

כ"ט תשרי, תשפ"ו
21 אוקטובר, 2025

לכבוד

א.ג.נ.,

הריני מתכבדת להזמין לשיבת מועצת עיר שלא מן המניין 42.20, שתתקיים ביום
חמישי, בתאריך 23.10.25, בשעה 18:10, בחדר ישיבות בבניין העירייה.

סדר היום:

1. תקציבים בלתי רגילים.
2. אישור תוספת להסכם בין עיריית בת ים לחברת מגדלי בת הים אופק ייזום ובנייה בע"מ.
3. אישור תכנית בי-579 מתחם אוסקר שינדלר בת ים, חילופי שטחים בין שטחי העירייה
לשטחי היזם.
4. עדכונים ושונות.

בברכה,

דונית מוריה

מנהלת האגף המוניציפאלי



1

תב"רים לאישור מועצה: 41/20

תב"רים חדשים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	סכום	מקורות מימון
1	4708/746	הארכת קו הרכבת הקלה – הסכם שדרוגים	4,500,000	523-נת"ע – 4,500,000
	היקף הכספי המשוער כ- 3,507,787 ש"ח בתוספת מע"מ סה"כ כ- 4,139,188 ש"ח. לאור הפרשי מדדים מצופים כי נדרש לסך 4.5 מלש"ח כולל מע"מ.			

הגדלת תב"רים ושינויים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
1	3355/938	שיקום נזקים ומיגון	6,540,091	6,402,878	137,213	590-משלמים-137,213
	תשלומים לעירייה: נזקי חשמל ברח' בן ציון 5 בסך 11,481.68 ש"ח, הפניקס חברה לביטוח סך 125,731 ש"ח.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
2	3379/810	מחשב לכל ילד	2,043,333	2,027,673	15,660	514-תשלומי הורים-15,660
	מיועד לרכישת מחשבים בהשתתפות ההורים בסך 270 ש"ח ומימון הרשות סך \$100 באמצעות הפיס					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
3	4120/742	ב.שביל אופנים-עצמאות ושדרוג השדרה	24,070,777	23,550,000	520,777	523-נת"ע – 520,777
	השתתפות נת"ע בביצוע עבודות בצומת הרצל העצמאות – בצומת רוטשילד בתחום השדרה					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
4	4162/810	תרומה לקידום החינוך	3,534,963	3,500,000	34,963	523-מוסדות ותרומות-34,963
	תרומה פרטית של מר בוריס מושייב בסך 34,963 ש"ח עבור "מרכז לב"					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
5	4189/746	פיצוי נופי בגין כריתת עצים	3,067,034	3,058,877	8,157	590-משלמים-8,157
	סך 2,544 ש"ח ע"י סופרין נכסים בע"מ בגין כריתת עצים ביוספטל 8. סך 5,613 ש"ח שולם ע"י קרסו נדלן בע"מ בגין כריתת עצים ברחוב הולברג 20					

2

הסכם פשרה

שנערך ונחתם ביום ____ חודש ____ שנת 2025

בין

חברת מגדלי בת הים – אופק ייזום ובניה בע"מ

התובעת:

ע"י ב"כ שמואל שוב ואו הילה לכיא ואו טל גליקסמן ואו אחי
ממשרד שוב ושות', עורכי דין
מרחוב חירקון 5, בני ברק מגדל לייף בנין A קומה 19
טל': 03-6942000, פקס: 03-6942001

לבין

עיריית בת ים

הנתבעת:

ע"י ב"כ עוה"ד ישראל עזיאל ואו גור טנגבאום
ממשרד גולדפרב, גרוס, זליגמן ושות', עורכי דין
מרכז עזריאלי 1 המגדל העגול ת"א
טל': 03-6074444, פקס: 03-6074422

הואיל וביום 8.3.2022 הוגשה על-ידי חברת מגדלי בת הים – אופק ייזום ובניה בע"מ (להלן-
"**החברה**") לבית המשפט המחוזי בתל אביב, תביעה לסעד הצהרתי (ת"א 17238-03-22) (להלן-
"**התובענה**") לאכיפת הסכם עסקה משותפת מיום 15.01.2014 (להלן- "**ההסכם**"), שנחתמה
עם עיריית בת ים (להלן- "**העירייה**"), במסגרתה נתבקש בית המשפט ליתן סעד של אכיפת
ההסכם ופיצול סעדים, וזאת לאחר שהודיעה העירייה ביום 18.08.19 על השתחררותה
מההסכם לטענתה עפ"י האמור בסעיף 31 שבו, הכל כמפורט בכתבי בית הדין;
והואיל והעירייה התנגדה למבוקש בתובענה;
והואיל ולסילוק סופי ומלא של כל המחלוקות ביניהן בקשר לאמור לעיל ושל התובענה, החברה
והעירייה הגיעו להסכמות ביניהן, והכל מבלי שכל צד מודה בטענותיו של הצד האחר בכל
העניינים המפורטים בכתבי הטענות בתיק שבכותרת, הכול באופן וכמפורט להלן:

לפיכך, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

א. מתווה ההסכמה שבין הצדדים

1. על אף כל האמור בהסכם ועל אף קיומם של תוכנית (במ/631) החלה כיום על המקרקעין הרלוונטיים
להסכם וכפי שהם מפורטים ונקובים שם, יחול בהתאם להסכם פשרה זה האמור והמפורט להלן:
 - 1.1. שטחי המקרקעין עליהם יחול ההסכם, כהגדרתו לעיל, וכן ובהתאמה הסכם פשרה זה, יחיו גוש
7129 חלקות 32-37 ו-42, המסומנים בתשריט המצ"ב **כנספח "א"** (וזאת במקום שטחי המקרקעין
אשר עליהם חל ההסכם במקור, כאמור בסעיף 3.1 שם) (להלן- "**מקרקעי הסכם הפשרה**").

מגדלי בת הים
אופק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

1.2. התוכנית החלה כיום על המקרקעין הידועים כחלקות 128 (בשלמות) ו-134 (חלק) בגוש 7122 וחלקות 33-36,42,84 (בשלמות) 32 ו-37 (בחלק) בגוש 7129 הינה תוכנית ב"מ/631 (502-0444448) (להלן - "התב"ע הקיימת"). מובהר כי התב"ע הקיימת תבוטל ובמקומה תבא התוכנית המוצעת, כהגדרתה לחלן, שתחול על מקרקעי הסכם הפשרה, כמו גם כל תוכנית אחרת של העירייה אשר תחול על כלל תאיזור הנדון והסמוך למקרקעי הסכם הפשרה.

1.3. פרויקט הבניה שיתוכנן, נשוא ההסכם והסכם פשרה זה, יוקם כאמור רק בשטח "מקרקעי הסכם הפשרה", כהגדרתו לעיל. התב"ע הקיימת לא תיושם ולא תחול על הפרוייקט המתוכנן כאמור ועל מקרקעי הסכם הפשרה, אלא תוכן ותוגש תוכנית אחרת (תב"ע חדשה), הכל כמפורט להלן.

1.4. תמהיל הבניה (מגורים/מסחר/תעסוקה/משרדים) בפרוייקט שיתוכנן, יעמוד על 60% (שישים אחוזים) שטחי מסחר, משרדים ותעסוקה (להלן יחדיו - "שטחי התעסוקה") ו- 40% (ארבעים אחוזים) שטחי מגורים רגילים (לעיל ולהלן - "הפרוייקט המתוכנן"). מצורף נספח ב' מצגת ראשונית, בלתי מחייבת, לתפיסת החברה את הפרוייקט המתוכנן, שנערך על ידי האדריכל מטעם החברה, מר עידו אלונים. מובהר בזאת כי מדובר במצגת ראשונית בלבד של ומטעם החברה וכי התכנון הסופי של הפרוייקט המתוכנן כפוף להסכמות ולאישור הוועדה המחוזית והכל בהתאם ובכפוף לעקרונות הסכם זה לעיל ולהלן.

1.5. בהתאמה, יוחלו על האמור לעיל הסכמות הצדדים עפ"י הסכם פשרה זה כמפורט להלן.

1.6. הוראות ההסכם במקור תמשכנה לחול לכל דבר ועניין, וזאת בהתאמה למתווה הסכם הפשרה וחשינויים בגדר כך. ככל שתהא סתירה בין הוראות ההסכם להוראות הסכם הפשרה, יחול האמור בהסכם הפשרה. מוסכם בזאת כי ככל והסכם הפשרה ייכנס לתוקפו, אזי סעיף 31 להסכם במקור יבוטל.

ב. הליכי תכנון

2. בתוך 180 יום ממועד מתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה זה, החברה תפעל להגיש לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תכנית מפורטת אשר משנה את התב"ע הקיימת הנ"ל (תוכנית ב"מ/631) וזאת בנוגע למקרקעי הסכם הפשרה, הכל בהתאם לאמור בהסכם פשרה זה (להלן: "התוכנית המוצעת"). עריכת התוכנית המוצעת תעשה בשיתוף פעולה עם העירייה ובהסכמתה, אשר תסייע להביא את המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים לתוכנית המוצעת והעברתה לוועדה המחוזית.

3. החברה היא זו שתכין בעצמה ועל חשבונה ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמה את התוכנית המוצעת. החברה תשתף את העירייה ותביא לידיעתה מראש, חתייחסותה ואישורה, את התוכנית המוצעת, אשר תיערך בהתאם לאמור בהסכם פשרה זה. ככל שיידרשו ע"י וועדות התכנון שינויים ואו תוספות לתוכנית המוצעת, הם יערכו בידיעת ואישור העירייה מראש ובשיתוף פעולה עימה בקשר לכך ובחתימה כאמור להוראות הסכם פשרה זה. החברה מצידה תעשה את כל הנדרש לצורך עדכון והתאמה של התוכנית המוצעת, בשיתוף העירייה ובגבולות הסכם הפשרה, כדי לאפשר את אישורה והוצאתה לפועל.

4. הוצאתו לפועל של פרויקט בניה עפ"י הסכם פשרה זה ויישומו של הסכם פשרה זה, תהא בכל מקרה בהתאם לקבוע בתוכנית המוצעת, כהגדרתה לעיל, וכפי שחיא תאושר באופן סופי.

