

11

25.9.2025

פרוטוקול ישיבה מיום 25.9.2025 הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת ים חברת פפ אפריקה אינווסט 2010 בפריקט בי/1/598/מק מתחם – החרושת בת ים

נוכחים

מר רוזי 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

רקע

נושא הדיון הוא התקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם עם חברת פ.פ. אפריקה אינווסט 2010 בע"מ (להלן: "היזם") לצורך הקמת מבני ציבור וחניות בתת הקרקע בהתאם לקבוע בתכנית בי/1/598/מק – מתחם החרושת.

בפני הועדה הונחו המסמכים הבאים

- מסמכי התב"ע
- טיוטת החוזה
- שומת השבחה עבור תכנית בי/1/598
- שומה מכרעת עבור תכנית בי/598
- תשריט מטלות ציבוריות

מתלד הדיון

- מדובר בהריסת מבני תעשייה ישנים, במקומם יוקמו 3 מבנים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה עם כ- 218 יח"ד, וכן שטחי תעסוקה ומסחר.
- מבני ציבור בשטח של 1,230 מ"ר עיקרי + 375 מ"ר שירות.
 - 19 מקומות חנייה בתת הקרקע הנגזרים מתקן החנייה.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם לבניית שטחי הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.

עלות שטחי הציבור בהתאם לשומת השבחה שהוכנה לתכנית בי/1/598/מק מיום 20.7.2025

- בהתאם לשומת ההשבחה שהוכנה, עלות שטחי הציבור המבונים ברמת שימוש גמר מלא למשרדים, והחניות הציבוריות היא 18,739,571 ₪.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט

- היטל ההשבחה בהתחשב בפטור בגין ממיידים, ולאחר קיזוז עלות שטחי הציבור והחניות הציבוריות הוא 11,506,370 ₪ (וללא התחשבות בפטור מממדים 23,012,739 ₪).
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית מצברים.

החלטה

אנו הח"מ מאשרים בואת כדלקמן:

- א. 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.
- ב. אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן הכנסות מהיטלי השבחה כמפורט לעיל.
- ג. 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
- ד. בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם עם פ.פ. אפריקה אינווסט 2010 בע"מ.

חנה כהן-מוצן עו"ד
ויועצת המשפטית עיריית בת-ים
מ.ר. 28463

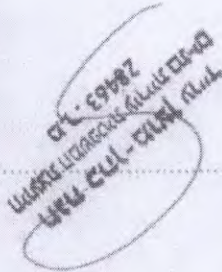
עו"ד חנה כהן
יועמ"ש

מרדכי בור שיסט
מרכז הדין העירוני
גזבר העירייה

רוזנהיים
מזכ"ל עיריית בת-ים
רני רוזנהיים
יו"ר הוועד

ישי ולנסקי

מהנדס-העיר
יועצת העדה החקלאית לתחילת
בת-ים



25.9.2025

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 – חברת פ.פ. אפריקה אינווסט 2010 -תכנית בי/598/1 מק מתחם החרושת בת-ים

חוות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית שטחי ציבור מבונים עם חברת "פ.פ. אפריקה אינווסט 2010 בע"מ" בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות פיתוח להקמת מבנים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית בי/598/1 מק מתחם החרושת בת-ים

בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצ"ב

- מסמכי התביע
- טיוטת החוזה
- שומת השבחה עבור תכנית בי/598/1
- שומה מכרעת עבור תכנית בי/598
- תשריט מטלות ציבוריות

להלן חוות דעתנו

- מדובר בהריסת מבני תעשייה ישנים, במקומם יוקמו 3 מבנים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה עם כ- 218 יח"ד, וכן שטחי תעסוקה ומסחר.
- מבני ציבור בשטח של 1,230 מ"ר עיקרי + 375 מ"ר שירות.
- שטחי הציבור הניתנים במסגרת הפרויקט בפועל בהתאם לתשריט להיתר בנייה הינם משרדים ברמת גמר מלא הם:
 - 1230 מ"ר שטח עיקרי + 375 מ"ר שטח שירות לשימוש של משרדים ברמת גמר מלא.
 - 19 מקומות חנייה בתת הקרקע הנגזרים מתקן החנייה.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם לבניית שטחי הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.



עלות שטחי הציבור בהתאם לשומת השבחה שהוכנה לתכנית בי/598/1/מק מיום 20.7.2025

- בהתאם לשומת ההשבחה שהוכנה על ידי יורם ברק עלות שטחי הציבור המבויים ברמת שימוש גמר מלא למשרדים, ו-19 חניות הציבוריות היא 18,739,571 ש"ח.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט

- היטל ההשבחה בהתחשב בפטור בגין ממ"דים, ולאחר קיזוז עלות שטחי הציבור והחניות הציבוריות הוא 11,506,370 ₪ (וללא התחשבות בפטור מממדים 23,012,739 ₪).
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מההשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית מצברים.

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 נערך על ידי העירייה אומדן ההכנסות מהיטלי 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 היזום יכול לבצעו, ולאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה
- ד. בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם עם פ.פ. אמריקה אינווסט 2010 בע"מ.

מרדכי בר שישט
מזכיר עירייה
מרדכי ברשישת
גזבר העירייה

ישי ולנסי
מהנדס-העיר
ומהנדס העדה המקומית לבת-ים
אדרי ישי ולנסי
מהנדס העיר



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

20/07/2025

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/מק/1/598 (502-1042118)</u>
	<u>בקשה להיתר 20240022</u>
	רח' אורט ישראל 1 - רח', בת - ים
	גוש - 129' חלקות - 29 + 30
	הנישום: פ.פ. אמריקה אינווסט (2010) 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 תכנון בנין עיר חדשה בי/מק/1/598 שאושרה ביחס למקרקעין, כמפורט בשומה.
- 1.3 השומה נערכה עפ"י בקשת הבעלים לצורך אינפורמטיבי.

2. תאריכים קובעים להערכה

- 13/11/2023 מועד כניסה לתוקף של תב"ע חדשה בי/מק/1/598.
- תאריך ביקור במגרש הנדון - 6/5/2020.
- עורך הביקור - יורם ברק (הח"מ).

3. פרטי הנכס :

גוש :	7129	7129	סה"כ
חלקה :	30	29	
שטח החלקה	2,354 מ"ר	5,043 מ"ר	7,397 מ"ר
מיקום החלקה - רח'	אורט ישראל 1	קנמון 2+4 - החרושת 11	
מס' מגרש לפי תב"ע בי/מק/1/598	1		
שטח מגרש לפי תב"ע בי/מק/1/599			6,009 מ"ר

4. זכויות מוערכות

זכות בעלות

5. תאור הסביבה

הנכס מצוי בחלק הצפוני של אזור התעסוקה של בת ים. האזור מצוי בחלק הדרומי של העיר, ולהלן גבולותיו: צפון - רח' יוספטל (ציר רוחב עיקרי בעיר). מזרח - רח' ניסנבויים. דרום - רח' קוממיות. מערב - רח' הנביאים האזור מאופיין בבנייני תעשייה בגובה 1 - 4 קומות מסוגים שונים. רח' אורט ישראל הוא ציר אורך באזור ומקשר בין רח' העמל בדרום לבין החלק הצפוני ביותר של אזור התעסוקה בצפון. רח' קינמון הינו ציר אורך באזור ומקשר בין רח' העמל בדרום לבין רח' אורט ישראל בצפון. רח' החרושת הינו ציר רוחב המתפקד כציר כניסה לאזור התעסוקה מכיוון מזרח, ומקשר בין רח' ניסנבויים במזרח לבין רח' הנביאים במערב. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות אזרחיות מלאות.

6. תאור חלקה 29 במצב תכנוני קודם

- 6.1 החלקה הנ"ל בשטח 2.354 דונם, פונה לרח' אורט ישראל 1.
- 6.2 החלקה מצויה בצידי הדרומי של רח' אורט ישראל בקטע הצפוני ביותר של הרחוב
- 6.3 לחלקה צורה רגולרית מלבנית, במידות: אורך (חזית לרח' אורט) 62 מ' * רוחב (עומק) כ- 38 מ'.
- 6.4 במגרש קיים מבנה תעשייה חד קומתי ישן שנבנה לפני כ- 65 שנים. המבנה כולל גג קל.
- 6.5 שטח המבנה עפ"י תכנית היתר בניה - 1,144.48 מ"ר. שטח המבנה בפועל - גדול יותר, כתוצאה מחריגה מהיתרי בניה ומהמותר עפ"י תב"ע ישנה ב/2 א' (45% בקומה) ומקווי הבנין המותרים לפיה.
- 6.6 השימוש הנוכחי במבנה - אחסנה ו/ או תעשייה.

7. תאור חלקה 30 במצב תכנוני קודם

- 6.1 החלקה הנ"ל בשטח 5.043 דונם, פונה לרח' קינמון 2 + 4 ולרח' החרושת 11.
- 6.2 החלקה מצויה בצידי המערבי של רח' קינמון ובצידי הצפוני של רח' החרושת.
- 6.3 לחלקה צורה לא רגולרית בעלת 6 צלעות,
- במידות: אורך חזית לרח' קינמון כ- 83 מ' * אורך חזית לרח' החרושת כ- 71 מ'.
- 6.4 במגרש קיימים 4 מבנים תעשייתיים ישנים, ששטחם הכולל מסתכם בכ- 3,045 מ"ר, כדלקמן:

מס' מבנה	מיקום במגרש	מס' קומות	רחוב	תאור כללי	שטח
1	מערב	1	החרושת 11	גג קל	890 מ"ר
2	דרום מערב	1	החרושת 11	גג קל	674 מ"ר
3	מזרח	2	קינמון 2 + 4	גג בטון שטוח, כל קומה בשטח 547 מ"ר	1,094 מ"ר
4	צפון	1	אורט ישראל 1	גג בטון רזה - דו שיפועי ("מסור")	387 מ"ר
סה"כ					3,045 מ"ר

- 6.5 סך השטח לרישוי של המבנים הנ"ל עפ"י מסמך של העיריה = 2,571.08 מ"ר.
- 6.6 המבנים כוללים שימושי מסחר ו/ או תעסוקה - ללא היתר.

8. מצב משפטי - פרטי רישום:

גוש	חלקה	שטח	בעלים
7129	29	2,354 מ"ר	פ.פ. אפריקה אינוסט. (2010) בע"מ - בשלמות
7129	30	5,043 מ"ר	פ.פ. אפריקה אינוסט. (2010) בע"מ - בשלמות

תכנית	תאריך (אישור י.פ.)	עיקרי הוראות התכנית ביחס לנכס
55 א'	9.12.1965	יעוד/סווג: אזור תעשייה שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר
1242		
ב' 2 א'	15.7.1971	הוראות בניה באזור תעשייה:
מתאר	1738	שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר
בת ים		שיעור זכויות בניה: בנין - 45%, נספח - 15%, גובה בנין - 14 מטר. קווי בנין: קדמי - 6 מ', צד - אפס או 4, אחורי - 5 מ'.
ב' 400	30/03/1997	יעוד/סווג - חלקה 29: אזור עסקים ובידור -
מרכז	04/05/1912	יעוד/סווג - חלקה 30: אזור עסקים ובידור -
עסקים		<u>סה"כ 2 החלקות</u>
ובידור		שימושים מותרים: מסחר, בתי אוכל, בידור, תעשייה עתירת ידע, משרדים, תעשייה ומלאכה, שטח עיקרי בשימוש תעשייה ומלאכה - 150%
		שיעור זכויות בניה: שטח עיקרי בשימוש תעשייה ומלאכה - 135%
		% בניה לעסקים ובידור: חלקה 29 - עיקרי מינימלי ללא איחוד עם חלקה = 140.86%
		חלקה 30 - עיקרי מינימלי ללא איחוד עם חלקה 29 = 183.97%
		חלקות 29+30 - עיקרי מינימלי לאחר איחוד החלקות =
		שיעורים אלו הם לפי החלופה שלפיה משך הזמן ממועד אישור התכנית ועד אישור בניה = 7 שנים ואילך (חלופת משך הזמן המרבי עד לאישור בניה).
		שטח שרות תת"ק: 390% בניה - סה"כ.
		זכויות בניה - שירות: עילים - 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' מכוונות, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות (תת"ק - כולל את ק' ביניים 68% (לשטח עיקרי + שירות) לקומה המיועדת למסחר
		תכסית: כל 1 מ"ר עיקרי למסחר יחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.
		חישוב שטח למסחר: קומות מרתף תחתונות - חניה בלבד
		התפלגות תכליות: 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, תעשייה עתירת ידע, בידור ומסחר, ק' גג- טכני
		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
		איחוד חלקות: מותר ביצוע איחוד חלקות. רישום האיחוד יהיה עפ"י פרק ד' לחוק התו"ב.
		איסור ערוב שימושים: לא יהיה שימוש מעורב לתעשייה ולשימושים אחרים באותו מגרש, ולא תותר מכירה קמעונית במגרשים בשימוש תעשייה - כולל בשטחי אחסנה

