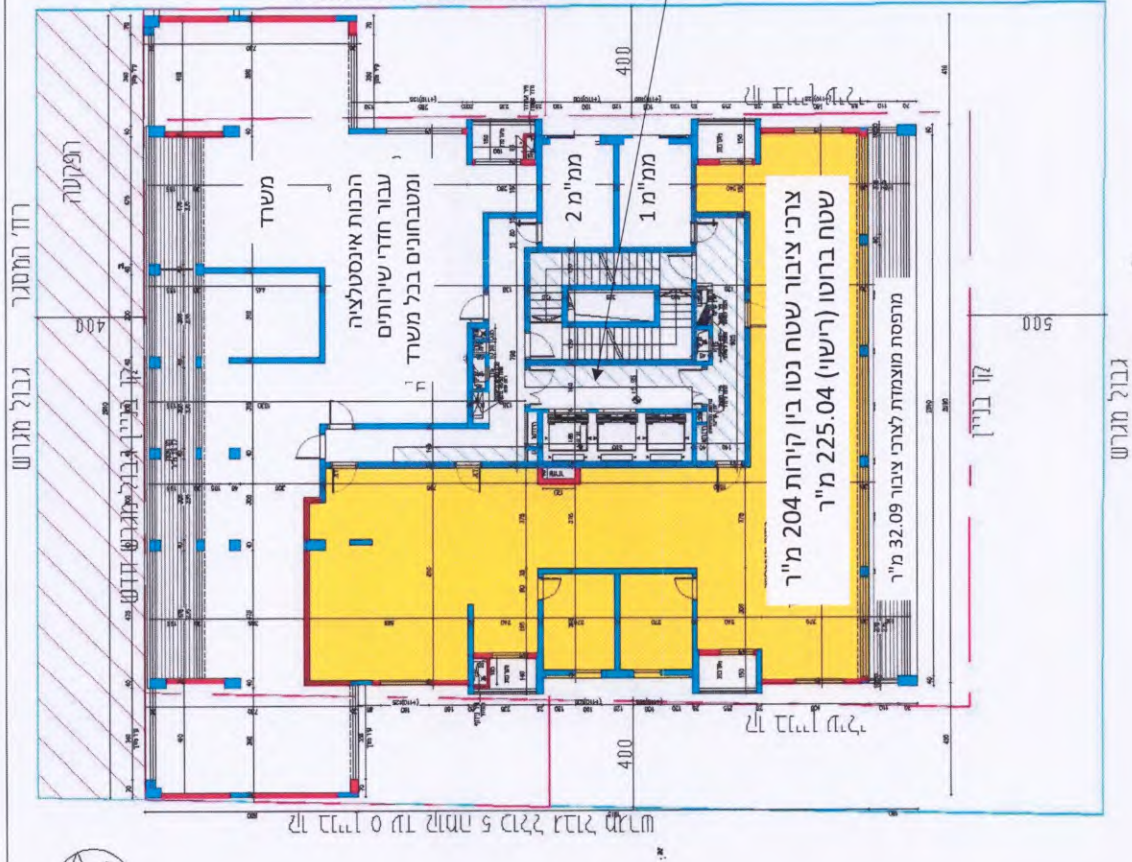


מרפסת 32.09 מ"ר



שטחי שירות לרבות מעברים

ציבוריים 39 מ"ר



שירות



עיקרי



דוך