5. התוכנית המוצעת תוגש לוועדה המחוזית בהיקף זכויות של רח"ק 9 (במקום רח"ק 6 לפי המדיניות המאושרת כיום ע"י הוועדה המחוזית), כאשר העירייה תמליץ ותתמוך בבקשת החברה הזו. מובהר

מגדלי בת הים
אופק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

כי האמור בכל מקרה כפוף לאישור הוועדה המחוזית, לפי שיקול דעתה, וכי אין וודאות כי הוועדה המחוזית תאשר בפועל היקף רח"ק שכזה. מוסכם כי אם וככל שהיקף הזכויות לפי רח"ק 9 ואו מעל רח"ק 6 לא יאושר, ימשיכו הצדדים לפעול לקידום התוכנית המוצעת לפי היקף הזכויות עפ"י הרח"ק שיאושר בפועל. יחד עם זאת הצדדים יעשו את מלוא הצעדים מטעמם לאישור היקף הרח"ק המקסימלי האפשרי.

6. התוכנית המוצעת תכלול הוראה מפורשת ולפיה תנאי למתן חיתר בניה לשטחי מגורים מכוחה יהיה מתן חיתר בניה במקביל, סימולטנית, לשטחי התעסוקה (תעסוקה/משרדים/מסחר) ובאותו היחס. חינו, למשל - ככל ויתבקש ויוצא חיתר בניה למגורים בגין $X\%$ מזכויות ואו משטחי המגורים בתוכנית המוצעת, אזי יתבקש ויוצא במקביל גם חיתר בניה לשטחי התעסוקה שעפ"י התוכנית, בגין $X\%$ מזכויות ואו משטחי התעסוקה חללו. הבנייה של שטחי המגורים ושטחי התעסוקה, תתבצע אף היא באופן סימולטני ובמקביל בהתאם לאמור וסיומה יהא אף הוא במקביל ובאופן סימולטני או בסמיכות מועדים (להלן - "עיקרון הבנייה הסימולטנית"). על אף האמור מוסכם כי ככל שתהא מניעה ואו מגבלה אובייקטיבית [כגון: הימצאות בשטח של דייר או דיירים מוגנים או פולשים, ככל שישנם כאלו, שטרם פונו למרות ההליכים המתנהלים כנגדם ואשר נוכחותם מונעת אפשרות פיזית לביצוע הבנייה ואו קיומו של צו שיפוטי המונע את פינויים] (להלן - "המניעה האובייקטיבית") ואשר החברה ואו העיריה ובכפוף לאמור בסעיפים 12-13 להלן, על אף ניסיונותיהן המוכחים והסבירים לא הצליחו להסיר אותה ולפעול לשמירה על עיקרון הבנייה הסימולטנית הנ"ל, אזי החברה תנקוט על חשבונה [ובכפוף לאמור בהסכמים לרבות בנושא עלות פינוי המחזיקים וניכוי עלות פינויים מהתמורה כאמור להלן], בתיאום ובהסכמה מראש של העירייה, בכל האמצעים הסבירים, כולל המשפטיים, הנדרשים להסרת ואו לביטול ואו לצמצום המניעה האובייקטיבית הזו. ככל וחרף כל האמצעים הסבירים חללו, עדיין תיוותר מניעה אובייקטיבית כלשהי כאמור, אזי, מבלי לגרוע מהחובה להוצאת חיתר בניה במקביל, החברה תהיה רשאית לקדם את בניית שטחי המגורים מבלי לבנות, במקביל וסימולטנית, את שטחי התעסוקה בהיקף זהה. אין בכל האמור כדי לגרוע מחובתה של החברה לבנות סימולטנית את שטחי התעסוקה שבהם אין מניעה אובייקטיבית ואו לגרוע מחובתה של החברה לפעול מיד לאחר הסרת המניעה האובייקטיבית לבנייה של יתר שטחי התעסוקה ולהמשך הפרוייקט המתוכנן. וידגש - עיקרון הבניה בפרוייקט המתוכנן חינו בניה במקביל ובאופן סימולטני של שטחי המגורים ושל שטחי התעסוקה, וזאת כדי למנוע העדפת בנייה יזומה ע"י החברה של שטחים ביעוד מסויים (מגורים), על פני שטחים ביעוד אחר (כגון - מסחר/תעסוקה/משרדים), ובאופן שבניית וקבלת שטחי הבניה המיועדים לעירייה יתעכבו ויידחו. זאת, מבלי לגרוע מן ההחרגה המפורטת לעיל. מוסכם בזאת כי לאחר שתוסר המניעה האובייקטיבית, החברה מתחייבת להתחיל בבנייתם של שטחי התעסוקה באופן מיידי ולא יאוחר מ- 120 ימים ממועד ההסרה כאמור, וכן לסיים את בנייתם בלוחות זמנים האקוויולנטים ללוחות הזמנים של בניית שטחי המגורים ובהתאמה למבנה הספציפי (ככל ויהיה צורך בחידוש חיתר בניה, טופס התחלת עבודה וכו' המועד יחל ממועד חוצאתם בפועל). ככל שהחברה תפר את ההתחייבויות עפ"י עיקרון הבניה הסימולטנית ולרבות שהיא לא תעמוד בלוחות הזמנים דלעיל, אזי היא תחא חשופה לכלל הסעדים והתרופות המוקנים לעירייה עפ"י דין ואו הסכם, ולרבות פיצוי בגין אובדן הכנסה מדמי שכירות ואו אובדן תשלומי ארנונה.

מגדלי בון הים
אופק יזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

ג. שינוי והתאמת הוראות וסעיפים בהסכם

7. כאמור לעיל, ההסכם, כהגדרתו לעיל, ימשיך לחול לכל דבר ועניין על הצדדים, וזאת בשינויים ובהתאמות דלהלן:

8. לסעיף 3.1 להסכם- הגדרת "שטחי העירייה":

כאמור לעיל, מוסכם כי הפרויקט יחול על "מקרקעי הסכם הפשרה" בלבד, כהגדרתם לעיל.

מובהר כי השטח הכולל הינו כ- 10 דונם. עם כניסתו לתוקף של הסכם פשרה, זה, אין ולא תהינה לחברה כל טענה לזכויות ו/או זכויות, מכל מין וסוג, ביחס למקרקעי ההסכם שבמקור שאינם "מקרקעי הסכם הפשרה". עם כניסתו לתוקף של הסכם פשרה זה תימחק הערת האזהרה הרשומה כיום לטובת החברה על גבי חלקה 128. במעמד חתימת הסכם זה תחתום החברה על בקשה למחיקת הערת האזהרה הזו, אשר תופקד בידי באי כוחה שימסרו אותה לעירייה בעת התקיימות התנאים המתלים לתקפות הסכם פשרה זה. כמו כן ובאותו מעמד תגרום החברה לחסרת כל שיעבוד או מישכון אשר ניתן על ידה לצד ג' כלשהו על החלקה הנ"ל ולרבות לטובת כל מוסד פיננסי.

9. לסעיפים 4.7.1 ו- 9.1 להסכם- "לוחות זמנים": מוסכם בזאת כי התקופה שמיום 18.08.2018 ועד למועד אישורה למתן תוקף של חתכנית המוצעת באופן שיאפשר הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית, לא תבוא במניין הימים של "התקופה הקובעת" כהגדרתה בסעיף 9.1.1 להסכם.

10. לסעיף 4.1.5 להסכם ולסעיף 4.1.10 להסכם- מוסכם בזאת כי לאחר הפרסום למתן תוקף לאישורה הסופי והחלט של התוכנית המוצעת בוועדה המחוזית (להלן- "האישור הסופי"), העירייה תפעל לשינוי "מפתח קומבינציות המגורים" (כהגדרתו בסעיף 4.1.5 להסכם) ו/או לשינוי "מפתח קומבינציות המטרה הכללית" (כהגדרתו בסעיף 4.1.10 להסכם), כך שהתמורות הכספיות המגיעות לעירייה בגין חלקה בשטחי המגורים עפ"י ההסכם תומרנה, כולן, לתמורות שוות ערך בעין בשטחי התעסוקה שייבנו בפרויקט ובאופן ששך שטחי התעסוקה המגיעים לעירייה יגדלו בהתאמה יחסית. מוסכם בין הצדדים כי לצורך קביעת שיעור ההתאמה כאמור (וכן איוון כספי, אם יידרש), ימונו שמאי מוסכם (להלן- "השמאי") וכלכלן/רואה חשבון מוסכם (להלן- "הכלכלן") (וזאת בהתאם למנגנון מינוי השמאי והכלכלן וההתנהלות מולם, כמפורט להלן). תפקידם של השמאי והכלכלן יהיה בכך כי ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה באשר לשווי ולהיקף שטחי התעסוקה אשר יוגדלו וימסרו לעירייה במקום התמורות הכספיות המגיעות לה כאמור ובהתאמה, אזי יוערך ע"י השמאי והכלכלן היקף שטחי התעסוקה המיועדים לחוות חלק לתמורות הכספיות. עיתוי עריכת הקביעה לעיל בדבר שווי והיקף הגדלת שטחי התעסוקה לעירייה יהיה לאחר אישורה של התוכנית המוצעת.

11. לסעיף 25 להסכם- "התשלום המיוחד"- נכון למועד עריכת הסכם פשרה זה, נותר לחברה לשלם לעירייה "תשלום מיוחד" בעבור תקופה של 10 שנים נוספות, שתתחיל החל ממועד האישור הסופי של התוכנית המוצעת. מוסכם בין הצדדים כי התשלום המיוחד לא ישולם כתשלום כספי, אלא באמצעות מתן שטחי תעסוקה נוספים לעירייה בהתאם לשווי ולהיקף תוספת שטחי התעסוקה כפי שיוסכמו בין הצדדים, ובמקרה של היעדר הסכמה על שווי והיקף הגדלת שטחי התעסוקה חלק התשלום הכספי הנ"ל, עפ"י המנגנון של שמאי וכלכלן מוסכם הקבוע בסעיף 10 לעיל. מוסכם כי האמור לעיל אינו גורע מהוראות סעיפים 25.4 ו-25.5 להסכם וכי השמאי והכלכלן המוסכמים ייקחו סעיפים אלו בחשבון, במסגרת התחשיבים השמאיים/כלכליים שיוכנו על ידם.