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית	תאריך אישור (י.פ.)	עיקרי הוראות התכנית ביחס לנכס
בי/400/1	11.4.2000 4871	זכויות בניה בשימוש תעשייה : 180% בניה - שטח עיקרי (במקום 150% בתכנית בי/400. הוראות נספח א' לתכנית בי/400 לא יחולו על שימוש זה). הוראות איחוד חלקות: הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד חלקות בין חלקות שבאזור עסקים ובידור לבין חלקות שבאזור עסקים מיוחד. זכויות הבניה בחלקות המאוחדות יהיו בשיעור המתקבל מסך הזכויות המתאחדות עפ"י חלקן היחסי במגרש המאוחד
בי/400/2	17.7.2001 5003	זכויות בניה באזור עסקים ובידור : % זכויות בניה מינימליים : כמפורט לגבי תכנית בי/400 לעיל. שיעורים אלו הם לפי החלופה שלפיה משך הזמן ממועד אישור התכנית ועד אישור בניה = 7 שנים ואילך (חלופת משך הזמן המרבי עד לאישור בניה). 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.
בי/400/3	16.11.2003 5237	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 5640	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 6193	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 מ- 3 דונם. % זכויות בניה מינימליים : כמפורט לגבי תכנית בי/400 לעיל.
בי/400/6	15/12/2016 7401	בוטלה מגבלת הזמן שנקבעה בתכנית בי/400/2, עבור מגרשים ביעוד עסקים ובידור - באופן שהוגדלו באופן קבוע זכויות הבניה המוקנות למגרשים בשטח העולה על 3 דונם, כדלקמן : % זכויות בניה -חלקה 29 : 140.5600% % זכויות בניה -חלקה 30 : 156.3975% % זכויות בניה - במצב איחוד 2 החלקות = 225.9550%

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

תכנית בי/598 (0163170-502)

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 8240 בתאריך 16/5/2019.

ריכוז הוראות התכנית :

מס' תא שטח	יעוד	שטח מגרש	שימושים	זכויות בניה (מ"ר)			כמות יחיד	מס' קומות		כמות בנינים
				עיקרי עילי	שרות עילי	שרות תת"ק		עילי	תת"ק	
1	מגורים	6,010	מגורים - רגיל	12,660 מ"ר	7,350 מ"ר		170	33	2	
			מגורים - מרפ.	2,040 מ"ר						
			מסחר	6,000 מ"ר	3,000 מ"ר					1
			ותעסוקה	12,985 מ"ר	7,180 מ"ר					27
			משרדים - מרפ.	1,375 מ"ר						
			צרכי ציבור	750 מ"ר	375 מ"ר					
סה"כ		35,810 מ"ר	17,905 מ"ר	25,640	170	5	3			
2	דרך	1,159								
3	שצ"פ	250								
סה"כ		7,419				170		3		

מבנים קיימים להריסה : המבנים הקיימים בחלקות 29 + 30 - מיועדים להריסה.

הוראת בינוי : הבינוי כולל קומות קרקע שמשמשות למסחר ומעליהן :

מבנה לתעסוקה , מבנה נוסף המשלב תעסוקה ומגורים ועוד מבנה למגורים

תכנית בניה עילית : 80%

תכנית בניה תת קרקעית : 85%

גובה בנינים למגורים : 125 מ' מעל הכניסה הקובעת (דהיינו - מעל למפלס ה- 0.00).

153 מ' מעל פני הים . גובה מפלס ה- 0.00 = 28 מ' מעל פני הים

גובה בנין לתעסוקה : 107 מ' מעל הכניסה הקובעת (דהיינו - מעל למפלס ה- 0.00).

136 מ' מעל פני הים . גובה מפלס ה- 0.00 = 29 מ' מעל פני הים

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

זיקת הנאה להולכי רגל : רצועת זיקת הנאה ברוחב 6 מ' -בין חזית המגרש לרח' אורט לבין חזית המגרש לרח' החרושת

דירות להשכרה : 17 יחיד (10% מסך הדירות) , לפחות.

דירות קטנות : 34 יחיד (20% מסך הדירות) , לפחות.

שטח דירה מינימלי : 50 מ"ר עיקרי / יחיד.

שימושים למסחר : יותרו בקומות הקרקע

גובה קומות מגורים : 3.5 מ' ברוטו - מירבי

גובה קומות משרדים : 3.8 מ' ברוטו - מירבי

גובה קומות מסחר : 6.5 מ' ברוטו - מירבי

גובה קומת מרתף עליונה : 6.5 מ' ברוטו - מירבי , לצורך פריקה וטעינה , פינוי אשפה ושאר שרותי הבנין.

שימושי שטחי ציבור : קהילה, רוחה, תרבות, חינוך, משרדי עיריה. שטח זה ירשם ע"ש עיריית בת ים.

שטח זה ימוקם בקי קרקע או ב-2 הקומות שמעליה.

שימושים לתעסוקה : משרדים מכל הסוגים, תעשייה עתירת ידע, בנקים, חינוך, השכלה, בריאות.

תותר המרת שטחי משרדים לטובת מתקנים ושרותי מלונאות כדוגמת בית מלון.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

- מחסנים דירתיים: יותרו בתת קרקע בלבד - בשטח של עד 10 מ"ר / יח"ד..
- תקן חניה: לרכב - עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.
- לאופניים - עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי
- רכב דו גלגלי - עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- תקן חניה ארצי -2016: עפ"י תקן החניה החדש (2016) - הנכס הנדון נכלל באזור א'.
- חניה - כללי: כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים.
- החניה למגורים תופרד מהחניה לשאר השימושים.
- תותר הצמדת חניות ליחידות המגורים בלבד. לא תותר הצמדת חניות לשטחי מסחר ותעסוקה.
- כמות חניות נדרשת: עפ"י טבלת מאזן חניה שבנספח תנועה וחניה של התכנית -

חניה תפעולית נדרשת	כמות חניות נדרשת		תקן	שימוש
	רגילה	שטח עיקרי		
	5	170	1.00	מגורים
5	40	2,000 מ"ר	50	מסחר
2	40	4,000 מ"ר	100	מסחר
	6	12,985 מ"ר	240	משרדים
	21	750 מ"ר	40	ציבורי
7	11	326		סה"כ

חניה תפעולית מוצעת	כמות חניות רגילות מוצעת		קומה	מפלס רצפת הקומה
	עצמאיות	מפלס		
	13	-6.00	-1	
	102	-9.00	-2	
	108	-12.00	-3	
	115	-15.00	-4	
8	338			סה"כ

- חניות אופניים ציבוריות: יוקמו חניות ציבוריות נוספות ל-50 זוגות אופניים, לשרות משתמשי תחנת הרק"ל הקרובה.
- כינוי - עפ"י נספח כינוי: בצפון מערב המגרש - 1 בנין בן 31 קומות עיליות המיועד למגורים בלבד.
- בצפון מזרח המגרש - 1 בנין מעורב בן 31 קומות עיליות המיועד ל- קומת קרקע מסחרית+4 קומות משרדים+ 25 קומות מגורים+ קי' טכנית.
- בדרום המגרש - 1 בנין בן 27 קומות עיליות המיועד ל- קומת קרקע מסחרית+4 קומות משרדים+21 קומות משרדים+ קי' טכנית.
- תנאי להיתר בניה לשימוש מגורים יהיה היתר בניה לשימוש המשרדים. יותר ביצוע בשלבים של שטחי הבניה המותרים בתכנית.
- תנאי להיתר בניה: המרתפים, החניות, קומות המסד במלואן לרבות השטחים הציבוריים. יינתן היתר בניה אחוד למגדל המגורים השני ולמגדל התעסוקה, ולא יותר פיצולם ל-2 היתרים ניתן יהיה להוציא היתר בניה אחד לכל התכנית.
- מגבלת זמן: אם תוך 5 שנים מיום אישור התכנית לא יוצא היתר בניה - יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית המאושרת.
- הועדה המקומית רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת המועד, ככל שהבקשה תוגש במסגרת התקופה.

תכנית תתל/103

התכנית אושרה בתאריך 2/6/2022

יעוד חלק מהנכס הנדון : חלק מהנכס הנדון - בשטח כ- 1,895 מ"ר¹ - מיועד לרצועת מתע"ן תת קרקעית .
הגדרת "רצועת מתע"ן תת"ק" : שטח המיועד למעבר המטרו בתת הקרקע ולמתקנים והמבנים הדרושים להקמתה,
הפעלחתה ותחזוקתה, בין אם הם נמצאים בתת הקרקע ובין אם הם נמצאים במפלס הקרקע
שיוך למספר תא שטח : 616
הפקעה : השטח המיועד לצרכי ציבור יופקע ויירשם ע"ש מדינת ישראל.

(1) עפ"י מדידה גרפית מתשריט התכנית

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

10. מצב תכנוני חדש - תכנית בי/מק/598/1 (1042118-502)

דבר אישור התכנית מורסם למתן תוקף בתאריך 29/10/2023.

ריכוז הוראות התכנית :

מס' תא	יעוד	שטח מגרש	שימושים	זכויות בניה (מ"ר)			מס' קומות	מס' קומות עילי	מס' קומות תת"ק	בנינים
				עיקרי עילי	שרות עילי	שרות תת"ק				
1	מגורים	6,006.4	מגורים - רגיל	15,882 מ"ר	8,550 מ"ר	218	42		1	
			מגורים - מרפ.	2,640 מ"ר						
			מסחר	3,000 מ"ר	1,800 מ"ר					
			ותעסוקה	12,783 מ"ר	7,180 מ"ר					
			משרדים - מרפ.	775 מ"ר						
			מבנים ומוסדות ציבור	1,230 מ"ר	375 מ"ר					
סה"כ				36,310 מ"ר	17,905 מ"ר	25,640		3		
2	דרך	1,160.3								
3	שצ"פ	250								
סה"כ		7,416.7		36,310 מ"ר	17,905 מ"ר	25,640 מ"ר	218		3	

- מבנים קיימים להריסה : המבנים הקיימים בחלקות 29 + 30 - מיועדים להריסה.
- הוראת בינוי : בתחום תא השטח תותר הקמה של מספר מבנים מעל קומת קרקע שתשמש למסחר.
- הוראת בינוי : הבינוי יתוכנן בהתאם למגבלות הבינוי מתכנית המטרו.
- רצועת מתע"ן תת קרקעית : מסומנת בחלק הצפון מערבית של המגרש, בשטח כולל של כ- 1,896 מ"ר.
- תכסית בניה עילית : 80%
- תכסית בניה תת קרקעית : 85%
- גובה בנין למגורים : 145 מ' מעל הכניסה הקובעת (דהיינו - מעל למפלס ה- 0.00).
- גובה בנין לתעסוקה : 173 מ' מעל פני הים. גובה מפלס ה- 0.00 = 28 מ' מעל פני הים
- המרת זכויות בניה : 80 מ' מעל הכניסה הקובעת (דהיינו - מעל למפלס ה- 0.00).
- תותר המרת זכויות בניה מתעסוקה למלונאות : ניתן להמיר זכויות בניה משימוש מסחר לשימוש תעסוקה, ולהיפך
- זיקת הנאה להולכי רגל : תותר הזיקת הנאה להולכי רגל
- דירות להשכרה : 22 יח"ד (10% מסך הדירות), לפחות.
- דירות קטנות : 44 יח"ד (20% מסך הדירות), בשטח דירתי של עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- שטח דירה מינימלי : 50 מ"ר עיקרי / יח"ד.
- שימושים למסחר : יותרו בקומת הקרקע
- שימושי שטחי ציבור : קהילה, רווחה, תרבות, חינוך, משרדי עיריה. שטח זה יהיה עילי וירשם ע"ש עיריית בת ים.
- שימושים לתעסוקה : משרדים מכל הסוגים, תעשייה עתירת ידע, בנקים, חינוך, השכלה, בריאות.
- הוראת בינוי : בתחום מגרש 1 תותר הקמה של מספר מבנים מעל ק' קרקע שתשמש למסחר
- מחסנים דירתיים : יותרו בתת קרקע בלבד - בשטח של עד 10 מ"ר / יח"ד.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

תקן חניה :

לרכב - עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.