שצפ



כיכר



מיגון



חצר



תשתיות



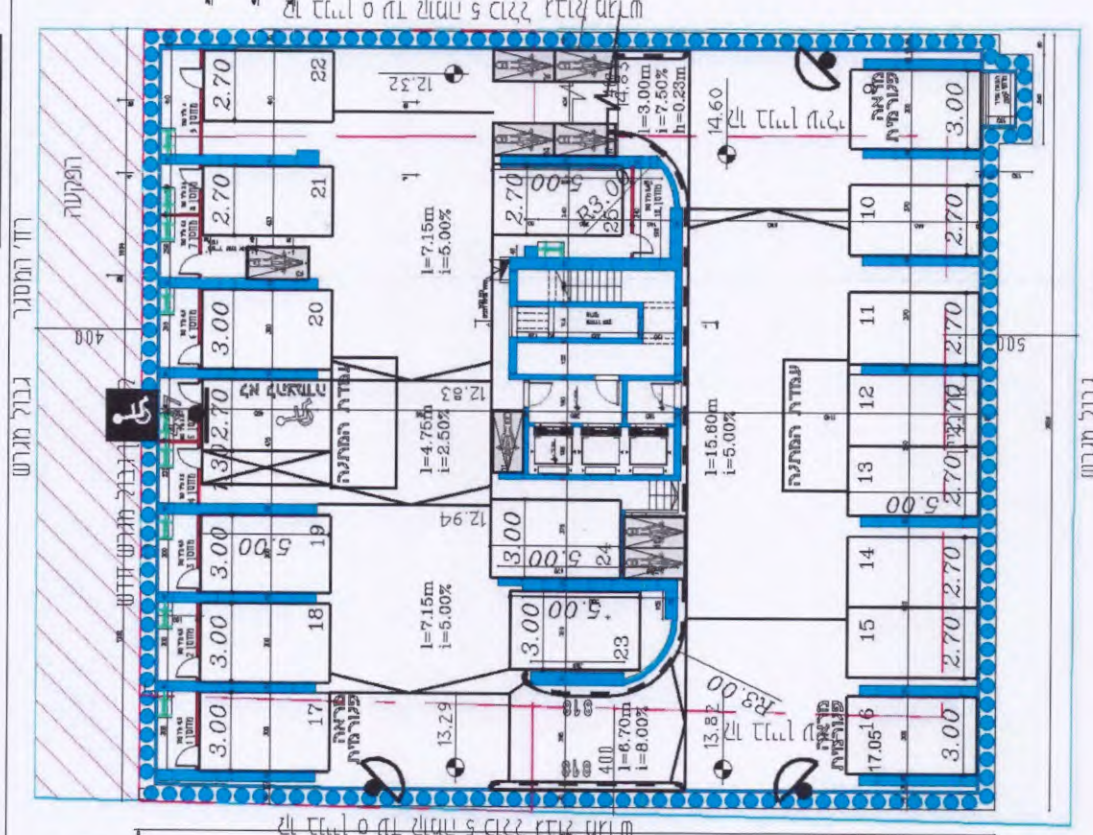
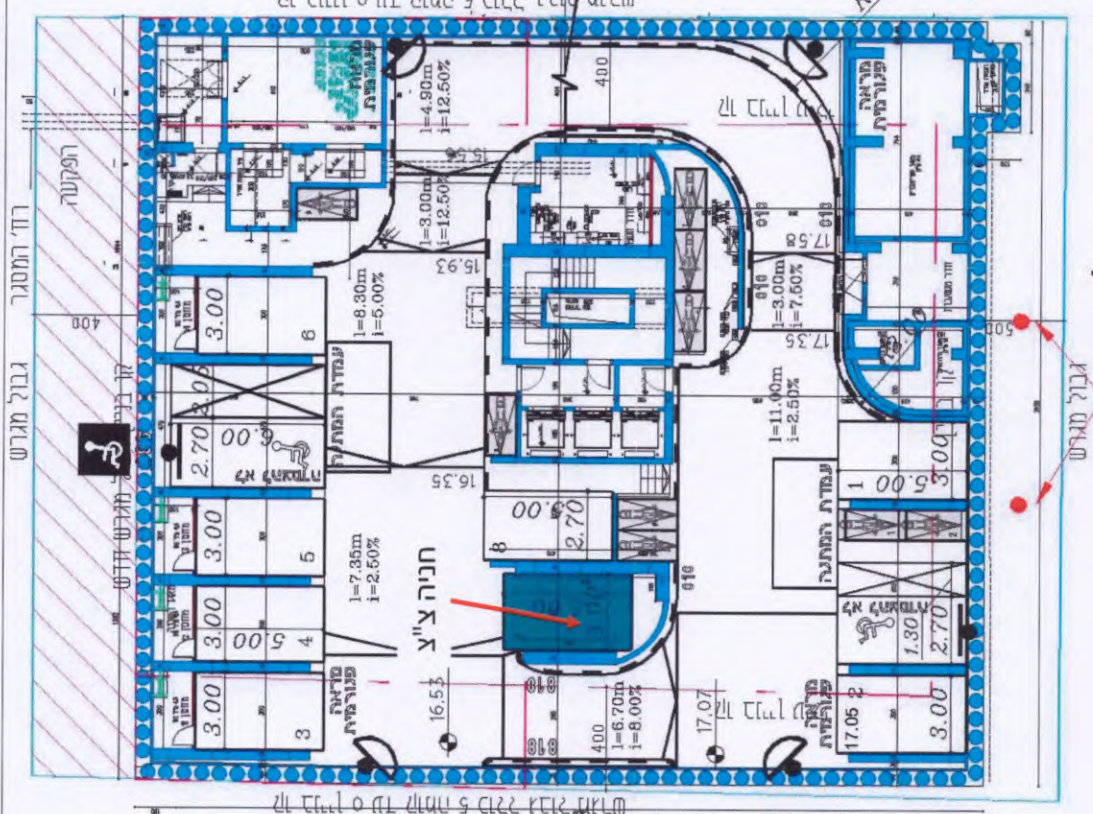
חניה