מגדלי בת חיים

אופק ייזום ובניה בע"מ

ח.פ. 514997758

12. הצדדים יקימו נציגות משותפת מטעמם, אשר תרכז את כל נושא הטיפול בפינוי המחזיקים בשטח מקרקעי הסכם הפשרה (להלן - "המחזיקים"). מובחר כי אין באמור בהסכם זה כדי להוות סימוכין, באופן כלשהו, להכרה בזכויות נטענות ו/או טענות של מחזיקים ו/או פולשים כלשהם לשטח האמור. מוסכם גם כי ההליכים המשפטיים כנגד המחזיקים יחלו מיד לאחר כניסת הסכם זה לתוקף והעירייה תפעל כנגד המחזיקים, כולל לגבי נושא פלישות של המחזיקים. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובפועל (לאור מעמדה של העירייה כבעלים של המקרקעין הנדונים), אזי ההליכים המשפטיים כולם מול המחזיקים והפולשים ינוהלו על ידי העירייה, באמצעות באי כוחה, וזאת בשיתוף החברה בנוגע להתנהלות מול המחזיקים.

מבלי לגרוע מן האמור ומן האמור בהסכם והיות ומקרקעי הסכם הפשרה הינם בבעלות העירייה כאמור, אזי שכר טרחתם של באי כוח העירייה לנושא זה ישולם בשלב זה ע"י העירייה ויחול לגבי האמור להלן באשר לסוגיית חבות הנשיאה בעלויות הפינויים כאמור.

13. מאחר וקיימת כיום מחלוקת בין הצדדים בעניין הנשיאה בעלויות הפינויים של המחזיקים, ככל שתהיינה בכלל, על פי ההסכם, ולרבות באשר לעלויות המשפטיות כאמור, מוסכם כי הצדדים ינסו להגיע להסכמה בעניין זה וככל ולא תהיה הסכמה יפנו הצדדים למגשר (שופט מחוזי או עליון בדימוס) להכרעה בעניין, אשר ימונה בהסכמה (להלן - "המגשר"). ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם ו/או ע"י מגשר בעניין זה, הם ימנו בורר מוסכם מטעמם (שופט מחוזי או עליון בדימוס), לעניין זה בלבד (להלן - "הבורר"). על הבורר יחולו הוראות חוק הבוררות והסכם זה יחשב כהסכם בוררות לצורך האמור הזה. ככל שלא תהיה הסכמה על זכות הבורר, הוא ימונה ע"י ראש לשכת עוה"ד, עפ"י פניית מי מן הצדדים אליו. הכרעת הבורר לא תהא נתונה לערעור. הצדדים ינסו לסכם את סוגיית הנשיאה בעלויות האמורה, בין אם בהסכמה, בגישור או בבוררות, במועד רלוונטי הקודם למועד שבו צופים ביצוע של תשלומים כלשהם למחזיקים שיפנו, אם בכלל יהיו כאלו.

14. למרות האמור בסעיף 4.3.2 ו-16.2 לחסכם בדבר חובת החברה להשקיע במיזם מכת ההסכם הון עצמי שלא יפחת מ-20% משווי המיזם כפי שייקבע על פי דו"ח האפס שיערך בקשר אליו, מוסכם בזאת כי שיעור ההון העצמי יעמוד בפועל על השיעור שייקבע ויסוכם בין החברה לבין הנק המלווה של הפרויקט.

15. ככל שהחברה תבקש להסב את השיעבוד הקיים כיום לטובת בנק על זכויותיה מכוח ההסכם, וזאת לטובת בנק מלווה אחר ו/או מוסד פיננסי אחר, העירייה לא תתנגד לכך ובלבד שהאמור יעשה בהתאם להסכם ולא יגרע מזכויותיה של העירייה ובכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל.

16. לאחר קבלת אישור של משרד הפנים להסכם פשרה זה ומתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה זה, כמפורט להלן, ובכפוף לקבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש לזכות השותף, העירייה תאפשר לחברה להכניס עימה שותף כצד נוסף בהסכם, אלא אם היא תסרב מטעמים סבירים. האמור כפוף לכך שכל האמור בהסכם המקורי ובהסכם פשרה זה יחולו במלואם גם על השותף הנוסף, ככל שיהיה.

17. ככל שמי מן הצדדים, או שניהם, יסבור כי לצורך הגעה להסכמות ביניהם כאמור בסעיפים 10-11 לעיל, יש צורך במינויו של שמאי וכלכלן כאמור, אזי הם ינסו להגיע להסכמה בדבר זכותם, וזאת בתוך 7 ימים ממועד פניית מי מן הצדדים בנושא זה. ככל שלא תושג הסכמה בדבר זכותם, תעשה פנייה ע"י הצדדים ו/או מי מהם לראש לשכת חשמיים כדי שימנה את השמאי ולראש לשכת רואי החשבון כדי שימנה את הכלכלן.

מגדלי בת הים
אופק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

18. מוסכם כי ככל והתכנית המוצעת כפי שתוגש להפקדה ע"י הצדדים, לא תאושר ע"י הוועדה המחוזית לת"ב, וזאת עקב טעמים אובייקטיביים שאינם תלויים ו/או קשורים במי מהצדדים, אזי העיריה תפעל ליתן לחברה זכויות תואמות במקרקעין חלופיים אחרים שלה, באופן שהפרוייקט המתוכנן יבוצע בהתאמה ובשינויים המחוייבים, במקרקעין החלופיים הנ"ל, וזאת בתיאום ובחשכמה עם החברה. במקרה כאמור, יחולו ההסכם והפשרה הזו בהתאמה ובשינויים המחוייבים על המקרקעין החדשים הנ"ל ועל הפרוייקט החדש שם. ככל שיידרש, יערכו עדכונים בהסכם הפשרה וככל שיהא צורך בכך, ההסכם המעודכן יובא לאישור עפ"י דין, היכן שיידרש. עוד מוסכם כי ככל שיחיו פערים משמעותיים בין האמור בתוכנית המוצעת כפי שתוגש ע"י הצדדים כולל בנוגע להיקף הרח"ק, לבין התכנית שתאושר בפועל ע"י הוועדה המחוזית, וזאת עקב טעמים אובייקטיביים שאינם תלויים ו/או קשורים במי מהצדדים ובאופן שהיקף הפרוייקט המתוכנן שונה ו/או צומצם משמעותית, אזי ולבקשת מי מן הצדדים, הם יפעלו לסכם ביניהם כיצד לנהוג במקרה האמור כך שלחברה תינתנה זכויות תואמות במקרקעין חלופיים, כמפורט לעיל. מובהר למען הסר ספק, כי בכל מקרה שתיתנה לחברה זכויות תואמות במקרקעין חלופיים, לא תהיינה לחברה טענה לזכויות ו/או זכויות מכל מן וסוג, ב"מקרקעי הסכם הפשרה".

19. מוסכם בזאת כי הסכם פשרה זה יחוזה חלק בלתי נפרד מן ההסכם והוא כולל כאמור ויתור על כל תביעה ו/או טענה ו/או או דרישה כלפי הצד האחר בקשר עם המחלוקות ביניהם ונושאי התובענה ובכלל, וזאת בין אם נכללה בתובענה ובין אם לאו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ככל שהוראות הסכם פשרה זה תסתורנה את הוראות ההסכם, תגברנה הוראות הסכם פשרה זה.

20. תוקפו של הסכם פשרה זה מותנה בקבלת אישורם לגביו של מועצת העיר ושל משרד הפנים, כתנאים מתלים כאמור בסעיף 36 להסכם (להלן - "התנאים המתלים"). העירייה תגיש את הסכם הפשרה דגן לאישור מועצת העיר ומשרד הפנים, וזאת לפני מתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה זה.

בהתאמה, הסכם זה יקבל תוקף של פסק דין במסגרת ת"א 17238-03-22 לאחר התקיימות התנאים המתלים, שאז הצדדים יגישו לבית המשפט הודעה ובקשה שבמסגרתה הם יודיעו לבית המשפט כי הגיעו להסכם פשרה זה, ויבקשו כי ייתן לו תוקף של פסק דין, ללא צו להוצאות. עם חתימת הסכם זה, הצדדים יודיעו בהודעה משותפת לביחמ"ש בת.א. 17238-03-22, על חתימתו של הסכם מותנה זה ועל ביטול דיוני החוכחות.

נחתם היום: 9.9.25

עיריית בת ים

מגדלי בת ים
אנפק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758
מגדלי בת ים בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ ד"ר יעקב יעקובי עו"ד מ.ה.ר. 31 תולין שחנני עו"ד של הת.ה.מ.א.ש.ר. כי ה"ה.ע.ר. דו"ב. ת.ז. 96027-0555-1 אוריכ.כ.ר. ת.ז. 7970779 תודחו בפניי באמצעות תעודות הזהות דלעיל, וחתמו על הסכם זה בפני וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.
אביגאל כהן, עו"ד
מועצת משפטים
המחצית 31, תולין
מ.ר. 53093

1707 בן יוא
5.א.
022451371

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	תשריט מקרקעי הפשרה	10
2	מצגת תכנונית	12


 מגדלי בת הים
 אופק גיזום ובניה בע"מ
 ח.פ. 514997758

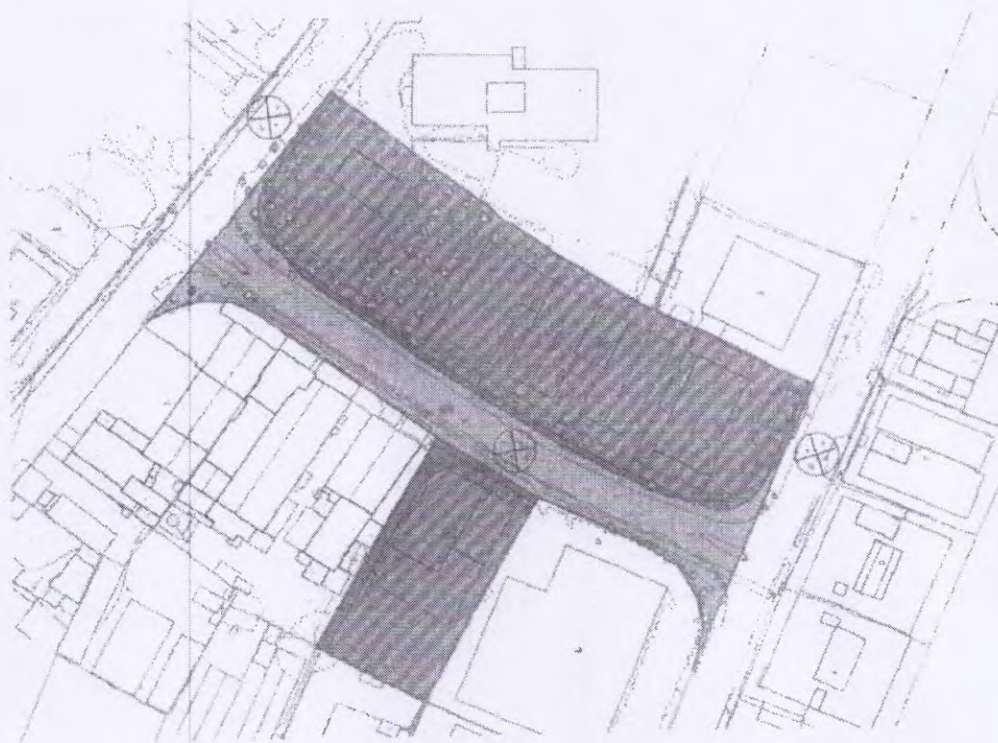
נספח 1

תשריט מקרקעי הפשרה

עמ' 10

מגדלי בת הים
אופק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

נספח 1



מגדלי בת הים
אופק ייזום ובינה בע"מ
ח.פ. 514997758

נספח 2

מצגת תכנונית

עמ' 12

מגדלי בת הים
אופק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

שינוי תכנית בי/631

מגדלי בת דגם
אופק ויזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

12

אנוניס + גורביץ'