לאופניים - עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי

לרכב דו גלגלי - עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

עפ"י תקן החניה החדש (2016) - הנכס הנדון נכלל באזור א'.

תקן חניה ארצי -2016 :

כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים.

חניה - כללי :

החניה למגורים תופרד מהחניה לשאר השימושים.

ותור הצמדת חניות ליחידות המגורים בלבד. לא תותר הצמדת חניות לשטחי מסחר ותעסוקה.

יוקמו חניות ציבוריות נוספות ל-50 זוגות אופניים, לשרות משתמשי תחנת הרק"ל הקרובה.

חניות אופניים ציבוריות :

בינוי - עפ"י נספח בינוי :

מיקום במגרש	יעוד הבנין	מספר קומות עיליות	הרכב קומות
צפון מערב	ציבורי ומסחר	4	קומות 1+2 - מסחר, קומות 3+4 - ציבורי
צפון מזרח	מגורים	42	ק' קרקע למסחר + 41 למגורים וטכני
דרום	תעסוקה	18	ק' קרקע למסחר + 17 לתעסוקה וטכני

6 יח"ד / קומה טיפוסית - עפ"י נספח הבינוי של התכנית..

מודול בנין מגורים :

תנאי להיתר בניה לשימוש מגורים יהיה היתר בניה לשימוש המשרדים.

תנאי להיתר בניה :

תאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן

תנאי להיתר בניה :

יותר ביצוע בשלבים של שטחי הבניה המותרים בתכנית.

שלבי ביצוע :

היתר בניה ראשון יכלול לפחות את :

המרתפים, החניות, קומות המסד במלואן, לרבות השטחים הציבוריים.

ייתן היתר בניה אחוד למגדל המגורים ולמגדל התעסוקה, ולא יותר פיצולם ל-2 היתרי בניה.

ניתן יהיה להוציא היתר בניה אחד לכל התכנית.

תוקף התכנית - 18 חודשים מיום אישור התכנית,

מגבלת זמן :

הועדה המקומית רשאית להאריך התוקף ב- 18 חודשים נוספים

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

11. מצב תכנוני חדש - בקשה להיתר מס' 20240022

הבקשה נדונה ואושרה בתאריך 30/12/2024

מהות הבקשה שאושרה:

- הריסת מבני מלאכה ומסחר קיימים, והקמת חניון בן 5 מפלסים ומעליו 3 מבנים לפי הפירוט הבא:
1. מבנה מגורים בן 42 קומות הכולל גג טכני ומסד מסחרי בקומת הקרקע, 218 יח"ד,
 2. מבנה משרדים בן 15 קומות הכולל גג טכני ומסד מסחרי בקומת קרקע
 3. מבנה ציבורי משולב מסחר פרטי בקומות קרקע וראשונה, קומות 2 ו-3 ציבורי לשימוש העירייה וקומת גג לשימוש פרטי.
- הבקשה כוללת את אחת או יותר מהעבודות להלן:
- חפירה, עוגנים זמניים, גידור זמני, חניה מקורה ופיתוח כל המתחם כולל שצ"פ, כיכר, חניות אופניים, גינון ושבילים.

3. בשתי קומות בבניין B ברמת מעטפת יעשה שימוש זמני למטרת מבנה ציבור בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.1(ג) לתב"ע (ככל שנדרשות התאמות, אלו ייעשו לאחר אישור מהנדס העיר), בהתאם למנגנון האמור בסעיף 1 ביחס לשימוש חורג (להלן: "הקומות הציבוריות הזמניות").
4. לאחר הוצאת היתר הבניה למגורים, תוגש הבקשה לשימוש חורג לגני הילדים הזמניים ולקומות הציבוריות הזמניות. לאחר הגשת בקשה לשימוש חורג, יינתן בשלב הראשון אישור תחילת עבודות להקמת חניון שלב א'. התנאי לאישור התחלת עבודה בקומות המגורים שבמגדל המגורים B יהיה הוצאת היתר לשימוש חורג לגני הילדים הזמניים ולקומות הציבוריות הזמניות.

שלב ב'

בניין C (מבנה התעסוקה)

שלב ב' יכלול:

- בניית בניין C על פי התב"ע כולל יתרת החניון. לאחר השלמת בניית 10 קומות ברמת שלד של מבנה התעסוקה C על פי אישור מהנדס העיר ניתן יהיה להתחיל בשלב ג'. עם מתן תעודת גמר לקומה הציבורית במבנה C ניתן יהיה להסב את הקומות הציבוריות הזמניות כמפורט בסעיף 3 בשלב א' למגורים, והשבתן לשימוש המקורי תואם התב"ע. השלמת שלב א' אינה תנאי לתחילת ביצוע שלב ב'.

שלב ג'

בניין A (בניין המגורים הקטן)

שלב ג' יכלול:


- בניית בניין A תתחיל לא לפני בניית 10 קומות ברמת שלד של מבנה התעסוקה C על פי אישור מהנדס העיר. עם מתן תעודת גמר לגני הילדים במבנה A ניתן יהיה להסב את שטח גני הילדים הזמניים שהוקמו בקומת הקרקע במבנה B לשימושים המותרים על פי התב"ע. עם מתן תעודת גמר לבניין C יוכל היום לקבל תעודת גמר לבניין A בכפוף להשלמת כל תנאי החיתר ועל פי חוקי".


ב. שלביות הוצאת ההיתרים הינה כמפורט בנספח א' המצ"ב.

ג. החלטה זו תחול בהתאמה גם על בקשה 20230961 בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 30.6.2024.

ד. החוראות הרלוונטיות בהסכם המטלות אשר תימיתו הינה תנאי להוצאת ההיתרים, יתוקנו בהתאמה לאמור לעיל.

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת ליתן תוקף של החלטת ועדת ערר להסכמות המתוארות לעיל, ללא צו להוצאות. הצדדים מודים לוועדת הערר הנכבדה על סיועה בפתרון המחלוקת בתיק זה.


 תמר באומרינד איגרא, עו"ד
 ב"כ המשיבה


 טלי סלטון-ישועה, עו"ד
 ב"כ העוררת

מתווה:

בקשות אלו יתוקנו כדלקמן:

1. בקשה מס' 20230963 (של המגורים) – במגדל המגורים יוצג:
 - א. חלל ללא שימוש בקומת הקרקע + גינות (עתידיה מיועד עבור 2 כיתות גן וחצרות הגנים בשימוש חורג באישור מחלקת עיצוב אורבני).
 - ב. חלל ללא שימוש בקומות א-ב (עתידיה מיועד לשטח ציבורי בשימוש חורג).
 - ג. מהות הבקשה תתוקן בהתאם לאמור לעיל, כולל הסרת המסחר והפחתת היחיד לאור קביעת חללים ללא שימוש.
 - ד. ההיתר יכלול את מס' החניות הנדרש עפ"י התקן למגורים לרבות חניות עבור שטחי הציבור במגדל המגורים, מערכות משותפות, זכות מעבר לחניות התעסוקה, וכן את קומה 4- הכוללת חניות לתעסוקה (להלן: "חניון שלב א"), בהתאם לבקשה המפוצלת של היתר התעסוקה כמפורט להלן.
- במקומות שמוצג חלל ללא שימוש יהיה רשום "תוגש בקשה נפרדת לשימוש חורג לגני ילדים ולשטחי ציבור בהתאם להחלטת ועדת ערר מס': _____ מיום _____".
- הגשת הבקשה לשימוש חורג תהווה תנאי לתחילת עבודות הקמת מרתפי המגורים כמפורט בסעיף 3 להלן. אישור מח' עיצוב אורבני יהיה תנאי לדיון בוועדה המקומית בבקשה לשימוש חורג כמפורט בסעיף 4 להלן, אך לא להגשת הבקשה לשימוש חורג.
- בקשה מס' 20230961 (של התעסוקה) –
- יתווסף למהות הבקשה גם פיצול היתר: שלב א' - חניון שלב א' כמוגדר לעיל. ושלב ב' - יתרת החניון, כולל השלמת כל תקן החניה וכל המערכות הנדרשות לכל השימושים שבמגדל התעסוקה, לרבות זכות מעבר לחניות המגורים ככל הנדרש.
2. עם הוצאת ההיתרים, וכתנאי לתחילת עבודות הבנייה, תוגש בקשה להיתר לשימוש חורג למגדל המגורים עבור החללים שהוגדרו כחללים ללא שימוש, לטובת הסבתם לגני-ילדים ולשטחי ציבור.
 3. לאחר הגשת בקשה לשימוש חורג יונפק אישור תחילת עבודות למרתפי המגורים בלבד ללא קומות מגדל המגורים.
 4. אישור תחילת עבודות למגדל המגורים יהיה לאחר הנפקת היתר לשימוש החורג. אישור מחלקת עיצוב אורבני מהווה תנאי לדיון בוועדה המקומית בבקשה לשימוש חורג.
 5. איכוס מגדל המגורים יותנה בהשלמת השטחים הציבוריים במבנה זה על-פי מתווה הפשרה (גני הילדים הזמניים ברמת גמר והקומות הציבוריות הזמניות ברמת מעטפת) ובדגש על עמידה בתנאי ההיתר לשימוש החורג. שטחי הציבור כפי שנקבעו בהיתר לשימוש החורג יפעלו עד למסירת שטחי הציבור במבנה התעסוקה ובבניין המגורים המרקמי כפי שנקבע בתב"ע, ובמתווה הפשרה.
 6. אישור לתחילת עבודות לבניין המגורים המרקמי מותנה בהשלמת המרתף וב-10 הקומות הראשונות (שמעל הקרקע) של מבנה התעסוקה (ברמת שלד). למען הסר ספק, מבנה התעסוקה יכיל את שטחי הציבור הנדרשים ע"פ התוכנית התקפה.
 7. איכוס בניין המגורים המרקמי מותנה באיכוס מבנה התעסוקה.

8. כל הבקשות יטופלו בזריזות וביעילות על ידי כל הצדדים, ככל הניתן, מתוך מטרה לאפשר להוציא את ההיתרים המתוקנים במועדים המתחייבים להבטחת רצף עבודות ולמניעת פגיעת זכויות המגורים מכוח התב"ע.
9. יובהר כי במגדל המגורים נדרשת בקשה להיתר נוספת עבור קביעת שטחי המסחר בקרקע ועבור קביעת קומות מגורים בקומות א-ב.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

פירוט שטחי הבניה שאושרו בבקשה שבנדון :

בנין - 1

קומה	כמות חניית / יחיד	שטח עיקרי					שטח שרת					סה"כ	מבני ציבור	משדדים ותע"י	מסחר	מגרם זיו	מגורים	סה"כ	סה"כ עיקרי ושרת	
		ממ"ד	ממ"ק	מבואות וחמ"ד	קע"מ	טכני	משותף	חניה	עובי קירות	אחסנה	אחר									סה"כ
-5	60																		3,241.64	3,241.64
-4	59																		3,013.83	3,013.83
-3	93																		4,965.01	4,965.01
-2	44																		4,337.98	4,337.98
-1																			2,091.63	2,091.63
סך ת"ק	256																		17,650.09	17,650.09
0																			850.18	278.88
גלריה																			341.01	341.01
1	7																		723.78	288.91
2	7																		724.40	269.94
3	8																		725.74	227.26
4	6																		692.89	192.41
5	6																		687.34	192.40
6	6																		687.34	192.40
7	6																		687.34	192.40
8	6																		687.34	192.40
9	6																		687.34	192.40
10	6																		687.34	192.40
11	6																		687.34	192.40
12	6																		687.34	192.40
13	6																		687.35	192.41
14	6																		687.35	192.41
15	6																		688.19	193.25
16	6																		688.19	193.25
17	6																		688.19	193.25
18	6																		688.19	193.25
19	6																		688.19	193.25
20	6																		688.19	193.25
21	6																		688.19	193.25
22	6																		688.19	193.25
23	6																		688.19	193.25
24	6																		688.19	193.25
25	6																		688.19	193.25
26	6																		688.19	193.25
27	6																		688.19	193.25
28	6																		688.19	193.25
29	6																		688.19	193.25
30	6																		688.19	193.25
31	6																		688.19	193.25
32	4																		660.61	164.12
33	4																		660.61	164.12
34	4																		660.61	164.12
35	4																		660.61	164.12
36	4																		660.61	164.12
37	4																		660.61	164.12
38	2																		411.68	140.66
39	2																		307.14	146.51
40																			303.90	303.90
גג																			57.59	57.59
גג																			0.00	0.00
סך עילי	218																		27,674.62	8,441.06
ל-1 יחיד	73.47																		126.95	38.72