תשריט מטלות
מספר תב"ע- 808/ב'
שם הפרויקט- המסגר 2 בת ים

פרק 4 | תכניות מצב מוצע תכנית חניון 2-

תכנית חניון 1-

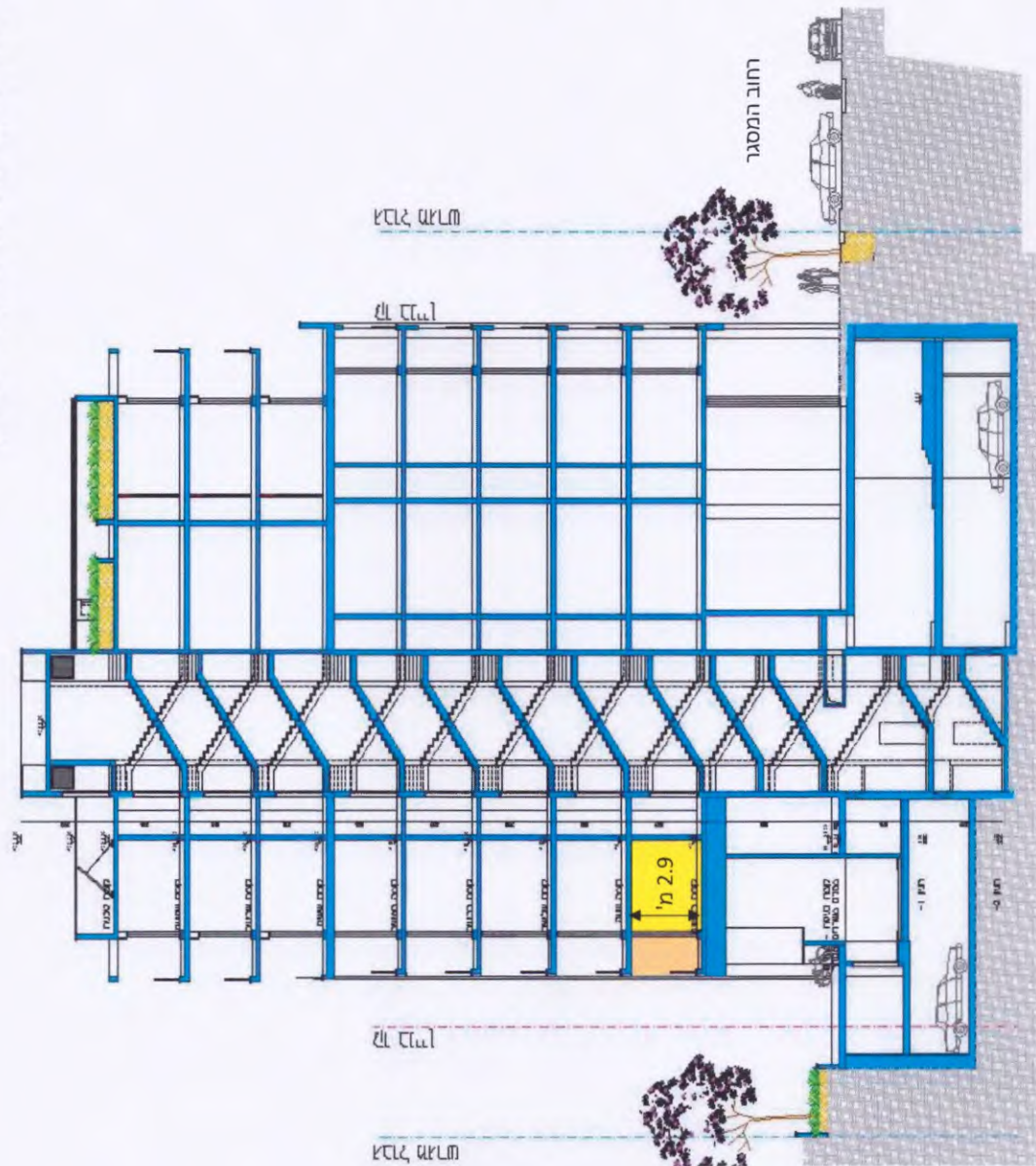


- חניה
- תשתיות
- חצר
- מיגון
- כיכר
- שצפ
- דור
- עיקרי
- שירות



צרכי ציבור
מרפסת מוצמדת לצרכי ציבור

פרק 4 | תכניות מצב מוצע



חצר אור