631/בי

אישור 06/2021

- 500 יח"ד מתוכן 150 לדיוור מיוחד (השכרה, מעונות, דיוור מוגן)
- 53,000 מ"ר עיקר תעסוקה
- 6,000 מ"ר עיקר למסחר
- 9.4 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור

מתחם המלאכה

מתחם הקוממיות

מגדלי בת הים

אופק ייזום ובניה בע"מ

ח.פ. 514997758

מסמך מדיניות לרובע עסקים ראשי בתי ים

תאריך 09/2021

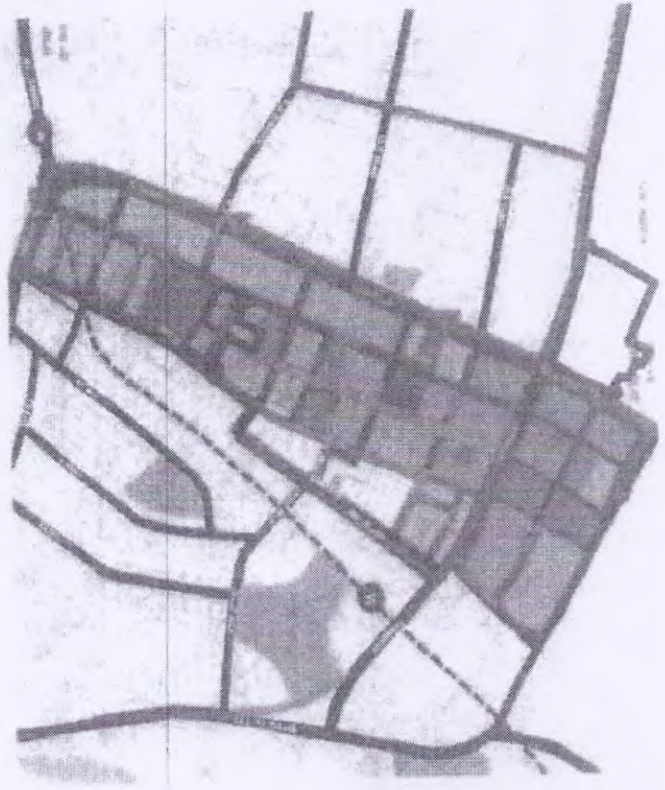
מתחם ב' (כחול) - לב הרובע

במתחם לב הרובע זכויות בניה הותאמו לסוגי העסקה עירוניים ולעסקים מקומיים. במתחם תמהיל השימושים בין העסקה למגורים יאפשר פיתוח של רקמות מעורבות שבהן ישתלבו טיפולוגיות בינוי מגוונות ומסודות ציבור לשירות אוכלוסיית הרובע והעיר. את לב הרובע תחצה שדרה מרכזית שמטרתה לתכנן בין המרחבים הציבוריים בדרום הרובע לבין המרחבים הציבוריים הצפוניים ולאורכה יבנו מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

מתחם ב' - המתחם נמצא בלב הרובע ומתקרב לשכונות המגורים הסמוכות; לפיכך נדרשים נפחי בנייה בינוניים שיאזנו לסוגי העסקה עירוניים ועסקים מקומיים. במתחם הוגדל שיעור המגורים, כך שיתאפשר פיתוח של רקמות מעורבות שבהן ישתלבו טיפולוגיות בינוי מגוונות.

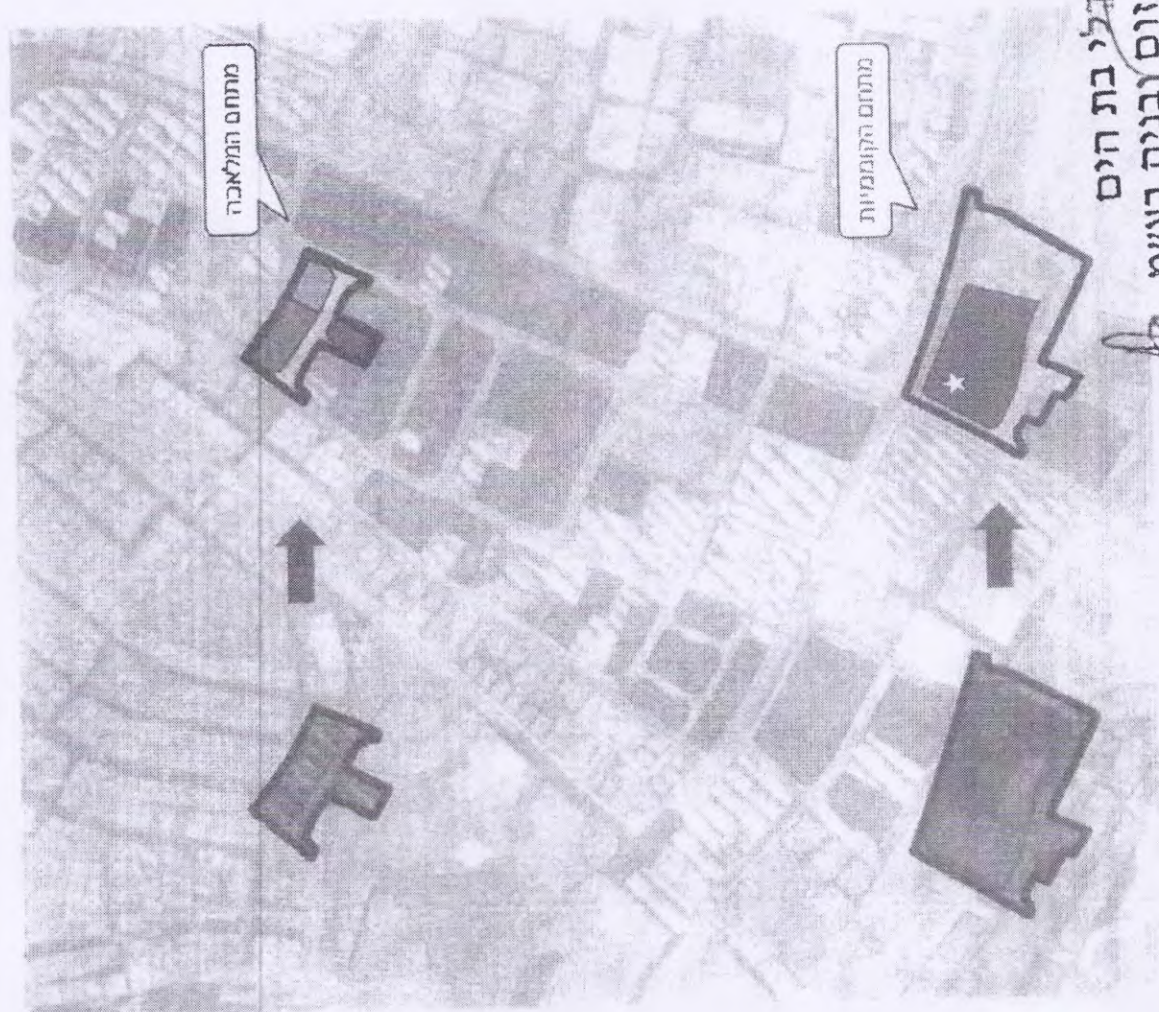
במגרשים מתחת ל-4 דונם הרח"ק יהיה 4. מתוכו 30% לשימוש מגורים ו-70% ליחידה השימושית (העסקה, מסחר, שטחי רציפות ציבוריים בכל שיהיו).

במגרשים מעל 4 דונם הרח"ק יהיה 6 מחוכו 40% לשימוש מגורים ו-60% ליחידה השימושית (העסקה, מסחר, שטחי רציפות ציבוריים בכל שיהיו) כאשר חלה חובה להפריש קרקע ציבורית (לא כולל השלמות לרשת דרכים נדרשת).



