

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

נוכחים:

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

בטרם אישורנו לתסכם זה עמדו בפנינו המסמכים המצ"ב

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

מהלך הדיון

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

מהלך הדיון

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

## השירות המשפטי

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

### האומדן הכלכלי שנערך לביצוע הישוב עליות מטלות הציבור:

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

### היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

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

### מסקנות

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

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

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

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

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

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



14.12.2025

לכבוד:

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

א.נ.

הנדון: אישור הסכם פיתוח לביצוע עבודות פיתוח - תעריף - סגירת כביש, סגירת ופיתוח שצ"פ - מתחם מצדה (תכנית ב/ 529 / 1)

חוות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת-ים (להלן: "העירייה") בהסכם לפי הוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות לביצוע עבודות פיתוח הכוללות פיתוח שצ"פ (להלן: "עבודות פיתוח") או עבודות תשתיות" עם חברת "אלמוג פיננסי בינוי בע"מ ח.פ." בפטור ממכרו בהתאם לתכנית ב/ 591/2 - פיננסי בינוי כ"ס בנובמבר.

בטרם חבנת חוות דעת זו עמדו המסמכים המצ"ב

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

מהלך הדיון

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

במני הועדה עמדו המסמכים המצ"ב

- אומדן של אגרות והיטלים
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה



### מהלך הדיון

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

### האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

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

### תיקוף הכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

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

### מסקנות

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

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

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



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

~~מרדכי בר שישט~~

מרדכי בר שישט  
גזבר העירייה

ישי ולנסי

מהנדס-העיר

ומהנדס הועדה המקומית לתכנון  
ובנייה

אדרי ישי ולנסי  
מהנדס העיר



8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0749986

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

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/04/2021

לאשר את התוכנית

08/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

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



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

502-0749986 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 22.529 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר



היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
	קואורדינאטה X	177322
	קואורדינאטה Y	657339

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

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חולון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328 / ב. הוראות תכנית בי/328 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/328 ב
10/04/1997	2922	4510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/369. הוראות תכנית בי/369 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/369
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403. הוראות תכנית בי/403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403 1. הוראות תכנית בי/403 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/403 1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430 א. הוראות תכנית בי/430 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430 א
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430 ב. הוראות תכנית בי/430 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430 ב
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/538. הוראות תכנית בי/538 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/538
12/01/1978		2403	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/143. הוראות תכנית בי/143 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/143
03/07/1997	4365	4540	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/377. הוראות תכנית בי/377 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/377

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	2044	6187	13/01/2011
3 / 39 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 39 / 13. הוראות תכנית 3 / 39 / 13 תחולנה על תכנית זו.	1524	3310	06/03/1986



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כולל	בהוראות התכנית							
כן			אילן פיבוקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פיבוקו		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:43 13/08/2020	אסנת ארטון	13/08/2020	73	1:1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מיס וביוב	11:30 17/08/2020	אפרים מרינאינסקי	13/08/2020	1	1:500	מנחה	ביוב וניקוז
לא		23:16 02/08/2020	ישראל ענבל	28/07/2020	46	1:1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		18:17 12/02/2020	יערה ספיר	12/02/2020	25	1:1	רקע	נספח חברתי
לא		14:49 25/06/2020	אילן פיבוקו	09/02/2020	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		10:17 13/08/2020	עמי צרויה	12/08/2020		1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא		13:21 05/07/2020	מורחי אייל	05/02/2020	20	1:1	רקע	סקרים/חות
לא		13:20 05/07/2020	מורחי אייל	09/02/2020		1:250	מחייב	דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	13:16 05/07/2020	עדנה הוד	26/06/2020	1	1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז מי נגר עילי	14:25 07/12/2020	אפרים מרינאינסקי	07/12/2020		1:500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות, מיס ביוב וניחול מי נגר עילי.	14:25 07/12/2020	אפרים מרינאינסקי	07/12/2020	19	1:1	מנחה	ביוב וניקוז
לא		21:40 02/05/2020	ישראל ענבל	29/07/2019	38	1:1	רקע	תשתיות
לא		14:37 08/06/2020	טל ברדה	03/06/2020	59	1:1	רקע	חות דעת כלכלית
לא		18:55 02/06/2020	רס בן חיים	31/07/2019		1:500	רקע	בדיקת הצללה
לא								מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