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

בנין - 2

קומה	כמות יחיד	שטח עיקרי					שטח שרות					סה"כ עיקרי ושרות						
		מגורים	מרפ. זיו	מסחר	משרדים ותע"י	מבני ציבור	סה"כ	ממ"ד	ממ"ק	מבואות וחמ"ד	קעי"מ		טכני	משותף	חניה	עובי קירות	אחסנה	אחר
0				1,288.99					41.31	416.10			73.00		183.80			2,089.95
גלריה				71.32						47.36			33.06					525.73
1			25.39		953.40			51.54	291.07	26.63						76.16		1,424.19
2			34.32		1,041.27			51.54	291.05	26.63								1,444.81
3			34.32		1,041.16			51.54	291.04	26.62								1,444.68
4			34.32		1,041.14			51.54	291.06	26.63								1,444.69
5			34.32		1,041.11			51.54	291.08	26.63								1,444.68
6			34.32		1,041.11			51.54	291.08	26.63								1,444.68
7			34.32		1,041.11			51.54	291.08	26.63								1,444.68
8			34.32		1,041.11			51.54	291.08	26.63								1,444.68
9			34.32		1,041.11			51.54	291.08	26.63								1,444.68
10			34.32		1,041.11			51.54	291.08	26.63								1,444.68
11			34.32		1,041.11			51.54	291.08	26.63								1,444.68
12			34.32		1,041.11			51.54	291.08	26.63								1,444.68
13										113.46								169.01
גג																		0.00
סך																		0.00
עילוי	0	0.00	402.91	1,360.31	12,405.85	0.00	0.00	14,169.07	659.79	4,011.87	0.00	539.07	183.80	0.00	460.74	76.16	5,931.43	20,100.50

בנין - 3

קומה	כמות יחיד	שטח עיקרי					שטח שרות					סה"כ עיקרי ושרות						
		מגורים	מרפ. זיו	מסחר	משרדים ותע"י	מבני ציבור	סה"כ	ממ"ד	ממ"ק	מבואות וחמ"ד	קעי"מ		טכני	משותף	חניה	עובי קירות	אחסנה	אחר
0				716.05					23.05	150.42			13.16					902.68
גלריה									23.06	36.85								326.68
1			696.63					51.54	123.97	5.96								849.61
2					639.05			51.54	82.00	49.62								793.72
3			580.85		580.85			51.54	84.32	49.62								737.84
4								51.54	104.22	4.26								131.53
גג																		0.00
סך																		0.00
עילוי	0	0.00	0.00	1,412.68	0.00	1,219.9	2,632.58	138.31	581.78	122.62	0.00	0.00	0.00	0.00	266.77	0.00	1,109.48	3,742.06

סה"כ בפרויקט

קומה	כמות יחיד	שטח עיקרי					שטח שרות					סה"כ עיקרי ושרות						
		מגורים	מרפ. זיו	מסחר	משרדים ותע"י	מבני ציבור	סה"כ	ממ"ד	ממ"ק	מבואות וחמ"ד	קעי"מ		טכני	משותף	חניה	עובי קירות	אחסנה	אחר
יילד	218	16,016.82	3,048.35	3,344.29	12,405.85	1,219.9	2,616.92	1,058.83	8,799.89	23.41	1,765.02	3.89	183.80	18.30	935.75	76.16	15,481.97	51,517.18
תיקן	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37.97	1,906.01	0.00	1,562.35	6.33	11,448.42	11.448.42	2,252.50	0.00	17,650.09	17,650.09
כללי	218	16,016.82	3,048.35	3,344.29	12,405.85	1,219.9	2,616.92	1,096.80	10,705.9	23.41	3,327.37	10.22	11,632.22	11,632.22	3,188.25	76.16	33,132.06	69,167.27

סוג שטח מגורים	סה"כ	ל-1 יחיד בממוצע
עיקרי	16,016.8	73.472
ממ"דים	2,617	12.004
סך שטח דירתי	18,633.7	85.476

מרפסות זיו למגורים	סה"כ	ל-1 יחיד בממוצע
	2,645.44	12.135

ביקוש לחניה עפ"י תסקן (אזור א')

שימוש	כמות	תקן	חניות נדרשות	
			נכה	סה"כ
מגורים	218	0.60	131	134
מסחר	2,000	50.00	40	40
מסחר	1,000	100.00	10	10
משרדים	12,783	240.00	54	59
מבני ציבור	1,230	100.00	13	13
סה"כ			248	256

היצע חניה - לפי תכנית הבקשה להיתר שבנדון

קומה	כמות חניות מותכונות - לפי יעדים		
	מגורים	מסחר	משרדים
-1			
-2	15	24	13
-3	56		5
-4	60		3
-5	131	50	13
סה"כ	131	50	13

קומה	מחסנים		
	כמות	שטח	שטח מחסן בממוצע
-1	144	1,170.74	8.130
-2	22	197.87	8.994
-3	69	532.27	7.714
-4	34	235.05	6.913
-5	18	116.57	6.476
סה"כ	287	2,252.50	7.848

12. גורמים שיקולים ועקרונות באמזן שווי ההשבחה

- 12.1 שווי הנכס ב-2 מצבי התכנון מוערך בהתבסס על קיומה של תכנית תתל/103, שקבעה שחלק מהנכס (בשטח כ- 1,895 מ"ר) מיועד לרצועת מתע"ן תת קרקעית, באופן שאינו מאפשר הקמת בנין מאסיבי בתחום רצועה זו, ב-2 מצבי התכנון.
- 12.2 מהות הנכס במצב תכנוני קודם :
מגרש בשטח 6.01 דונם המיועד ל- מגורים, מסחר ותעסוקה בניצול של 583% בניה סחירים, באופן שמרבית הזכויות הן ביעוד לתעסוקה, ומיעוטן ליעוד מגורים
- 12.3 מהות הנכס במצב תכנוני חדש :
מגרש בשטח 6.01 דונם המיועד ל- מגורים, מסחר ותעסוקה בניצול של 584% בניה סחירים.
- 12.4 טבלת השוואת זכויות בניה סחירות - בין 2 מצבי התכנון :

יעוד	סוג שטח	מצב קודם	מצב חדש	שינוי זכויות בניה במצב חדש	הערה
מגורים	כמות יח"ד	170 יח"ד	218 יח"ד	48 יח"ד +	
	עיקרי רגיל	12,660 מ"ר	16,016.82 מ"ר	3,356.82 מ"ר +	
	עיקרי מרפסות	2,040 מ"ר	2,645.44 מ"ר	605.44 מ"ר +	
	ממד"ים	2,223 מ"ר	2,616.92 מ"ר	393.82 מ"ר +	
מסחר	עיקרי - בק. קרקע	2,576 מ"ר	2,576.34 מ"ר	0.34 מ"ר +	
	עיקרי - בקומה 1	0 מ"ר	767.95 מ"ר	767.95 מ"ר +	
משרדים	עיקרי רגיל	16,409 מ"ר	12,405.85 מ"ר	4,003.15 מ"ר -	
	עיקרי מרפסות	1,375 מ"ר	402.91 מ"ר	972.09 מ"ר -	
	סך שטח עיקרי + ממ"ד	37,283 מ"ר	37,432 מ"ר	149.13 מ"ר +	
	סך שטח עיקרי	35,060 מ"ר	34,815 מ"ר	244.69 מ"ר -	כתוצאה מאי ניצול כל הזכויות המוקנות בתכנית מצב קודם
	שיעור ז"ב לתעסוקה מסך הזכויות	54.609%	43.153%	-11.456%	
	שיעור ז"ב למגורים מסך הזכויות	45.391%	56.847%	+11.456%	

12.5 מהות ההשבחה שבנדון :

- א) המרת זכויות בניה בשטח 3,356.82 מ"ר עיקרי רגיל + 605.44 מ"ר עיקרי למרפסות, מייעוד תעסוקה ליעוד מגורים, לצורך תוספת 48 יח"ד מגורים.
יצויין כי ניצול זכויות בניה למסחר בקומה 1 במקום ניצול למשרדים - אינו מייצר השבחה, שכן שווי זכויות בניה למסחר בקומה 1 - זהה לשווי זכויות בניה למשרדים.
- ב) שינוי אופי הנכס, מנכס עם דומיננטיות ליעוד תעסוקה במצב קודם, לנכס עם דומיננטיות ליעוד מגורים במצב חדש, וע"י כך הגדלת השווי ל-1 מ"ר זכויות בניה בסיסי במצב חדש יחסית למצב קודם
- ג) שיפור הבינוי בהתייחס לכמות הבניינים המותרת ולמספר הקומות המותר, ב-2 מצבי התכנון
- 12.6 הבדלי הבינוי המחייב בין 2 מצבי התכנון :
- א) מצב קודם : 2 בנייני מגורים עם ק' קרקע מסחרית ושטחי ציבור + 1 בנין תעסוקה עם ק' קרקע מסחרית.
ב) מצב חדש : 1 בנין מגורים עם ק' קרקע מסחרית + 1 בנין תעסוקה עם ק' קרקע מסחרית + 1 מבנה קטן לשימושי מסחר וציבורי.
- ג) אי הודאות הקיימת בתכנית בי/598 ביחס לבינוי המותר, בהתייחס להכללת שימוש תעסוקה באחד מבנייני המגורים
- 12.7 הובאה בחשבון המטלה הציבורית המוטלת על הבעלים ב-2 מצבי התכנון, כדלקמן :
- א) מצב קודם - לפי הפרמטרים שנקבעו בשומה המכרעת לתכנית בי/598, כך שהשינויים הם רק בעלויות הבניה ל-1 מ"ר
ב) מצב חדש - לפי הזכויות שנקבעו לשימוש ציבורי בתכנית הבקשה להיתר שבנדון, ועבור רמת גמר מלא
- 12.8 החיוב בהשכרת 10% מהדירות ב-2 מצבי התכנון, המיוחס עפ"י השימוש המיטבי לדירות בשטח כ- 50 מ"ר עיקרי.