מגדלי בתי הים
אופק ייזום גבועה בע"מ
ח.פ. 514997758

מטרת התכנית
השבת ייעוד ציבורי לשטח קאנטרי גת-ים
שימושי מגורים ותעסוקה במתחם המלאכה



מגדלי בת הים
אופק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

8



מתחם הקוממיות | מצב קיים

- קאנטרי קלאב
- מגרשי טניס
- תחנ"ש בביצוע

מדלידת הים

אופק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

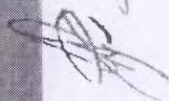
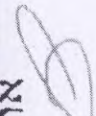
מתחם הקוממיות | בי/631

- 500 יח"ד מתוכן 150 לדיר מיוחד (השכרה, מעונות, דיר מוגן)
- 53,000 מ"ר עיקרי תעסוקה
- 6,000 מ"ר עיקרי למסחר
- שטחים ציבוריים
- מתקן הדסה (בריצוע)
- עד 42 ק'

מגדלי בת הים

אופק ייזום ובניה בע"מ

ח.פ. 514997758

מתחם הקוממיות | ב/631

- 500 יח"ד מחוץ 150 לידור מיוחד
- (השכרה, מעונות, דיור מוגן)
- 53,000 מ"ר עיקרי תעסוקה
- 6,000 מ"ר עיקרי למסחר
- שטחים ציבוריים
- מתקן המדסי (בביצוע)
- עד 42 ק'



מגדלי בת הים

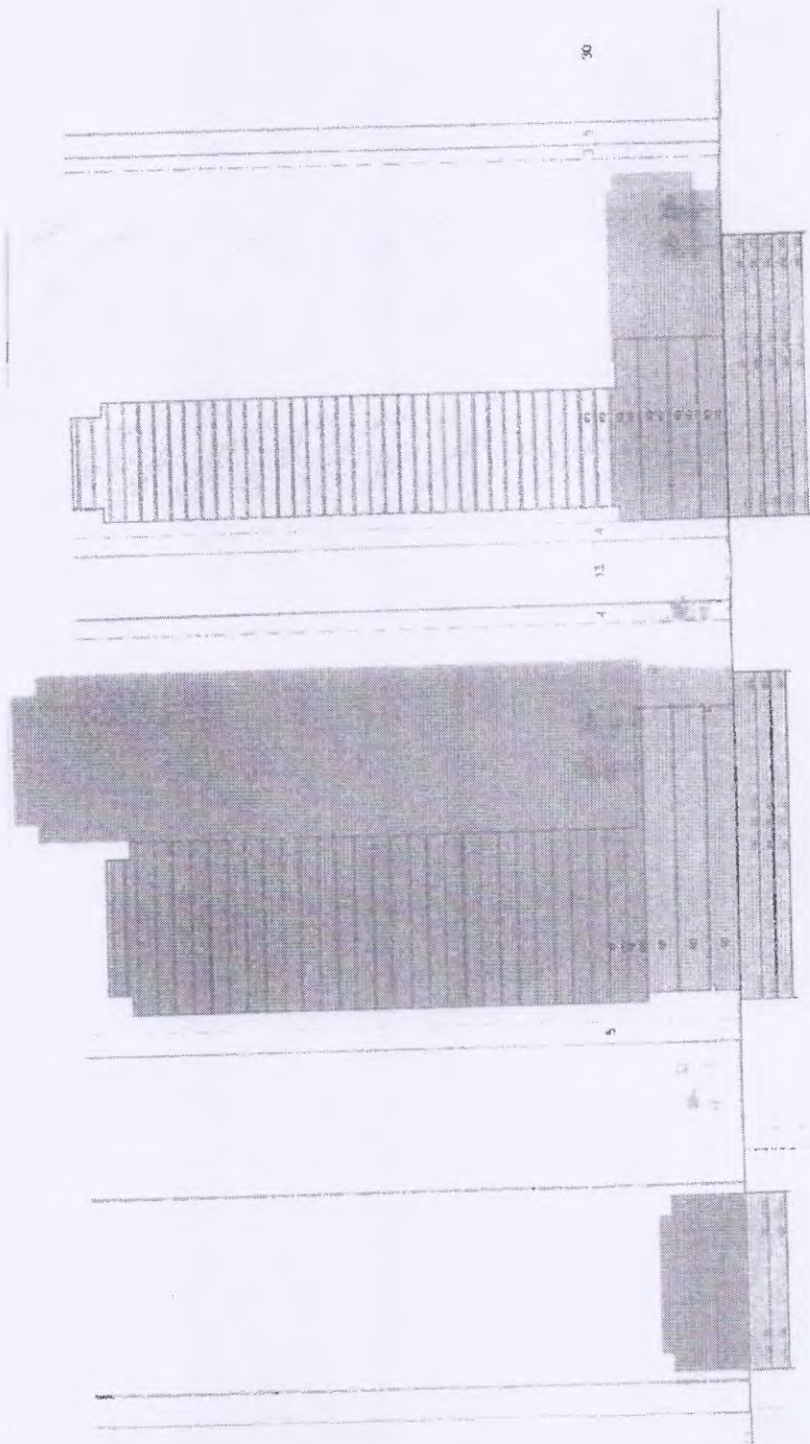
חפץ ייחודי ובניה בע"מ

ח.פ. 514997758

8

מתחם הקוממיות | בי/631

- 500 יח"ד מתוכן 150 לדיוור מיוחד
- (השכרה, מעונות, דיוור מוגן)
- 53,000 מ"ר עיקר תעסוקה
- 6,000 מ"ר עיקר למסחר
- שטחים ציבוריים
- מתקן הנדסי (בביצוע)
- עד 42 ק'



20

19

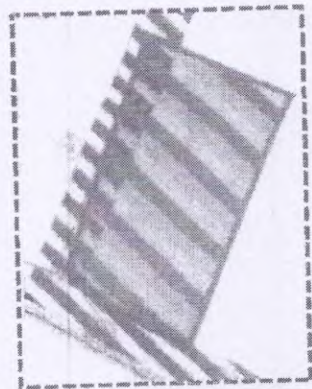
מגדלי בת הים
אופק ימזום ודניה בע"מ
ח.פ. 514997758

13

20

13

13



520/ב

- אושרה בשנת 2013
- ייעוד משולב, דרג מתאר
- מגרש עתידי ביישוב תעסוקה ומסחר
- יהיה בשטח 3.558 ד'

מנדלי בת הים
אופק ייזום ובניה בע"מ
519997758 ח.פ.

מתחם הקוממיות | בי/631

- 500 יח"ד מחוץ 150 לדיוור מיוחד
- (השכרה, מעשות, דיוור מוגן)
- 53,000 מ"ר עיקרי תעסוקה
- 6,000 מ"ר עיקרי למסחר
- שטחים ציבוריים
- מותקן הנדסי (בביצוע)
- עד 42 ק'



מתחם המלאכה | מצב קיים
• מלאכה ומסחר



מגדלי בת הים
אופק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758

8

מתחם המלאכה | בי/631

- 9.4 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- כ-46,000 מ"ר
- עד 9 ק'

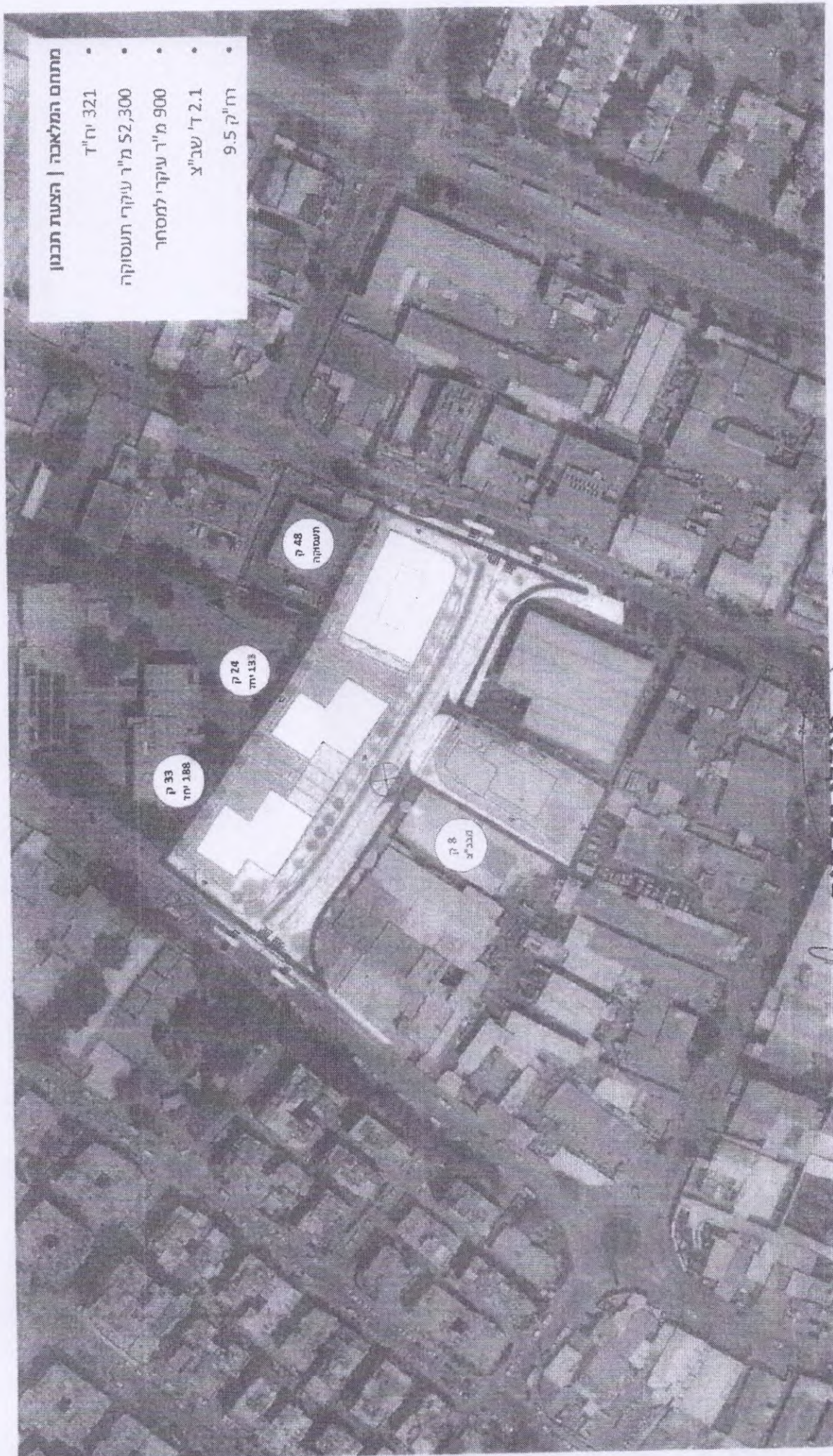
מגדלי בת הים
אופק יזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758



מתחם המלאכה | ב' 631

- 9.4 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- כ-46,000 מ"ר
- עד 9 ק'

מגדלי בת הים
אופק יאזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514997758