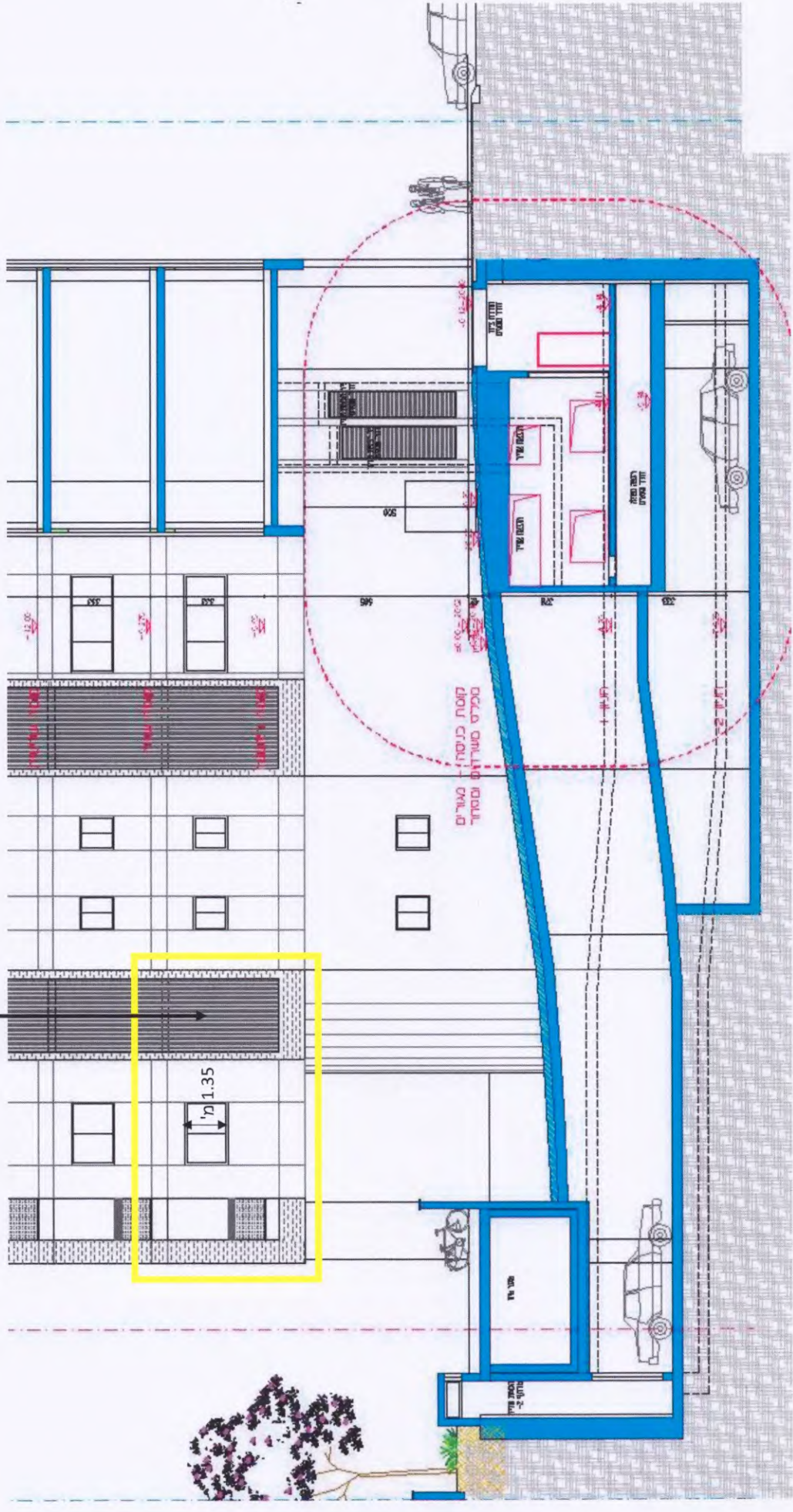
חצר רחב

- חניה
- תשתיות
- חצר
- מיגון
- כיכר
- שפץ
- דך
- עיקרי
- שירות



פרק 4 | תכניות מצב מוצע

מסגרת מערכות



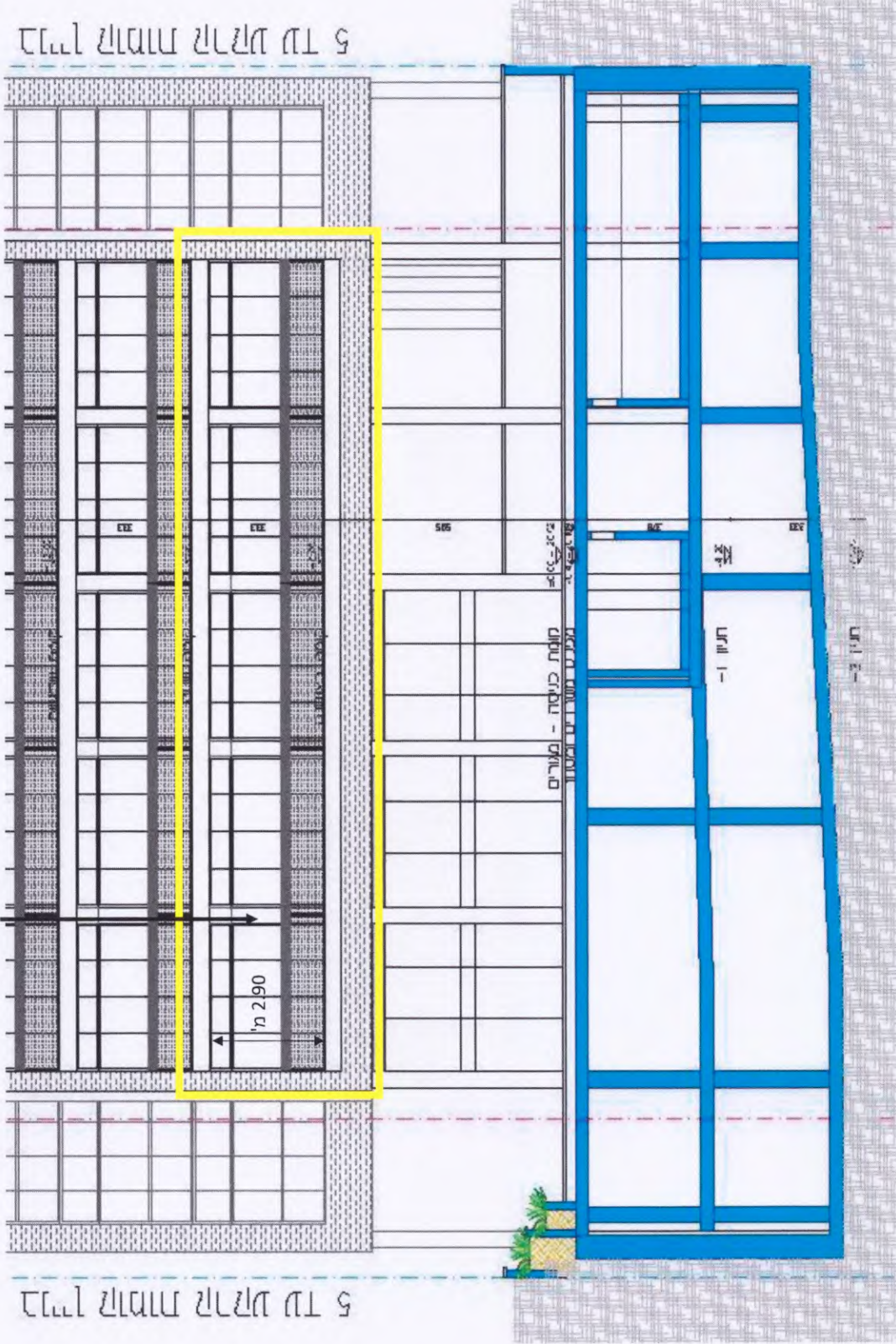
חזית מזרחית

- חניה
- תשתיות
- חצר
- מיגון
- כיסר
- שצפ
- דוך
- עיקרי
- שירות



פרק 4 | תכניות מצב מוצע

מסמך מערכות

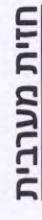


ג, קרוי

חזית מזרחית

- חניה
- תשתיות
- חצר
- מגון
- כיכר
- שצפ
- דך
- עיקרי
- שיחות

מסתר מערכות



- | | |
|-----------|---|
| חיות |  |
| עופות |  |
| דגים |  |
| צמחים |  |
| אדם |  |
| מזג אוויר |  |
| מזון |  |
| חצר |  |
| תשתיות |  |
| חניה |  |



פרק 5 | סימון ומדידת שטחי הציבור ע"ג תכנית

שם קומה/מפלס/קומה 1
מספר מבנה/בנין: 1
רום מפלס: +5.95
האם חת-קומה: כלא

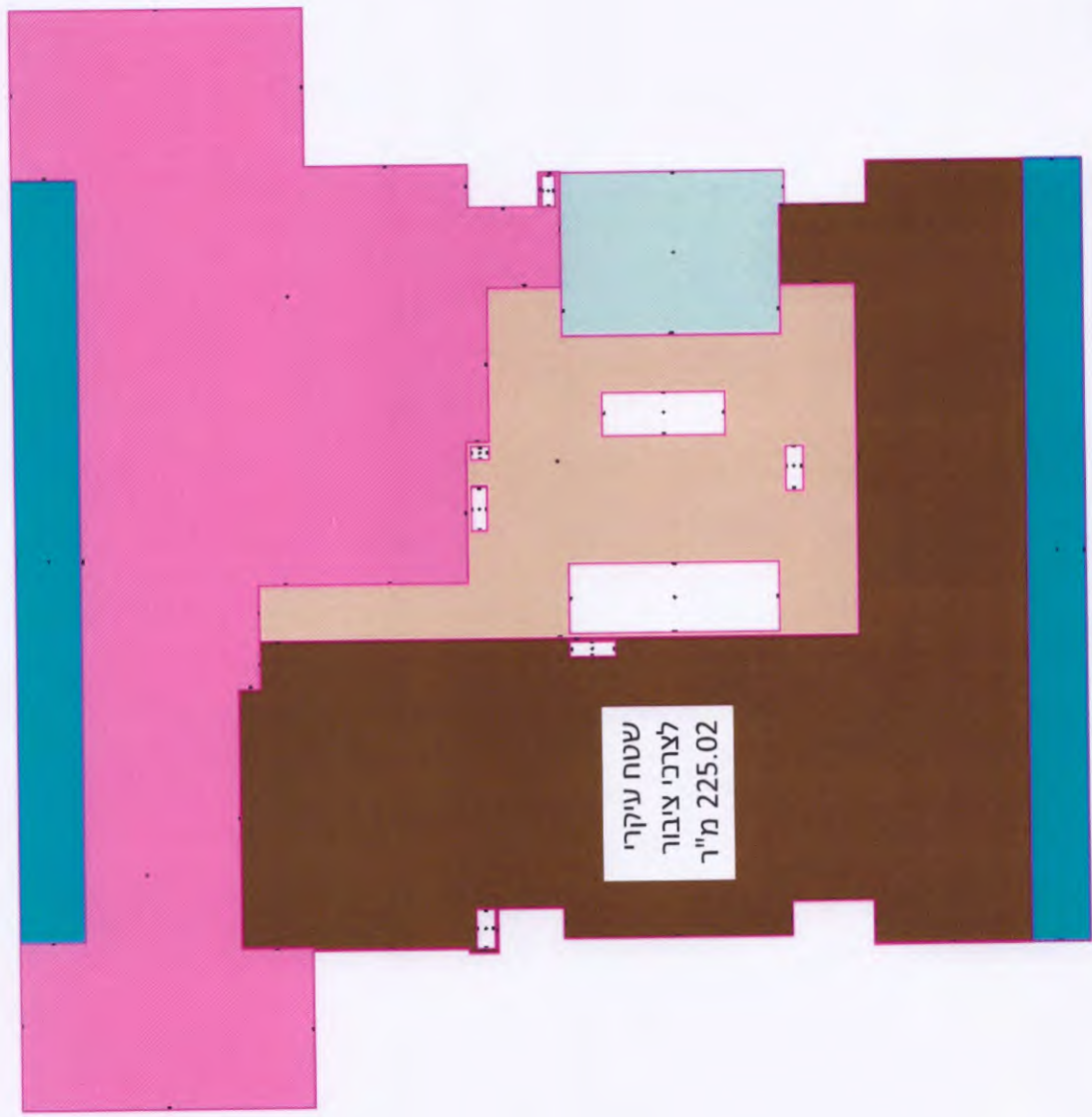
שטח לבסורות עיקריות

מיקום ות"י מוצג	נו	230.88	230.88
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

שטח לבסורות עיקריות	נו	230.88	230.88
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

שטח לבסורות עיקריות	נו	230.88	230.88
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

שטח לבסורות עיקריות	נו	230.88	230.88
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			



- חניה
- תשתיות
- חצר
- מיגון
- כיכר
- שצפ
- דור
- עיקרי
- שירות



פרק 6 | התאמה לפרוגרמה ציבורית

[illegible]



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 502-0632604

בי/808 - המסגר 2 בת-ים

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בת ים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/10/2023

לאשר את התוכנית

16/11/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/11/2022

להפקיד את התכנית

14/06/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין :

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



דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית ברובע העסקים של העיר בת ים.
התכנית חלה על שטח של כ-1.2 דונם ברחוב ישראל ושינגרד - המסגר 2.

התכנית קובעת את הריסתו של מבנה תעשייה קיים והקמתו של מבנה מעורב שימושים (מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומגורים) בן 10 קומות תחתיו, תוך התחשבות בקרבת התכנית למערכות להסעת המונים.

התכנית תורמת ליצירת מרקם עירוני בעל איכויות גבוהות, בין היתר על ידי יצירת רצף אורבני, הרחבת מדרכות, ונטיעת עצים.

התכנית מהווה חלק מהתהליך של חידוש רובע העסקים כולו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בי/808 - המסגר 2 בת-ים

מספר התכנית 502-0632604

1.2 שטח התכנית

1.192 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא





1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינאטה X 176275

קואורדינאטה Y 657525

1.5.2 תיאור מקום רחוב ישראל ושינגרד - המסגר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה * תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	וישינגרד ישראל	2	

שכונה רובע העסקים של בת ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	חלק	81	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/430	החלפה		4947	1043		31/12/2000
בי/430 ב	החלפה		6233	4071		08/05/2011
בי/400	החלפה		4508	2829		30/03/1997
בי/400 1	החלפה		4871	3247		11/04/2000
בי/400 2	החלפה		5003	3329		17/07/2001
בי/400 3	החלפה		5237	339		16/11/2003
בי/400 4	החלפה		5640	1973		13/03/2007
בי/400 5	החלפה		6193	2217		26/01/2011
502-0222596	החלפה		7401	1535		15/12/2016
502-0358069	החלפה	שם התכנית: בי/510/מק-מרפסות	7306	8824		21/07/2016
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
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	0		מערכת גפ"מ	
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			גלית רומאו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלית רומאו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 37 25/04/2022	גלית רומאו	04/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		14: 02 12/04/2022	גלית רומאו	12/04/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 12 15/05/2022	דוד בירנו	15/05/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח חניה - תיאור תנועה מילולי	16: 13 15/05/2022	דוד בירנו	28/02/2022	2		מנחה	תנועה
לא		00: 57 27/10/2022	אלון טופצ'יק	15/09/2022	20		רקע	איכות הסביבה

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	(1)		קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	בת ים		35	03-5551818		mizrachi87@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרב יצחק ניסנבאום 35 בת ים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	בת ים	(1)	35	03-5551818		mizrachi87@gmail.com

(1) כתובת: הרב יצחק ניסנבאום 35 בת ים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלית רומאנו	110252	וי.אן.טי שירותי אדריכלות בע"מ	חיפה	רות	51	054-6629660		vnt.rishui@gmail.com
	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן ליאוניד	פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@lmoded.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
david_bez@bezeqint.net		08-9701106	8	מגדל המנורה	מודיעין- מכבים- רעות	דוד בז'רנו	66722	דוד בז'רנו	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי
alon@agouti.co.il		02-9923659		(2)	בית שמש	אגוטי איכות סביבה		אלון טופצייק	יועץ סביבתי	

(1) כתובת: פתח תקוה 49193 ת.ד. 9312.
(2) כתובת: רחוב המלאכה, 11אזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.ת.ד. 354 בית שמש מיקוד 99103.





1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

יצירת מתחם המערב שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושטח לצרכי ציבור, וכן כולל חזיתות מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בנייה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה וצורכי ציבור.
2. קביעת מס' קומות מרבי - 10.
3. קביעת מבנה להריסה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
5. קביעת 15 יח"ד.
6. שינוי קווי בנין .
7. קביעת הוראות סביבתיות.
8. קביעת פקיעת זכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מוצעת	2	חזית מסחרית
מגורים מסחר ותעסוקה	1	להריסה
		קו בנין עילי
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
	תאי שטח כפופים	
	1	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	מגורים מסחר ותעסוקה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
עסקים ובידור	1,191.56	100
סה"כ	1,191.56	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	117.44	9.86
מגורים מסחר ותעסוקה	1,074.12	90.14
סה"כ	1,191.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	על פי חוק התכנון והבנייה, בתוספת נטיעות והסדרים לאופניים.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	פיתוח וביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	1. מסחר 2. תעסוקה 3. מגורים, ובכלל זה שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים או חדר כושר. 4. שטחי ציבור - חינוך, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה. 5. בקומת הגג יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במבנה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנוי
	1. הבינוי כולל: קומת קרקע מסחרית, 5 קומות תעסוקה עם שטחי ציבור בקומה הראשונה, 3 קומות מגורים וקומה טכנית - סה"כ 10 קומות. 2. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.15 מ' ברוטו. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6.3 מ' ברוטו. וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. 3. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים לשהייה או מעבר לציבור, ולא לאורך חזית המבנה הפונה לרחוב הגובל, למעט מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית. 4. 40% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה). 5. מחסנים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד. 6. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
ב	מסחר
	חזית מסחרית: בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.
ג	הוראות פיתוח
	תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.
ד	מרתפים
	1. התכנית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכנית גבוהה מ-85% במקרים בהם קיימת בעיה תכנונית/ הנדסית/ פיזית. במקרה



מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
זה הגדלת התכסית תתאפשר תוך הבטחת פתרונות לטיפול, או החדרת מי נגר עילי. 2. יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.	
הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.	ה



תכנון זמין
מועד הדפסה 53



תכנון זמין
מועד הדפסה 53



תכנון זמין
מועד הדפסה 53

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

קדמי מספר קומות	קי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מספר הקובעת	מעל הכניסה לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
0	5	(2)	(2)	5			60	(1) 3235			563	2331		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
0	5	(2)	(2)	3		(3) 15	50	(1) 1610			286	1144		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
0	5	(2)	(2)	1			60	180			25	155		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
0	5	(2)	(2)					265			40	225		1	מבנים ומוסדות	מגורים מסחר ותעסוקה			
0	5	(2)	(2)	(5) 10	(4) 37	15	60	(1) 8330	3040		913	3855	סך הכל	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			



משרד התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה

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

מספרות-בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	בניין / מקום	האי שטח	שימוש	יעוד
340		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
180		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	סך הכל	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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 מתחייבים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5 :

- א. שטחי השירות במרתפים ישרתו את כל השימושים במבנה.
ב. ניתן יהיה להמיר משטחי מגורים לשטחי מסחר ואו תעסוקה. לא תותר המרה הפוכה. תותר המרת שטחים בין מסחר לתעסוקה.
ג. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית
ד. תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחיד, וללא תוספת לסך שטחי הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטחי בניה כוללים שטח עיקרי, שירות ומרפסות כמופיע בחלק ב' של טבלת זכויות הבניה.
(2) כמסומן בתשריט.
(3) מתוכן 40% בשטח כולל של עד 65 מ"ר.
(4) גובה מעל פני הים - 59.10 מ'.
(5) קומות כניסה, 5 קומות תעסוקה, 3 קומות מגורים וקומה טכנית על גג המבנה.



6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
	6.1.1 אקוסטיקה מערכות אלקטרומכניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות. 6.1.2 בניה משמרת מים א. שטח התכנית הנו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום". בשטח התכנית תישמר תכסית פנויה מבינוי (מעל ומתחת לקרקע) בהיקף של כ-15%, לטובת חלחול ונטיעות. ב. יותקנו בתחומי המגרש קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. ג. תכנון מערך ניהול הנגר, ניקוז והגנה מפני שיטפונות, בכלל זה נפח נגר יממתי מנוהל בשטח התכנית יהיה בהתאם למסמך מדיניות מינהל התכנון בנושא ניהול נגר עירוני או לפי תיקון תמא/1 על תיקוניה, העדכני שביניהם. ד. ככל הניתן, פתרונות ניהול הנגר יכללו קידוחי החדרה של מי גגות, בכפוף לאישור רשות המים לאחר העברת סקרי קרקע וגז קרקע והשלמת חקירת מי תהום ככל שתידרש. ה. בסמכות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים. כל פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים. ו. יינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים. ז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ח. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט. 6.1.3 אוורור חניונים מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. 6.1.4 צמצום תופעת אי החום העירוני יושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמין גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
6.2	דרכים וחניות
	א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר תעסוקה ולצורכי ציבור, ובין החניות המיועדות למגורים. ב. התקן החניה המרבי למגורים יהיה 0.6. עבור יח"ד הקטנות (גודל מרבי של עד 65 מ"ר) יקבע תקן 0. ג. תקן החניה לשימושי תעסוקה ומסחר יהיה לפי אזור א' בתקן החנייה הארצי שיהיה תקף לעת מתן היתר בנייה. החניה שאינה למגורים תהיה ציבורית כמשמעה בתקנות החניה. ד. תקן החניה המרבי לשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיה 1:200. ה. פריקה וטעינה תתאפשר בתחום זכות הדרך. ו. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי. ז. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים יילקח בחשבון מניעת מטרדי



6.2	דרכים וחניות	רעש.
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	גובה המבנה המרבי הינו 59.08 מטרים מעל לפני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), מחויבת באישור רשות התעופה האזרחית.
6.4	תנאים בהליך הרישוי	6.4.1 מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק. 6.4.2 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית העיצוב האדריכלי לאישור הוועדה המקומית אשר תתייחס לנושאים הבאים: אשפה, בניה ירוקה, תנועה, חניה, עצים, חניונים, גזי קרקע, רעש, תאורה אקוסטיקה וחומרי גמר. 6.4.3 היתר הבניה יוצא ביחס למבנה בשלמותו. 6.4.4 סביבה: כאמור בפרק 6.1. 6.4.5 נטיעות עצים תהיינה לפי מדיניות הוועדה המחוזית. 6.4.6 קרקע: 1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. ניתן לדגום עד לעומק 3 מ' בלבד, ולהעמיק את הדיגום רק אם ימצאו עדויות לזיהום בשלושת המטרים העליונים. 2. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצא זיהום בקרקע המחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע. 3. במידה ותוצאות דיגום גז הקרקע קבעו כי נמצאו חריגות המחייבות מיגון, תנאי בהיתר הבניה יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. 6.4.7 תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת סקר שימושים מפורט ברדיוס 200 מטרים מהשימושים הרגילים בתוכנית, בליווי נספח סביבתי הכולל פתרונות להיבטי מטרדים סביבתיים לרבות ריחות, איכות אוויר, קרינה וביצוע חקירת קרקע, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
6.5	הוראות בינוי	1. התייחסות ל"חזית חמישית" - יחויב פתרון עיצובי לגג קומות המסד. 2. מילוי האדמה הגננית מעל גגות החניון ומפלסי חוץ מגוננים יאפשר גדילת עצים בוגרים.
6.6	הפקעות ו/או רישום	השטח הציבורי יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	



במידה ולא ייצא היתר בנייה מכוח התכנית בתוך 24 חודשים, הזכויות המיועדות למגורים יומרו לזכויות לתעסוקה. בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו ב-12 חודשים נוספים. תוקף התכנית כולה יהיה 5 שנים מיום אישורה. לא תתאפשר הארכת תוקף.





10

עיריית בת-ים

שירות משפטי

19/4/2026

לכבוד

חברי מועצת העיר

עיריית בת-ים

הנדון: קביעת היטל השבחה בשיעור 50% חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית 2026

בהתאם להוראות סעיף 30 להוראות חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית 2026 נקבע כי שיעור היטל השבחה שיחול הוא רבע מההשבחה.

על פי הוראות החוק רשות רשאית לא יאוחר מ-30 ימי עבודה ממועד קרות נזק המלחמה או מיום תחילתו של חוק זה, לפי המאוחר, לקבוע לעניין אזור לשיקום והתחדשות שבתחומה כי שיעור ההיטל בתוכנית שיקום יעמוד על מחצית ההשבחה.

עיריית בת-ים מבקשת כאמור לשנות את שיעור היטל השבחה ל-50%.

הצעת החלטה: המועצה מאשרת שינוי שיעור היטל השבחה לאזורי שיקום והתחדשות שבתחום העיר בת-ים באופן שהיטל השבחה יעמוד על סך של 50%.

בברכה,

חנה כהן-מוצן

יועצת משפטית