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

### 1.8.2 יזם

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

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלן פיבקו		אלן פיבקו אדריכלים	תל אביב- יפו	המדגור	13	03-6812027		office@pivko .com
יועץ אגרונומי	יועץ	מורחי אייל			גבעים	(1)		052-2882884		eyalimim@g mail.com
	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	ק	15	02-6252514		topsiva@gm ail.com

תכנית מס': 502-0749986 - שם התכנית: ב/2/591 פינוי כ"ט בנובמבר - מתחם מערבי ומזרחי

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

(1) כתובת: גבעים 7913000.

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



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



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

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

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



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

במתחם המזרחי:

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

במתחם המערבי:

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



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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

#### 3.2 טבלת שטחים

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

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

## 4. יעודי קרקע ושימושים

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

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

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

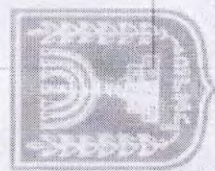
4.6	מגורים ומשרדים
	<p>ג. קומות 1-3 במגדלים:</p> <p>תעסוקה- משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי, תעשיה עתירת ידע, משרדי דואר ושטחי שירות נלווים לשימושים אלה, מתקנים טכניים.</p> <p>בשטחי התעסוקה יותר שימוש למלונאות בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד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

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



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

קו פינוי (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	תכנית (% מנתן שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגיש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
	מפל הבנייה הקובעת						מפל הבנייה הקובעת						
	מספר קומות לכניסה הקובעת	מספר קומות לכניסה הקובעת	מספר קומות לכניסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ				
0	0	0	7	40		50	12750	12750	33250 (2)	4968	200	מבנים ומסדות ציבור	
(3) 5	5	3	5	125	583		32300	32300	108135	7646	300	מגורים ד'	
5	5	3	5						1325	7646	300	מסחר	
5	5	3	5	125	583	55	32300	32300	109460	7646	300	מגורים ד'	
(5) 5	5	5	3	90	381		25650	25650	75925	7543	301	מגורים ומשרדים	
5	5	5	3						7130	7543	301	מסחר	
5	5	5	3	90	381	55	25650	25650	83055	7543	301	מגורים ומשרדים	
													מגורים ומשרדים



קדמי תוקף: 48 שנה



קדמי תוקף: 48 שנה

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

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

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

השטח העיקרי למגורים כולל מועדון דיירים בשטח של עד 200 מ"ר למגדל ועד 80 מ"ר לבניין בן 10 קומות.

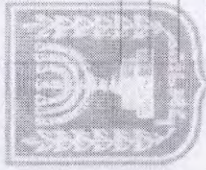
שטחי המסחר כוללים שטחי גלריה לשימושי מסחר. שטח המסחר בקומות הקרקע המסחריות בתחום התכנית יהיו לפחות 1,500 מ"ר עיקרי.

יותר נייד זכויות המסחר מהקומות שמעל הקרקע אל קומת המרתף העליונה.

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 55 מ"ר ולפחות עד 15% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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



משרד התכנון  
ועירייה



משרד התכנון  
ועירייה

**6. הוראות נוספות**

**6.1 דרכים וחניות**

- א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח החניה, שהינו מסמך מנחה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למגורים ובין חניות המיועדות למסחר, תעסוקה ומבני הציבור.
- ב. תקן החנייה לדירות המגורים ששטחן הכולל מעל 55 מ"ר יהיה 1:1. לדירות מגורים ששטחן הכולל שווה או קטן מ 55 מ"ר יהיה 0. לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומבני ציבור יהיה תקן החניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. לרכב דו גלגלי ואופניים תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ויהיה מינימלי.
- ג. מקומות החניה לתעסוקה ומסחר ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם לתקנות.
- ד. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית שתואם לחובלת אופניים. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה.
- ה. שבילי אופניים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ו. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין, ולא בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.
- ז. רחבות היערכות לרכב חירום יוסדרו, ככל הניתן, תוך שיתוף בין מבנים ומגרשים ומול כניסות לחניונים.
- ח. הגישה לחזיתות המסחריות תהיה ברצף מפלסי עם המדרכות הציבוריות.