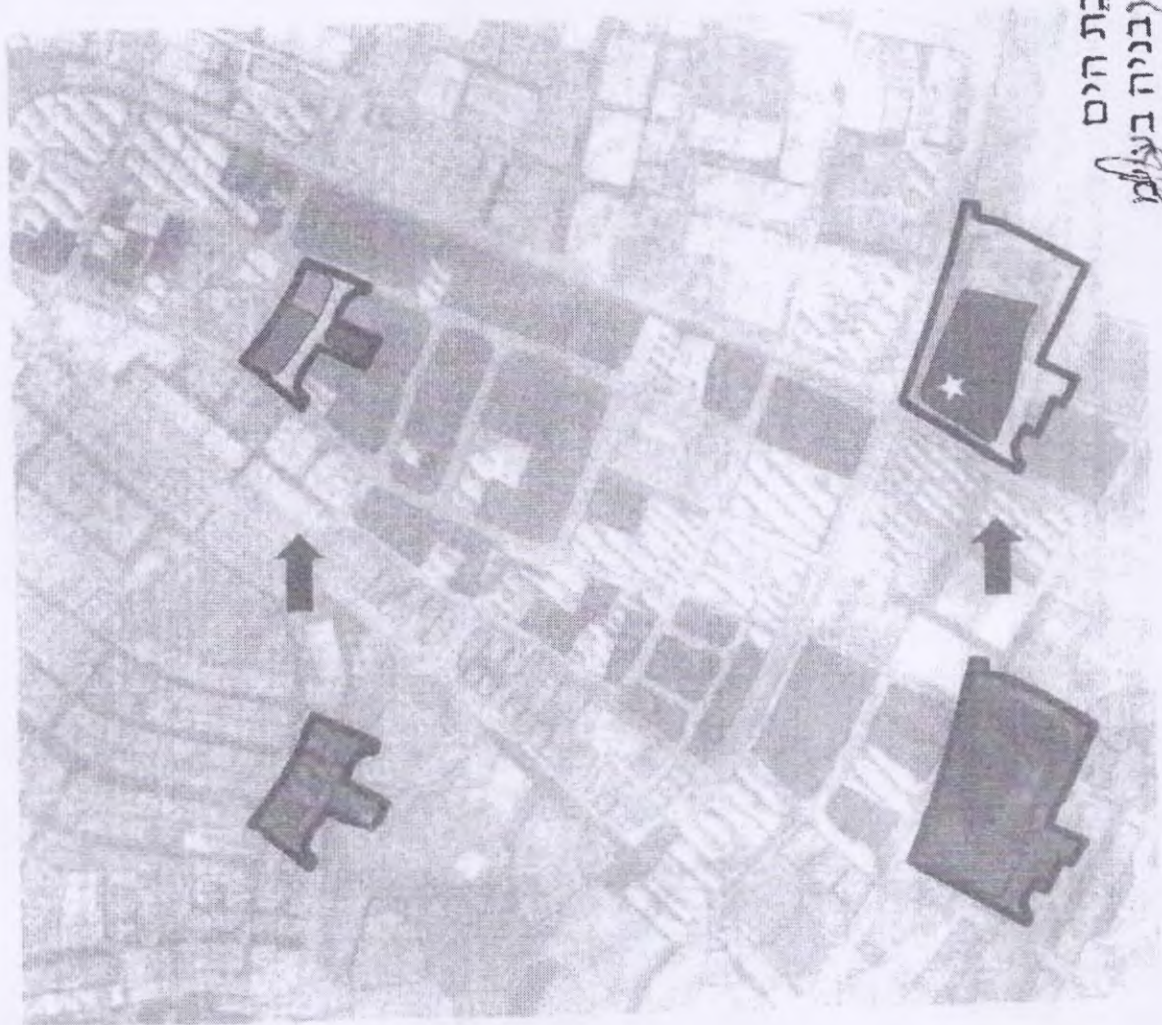
מחזם המלאכה | הצעת תכנון

- 321 יח"ד
- 52,300 מ"ר עיקרי תעסוקה
- 900 מ"ר עיקרי למסחר
- 2.1 ד' שב"צ
- 9.5 ק"מ

מגדלי בתי חיים

אופק יזמים ובניה בע"מ

ח.פ. 514997758



מגדלי בת הים

אופק ייזום ובניה בע"מ
הח' 514997758

8

יחס	מצב מוצע	מצב מאושר	מאן שטחי יעד
36%-	4.7	7.4	מגורים
59%-	2.7	6.6	תעסוקה
41%	28.3	20.1	שטח יח"א/יט"פ
0%	7.5	7.5	מתקן הובסי
8%-	18.1	19.7	דרכים
0%	61.3	61.3	סה"כ

יחס	מצב מוצע	מצב מאושר	זכויות בניה
36%-	321	500	מגורים, יח"ד
20%-	80	100	שטח יח"ד ממוצעת פלד', מ"ו
51%-	35298	71500	מגורים, מ"ר עילי
33%-	52147	77865	תעסוקה, מ"ר עילי
92%-	800	9600	מסחר, מ"ר
44%-	88245	158965	סה"כ שטחי בנין סחירים, מ"ר
	40%	45%	תמחיל מגורים

☆ זכויות לעירייה לפי בי/520

מתחם המלאכה | הצעת תכנון

- ד"ח 321
- 52,300 מ"ר עיקרי תעסוקה
- 900 מ"ר עיקרי למסחר
- 2.1 ד' שב"צ
- 9.5 ק"מ



שטח יח"ד ממוצעת פלדלת	יח"ד ציפיות	מס' יח"ד	רח"ק	סה"כ שטח בנוי, מ"ר	שטח מבנים ומוסדות ציבור	שטח מסחר, מ"ר	שטח תעסוקה, מ"ר	סה"כ שטח למגורים	שטח שירות משותף, מ"ר	שטח מגורים, מ"ר	שטח המגרש, ד'	מגרש
80.0	72.3	188	8.0	20873	0	200		20673	5640	15033	2.6	מגורים מערבי
80.0	62.4	133	7.0	14825	0	200		14625	3990	10635	2.13	מגורים מרכזי
			19.5	52547	0	400	52147				2.7	תעסוקה מורחי
			4.0	8240	8240	0	0				2.06	שטח למרכז ציבור
			0.0	0	0	0	0				0.678	ד"ח מוצעת לפי ב"מ 631/
80.0	67.9	321	9.5	96485	8240	800	52147	35298	9951	25668	10.168	סה"כ

מגדלי בת הים
אופק ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514797758

8

3

תוכנית ב.י. 579 – מתחם אוסקר שינדלר

רקע כללי:

- התכנית ממוקמת בצפון מערב העיר בין רחוב אוסקר שינדלר לבין רחוב יורדי הים.
- מטרת התכנית הינה יצירת מתחם הקושר את קצהו המערבי של רחוב עליה ב' עם חוף הים אמצעות עירוב שימושים ויצירת גישה נוחה לים.
- עירוב השימושים יכלול מגורים, שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור לרווחת התושבים
- התוכנית כוללת איחוד מגרשים ושינויי ייעודם ממגורים מיוחד ושצ"פ ליעוד של מגורים ויעוד של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- התכנית מציעה הקמת מבני ציבור ומסחר בחזית לרחוב יורדי הים, ובצמוד להם שטח שישמש כשצ"פ.
- על רחוב אוסקר שינדלר יוקמו שני בנייני מגורים הכוללים 92 יח"ד במבנים של: קומת קרקע, 14 קומות מגורים ופתרון חניה תת קרקעית.
- מגרש המגורים יכיל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב אוסקר שינדלר לכיוון רחובי יורדי הים
- השטח הציבורי ישמש ככיכר עירונית הצופה אל הים ויכלול פיתוח ושטח שימושים ייחודיים לרווחת הציבור, כולל מעבר להולכי רגל.

חילופי שטחים בין קרקע עירונית לקרקע פרטית:

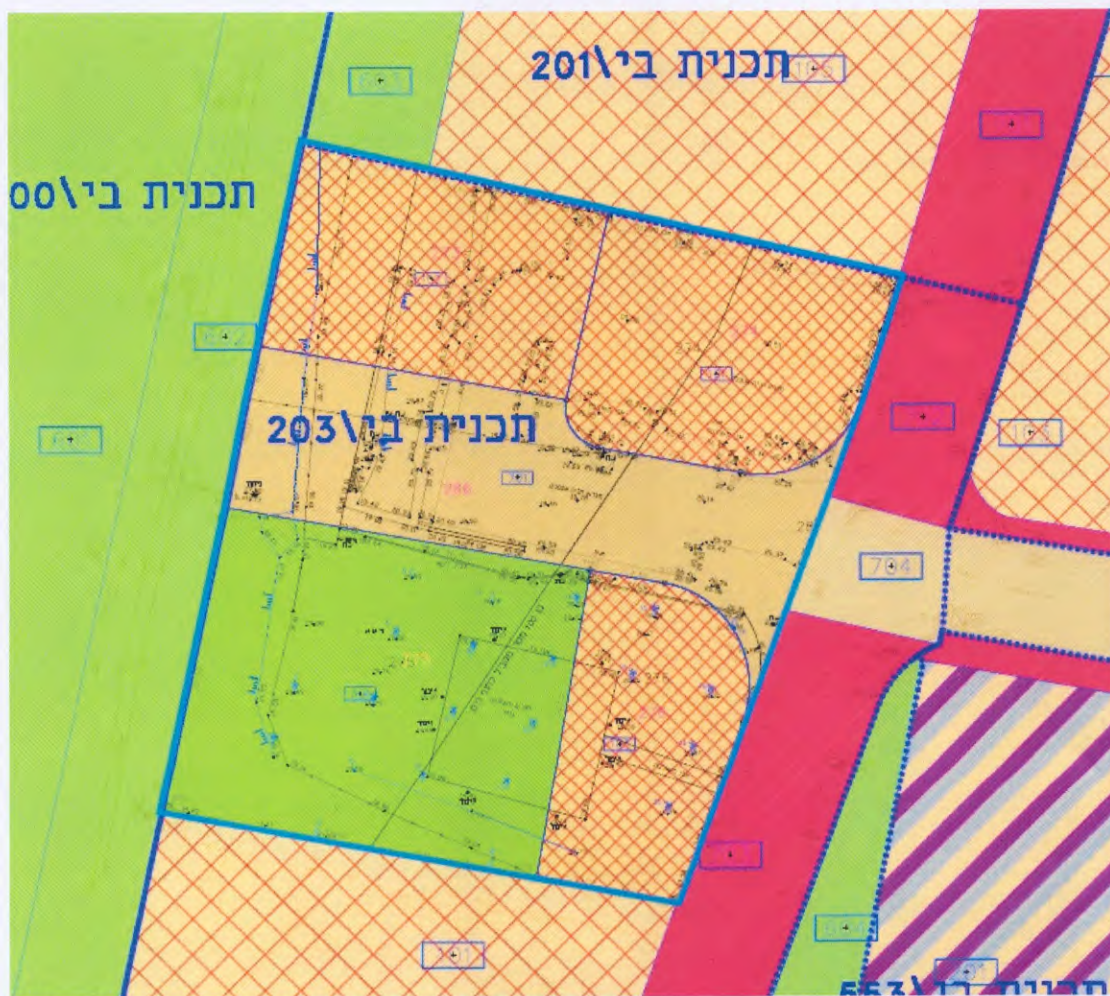
- סך השטחים בייעוד ציבורי נשמר (סה"כ 1,939 מ"ר)
- ייעוד הקרקעות מושבח ביחס לקיים (במצב הנכנס דרך ושצ"פ, במצב המוצע שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור)
- מיקום השטחים מצוין לכיוון מערב, בכפוף לכך שמוסדות התכנון יאשרו את הבינוי המוצע לרבות כניסה לקו ה- 100 מ'.