13.1 פרוט וניתוח מחירי מכירה של מגרש ביעוד למגורים בלבד במתחם תכניות ב/450/4

תאריך עסקה	מחיר מכירה ב - ש"ח		ז"ב שנמכרו				כמות יחיד	סה"כ קומות עיליות	מס' קומות מגורים	שטח מגרש	מגרש	תב"ע	גוש	חלקה	מיקום - רחוב	מס' יוחנן הסנדלר
	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	סה"כ	סה"כ משוקלל	מ"ר ז"ב	ממ"ד	עיקרי										
11/5/22	ש"ח 12,848	ש"ח 270,000,000	21,015	3,802	2,654	16,840	206	44	43	2,662	115	ב/450/4	7121	33	1	

13.2 פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות 3 חדרים בפרייקט ניסנובים 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
		ל-1 מ"ר משוקלל	סה"כ	משוקלל	מרפ.	לרישוי						
26/01/2023	נח 25,946	נח 30,357	נח 3,160,000	104.094	23	94.894	0.9038	105	31	4	124	7129/134
29/01/2023	נח 26,314	נח 30,787	נח 2,750,000	89.3225	29	77.723	0.9038	86	9	3	34	7129/134
21/05/2023	נח 22,965	נח 26,869	נח 2,400,000	89.3225	29	77.723	0.9038	86	5	3	17	7129/134
20/08/2023	נח 22,334	נח 26,130	נח 2,720,000	104.094	23	94.894	0.9038	105	30	4	120	7129/134
03/01/2024	נח 23,388	נח 27,364	נח 2,280,000	83.3225	14	77.723	0.9038	86	14	3		7129/134
31/01/2024	נח 25,198	נח 29,482	נח 3,175,000	107.694	32	94.894	0.9038	105	29	4	113	7129/134
01/02/2024	נח 24,567	נח 28,744	נח 2,395,000	83.3225	14	77.723	0.9038	86	22	3		7129/134
10/05/2024	נח 25,043	נח 29,300	נח 3,050,000	104.094	23	94.894	0.9038	105	34	4	134	7129/134
15/05/2024	נח 23,962	נח 28,035	נח 2,775,000	98.9826	17	92.183	0.9038	102	12	4	47	7129/134
18/07/2024	נח 22,362	נח 26,163	נח 2,180,000	83.3225	14	77.723	0.9038	86	2	3	7	7129/134
18/01/2024	נח 18,603	נח 21,765	נח 2,344,000	107.694	32	94.894	0.9038	105	29	4	114	7129/134
17/11/2023	נח 23,698	נח 27,727	נח 2,657,182	95.93	22.73	86.84	0.9038	96.1	19.7	3.5		ממוצע כללי
11/11/2023	נח 24,208	נח 28,323	נח 2,688,500	94.76	21.80	86.04	0.9038	95.2	18.8	3.5		ממוצע - ללא העסקת האחרונה - החריגה

* 1.0096	התאמה לקומה ממוצעת בנכס הנדון במצב חדש ¹²
נח 24,440	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 / 1.1065 =
 מקדם המרה משטח לפי חוק מכר לשטח דירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד) :
 0.9038 =

20.0	קומת מגורים ממוצעת בנכס הנדון במצב חדש לפי הבקשה להיתר שבנדון (39 קומות מגורים סה"כ)
18.8	קומה ממוצעת בעסקאות השוואה הנייל
1.2	הפרש קומות
* 0.80%	תרומת גורם הקומה לשווי המוגמר
0.960%	שיעור הפחתה בשווי המוגמר בגין גורם הקומה
100.960%	מקדם התאמה בגין הפרש קומות

13.3 פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות במגדלי מגורים הבנויים מעל קומות מסחר ותעסוקה ברח' יוספטל 101¹

יום מכירה	מחיר מכירה ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי			שטח חוק מכר	קומה	חדר	חלקה / גוש
		ל-1 מ"ר משוקלל	סה"כ	משוקלל	מ.רפ.	לרישוי				
05/02/2023	28,464 ₪	33,303 ₪	2,587,322 ₪	77.69	9.25	73.99	76	33	3	007156-0010-142
05/02/2023	29,844 ₪	34,917 ₪	3,718,324 ₪	106.49	15.55	100.27	104	38	4	007156-0010-166
13/02/2023	30,630 ₪	35,837 ₪	2,784,200 ₪	77.69	9.25	73.99	76		3	007156-0010-167
22/06/2023	31,131 ₪	36,423 ₪	5,309,200 ₪	145.76	32.26	132.86	137	43	5	007156-0010-191
04/08/2023	29,544 ₪	34,566 ₪	2,607,200 ₪	75.43	8.04	72.21	74	33	3	007156-0009-142
18/09/2023	29,649 ₪	34,689 ₪	3,665,260 ₪	105.66	15.55	99.44	103	40	4	007156-0009-176
29/02/2024	24,555 ₪	28,730 ₪	3,149,200 ₪	109.61	10.71	105.33	108	18	4	007156-0010-068
19/06/2023	29,117 ₪	34,067 ₪	3,402,958 ₪	99.76	14.37	94.013	96.86	34.17	3.71	ממוצע

0.8867 *	התאמה לקומה ממוצעת בנכס הנדון במצב חדש ²
0.9400 *	התאמת מיקום : הפרויקט הנדון - באזור התעסוקה , פרויקט השוואה באזור מגורים ¹
24,268 ₪/מ"ר	שווי מכירה ממוצע מוערך ל-1 מ"ר מוגמר משוקלל בנכס הנדון

13.4 סיכום שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים - בהתאם לנתונים הנייל

8,000 ₪/מ"ר	שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במצב חדש (קי ממוצעת 20), בהתעלם מדיור להשכרה =
-------------	--

בהתאם לכך ,

עפ"י מקדם 2% לקומה , ומקדם דיור להשכרה בגובה 0.4 מדיור רגיל , מתקבל³ :

7,764 ₪/מ"ר	שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במצב חדש (קי ממוצעת 20), בהתחשב בדיור להשכרה =
5,832 ₪/מ"ר	שווי התחלתי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במצב חדש (בקומה 1), בהתחשב בדיור להשכרה =
5,832 ₪/מ"ר	שווי התחלתי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במצב קודם (בקומה 1), בהתחשב בדיור להשכרה =

(1) פרויקט זה מצוי במרחק של 490 מ' מצפון מזרח לנכס הנדון . רח' יוספטל הינו אחד מ-2 צירי התנועה הסואנים ביותר בעיר .

20	קומת מגורים ממוצעת בנכס הנדון במצב חדש לפי הבקשה להיתר שבנדון (39 קומות מגורים)
34.167	קומה ממוצעת בעסקאות השוואה הנייל (לא כולל קי קרקע)
-14.167	הפרש קומות
* 0.80%	תרומת גורם הקומה לשווי המוגמר
-11.333%	שיעור הפחתה בשווי המוגמר בגין גורם הקומה
88.667%	מקדם התאמה בגין הפרש קומות

(3) בהתאם למטריצות אקסל המוצגות בסעיפי תחשיבי שווי מצב חדש להלן

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

תאריך עסקה	מחיר מכירה		כמות זכויות בניה - עיקרי				שיעור ז"ב	תבי"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						
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 ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

13.6 פירוט וניתוח עסקאות מכר של משרדים בפרויקט ניסבויס 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 ברוטו	סה"כ				
09/01/2022	11,786 ₪	660,000 ₪	56.0	34	11	7129/134
18/01/2022	11,999 ₪	1,331,890 ₪	111.0	67	13	7129/134
28/02/2022	12,268 ₪	1,558,000 ₪	127.0	127	10	7129/134
07/06/2022	12,054 ₪	675,000 ₪	56.0	34	11	7129/134
13/06/2022	10,690 ₪	620,000 ₪	58.0	35	8	7129/134
29/06/2022	12,916 ₪	1,591,200 ₪	123.2	77	15	7129/134
27/10/2022	12,376 ₪	1,250,000 ₪	101.0	63	9	7129/134
01/12/2022	15,444 ₪	2,764,476 ₪	179.0	103	14	7129/134
16/01/2023	14,138 ₪	820,000 ₪	58.0	35	8	7129/134
05/02/2023	12,324 ₪	1,368,000 ₪	111.0	66	14	7129/134
01/06/2023	12,826 ₪	6,400,000 ₪	499.0	299	15	7129/134
17/08/2022	12,620 ₪		134		11.6	ממוצע רגיל

מסקנה :

שווי מכירה ל- 1 מ"ר ברוטו ביעוד למשרדים בנכס הנדון (ברמת גמר מלא, ללא חניה) = 12,620 ₪/מ"ר

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

שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במצב קודם (ק' ממוצעת 13) =	2,650 ₪/מ"ר
שווי התחלתי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במצב קודם (בקומה 1) = ¹¹	2,500 ₪/מ"ר

1) עפ"י מקדם 0.5% לקומה

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

13.8 ניתוח חוזי שכירות בקומת קרקע לשימושי מסחר בחזית מבנה משופץ ברח' קלינמון 45 באזור תעשייה בת - ים (חלק חלקה 205 במוש 7123) :

תאריך חוזה שכירות	השימוש	דמי שכירות בתק' אופציה	הצמדת דמי שכירות - מודד מחירים חודשי	מחיר שכירות לחודש		שטח משוקלל	שטח (מ"ר)	קומה	אופציות להארכת שכירות	תקופת השכירות	יעוד כתבי"ע	תבי"ע בתאריך העסקה	מס' חנות
				ל-1 מ"ר משוקלל	סה"כ								
5/1/2016	טלמרקטינג	₪ 5,460	11/15	₪ 85	₪ 5,200	61.00	1.0	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		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		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 מותאים (סקר שמאי ממשלתי ראשי)

15,700 ₪

אומדן שווי ל-1 מ"ר בניו למסחר - לפני התאמות

* 1.175

התאמת בניה חדשה

* 1.200

התאמת זמן (מינימלי)

22,100 ₪/מ"ר

אומדן שווי ל-1 מ"ר מסחר נטו (עיקרי) בקי קרקע בפרויקט הנדון (מעוגל)

כהתאם לתזונים הנ"ל -

8,000 ₪/מ"ר

שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי ביעוד למסחר בנכס הנדון - נאמד בסך

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

14 שווי הנכס במצב קודם - כולל מרכיב ממ"דים

בנין	קומה	כמות יחיד	מגורים			מסחר	תעסוקה		סה"כ מגורים משוקלל	סה"כ תעסוקה משוקלל	מקדמי התאמה		סה"כ שטח מגורים משוקלל ומתואם	סה"כ מסחר	תעסוקה	סה"כ
			מ"ר	מ"ד	עיקרי		מ"ר	עיקרי			קומה	סוג				
			0.4	13.077	1.00		0.1	1.0			2.0%					
מגורים	0					800.0					1.00					
צפ"מז'	1	5	261.36	65.39	55.00				348.74		0.40	139.50	813,546			
	2	4	209.09	52.31	44.00				278.99		0.40	113.83	663,853			
	3	4	209.09	52.31	44.00				278.99		0.40	116.06	676,870			
	4	4	209.09	52.31	44.00				278.99		0.40	118.29	689,887			
	5	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	410.03	2,391,291			
	6	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	417.62	2,435,574			
	7	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	425.22	2,479,858			
	8	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	432.81	2,524,141			
	9	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	440.40	2,568,424			
	10	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	448.00	2,612,707			
	11	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	455.59	2,656,990			
	12	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	463.18	2,701,273			
	13	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	470.77	2,745,557			
	14	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	478.37	2,789,840			
	15	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	485.96	2,834,123			
	16	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	493.55	2,878,406			
	17	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	501.15	2,922,689			
	18	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	508.74	2,966,972			
	19	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	516.33	3,011,256			
	20	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	523.93	3,055,539			
	21	4	307.75	52.31	49.00				379.66		1.00	531.52	3,099,822			
		סה"כ	6,120.3	1,111.5	1,020	800.0	0.00		7,639.9			8,490.85	49,518,617	0	55,918,617	
מגורים	0					800.0					1.00		6,400,000			
דר' מע'	1	5	384.69	65.39	60.00				474.07		1.00	474.07	2,764,782			
	2	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	386.84	2,256,062			
	3	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	394.43	2,300,299			
	4	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	402.01	2,344,535			
	5	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	409.60	2,388,772			
	6	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	417.18	2,433,008			
	7	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	424.77	2,477,245			
	8	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	432.35	2,521,481			
	9	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	439.94	2,565,718			
	10	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	447.52	2,609,954			
	11	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	455.11	2,654,191			
	12	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	462.69	2,698,427			
	13	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	470.28	2,742,664			
	14	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	477.86	2,786,900			
	15	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	485.45	2,831,137			
	16	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	493.03	2,875,373			
	17	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	500.62	2,919,610			
	18	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	508.20	2,963,846			
	19	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	515.79	3,008,083			
	20	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	523.37	3,052,319			
	21	4	307.75	52.31	48.00				379.26		1.00	530.96	3,096,556			
		סה"כ	6,539.7	1,111.5	1,020	800.0	0.00		8,059.2			9,652.09	56,290,964	0	62,690,964	

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

15. שווי הנכס במצב חדש - כולל מרכיב ממ"ד'ים

בנין	קומה	כמות יח"ד	מגורים			מסחר	תעסוקה		סה"כ משוקלל	סה"כ תעסוקה משוקלל	מקדמי התאמה		סך שטח זיב משוקלל ומתואם	סך שווי				
			מ"ר	מ"ד	עיקרי		מ"ר	עיקרי			קומה	דיוור		סה"כ	תעסוקה	מסחר	תעסוקה	סה"כ
מגורים	0				571.3							1.00	4,570,400					
צפ"מז'	1	7	71.58						391.92		1.00	0.40	914,276					
	2	7	79.46	25.82					432.60		1.02	0.40	1,029,362					
	3	8	86.80	25.82					472.22		1.04	0.40	1,145,659					
	4	6	74.08	78.68					534.71		1.06	1.00	3,305,547					
	5	6	68.54	78.68					532.50		1.08	1.00	3,353,958					
	6	6	68.54	78.68					532.50		1.10	1.00	3,416,068					
	7	6	68.54	78.68					532.50		1.12	1.00	3,478,179					
	8	6	68.54	78.68					532.50		1.14	1.00	3,540,289					
	9	6	68.54	78.68					532.50		1.16	1.00	3,602,399					
	10	6	68.54	78.68					532.50		1.18	1.00	3,664,510					
	11	6	68.54	78.68					532.50		1.20	1.00	3,726,620					
	12	6	68.54	78.68					532.50		1.22	1.00	3,788,730					
	13	6	68.54	78.68					532.50		1.24	1.00	3,850,841					
	14	6	68.54	78.68					532.50		1.26	1.00	3,912,951					
	15	6	68.54	78.68					532.50		1.28	1.00	3,975,061					
	16	6	68.54	78.68					532.50		1.30	1.00	4,037,172					
	17	6	68.54	78.68					532.50		1.32	1.00	4,099,282					
	18	6	68.54	78.68					532.50		1.34	1.00	4,161,392					
	19	6	68.54	78.68					532.50		1.36	1.00	4,223,503					
	20	6	68.54	78.68					532.50		1.38	1.00	4,285,613					
	21	6	68.54	78.68					532.50		1.40	1.00	4,347,723					
	22	6	68.54	78.68					532.50		1.42	1.00	4,409,834					
	23	6	68.54	78.68					532.50		1.44	1.00	4,471,944					
	24	6	68.54	78.68					532.50		1.46	1.00	4,534,054					
	25	6	68.54	78.68					532.50		1.48	1.00	4,596,165					
	26	6	68.54	78.68					532.50		1.50	1.00	4,658,275					
	27	6	68.54	78.68					532.50		1.52	1.00	4,720,385					
	28	6	68.54	78.68					532.50		1.54	1.00	4,782,496					
	29	6	68.54	78.68					532.50		1.56	1.00	4,844,606					
	30	6	68.54	78.68					532.50		1.58	1.00	4,906,716					
	31	6	68.54	78.68					532.50		1.60	1.00	4,968,827					
	32	4	80.49	51.68					499.88		1.62	1.00	4,722,748					
	33	4	80.49	51.68					499.88		1.64	1.00	4,781,054					
	34	4	80.49	51.68					499.88		1.66	1.00	4,839,360					
	35	4	80.49	51.68					499.88		1.68	1.00	4,897,665					
	36	4	80.49	51.68					499.88		1.70	1.00	4,955,971					
	37	4	80.49	51.68					499.88		1.72	1.00	5,014,276					
	38	2	0.00	26.32					297.34		1.74	1.00	3,017,311					
	39	2	0.00	25.84					186.47		1.76	1.00	1,913,988					
סה"כ		218	2,645.4	2,616.9		571.3	0.0	0.0	19,692				26,216.5	152,894,809	0	157,465,209		

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

בנין	קומה	כמות יחיד	מגורים			מסחר	תעסוקה		סה"כ מגורים משוקלל	סה"כ תעסוקה משוקלל	סה"כ מקדמי התאמה	סך שטח		סך שטח מגורים - התחלתי	מסחר 8,000 נש ל-1 מ"ר	תעסוקה 2,500 נש/מ"ר התחלתי	סה"כ
			מ"ר	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר				מ"ר	מ"ר				
תעסוקה	0																
ידר' מו"	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																
סה"כ																	
סה"כ - נולמי	170																
עלות מטלה ציבורית ¹⁾																	
סך שווי מצב קודם																	

סיכום ערכי השווי הממוצעים שנקבעו באומדן שווי מצב קודם

אומדן השווי	שווי מוערך - בממוצע	סמנט
7,016 נש/מ"ר		מגורים
6,759 נש/מ"ר		מגורים
8,000 נש/מ"ר		מסחר
2,650 נש/מ"ר		תעסוקה

הערה: הקומות המסומנות בצבע צהוב הן הקומות המכילות 17 יחיד המיועדות להשכרה.

1) אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעיריה - על בסיס שומה מכרעת לתכנית ב/598

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה כלליות	שטח עילי ברוטו	750 עיקרי + 375 שרות	1,125 מ"ר	5,600 נש	6,300,000 נש	5,600 נש
סך עלות בניה					7,560,000 נש	6,720 נש
בניה ישירה כלליות	שטח חניה תת קרקעי	19 חניות * 45 מ"ר/חניה	855 מ"ר	3,220 נש	2,753,100 נש	2,749 נש
סך עלות בניה סה"כ					10,652,282 נש	9,469 נש

עלות הבניה הישירה העל קרקעית - חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים
 עלות הבניה הישירה התת קרקעית - חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים (כולל תוספת של 100 נש/מ"ר עבור קיר דיפון בחניון - 50% דיפון)
 עלות כלליות (עקיפות) חושבו עפ"י השיעורים שנקבעו בשומה המכרעת לתכנית ב/598.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

15 שווי הנכס במצב חדש - ללא מרכיב ממ"דים

ס"ח"כ	סך שווי			סך שטח ז"ב	מקדמי התאמה		סה"כ תעסוקה משוקלל	סה"כ מוגרים משוקלל	תעסוקה		מסחר	מוגרים			קומה	כמות יחיד	כנין
	תעסוקה	מסחר	מוגרים -		קומה	סוג			מ"ר	עיקרי		מ"ר	מ"מ"ד	עיקרי			
	2,500 ש"ח/מ"ר התחלתי	8,000 ש"ח/מ"ר	5,832 ש"ח/מ"ר התחלתי	משוקלל ומתואם	2.0%	דיוור			0.1	1		0.4	0.00	1.00			
		ש"ח 4,570,400			1.00						571.3					0	מוגרים
			ש"ח 914,276	156.77	1.00	0.40		391.92				71.58		363.29	7	1	צפ' מז'
			ש"ח 967,925	165.97	1.02	0.40		406.78				79.46	25.82	375.00	7	2	
			ש"ח 1,083,016	185.70	1.04	0.40		446.40				86.80	25.82	411.68	8	3	
			ש"ח 2,819,153	483.39	1.06	1.00		456.03				74.08	78.68	426.40	6	4	
			ש"ח 2,858,387	490.12	1.08	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	5	
			ש"ח 2,911,320	499.20	1.10	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	6	
			ש"ח 2,964,254	508.27	1.12	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	7	
			ש"ח 3,017,187	517.35	1.14	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	8	
			ש"ח 3,070,120	526.43	1.16	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	9	
			ש"ח 3,123,053	535.50	1.18	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	10	
			ש"ח 3,175,986	544.58	1.20	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	11	
			ש"ח 3,228,919	553.66	1.22	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	12	
			ש"ח 3,281,852	562.73	1.24	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	13	
			ש"ח 3,334,785	571.81	1.26	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	14	
			ש"ח 3,387,718	580.88	1.28	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	15	
			ש"ח 3,440,651	589.96	1.30	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	16	
			ש"ח 3,493,584	599.04	1.32	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	17	
			ש"ח 3,546,518	608.11	1.34	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	18	
			ש"ח 3,599,451	617.19	1.36	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	19	
			ש"ח 3,652,384	626.27	1.38	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	20	
			ש"ח 3,705,317	635.34	1.40	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	21	
			ש"ח 3,758,250	644.42	1.42	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	22	
			ש"ח 3,811,183	653.50	1.44	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	23	
			ש"ח 3,864,116	662.57	1.46	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	24	
			ש"ח 3,917,049	671.65	1.48	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	25	
			ש"ח 3,969,982	680.72	1.50	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	26	
			ש"ח 4,022,915	689.80	1.52	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	27	
			ש"ח 4,075,849	698.88	1.54	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	28	
			ש"ח 4,128,782	707.95	1.56	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	29	
			ש"ח 4,181,715	717.03	1.58	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	30	
			ש"ח 4,234,648	726.11	1.60	1.00		453.82				68.54	78.68	426.40	6	31	
			ש"ח 4,234,484	726.08	1.62	1.00		448.20				80.49	51.68	416.00	4	32	
			ש"ח 4,286,762	735.04	1.64	1.00		448.20				80.49	51.68	416.00	4	33	
			ש"ח 4,339,039	744.01	1.66	1.00		448.20				80.49	51.68	416.00	4	34	
			ש"ח 4,391,317	752.97	1.68	1.00		448.20				80.49	51.68	416.00	4	35	
			ש"ח 4,443,594	761.93	1.70	1.00		448.20				80.49	51.68	416.00	4	36	
			ש"ח 4,495,872	770.90	1.72	1.00		448.20				80.49	51.68	416.00	4	37	
			ש"ח 2,750,224	471.57	1.74	1.00		271.02				0.00	26.32	271.02	2	38	
			ש"ח 1,648,758	282.71	1.76	1.00		160.63				0.00	25.84	160.63	2	39	סה"כ
ש"ח 136,700,795	ש"ח 0	ש"ח 4,570,400	ש"ח 132,130,395	22,656.1				17,075	0.0	0.0	571.3	2,645.4	2,616.9	16,016.8	218		

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

בנין	קומה	כמות יחיד	מגורים			מסחר	תעסוקה		סה"כ מגורים משוקלל	סה"כ תעסוקה משוקלל	סה"כ מקדמי התאמה	סך שטח תעסוקה משוקלל ומתואם	סך שווי				
			מ"ר	מ"ד	עיקרי		מ"ר	עיקרי					מ"ר	תעסוקה	מסחר	סה"כ	
			0.4	1.00	1.00		0.1	1.0									
תעסוקה	0																
גלריה																	
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
סה"כ																	
מסחר	0																
וציבורי	1																
צפי מעי	סה"כ																
סה"כ - גולמי	218																
עלות מטלה ציבורית ¹																	
סך שווי מצב חדש																	

סיכום ערכי השווי הממוצעים שנקבעו באומדן שווי מצב קודם

סמגנט	שווי מוערך - בממוצע	אומדן השווי
מגורים	1 מ"ר זכויות בניה משוקלל - בנטרול דיור להשכרה	7,999 ש"ח/מ"ר
מגורים	1 מ"ר זכויות בניה משוקלל - בחתשב נדיוור להשכרה	7,738 ש"ח/מ"ר
מסחר	1 מ"ר זכויות בניה עיקרי	8,000 ש"ח/מ"ר
תעסוקה	1 מ"ר זכויות בניה משוקלל	2,569 ש"ח/מ"ר

הערה: הקומות המסומנות בצבע צהוב הן הקומות המכילות 22 יחיד המיועדות להשכרה.

1) אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעיריה - על בסיס שומה מכרעת לתכנית ב/598

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	1,219.9 עיקרי +	1,584.90 מ"ר	7,680 ש"ח	12,172,032 ש"ח	7,680 ש"ח
כלליות					120%	
סך עלות בניה					14,606,438 ש"ח	9,216 ש"ח
בניה ישירה	שטח חניה תת קרקעי	13 חניות	585 מ"ר	3,220 ש"ח	1,883,700 ש"ח	1,883,700 ש"ח
כלליות					112.32%	
סך עלות בניה					2,115,772 ש"ח	1,335 ש"ח
סה"כ					16,722,210 ש"ח	10,551 ש"ח

עלות בניה ישירה על קרקעית: חושבה לפי מחירון "דקלי" לשטחי משרדים ברמת גמר מלאה בסטנדרט גבוה (5,600 ש"ח/מ"ר מעטפת + 2,080 ש"ח/מ"ר גמר)
 עלות בניה ישירה תת קרקעית: חושבה לפי מחירון "דקלי" לשטחי משרדים (3,120 ש"ח/מ"ר + 100 ש"ח/מ"ר עבור קיר דיפון בחניון - 50% דיפון)
 עלות כלליות (עקיפות) חושבו עפ"י השיעורים שנקבעו בשומה המכרעת לתכנית ב/598.

16 שווי ההשכחה - כולל מרכיב ממי"דים

שווי מצב תכנוני חדש	169,915,884 ש"ח
שווי מצב תכנוני קודם	144,885,784 ש"ח
השכחה - כולל מרכיב ממי"דים	25,030,100 ש"ח

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

16. 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/מק/1/598 (1042118-502), כדלקמן:

חלקה	השבחה -	היטל השבחה -	השבחה	היטל השבחה
בגוש 7129	ללא פטור	ללא פטור	בהתחשב בפטור	בהתחשב בפטור
בגין ממ"דים	בגין ממ"דים	בגין ממ"דים	בגין ממ"דים	בגין ממ"דים
29 + 30	₪ 30,354,613	₪ 15,177,306	₪ 25,030,100	₪ 12,515,050

- סכום היטל השבחה צמוד כחוק החל מהתאריך הקובע להערכה - 13/11/2023

על זאת באתי על החתום,

יורם ברק - שמאי מקרקעין

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-1042118

בי/מק/598 / 1

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אי שורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בצפון רובע העסקים בבת ים וחלה על כל תחום תכנית מאושרת 502-0163170 בי/598-מתחם החרושת.
תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה הנדרשים מכוח התכנית הראשית, שינוי תמהיל זכויות הבנייה ותוספת של 48 יח"ד ושטחי ציבור מבונים.
כמו כן שינוי הבינוי, כך שיתאים לדרישות תת"ל 103 המאושרת (קו מטרו M3, אשר חוצה באלכסון מתחת לתחום המגרש).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/מק/598/1
		מספר התכנית	502-1042118
1.2	שטח התכנית		7.397 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

176639 קואורדינאטה X

658021 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה:

מצפון: רח' אורט ישראל

ממזרח: רח' אהוד קנמון (לשעבר רח' העבודה)

. ממערב: מגרשים 28 ו 31

מדרום: רח' החרושת.

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	אורט ישראל		
בת ים	החרושת		
בת ים	קנמון אהוד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	29-30	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 103
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
25/12/2003		1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 / 1
16/05/2019		10761	8240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0163170 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0163170
15/12/2016		1535	7401	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0222596 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0222596
17/10/2018		650	7958	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 502-0586131. תכנית 502-0586131 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0586131
15/07/1971		2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 2 / א
30/03/1997		2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	שינוי	בי/ 400

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
				הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.		
11/04/2000		3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 1
17/07/2001		3329	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 2
16/11/2003		339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 3
13/03/2007		1973	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 4
26/01/2011		2217	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 5
08/05/2011		4071	6233		החלפה	בי/ 430 / ב
21/07/2016		8824	7306		החלפה	502-0358069

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכיל
כן	הוראות התכנית	מחייב				רחל יונגמן			
לא	תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	
לא	מצב מאושר	רקע	1:500	1	20/02/2022	שאול חפץ	10:17 13/12/2022	תשריט מצב מאושר	
לא	בינוי	מנחה	1:500	1	15/02/2023	רחל יונגמן	11:51 15/02/2023	נספח בינוי	
לא	תנועה	מנחה	1:500	1	30/11/2022	אייל קראוס	10:31 13/12/2022	נספח תנועה	
לא	סביבה ונוף	מנחה	1:250	1	06/02/2023	גד ברקאי	09:20 07/02/2023	נספח נוף	
לא	איכות הסביבה	מנחה	1:1	26	01/08/2022	סיוון גרוף	11:34 29/08/2022	דו"ח מיקרו אקלים הצללות ורוחות	
לא	ביוב וניקוז	מנחה	1:1	14	22/01/2023	רוני שקדי	09:40 26/01/2023	נספח ניקוז וניהול מי גר עילי	
לא	ביוב וניקוז	מנחה	1:250	1	24/01/2023	רוני שקדי	09:46 26/01/2023	נספח ניקוז	
לא	טבלאות הקצאה	מחייב	1:1	1	23/01/2023	רוני בלייר	11:16 24/01/2023	טבלת הקצאה	

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 התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
fadlonamos@gmail.com	03-5517219	052-2582747	32	רוטשילד	בת ים	פ.פ אפריקה אינווסט (2010) בע"מ		פ.פ אפריקה אינווסט (2010) בע"מ	פרטי	

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rishui@m-y-s.com		036158000		בן גוריון דוד	בני ברק			רחל יונגמן	עורך ראשי	
office@echudmod.co.il	03-5280103	03-6293213	1	מזא"ה (1)	תל אביב-יפו	איחוד מודדים מוסמכים	276	שאל חפץ	מודד	
keroads@keroads.co.il	02-5710373	02-5011731	22	בית הדפוס	ירושלים	קראוס חן	88003	אייל קראוס	יועץ תחבורה	
office@barkaynof.co.il	08-9401311	08-6326673	10	התאנה	נס ציונה	ברקאי אדריכלות נוף	85952	גד ברקאי	יועץ נופי	
roi@shamaot.co.il		03-5458080	9	ז'בוטינסקי	בני ברק	בליר כץ- אהרונב- שמאות מקרקעין	1813	רועי בלייר	שמאי	
mail@esd-env.com		09-7733160	10	גבורי ישראל	נתניה	פיתוח סביבה וקיימות		סיוון גרון	יועץ	יועץ אקלימי

תכנית מס': 502-1042118 - שם התכנית: בי/מק/598/1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@s-gilboa.co.il		09-9504021	3	משכית	הרצליה	א.גלבוש מהנדסים	512319831	רועי שקדי	יועץ תשתיות	

(ג) כתובת: ת.ד. 444 תל אביב 61003.

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי חלוקת שטחי בניה ותוספת של קומות, יח"ד ושטחים לצרכי ציבור למתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד וחלוקה-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה- עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 א (1):
- הגדלת שטחים לצרכי ציבור- תוספת של 480 מ"ר ל 750 מ"ר עפ"י תב"ע מאושרת.
- תוספת של 20 מ"ר לשטחי תעסוקה.
3. שינוי חלוקת שטחי בניה-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 6:
- ניווד שטחים עיקריים - 3,000 מ"ר ממסחר ו 222 מ"ר מתעסוקה למגורים.
- ניווד שטחי שירות - 1,200 מ"ר ממסחר למגורים.
- ניווד שטחי מרפסות - 600 מ"ר מהתעסוקה למגורים.
4. שינוי מס' יח"ד תוספת של 48 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
5. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
6. שינוי גובה ומספר קומות - עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4:
- תוספת של 9 ק' למבנה מגורים (סה"כ 42 קומות), שינוי בגובה מקסי' מ-125 מ' ל-145 מ'.
- שינוי מספר קומות למבנה התעסוקה מ 27 ק' ל 18 ק', שינוי בגובה מקסי' מ-107 מ' ל-80 מ'.
7. שינוי הוראות בינוי-עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים

משרד התכנון והערים

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	2
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,153	15.59
מגורים מסחר ותעסוקה	5,994	81.03
שטח ציבורי פתוח	250	3.38
סה"כ	7,397	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,160.3	15.64
מגורים מסחר ותעסוקה	6,006.39	80.98
שטח ציבורי פתוח	250	3.37
סה"כ	7,416.68	100



משרד התכנון והערים

משרד התכנון והערים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

מגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת שימושים אלו, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש. חניה תת קרקעית ודרכי גישה לחניה, תשתיות (כגון ביוב, מים, חשמל ומיזוג אוויר) מוטמנות ועיליות.

מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים ולתעסוקה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים ואחסנה למסחר.

4.1.1.1 מגורים-

א. בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים, מתוכן 10% להשכרה, וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.

ב. מחסנים למגורים יותרו בתת קרקע בלבד.

מסחר-

א. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע (במפלס הרחוב ו/או במפלס הכיכר) ולאורך כל החזיתות.

ב. בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, חנויות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, אולמות שמחה ובתי אוכל לסוגיהם וכו'.

ג. תותר המרת שטחי מסחר לשטחי תעסוקה ולהפך.

4.1.1.2 תעסוקה-

בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים מכל הסוגים, תעשייה עתירת ידע, בנקים, חינוך, השכלה, בריאות. בנוסף תותר המרת שטחי משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, בכפוף לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל/ גז ותשתיות אחרות. 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.

4.1.1.3 שטחי ציבור-

א. "צורכי ציבור", כל אחד מאלה: חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.

ב. בתוכנית ישולבו שטחי רצפה לטובת צרכי ציבור על קרקעיים.

ג. שטח זה ירשם על-שם עיריית בת-ים.

ד. השטחים לטובת הציבור יהיו על-קרקעיים ותובטח נגישות אל השטחים מהרחוב. יתאפשר מסחר בבעלות פרטית בקומת הקרקע, בקומה הראשונה וכן בגג המבנה. בתת הקרקע תינתן

אפשרות למחסני חירום ושטחי שירות לטובת שימוש ציבורי ככל והעירייה תבחר שלא לממשם כמקומות חניה, השימושים הציבוריים בתת הקרקע יותנו באישור היחידה הסביבתית.

ה. ככל ששטחי הרצפות לצורכי ציבור במבנים המעורבים יהיו לצורכי חינוך, תוקצה להם חצר או מרפסת גג כנדרש.

4.1.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. בתחום תא השטח תותר הקמה של מספר מבנים מעל קומת קרקע שתשמש למסחר.

2. יותרו גלריות ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה, קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>3. בקומת הקרקע תובטח חזית מסחרית רציפה פתוחה לרחוב.</p> <p>4. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד). שטח יח"ד לא יפחת מ- 50 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>5. תכנית קרקע בקומת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>6. בקומת הקרקע יתאפשרו שטחי תפעול טכניים ומתקנים אך ורק בתחום בתוך הבניין ולא בשטחים הפתוחים.</p> <p>7. יתאפשר להקים חדרי עגלות משותפים בקומת הקרקע שירשמו כרכוש משותף.</p> <p>8. השטחים משותפים ירשמו השטחים המשמשים לרווחת הדיירים במבנה המגורים בלבד.</p> <p>9. גג קומת הקרקע יפותח בהתחשב להיותו חזית חמישית, כגג פעיל וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי הדיירים והמשמשים. במפלס זה, תותר קומה גבוהה ויותר להקים מתקנים טכניים כל עוד אינם מהווים הפרעה, מתקנים טכניים אלו במידה ויתקנו ייקבעו סופית בתכנית העיצוב.</p> <p>10. תתאפשר הקמת ממ"ק במגדל המגורים במקום חדרי ממ"ד. ככל שיוקם ממ"ק יצורף לכל דירה שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p> <p>11. הבינוי יתוכנן בהתאם למגבלות הבינוי מתכנית המטרו.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניה של קומות מרתף בגבולות המגרש בכפוף להותרת תכנית פנויה לטובת חלחול בהתאם להוראות תמ"א 1 ושלא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>2. קומת מרתף עליונה תתוכנן בגובה הנדרש לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ושאר שירותי הבניין.</p> <p>3. בתכנון המרתפים יובטחו שטחי גינון ומילוי אדמה גננית בגובה 1.5 מ' לפחות או לחילופין תתאפשר הקמה של אדניות מוגבהות לשתילת עצים, נפח בית הגידול לא יפחת מ- 10 מ"ק ועומק בית הגידול לא יקטן מ- 1.5 מ' בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוגש טרם מתן היתר בניה.</p> <p>4. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד ואו לטובת שימושים אחרים במגרש.</p> <p>5. תינתן אפשרות למחסני חירום ושטחי שירות לטובת שימושי ציבור ככל והעיריה תבחר שלא לממשם כמקומות חניה, השימושים הציבוריים בתת הקרקע יותנו באישור היחידה הסביבתית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תובטח הפרדה בין חניות של המסחר והתעסוקה לחניות המגורים.</p> <p>2. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד, לרבות חניה תפעולית, פריקה וטעינה ופינוי אשפה.</p> <p>3. הכניסה למתחם על ידי כלי רכב תתאפשר רק מרחוב החרושת.</p> <p>4. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין ולא יתחילו בתחום תנועה של הולכי רגל ואופניים. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>6. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי הוועדה המקומית תוכל לחייב רמפת כניסה משותפת עם המגרש הגובל.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה. תותר הריסת מבנים על פי התכנית כמפורט.</p>

<p>4.1 מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>הריסת המבנים תהיה כפופה לסקר אסבסט על ידי מורשה אסבסט</p>	<p>ה</p> <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לטבלה 5.</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. 2. מיקומה ועיצובה של זיקת הנאה יקבעו באופן מפורט בתכנית עיצוב אדריכלי ובלבד שישמור רוחב מינימאלי של 6 מ' ותישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל במתחם. 3. תותר הצבת שולחנות, כסאות וקירוי זמני בשטח זיקת ההנאה לטובת בתי אוכל בלבד אשר חזיתו תפנה אליו ובלבד שישמור רוחב מעבר מינימאלי של 3 מ'. 4. תותר הבלטה של אלמנטים אדריכליים, מרפסות וגגונים לתחום זיקת הנאה ובתנאי שלא יפריעו למעבר. 5. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תוכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<p>ו</p>
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2.1 שימושים</p>
<p>שטחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. שטחים אלה יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.</p>	<p>4.2.2 הוראות</p>
<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>הבינוי יתוכנן בהתאם למגבלות הבינוי מתכנית המטרו.</p>	<p>א</p>
<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3.1 שימושים</p>
<p>השימושים לדרך יהיו על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעות עצים וגינון, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה.</p>	<p>4.3.2 הוראות</p>
<p>פיתוח סיבתי</p> <p>א. רוחב הדרכים יהיה על פי הסימון בתשריט. ב. הבינוי יתוכנן בהתאם למגבלות הבינוי מתכנית המטרו.</p>	<p>א</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגה- בניית למטר הע"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטוח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צדדי					מתחם לבניה הקניסה	עיקרי	שדות					עיקרי	גודל מגרש מוחלט
2640	0	0	0	0	145	(2) 218				(1) 8550	15882	1	מגורים	מגורים מסחר		
	0	0	0				1800			1800	3000	1	מסחר	מגורים ותעסוקה		
775	0	0	0	0	80		7180			7180	12783	1	תעסוקה	מגורים מסחר		
3415	0	0	0	0			375	(5) 1230		375	(5) 1230	1	מבנים ומסדות	מגורים מסחר		
	0	0	0	5		218	80		25640	17905	32895	1	סק הכל	מגורים מסחר		

הוראות טבלה 5:

- תומר המרת שטחי מסחר לתעסוקה ולהפך.
- תומר המרה מתעסוקה למגורים.
- תותר תשפת קומות מרתף ושטחי שירות לקומות המרתף בהתאם כבד לעמוד בתקן חניה התקף בעת ביצוע התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- תתאפשר הקמת ממי"ק במגדל המגורים במקום חדרי ממי"ק, ככל שיוקם ממי"ק יצורף לכל דירה שטח עקרי של 8 מ"ר.
- לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו להשכרה, לפחות 20% מסך היחידות דירות קטנות.

- (3) מגדל מגורים בן 42 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.
- (4) בניין תעסוקה בן 18 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.
- (5) במידה והשטחים לצורכי ציבור יהיו למוסדות חינוך, יוצמדו אליהם חצרות או מרפסת גג כנדרש בחוק.
- (6) תותר תוספת קומה טכנית.



משרד התכנון והבנייה



6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- א. יובטחו כניסות נפרדות לשימושים השונים.
- ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
- ג. תובטח הפרדה מוחלטת בין הפונקציות של המלונאות למגורים כולל מערכות האינסטלציה, הפסולת ומערכות מיזוג האוויר.
- ד. תוכנית העיצוב האדריכלי תאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול את הנספחים הבאים:
1. תכנית עיצוב ופיתוח-
הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח מפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקני"מ המתאים.
 - א. תוכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת.
ב. התייחסות ל"חזית חמישית"- יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.
ג. השימוש בחומרי גמר בשטחים הפתוחים בריצוף מפלס הקרקע, כדוגמת שטחים בקומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של שטחי מדרכות ברחובות-יותאמו לחומרי הגמר במרחב הציבורי.
ד. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, "אטריום", גינות פנימיות, מבואות וחלונות ראווה, תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות שבהם פועלת תאורת הרחובות.
 2. נספח רוחות-
יוגש נספח רוחות בהתאם להנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס כתנאי לאישור תכנית הפיתוח, יש לכלול בתכנית אמצעים להפחתת הרוח במערך הולכי הרגל.
3. בניה ירוקה-
א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה.
ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת וכפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה.
ד. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.
ה. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.
ו. אישור שלב א' יהיה תנאי לתחילת עבודות. אישור שלב ב' יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות אלו.
4. נספח אקוסטי-
במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוכן מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית

הוראות בניוי	6.1
<p>העירונית בת ים. 5. דו"ח הצללות- בתוכנית יוגש עדכון של דו"ח הצללות, הוועדה המקומית תבחן את הצורך בפרסום, ככל שיהיה שינויים בעניין זה. 6. פינוי אשפה- א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תיאסר בנית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע. ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת. 7. דו"ח סביבה- א. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין. ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. ג. הגשת תכנון למערכות אוורור של הבניין ליחידה הסביבתית של עיריית בת-ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. מערכות האוורור מהחניונים לא יופנו אל מרחב עירוני פעיל. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ד. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת-ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ה. עוגנים- הקמת עוגנים לתחום המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות מול נת"ע, בהתאם להוראות התכנית התקפה אשר לא יעלו על העומק המפלס העליון. עוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>מתן היתרי בניה על פי תוכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק: א. הבניה בתחום המתחם תהיה ע"פ הנחיות הוועדה המקומית בענין 'בניה ירוקה' כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כאמור בסעיף 6.4 וסעיף 6.1 ב. תנאי להיתר בניה לשימוש מגורים יהיה היתר בניה לשימוש המשרדים. בהיתר יפורטו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב. ג. הריסת המבנה המסומן להריסה. ד. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1 ה. הגשת תוכנית שתכלול סידורי פינוי אשפה כמפורט בסעיף 6.1 ו. תנאי להיתר בניה כמפורט בדו"ח סביבה כמפורט בסעיף 6.1 ז. תנאי למתן היתר בניה, אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת. ח. הבטחת פתרון הטיפול בשפכי מסחר ותעסוקה ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וכדומה.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>ט. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הרשות לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנית ההנדסית תכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין ספיקות שיא ותערך לתדירות אירוע של 1:50 שנה לפחות וזמן ריכוז של 10 דקות. יפורטו פתרונות השהיה וחלחול לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>י. הבטחת רישום זיקת ההנאה לציבור בלשכת רשם מקרקעין.</p> <p>יא. הבטחת הקמת חברת ניהול משותפת, או הקמת חברת ניהול לכל אחד מהבניינים הנ"ל בנפרד לצורך אחזקת בנייני המגורים ובנייני התעסוקה והמסחר.</p> <p>יב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת רוחות, בדגש על הכניסה הראשית למבנה המגורים המערבי ופירוט האמצעים בהן יש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית העירונית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.</p> <p>יג. אסבסט- תנאי להיתר בניה יהיה צירוף אישור של סוקר אסבסט מורשה על קיומו או אי קיומו של אסבסט- צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א- 2011.</p> <p>יד. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה, יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן.</p> <p>טו. תנאי למתן אישור לתכנית העיצוב האדריכלי יהיה הבטחה והוכחה חישובית לשיעור רצון נת"ע ובהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל/בצמוד לתוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא תכנית זו עקב כריית המנהרות.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת רישום שטחים ציבוריים ע"ש עיריית בת ים.</p> <p>יז. תנאי להיתר בניה- מערכות לטיפול במים אפורים ובמי מזגנים באישור משרד הבריאות בשלב היתר בניה.</p>	
חניה	6.3
<p>א. תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי, תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי. תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. תותר הצמדת חניות לדירות המגורים. לא תותר הצמדת חניות לשטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ג. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שרות של הבנין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>ד. יוקמו חניות ציבוריות נוספות ל-50 זוגות אופניים לשירות משתמשי תחנת הרק"ל הקרובה.</p> <p>ה. יוקמו תשתיות בחניונים שיאפשרו הטענת רכבים חשמליים.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>א. אקוסטיקה- בניה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4 (רעש מטוסים) ולהנחיות התקפות באותה העת. מערכות אלקטרו מכאניות (מיזוג אוויר, גנרטורים, משאבות, מעליות וכיו"ב) יתוכננו כך שלא יגרמו מטרדי רעש ורעידות. המסמך האקוסטי יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים- 1. שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים.</p>	

2. השקטת מערכות מכניות וחניונים ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
 3. מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצ"פים וכו'.
 4. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההקמה.
 5. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח הפרויקט.
- ב. בניה משמרת מים-

1. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום" על פי תמ"א 1. מאחר והמתחם בתחום קרקע מזהמת, יש לקבל את אישור רשות המים על פתרונות בדבר החדרת מי הנגר העילי למי התהום.
2. השטחים המגוונים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש

בחומרים נקבוביים וחדירים בכפוף להוראות להלן:

- 2.1 אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוונים על פני ריצופים.
 - 2.2 חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות-מחוררות או עם רווחים מבניים.
 - 2.3 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההשהייה וחלחול לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.
 - 2.4 מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.
 - 2.5 בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסקונית במים, ואמצעים להשהייה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
- ג. בניה ירוקה-

1. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה(בניה ירוקה) ודרגה של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה B המבנים יעמדו בדרגה של 2 כוכבים בתקן בניה ירוקה לכל הפחות.

ד. טיפול בחומרי חפירה ומילוי-

1. 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.
 2. 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.
- ה. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר-

1. יש לפנות את עודפי העפר לאתר גריסה מורשה.
 2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
- ו. גזי קרקע-

הפרויקט הנו בתחום המתווה לטיפול בגזי קרקע וקרקע מזהמת של המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א התקף, תנאי להפקדת התכנית הנו הגשת סקר היסטורי לאתר ולסביבתו. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע, על פי מפרט המיגון, המאשר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

1. תנאי לקבלת היתרי בנייה:

- ביצוע סקר שדה כמפורט במסמך הסביבתי ולאחר תיאום נוסף של תכנית הדיגום עם משרדנו.
- ביצוע קידוחי גז קרקע בהתאם לתכנית הדיגום המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. במידה ותוצאות החקירה כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס,

איכות הסביבה	6.4
<p>בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. שימושים עיקריים בתת הקרקע, כולו או חלקו, יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p> <p>ז. זיהום אור-</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 25000 קנדולה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 25%</p> <p>ח. קרינה אלמ"ג-</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה</p> <p>ט. עצים בוגרים-</p> <p>בתחום התוכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף.</p> <p>י. תחנות טרנספורמציה-</p> <p>תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יא. מי תהום-יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>א. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב ומערכות ניקוז מי הגשם.</p> <p>ב. בהתאם למסמך המדיניות לניהול מי נגר של מנהל התכנון יש לטפל ב- 75% מנפח הנגר היממתי בהסתברות 1:50 שנה, לפי שטח תכנית הגדול מ-5 דונם.</p> <p>ג. לפחות 15% משטח התכנית (מתא שטח מס' 1 בלבד) יהא פנוי מבינוי בפני ובתת הקרקע.</p> <p>ד. יש לקבל את אישור רשות המים למערכת ניהול הנגר באתר.</p> <p>ה. לצורך קבלת היתר הבניה יש להכין תכנית מפורטת לניהול מי נגר כוללת פרטים של אמצעי ההשהיה/חלחול/החדרה באתר.</p> <p>ו. רמפת הירידה למרתף תוגבה ב-30 ס"מ מפני הכביש הסמוך.</p>	
תשתיות	6.6
<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ותאורת רחוב), ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הנחיות בנושא חשמל:</p> <p>- תותר הקמת תחנות השנאה סגורה, תת קרקעית או משוקעת. המיקום יתואם עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>- לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>- היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ג. הנחיות בנושא גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>- יותרו קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.</p> <p>- כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי לחלוקה בלחץ נמוך יוקמו בהתאם למפרט ההנדסי</p>	

תשתיות	6.6
<p>ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי. - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ד. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו אלא בתיאום עם נת"ע.</p>	
שימור	6.7
<p>שילוט היסטורי באתר ישולב בתכנית העיצוב האדריכלי ויוצב בתיאום עם מינהל ההנדסה.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. בקצוות L810-ג. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) ד. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ו. שבועים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.9
<p>השטחים הציבוריים יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה כדין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>יותר ביצוע בשלבים של שטחי בניה המותרים בתכנית. א. היתר הבניה הראשון יכלול לפחות את המרתפים, החניות, קומות המסד במלואן לרבות השטחים הציבוריים. ב. יינתן היתר בנייה אחוד למגדל המגורים ולמגדל התעסוקה, ולא יותר פיצולם לשני היתרי בניה. ג. ניתן יהיה להוציא היתר בניה אחד לכל התוכנית.</p>	

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית 18 חודשים מיום אישור התכנית, הועדה המקומית רשאית להאריך את התכנית ב 18 חודשים



משרד החינוך



משרד החינוך



משרד החינוך