**6.2 איכות הסביבה**

- 6.2.1 אקוסטיקה
  - א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ואו רעידות.
- 6.2.2 ניהול מי נגר עילי
  - א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים לחלחול מעל ומתחת לקרקע. יותקנו בתחומי המגרש מתקני ניהול נגר, השהייה וחילחול, ובמידת הצורך גם מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.
  - ב. במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח תוגש תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנון ההנדסי יכלול פתרונות ישימים במטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאות מתחומי התכנית. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי מגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.
  - ג. תכנון מערכות מי הנגר יבטיח הגנה על שטחים מבוזנים מפני הצפות ויקבע את תכנון רום מפלסי הבינוי בהתייחס להנחיות תמ"א 1
  - ד. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.
  - ה. בשטחים המגוננים והמרוצפים וכן בדרכים ובחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
  - ו. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6.2.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>6.3.1 צמצום הזיהום אור:</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 7500 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 5%.</p> <p>6.3.2 בניה ירוקה:</p> <p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי התקן הישראלי לבנייה ירוקה.</p> <p>ב. על המבנים בתכנית לעמוד בדרגה B של התקן הישראלי לדירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.</p> <p>ג. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת. כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים.</p> <p>ב. במידה ותידרש כריתת או העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע עפ"י הוראות פקיד היערות.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות מירבית. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>האיחוד והחלוקה יבוצע על פי טבלת ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית בת ים.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון.</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או חקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועירוניים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>2. הגבלות משרד הביטחון :</p> <p>א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L-810 - בקצוות מנוגדים של המבנה (אלכסוני או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (תי"י 5139). במקרה של תקלה בתאורה במתקן יש להודיע מיידית לנציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>ב. יש להעביר בקשה להקמת עגורנים בבדיקה נפרדת, עגורנים ידרשו לסימון יום ולילה.</p> <p>ג. גובה התכנית המאושר, 151 מ' מעפ"י, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לנציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תכנית עיצוב ופיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה, לרבות היתר חפירה ודיפון, בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול:</p> <p>א. הוראות לענין עיצוב החזית המסחרית לאורך רחוב כט בנובמבר.</p> <p>ב. הטמעת מדיניות הוועדה המחוזית לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני מיום 12.2015.</p> <p>ג. בחינת האמצעים להפחתת הרעש מנתיבי איילון באמצעות פרטים אדריכליים.</p> <p>ד. בחינת האמצעים להקטנת החשיפה של דירות המגורים לזיהום האוויר מנתיבי איילון.</p> <p>ה. בחינת צריכת אנרגיה מתוכננת במתחם, אמצעים לשימור אנרגיה ולייצור אנרגיה מתחדשת בהספק גבוה ככל הניתן. פתרונות ישולבו במסגרת הבינוי.</p> <p>ו. התייחסות לנראות המבנים מכיוון נתיבי איילון, אפשרות פיתוח הגגות כגגות ירוקים / מיקום מתקנים לאנרגיה מתחדשת או מתקנים טכניים והסדרת פינוי אשפה, פריקה וטעינה.</p> <p>ז. הנחיות בענין פינוי פסולת, פתרונות ניהול מי נגר ומי מרזבים.</p> <p>ח. תכנית התארגנות אתר.</p> <p>ט. ככל שיידרש, בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש שתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תקבע שלביות ביצוע ולאפשר הכנת תכנית עיצוב נפרדת לכל מתחם - המערבי והמזרחי.</p> <p>י. התייחסות ל"חזית חמישית" יחויב הצגת פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.</p> <p>יא. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>2. הצללות</p> <p>א. התקנת קולטני שמש על הגג תעשה ככל הניתן בחלקי הגג הדרומיים המקבלים לפחות 4 שעות שמש ישירה בין השעות 09:00-15:00 ביום הקצר בשנה. מיקומים אלה מצוינים בבדיקת ההצללות המצורפת כחומר רקע לתכנית זו.</p> <p>3. פרוק ופינוי אסבסט:</p> <p>הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה.</p> <p>4. עצים בוגרים:</p>	



<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית ובה סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה ויצוין המיקום המדויק אליו יועתקו העצים המיועדים להעתקה.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה להקמת המסחר בתא שטח 200 יהיה הקמת השימושים הציבוריים.</p> <p>6. אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום המתחם המזרחי הכנת דוח אקוסטי שיוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה יהיה אבטחת מערך איסוף וטיפול בביוב ואבטחת מערך אספקת מים תואמים נספח בינוי מאושר.</p> <p>9. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לקיום פתרון קצה לביוב.</p>	
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כדין.</p>	
<p><b>6.9 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור עפ"י המסומן בתשריט, בשטח שבין קו הבניין הקדמי לקו המגרש ברחוב הרב יצחק ניסים.</p> <p>2. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>ככל שלא יוצא היתר ראשון בתוך 7 שנים, עם אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות, ע"י הועדה המקומית, תפוג התכנית.</p>	



הערות:  
 נכס לתגורם - נכס המשמש או המיועד לשמש למגורים לבתי אבות, לדיוור מאורגן, למשרדים או למבני ציבור.  
 שטח שאינו למגורים - מחויבים לפי נפח  
 מבני ציבור - לא מחויבים  
 מרפסות-רגלי  
 מחויב גג פתוחה למשיים- רק אגרות בניה  
 חוקן חת קרקע - מחויב לפי שטח פתוחה למשיים (מחויב בהיסט של פ' אגרות בניה בלבד) 20% לשטחי שירות (מחויבים מלא בכל היחידים)  
 החת עבודה - 80% משטח חת קרקע מינוס לעוקן (מחויב בהיסט של פ' אגרות בניה על כל השטח)  
 בצינור בתי יחיד היסל לאלק בכביס, מדרכת וחיפוי יהיו על חשפת שטח בניה בלבד (מחויב בניה על כל השטח)  
 מרזב קרקע בהיסל - פתוח בפרוקטים של פניו בתי - מחויב רק של פ' בבניה חדשה - כל היחידים (מפני ששטח של הוא היסל חדש שלא חויב בעבר, לגבי שאר היחידים מחויבים כי חויב)

היסל פתוח	קוד חוב רגיל	קוד חוב 410	היסל פתוח	התקף נוכחי (צמוד משונה ביחס למודרן)	מחיר ביסס	תאריך הצמדה ערובה	שטחים לחיוב	שטחים לקניון	שטחים סופיים לחיוב	כסום סופי לחיוב
4.3.70	4.3.71	4.4.71	מ"ר קרקע	67.61	60.47	22-יוני-22	-	17,376	-	0
	4.3.72	4.4.72	מ"ר בני	122.41	109.49	22-יוני-22	147,380	17,376	130,004	15,913,712
	4.3.73	4.4.73	נפח בני (מסחר)	34.97	31.28	22-יוני-22	5,963	-	5,963	208,515
	5.1.71	5.1.81	מ"ר קרקע	33.29	29.78	22-יוני-22	-	-	-	0
	5.1.72	5.1.82	מ"ר בני	60.29	53.93	22-יוני-22	147,380	17,376	130,004	7,838,401
	5.1.73	5.1.83	נפח בני (מסחר)	17.23	15.41	22-יוני-22	5,963	-	5,963	102,724
	2.4.61	2.4.71	מ"ר קרקע	21.06	18.84	22-יוני-22	-	-	-	0
	2.4.62	2.4.72	מ"ר בני	38.15	34.12	22-יוני-22	147,380	17,376	130,004	4,959,137
	2.4.633	2.4.733	נפח בני (מסחר)	10.89	9.74	22-יוני-22	5,963	-	5,963	64,928
	8.3.01	8.4.01	מ"ר קרקע	14.56	13.02	22-יוני-22	0	0	22,527	327,914
	8.3.02	8.4.02	מ"ר בני	26.35	23.57	22-יוני-22	205,265	0	205,265	5,408,991
	1.00.100	1.00.100	מ"ר בני	36.37	-	עדכון עמתי לפי מודרן בנוכח	205,265	0	205,265	7,465,488
										<b>42,289,810</b>

שיעור עליה במודר לעומת מודר יוני 2022 11.80%  
 כנן ל-07.12.25

כ"ס בנוכח 38-40

מצב חוב:  
 נתונים מלקוח מתוך טבלת תכ"פ מאתח ארצות המכניזת עריון לא מתוקנת, מידע שלא מילאתי זה מידע שאין בטבלה ואפשר לדעת רק כשיהיה תוכנית מתוקנת.

שנה היחסים	שנה הערבים	שנה שירות תת קרקעית	שנה מסכר	שנה מסכר/מסחר
22,527.19	126,110	70,700	7,130	4.5
ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר

שטחים קיימים בהתח - קיים רק מגורים.  
 סה"כ עיקר + שירות + מל פתוח - 17,376.44

חוב חשבוני	שטח המחסן	שטח מגורים	שטח מרפסות גג	שטח מרפסות	שטח חתן	שטח תתן	% שטחי שירות תת קרקעית	שטחי שירות תת קרקעית	שטח מגורים	שטח מסחר	נפח מסכר/מסחר	נפח מסחר
22,527.19 מ"ר	126,110 מ"ר	70,700 מ"ר	7,130 מ"ר	4.5 מ"ר	56,560 מ"ר	20%	14,140 מ"ר	7,130 מ"ר	1,325 מ"ר	4.5	5,963 מ"ר	17,376.44 מ"ר
ברזב = עיקר + ערובה + מרפסות פתוחות	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה	ברזב = עיקר + ערובה
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר

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









8. אישור הסכם פיתוח בין עיריית בת ים לחברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ תכנית בי 2/591 /  
כ"ט בנובמבר בת ים.

**הצעת החלטה:**

המועצה מאשרת את הסכם פיתוח בין עיריית בת ים לחברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ תכנית  
בי 2/591 /כ"ט בנובמבר בת ים.

9. שונות.

החלטות ישיבת מועצה 46.20

1. חילופי גברי בועדות החובה.

הצעת החלטה:

2. כתב מינוי והסמכה לפקחים.

הצעת החלטה:

מאשרים את הסמכת נתנאל שריקי וניר ברזילי כפקחים בעיריית בת ים לעניין כל דין, כל עוד הינם משמשים בתפקידם.

3. האצלת סמכויות רה"ע בתחום סילוק אזבסט.

הצעת החלטה:

האצלת סמכויות רה"ע בתחום סילוק אזבסט, סמכות לפי סעיף 49 לחוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011 רה"ע מסמיך את הגברת מרב דפני ומעביר אליה את סמכויותיו בהתאם לחוק לרבות סמכות להוציא צו מינהליים לענין אזבסט. כתב זה יתבטל מאליו ולא יעשה בו שימוש על ידה לאחר סיום עבודתה בעיריית בת-ים.

4. הכרזה על מתחם המבואה הצפונית כמתחם להתחדשות עירונית.

יורד מסדר היום

5. אישור פטור ממכרז המלאכה 2.

הצעת החלטה:

המועצה מאשרת פטור ממכרז והתקשרות עם חברת מטלפרס להשכרת הנכס עבור תמורה חודשית של 8000 ₪ + מע"מ לכל חודש. נוסח החוזה עם מטלפרס יהיה נוסח החוזה שפורסם במסגרת המכרזים הפומביים.

6. אישור פרוטוקול ועדת חינוך 4.25.

הצעת החלטה:

המועצה מאשרת את פרוטוקול ועדת חינוך 4.25 מיום 9.11.25.

7. אישור תוספת להסכם פיתוח בין עיריית בת ים לחברת אזורים פרוייקט השבטים.

הצעת החלטה:

המועצה מאשרת את התוספת להסכם פיתוח בין עיריית בת ים לחברת אזורים פרוייקט השבטים.

8. אישור הסכם פיתוח בין עיריית בת ים לחברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ תכנית בי 2/591 /  
כ"ט בנובמבר בת ים.

**הצעת החלטה:**

המועצה מאשרת את הסכם פיתוח בין עיריית בת ים לחברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ תכנית  
בי 2/591 /כ"ט בנובמבר בת ים.

9. שונות.