3.2 טבלת שטחים

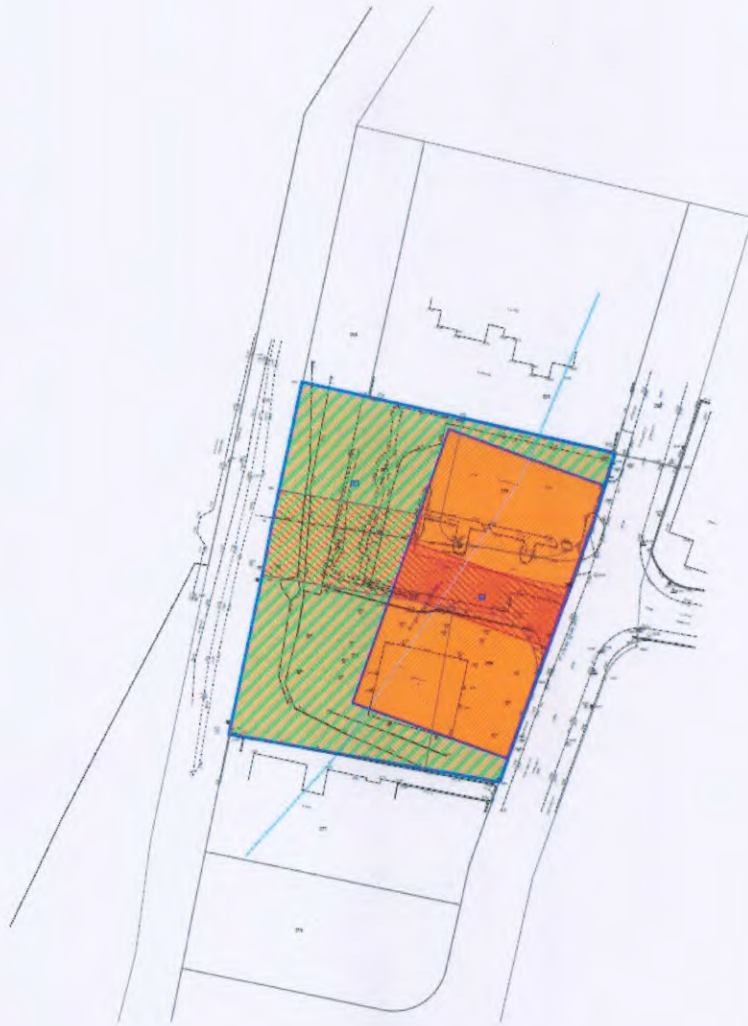
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	842.95	23.48
מגורים מיוחד	1,651.56	46
שצי"פ	1,096.2	30.53
סה"כ	3,590.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,651.34	45.99
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,939.27	54.01
סה"כ	3,590.62	100

תשריט מאושר:



תשריט מוצע:



שירה שפרכר | מנהלת אגף התכנון ואדריכלית העיר | עיריית
בת-ים

טלפון: 03-5556038 | פקס: 03-5556089

אתר: www.bat-yam.muni.il | כתובת: סטרומה 1 |     מדפיסים רק אם חייבים



הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0717900

בי-579 מתחם אוסקר שינדלר, בת ים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000983393/310>

התכנית ממקומת בצפון מערב העיר לאורך קו 100 מ' המקביל לקו חוף הים, בין רחוב אוסקר שינדלר לבין רחוב יורדי הים.

מטרת התכנית הינה יצירת מתחם הקושר את קצהו המערבי של רחוב עליה ב' עם חוף הים אמצעות עירוב שימושים ויצירת גישה נוחה לים.

עירוב השימושים יכלול מגורים, שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור לרווחת התושבים.

התוכנית כוללת איחוד מגרשים ושינויי יעודם ממגורים מיוחד ושצ"פ ליעוד של מגורים ויעוד של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מציעה הקמת מבני ציבור ומסחר בחזית לרחוב יורדי הים, ובצמוד להם שטח שישמש כשצ"פ.

על רחוב אוסקר שינדלר יוקמו שני בנייני מגורים הכוללים קומת קרקע, 14 קומות מגורים ופתרון חניה תת קרקעית.

מגרש המגורים יכיל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב אוסקר שינדלר לכיוון רחובי יורדי הים.

השטח הציבורי ישמש ככיכר עירונית הצופה אל הים ויכלול פיתוח ושטח שימושים ייחודיים לרווחת הציבור, כולל מעבר להולכי רגל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית בי-579 מתחם אוסקר שינדלר, בת ים

מספר התכנית 502-0717900

1.2 שטח התכנית 3.590 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175828
קואורדינאטה Y	659828

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בין הרחובות אוסקר שינדלר ממזרח ורחוב יורדי הים ממערב

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	שינדלר אוסקר	12	
בת ים	שינדלר אוסקר	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק	273-276	286

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/13/ ים - תיכון</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	2954			25/08/1983
<u>תמא/34/ ב/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>בי/2/ א</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/2/ א. הוראות תכנית בי/2/ א תחולנה על תכנית זו.	1738	2189		15/07/1971
<u>בי/200</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/200. הוראות תכנית בי/200 תחולנה על תכנית זו.	3108			14/10/1984
<u>בי/201</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/201. הוראות תכנית בי/201 תחולנה על תכנית זו.	2740			27/08/1981
<u>בי/203</u>	החלפה	עבור גוש 7146 חלקות 273, 274, 275 ו-286 שבתחום התוכנית בלבד	3214	2705		04/06/1985
<u>בי/328</u>	החלפה		3248	3352		15/09/1985
<u>בי/328/ ב</u>	החלפה		4197	2496		03/03/1994

01/03/1988		856	3528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 339. הוראות תכנית בי/ 339 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>בי/ 339</u>
30/03/1989			3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 344 / א. הוראות תכנית בי/ 344 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>בי/ 344 / א</u>
01/03/2001		1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403. הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>בי/ 403</u>
03/07/1997		4365	4540	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>בי/ 377</u>
20/04/1962			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 69. הוראות תכנית בי/ 69 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>בי/ 69</u>

מסמכי התכנית

1.7

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ג'ראר גל אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ג'ראר גל אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16:01 21/05/2025	ג'ראר גל אור	20/05/2025	1	1: 250	רקע	אדריכלות
לא		16:03 21/05/2025	נגה אלטר	11/05/2025	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	06:25 12/12/2019	ניסים פינס	10/09/2019	4	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16:04 21/05/2025	דוד בז'ראנו	20/05/2025	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		10:00 13/10/2020	ג'ראר גל אור	13/10/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1

מגיש התכנית

1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		וועדה מקומית לתכנון ובניה בת-ים		בת ים		1	03-5556037	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סטרומה 1 בת ים.

יזם

1.8.2

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	עידו יוסקוביץ		מאורות נכסים השס"ח בע"מ	בת ים	האורגים	1		idoyosko@gmail.com

עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גראר גל אור	83970	גל אור פישביין אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	טברסקי	9	03-7294900	gerar@gf2005.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	מנור אלטר		אלטר תכנון נוף ובניה	אריאל	(1)		03-9060660	

noga@alter-noga.co.il	03-9366805	23	המלאכה		ראש העין	אלתר תכנון נוף ובניה ירוקה בע"מ	40710	נגה אלתר	יועץ נופי	אדריכלית
david_bez@bezeqint.net	08-9721106	8	מגדל המנורה		מודיעין- מכבים- רעות	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	66722	דוד בז'ראנו	מהנדס	תנועה
ddc_il@yahoo.com	03-9417011	27	לח"י		בני ברק	דיאמנט ליברמן מדידות	497	מאיר ליברמן	מודד	מודד
nissim@agro-up.net	03-9675499		(2)		בית חנן	אגרו-אפ ניסים פינס אגרונום מוסמך		ניסים פינס	אגרונום	

(1) כתובת: ת.ד. 6060.

(2) כתובת: ת.ד. 131 בין חנן.

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

עירוב שימושים של מגורים, שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור פתרוניות חניה תת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה למגרשי מגורים, שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור.
- ג. קביעת כמות יח"ד למגורים.
- ד. קביעת הוראות וזכויות בניה לפתרוניות חניה, כניסות ויציאות למגרשים, אספקה ופינוי אשפה.
- ה. קביעת קווי בנין.
- ו. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ביעוד המגורים
- ז. קביעת מעברים להולכי רגל

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	101	דרך / מסילה לביטול
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901	דרך / מסילה לביטול
		זכות מעבר למעבר רגלי
		זכות מעבר למעבר רגלי
		תחום חוף ים
		תחום חוף ים

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	842.95	23.48
מגורים מיוחד	1,651.56	46
שצ"פ	1,096.2	30.53
סה"כ	3,590.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,651.34	45.99
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,939.27	54.01
סה"כ	3,590.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. שימושים למגורים, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים ג. מחסנים ד. חניון תת קרקעי
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול מגרש אחורי וצידי ב. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.50 ברוטו. ג. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.50 ברוטו. ד. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט ה. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ו. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 10 מטרים. ז. מפלס הכניסה הקובעת יקבע ביחס לרחוב אוסקר שינדלר
ב	מרתפים א. התכנית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 100% משטח המגרש. ב. המרתפים יתוכננו באופו שיבטיח בטי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים בהתאם לתוכנית העיצוב והפיתוח.
ג	זכות מעבר סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי א. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. ב. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תוכנית עיצוב אדריכלי. ג. יותר מעבר גם לאופניים בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי.
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שטחים פתוחים רחבה עירונית שימושים לצרכי ציבור כפי שיוגדרו ע"י עיריית בת-ים מעבר חופשי להולכי רגל
4.2.2	הוראות

א	בינוי ו/או פיתוח א. מפלס הכניסה הקובעת יקבע ביחס לרחוב יורדי הים ב. יתאפשר מעבר להולכי רגל דרך המבנה הציבורי
---	--

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

קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) מותא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מספר	קובע				מתחת לכניסה הקובעות		מעל הכניסה הקובעות							
									מספר	קובע	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	0	0	0	5	(2) 14	58	92	65	22855	8255	4600	(1) 10000	1651	101	מגורים	מגורים ד'		
	0	0	0		(3) 3	13.5		40	1335		335	1000	1939	901	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
1104	101 901	מגורים שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד' שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל 100 מ"ר עבור מועדון דיירים.
- (2) ק+14. תותר קומה טכנית נוספת למתקנים על הגג.
- (3) 2+ק.

6. הוראות נוספות	6.
6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול את הנושאים הבאים : א. מיקום וגובה המבנים, מפלסים בפיתוח שטח ובקומת הקרקע. ב. מיקום כניסות ויציאות לחניון. ג. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית. ד. אופן הטיפול בשטחים הפתוחים לרבות גינות, נטיעות עצים, הצללות, פיתוח מדרכות וכו'. ה. הגדרת מיקומה של זיקת ההנאה והחיבורים בין השטחים הפתוחים לצורך נגישות מקסימאלית כמסומן בתשריט התכנית. ו. גובה הקומות הטכניות יקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. ז. חומרי גמר.	
6.2 חניה	6.2
א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. ג. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים יקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.	
6.3 איכות הסביבה	6.3
1. פינוי אשפה א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור ואופן פינוי האשפה. 2. עצים בוגרים א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/ להעתיק עצים בוגרים. ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות. 3. צמצום תופעת אי החום העירוני א. ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמין גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.	
6.4 ניהול מי נגר	6.4
א. מתוך שטח התוכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ממגרשי המגורים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ב. מוסכם כי מגרש המגורים לא ידרש לשטחי חלחול נוספים. ג. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. ד. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה	

6.5	פסולת בניין
	א. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

6.6	פיתוח סביבתי
	א. תותר בניית גדרות למניעת נפילות והפרשי גבהים בשטח התוכנית ובין שטח התוכנית והמגרשים השכנים. ב. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים החשופים לציבור, ולא לאורך חזיתות הבניינים לרחוב אוסקר שינדלר, למעט כניסות ויציאות לחניון וגישה למתקנים טכניים. ג. חומרי גמר לבניינים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.

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

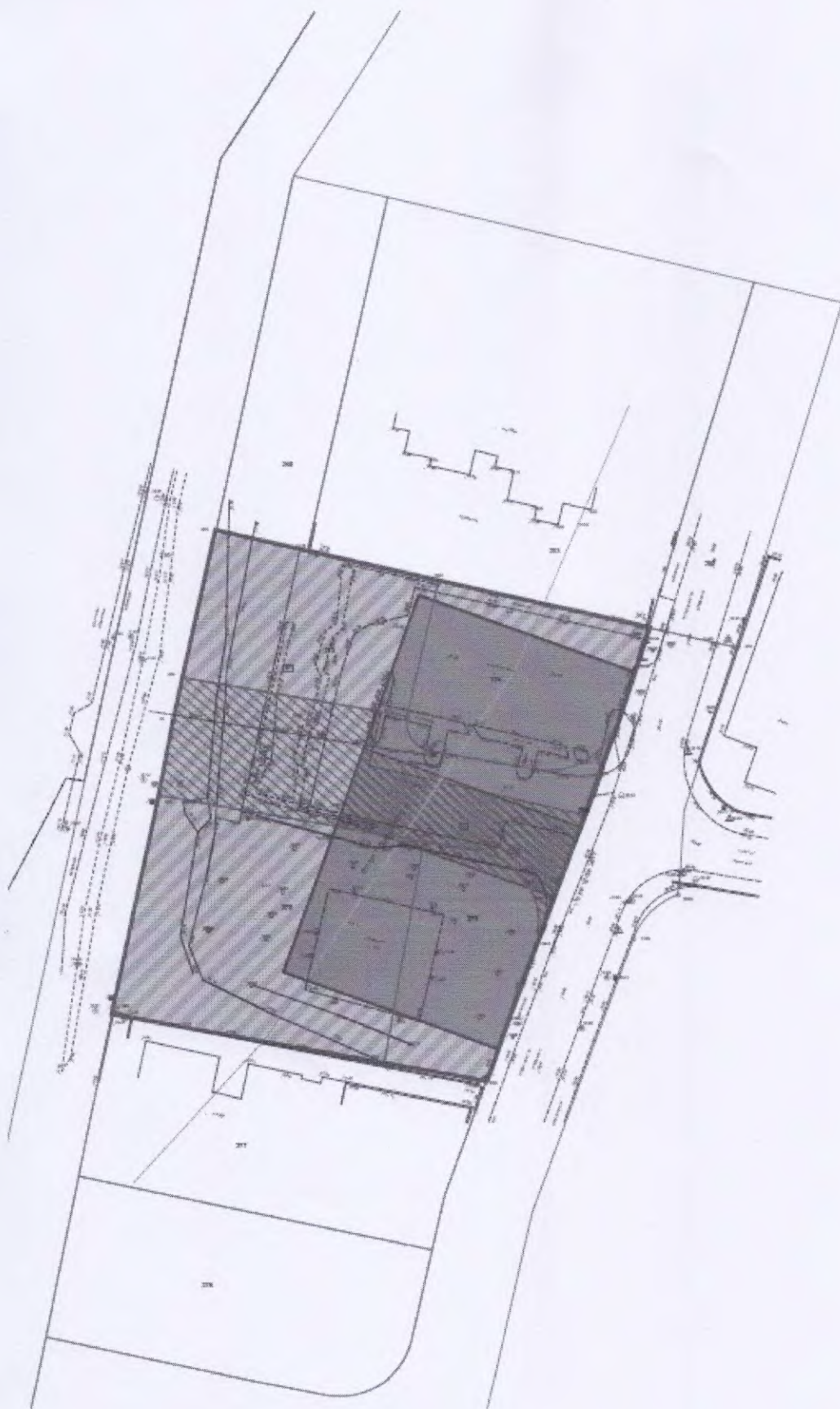
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	ללא התניה, כל מתחם יכול להתממש באופן עצמאי

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



3.2 טבלת שטחים

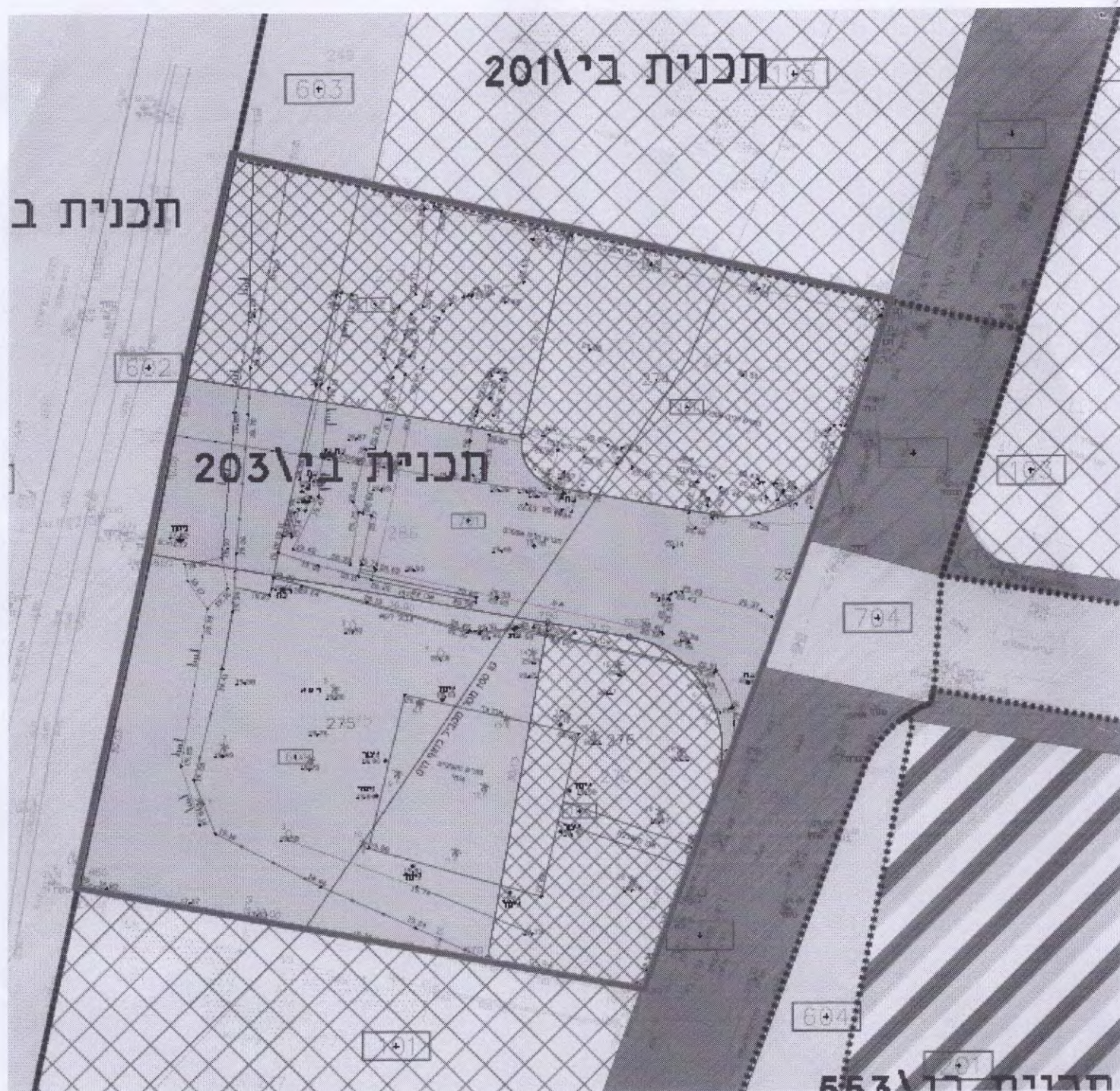
מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
23.48	842.95	דרך מאושרת
46	1,651.56	מגורים מיוחד
30.53	1,096.2	שצ"פ
100	3,590.71	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
45.99	1,651.34	מגורים די
54.01	1,939.27	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	3,590.62	סה"כ

תשריט מאושר:



תשריט מוצע: