

# עיריית תל-אביב יפו

## מכרז פומבי מס' 119/2020

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב, המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ולמכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב, המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

חודש דצמבר שנת 2020

**מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

**חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים**

	-	תיאור כללי	פרק א'
	-	תנאי המכרז	פרק ב'
	-	נספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף במכרז;	נספחים:
	-	נספח מס' 2 למכרז - נוסח ערבות המכרז (זכויות לבניית יחידות דיור במגרשים 5א ו-5ב);	
	-	נספח מס' 2ב למכרז - נוסח ערבות המכרז (זכויות לבניית יחידות דיור במגרשים 6א ו-6ב);	
	-	נספח מס' 3 למכרז - רשימת בנקים וחברות ביטוח להנפקת ערבות;	
	-	נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי;	
	-	נספח מס' 5 למכרז - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (זכויות לבניית יחידות דיור במגרשים 5א ו-5ב);	
	-	נספח מס' 6 למכרז - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (זכויות לבניית יחידות דיור במגרשים 6א ו-6ב);	
	-	נספח מס' 7 למכרז - תקנון תכנית מתאר מקומית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל";	
	-	נספח מס' 8 למכרז - העמודים הרלוונטיים לממכר, מתוך לוח הקצאות וטבלת איזון תכנית תא/1770א' "בבלי-דקל";	
	-	נספח מס' 9 למכרז - תיאור מצב המחזיקים והפינויים בתחום תכנית תא/1770א' "בבלי-דקל" נכון למועד פרסום המכרז;	
	-	נספח מס' 10 למכרז - הסכם מיום 01.07.2013 בין עיריית תל אביב-יפו לבין חלק מבעלי הזכויות במקרקעין נשוא תכנית 1770א';	

**חלק ב' – חוזה המכר**

	-	נספח מס' 11 למכרז - נוסח חוזה המכר;	נספחים:
--	---	-------------------------------------	---------

**נספחים לחוזה המכר:**

	-	נספח מס' 1 לחוזה המכר - תשריט מגרשים 5א ו-5ב;
	-	נספח מס' 2 לחוזה המכר - תשריט מגרשים 6א ו-6ב;
	-	נספח מס' 3 לחוזה המכר - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר;
	-	נספח מס' 3ב לחוזה המכר - נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עמו ייחתם חוזה המכר הינו תאגיד);
	-	נספח מס' 4 לחוזה המכר - נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי;

# חלק א' של המכרז

## תיאור כללי תנאי המכרז ונספחים

## פרק א' - כללי

### מכרז פומבי מס' 119/2020

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' 1770א' "בבלי-דקל"

- עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקות 27, 60, 433, 468, 470 [מכוח זכויות העירייה בחלקה זו מוקצות זכויות גם במגרש 5 וגם במגרש 6], 493, 495, 530, 542 ושל חלקי חלקות 29, 50, 287, 290, 293, 296 בגוש 6107 ("החלקות").
  - בהתאם לטבלת הקצאות ולוח איזון המהווה נספח לתכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל", לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, במתחם בבלי-דקל בתל-אביב יפו ("תכנית 1770א"), הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקות, זכויות, בין היתר:
    - בחלק ממגרש 5א' כהגדרתו בתכנית 1770א', התחום בקו כחול מעובה בתשריט המצורף **נספח מס' 1 לחוזה המכר, נספח מס' 11** למכרז ("מגרש 5א").
    - בחלק ממגרש 5ב' כהגדרתו בתכנית 1770א', התחום בקו כחול מעובה בתשריט המצורף **נספח מס' 1 לחוזה המכר, נספח מס' 11** למכרז ("מגרש 5ב").
    - בחלק ממגרש 6א' כהגדרתו בתכנית 1770א', התחום בקו כחול מעובה בתשריט המצורף **נספח מס' 2 לחוזה המכר, נספח מס' 11** למכרז ("מגרש 6א").
    - בחלק ממגרש 6ב' כהגדרתו בתכנית 1770א', התחום בקו כחול מעובה בתשריט המצורף **נספח מס' 2 לחוזה המכר, נספח מס' 11** למכרז ("מגרש 6ב").(מגרשים 5א, 5ב ו-6א, 6ב יקראו ביחד: "המגרשים").
  - זכויות העירייה במגרשים 5א ו-5ב, על פי תכנית 1770א', מקנות לעירייה, על פי לוח ההקצאות, זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור (מתוך 99) ("זכויות העירייה ליחידות הדיור במגרש 5"). בהתאם להערה בעמוד 7 ללוח הקצאות, **נספח מס' 8 למכרז**, העירייה, כחלק מכלל הבעלים בתחום התכנית 1770א', זכאית לקבל חלק מהזכויות ביתרת יחידות הדיור במגרש 6א (9.71 יח"ד), ביחד עם כלל הבעלים בתחום התכנית 1770א', ככל שתוקצינה ("זכויות העירייה ביתרת יחידות הדיור במגרש 6א"). זכויות העירייה במגרשים 6א ו-6ב, על פי תכנית 1770א', מקנות לעירייה, על פי לוח ההקצאות, זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור (מתוך 104.29) וכן זכויות ביתרת יחידות הדיור במגרש 6א, כמפורט להלן ("זכויות העירייה ליחידות הדיור במגרש 6").
  - העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 5 ו/או לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 6 ("הממכר"), בתנאי מכרז זה וכמפורט בחוזה המכר **נספח מס' 11** למכרז ("חוזה המכר"). למען הסר ספק יובהר כי מגרשים 5א' ומגרש 5ב' נמכרים, בהתאם ובכפוף לתנאי מכרז זה, לרבות חוזה המכר המצורף לו, כמקשה אחת. מגרשים 6א ו-6ב נמכרים, בהתאם ובכפוף לתנאי מכרז זה, לרבות חוזה המכר המצורף לו, כמקשה אחת. לא תתקבלנה הצעות לרכישת מגרש 5א' בנפרד ממגרש 5ב' וכן לא תתקבלנה הצעות לרכישת מגרש 6א' בנפרד ממגרש 6ב'.
  - מובא לידיעת המשתתפים במכרז, כי קיימים במגרשים מחזיקים ("המחזיקים במגרשים"), אשר האחריות לפינויים חלה על חברות "אלעד ישראל מגורים בע"מ" ו"א.מ.ת.ש השקעות בע"מ" (ביחד: "קבוצת אלעד") וזאת, על פי ההסכם מיום 01.07.2013 בין העירייה לבין בעלי זכויות במתחם תכנית 1770א' ("ההסכם הבעלים") **נספח מס' 10** למכרז, וכן על פי המתווה שקיבל תוקף פסק דין ביום 20.03.2019 בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו ("המתווה"). תיאור מצב המחזיקים והפינויים בתחום תכנית תא/1770א' "בבלי-דקל" נכון למועד פרסום המכרז ("נספח הפינויים") מצ"ב **נספח מס' 9** למכרז.
- בהתאם להסכם הבעלים ולמתווה, לאחר חתימת חוזה המכר/חוזה המכר עם הזוכה/הזוכים, כהגדרתם להלן, תסמך העירייה, כבעלים רשום בחלקות, את הזוכה/הזוכים, לפעול בנעליה, בכל הנוגע לפינוי המגרש הרלוונטי, לפי העניין, ותמחה את זכויותיה לפינוי המגרשים על פי ההסכם הבעלים, לזוכה/ים, לפי העניין. העירייה תשתף פעולה, ככל שהדבר יידרש על פי הדין, בקשר עם פינוי המחזיקים, בהתאם להסכם הבעלים ולמתווה, בכפוף לכך שלא תוטל עליה כל אחריות ו/או חובה לשאת בכל תשלום, הוצאה, דמי נזק ו/או פיצוי

מכל סוג שהוא למחזיקים ובכפוף לכך, שהזוכה/זוכים, ישפה/ישפו את העירייה, בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שתהיה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר לכך. מובהר, כי לבד משיתוף פעולה מצד העירייה, ככל שיידרש כאמור על פי הדין, לא תחול על העירייה ו/או מי מטעמה, חובת פינוי מחזיקים ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם האמור לעיל.

6. המשתתף במכרז יהיה רשאי להגיש הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות הדיור במגרש 5 ו/או לרכישת זכויות העירייה ליחידות הדיור במגרש 6. מובהר, כי במקרה בו משתתף במכרז יגיש יותר מאחת מבין שתי ההצעות אותן ניתן להגיש למכרז, תהיה זכאית העירייה להכריז על הצעתו כהצעה זוכה לגבי אחת מהצעותיו, או לגבי כל הצעותיו, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולהוראות המכרז, ובהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה.

7. מובא לידיעת המשתתפים במכרז, כי מכוח זכויות העירייה בחלקה מספר 470, הוקצו לעירייה זכויות הן במגרש 5 והן במגרש 6. ככל והצעתו של משתתף במכרז תוכרז כהצעה הזוכה לגבי אחד המגרשים בלבד, אזי, עד למועד רישום כל אחד מהמגרשים, כיחידת רישום נפרדת, בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב הזוכה אשר הצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה לגבי אחד המגרשים, כאמור, לשותף פעולה ולחתום על כל מסמך, כתוצאה ובקשר לאמור לעיל, בכל מקרה שבו יידרש על פי הדין או על פי דרישת גורם מממן, עם הזוכה אשר הצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה לגבי המגרש השני.

8. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז, לגבי אחד או יותר מן המגרשים ("הזוכה") כמפורט במסמכי המכרז, תמכור לו העירייה את מלוא הזכויות בממכר, כמפורט בחוזה המכר. חוזה המכר יחתם, בין העירייה לבין הזוכה, ביחס למכירת זכויות העירייה, לגביהן הוכרזה הצעתו כהצעה הזוכה, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה המכר טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין.

#### 9. עיון במסמכי המכרז ורכישתם

9.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש אותם, באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו, **תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים)**, כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה.

9.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני של עיריית תל אביב יפו, ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.

9.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם, ניתן לפנות למשרדי אגף נכסי העירייה, לגבי מירית איב רוזנבאום בטלפון 03-7241457, או באמצעות פקסימיליה מס' 03-7242751 או לדוא"ל [basan\\_m@tel-aviv.gov.il](mailto:basan_m@tel-aviv.gov.il), אגף נכסי העירייה, בימים א' - ה', בין שעות 08:00 – 15:00.

#### 10. כנס משתתפים במכרז, עיון במסמכי המכרז, ושאלות הבהרה

10.1 כנס משתתפים במכרז ייערך **ביום 14 לחודש דצמבר שנת 2020 בשעה 12:00** באמצעות מפגש **"ZOOM" (meeting id (85002225056) ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.**

10.2 ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם וללא תשלום באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו: <http://www.tel-aviv.gov.il>

10.3 לאחר שעיינו בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו רכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.7 לפרק ב' למכרז, כשהכול חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

10.4 שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למונח המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי המכרז ובכתב בלבד וזאת, לא יאוחר **מיום 20 לחודש דצמבר שנת 2020 שעה 12:00** תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי המכרז בצירוף השאלות שנשאלו בכתב.

למען הסר ספק, העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת הליך מתן התשובות המתואר לעיל.

10.5 את השאלות וההבהרות יש להפנות לגבי מירית איב רוזנבאום, אגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה מס' 03-7242751, בימים א' - ה' בין השעות 08:00 – 15:00.

#### 11. מועד הגשת ההצעות

המשתתף במכרז ידפיס ויגיש שני עותקים זהים של חוברת המכרז וכל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 8.7 לפרק ב' למכרז. יש להכניס למעטפה עליה יודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

את המעטפה הסגורה יש למסור במסירה יזנית לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין, תל-אביב, עד ליום 24 לחודש ינואר שנת 2021 בשעה 14:00 ("המועד הקובע").

## פרק ב' - תנאי המכרז

### מכרז פומבי מס' 119/2020

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

#### 1. כללי

1.1 המגרשים נמצאים במתחם בבלי-דקל תל אביב, ומהווים חלק ממתחם מגורים לפי תכנית 1770 א' בשוליים הדרומיים של שכונת בבלי. המגרשים ממוקמים באגפו הצפוני של רח' גורן, מזרחית לדרך נמיר. על המגרשים חלות, בין היתר, הוראות תכנית מתאר מקומית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל", אשר אושרה למתן תוקף ביום 28.03.2005.

כל התכניות החלות על המגרשים, נכון למועד הקובע, לרבות התכנית הנזכרת לעיל ייקראו להלן: "התב"ע".

1.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני, הפיזי והמשפטי החל על המגרשים וזאת, מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 2 להלן.

1.3 לאחר מילוי כל התחייבויות הזוכה על פי מסמכי המכרז ולאחר שהמגרשים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, כחלקת רישום נפרדת ולאחר שהבניינים אשר ייבנו על המגרשים ואשר יכללו את הממכר יירשמו כבית משותף, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בממכר ע"ש הזוכה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הזוכה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הזוכה על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבונו. העירייה אינה אחראית ולא תהיה אחראית, לרישום המגרשים כחלקות רישום נפרדות ו/או לרישום הבניינים אשר ייבנו, ככל שייבנו, על המגרשים כבתים משותפים ולזוכה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגין כך.

#### 2. בדיקות המשתתף במכרז

2.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרשים, מיקומם, סביבתם ומצבם והרישום לגבי החלקות, מכוחן הוקצו לעירייה זכויות במגרשים, בלשכת רישום המקרקעין. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרשים ולממכר אצל הרשויות השונות ואת כל התכניות והמידע התכנוני החלים על המגרשים והממכר, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרשים, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרשים ובממכר.

2.2 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למגרשים ו/או לממכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המגרשים מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראית על דיוקם, או על שלמותם.

2.3 המשתתף במכרז מצהיר כי ידוע לו שקיימים מחזיקים במגרשים, כמפורט בסעיף 5 לפרק א למכרז, כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביצע את כל הבדיקות בקשר לכך וכי ידוע לו שבהתאם להסכם הבעלים ולמתווה, לאחר חתימת חוזה/חוזה המכר עם הזוכה/הזוכים, כהגדרתם להלן, תסמך העירייה, כבעלים רשום בחלקות, את הזוכה/זוכים, לפעול בנעליה, בכל הנוגע לפינוי המגרש הרלוונטי, לפי העניין, ותמחה את זכויותיה לפינוי המגרש/ים על פי הסכם הבעלים, לזוכה/ים, לפי העניין. כן מצהיר המשתתף במכרז כי הובהר לו וידוע לו שהעירייה תשתף פעולה, ככל שהדבר יידרש על פי הדין, בקשר עם פינוי המחזיקים, בהתאם להסכם הבעלים ולמתווה, בכפוף לכך שלא תוטל על העירייה כל אחריות ו/או חובה לשאת בכל תשלום, הוצאה, דמי נזק ו/או פיצוי מכל סוג שהוא למחזיקים ובכפוף לכך, שהזוכה/זוכים, ישפה/ישפו את העירייה, בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר לכך. מובהר, כי לבד משיתוף

פעולה מצד העירייה, ככל שיידרש כאמור על פי הדין, לא תחול על העירייה ו/או מי מטעמה, חובת פינוי מחזיקים ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם האמור לעיל.

2.4. בנוסף, העירייה ו/או הבאים מכוחה ו/או המועסקים על ידה ו/או מי מטעמה, לא יהיו חייבים לשאת בכל תשלום, הוצאה, דמי נזק ו/או פיצויים מכל סוג או סיבה שהם שייגרמו לזוכה ו/או למי מטעמו ו/או שישולמו על ידו תוך ו/או בקשר לפינוי המחזיקים במקרקעין.

2.5. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו ותשלום מלוא התמורה, על ידי הזוכה, יבוא הזוכה בנעלי העירייה בקשר עם פינוי המחזיקים במקרקעין, מול יתר הבעלים במקרקעין, עליהם חלה חובת הפינוי כאמור, וזאת למעט זכויות העירייה לפיצוי ו/או שיפוי, ככל שיהיו כאלה, בגין כספים ששולמו על ידה ולא הושבו לה על ידי הזוכה.

### 3. התמורה

3.1. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, נספח מס' 5 למכרז (זכויות לבניית יחידות דיור במגרשים 5א ו-5ב) ו/או נספח מס' 6 למכרז (זכויות לבניית יחידות דיור במגרשים 6א ו-6ב), את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור רכישת הממכר, **לא כולל מע"מ** אשר לא יפחת מסכום הצעת המחיר המינימאלית למגרשים 5א ו-5ב ו/או מסכום הצעת המחיר המינימאלית למגרשים 6א ו-6ב, כהגדרתן בסעיפים 6.2 ו-6.3 להלן, לפי העניין.

3.2. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר, **בתוספת מע"מ כחוק**.

3.3. העירייה תנפיק לזוכה, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

### 4. תוקף ההצעה

4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף **עד יום 24 לחודש מאי שנת 2021**.

4.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב, שתינתן למשתתף במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.

### 5. ערבות למכרז

5.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, מבולית כחוק, מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת בנספח מס' 3 למכרז ("ערבות המכרז") להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.

5.2. **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.8 להלן, יכלול שם הערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**

5.3. נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2א למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרשים 5א ו-5ב.

5.4. נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף בנספח מס' 2ב למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרשים 6א ו-6ב.

5.5. תוקף ערבות המכרז יהיה **עד יום 24 לחודש מאי שנת 2021**. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.

5.6. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.

5.7. משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה לגבי רכישת זכויות העירייה נשוא אותה הצעה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו הנ"ל, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכר עם הזוכה ביחס למכירת אותן זכויות של העירייה.

5.8. מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימצא הזוכה לעירייה את חוזה המכר בנוסח המצורף כחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאות בגין מלוא סכום התמורה בצירוף מע"מ כחוק כמפורט בחוזה

המכר, במועד שייקבע על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהזוכה הפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 11.6 ו-11.7 להלן.

5.9. משתתף במכרז שיגיש יותר מהצעה אחת, יצרף לכל הצעה ערבות מכרז כאמור. אין להגיש ערבות מכרז אחת לשתי הצעות.

#### 6. תנאי סף

6.1. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.

6.2. סכום התמורה המוצע בהצעה הכספית **נספח 5** למכרז, לא יפחת מסך של 157,000,000 ₪, לא כולל מע"מ ("הצעת המחיר המינימאלית למגרשים 5א ו-5ב").

6.3. סכום התמורה המוצע בהצעה הכספית **נספח 6** למכרז, לא יפחת מסך של 108,300,000 ₪, לא כולל מע"מ ("הצעת המחיר המינימאלית למגרשים 6א ו-6ב").

#### 7. תנאים כלליים

7.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.

7.2. במקרה בו תוגש על ידי משתתף במכרז הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 5 ו/או לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 6, תהיה העירייה זכאית להכריז על כל הצעותיו כהצעות זוכות, או על חלקן כהצעות זוכות, או על אף לא אחת מהן כהצעה זוכה, על פי שיקול דעתה ותנאי מכרז זה ולמשתתף במכרז, או למשתתפים אחרים במכרז, לא תהא כל טענה ו/או תביעה נגד העירייה, בגין כך.

7.3. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.

7.4. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

7.5. על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

#### 7.6. במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה

7.6.1. על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.

7.6.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את התאגיד ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

#### 7.7. במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה

7.7.1. על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.

7.7.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.

#### 7.8. במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)

7.8.1. במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת ערבות מכרז, כאמור בסעיף 5.2 לעיל.

7.8.2. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

- 7.8.3. מסמכי המכרז ייחתמו על ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד.
- 7.8.4. בכל מקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה זוכה במכרז, תעשה ההתקשרות בחוזה עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.

7.9. העירייה לא תקבל הצעה ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".

7.10. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף כנספח מס' 4 למסמכי המכרז.

7.11. העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז (נספח מס' 2א ו/או נספח מס' 2ב למכרז) ולמסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז (נספח מס' 5 ו/או נספח מס' 6 למכרז) ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.

#### 8. הצעת המשתתף במכרז

8.1. כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה כספית בנוסח נספח מס' 5 למכרז ו/או הצעה כספית בנוסח נספח 6 למכרז.

8.2. המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה את חוברות המכרז עם הנספחים והמסמכים הנדרשים, בשני העתקים זהים, על גבי הטפסים המיועדים לכך, במעטפה עליה ידביק את הדף המצורף בסוף פרק זה - דף המעטפה למכרז.

8.3. המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.7 להלן, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

8.4. המחיר בהצעה הכספית ינקב בשקלים חדשים.

8.5. הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה שיחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.

8.6. להצעת המשתתף במכרז יתווסף מע"מ כחוק.

8.7. הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "מסמכי המכרז") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:

8.7.1. חוברת מסמכי המכרז.

8.7.2. מסמך הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף כנספח מס' 1 למכרז.

8.7.3. ערבות מכרז, בנוסח המצורף כנספח מס' 2א למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרשים 5א ו-5ב) ו/או ערבות מכרז, בנוסח המצורף כנספח מס' 2ב למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרשים 6א ו-6ב).

8.7.4. מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף כנספח מס' 4 למכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה), על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 7.8 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה).

8.7.5. מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף כנספח מס' 5 למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרשים 5א ו-5ב) ו/או מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף כנספח מס' 6 למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרשים 6א ו-6ב).

8.7.6. תקנון תכנית מס' תא/1770א' ("בבלי-דקל") נספח מס' 7 למכרז.

- 8.7.7. העמוד הרלוונטי לממכר, מתוך טבלאות הקצאה ואיזון, נספח מס' 8 למכרז.
- 8.7.8. אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, או אישור מאת רשות המסים, או אישור על פטור מניהולם.
- 8.7.9. תיאור מצב המחזיקים והפינויים בתחום תכנית תא/1770א' "בבלי-דקל" נכון למועד פרסום המכרז - נספח מס' 9 למכרז.
- 8.7.10. הסכם מיום 01.07.2013 בין עיריית תל אביב-יפו לבין חלק מבעלי הזכויות במקרקעין נשוא תכנית 1770א' - נספח מס' 10 למכרז.
- 8.7.11. חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, על נספחיו.
- 8.7.12. קבלה/אישור תשלום בדבר רכישת מסמכי המכרז.
- 8.7.13. עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל ונמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 8.7.14. מעטפה עליה הודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב', עליה רשום מכרז מס' **119/2020** בתוכה יש להגיש את כל מסמכי המכרז בשני עותקים.
- 8.8. למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף מסמכים הנוכחים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.

#### 9. הבהרות למסמכי ההצעה

- העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק הזמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 8.7.1, 8.7.2, 8.7.4, 8.7.8 - 8.7.13 לעיל.

#### 10. תקינות ההצעה

- 10.1. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 10.2. כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 10.3. הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 10.4. העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 10.5. העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.

#### 11. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 11.1. הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה/ההצעות הזוכות במכרז לראש העירייה.
- 11.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 11.3. ההתקשרות עם הזוכה/הזוכים תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את מכירת הממכר לזוכה/לזוכים, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטלנה החלטות ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה/הזוכים וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה/הצעות הזוכים. במקרה כזה, לזוכה/לזוכים ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.
- 11.4. חוזה המכר/חוזה המכר ייחתמו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה. מובהר, כי ייחתם חוזה מכר אחד עם כל זוכה לגבי כל הצעותיו אשר תוכרזנה כהצעות זוכות.
- 11.5. תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו,

בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון, כהגדרתו בחוזה המכר ובהתאם להוראות חוזה המכר.

11.6. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 11.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

11.7. במקרה שהמשתתף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן, תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה, או חלקה, לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

**דף מעטפה למכרז – יש להדפיס עמוד זה ולהדביק על המעטפה בה תוגשנה ההצעות.**

לכבוד ועדת המכרזים  
עיריית תל אביב יפו  
בניין העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל אביב-יפו 6416201  
קומת מפלס הרחוב (1-) במשרד שירותי הדואר העירוניים

## **מכרז פומבי מס': 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב

המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב

המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

עד השעה: 14:00

התאריך האחרון להגשת הצעות: 24/01/2021

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

**למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב**

**ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב**

**לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"**

**נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז**

**נספח מס' 1 למכרז**

**אל: עיריית תל-אביב-יפו**  
**אבן גבירול 69**  
**תל-אביב 64162**

**הצהרת המשתתף במכרז**

מס' מכרז 119/2020	שם המכרז: מכירת זכויות לבניית יחידות דיור במושעא במגרשים 5א, 5ב ו-6א, 6ב לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:</li> <li>2. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.</li> <li>3. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.</li> <li>4. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.</li> <li>5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 24.05.2021 או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.</li> <li>6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.</li> <li>7. אם נתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון, כהגדרתו בחוזה המכר ובהתאם להוראות חוזה המכר.</li> <li>8. עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה המכר, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.</li> <li>9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.</li> <li>10. ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת הצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.</li> <li>11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.</li> </ol>

**פרטי המשתתף במכרז:**

**חתימה וחותמת**

**תאריך**

שם איש הקשר	טלפון	כתובת	שם המשתתף במכרז/החברה

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

**למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב**

**ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב**

**לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"**

**נספח מס' 2א למכרז - ערבות המכרז (רכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרשים 5א ו-5ב)**



**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז (לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרשים 6א ו-6ב)

**נספח מס' 2ב למכרז**

**נוסח ערבות המכרז (לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרשים 6א ו-6ב)**

לכבוד עיריית תל-אביב, יפו  
רחוב אבן גבירול 69  
תל-אביב, יפו 6416201

**כתב ערבות (בש"ח)**

לשימוש העירייה		<b>כתב ערבות</b>
מספר אסמכתא	מספר הערבות בבנק	<b>מספר:</b>
תאריך	פרטי הנערב	<b>הואיל ועל</b>
(להלן "הנערב")		

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 11,400,000 ₪ (אחד עשר מליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים) כערובה להבטחת הצעה במכרז:

סכום הערבות (במילים)                      סכום הערבות (בש"ח)

**שמספרו 119/2020**  
מס' המכרז

למכירת זכויות לבניית יחידות דיור במושעא  
במגרשים 6א ו-6ב לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"  
מטרת הערבות

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-11,400,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה. ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו. תוקף הערבות עד תאריך 24.05.2021 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך 24.05.2021 ועד בכלל.

**בברכה**

בנק: \_\_\_\_\_ קוד בנק: \_\_\_\_\_  
רחוב: \_\_\_\_\_ עיר: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

**נספח מס' 3 למכרז - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות**

**נספח מס' 3 למכרז**

**רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להנפיק ערבות**

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות מכרז בנוסח **נספחים מס' 2א ו2ב למכרז** :

<b>רשימת חברות ביטוח</b>	<b>רשימת בנקים מסחריים</b>
איילון חברה לביטוח בע"מ אליהו חברה לביטוח בע"מ ביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ חברה לביטוח אשראי - אשור בע"מ החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ	בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ יובנק בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITIBANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)
<b>רשימת בנקים למשכנתאות</b>	
בנק אדנים למשכנתאות בע"מ בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי

**נספח מס' 4 למכרז**

**הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי**

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:  
**א. מעמד משפטי**

<input type="checkbox"/> חברה בע"מ	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> שותפות לא רשומה	<input type="checkbox"/> משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג' ולצדף דו"ח מעודכן מרשם החברות)	(יש למלא טבלאות ב' ג' ולצדף דו"ח מעודכן מרשם העמותות)	(יש למלא טבלאות ב' ג' ולצדף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות)	(יש למלא טבלאות ב' ג' ולצדף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות)	(יש למלא טבלאות ב' ג' ולצדף דו"ח מעודכן מרשם השותפות לא רשומה)	(יש למלא טבלאות ב' ג' ולצדף דו"ח מעודכן מרשם הפרטים)

**ב. פרטים כלליים (יש לצדף תדפיס מרשם החברות / עמותות)**

שם המשתתף במכרז	
כתובת המשתתף במכרז	
כתובת מייל	
טלפון	
טל' נייד	
פקס	
מס' עוסק מורשה	
מספר התאגיד	

**ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ/ עמותה/ אגודה שיתופית/ שותפות רשומה)**

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

**ד. שמות השותפים (שותפות רשומה או שותפות לא רשומה או משתתף במכרז (פרטי))**

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

09/02

דוגמת חתימה

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

שם משפחה

שם פרטי

חתימה

תאריך

❖ אני מאמת/ת את חתימות מורשי החתימה של החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את \_\_\_\_\_ (החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

תאריך

רואה חשבון/עורך דין

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז  
(לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב)

נספח מס' 5 למכרז

# הצעתו הכספית של המשתתף במכרז (לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב)

מכרז פומבי מס' 119/2020

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה לבניית 75.188 יחידות דיור (מתוך 99) במושעא, במגרשים מס' 5א ו-5ב, לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל" בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, על נספחיו, הינה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום הצעת המחיר המינימאלית למגרשים 5א ו-5ב, כהגדרתה בסעיף 6.2 בפרק ב' למכרז, ובתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 6 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז  
(לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב)

נספח מס' 6 למכרז

## הצעתו הכספית של המשתתף במכרז (לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב)

מכרז פומבי מס' 119/2020

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה לבניית 52.547 יחידות דיור (מתוך 104.29) במושעא, במגרשים מס' 6א ו-6ב, לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל", וכן, את הזכויות להן זכאית העירייה, כחלק מכלל הבעלים בתחום התכנית 1170א', ביתרת יחידות הדיור במגרש 6א (9.71 יח"ד), ככל שתוקצינה זכויות אלה, בהתאם להערה בעמוד 7 ללוח הקצאות, נספח מס' 8 למכרז, והכל בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, על נספחיו, הינה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום הצעת המחיר המינימאלית למגרשים 6א ו-6ב, כהגדרתה בסעיף 6.3 בפרק ב' למכרז, ובתוספת מע"מ כחוק.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 7 למכרז – תקנון תכנית מס' תא/1770א' "בבלי דקל"

24.11.05

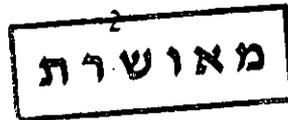
מוקדמת מס' 9

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
תכנית מתאר מקומית מס' 1770 א' - "בבלי-דקל"

שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכניות מפורטות מס' 464,  
1379, 1182, 1184, 1364, 1381, 1804 א' ו-1978

תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 1770 א' - "בבלי-דקל", שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכניות מפורטות מס' 464, 1182, 1184, 1364, 1379, 1381, 1804 א' ו-1978.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט בקנה מידה 1:1250 ו-1:2500 (להלן "התשריט"), נספח בינוי ופיתוח מנחה, נספח תנועה מנחה, נספח שלבים ועקרונות טבלאות איחוד וחלוקה, לוח הקצאות וטבלת איזון (להלן "טבלת ההקצאות").  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את גוש 6107 חלקות:  
14, 21-23, 29-30, 33, 36, 40-42, 46, 49-64, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207, 210, 213, 216, 219, 222, 224, 287, 290, 293, 296, 433, 468, 470, 472, 476, 493, 495.  
חלקי חלקות: 27, 530, 542.  
גוש 6108 ח"ח 43, 371.  
גוש 6212 ח"ח 825, 841.
4. גבולות התכנית: בצפון-רח' פעמוני, בדרום- רח' ההלכה, במזרח- נתיבי איילון במערב- רח' הזוהר, וכן קטע לאורך רח' בני-דן מדרום-מערב לגשר הירקון.
5. שטח התכנית: 107.806 דונם.
6. יוזם התכנית: חב' דיור, חב' דנקנר - א.מ.ת.ש.
7. בעל הקרקע: חב' דיור ב.פ. בע"מ, חב' דנקנר - א.מ.ת.ש., צ. אברמוביץ, עיריית תל אביב יפו ואחרים.



8. עורך התכנית: ישר ושות', מ. צור - אדריכלים.

9. מטרות התכנית:

1) פיתוח דרום שכונת בבלי כאזור מגורים משולב בשטחים פתוחים מגוננים ל-988 יחידות דיור ו-7 דירות שוער, בהמשך השכונה והגן מצפון והשכונה המתוכננת מדרום וכן אופציה להוספת 160 יחידות נוספות בתנאי של פיתוח ושיפור תשתיות בתחום התכנית וסביבתה.

יצירת ציר אורבני מרחי' פעמוני דרך אזור המגורים אל השכונה מדרום, תוך רכוז הפונקציות הציבוריות במרכז השכונה, רכוז זכויות הבניה למגורים במבנים גבוהים, פיתוח תכסית הקרקע לשטחי רווחה מגוננים והפרדת תנועת הרכב מתנועת הולכי הרגל במפלסים שונים. כל זאת על ידי:

א. שינוי משטח המיועד לאזור מגורים 2 ד', שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, מגרש מיוחד לשרותים ציבוריים, שטח לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד, דרכים ובית קברות לאזור מגורים מיוחד א' ו-ב', שטח ציבורי פתוח, אזור מסחרי, אזורים למבני ציבור, שטח פרטי פתוח, מגרש מיוחד לשרותים ציבוריים (ח"ח), אזור למבנה משרדים, דרכים, מעברים, חניה ובית קברות.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח השטח במסגרת נספח בינוי ופיתוח מנחה.

ד. קביעת הוראות להריסת מבנים בתחום התוכנית על מנת לפתח את השטח בהתאם לתוכנית זו.

ה. קביעת הוראות לפיתוח ושיפור תשתיות בתחום התכנית וסביבתה כתנאי לביצוע 160 יחידות דיור נוספות, בחלקים לכל מגרש.

ו. קביעת הנחיות לשטחי תנועה, חניה והולכי רגל במסגרת נספח התנועה. כמו-כן הוראות להקמת רמפה דו-סטריית בין דרך נמיר לרח' בני-דן, כחלק ממטלות הפיתוח כאמור בסעיף ה' לעיל.

ז. קביעת זכויות והוראות בניה לתחנת משנה במבנה סגור, במגרש מיוחד לשרותים ציבוריים.

ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של חלקות ללא הסכמת בעלים על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

## מאשרת

(2) לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 464 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1462 בתאריך 11.7.68 ואת תכנית מפורטת מס' 1182 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1556 בתאריך 2.10.69 ואת תכנית מפורטת מס' 1184 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1620 בתאריך 30.4.70 ואת תכנית מפורטת מס' 1364 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2015 בתאריך 9.6.74 ואת תכנית מפורטת מס' 1379 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2007 בתאריך 12.5.74 ואת תכנית מפורטת מס' 1381 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2013 בתאריך 2.6.74 ואת תכנית מפורטת מס' 1804 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3553 בתאריך 18.4.88 ואת תכנית מפורטת מס' 1978 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3940 בתאריך 7.11.91 (להלן "התכנית הראשית").

התוכנית כוללת הוראות תוכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

### 10. איזורי יעוד :

(1) אזור מגורים מיוחד א' : שטח מסומן בתשריט בצבע כתום תחום במסגרת חומה (חלק ממגרשים 1-6), וחלות עליו ההוראות הבאות :

#### א. תכליות מותרות :

בקומות המרתף : לפי תכנית מתאר "ע/1-מרתפים", וכן מחסנים לדיירים בכל קומות המרתף.  
בקומת הכניסה : מבואה, שטחים לצרכי הבית המשותף, לרווחת הדיירים ולשרותים טכניים כולל מועדון ספורט ובריכה, משרדי ניהול ואחזקה של הבנין כולל יחידת מגורים לשוער לכל בנין, ומחסנים לדיירים.  
בקומות עליונות : מגורים ומחסנים לדיירים. כניסה למחסנים תותר רק מתחום גרעין המבנה.

## ב. זכויות בניה:

(1) זכויות הבניה וגובה הבניה יהיו כאמור בטבלה כדלקמן:

גובה מעל פני הים (מ')	גובה בקומות מעל קומת הכניסה	שטח שירותות קרקעי (מ"ר)	שטח שירותות על קרקעי (מ"ר)	שטח עיקרי על קרקעי (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
146	38	13,040	6,350	21,100	*162	8809	1
146	38	13,040	6,350	21,100	*162	5927	2
146	38	13,040	6,350	21,100	*162	6281	3
146	38	13,040	6,350	21,100	*162	8249	4
119	28	7,990	3,908	12,910	99	6662	5
119	28	9,200	4,500	14,860	*114	6112	6

\* בנוסף, דירת שוער.

(2) שטח יחידת השוער כאמור בסעיף 1.א. לעיל לא יעלה על 40 מ"ר, שטח עיקרי.

ג. גובה המבנים:

(1) תותר הקמת 4 קומות מרתף לחניה, ומעליה קומת כניסה שגובהה לא יעלה על 6 מ'.

(2) מספר הקומות לא יעלה על האמור בטבלה לעיל. הגובה האבסולוטי לא יעלה על 152 מ'.

(3) הגובה של קבוצת המבנים במגרשים 1-4, וקבוצת המבנים במגרשים 5-6 יהיה זהה בכל קבוצה. כדי להבטיח זאת תותר העברת יחידות דיור ממגרש למגרש באותה קבוצה, באישור מהנדס העיר, ובתנאי שסך הזכויות בכל קבוצת מגרשים לא תשתנה.

ד. קו בנין:

(1) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. בכל מקרה לא יפחת המרחק בין בנינים סמוכים (4-1, 6-5), מ-18 מ' זאת מעל הקומה הרביעית למגורים.

(2) בין בנינים 1 ל-2, 3 ל-4 ו-5 ל-6 יותר קו בנין צדדי 0.00, בקומת הכניסה בלבד, למטרות כמפורט בס"ק א' לעיל בקומת הכניסה.

(3) תותר בנית 4 קומות המגורים הראשונות בכל בנין בדרוג כלפי השטח הפתוח, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(4) יותרו מרתפי חניה עד גבולות המגרש. במרתפי החניה תרשם זיקת הנאה הדדית בין כל המגרשים למעבר לטובת הדיירים. תותר הקמת המרתפים בתחום הש.פ.פ. כהשלמה למרתפים אלה לכל בנין בהתאמה, כאמור בסעיף 10(7) ס"ק א(3).

ה. הוראות נוספות:

(1) בנוסף לאמור בסעיפים לעיל, תותר לבעלי המגרשים אשר יבקשו זאת, בהתאמה, הקמת יחידות דיור נוספות (להלן "הזכויות האופציונליות") כמפורט בטבלה להלן.

גובה מעל פני הים (מ')	גובה בקומות מעל קומת הכניסה	שטח שירות תת קרקעי נוסף (מ"ר)	שטח שירות על קרקעי נוסף (מ"ר)	שטח עיקרי על קרקעי נוסף (מ"ר)	מספר יח"ד נוספות	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
*164	44	2,100	1,300	3,380	26	8809	1
*164	44	2,250	1,400	3,640	28	5927	2
*164	44	2,250	1,400	3,640	28	6281	3
*164	44	2,250	1,400	3,640	28	8249	4
147	37	1,235	750	1950	15	6662	5
147	37	1,400	850	2,210	17	6112	6

\* כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית כאמור בסעיף 14(4).

(2) תנאי למתן היתרי בניה הכוללים את הזכויות האופציונליות בכל מגרש בהתאמה, תהיה הבטחת תכנון וביצוע של משימות פיתוח ו/או שיפור תשתיות ציבוריות בתחום התכנית וסביבתה כמפורט בסעיף 14 ס"ק

.11

## מ א ו ש ר ת

(2) אזור מגורים מיוחד ב': שטח מסומן בתשריט בצבע כתום תחום במסגרת כתומה כהה (מגרש 7) וחלות עליו ההוראות הבאות:

### א. תכליות מותרות:

בקומות המרתף: לפי תכנית "ע/1 – מרתפים", וכן מחסנים לדיירים בכל קומות המרתף.

בקומות ביניים (הפרש מפלס הגן ורח' פעמוני): חניה בקומה מפולשת, מחסנים לדיירים ומגורים.

בקומת הכניסה: מבואה, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים ולשרותים טכניים כולל מועדון ספורט ובריכה, משרדי ניהול ולאחזקה של הבנין הכולל יחידת מגורים לשוער ומחסנים לדיירים.

בקומות עליונות: מגורים ומחסנים לדיירים. כניסה למחסנים תותר רק מתחום גרעין המבנה.

### ב. זכויות בניה:

(1) תותר הקמת 127 יחידות דיור סה"כ, וכן יחידת דיור לשוער בשטח עיקרי שלא יעלה על 40 מ"ר, במבנה בן שני אגפים.

(2) סה"כ שטח עיקרי מעל פני הקרקע למבנים לא יעלה על 16,550 מ"ר וסה"כ שטח שרות למגרש מעל פני הקרקע לא יעלה על 16,000 מ"ר ומתחת לפני הקרקע לא יעלה על 10,700 מ"ר. מפלס רח' פעמוני יחשב כפני הקרקע לענין חישוב השטחים.

### ג. גובה מבנים:

(1) 4 קומות מרתף לחניה, מתחת למפלס רחוב פעמוני.

(2) מעל מפלס רחוב פעמוני תותר הקמת 4 קומות מדורגות, מעליהן קומת כניסה בגובה עד 6 מ' במפלס הגן, ומעליה עד 18 קומות נוספות בכיוון מגרש מס' 11 ועד 14 קומות נוספות לחזית רח' פעמוני, הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

גובה זה הינו הקו מכסימלי וכולל זכויות בניה אופציונליות.

# מ א ו ש ר ת

ד. קוי בנין:

(1) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

(2) יותרו מרתפי חניה עד גבולות המגרש.

ה. הוראות נוספות:

(1) בנוסף לאמור בסעיפים לעיל, תותר לבעלי המגרש אשר יבקשו זאת,

הקמת יחידות דיור נוספות (להלן "הזכויות האופציונליות") כמפורט

בטבלה להלן.

גובה מעל פני הים (מ')	גובה בקומות מעל קומת הכניסה		שטח שירותת קרקע י נוסף (מ"ר)	שטח שירות על קרקעי נוסף (מ"ר)	שטח עיקרי על קרקעי נוסף (מ"ר)	מספר יח"ד נוספות	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	במבנה המערבי הפונה לש.צ.פ.	במבנה הפונה לרח' פעמוני						
104	22	14	1,465	900	2,340	18	3980	7

(2) תנאי למתן היתרי בניה הכוללים את הזכויות האופציונליות במגרש,

תהיה הבטחת תכנון וביצוע של משימות פיתוח ו/או שיפור תשתיות

ציבוריות בתחום התכנית וסביבתה כמפורט בסעיף 14 ס"ק 7.

(3) אזור מסחר: שטח מסומן בתשריט בצבע אפור תחום במסגרת סגולה

(מגרש 17) בשטח של 3870 מ"ר וחלות עליו ההוראות הבאות.

א. תכליות מותרות:

(1) קומות מרתף: לפי תכנית מתאר מקומית "ע/1 מרתפים".

(2) קומת קרקע והקומות העליונות: שטחי מסחר.

ב. זכויות בניה:

בקומות המסחר: יותר שטח עיקרי מעל פני הקרקע שלא יעלה על 2,200

מ"ר. שטחי השרות מעל פני הקרקע לא יעלו על 1,000 מ"ר ומתחת לפני

הקרקע לא יעלו על 7,740 מ"ר.

**מאשרת**

ג. גובה מבנים :

תותר הקמת 2 קומות תת קרקעיות, בכל שטח המגרש, ומעליהן קומה מסחרית במפלס הרחוב ועוד 2 קומות. גובה המבנה מעל מפלס הקרקע לא יעלה על 15 מ'.

ד. קוי בנין :

(1) כמסומן בתשריט.

(2) תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש.

(4) אזור למבנה משרדים : שטח המסומן בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים שחורים, (מגרש מס' 8) בשטח של 3771 מ"ר וחלות עליו ההוראות הבאות :

א. תכליות מותרות :

(1) קומות מרתף : לפי תכנית מתאר "ע/1- מרתפים".

(2) קומת כניסה : מבואה, שרותים משותפים וטכניים ושטחים מסחריים כגון בית קפה, חנות וכו'.

(3) קומה 1 : משרדים וכן שימושים לצרכי ציבור כגון תרבות, חינוך, בריאות ורווחה.

(4) קומות עליונות : משרדים.

ב. זכויות בניה :

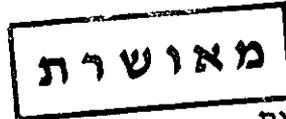
יותר שטח עיקרי מעל פני הקרקע שלא יעלה על 7,500 מ"ר. שטחי השרות מעל פני הקרקע לא יעלו על 1,800 מ"ר ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 20,000 מ"ר.

ג. גובה מבנים :

(1) תותר הקמת 5 קומות חניה תת קרקעית, בכל שטח המגרש.

(2) קומה כניסה תהיה בגובה שלא יעלה על 6 מ'.

(3) 17 קומות מעל קומת הכניסה.



(4) 2 קומות טכניות.

(5) סה"כ גובה המבנה לא יעלה על 77 מ' מעל מפלס הכניסה, כולל הקומות הטכניות.

ד. קוי בנין:

כמסומן בתשריט.

5. אזור למבני צבור: שטח מסומן בתשריט בצבע חום תחום במסגרת חומה (מגרשים 31, 30, 26, 16, 15, 13, 12), וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1) באזור לבניני ציבור יותרו שימושי חינוך, תרבות, בריאות, רווחה וקהילה

ב. זכויות בניה:

1) במגרשים למבני ציבור, למעט מגרש 16, תותר הקמת מבנים בשטח עיקרי שלא יעלה על 120% משטח המגרש ושטח שרות שלא יעלה על 40% משטח המגרש מעל פני הקרקע ו- 200% מתחת לפני הקרקע.

ג. גובה בנין:

1) תותר הקמת שתי קומות מרתף, בכל שטח המגרש.  
2) תותר הקמת מבנים בגובה עד 3 קומות, מעל פני הקרקע.

ד. קוי בנין:

1) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

2) במגרש מס' 12 תותר הקמת כניסה לחניה תת-קרקעית לאזור מגורים מיוחד אי' (מגרשים 1-6) כמצוין בנספח התנועה, בגבול המגרש. כמו-כן תרשם זיקת הנאה למעבר כאמור בסעיף 13 ס"ק 2.א'.

ה. הוראות נוספות:

1) מגרש מס' 16 יוגדר כקרקע משלימה שתצורף לחלקה מס' 435 בגוש 6106.

**מ א ו ש ר ת**

6. שטח ציבורי פתוח: שטחים מסומנים בתשריט בצבע ירוק (מגרשים: 10, 11, 14) וחלות לגביהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

(1) בשטח ציבורי פתוח יותרו שימושי רווחה ונופש, לרבות בריכות נוי, מתקני משחק ורהוט רחוב, מתקני הצללה ושירותים.

ב. זכויות בניה:

(1) במגרשים מס' 10 ו-11. תותר הקמת מתקנים לתכליות כאמור בסעיף

א.1. לעיל, בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר.

7. שטח פרטי פתוח: השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה (חלק ממגרשים 1-6), הם חלק ממגרשי המגורים אליהם הם צמודים וחלות עליהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

(1) בשטח פרטי פתוח יותרו שימושי רווחה ונופש, לרבות בריכות נוי, מתקני משחק ושעשועים וריהוט רחוב, מתקני הצללה ושירותים.

(2) תותרנה דרכי גישה פרטיות לחניה וחניית מבקרים כמסומן בתשריט בשיבוץ אלכסוני שחור.

דרכים אלו תשולבנה בתכנית הפתוח ובנספח התנועה ותרשם עליהן זיקת הנאה כאמור בסעיף 13 ס"ק 2 (ב').

(3) תותרנה עד 4 קומות מרתף לחניה תת-קרקעית עד גבולות המגרש, כחלק מפתרון החניה למגרשים מס' 1-6, לכל מגרש בהתאמה. במרתפי החניה תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר לטובת הדיירים.

ב. זכויות בניה:

(1) שטחי השירות מתחת לפני הקרקע באזור זה לא יעלו על 40,000 מ"ר.

(2) תותר הקמת שטחי שירות בשטחי הש.פ.פ לתכליות כאמור בסעיף א.1. לעיל, בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר.

מאשרת
-------

8. מגרש מיוחד לשרותים ציבוריים: מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום במסגרת חומה ואלכסונים חומים (מגרש מס' 20) וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

(1) בשטח זה תותר הקמת תחנת משנה של חברת החשמל במבנה סגור הכוללת בין היתר מבנים, מבני עזר, מתקנים ודרכי גישה.

(2) בקומת המרתף יותרו מתקנים ושרותים לצרכי תחנת המשנה, כגון מתקנים לכבלים וכו'.

ב. זכויות הבניה:

(1) סה"כ שטחים עיקריים באזור זה לא יעלו על 3,000 מ"ר מעל פני הקרקע ו- 1,650 מ"ר מתחת לפני הקרקע.

(2) סה"כ שטחי שירות מעל פני הקרקע לא יעלו על 200 מ' ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 100 מ'.

ג. גובה המבנה:

(1) 2 קומות מרתף.

(2) 3 קומות מעל פני הקרקע, בגובה שלא יעלה על 17.00 מ'.

ד. קווי בנין:

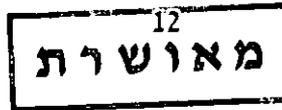
(1) קו הבנין לכיוון נתיבי אילון לא יפחת מ- 8.00 מ'.

(2) קו הבנין לכיוון רח' שטינמן לא יפחת מ- 4.00 מ'.

(3) קו הבנין לצד צפון ודרום לא יפחת מ- 15.00 מ'.

ה. הוראות נוספות:

(1) תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 20 תהיה הבטחת הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסתם בפועל.



(2) תנאי למתן היתר בניה במגרש זה תהיה תכנית עיצוב אדריכלי, באישור הועדה המקומית, אשר תכלול בין היתר, גם את הטיפול בסוללה האקוסטית לאורך נתיבי איילון.

#### 11. תנועה וחניה :

(1) הסדרי החניה, הפריקה הטעינה והתנועה יהיו כמפורט בנספח תנועה ועל-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובאישור אגף התנועה של עיריית ת"א - יפו. הסדרי התנועה יגובשו ע"י אגף התנועה ורשות התימרור בע.ת.א.

(2) תותר חניה למבקרים ולרכב שרות ותחזוקה לאורך דרך גישה פרטית על - קרקעית ב.ש.פ. ובמגרשים מס' 1-4, 5-6 כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. יותרו שינויים בתואי הדרך, בסמכות מהנדס העיר, אך בתחום שטח המגרשים הנ"ל.

(3) הועדה המקומית רשאית לאשר ניתוק מתחם התוכנית מרח' פעמוני ורח' הזוהר.

(4) תותר הקמת רמפה דו-סטריית בין דרך נמיר לרח' בני-דן, כמתואר בתשריט ובנספח התנועה.

#### 12. הוראות לשטחים מיוחדים :

##### (1) בית קברות :

א. באיזור בית הקברות המסומן בתשריט בצבע צהוב ואלכסונים ירוקים (מגרש 21) לא תותר בניה למעט טיפול גנני. כמו כן תותר הקמת גדר בהיקף המגרש באישור הועדה המקומית.

##### (2) עתיקות :

א. לא תתבצע כל עבודה בתחום השטח המוכרז כשטח עתיקות ללא תאום ואישור רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה אמצעים לביצוע חתכים בקרקע, במגמה לעמוד על היקפם ואיכותם של השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים המצדיקים זאת יופעלו על הגושים/ חלקות/ח"ח נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות רשות העתיקות.



13. הוראות אחרות:

(1) איחוד וחלוקה, רישום שטחים ציבוריים:

א. החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על-פי טבלת האיזון ולוח ההקצאות.

ב. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור (מגרשים לבניני ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים) מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב - יפו ללא תמורה, ו/או ירשמו על-שם העירייה במסגרת רישום החלוקה החדשה, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ. על הבעלים לפנות את השטחים הציבוריים הכלולים בשטח המיועד לרפרצלציה לפני ביצוע הרישום על-שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין.

השטחים הציבוריים שאינם מיועדים לרפרצלציה יירשמו על-שם העירייה מיד עם אישור התכנית.

(2) רישום זיקת הנאה למעבר ציבור:

א. ב"שטח פרטי פתוח" תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור. כמו כן תרשם זיקת הנאה הדדית לטובת מגרש מס' 8 ולטובת מגרשים מס' 6-1 למעבר במגרש במגרשים מס' 10 ו-12 כמסומן בתשריט.

ב. תרשם זיקת הנאה הדדית לכלי רכב בקומות החניה ובדרכי הגישה הפרטיות במפלס עליון, ובמעברים מתחת לרח' שטינמן.

ג. שטחי המחסנים והחניה במרתפים ובקומות יוצמדו ברישום הבעלות ליחידות המגורים.

ד. בלובי המשותף לשני בנינים סמוכים תקבענה הוראות שתבטחנה זכויות למעבר דיירים ומבקרים, והן תרשמנה כזיקת הנאה בספר רישום המקרקעין.

<b>מאשרת</b>
--------------

(3) בנינים להריסה:

כל מבנה בתחום התכנית המנוגד לאמור בה יהרס ופסולת הבנין תפונה על חשבון בעלי המגרש למקום המאושר לכך. ההריסה והפינויים יהיו על-פי השלבים והתנאים בנספח השלבים (ראה סעיף 14.4).

(4) קרקע משלימה:

א. מגרשים מס' 28/א', 28/ב', 28/ג' ו- 28/ד' הינם קרקע משלימה לחלקות מס' 304, 452, 271, ו- 281 בגוש מס' 6107 בהתאמה, ללא זכויות וללא תמורה. הזכויות מוצו במסגרת תכנית זו.

ב. מגרש מס' 16 הינו קרקע משלימה כאמור בסעיף 10 ס"ק 5.ה'.

(5) שטחים פתוחים:

השטחים הפתוחים הן הציבוריים והן הפרטיים, יתוכננו, יפותחו ויוחזקו כיחידה תכנונית, תפעולית וביצועית אחת.

לא תותר הקמת גדרות ו/או מחסומים בשטחים הפתוחים.

(6) נספח הבינוי

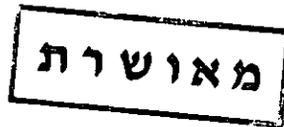
נספח הבינוי הינו עקרוני בלבד, אולם יהיה מחייב לגובה המירבי לכל מבנה

(בכפוף למפורט בהוראות התוכנית) ולקוי הבניין המזעריים.

14. תנאים למתן היתר בניה:

(1) היתר הבניה לחלק או לכל תחום התכנית יכלול תכנית פיתוח וגנון כוללת בקני"מ 1:500 לתחום התכנית, והיא תהיה בהתאם להוראות המנחות בנספח הבנוי והפתוח.

(2) אישורן של תוכניות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס-העיר.



(3) תעודת גמר לחלק או כל המבנים בתחום התכנית, למעט המגרשים לצרכי ציבור, תנתן לאחר הבטחת אחזקת שטחי ה.ש.פ.פ., בהתאמה למגרשים, לרבות אחזקת השטחים עליהם נרשמה זיקת הנאה למעבר הדדי, וזיקת הנאה למעבר לציבור, להנחת דעת מהנדס-העיר.

(4) תוכן תכנית פתוח ל.ש.פ.פ. ולש.צ.פ. (מגרש מס' 10), באשור הועדה המקומית, על-פי עקרונות נספח הבינוי והפיתוח והיא תהיה תנאי להיתר בהתאם לשלב בו יבוצע פיתוח שטח זה.

פיתוח ואחזקת השטחים הפתוחים הפרטיים יובטח בהתאם להסכם בין עיריית ת"א ובעלי הקרקע וישמר הרצף התיפקודי שלהם.

(5) תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הכוללים יעוד של ש.פ.פ. הוא התחייבות של מבקשי ההיתר, לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח את תחזוקת ה.ש.פ.פ. והמאפשרת לעיריית ת"א לבצע עבודות בשטחי ה.ש.פ.פ. במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

(6) הגובה המותר לבניה על-פי תכנית זו הינו 152 מ' מעל פני הים. במידה וגובה מבנה מבוקש בהיתר יעלה על גובה זה, יידרש אישור מינהל התעופה האזרחית.

(7) תנאי למתן היתר בניה למבני המגורים ומבני הציבור יהיה אישור השירות לאיכות-הסביבה של עיריית ת"א יפו לנושא המיגון האקוסטי הדרוש.

(8) תנאי למתן היתר-בניה יהיה העברת מפה לצרכי רישום על כל שטח התוכנית לעיריית ת"א וכן הבטחת רישום איחוד וחלוקה אצל רשם המקרקעין כחק.

(9) נספח השלבים:

א. שלבי הבניה יהיו על-פי נספח השלבים.

שלבי הבניה המסומנים A1 ועד A6 יבוצעו לפי סדר מספרי עולה.

ב. ביצוע שלבים B, C ו-D יתאפשר בו זמנית עם כל אחד משלבי הפיתוח.

## מ א ו ש ר ת

ג. שינויים בגבולות תחומי השטחים על-פי השלבים כנוזכר בנספח השלבים, יותרו בכפוף לאישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יהוו שינוי מהותי לנספח זה.

ד. היתר הבניה בכל שלב, כמוגדר בתוכנית, יכלול תנאי להתחלת העבודות בפינוי כל המבנים בתחום השלב מדיירים ומחזיקים אחרים. עם זאת הועדה המקומית מוסמכת להתיר עבודות ושימוש מוגדרים בתחום השלב גם טרם פינוי כל המבנים בתחום השלב.

ה. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת מסירת החזקה לעיריית תל-אביב - יפו של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בכל שלב ותנאי למתן תעודת גמר תהיה מסירתם בפועל.

10) הבטחת ביצוע צומת ההלכה-שטינמן.

11) תותר הקמת יחידות דיור נוספות, לכל מגרש כאמור בסעיף 10 ס"ק (1) (ה) ו-(2) (ה) ("הוראות נוספות"), לאחר שיובטחו משימות פיתוח שיפורטו להלן על-פי סדר קדימויות שתקבע הועדה המקומית ולשביעות רצונה.

משימות הפיתוח יקבעו באופן יחסי לתוספת יחידות דיור בכל מגרש.

א. הסדרת רמפת עליה מרח' בני-דן לדרך נמיר, כמפורט בתשריט ובנספח התנועה.

ב. הסדרת כניסה לשכונה בצומת נמיר-קוסובסקי.

ג. פיתוח סביבתי של רח' פעמוני, הזוהר, שטינמן.

ד. פיתוח שטח ציבורי פתוח בתחום התכנית והמשכה צפונה באזור הגובל בתכנית עד רחוב הרצוג.

ה. הקמת גשר להולכי רגל מעל דרך ההלכה.

ו. הקמת מוסדות ציבור בשטח עיקרי של עד 4,690 מ"ר ושטחי שירות על ותת-קרקעיים עד 9,380 מ"ר.

<b>מאשרת</b>
--------------

15. הוצאות תכנון ופיתוח:

(1) הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרבות:

הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורישומים נדרשים, הוצאת אדמיניסטרטיביות שונות, וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ולאישורה. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום תשלום הוצאות אלה על-ידי העיריה ועד ליום פרעונם על-ידי הבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר.

כל בעל זכויות במקרקעין בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות.

(2) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, למעט במגרשים המיועדים לצרכי ציבור, תהיה הבטחת זכויות העיריה בתחום התכנית ופינוי משטחה וכן נושאים נוספים כגון פיתוח תשתיות, קביעת זיקות הנאה למעבר ושימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור, וגבית הוצאות בקשר עם התכנון והפינויים ולביצוע עבודות פתוח עבור כלל המגרשים אשר אינן כלולות בסעיף 14 ס"ק (6) אשר הוצאו ע"י יוזם התכנית ו/או מי שירכוש מהם את זכויותיהם במקרקעין שבבעלותם, והחזרתם ליוזם התכנית באמצעות הועדה המקומית.

16. יחס התכנית לתכניות תקפות:

(1) על שטח תכנית זו תחולנה, מיום אישור תכנית זו, הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:

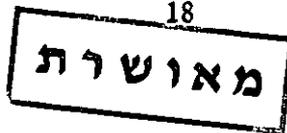
שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית "ע/1 מרתפים"	28.11.85	3275	למעט הסעיפים הדנים: במספר המרתפים, בגובה קומת המרתף ובקווי הבנין למרתפים
תכנית מתאר מקומית "ג-גגות"	21.4.94	4208	למעט סעיף 9 הדן בחדרי יציאה לגג

תכנית מפורטת מס' 1770א'

"בבלי-דקל"

עמוד 18 מתוך 19

18



(2) הוראות תכנית מתאר מקומית "מ" - "שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה נתנה בתאריך 24.6.82 בי. פ. מס' 2829, לא יחולו בתחום תכנית זו.

(3) על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע:

כ- 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

# מאשרת

17. אישורים/חתימות:

יוזם התוכנית:

*פ. ס. ג.*  
דוקר השקעות בע"מ

א.ס.ת.ש. - השקעות בע"מ

יצחק ישר האכנר ישר  
המתכנן: אורי כרם

חזקה צד

א.ס.ת.ש. - השקעות בע"מ

בעל הקרקע:



אלי לוי

המנהל אגף נכסי העירייה

דוקר השקעות בע"מ

הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' ת/1770/16  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.3.05 29.7.03 לאשר את התכנית.  
גילה ארנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מס. 1770א "בבלי דקל"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
21.06.2000	259 ב'	11
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הועדה להשלמת תכניות תאריך <u>28.3.2005</u> ישיבה מס' <u>874</u>		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת מחשנה
<i>ג. ר.</i>	<i>ג. ר.</i>	<i>ג. ר.</i>
תאריך:		

30.11.05 א.נ.נ. -

22-11-2005

הועדה המחוזית:

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 8 למכרז

העמוד הרלוונטי לממכר, מתוך לוח הקצאות וטבלת איזון תכנית תא/1770א' בבלי-דקל

מרחב תכנון מקומי תל-אביב -יפו - תכנית מיתאר מקומית 1770 א' - גבעת עמל ב' לוח הקצאות וטבלת איזון של השטח הכלול באזור לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

מאשרות

מצב מוצע										מצב רשום										
תשלומי איזון	שוי יחסי מה"כ	חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שוי מוקצה ב-\$	שטח מסחרי/משרדים מוקצה במ"ר	מס' יח"ר מוקצה	בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה	מס"כ שוי יחסי	שטח לחישוב זכויות (מ"ר)	חלק בבעלות לחישוב זכויות	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח משוחזר	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום	מס' חלקה	
א	5.10%	55/162	33.95%	5,225,000		55.00	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2			סה"כ	5.10%	0.20%	196.50	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	393	393	393	21
												0.27%	266.50	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	533	533	533	22
												1.19%	1,168.50	2337/12674	2337/12674	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	6,337	6,337	6,337	23
												0.51%	499.00	499/2498	499/2498	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	2,498	2,498	2,498	33
												2.10%	2,066.00	2066/5132	2066/5132	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	5,132	5,132	5,132	36
												0.08%	78.21	148000	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	1,480	1,063	1,063	219
												0.75%	734.00	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	1,468	1,165	1,165	222
א	5.10%	55/162	33.95%	5,225,000		55.00	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0			סה"כ	5.10%	0.20%	196.50	1/2	1/2	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	393	393	393	21
												0.27%	266.50	1/2	1/2	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	533	533	533	22
												1.19%	1,168.50	2337/12674	2337/12674	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	6,337	6,337	6,337	23
												0.51%	499.00	499/2498	499/2498	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	2,498	2,498	2,498	33
												2.10%	2,066.00	2066/5132	2066/5132	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	5,132	5,132	5,132	36
												0.08%	78.21	148000	1/2	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	1,480	1,063	1,063	219
												0.75%	734.00	1/2	1/2	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	1,468	1,165	1,165	222
א	4.82%	52/162	32.10%	4,940,000		52.00	דיור ב.פ בע"מ			סה"כ	4.82%	4.07%	4,000.00	4000/6337	4000/6337	דיור ב.פ בע"מ	6,337	6,337	6,337	23
												0.75%	735.52	249800	1500/2498	דיור ב.פ בע"מ	2,498	2,498	2,498	33
	15.02%	1/1	100.00%	15,390,000		162.00				סה"כ מגרשים 9, 36	15.02%									

שמאי מקרקעין  
רשיון מס' 100  
A. BITAN

0004 - ארגו - F  
א1770

**מאוסות**

תשלומי איזון	שווי יחסי מסה"כ	חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שווי מוקצה ב-\$	מנב מוצע		בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה	מנב רשום										
					מס' יחיד מוקצה	שטח מסחרי/משרדים מוקצה במ"ר					סה"כ שווי יחסי	חלק בבעלות לחישוב זכויות	שטח לחישוב זכויות (מ"ר)	שווי יחסי בחלקה מסה"כ	סה"כ שווי יחסי	חלק בבעלות	שטח משוחזר	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום	מס' חלקה	
																					סה"כ
א י ו ת ש ל ו מ י א ז ו	4.82%	52/162	32.10%	4,940,000	52.00	ד"ר ב.פ בע"מ	4,481	מגורים מיוחד א'	2	10	סה"כ	4.82%	0.78%	764.48	7645/24980	1500/2498	ד"ר ב.פ בע"מ	2,498	2,498	2,498	33
												1.02%	1,000.00	250/1283	250/1283	ד"ר ב.פ בע"מ	5,132	5,132	5,132	36	
												1.01%	988.63	739/2469	739/2469	ד"ר ב.פ בע"מ	3,303	2,469	2,469	207	
												2.02%	1,982.41	198241/204500	1/1	ד"ר ב.פ בע"מ	2,045	1,528	1,528	210	
	5.10%	55/162	33.95%	5,225,000	55.00	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	5,926	מגורים מיוחד א' ש.פ.פ	2	37	סה"כ	5.10%	0.42%	415.50	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	831	831	831	14
	2.52%	2,473.50	24735/49470	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	4,947	4,947					4,947	42								
	0.66%	652.18	65218/705600	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	7,056	5,405					5,405	183								
	0.82%	805.00	805/2086	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	2,086	1,618					1,618	186								
	0.67%	661.79	662/1480	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	1,480	1,063					1,063	219								
	5.10%	55/162	33.95%	5,225,000	55.00	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	5,926					מגורים מיוחד א' ש.פ.פ	2	37	סה"כ	5.10%	0.42%	415.50	1/2	1/2	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0
2.52%	2,473.50	24735/49470	1/2	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	4,947	4,947	4,947	42													
0.66%	652.18	65218/705600	1/2	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	7,056	5,405	5,405	183													
0.82%	805.00	805/2086	1/2	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	2,086	1,618	1,618	186													
0.67%	661.79	662/1480	1/2	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	1,480	1,063	1,063	219													
15.02%	1/1	100.00%	15,390,000	162.00			סה"כ מגרשים 10, 37	סה"כ	15.02%	סה"כ	סה"כ					סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ



# מאושרת

מצב מוצע										מצב רשום																										
תשלומי איזון	שווי יחסי מכה"כ	חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שווי מוקצה ב-\$	שטח מסחרי/משרדים מוקצה במ"ר	מס' יח"ד מוקצה	בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה		סה"כ שווי יחסי	שווי יחסי בחלקה מסה"כ	שטח לחישוב זכויות (מ"ר)	חלק בבעלות לחישוב זכויות	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח משוחזר	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום	מס' חלקה															
										ארעי	תב"ע																									
א	7.51%	1/2	50.00%	7,695,000		81.00	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	4,886	מגורים מיוחד א'	3 א'	11	7.51%	3.82%	3,755.00	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	7,510	7,510	7,510	49															
													0.50%	494.29	49429/115500	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	1,155	1,155	1,155	63															
													0.24%	238.00	238/2086	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	2,086	1,618	1,618	186															
													1.18%	1,157.19	865/2469	865/2469	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	3,303	2,469	2,469	207															
													0.55%	544.00	544/3686	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	3,686	2,683	2,683	213															
													1.21%	1,188.00	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	2,376	2,366	2,366	224															
																								סה"כ	7.51%											
ת	7.51%	1/2	50.00%	7,695,000		81.00	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0					סה"כ	7.51%	3.82%	3,755.00	1/2	1/2	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	7,510	7,510	7,510	49														
														0.50%	494.29	49429/115500	1/2	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	1,155	1,155	1,155	63														
														0.24%	238.00	238/2086	1/2	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	2,086	1,618	1,618	186														
														1.18%	1,157.19	865/2469	865/2469	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	3,303	2,469	2,469	207														
														0.55%	544.00	544/3686	1/2	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	3,686	2,683	2,683	213														
														1.21%	1,188.00	1/2	1/2	דנקר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	2,376	2,366	2,366	224														
																									סה"כ	7.51%										
											סה"כ	15.02%																								
א	15.02%	1/1	100.00%	15,390,000		162.00						סה"כ מגרשים 38, 11	15.02%	0.62%	606.40	18/80	18/80	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	2,695	2,695	2,695	30														
														0.01%	11.50	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	23	23	23	40														
														0.02%	23.00	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	46	46	46	41														
														0.02%	16.00	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	32	32	32	46														
														0.10%	99.40	795/26200	795/26200	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	3,275	3,275	3,275	50														
														0.01%	11.00	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	22	22	22	52														
														0.01%	9.00	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	18	18	18	54														
														0.03%	25.50	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	51	51	51	55														
														0.50%	488.00	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	976	976	976	57														
														0.77%	759.50	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	1,519	1,519	1,519	58														
																									סה"כ											





מאושרת

מצב מועצ										מצב רשות										
תשלומי איזון	שווי יחסי מה"כ	חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שווי מוקצה ב-\$	שטח מסחרי/משרדים מוקצה במ"ר	מס' יח'ד מוקצה	בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה	סה"כ שווי יחסי	שווי יחסי בחלקה מה"כ	שטח לחישוב זכויות (מ"ר)	חלק בבעלות לחישוב זכויות	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח משוחזר	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום	מס' חלקה
א	0.03%	332/99000	0.34%	31,552		0.332	ניימן שלמה	5,497	מגורים	13	0.03%	0.03%	30.24	11/2016	11/2016	ניימן שלמה**	4,693	4,693	4,693	53
								1,165	מיוחד א'	40										
ו	0.03%	332/99000	0.34%	31,552		0.332	גרנבלט בנימין	6,662	ש.פ.פ.	40	0.03%	0.03%	30.24	11/2016	11/2016	גרנבלט בנימין**	4,693	4,693	4,693	53
ת	0.03%	332/99000	0.34%	31,552		0.332	כהן אמנון	6,662	סה"כ	40	0.03%	0.03%	30.24	11/2016	11/2016	כהן אמנון** ת.ז. 0802115	4,693	4,693	4,693	53
ש	0.03%	332/99000	0.34%	31,552		0.332	ת.ז. 0802115	6,662	סה"כ	40	0.03%	0.03%	30.24	11/2016	11/2016	סה"כ	4,693	4,693	4,693	53
ל	0.03%	332/99000	0.34%	31,552		0.332	ת.ז. 0802115	6,662	סה"כ	40	0.03%	0.03%	30.24	11/2016	11/2016	סה"כ	4,693	4,693	4,693	53
ו	0.43%	4668/99000	4.72%	443,450		4.668	שמואל אמנון	6,662	סה"כ	40	0.43%	0.42%	410.65	448/6048	448/6048	שמואל אמנון** ת.ז. 0878114	4,693	4,693	4,693	53
א	0.43%	4668/99000	4.72%	443,450		4.668	שמואל אמנון	6,662	סה"כ	40	0.43%	0.01%	14.41	9/28	9/28	שמואל אמנון** ת.ז. 0878114	38	38	38	56
י	0.43%	4668/99000	4.72%	443,450		4.668	שמואל בנימין	6,662	סה"כ	40	0.43%	0.42%	410.65	448/6048	448/6048	שמואל בנימין** ת.ז. 0878115	4,693	4,693	4,693	53
ז	0.43%	4668/99000	4.72%	443,450		4.668	שמואל בנימין	6,662	סה"כ	40	0.43%	0.01%	14.41	9/28	9/28	שמואל בנימין** ת.ז. 0878115	38	38	38	56
ח	0.43%	4668/99000	4.72%	443,450		4.668	שמואל יצחק	6,662	סה"כ	40	0.43%	0.42%	410.65	448/6048	448/6048	שמואל יצחק** ת.ז. 0878113	4,693	4,693	4,693	53
ט	0.43%	4668/99000	4.72%	443,450		4.668	שמואל יצחק	6,662	סה"כ	40	0.43%	0.01%	14.41	9/28	9/28	שמואל יצחק** ת.ז. 0878113	38	38	38	56

עמ' 5 \*\* הואיל ומדובר בבעלי חלקות קטנות יחסית עליהם ישנם פינויים, עלול להיווצר מצב בו סכום הפינוי יהיה גבוה משווי זכויותיהם בתכנית כפנויות. לפיכך, מאחר וטרם הוכנה תכנית מדידה ומפת תפיסות עדכנית קשה לאמוד את עלויות הפינוי מחד וממילא את תוספת הזכויות לחלקות קטנות אלה. על הועדה לשריין זכויות נוספות שיוקנו לבעלי החלקות האמורות, באם יהיה צורך בכך בעתיד.



מאשרת

תשלומי איזון	שווי יחסי מסה"כ	חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שווי מוקצה ב-\$	מס' יחיד מוקצה	בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה ארעי תב"ע	מצבר רשום							חלקות בגוש 6107										
										סה"כ שווי יחסי	שטח לחישוב זכויות (מ"ר)	חלק בבעלות לחישוב זכויות	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח משוחזר	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום	מס' חלקה									
א י ו ת ש ל ו מ י א	0.82%	8812/ 99000	8.90%	837,100	8.812	רשות הפתוח				סה"כ	0.82%	802.45	606/1274	1/1	רשות הפתוח	802	*606	1,274	204								
											* שטח הנכלל באיחוד וחלוקה																
											1.44%	1,410.00	1/1	1/1	עירית תל - אביב יפו	1,690	1,690	2,482	27								
											0.00%	0.00	0.00	6/24	עירית תל - אביב יפו	3,427	3,427	3,427	29								
											1.51%	1,480.00	236800/ 419200	236800/ 419200	עירית תל - אביב יפו	3,275	3,275	3,275	50								
											0.16%	162.00	1/1	1/1	עירית תל - אביב יפו	162	162	162	60								
											0.00%	1.35	1800/2672	1800/2672	עירית תל - אביב יפו	2	2	2	287								
											0.00%	0.65	872/2672	872/2672	עירית תל - אביב יפו												
											0.99%	968.89	1800/2672	1800/2672	עירית תל - אביב יפו	2,501	2,501	2,501	290								
											1.13%	1,111.27	14400/ 21592	14400/ 21592	עירית תל - אביב יפו	2,476	2,476	2,476	293								
1.18%	1,157.00	1/1	1/1	עירית תל - אביב יפו	1,157	1,157	1,157	468																			
0.57%	556.04	55604/ 164000	1/1	עירית תל - אביב יפו	1,640	1,640	1,640	470																			
6.97%	75188/ 99000	75.95%	7,142,894	75.188	עירית תל - אביב יפו				סה"כ	6.97%																	
9.18%	1/1	100.00%	9,405,000	99.00	סה"כ			40,13	סה"כ מגרשים 13, 40	9.18%																	
* ראה הערת שוליים מתחת לריכוז הבעלויות להלן לענין זכויות דוקנר ואמת"ש הרשומות ע"ש רשות הפיתוח																											



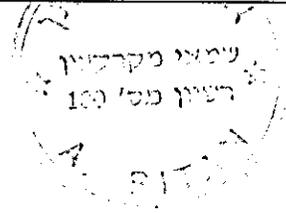
# מאושרת

תשלומי איזון	שנוי יחסי מכה"כ	חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שווי מוקצה ב- \$	שטח מסחר/משרדים מוקצה במ"ר	מס' יח"ד מוקצה	בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה ארעי	מגרש תמורה ארעי	מצב רשום					חלוקת בגוש 8107				
												סה"כ שווי יחסי	שטח לחישוב זכויות (מ"ר)	חלק בבעלות לחישוב זכויות	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח משוחזר	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום	מס' חלקה	
א	0.32%	3478/104287	3.34%	330,410		3,478	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	4,314	מגורים מיוחד א'	6 א'	14	סה"כ	0.32%	316.73	31673/233000	1161/2653	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	2,330	2,330	2,330	472
													1.28%	1,257.50	14000/21456	14000/21456	עירית תל - אביב יפו	2,409	2,409	2,409	296
													0.00%	0.00	1/1	1/1	עירית תל - אביב יפו	85	85	85	433
													1.10%	1,083.96	108396/164000	1/1	עירית תל - אביב יפו	1,640	1,640	1,640	470
													2.32%	2,278.00	1/1	1/1	עירית תל - אביב יפו	2,278	2,278	2,278	493
													0.17%	166.00	1/1	1/1	עירית תל - אביב יפו	166	166	166	495
													0.00%	0.00	1/1	1/1	עירית תל - אביב יפו	360	360	3,492	530
													0.00%	0.00	1/1	1/1	עירית תל - אביב יפו	237	237	393	542
													3.51%	3,450.01	6955225/9461088	6955225/9461088	דירור ב.פ בע"מ	4,693	4,693	4,693	53
													0.02%	23.28	10/2016	10/2016	דירור ב.פ בע"מ				
0.06%	62.59	66/2045	1/1	דירור ב.פ בע"מ	2,045	1,528	1,528	210													
א	3.60%	38866/104287	37.27%	3,692,270		38,866	דירור ב.פ בע"מ	1,798	ש.פ.פ	6 ב'	41	סה"כ	3.60%								
													0.32%	316.73	31673/233000	1161/2653	דוקנר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	2,330	2,330	2,330	472
													0.55%	539.00	16/80	16/80	מחפוד סעדיה ת.ז. 842728	2,695	2,695	2,695	30
													9.67%								
ז	0.32%	3478/104287	3.34%	330,410		3,478	דוקנר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	6,112				סה"כ	0.32%	316.73	31673/233000	1161/2653	דוקנר השקעות בע"מ חברה 52003382-0	2,330	2,330	2,330	472
													0.55%	539.00	16/80	16/80	מחפוד סעדיה ת.ז. 842728	2,695	2,695	2,695	30
ו	0.55%	5918/104287	5.67%	562,210		5,918	מחפוד סעדיה ת.ז. 842728					סה"כ	0.55%	539.00	16/80	16/80	מחפוד סעדיה ת.ז. 842728	2,695	2,695	2,695	30
													9.67%								
ו	9.67%	104290/104287	100.00%	9,907,265		104.29	סה"כ		41	14	סה"כ מגרשים	סה"כ	9.67%								

\* ראה הערת שוליים מתחת לריכוז הבעלויות להלן לעניין זכויות דוקנר ואמת"ש הרשומות ע"ש דירור ב.פ.

\*\* בהתאם לתכנית במגרש א' 6 א' 114 יח"ד. בהתאם ללוח ההקצאות מוקצות לבעלים 104.29 יח"ד, יתרת יח"ד של 9.71 יח"ד שהוקצו

בתכנית המופקדת לשטח שלא נכלל ברפרוצציה, ישמר לכל הבעלים בתחום התכנית לקידום הליך הפינוי.





מ א ו ש ר ת

מעב מועל											מעב רשום					חלקות בגוש 6107				
תשלומי איון	שווי יחסי מכ"כ	חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שווי מוקצה ב-\$	שטח מסחרי/ משרדים מוקצה במ"ר	מס' יח"ד מוקצה	בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה ארעי תב"ע	סה"כ שווי יחסי	שווי יחסי בחלקה מסה"כ	שטח לחישוב זכויות (מ"ר)	חלק בבעלות לחישוב זכויות	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח משוחזר	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום	מס' חלקה
א												1.29%	1,267.99	1332/4800	1332/4800	זיתוני רות ת.ז. 2608007	3,427	3,427	3,427	29
י												0.48%	471.60	56/320	56/320	זיתוני רות ת.ז. 2608007	2,695	2,695	2,695	30
ו												0.08%	75.66	7440/ 419200	7440/ 419200	זיתוני רות ת.ז. 2608007	3,275	3,275	3,275	50
ת										המשך		0.65%	642.64	63193/ 419200	63193/ 419200	זיתוני רות ת.ז. 2608007				
ש										7	15	0.01%	6.75	3/8	3/8	זיתוני רות ת.ז. 2608007	18	18	18	51
ל												0.00%	2.25	1/8	1/8	זיתוני רות ת.ז. 2608007				
ו												0.40%	395.87	16544/ 213760	16544/ 213760	זיתוני רות ת.ז. 2608007	2,501	2,501	2,501	290
מ												0.18%	180.95	756/21376	756/21376	זיתוני רות ת.ז. 2608007				
י												0.53%	519.80	3237/ 21592	3237/ 21592	זיתוני רות ת.ז. 2608007	2,476	2,476	2,476	293
י												0.53%	518.10	3355/ 21456	3355/ 21456	זיתוני רות ת.ז. 2608007	2,409	2,409	2,409	296
א												0.02%	23.07	210/21224	210/21224	זיתוני רות ת.ז. 2608007	2,330	2,330	2,330	472
י												0.07%	69.18	630/21224	630/21224	זיתוני רות ת.ז. 2608007				
ז												0.05%	53.15	121/5306	121/5306	זיתוני רות ת.ז. 2608007				
ו												0.52%	508.85	122850/ 1489600	122850/ 1489600	זיתוני רות ת.ז. 2608007	6,170	6,170	6,170	476
ו												0.17%	169.65	40950/ 1489600	40950/ 1489600	זיתוני רות ת.ז. 2608007				
ו	4.99%	53815/ 127000	42.37%	5,112,405		53.815	זיתוני רות ת.ז. 2608007			סה"כ	4.99%									סה"כ
	11.78%	1/1	100.00%	12,065,000		127.00	סה"כ			סה"כ מגרש 15	11.78%									סה"כ

עמ' 9



# מאשרת

תשלומי אזון	מצב מועד						מצב רשום													
	שווי יחסי מסה כ"כ	חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שווי מוקצה ב-\$	שטח מסחרי/ משרדים מוקצה במ"ר	מס' יח"ד מוקצה	בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה ארעי/תב"ע	סה"כ שווי יחסי	שווי יחסי בחלקה מסה כ"כ	שטח לחישוב זכויות (מ"ר)	חלק בבעלות לחישוב זכויות	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח משוחזר	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום	מס' חלקה
א							א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	3,773	משרדים	8	16	2.93%	2,875.82	287582/ 705600	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	7,056	5,405	5,405	183
	2.93%	1/2	50.00%	3,000,000	3,750															
ב							דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	3,773	משרדים	8	16	2.93%	2,875.82	287582/ 705600	1/2	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	7,056	5,405	5,405	183
	2.93%	1/2	50.00%	3,000,000	3,750															
ג								3,773	משרדים	8	16	2.93%	2,875.82	287582/ 705600	1/2	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	7,056	5,405	5,405	183
	2.93%	1/2	50.00%	3,000,000	3,750															
ד								3,773	משרדים	8	16	5.86%								
	5.86%	1/1	100.00%	6,000,000	7,500															
ה							א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	3,870	מסחרי	17	17	1.32%	1,297.00	1297/3686	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	3,686	2,683	2,683	213
	1.72%	1/2	50.00%	1,760,000	1,100															
ו							א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	3,870	מסחרי	17	17	0.40%	390.00	1/2	1/2	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ חברה 51122912-2	780	554	554	216
	1.72%	1/2	50.00%	1,760,000	1,100															
ז							דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	3,870	מסחרי	17	17	1.32%	1,297.00	1297/3686	1/2	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	3,686	2,683	2,683	213
	1.72%	1/2	50.00%	1,760,000	1,100															
ח							דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	3,870	מסחרי	17	17	0.40%	390.00	1/2	1/2	דנקור השקעות בע"מ חברה 52003382-0	780	554	554	216
	1.72%	1/2	50.00%	1,760,000	1,100															
ט								3,870	מסחרי	17	17	3.44%								
	3.44%	1/1	100.00%	3,520,000	2,200															

עמ' 10



# מאוסרת

מצב מוצע											מצב רשום						חלקות בגוש 6107			
תשלומי איזון	חלק יחסי מסה"כ	חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שווי מוקצה ב-\$	שטח מסחר/משרדים מוקצה במ"ר	מס' יח"ד מוקצה	בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה תב"ע	סה"כ שווי יחסי	שווי יחסי בחלקה מסה"כ	שטח לחישוב זכויות (מ"ר)	חלק בבעלות לחישוב זכויות	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח משוחזר	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום	מס' חלקה
א י ו ת ש ל ו א ז ו		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	7,542	ש.צ.פ.	10	26									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	7,050	ש.צ.פ.	11	27									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	2,705	ש.ב.צ.	12	19									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	2,098	ש.ב.צ.	13	20									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	679	ש.צ.פ.	14	28									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	2,117	ש.ב.צ.	15	21									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו לחלקה 435 בגוש 6106	2,128	ש.ב.צ. ק. משלימה	16	22									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	5,560	דרך	18	29									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	3,248	דרך	19	30									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	1,071	דרך	22	31									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	1,801	ש.ב.צ.	26	23									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	162	דרך	29	34									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	433	ש.ב.צ.	30	24									
		1/1	100.00%				עירית תל - אביב יפו	3,053	ש.ב.צ.	31	25									
	1/1	100.00%				ירשם ללא תמורה ע"ש עירית תל אביב יפו	4		א28	42										
	1/1	100.00%				ירשם ללא תמורה ע"ש בעלי חלקה 6107/452	141	קרקע משלימה	ב28	43										
	1/1	100.00%				ירשם ללא תמורה ע"ש בעלי חלקה 6107/271	78		ג28	44										
	1/1	100.00%				ירשם ללא תמורה ע"ש בעלי חלקה 6107/281	21		ד28	45										
* זכויות הבעלים של מגרש 28 א-ד' מוצו במסגרת תכנית זאת.																				
	100.0%			102,457,265	9,700	978.29		93,553			סה"כ	100.0%	100.0%	98,216.5				93,553		סה"כ
	בנוסף, בתכנית יש עוד 9.71 יח"ד המיועדות לקידום הליך הפינוי כאמור בהערה במגרש 6 לעיל																			
						988.00	יח"ד													



# מאשרת

מצב מוצע										מצב רישום									
חלקים חדשים במגרש	חלק יחסי במגרש	שטח מגרש	בעלים	שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה	ארצי	תב"ע	שטח (מ"ר)	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח בתכנית (מ"ר)		שטח רשום	חלקה	גוש			
												משוחזר	בתכנית						
																6107			
									1,794.65	208/320	חברת החשמל לישראל בע"מ	2,761	2,761	2,761	189				
									966.35	112/320	חברת החשמל לישראל בע"מ								
									2,774.00	1/1	חברת החשמל לישראל בע"מ	2,774	2,774	2,774	192				
									2,024.00	1/1	חברת החשמל לישראל בע"מ	2,024	2,024	2,024	195				
									1,275.00	1/1	חברת החשמל לישראל בע"מ	1,275	1,275	1,275	198				
									1,287.00	1/1	חברת החשמל לישראל בע"מ	1,287	1,287	1,287	201				
	9381/10000	93.81%	חברת החשמל לישראל בע"מ	10,310	מגרש מיוחד לשרותים ציבוריים	20	53		10,121.0										
	619/10000	6.19%	רשות הפתוח						668.00	1/1	רשות הפתוח	668	668	1,274	204				
									668.0										
	1/1	100.00%	עיריית תל אביב - יפו	110	דרך		49												
	1/1	100.00%	עיריית תל אביב - יפו	369	דרך		54												
	1/1	100.00%	מתנולי על בית קברות אלג'מסין אלפרסי	2,570	בית קברות	21	51		2,570.00	1/1	מתנולי על בית קברות אלג'מסין אלפרסי	2,570	2,570	2,570	64				
																6108			
	1/1	100.00%	עיריית תל - אביב יפו	134	דרך		23		134.00	1/1	עיריית תל - אביב - יפו	134	134	3,722	43				
																3,764			
																371			
חלקות 43 ו-371 מהוות חלק מחלקה ארעית 51 בגוש 6108 הנמצאת לפני רישום סופי																			
	1/1	100.00%	עיריית תל - אביב יפו	20	ש.צ.פ.		33		645.00	1/1	עיריית תל - אביב	645	645	22,477	825				
	1/1	100.00%	עיריית תל - אביב יפו	49	דרך		34		1.00	1/1	עיריית תל - אביב	1	1	5,434	841				
	1/1	100.00%	עיריית תל - אביב יפו	63	דרך		35												
	1/1	100.00%	עיריית תל - אביב יפו	42	ש.צ.פ.		36												
	1/1	100.00%	עיריית תל - אביב יפו	451	דרך		37												
	1/1	100.00%	עיריית תל - אביב יפו	135	דרך		38												
										*** השטחים הסופיים יקבעו בתכנית מדידה (שטח זה הינו מקורב).									
										סה"כ שטח		107,806				סה"כ שטח		107,806	



אשרת

עודכן לאחרונה בתאריך  
14.9.05  
עמ' 12

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 9 למכרז – תיאור מצב המחזיקים והפינויים בתחום תכנית תא/1770א' "בבלי-דקל" נכון למועד פרסום המכרז

**נספח מס' 9 למכרז**

**תיאור מצב המחזיקים והפינויים בתחום תכנית תא/1770א' "בבלי-דקל" נכון למועד פרסום המכרז**

**1. המחזיקים והפינויים שנותרו במגרש מס' 5 ובמגרש מס' 6 :**

- 1.1. **משפחת יוסף כהן :** קיים פסק דין לפינוי נגד המשפחה, שאושר בבית המשפט המחוזי, כנגד פיצוי בסך 3 מיליון ש"ח. המשפחה הגישה בקשת ערעור לבית המשפט העליון, אשר טרם נדונה. במקביל, הגישה "קבוצת אלעד", בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (לגבי הפיצוי ולגבי תביעת דמי שימוש). גם בקשה זו טרם נדונה. בנוסף, הגישה משפחה זו תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בלוד כנגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד מדינת ישראל. תביעה כספית זו מצויה בהליכי דיון. עיריית תל אביב-יפו ומדינת ישראל הגישו הודעת צד שלישי בתביעה כספית זו, כנגד "קבוצת אלעד". הודעת צד ג' של העירייה אל "קבוצת אלעד" נמחקה בהסכמה, כאשר הובהר, כי המחויבויות של קבוצת אלעד כלפי העירייה בהסכם מיום 01.07.2013 בין העירייה לבין בעלי זכויות במתחם תכנית 1770א ("הסכם הבעלים") תשארנה בתוקפן.
- 1.2. **משפחת אריה ציון :** קיים פסק דין לפינוי נגד המשפחה, אשר אושר בבית המשפט המחוזי, כנגד פיצוי בסך 3 מיליון ש"ח. המשפחה הגישה בקשת ערעור לבית המשפט העליון, אשר טרם נדונה. במקביל, הגישה "קבוצת אלעד", בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (לגבי הפיצוי ולגבי תביעת דמי שימוש). גם בקשה זו טרם נדונה. בנוסף, הגישה משפחה זו תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בלוד כנגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד מדינת ישראל.
- 1.3. **משפחת גלעד שרפי :** קיים פסק דין לפינוי נגד המשפחה, אשר אושר בבית המשפט המחוזי, כנגד פיצוי בסך 3 מיליון ש"ח. המשפחה הגישה בקשת ערעור לבית המשפט העליון, אשר טרם נדונה. במקביל, הגישה "קבוצת אלעד", בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (לגבי הפיצוי ולגבי תביעת דמי שימוש). גם בקשה זו טרם נדונה.
- 1.4. **משפחת מזור :** כנגד משפחה זו קיים פסק דין מוחלט לפינוי (לאחר החלטת בית המשפט העליון, אשר דחתה את בקשת רשות הערעור של המשפחה).

**2. כללי: המצב המשפטי בבתי המשפט (לגבי כל מתחם תכנית 1770א)**

- 2.1. "קבוצת אלעד" הגישה תביעות פינוי בבית משפט השלום, בשנת 2015, נגד כל 18 המשפחות שנותרו (אז) במתחם תכנית 1770א', בשטחים אשר לה בעלות בהם (למעט תביעת פינוי נגד משפחת שמר (ראו סעיף 2.2 להלן). במועד פרסום מכרז זה, נותרו במתחם תכנית 1770א', מתוך 18 המשפחות, רק 13 משפחות, לאחר שחמש משפחות כבר פונו.
- 2.2. בחודש ינואר 2018, הוגשה על ידי "קבוצת אלעד", עיריית תל אביב יפו, דיור ב.פ. בע"מ וקבוצת כוזהינוף תביעת פינוי נגד כמה משפחות (שמר ומשפחות נוספות) **בתיק 18-01-72756** בבית משפט השלום, שהן מחזיקות בחלקות 493,30,29 בגוש 6107, כולן מחוץ למגרשים 5 ו-6.
- 2.3. לאב משפחת שמר, מר מחפוד סעדיה ז"ל, הוקצו, ללא קשר לתביעה, בלוח ההקצאות של תכנית 1770א, 5.8 יחידות דיור במגרש מספר 6, מכוח בעלותו על 16/80 חלקים, במושע, בחלקה 30 בגוש 6107.
- 2.4. במקביל, מתנהלת תביעת פינוי גם נגד משפחת שומוביץ, על ידי הבעלים, ה"ה כוזהינוף, בקשר עם שטחים אשר נמצאים מחוץ למגרשים מס' 5 ו-6.
- 2.5. כאמור, ניתנו פסקי דין לפינוי נגד כל המחזיקים בשטחי "קבוצת אלעד" (למעט משפחת שמר כאמור בסעיף 2.2 לעיל) בבית משפט השלום, על ידי כבוד השופט קליין ביום 14.6.18 ("פסק דין קליין"). בפסק דין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי ביום 23.12.2019, בקשר עם ערעורים שהוגשו על "פסק דין קליין", אושרו כל פסקי הדין לפינוי, אך במובחן מפסק דין קליין, נקבע במסגרת פסק הדין בבית המשפט המחוזי, סכום אחיד כפיצוי כולל לפינוי כל משפחה "גרעינית": שלושה מיליון ש"ח.
- הערה:** לאחת המשפחות (לוי) נפסק על ידי בית המשפט המחוזי, פיצוי כפול. למשפחה אחרת (רפאלו) לא נפסק פיצוי כלל. בתקופה שבין מועד מתן "פסק דין קליין" למועד מתן פסק הדין בערעורים בבית המשפט המחוזי, נערכו הסדרי פינוי, מחוץ לכותלי בית המשפט, עם ארבע משפחות

- (משפחת יוסף ואדלה בטאט ואח', משפחת יחזקאל ואח', משפחת שלמה וקלרה שפסק ואח', משפחת דליה וראובן לוי ואח'). כתוצאה, פסק הדין בערעורים בבית המשפט המחוזי חל על ארבע עשרה משפחות. סך כל סכומי הפיצוי לפי פסק הדין של בית המשפט המחוזי עומד על 42 מיליון ש"ח. בידי עיריית תל אביב-יפו הופקדו על ידי "קבוצת אלעד" ערבויות ובטוחות לפינויים.
- 2.6 ארבע עשרה המשפחות הגישו בקשת רשות ערעור לביהמ"ש העליון. בקשותיהן של משפחות מזור ורפאלי נדחו מיד על ידי בית המשפט העליון. לאחר מתן פסק דין זה בבית המשפט העליון, פונתה משפחת רפאלי. בתאריך 29.11.2020 דחה בית המשפט העליון גם את כל יתר 12 הבקשות לרשות ערעור של כל המחזיקים. כלומר, פסק הדין של בית המשפט המחוזי הוא חלוט ובתוקף.
- 2.7 שתי משפחות, שמיע וסעידי שאינן מחזיקות במגרשים 5 ו-6, וכן שתיים מבין המשפחות המחזיקות במגרשים 5 ו-6, שתוארו בסעיף 1 לעיל (משפחות יוסף כהן ואריה ציון), הגישו לבית המשפט המחוזי בלוד, תביעות כספיות נגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד מדינת ישראל. עיריית תל אביב-יפו ומדינת ישראל הגישו הודעות צד שלישי אל "קבוצת אלעד". הודעת צד שלישי של העירייה, בתיק משפחת שמיע, נמחקה בהסכמה, בכפוף למחויבויות קבוצת אלעד כלפי העירייה בהסכם הבעלים, שישארו בתוקף. ההליכים המשפטיים בבית המשפט המחוזי בלוד מצויים בהליכים שונים.

### 3. חובת הפינויים

- 3.1 עפ"י "הסכם הבעלים", "קבוצת אלעד" היא החייבת בפינויים, גם כתנאי לקבלת היתרי בנייה עבודה במתחם תכנית 1770א'.
- 3.2 בעקבות מתווה פסק הדין של כבוד השופטת נחילאלי מיום 20.3.2019, היתר בנייה שנותר מותנה בפינויים, הוא היתר בנייה למגרש מס' 4 בתכנית 1770א', היתר זה יינתן רק כנגד השלמת כל הפינויים החלים על "קבוצת אלעד" במתחם תכנית 1770א'. עיריית תל אביב-יפו, תשתתף בתשלום פיצויים בגין הפינויים, בשיעור של כ-12% (כשיעור חלקה של עיריית תל אביב-יפו, בבעלות בכלל מתחם תכנית 1770א').

### 4. מכר מגרשי "קבוצת אלעד"

- 4.1 מגרשים 3, 4, 8 ו-17, נמכרו לאחרונה, על ידי "קבוצת אלעד", אך היא הותירה באחריותה את חובת הפינויים, לפי התחייבותה לעירייה, בהסכם הבעלים:
- 4.1.1 מגרש מס' 3 נמכר לקבוצת חגיג'.
- 4.1.2 מגרש מס' 4 נמכר לקבוצת דימרי.
- 4.1.3 מגרש מס' 8 (מגדל משרדים) נמכר לקבוצת לירי בבלי בע"מ ואחרים.
- 4.1.4 מגרש מס' 17 (מגדל מסחרי) נמכר לשתי חברות מסחריות.
- 4.2 מועצת העיר תל אביב-יפו, בישיבתה מיום 22.06.2020, אישרה את מכירת הזכויות כאמור לעיל, בכפוף לחתימת התחייבויות והסכמים בין המוכרים והרוכשים לבין עיריית תל אביב-יפו, אשר עיקרם הינו הבטחת פינוי המחזיקים במתחם והבטחת ההחזקות החלות על "קבוצת אלעד" במתחם. ההתחייבויות וההסכמים לעיל נחתמו.

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 10 למכרז – הסכם מיום 01.07.2013 בין עיריית תל אביב-יפו לבין חלק מבעלי הזכויות  
במקרקעין נשוא תכנית 1770א'

2013-5-00648



**הסכם**

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 1 בחודש 7 שנת 2013

בין

בעלי הזכויות במקרקעין:

אלעד ישראל מגורים בע"מ ח.מ. 0-003382-52 (שמה הקודם דנקור השקעות בע"מ)  
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן 52681  
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ ח.מ. 2-1122912-51  
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן אצל אלעד ישראל מגורים  
(שתיהן ביחד ולחוד יכוננו להלן: "קבוצת אלעד")

כרו"ק 6/247/2013

א (א) פ א ח'  
ת"ק פ ר"ק  
כ ה ס - ת ק ס - א י כ ז  
א ז ר

סוגיה אברמוביץ ת.ז. 8080525  
מרח' פנקס 65 תל אביב  
אריק אברמוביץ ת.ז. 056432842  
מרח' ברזאני משה 7 תל אביב  
זליה שוורצברד ת.ז. 26080093  
מרח' למרחב 90, רמת-השרון 47226  
זן זיתוני ת.ז. 26080101  
ע"י מר דפאל זיתוני עפ"י יפוי כוח בלתי חוזר מיום  
מרח' 5 Azalea Trall Lane Bellalre Texas 77401  
דפאל זיתוני ת.ז. 26080085  
מרח' לוי אשכול 118 תל-אביב  
(חמישתם ביחד ולחוד יקראו להלן: "קבוצת אברמוביץ")

("קבוצת אלעד" ו" קבוצת אברמוביץ" יכוננו להלן ביחד: "היוזמים") מצד אחד;

לבין

עיריית תל אביב-יפו  
שכתובתה לצורך הסכם זה:  
רחוב אבן גבירול 69, ת"א-יפו

(להלן: "העירייה") מצד שני;

והיוזמים, העירייה והבעלים האחרים הינם בעלי המקרקעין הידועים כחלקות 14, 21-23, 29-30, 33, 36, 40-42, 46, 49-64, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207, 210, 213, 216, 219, 222, 224, 287, 290, 293, 296, 433, 468, 470, 472, 476, 493, 495 בחלקים מחלקות 27, 530, 542 בגוש 6107 וחלקים מחלקות 43, 371 בגוש 6108 וחלקים מחלקות 825, 841 בגוש 6212 או כפי שיהיו במספריהם החדשים לאחר הרה פרצלציה לכשתירשם (להלן: "המקרקעין") בשכונת גבעת עמל ב', הכלולים בתחום תכנית 1770 א "בבלי דקל" על נספחיה (להלן: "תחנתית") שפורסמה למתן תוקף בתאריך 12.1.2006;

הואיל

וידוע לצדדים כי קיימים בעלים נוספים במקרקעין שאינם צד בהסכם זה (לעיל ולהלן: "יתרת הבעלים" או "הבעלים האחרים");

והואיל

והתכנינו כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקת שטח המקרקעין, על פיהן הוקצו ליוזמים, לחברת דיור ב.פ. בע"מ (להלן: "דיוור"), לרשות הפיתוח, ליתרת הבעלים ולעירייה, במסגרת האיחוד והחלוקה, בעלות במגרשים חדשים בשלמות או במשותף עם אחרים במקום חלקיהם המקוריים במקרקעין, הכל עפ"י טבלת האיזון ולוח ההקצאות המחוות חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: "טבלת האיזון").

והואיל

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ  
אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(לשעבר דנקור השקעות בע"מ)

וקבוצת אלעד מצהירה כי על פי סיכום בינה לבין דיור היא בעלת כל הזכויות שהוקצו בטבלת האיזון לדיור אף אם טרם נרשמו על שמה של קבוצת אלעד; וכן תהיה בעלת הזכויות של רשות הפיתוח ככל שרשות הפיתוח העבירה או תעביר את הזכויות על שם דיור.

והואיל

והצדדים מסכימים ומצהירים כי התשריט הרצוף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן "א" (להלן: "תשריט הפיננסי"), מהווה, למעשה, את הסכמת כל הצדדים לפינוי המחזיקים בפועל משטחי העירייה (חן שטחי הציבור וחן שטחי העירייה כבעלים פרטיים) (להלן: "המחזיקים") כמפורט בהסכם זה;

והואיל

**למיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים לאמור:**

1. המכוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**2. פינויים**

2.1. היזמים מצהירים כי כל אחד מהם קיבל על עצמו לבצע את פינוי כל המחזיקים בחלק ספציפי משטחי התכנית ובתחום תשריט הפיננסי, כל אחד על פי חלקו המוסכם בביצוע הפינוי, ועל פי שלבים כמפורט "בתשריט הפיננסי" ובהסכם זה להלן.

2.2. מובהר, כי לא יינתן היתר בניה למגרש בניה ממגרשי הבניה של היזמים על פי התכנית וכסימונם על פי התכנית (להלן: "מגרש/י בניה") אלא לאחר הבטחת האמור והמוסכם בפסקה 2.1 לעיל ביחס לאותו מגרש בניה, היינו פינוי על ידי היזמים של מגרש הבניה, לרבות השטח הנוסף המשויך לו בהתאם לתשריט הפיננסי ולהסכם זה. ההבטחה תהא על דעת העירייה כמפורט בהסכם זה.

2.3. בכל מקרה ומעבר לאמור בפסקה 2.2 לעיל קבוצת אלעד תבצע בפועל את הפינוי מכל מחזיקים ומבנים "בצומת שטיינמן" (מגרש "ז" בתשריט הפיננסי, או "הצומת") במימונם של קבוצת אלעד והבעלים האחרים למעט העירייה וקבוצת אברמוביץ. ההתחייבות של קבוצת אלעד לאמור בפסקה זו (להלן: "ההתחייבות") נמסרה לעירייה, אך על קבוצת אלעד במעמד חתימת הסכם זה להשלים ולהמציא לעירייה הערבות לקיום "ההתחייבות", המחווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (המסומנת כנספח "ז").

מוסכם במפורש כי האמור בסעיף קטן זה מהווה את הבטחת ביצוע צומת ההלכה-שטיינמן כנדרש בסעיף 14(10) לתכנית.

לא יתעכב ביצוע פינוי הצומת על ידי קבוצת אלעד בגלל עיכוב בגבייה מהבעלים האחרים.

העירייה תקצה בהתאם לנוהל הקצאות מקרקעין העירוני, חלק ממגרש 31 כסימונו בתכנית להקמת מבנה לשלושה בתי כנסת בשטח התכנית שיפונו וייבנו על ידי קבוצת אלעד ועל חשבונה, חכל בהתאם ובנוסף לאמור בנספח ד' (פיתוח ותשתיות - תביע מס' 1770א) ובפסק הדין בהמרצה מספר 36537/11/10 מיום 22.1.2012 בענין פינוי בית הכנסת ובהתחייבות קבוצת אלעד לעירייה מיום 30.11.2011.

2.4. מוסכם בזאת כי למעט הפינויים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בהתאם להוראות הסכם זה, קבוצת אלעד אחראית לפינוי בפועל של כל יתר המחזיקים בתחום תשריט הפיננסי במימונם של קבוצת אלעד, העירייה והבעלים האחרים. העירייה והבעלים האחרים ישתתפו בעלות הפינויים הנ"ל לפי חלקם היחסי בטבלת האיזון, בהתאם למנגנון שיקבע בין קבוצת אלעד לבין העירייה.

11.84%

2.5. מוסכם בזאת כמפורש כי קבוצת אברמוביץ תפנה על חשבונה את כל המחזיקים שבאחריותה בהתאם לתשריט הפיננסי ולהוראות הסכם זה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות בכל תנוגע לסכומי הפיצויים למפונים, לוח הזמנים לפינוי בפועל וכל דבר אחר הקשור בפינוי. כן מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא תיערך בעתיד הותחשבות בין הצדדים שעניינה עלות הפינויים בו נשאה קבוצת אברמוביץ בפועל לעומת חלקה היחסי בזכויות על פי טבלת האיזון.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אלעד ליראל מגורים בע"מ  
(לשעבר: קנין השקעות בע"מ)

2.6 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי, ככל שיידרש עקב היותו הבעלים הרשום של שטח או חלק משטח שעל צד אחר לפנות בהתאם להוראות הסכם זה, ישתף פעולה עם האחראי לפינוי על פי תשריט הפינויים, בכל החליכים המשפטיים שייקוט האחראי לפינוי עפ"י תשריט הפינויים והסכם זה כנגד המחזיקים בשטח זה, לרבות בדרך של מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לאחראי לפינוי לפעול בשמו ובמקומו של הבעלים הרשום לפינוי אותם המחזיקים, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של האחראי לפינוי ובלבד שמלוא ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי יחולו וישולמו בהתאם להוראות הסכם זה.

2.7 העירייה תסייע לביצוע הפינויים מכל שטחי העירייה ככל יכולתה ועל פי שיקול דעתה.

2.8 ידוע ומוסכם על כל הצדדים, כי בביצוע פינוי המחזיקים כאמור בהסכם זה ובנספחיו, יצא כל אחד מהזומים ידי חובתו ככל הקשור לקיום ההתחייבויות הקבועות "בתכנית" בכל הקשור לחובת הפינוי שחלה על הזומים.

2.9 העירייה מסכימה ומאשרת בזאת כי קבוצת אלעד וקבוצת אברמוביץ רשאיות להגיע להסכמות ביניהן בדבר העברת האחריות לפינוי מחזיקים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בהתאם להוראות הסכם זה לאחריות קבוצת אלעד. הועברה האחריות לפינוי מחזיקים מקבוצת אברמוביץ לקבוצת אלעד כאמור לעיל, קבוצת אלעד ואברמוביץ יודיעו לעירייה על כך ותחול האחריות ע"פ הוראות הסכם זה על קבוצת אלעד והתשלום בגין פינויים אלו יחולו על קבוצת אלעד בלבד.

2.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 2.9 לעיל, העירייה מסכימה ומאשרת בזאת במפורש כי האחריות לפינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים כ- "בי"1" תעבור מקבוצת אברמוביץ לקבוצת אלעד, אם חברת אור סיטי נדליץ בע"מ (להלן: "אור סיטי"), אשר "תכנס בנעלי" קבוצת אברמוביץ להסכם זה לכל דבר ועניין בהתאם להוראות סעיף 6 לחלן, תמציא לעירייה אישור בכתב של קבוצת אלעד המאשר שאור סיטי הפקידה בידי קבוצת אלעד ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בין היתר, לחבטחת פינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים "בי"1" ושפינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים "בי"1" עבר לאחריותה הבלעדית של קבוצת אלעד.

### 3. ביצוע בפועל של הפינויים, על פי תשריט הפינויים

כדי לאפשר התקדמות הבניה במגרשי הבניה כסימונם בתכנית, בהתאם להוראות התכנית, יבוצעו הפינויים בפועל על ידי הזומים על בסיס "תשריט הפינויים" המצ"ב ובהתאם לשלבים כמפורט לחלן.

#### שלב 1

3.1 אין לעירייה התנגדות שמיד לאחר חתימת הסכם זה קבוצת אלעד תקבל בכפוף לכל דין היתר בניה לחפירה ודיפון במגרשים 1, 2 כסימונם בתכנית.

3.2 בניה במגרש בניה מס' 1:

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה להקמת מגדל מגורים במגרש 1, חניון תת-קרקעי ומבנה לרווחת הדיירים במגרש 1 ובחלק ממגרש 2. במגרש 2 יוגבל ההיתר האמור לחלק היחסי של קומות חניון התת קרקעי המתחייב על מנת שניתן יהיה לבצע את המיסעות והרמפות של החניון המשותף למגרשים 1 ו- 2 כסימונם בתכנית ואת כל הנדרש לביצועו של המבנה המשותף לרווחת הדיירים. לצורך הכהרת מוסכם כי ההיתר לחניון התת קרקעי במגרש 2 יהיה חלקי, הכל בכפוף למילוי הוראות הדין ובכפוף לאמור לחלן:

3.2.1 לא ינתן טופס 4 כמשמעותו בחוק התכנון והבניה לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה (להלן- תעודת איכלוס) לצורך איכלוס הבניין במגרש 1, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרש 1 כסימונו בתשריט הפינויים ובמגרשים "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפינויים. בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפינויים דלעיל.

3.2.2 למרות האמור בסעיף 3.2.1, הרי עד שנים עשר חודשים לפני תום הבניה במגרש 1 ולפני הוצאת "תעודת איכלוס" (להלן: "המועד") יפונה מגרש "ז" (בגלל הצורך החיוני בפינוי "הצומת"). הארכת הזמן עד למועד תקבע בלעדית על ידי מנהל אגף הנכסים (להלן: "המנהל"). אם על אף מאבצי קבוצת אלעד פינוי מגרש "ז" לא הושלם עד ל"מועד",

16909-4/679988v37

אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(לשעבר: יקניו השקעות בע"מ)

ה.ש. השקעות בע"מ

תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי הפיננסיים במגרש "ז". במקרה כזה, יכול המנהל לפי שיקול דעתו בהתייעצות עם מנהל מינהל בינוי ותשתית, לאשר לקבוצת אלעד אורכה לפינוי מגרש "ז" עד למתן תעודת אכלוס למגרש 1 כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפיננסיים במגרש "ז" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרש "ז" ובלבד כי הפקידו ערבות בנקאית בידי העירייה ולטובתה בנוסח על דעת גזבר העירייה (להלן: "הערבות הראשונה") ובהתחשב בגובה הערבות שכבר מופקדת לגבי פינוי צומת שטיינמן, על פי האמור בסעיף 2.3 לעיל. מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.2.1 דלעיל לגבי הפיננסיים שלא בוצעו במגרש "ז".

3.2.3 למרות ובנוסף לאמור בסעיף 3.2.1 ו- 3.2.2 הרי כשלושה חודשים לפני תום הבניה במגרש 1 ולפני הוצאת "תעודת אכלוס" (להלן: "המועד השני") תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי הפיננסיים במגרשים "1" + "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 1 + "ד" + "ז" לא הושלם עד למועד השני, על אף מאמצי קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו, לאשר לקבוצת אלעד מתן "תעודת אכלוס" לבניין כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפיננסיים במגרשים "1" + "ד" + "ז" בוצע על ידיהם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים "1" + "ד" + "ז" ובלבד כי הפקידו ערבות בנקאית בידי העירייה ולטובתה בנוסח על דעת גזבר העירייה (להלן: "הערבות השנייה"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.2.1 דלעיל לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.2.4 גובה הערבויות הראשונה והשנית, חילוטן או הפחתתן יהיו כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו- 3.15 בהתאמה.

## שלב 2

### 3.3 בניה במגרש בניה מס' 2

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה, לבניית מגדל המגורים במגרש מס' 2, הכולל תניון תת קרקעי במגרש מס' 2 כסימונו בתכנית, על פי כל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.3.1 הוצאת היתר לבניה במגרש מס' 2 כפופה לקיומן במלואן של התחייבויות קבוצת אלעד לפינוי המחזיקים כפי שנקבעו לעיל בשלב מס' 1 (דהיינו: בוצעו בפועל הפיננסיים במגרשים 1 + "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפיננסיים).

3.3.2 ההיתר לבניה כאמור במגרש 2, יוצא כנגד פינוי בפועל על ידי קבוצת אלעד, של כל המחזיקים במגרש 2 כסימונו בתשריט הפיננסיים וכן במגרשים "א" + "ב" כסימונם בתשריט הפיננסיים, קודם להוצאת ההיתר.

3.3.3 למרות האמור בסעיף 3.3.2 הרי לפני הוצאת היתר הבניה במגרש מס' 2, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפיננסיים במגרשים 2 + "א" + "ב" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 2 + "א" + "ב" לא הושלם, על אף מאמצי קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו, לאשר לקבוצת אלעד מתן היתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי ביצעו את עיקר הפיננסיים ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים "א" + "ב" + 2 כסימונם בתשריט הפיננסיים ובלבד כי הפקידו ערבות לטובת העירייה (להלן: "הערבות השלישית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.3.2 לעיל, לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.3.4 גובה הערבות השלישית, חילוטן או הפחתתה יהיו כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו- 3.15 בהתאמה.

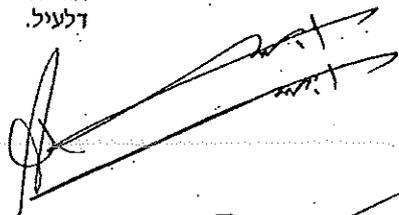
3.3.5 כמו כן, ובנוסף, לא תינתן "תעודת אכלוס" לבניה במגרש 2, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרשים 2 + "א" + "ב" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה יכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת אכלוס הינו פינויים בפועל של הפיננסיים דלעיל.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

י.ל

16909-4/679988v37

אלעד יוארל מגורלים בע"מ  
(לשעבר דקנור השקעות בע"מ)



e3

3.3.6 למען הסר ספק ובנוסף לאמור לעיל, מובחר בזאת כי השטח המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "ב1" יפונה או על ידי קבוצת אברמוביץ כתנאי לקבלת חיתר בניה במגרש 7 או על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת חיתר בניה במגרש 2 או אם פונו המגרשים לפני שלב 2, יפונה שטח ב1 על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת חיתר בניה למגרש בניה בשלב הקרוב, בהתאם לאמור בסעיף 2.9 ו-2.10 לעיל.

3.3.7 קבוצת אלעד מתחייבת בזאת כי הוצאת החיתר לבניין מס' 2 תהיה לא יאוחר משש שנים מעת חתימת הסכם זה.

### שלב 3

#### 3.4 בניה במגרש מס' 3:

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל חיתר בניה למרתף בניה במגרש 3 וחלק ממגרש 4, למבנה לרווחת דיירים במגרשים 3 ו-4, ולמגדל המגורים במגרש 3. במגרש 4 יוגבל החיתר האמור לחלק היחסי של קומות החניון התת קרקעי המתחייב על מנת שניתן יהיה לבצע את המיסעות והרמפות של החניון המשותף לשני המגדלים ואת כל הנדרש לביצועו של המבנה המשותף לרווחת הדיירים. למען הסר ספק החיתר לחניון התת קרקעי במגרש 4 יהיה חלקי, הכל בכפוף למילוי הוראות הדין ובכפוף לאמור להלן:

3.4.1 הוצאת חיתר לבניית מגדל מגורים במגרש מס' 3 ובחלק במגרש 4 כפופה לקיומן במלואן של התחייבויות קבוצת אלעד לפינוי המחזיקים כפי שנקבעו לעיל בשלבים מס' 1 ו-2 (דהיינו: בוצעו בפועל הפינויים במגרשים 1+2+"א1"+"ב1"+"ג1"+"ד1"+"ו1" ו-"ב1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, ככל ש-"ב1" הועבר לאחריותה כאמור לעיל).

3.4.2 בנוסף, חיתר לבניה כאמור, יוצא כנגד פינוי בפועל על ידי קבוצת אלעד, של כל המחזיקים במגרשים 3+"ג1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, קודם להוצאת החיתר.

3.4.3 למרות האמור בסעיף 3.4.2 חרי לפני הוצאת חיתר הבניה במגרש מס' 3, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפינויים במגרשים 3+"ג1" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 3+"ג1" לא הושלם, על אף מאמצים קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו לאשר לקבוצת אלעד מתן חיתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפינויים במגרש "ג1" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפינויים במגרש "ג1" ובלבד כי הפקידה ערבות לטובת העירייה (להלן: "הערבות הרביעית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.4.2 לעיל, לגבי הפינויים שלא בוצעו.

3.4.4 גובה הערבות הרביעית, חילוטה או הפחתתה יחוי כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו-3.15 בהתאמה.

3.4.5 כמו כן, ובנוסף, לא תינתן "תעודת איכלוס" לבניה במגרש מס' 3, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרשים 3+"ג1" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה יכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפינויים דלעיל.

### שלב 4

#### 3.5 בניה במגרש מס' 4:

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל חיתר בניה, למגדל המגורים במגרש מס' 4 והחניון, כסימונו בתשריט הפיננסיים, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.5.1 הוצאת חיתר לבניית מגדל מגורים במגרש מס' 4 כפופה לקיומן במלואן של התחייבויות קבוצת אלעד לפינוי המחזיקים כפי שנקבעו לעיל בשלבים מס' 1+2+3 (דהיינו: בוצעו בפועל הפינויים במגרשים 1+2+3+"א1"+"ב1"+"ג1"+"ד1"+"ו1" ו-"ב1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, ככל שהועבר ב1 לאחריותה כאמור לעיל).

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אליהו יוראל מגורים בע"מ  
(לשעבר יוראל השקעות בע"מ)

- 3.5.2. בוצעו בפועל הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו", כסימונם בתשריט הפיננסיים.
- 3.5.3. למרות האמור בסעיף 3.5.2 לפני הוצאת היתר הבניה במגרש מס' 4, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו". אם ופינוי מגרשים 4+ "ה" ו"ו" לא הושלם, על אף מאמצי קבוצת אלעד, לפי שיקול דעתו של המנהל, יכול המנהל לאשר לקבוצת אלעד מתן היתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי פינוי עיקר הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו" ובלבד כי הפקידה ערבות לטובת העיריה (להלן: "הערבות החמישית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.5.2 לעיל, לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.
- 3.5.4. גובה הערבות החמישית, חילוטא או הפחתתה יהיו כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו- 3.15 בהתאמה.
- 3.5.5. כמו כן, ובנוסף, לא תינתן "תעודת איכלוס" לבניה זו, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרשים 4+ "ה" ו"ו" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה יכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפיננסיים דלעיל.

שלב עצמאי (שלא תלוי בקיום השלבים הקודמים)

- 3.6. בניה במגרש המסחרי - מגרש 17
- בחתירתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה, לבניית המרכז המסחרי, כסימונו בתכנית, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:
- 3.6.1. היתר בניה אך ורק יינתן בכפוף לביצוע סעיף 2.3 ולתשלום חלקה של קבוצת אלעד בהטמנת קו מתח גבוה כמצויין כאמור בסעיף 5.11 להלן.

שלב עצמאי (שלא תלוי בקיום השלבים הקודמים)

- 3.7. בניה במגרש למשרדים - מגרש 8
- בחתירתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה, לבניית המשרדים, כסימונו בתשריט הפיננסיים, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:
- 3.7.1. היתר בניה לבניית בנייני המשרדים יוצא לאחר פינוי המחזיקים בשטחי המשרדים ובמגרשים 4+ "ה" ו"ו" ובכפוף לסעיף 2.3.

שלב עצמאי (שלא תלוי בקיום השלבים הקודמים)

- 3.8. בניה במגרש מס' 7
- בחתירתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אברמוביץ תקבל היתר בניה, למגורים במגרש בניה מס' 7, כסימונו בתכנית, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:
- 3.8.1. החיתר לבניה במגרש בניה מס' 7 יוצא בכפוף לפינוי בפועל, קודם להוצאת היתר, ע"י קבוצת אברמוביץ של המגרש המסומן 7 בתשריט הפיננסיים ושל המגרש המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "ב1". למען הסדר ספק מובהר בזאת כי למרות האמור לעיל השטח המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "ב1" יפונה או על ידי קבוצת אברמוביץ כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בניה מס' 7 או שיפונה על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בניה מס' 2 בהתאם לאמור בסעיף 2.10 לעיל.
- 3.8.2. להסרת ספק מובהר בזאת כי הפיננסיים המצויינים בסעיף 3.8.1 דלעיל (ובכפוף להוראת סעיף 2.10 לעיל) והבניה על מגרש בניה 7 בהתאם לתכנית, עומדים בפני עצמם ואינם מותנים ו/או תלויים בביצוע איזה מהפיננסיים ו/או מהבניה בשאר מגרשי ו/או חלקי התכנית, בכפוף לאמור בפיסקה 3.8.1.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679-88v37

אלעד ישראל מאוחדים בע"מ  
(לשעבר) (שקעות בע"מ)

3.8.3. למרות האמור בסעיף קטן 3.8.1 לעיל, מוסכם בזאת ביחס ל- 12% הפינניים האחרונים (להלן: "הפינניים האחרונים") מתוך כלל הפינניים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בדלקמן:

לבקשת קבוצת אברמוביץ ינתן לה היתר בניה לבניה במגרש 7 קודם לפינוי ה"פינניים האחרונים", כולם או חלקם, בתנאי שאינם בתחום מגרש בניה מסי 7 כסימונו בתכנית, ובלבד שתפקיד בידי העירייה, להבטחת פינוי כל אחד מהם, ערבות בנקאית להבטחתו בנוסף המקובל על גובר העירייה ובגובה הסכום הגבוה מכין שלושת הפינניים האחרונים שבצעה לפני הפקדת הערבות האמורה, בהתאמות הנדרשות. חובת ביצוע הפינניים האחרונים בפועל על ידי קבוצת אברמוביץ תדחה למועד חוצאת "תעודת אכלוס". בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת אכלוס חינו פינניים בפועל של הפינניים האחרונים.

#### מסירת החזקה לעירייה

3.9. עם סיום פינוי ממחזיקים של כל מגרש ציבורי, לרבות פינוי מגרש 5 ומגרש 6 בהתאם לתשריט הפינניים או פינוי מגרש בשלמות על פי התכנית, תימסר החזקה על ידי קבוצת אלעד במגרש המפונה לעירייה והעירייה לא תתנגד לקבל את החזקה במגרש המפונה. יובהר כי עם מסירת החזקה, תועבר לעירייה מלוא האחריות לגבי השטח שנמסר לה.

לחסרת ספק מובהר בזאת כי קבוצת אברמוביץ תמסור לעירייה את החזקה בשטח המסומן בתשריט הפינניים ב"1 (ככל שהאחריות לפינויו לא הועברה לקבוצת אלעד בהתאם להוראת סעיף 2.10 לעיל) ואו את החלק הציבורי ממגרש 7 כסימונו בתשריט הפינניים מיד עם סיום פינוי השטח הרלוונטי והעירייה לא תתנגד לקבל את החזקה בשטח המפונה. יובהר כי עם מסירת החזקה, תועבר לעירייה מלוא האחריות לגבי השטח שנמסר לה.

#### היתרי בניה כדין

3.10. כל חוצאת היתר לכל בניין ובכל מגרש על פי הסכם זה, כפופה, כמובן, להגשתו כדין ולקיום כל דרישות הוועדה המקומית להוצאת ההיתר.

3.11. לאחר חתימת הסכם זה יינתנו, בכפוף להוראות החוק ולבקשת מי מהזימים, היתרים למשרד מכירות ודירה לדוגמא במגרשי הבניה וכן היתרי בניה לגידור ודרכים זמניות לתקופת הבניה.

#### ועדת חינוי לפינניים

3.12. תוקם על ידי הצדדים "ועדת חינוי" שיובאו בפניה בעיות פינניים, המתעוררות מעת לעת, הטענות התייעצות והתייחסות. ועדת החינוי תורכב מנציג קבוצת אלעד, נציג קבוצת אברמוביץ ונציג העירייה ותתכנס לפי בקשת מי מהם (לעיל ולהלן: "ועדת החינוי"). ועדת החינוי הינה וועדה מייעצת בלבד ואינה באה במקום כל האמור והמחייב על פי הסכם זה. ועדת החינוי תסיים את פעולתה עם השלמת הביצוע בפועל של פינוי כל המחזיקים.

#### ערבויות

3.13.1. במקרים בהם ידרש "המנהל" בעניין הפינניים שלא הושלמו לצורך מתן היתר בניה או תעודת אכלוס לבניינים לפי העניין כאמור בהסכם על אף מאמצי קבוצת אלעד לפנותם, והמנהל יחליט ויורה על מתן ערבות בנקאית להבטחת הפינניים שטרם בוצעו לשלב האמור, קבוצת אלעד תפקיד ערבות בנקאית מתאימה בידי העירייה ולטובת העירייה בנוסף על דעת גובר העירייה (להלן: "הערבות"). מטרת הערבות היא הבטחת הפינניים שלא בוצעו.

3.13.2. גובה כל אחת מן הערבויות (ראשונה, שנייה, שלישית, רביעית וחמישית) ייקבע ע"י המנהל על פי מצב יתרות הפינניים במגרשים המשויכים לאותו שלב (על פי תשריט הפינניים) במועד מתן הערבות על פי הסכם זה. הערבות כאמור - תוצא, במקביל וכתנאי למתן היתר בניה או למסירת תעודת אכלוס, לפי הנדרש והאמור בהסכם.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988437

אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(לשעבר דנקר השקעות בע"מ)

3.13.3. העירייה תוכל, לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של חצי שנה לקבוצת אלעד, לחלט את כספי הערבות אשר ישמשו לביצוע מלא של יתרת הפינויים במגרשים המשוויכים לאותו שלב על פי החלטתה הבלעדית ובמועד שתקבע העירייה, וזאת אם נותרו מחזיקים במגרשים אלה, חרף התחייבות קבוצת אלעד לפנותם.

3.13.4. אין בהעמדת הערבויות הבנקאיות ו/או בחילוטן כדי לפטור את היזמים מחובתם ואחריותם לביצוע פינוי בפועל לפי הסכם זה ואולם יהיו רשאים להשתמש בכספים שחולטו, ככל שחולטו, לצורך כך.

3.14. אין באמור לעיל, באם מי מהיזמים לא עמדו בביצוע הפינויים, כדי למנוע מהועדה המקומית ו/או העירייה "מלהיכנס בנעליהם" של היזמים ולפנות בעצמן את המחזיקים (אם בכספי הערבויות ואם בדרך אחרת). במקרה זה תהינה הועדה המקומית ו/או העירייה זכאיות להשבת כל סכום ו/או הוצאת, ככל שיהיו לה מהיזמים הרלוונטיים בתוספת הצמדה וריבית ומיום התשלום ועד השבת הסכום ע"י הבעלים.

3.15. ככל שבנק, שיתן לקבוצת אלעד ליווי פיננסי לבניית הפרויקט, כולו או חלקו, ידרוש במסגרת הליווי הבנקאי את קביעת גובה הערבות או הערבויות הבנקאיות לכל שלב פינוי בהתאם להסכם זה, שינתנו להבטחת פינוי מחזיקים על פי הוראות הסכם זה, יקבע המנהל בהתייעצות עם קבוצת אלעד את גובה הערבות או הערבויות, שתפתנה בהדרגה עם פינוי המחזיקים.

3.16. מעבר לאמור לעיל (בסעיף 3.13, על כל סעיפי המשנה שלו, ובסעיפים 3.14 ו- 3.15), הרי לצורך הבטחה נוספת של הפינויים בפועל, ע"י קבוצת אלעד, של כל המחזיקים במגרשים "1" ו-"2" + "א" + "ב" + "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפינויים, תינתנה ע"י קבוצת אלעד שתי ערבויות נוספות - בלתי תלויות בכל הערבויות האחרות עפ"י הסכם זה - כדלקמן:

א. ערבות בנקאית על סך של עשרה מיליון ש"ח, בנוסח המקובל על גובר העירייה, שתימסר לעירייה במעמד הוצאת היתר בניה למגדל המגורים במגרש הבניה מס' 1. ערבות זו תוחזר לקבוצת אלעד רק כנגד מטירה לעירייה של "הערבות הראשונה" כהגדרתה בסעיף 3.2.2 לעיל או כאשר פונו המגרשים 1 + "ד" + "ז".

ב. ערבות אישית של מר יצחק תשובה בעל ת.ו. \_\_\_\_\_ בנוסח המאושר ע"י העירייה המבטיח את התחייבויות קבוצת אלעד בהסכם זה.

#### 4. רישום הרה פרצלציה והפרצלציה

4.1. הצדדים יבצעו על חשבונם והוצאותיהם, לפי חלקם היחסי בזכויות הבניה כפי שהוקצו בטבלת האיזון, את כל הפעולות הדרושות בלשכת רישום המקרקעין לצורך רישום שטחי הציבור על שם העירייה ואת זיקות ההנאה לטובת הציבור, הכל כאמור ללא תמורה ובהתאם להוראות התכנית ולהוראות הסכם זה.

הצדדים ישתפו פעולה בניסיון להבשיל את התנאים לרישום הפרצלציה הרה פרצלציה בתיאום עם העירייה.

4.2. הצדדים מצהירים שידוע להם שעל פי הוראות התכנית על מנת להוציא היתרי בניה, יש להבטיח את רישום הפרצלציה והרה פרצלציה במקרקעין, וכי האחריות על ביצוע הפרצלציה והרה פרצלציה מוטלת עליהם, על חשבונם והוצאותיהם, הכל בהתאם להוראות הסכם זה. הצדדים מתחייבים לשאת באחריות לביצוע הליך הפרצלציה והרה פרצלציה, על כל המשתמע מכך, לרבות כל תשלומים, מפות או כל דרישה אשר תועלה ע"י רשם המקרקעין ו/או כל גוף אחר, וביצוע על ידי הצדדים, על חשבונם והוצאותיהם, והכל בכפוף לקבוע להלן.

בחתמתה על הסכם זה מאשרת העירייה כי התחייבויות היזמים בהסכם זה מהוות את הבטחת רישום הפרצלציה והרה פרצלציה כנדרש בתכנית.

הצדדים ישתתפו בעלות הרישום לפי חלקם היחסי בטבלת האיזון.

16909-4/615988v37

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(לשעבר דקור השקעות בע"מ)

4.3 העירייה מאשרת כי מפה לצורכי רישום הועברה לידיה. היומים מתחייבים להעביר את המפה לאישור הועדה המקומית. מפה זו והמסמכים הנלווים לה מצורפים להסכם זה ומסומנים כנספח "ב" (להלן: "מסמכי הרישום").

ככל שיהיה צורך בדבר, הצדדים יפעלו בשקידה על מנת לחדש את תוקפם של מסמכי הרישום.

4.4 העירייה מתחייבת בזאת כי "ההתחייבות להסדר קרקע" כמקובל בעירייה, שתועבר לחתימת היוזמים כתנאי להוצאת היתרי בניה תהיה בנוסח שיעלה בקנה אחד עם האמור בהסכם זה.

4.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, קבוצת אלעד תטפל עבור כל הבעלים בתכנית בביצוע הוראות רישום הרה פרצלציה והפרצלציה. הצדדים ישתפו פעולה לקידום הרישום.

4.6 השטחים הציבוריים שאינם מיועדים לרה פרצלציה יירשמו על שם העירייה לאחר חתימת הסכם זה.

## 5. היטל השבחה, זכויות אופציונאליות ופיתוח

5.1 הגדרות:

5.1.1 "סכום המימון" - מתצית משווי היחידות האופציונאליות.

5.1.2 "יחידות אופציונאליות" - זכויות אופציונאליות כהגדרתן בתכנית.

5.1.3 "שומה מוסכמת" - שומות מוסכמות ביחס למגרשים 1-6,8,17 מיום 16.7.2012 שנחתמו בין השמאי שמואל פן לשמאי רחמים שרם והמסומנת כנספח "ה".

5.2 היוזמים מתחייבים בזאת לשלם את סכום המימון ואת היטל השבחה בגין היחידות האופציונאליות, בהתאם למפורט להלן, בעת מימוש זכויות (מכר או היתר, המוקדם מביניהם) ובהתאם להיקף המימוש בפועל בעת המימוש. התשלום יתבצע במועד המימוש על פי דין, בהתאם לשער הדולר היציג נכון למועד הקובע (27.1.2006), כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן עד למועד התשלום בפועל.

5.3 סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות שישולם על ידי היוזמים כמפורט לעיל ישמש את העירייה אך ורק לצורך ביצוע משימות הפיתוח בתחום התכנית ובסביבתה כמפורט בהוראות התכנית. אם עלויות משימות הפיתוח יהיו גבוהות מסכום המימון העירייה מתחייבת לממן ממקורותיה. העירייה מתחייבת לבצע את משימות הפיתוח בלוח זמנים שלא יעכב הוצאת היתרי בניה, טופס 4, תעודות אכלוס, תעודות גמר וכיוצא ב. הלווי והשליבים בגין משימות הפיתוח הינם בהתאם לסדר מטלות הפיתוח וסדר ביצוע הבניינים שאושרו בוועדה המקומית במסגרת תוכנית עיצוב ארכיטקטונית A1770. הכל עפ"י הוראות התכנית.

5.4 מוסכם כי קיום התחייבויות היוזמים בסעיף 5.2 מהווה את קיום תנאי סעיף 14(11) לתכנית.

5.5 קבוצת אברמוביץ והעירייה מצהירות בזאת כי בהתאם לשומה המכרעת מיום 25/1/09 של השמאי מר משה נדס, שווי יחידה אופציונאלית במגרש 7 הינו \$150,000 נכון למועד הקובע 27/1/2006. קבוצת אברמוביץ מצהירה בזאת כי ערעור היטל השבחה התלוי ועומד בבית המשפט המחוזי אינו עוסק בשווי היחידות האופציונאליות. ככל שיחולו שינויים בגובה היטל השבחה כתוצאה מההליך המשפטי, לא יהיה בכך כדי לשנות את שווי היחידות האופציונאליות. למען הסר ספק, מובהר כי סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות של קבוצת אברמוביץ הינו \$75,000 ליחיד נכון למועד הקובע והיטל השבחה הנובע מהיחידות האופציונאליות של קבוצת אברמוביץ הינו \$75,000 ליחיד נכון למועד הקובע, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן עד יום התשלום וסכומים אלו לא יהיו נתונים לשינוי.

5.6 קבוצת אלעד והעירייה מצהירות בזאת כי בהתאם להסכמה בין העירייה לאלעד מיום 9.11.2008 שמצאה את ביטוייה בשומה המוסכמת, שווי יחידה אופציונאלית במגרשים 1 - 6 הינו \$160,000 נכון למועד הקובע 27/1/2006. למען הסר ספק, מובהר כי סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות של קבוצת אלעד הינו \$80,000 ליחיד נכון למועד הקובע והיטל השבחה הנובע מהזכויות האופציונאליות של קבוצת אלעד הינו \$80,000 ליחיד נכון למועד הקובע, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן עד יום התשלום וסכומים אלו לא יהיו נתונים לשינוי.

16909-4/679988v37

אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(למעבר דנק"ו, עסקאות נדל"מ)

מ.א.ט.ל. הוטלעות בע"מ

- 5.7. היוזמים מתחייבים בזאת לשלם את סכום המימון בגין היחידות האופציונליות במועדים בהם משולם היטל ההשבתה ע"פ דין.
- 5.8. קבוצת אלעד מתחייבת לשלם את היטל ההשבתה בהתאם לשומה המוסכמת ובמועדים על פי דין. קבוצת אברמוביץ מתחייבת לשלם את היטל ההשבתה בהתאם לשומה המכרעת או כפי שיקבע בית המשפט בהליך הערעור על השומה המכריעה ובמועדים על פי דין.
- 5.9. למען הסר ספק, בגין המימוש בדרך של מכר בין חברת רואים אופקים חדשים בע"מ לבין חברת דנקור השקעות בע"מ מיום 23/12/2007 תשלם אלעד ישראל מגורים בע"מ את היטל ההשבתה וסכום המימון כמפורט להלן:
- 5.9.1. הסכום שלא היה שנוי במחלוקת בהיטל ההשבתה הנגזר מהשומה האחרת של השמאי רחמים שרם יושלם מיידיית בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום כדין.
- 5.9.2. יתרת היטל ההשבתה כאמור בשומה המוסכמת תשולם מיידיית עם אישור השומה המוסכמת כשהיא צמודה בהתאם לחוראות סעיף 9 לתוספת השלישית וככל שלא תשולם יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק רשויות מקומיות ריבית והפרשי הצמדה בתש"מ 1980 ממועד השומה המוסכמת ועד ליום התשלום.
- כל זאת בכפוף לקבלת תצהיר מהיום לגבי מועדי דיווח על העסקה לועדה המקומית כאמור.
- 5.9.3. למרות האמור בסעיף 5.7 סכום המימון בגין המימוש הנ"ל יושלם במימוש הקרוב הבא (מכר או היתר, המוקדם מבניהם) ובאופן יחסי לכל מגרש.
- 5.10. נספח הפיתוח ותשתיות, המצ"ב להסכם זה כנספח "ד", מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 5.11. בנוסף על חבותם לשאת בתשלומים ע"פ כל דין (לרבות תשלום בגין היטלי פיתוח, היטלי השבתה, אגרות בניה וכל תשלום אחר המוטל על יום לצורך קבלת היתרי בניה, חכל בהתאם לחוראות כל חיקוק), ובתשלום סכום המימון, קבוצת אלעד ישאו בסכום נוסף בסך 3.306 מיליון ש"ח נכון לתאריך 08/04/2010 כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן עד ליום התשלום עבור הטמנתו של קו המתח הגבוה העובר מעל מגרש מספר 17 כסימונו בתכנית. התשלום יועבר לעירייה ע"פ דרישת העירייה ובסמוך למועד בו העירייה צריכה לשלם לחברת חשמל. למען הסר ספק קבוצת אלעד מצהירים כי לא יטענו להפחתה או להכרה בתשלומים ששולמו ע"פ הסכם זה לצורך הפחתה/ קיזוז מתשלומים המגיעים לעירייה ע"פ דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע /או לפגוע בזכויות קבוצת אלעד כלפי חברת החשמל, לרבות בטענות קבוצת אלעד כלפי חברת החשמל מכוח הסכמים וסיכומים קודמים בינה לבין חברת החשמל בנוגע לחלקה בעלויות ההטמנה הנ"ל. בנוסף, העירייה מסכימה בזאת במפורש כי אם העירייה תזכה על ידי חברת החשמל בגין טענות קבוצת אלעד כאמור, יהיה שייך זיכוי זה לקבוצת אלעד.

## 6. חלימים והעברת זכויות

- 6.1. ליוזמים אסור להעביר את זכויותיהם במקרקעין או מניות בחברות שבשליטתן, כולן או מקצתן, לצד ג' שאינו קונה של יחידה/ות בנויה/ות ו/או קונה של שטחי מסחר ומשרדים ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום "בית משותף" לפי חוק המקרקעין (להלן: "תחליף"), ללא הסכמה מראש של העירייה בכתב וזאת עד לרישום הרה פרצלציה. העירייה תאשר העברת זכויות אם הרוכש מהיוזמים קיבל על עצמו את כל התחייבויות היוזמים הרלוונטיים כלפי העירייה על פי הסכם זה.
- 6.2. קבוצת אלעד מצהירה כי על פי סיכום בינה לבין דיור היא בעלת כל הזכויות שהוקצו בטבלת האיזון לדיור אף אם טרם נרשמו על שמה של קבוצת אלעד (להלן: זכויות דיור). קבוצת אלעד מתחייבת בזאת כי היא לוקחת על עצמה את כל ההתחייבויות הכלולות בהסכם זה גם בגין זכויות דיור. כמו כן, מצהירה קבוצת אלעד כי ככל שרשות הפיתוח תעביר את זכויותיה כפי שהוקצו בלוח ההקצאות לקבוצת אלעד או ככל שרשות הפיתוח תעביר את זכויותיה על שם דיור ודיור תעביר לקבוצת אלעד, כי אז תיקח אלעד על עצמה את כל התחייבות לפי הסכם זה של דיור או של רשות הפיתוח, לפי העניין, בגין זכויות אלו.

16909-4/679988v37

א.מ.ה.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(לשעבר דנקור השקעות בע"מ)

- 6.3 הסכם זה יחייב גם את חליפיהם של היוזמים. היוזמים מתחייבים לכלול בכל הסכם להעברת זכויות שלהם במקרקעין או בחברות שבשליטתן את החוראות המתאימות על מנת שהחליף ייכנס בנעליהם לצורכי הסכם זה ולתת לעירייה התחייבות בכתב של החליף על כך שהוא נכנס בנעליהם לצורכי הסכם זה לכל דבר וענין.
- 6.4 בחתימתן על הסכם זה מאשרות העירייה וקבוצת אלעד כי ידוע להן שקבוצת אברמוביץ התקשרה בחסכם אופציה עם חברת אור סיטי נדלין בע"מ (להלן: "אור סיטי") וכי אם אור סיטי תממש את האופציה הנתונה לה יועברו מלוא זכויות וחובות קבוצת אברמוביץ לאור סיטי.

## 7. הערות אזהרה

- 7.1 להבטחת כל התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה, היוזמים מתחייבים לרשום על זכויותיהם במקרקעין הערת אזהרה על פי הסכם זה לטובת העירייה, לפי סעי' 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ומתחייבים לתת על כל מסמך הדרוש בקשר עם רישום הערת האזהרה כאמור, מיד עם חתימת הסכם זה. גם העירייה רשאית לרשום את הערת האזהרה כאמור לעיל. רצ"ב הבקשה לרישום ההערה בלשכת רישום המקרקעין עליה יחתמו הצדדים במעמד החתימה של הסכם זה המסומנת כנספח "ח".
- 7.2 לגבי הערת האזהרה הנוכרת בסעיף 7.1 לעיל (לעיל ולהלן: "הערת האזהרה לעירייה") יחולו החוראות הבאות:
- 7.2.1 מיד עם קיום התחייבויותיה של קבוצת אלעד לביצוע הפינוי של המגרשים הכלולים בכל אחד מן השלבים המפורטים בסעיפים 3.2 - 3.8 להסכם זה לעיל, בדרך של פינוי בפועל של המגרשים הכלולים באותו שלב על פי הסכם זה, תוחרג הערת האזהרה לעירייה ולא תחול לגבי המגרש שלגביו התקיימו התנאים כאמור, אך ההערה תשאר רק לצורך הבטחת רישום הרה פרצלציה כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- 7.2.2 בחתקיים התנאים להחרגת איזה מן המגרשים מתחולת הערת האזהרה לעירייה, כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, לבקשת קבוצת אלעד, מתחייבת העירייה לתת ולמסור לקבוצת אלעד, מכתב החרגה המאשר כי המגרש הרלוונטי אינו כפוף להערת האזהרה לעירייה.
- 7.2.3 היה והרפרצלציה תרשם בשלבים, בטרם פונו כל שטחי הציבור ו/או תרשם בשלמותה לפני שפנוו כל המחזיקים משטחי הציבור אוי תוחרג הערת האזהרה לעירייה ולא תחול לגבי המגרש שלגביו התקיימו התנאים כאמור, אך ההערה תשאר רק לצורך הבטחת פינוי המגרשים כמפורט בסעיף 3 דלעיל.
- 7.2.4 עם רישומה של הרה פרצלציה כאמור לעיל, תימחק הערת האזהרה לעירייה מאותן חלקות חדשות שיירשמו חלף מגרשי הבניה שעפ"י התכנית, ואשר לגביהן התקיימו התנאים להחרגת הערת האזהרה לעירייה כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, דהיינו השטחים גם פונו. להסרת ספק, לא תימחק הערת האזהרה לפני פינוי כל השטחים המיועדים לפינוי על ידי היוזמים, על פי הסכם זה, גם לאחר רישום הרה פרצלציה.
- 7.2.5 להסרת ספק מובהר כי אין ברישום הערת האזהרה לעירייה כדי למנוע מכירת דירות לרוכשי דירות ו/או רישום התחייבות לטובת בנקים שיממנו לרוכשי דירות את התמורה בגינן או רישום בית משותף, וזאת בבניינים שייבנו על ידי קבוצת אלעד באיזה מן המגרשים שבבעלותה.
- 7.3 העירייה תחא רשאית שלא ליתן אישור על פי סעיף 324 לפקודת העיריות למכירת חלקות קרקע לבניית מגדל או מגדלים, להבדיל ממכירת דירות ושטחי מסחר או משרדים לרוכשים בודדים, ותהיה רשאית לעכב כל העברת זכות כאמור עד שהרוכשים מהיוזמים יתחייבו בחתימתם לקיים את התחייבויות שקיבלו על עצמם היוזמים בחסכם זה כלפי העירייה.
- 7.4 העירייה מתחייבת בזאת כי מיד לאחר פינויים כפועל של כל המחזיקים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בהתאם להוראות הסכם זה, תיתן את הסכמתה למחיקת הערות האזהרה שתרשמו על זכויות קבוצת אברמוביץ במקרקעין להבטחת קיומו של הסכם זה, בהתאם לסעיף 7.1 לעיל, ובלבד שבכל מקרה תהיינה רשומות לטובת העירייה הערות האזהרה על זכויות קבוצת אברמוביץ שמטרתן הבטחת ביצוע כתב החתמיבות להסדר הקרקע כאמור בסעיף 4 לעיל. להסרת ספק מובהר כי בכל מקרה אין ברישום הערת האזהרה לעירייה כדי למנוע מכירת דירות לרוכשי דירות ו/או רישום התחייבות לטובת בנקים שיממנו לרוכשי דירות את התמורה בגינן, וזאת בבניינים שייבנו על ידי קבוצת אברמוביץ במגרש 7.

16909-4/679988v37

א.מ.ט. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(לשעבר דנקו השקעות בע"מ)

8. הסכם זה ממצה את כל החסכמות והסיכומים עם העירייה בכל העניינים המוסדרים בו. הצדדים מצהירים כי בנוסף להסכם זה קיים הסכם בין קבוצת אלעד לבין מר ליאור דושינצקי בהסכמת העירייה וקבוצת אברמוביץ כצדדים שלישיים, שקבל תוקף של פסק דין ביום 5.4.2012 (להלן: "הסכם דושינצקי"), וכן הסכם בין קבוצת אלעד לבין קבוצת אברמוביץ. הצדדים מצהירים כי למעט הסכם שבין קבוצת אלעד לבין קבוצת אברמוביץ, למעט הסכם זה ולמעט הסכם דושינצקי לא קיים כל הסכם נוסף תקף בין היוזמים או מי מהם לבין העירייה בכל הקשור והנוגע לתכנית. ככל שייחתמו בין היוזמים או מי מהם לבין העירייה הסכמים נוספים בהתאם לתכנית ו/או ביתס להוצאת חיתרי בניה מכוחה של התכנית, הורי שהאמור בהם יהיה בנוסף לאמור ולקבוע בהסכם זה.

9. כל התשלומים, החיטלים והאגרות הקבועים בחוק מכל סוג (כגון: אגרות בניה, היטל השבחה וכד'), יחולו על הבעלים - כדין, ובכפוף לחוראות הסכם זה.

#### 10. היתרי בניה ותעודות איכלוס

היתרי בניה ותעודות איכלוס יוצאו אך בכפוף למילוי כל דרישות החוק ולמילוי כל האמור בהסכם זה.

#### 11. ביטול תביעות נגד העירייה

11.1. היוזמים מוותרים בזאת על כל תביעה כנגד העירייה והעירייה מוותרת בזאת על כל תביעה כנגד היוזמים בגין ובקשר עם התכנית שעילתה לפני מועד חתימת הסכם זה.

11.2. קבוצת אלעד מתחייבת כי כל תביעות "דיוור" נגד העירייה או הועדה המקומית שעילתן לפני מועד חתימת הסכם זה כולל זו שתלויה בביהמ"ש בת"א 1315/09 (להלן: "התביעה התלויה"), תבוטלה על ידי "דיוור", ו/או לא תוגשנה כלל. קבוצת אלעד מתחייבת כי התביעה התלויה תבוטל על ידי דיוור בהודעה לבית המשפט תוך שישה חודשים מהיום. היה ולא תבוטל התביעה התלויה, כאמור, הרי תמושיך העירייה לנחל את המשפט (את פרשת החגנה) בתביעה התלויה בעצמה או ע"י מי מטעמה, או, לפי בחירת העירייה, תטיל העירייה את ניהול המשפט על קבוצת אלעד או מי מטעמה, וקבוצת אלעד, נותנת בזאת הסכמתה לכך מראש. מובחר ומוסכם כי בכל ההוצאות והתשלומים והתוצאות מכל סוג שינבעו מניהול המשפט או מתוצאותיו תישא קבוצת אלעד. ככל שיאושר, על ידי בית המשפט, צירוף קבוצת אלעד כצד ג להמשך התביעה התלויה (אם הוגשה מחדש) תסכים העירייה לצירוף ככל שבית המשפט יאשר זאת. בכל מקרה, בין אם תצורף קבוצת אלעד ובין אם לא, תשמה קבוצת אלעד את העירייה בכל התשלומים, ההוצאות והתוצאות של המשפט כאמור לעיל, אם קבוצת אלעד לא שילמה אותם בעצמה, ואם העירייה נשאה בהם. כמו כן, מתחייבת קבוצת אלעד כי לא תוגש כל תביעה אחרת מצד דיוור כנגד העירייה שעילתה נובעת ממועד המוקדם להסכם זה. אם תוגש תביעה נוספת כזו יחולו עליה כל ההתניות וההתחייבויות של קבוצת אלעד המצוינות לעיל לגבי התביעה התלויה, בהתאמה, לגבי התביעה החדשה. ההתחייבות של קבוצת אלעד בסעיף זה, תחול, כמובן, על כל חליפיה כולל חליפיה של בעלי מניות ועל קבוצת אלעד לדאוג להחיל התחייבות זו על חליפיה והדבר מהווה תנאי להעברת זכויות אלעד או מניותיה לחליפיה.

11.3. תביעת דנקנר השקעות בע"מ ואמת"ש השקעות בע"מ (להלן ביחד: "דנקנר") כנגד העירייה או הועדה המקומית (כצד ג') כתיק בית משפט מחוזי בתל אביב 2165-07 הסתיימה בפסק דין.

11.4. הסכם זה אינו גורע מהאמור בכתב השיפוי שנתנו היוזמים לוועדה המקומית בגין חלקם בתכנית לגבי תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, נגד התכנית, כולל שיפוי בגין הצמדות וריביות של סכומי הפיצויים כפי שייקבעו לתובעים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. רצ"ב כנספת "וי" מכתב הבהרה בעניין.

12. הצדדים מאשרים במפורש כי הנושאים המוסדרים במסגרת הסכם זה הינם לשביעות רצונם המלאה מבחינת קיום תנאי התכנית לצורך הוצאת היתרי בניה.

13. כל אחד מיתדי הצדדים יקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו ללא אחריות הדדית ביניהם.

#### 14. הודעות

כל הודעה שתשלח בדואר רשום לכתובתם של הצדדים כמפורט בחוזה זה, יראו אותה כאילו נמסרה ליעדה בתום 96 שעות ממועד המשלוח או בתום 48 שעות ממועד מסירתה ביד.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(לשעבר דנקנר השקעות בע"מ)

הסכם בין קבוצת אולפן, קבוצת אברמוביץ  
ישראל - י"ט

13

15. כתובות

כתובות הצדדים למשלוח הודעות עפ"י הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם.

גובר קהנא-הורוביץ  
בשם עיריית תל אביב-יפו

ולראיה באו הצדדים על החתום  
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(לשעבר דגנור השקעות בע"מ)

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ

אריק אברמוביץ

סוניה אברמוביץ

רפאל זיתוני

דן זיתוני

דליה שורצברד

אישורי חתימות

אני הח"מ מאשר כי הייה עיריית תל אביב-יפו חתמו בשם אלעד ישראל מגורים בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את אלעד ישראל מגורים בע"מ.

גובר קהנא-הורוביץ  
מ.ר. 10302  
טל' 09-855448

אני הח"מ מאשר כי הייה אריק אברמוביץ חתמו בשם א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ.

גובר קהנא-הורוביץ  
מ.ר. 10302  
טל' 09-855448

אני הח"מ מאשר כי הייה סוניה אברמוביץ, דליה שורצברד, דן זיתוני באמצעות רפאל זיתוני ו-רפאל זיתוני חתמו על הסכם זה.

יעל אורניאלי, ע"ד  
רחוב ברקוביץ 4, תל-אביב 64238  
Li Yael Uriell, Adv.  
4 Berkowitz St. Tel-Aviv 64238  
טל' רשימת 10478

אני הח"מ מאשר כי הייה \_\_\_\_\_ חתמו בשם העירייה על הסכם זה וכי חתימתם מחייבת את העירייה לכל דבר וענין.

עו"ד,

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

רשימת הנספחים

- נספח א- תשריט שלבי פינני על גבי תצלום אוויר.
- נספח ב- מפות לצורכי רישום.
- נספח ג- ערבות אישית.
- נספח ד- נספח פיתוח ותשתיות.
- נספח ה- שומח מוסכמת.
- נספח ו- כתב שיפוי.
- נספח ז- ערבות בנקאית צומת שטיינמן.
- נספח ח- בקשות לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה.

אלעד יונתן  
(לשעבר יונתן) השקעות בע"מ

א.י.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

# חלק ב' של המכרז

## חוזה המכר

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

**נספח מס' 11 למכרז - נוסח חוזה המכר**

## ח ו ז ה

שנתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

### ב י ן

(**"העירייה"**)

**עיריית תל-אביב יפו**  
שכתובתה לצורך הסכם זה:  
כיכר רבין, תל-אביב 64162

### מצד אחד;

### ל ב י ן

(**"הרוכש"**)

שכתובתו לצורך הסכם זה:

### מצד שני;

- והואיל** והעירייה היא הבעלים הרשום של זכויות בחלקות, כהגדרתן להלן;
- והואיל** ובהתאם לטבלת הקצאות ולוח איזון המהווה נספח לתכנית 1770א', כהגדרתה להלן, הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקות, זכויות, בין היתר, בחלק מהמגרשים, כהגדרתם להלן;
- והואיל** וזכויות העירייה במגרשים מקנות לעירייה את הממכר;
- והואיל** והעירייה פרסמה את המכרז, כהגדרתו להלן, בקשר עם מכירת זכויותיה בממכר, על פי לוח ההקצאות, וטבלת איזון תכנית תא/1770א' בבלי-דקל, לבניית 75.188 יחידות דיור (מתוך 99) ו/או זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור (מתוך 104.29) וכן, את זכויותיה בהתאם להערה בעמוד 7 ללוח הקצאות, נספח מס' 8 למכרז, כחלק מכלל הבעלים בתחום התכנית 1170א', לקבלת חלק מהזכויות ביתרת יחידות הדיור במגרש 6א' (9.71 יח"ד), אותן היא זכאית לקבל, ביחד עם כלל הבעלים בתחום התכנית 1170א', ככל שתוקצינה זכויות אלו;
- והואיל** והרוכש הגיש לעירייה הצעה לרכישת הממכר;
- והואיל** והעירייה קבעה כי הצעת הרוכש הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' \_\_\_\_\_ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' \_\_\_\_\_ שהתקיימה בתאריך \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ ובהתאם להחלטה מס' \_\_\_\_\_ של מועצת העירייה, מישיבה מס' \_\_\_\_\_ שהתקיימה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_;
- והואיל** והעירייה תהיה מוכנה למכור ולהעביר את מלוא הזכויות בממכר לרוכש בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;
- והואיל** וברצון הרוכש לרכוש את זכויות העירייה בממכר והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;

### לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. כללי

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3. תנאי המכרז ונספחיו והצעת הרוכש במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

- 1.4 לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו.
- 1.5 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז - הוראות המסמך האחרון שפרסמה העירייה בכתב, תגברנה.

## 2. הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצדס, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה :

- 2.1 "החלקות" - חלקות 27, 29, 30, 33, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.
- 2.2 "המגרש/ים" - מגרשים מס' \_\_\_\_\_<sup>1</sup> לפי תכנית מס' תא/1770א', לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, במתחם בבלי-דקל בתל-אביב יפו, התחומים בקו מעובה בצבע \_\_\_\_\_ בתשריט;
- 2.3 "זכויות העירייה ביתרת יח"ד במגרש 6א"<sup>2</sup> - בהתאם להערה בעמוד 7 ללוח הקצאות, נספח מס' 8 למכרז, העירייה, כחלק מכלל הבעלים בתחום התכנית תא/1770א', זכאית לקבל חלק מהזכויות ביתרת יחידות הדיור במגרש 6א (9.71 יח"ד), ביחד עם כלל הבעלים בתחום התכנית תא/1770א', ככל שתוקצינה;
- 2.4 "המכרז" - מכרז פומבי מס' 119/2020 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;
- 2.5 "המועד הקובע" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז;
- 2.6 "הממכר" - זכויות לבניית \_\_\_\_\_<sup>3</sup> (מתוך \_\_\_\_\_<sup>4</sup>) במושעא במגרשים \_\_\_\_\_<sup>5</sup> מכוח תכנית תא/1770א' וכן זכויות העירייה ביתרת יח"ד במגרש 6א<sup>6</sup>;
- 2.7 "התב"ע" - כל תכנית בנין עיר החלה על המגרש הנמצאת בתוקף במועד הקובע, לרבות תכנית תא/1770א';
- 2.8 "התשריט" - תשריט תיחום המגרש נספח מס' 1 ו/או נספח מס' 2<sup>7</sup> לחוזה זה;
- 2.9 "טבלת ההקצאה והאיזון" - לוח הקצאות וטבלת איזון תכנית תא/1770א' בבלי-דקל המצורף נספח מס' 7 למכרז;
- 2.10 "תכנית 1770א'" - תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל", אשר אושרה למתן תוקף ביום 28.03.2005;

## 3. העסקה

- <sup>1</sup> כאן יושלם מספר המגרש בהתאם להחלטות העירייה לגבי הזוכה;
- <sup>2</sup> זכויות שתימכרנה לרוכש מגרש מס' 6 בלבד.
- <sup>3</sup> כאן יושלם מס' יחידות הדיור במגרש נשוא ההצעה הזוכה;
- <sup>4</sup> כאן יושלם מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במגרש כולו;
- <sup>5</sup> ראו הערת שוליים 1 לעיל.
- <sup>6</sup> ראה הערת שוליים 2 לעיל.
- <sup>7</sup> יצורף תשריט המגרש בהתאם להחלטות העירייה לגבי הזוכה;

העירייה מתחייבת בזה למכור לרוכש את כל זכויות הבעלות בממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש מאת העירייה את כל זכויות הבעלות בממכר.

#### הצהרת העירייה

העירייה מצהירה בזאת, כי זכויותיה בממכר הן כמתואר במבוא לחוזה זה ובמכרז על כל נספחיו וכי הינן חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת כלשהי.

#### רישום זכויות הרוכש בממכר

5.1. לאחר מילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה ולאחר שהמגרש יירשם בלשכת רישום המקרקעין ("הלשכה"), כחלקת רישום נפרדת ולאחר שהבניין אשר ייבנה על המגרש יירשם כבית משותף, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בממכר ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הרוכש אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הרוכש על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבונו.

5.2. ידוע לרוכש, כי הפרצלציה לצורך רישום המגרש כחלקת רישום נפרדת בלשכה, מבוצעת על ידי כלל הזימים ולעירייה אין כל אחריות ו/או מחויבות לנושא זה.

5.3. העירייה אינה אחראית ולא תהיה אחראית, לרישום המגרש כחלקת רישום נפרדת ו/או לרישום הממכר ו/או לרישום הבניין אשר ייבנה, ככל שייבנה, על המגרש כבית משותף ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין כך.

5.4. פתיחת התיק בלשכה לשם ביצוע העברת הממכר לבעלות הרוכש ו/או רישום הערת אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך יעשו ע"י הרוכש ועל חשבונו, הכל במועדים הקבועים בחוזה.

#### הצהרות הרוכש

6.1. הרוכש מצהיר ומאשר בזאת, כי ראה ובדק את המגרש, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי.

6.2. הרוכש מצהיר, כי בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרש ולממכר אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התכניות והמידע התכנוני החלים על המגרש והממכר, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים וכן, ידועה לו כל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרש, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין.

6.3. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שקיימים במגרשים מחזיקים ("המחזיקים במגרשים"), אשר האחריות לפינויים חלה על חברות "אלעד ישראל מגורים בע"מ" ו"א.מ.ת.ש השקעות בע"מ" (ביחד: "קבוצת אלעד") וזאת, על פי ההסכם מיום 01.07.2013 בין העירייה לבין בעלי זכויות במתחם תכנית 1770א' ("הסכם הבעלים") נספח מס' 10 למכרז, וכן על פי המתווה שקיבל תוקף פסק דין ביום 20.03.2019 בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו ("המתווה"). תיאור מצב המחזיקים והפינויים בתחום תכנית תא/1770א' "בבלי-דקל" נכון למועד פרסום המכרז ("נספח הפינויים"), מצ"ב נספח מס' 9 למכרז.

6.4. בהתאם להסכם הבעלים ולמתווה, לאחר חתימת חוזה זה ופירעון התשלום הראשון בפועל, תסמיך העירייה, כבעלים רשום בחלקות, את הרוכש, לפעול בנעליה, בכל הנוגע לפינוי המגרש, ותמחה את זכויותיה לפינוי המגרש על פי הסכם הבעלים, לרוכש. העירייה תשתף פעולה, ככל שהדבר יידרש על פי הדין, בקשר עם פינוי המחזיקים, בהתאם להסכם הבעלים ולמתווה, בכפוף לכך שלא תוטל עליה כל אחריות ו/או חובה לשאת בכל תשלום, הוצאה, דמי נזק ו/או פיצוי מכל סוג שהוא למחזיקים ובכפוף לכך, שהרוכש ישפה את העירייה, בגין כל שתהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר לכך. מובהר, כי לבד משיתוף פעולה מצד העירייה, ככל שיידרש כאמור על פי הדין, לא תחול על העירייה ו/או מי מטעמה, חובת פינוי מחזיקים ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם האמור לעיל.

6.5. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו, כי מכוח זכויות העירייה בחלקה מספר 470, הוקצו לעירייה זכויות הן במגרש 5 והן במגרש 6, כהגדרתם במכרז. הרוכש מתחייב, כי עד למועד רישום כל אחד מהמגרשים, כיחידת רישום נפרדת, בלשכת רישום המקרקעין, ישתף פעולה ויחתום על כל מסמך, כתוצאה ובקשר לאמור לעיל, בכל מקרה שבו יידרש על פי הדין או על פי דרישת גורם מממן, עם רוכש המגרש השני.

6.6. הרוכש מצהיר, כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש ומצא כי הממכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא במצב טוב ותקין, לשביעות רצונו המלאה וכי אין

ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למגרש והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו בנוגע למגרש.

6.7. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המגרש והממכר הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן אחראים על דיוקם או על שלמותם.

#### 7. התחייבויות הרוכש

7.1. הרוכש ירכוש את זכויות הבעלות בממכר מהעירייה, ויעבירן על שמו בלשכה בעצמו ועל חשבונו, כאשר יתאפשר הדבר, לרבות לאחר השלמת רישום פרצלציה ולאחר שהבניין אשר ייבנה על המגרש יירשם כבית משותף על תתי יחידותיו.

7.2. הרוכש מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 1112 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.

#### 8. שינוי תכנוני

8.1. בגין כל תכנית בניין עיר בקשר עם הממכר, או שינוי של התב"ע, או בגין הקלה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, או בגין כל שינוי תכנוני אחר, שיאושרו כדין בתקופה שמיום פרסום המכרז ועד למועד קבלת אישור כי המבנה/ים שיבנה/ו בתחום המגרש ראויים לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר) תשנ"ב - 1991 ("השינוי התכנוני"), ישלם הרוכש לעירייה (כבעלת הזכויות בממכר), קודם להוצאות היתר הבנייה או מועד רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש, המוקדם מבין השניים, את מלוא שווי ההשבחה שתתווסף בגין השינוי התכנוני. שווי ההשבחה שתתווסף ייקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם העירייה. אין לראות באמור לעיל התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, להסכמה לשינוי תב"ע, או להקלה, או לשינוי תכנוני אחר.

8.2. בכל מקרה בו ישלם הרוכש את מלוא שווי ההשבחה שתתווסף כאמור בסעיף 8.1 לעיל, יהיה הרוכש פטור מתשלום היטל ההשבחה, כאמור בסעיף 13.5 להלן.

#### 9. זכויות אופציונליות מכח תכנית 1770א

9.1. ככל שהרוכש יבקש, מכח זכויותיו במגרש, להקים יחידות דיור נוספות, מכח הזכויות האופציונליות כהגדרתן בסעיף 10 1 (ה) 1, בתקנון תכנית 1770א ("הזכויות האופציונליות"), ישלם הרוכש לעירייה, את מלוא שווי הזכויות האופציונליות.

9.2. שווי הזכויות האופציונליות ייקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם העירייה, וישולם קודם ובתנאי להוצאת היתר בניה למימוש הזכויות האופציונליות. אין לראות באמור לעיל התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כי ניתן יהיה להקים במגרש יחידות דיור נוספות מתוך הזכויות האופציונליות.

#### 10. היעדר אחריות מצד העירייה

10.1. על העירייה ו/או מי מטעמה, לא תחול כל אחריות ו/או חובה בקשר עם פינוי המחזיקים במגרש. לרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם פינוי המגרשים ו/או בקשר עם כל תשלום ו/או הוצאה בקשר עם פינוי המחזיקים.

10.2. העירייה ו/או הבאים מכוחה ו/או המועסקים על ידה ו/או מי מטעמה, לא יהיו חייבים לשאת בכל תשלום, הוצאה, דמי נזק ו/או פיצויים מכל סוג או סיבה שהם שייגרמו לרוכש ו/או למי מטעמו ו/או שישולמו על ידו תוך ו/או בקשר לפינוי המחזיקים במגרש.

10.3. הרוכש ישפה את העירייה, בגין כל שתהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר לפינוי המחזיקים ו/או בקשר לתשלום המחזיקים ו/או בקשר לכל נזק ו/או הוצאה אשר נגרמו לרוכש תוך כדי ו/או בקשר לפינוי המחזיקים במגרש.

11. מסירת החזקה במגרש

- 11.1. העירייה תמסור את החזקה המשפטית במגרש לקונה, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בניה במגרש, בכפוף לכך ששולמה מלוא התמורה בפועל, כהגדרתה בסעיף 12.1 לחוזה ("מועד מסירת החזקה").
- 11.2. ככל שבמועד מסירת החזקה, לא הסתיים הליך פינוי המחזיקים במגרש, כמפורט במסמכי המכרז ובחוזה זה, וייוותרו מחזיקים במגרש, כולם או חלקם, אזי תנהג העירייה על פי הקבוע בחוזה זה בכלל, וכמפורט בסעיף 6.4 לחוזה זה בפרט, ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר האמור וכל הנובע ממנו.

12. התמורה

- 12.1. בתמורה לרכישת הזכויות בממכר ישלם הרוכש לעירייה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעתו נספח מס' למכרז<sup>8</sup> בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית כאמור בסעיפים 12.2 ו-12.3 להלן ("התמורה") ובתוספת מע"מ כחוק.

12.2. בחוזה זה:

- 12.2.1. "מדד המחירים לצרכן" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.
- 12.2.2. "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע.
- 12.2.3. "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד פירעונו בפועל של כל תשלום על פי חוזה זה.
- 12.2.4. "הפרשי הצמדה למדד" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
- אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את המדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש.
- 12.2.5. "ריבית" - ריבית בשיעור שנתי של 4% בחישוב חודשי.

12.3. התמורה תשולם על ידי הרוכש לעירייה, בתשלומים ובמועדים, כדלקמן:

- 12.3.1. במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש לעירייה, באמצעות המחאה בנקאית שזמן פירעונה, מועד חתימת הרוכש על חוזה זה, סך השווה ל-50% (חמישים אחוז) מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ ₪ ("התשלום הראשון") בתוספת מע"מ כחוק.
- 12.3.2. תוך 90 ימים ממועד חתימתו של הרוכש על חוזה זה, ישלם הרוכש לעירייה באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה, בסך השווה ל-50% (חמישים אחוז) מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ ₪ ("התשלום השני") בתוספת הפרשי הצמדה למדד, בתוספת ריבית ממועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש ועד יום פירעונו בפועל של התשלום השני ובתוספת מע"מ כחוק.
- 12.4. לא שילם הרוכש את התמורה באופן, במועד ובתנאים כמפורט בסעיף 12.3 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם הרוכש לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 12.2 לעיל ובתוספת ריבית ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 15%, בחישוב חודשי, לתקופה שלמן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל

<sup>8</sup> יותאם בהתאם למגרש הרלוונטי.

("ריבית פיגורים"). למען הסר ספק, חיוב הרוכש בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.

12.5. מס ערך מוסך כחוק יתווסף לתשלום התמורה וישולם ע"י הרוכש לעירייה יחד עם התמורה ובמועד תשלומה.

12.6. העירייה תנפיק לזוכה טופס עסקת אקראי בגין תשלום התמורה בכפוף לפירעונה המלא בפועל.

### 13. מיסים, אגרות ושונות:

13.1. מס שבח אם יחול – יחול על העירייה וישולם על ידה.

13.2. מס רכישה – יחול על הרוכש וישולם על ידו.

13.3. כל המיסים, האגרות, הארנונות והתשלומים השונים שיוטלו על הממכר ו/או על בעליו יחולו מהמועד הקובע על הרוכש וישולמו על ידו.

13.4. הרוכש יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח היטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים, מדרכות, שצ"פ וכדומה) ודמי הקמה, וכן בכל תשלום על פי דין שיחליף אותם, ובכל התשלומים הכרוכים בהוצאת כל היתר בנייה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר לממכר וכל עבודה אחרת הטעונה היתר. על חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יחולו ההוראות כדלקמן:

13.4.1 חישוב אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, יערך בגין מלוא שטח הממכר ובגין מלוא שטח/נפח הבניין, לרבות מפלסים תת קרקעיים, חניונים ומקלטים (ככל שקיימים).

13.4.2 במסגרת חישוב אגרות הבניה, היטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, לא יותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.

13.4.3 במסגרת חישוב אגרות הבניה, היטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, לא יינתנו זיכויים בגין מבנים שהיו בממכר קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי הרוכש.

13.4.4 חישוב השטחים החייבים בדמי הקמה יעשה בהתאם לכללים הקבועים בדין.

13.4.5 מובהר, כי כל עבודות פיתוח שיבוצעו, אם יבוצעו, על ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, לא ייגרעו מחובתו של הרוכש לשלם את אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.

### 13.5. היטל השבחה

- 13.5.1. היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר חדשה בקשר עם המגרש ו/או הממכר, או בגין כל שינוי של התב"ע, או בגין כל הקלה, או בגין כל שינוי תכנוני אחר, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, אשר יאושרו כדין עד למועד פרסום המכרז, למעט בגין תכנית מתאר תא/5000 תל אביב-יפו, יחול על העירייה.
- 13.5.2. כל היטל השבחה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם הממכר, אשר יוטל לאחר המועד הקובע וכל היטל השבחה בגין תכנית מתאר תא/5000 תל אביב-יפו יחול על הרוכש וישולם על ידו.
- 13.5.3. היטל השבחה, אם יחול, בגין תכנית מתאר תא/5000 תל אביב יפו, יחול כאמור על הקונה וישולם על ידו. העירייה לא תישא בכל תשלום של היטל השבחה, הנובע ממימוש זכויות שיבצע הקונה (ככל שיבצע) הנובעות מהוראות תכנית מתאר תא/5000 תל אביב-יפו.
- 13.5.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 8 ו-9 לעיל, ובכפוף לתשלום ההשבחה המלאה על ידי הרוכש בפועל, לעירייה, בגין השינוי התכנוני כמפורט בסעיף 8.1 לעיל ו/או בכפוף לתשלום תמורה על ידי הרוכש בפועל, לעירייה, עבור הזכויות האופציונליות, כמפורט בסעיף 9 לעיל, יחול היטל השבחה (ככל שיחול) בגין השינוי התכנוני נשוא תשלום ההשבחה המלאה ו/או בגין היתר הבניה בגין הזכויות האופציונליות, כאמור, על העירייה (כבעלת הזכויות בממכר). למען הסר ספק, לא יחויב הרוכש בתשלום היטל השבחה בגין הזכויות הנ"ל.
- 13.6. אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על הממכר ו/או בגין מכירתו, מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר בנוסף לאלה הקיימים ושבתוקף במועד פרסום המכרז, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על הרוכש וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלום תחול על העירייה.

### 14. הערת אזהרה<sup>2</sup>

- 14.1. לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 14.2 להלן.
- 14.2. העירייה מסכימה בזה כי רק לאחר תשלום בפועל של התשלום הראשון בתוספת מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 12 לעיל, חתימת העירייה על חוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף 14.3 להלן, יהיה הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על זכויות העירייה בממכר, כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו.
- 14.3. במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הרוכש בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח בלתי חוזר בנוסח **נספח מס' 3א לחוזה המכר**, וכן פרוטוקול בנוסח **נספח מס' 3ב** לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. הרוכש מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה למגרש וכן, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הרוכש ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

### 15. העברת זכויות הרוכש/שעבודן/המחאתן

- 15.1. הרוכש אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו, או כל חלק מהן על פי חוזה זה, קודם לתשלום מלוא התמורה ולחתימת העירייה על חוזה זה.
- 15.2. **נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה**
- 15.2.1. על אף האמור בסעיף 15.1 לעיל, אם יחפוץ הרוכש ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("המוסד הפיננסי") לצורך רכישת הממכר ומימון הבנייה בממכר, אזי תחתום העירייה על

<sup>9</sup> הערת אזהרה תרשם על חלקות המקור, מכוחן נוצר המגרש על פי התב"ע.

כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתה), בכפוף לתשלום התשלום הראשון על ידי הרוכש לעירייה במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים **המצטברים** הבאים:

- 15.2.1.1. ככל שחלק מן התמורה משולם באמצעות הון עצמי, ישולם סכום זה באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש;
- 15.2.1.2. כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח **נספח מס' 4** לחוזה זה וייחתם רק לאחר חתימת החוזה וקבלת התשלום הראשון במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש;
- 15.2.1.3. כל תשלום מהמוסד הפיננסי ישולם ישירות לעירייה;
- 15.2.1.4. המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות הרוכש במגרש, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש בהתאם להוראות חוזה זה, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור;
- 15.2.2. הרוכש בלבד נושא באחריות לקבלת מלוא המימון בגין תשלום התמורה, או כל חלק ממנה מהמוסד הפיננסי ואי קבלת המימון, או כל חלק ממנו, מהמוסד הפיננסי, מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ואו לביטול חוזה זה על ידי הרוכש, והרוכש ישלם לעירייה את מלוא התמורה, מהונו העצמי, ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 15.3. לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל, על ידי הרוכש לעירייה, על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה הרוכש זכאי להעביר לצד שלישי ("הנעבר"), את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר**:
- 15.3.1. הרוכש עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד;
- 15.3.2. הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 14.3 לעיל, חתום על ידי הנעבר;
- 15.3.3. ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות הרוכש, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב;
- 15.3.4. שולמו לעירייה דמי הסכמה כמפורט בסעיף 15.4 להלן;
- 15.3.5. האמור לעיל בסעיף 15.3 זה יחול עד למועד רישום הבעלות במגרש ע"ש הקונה;
- 15.4. בגין העברת זכויות והתחייבויות הרוכש לנעבר, בתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד קבלת היתר בנייה ראשון בקשר עם הממכר, ישלם הרוכש לעירייה דמי הסכמה בשיעור של 6% (שישה אחוזים) מסכום התמורה (כולל מע"מ), שיקבל הרוכש מן הנעבר.
- 15.5. הרוכש יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או המחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.
- 15.6. סעיף 15 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- הפרות** .16
- 16.1. הצדדים מסכימים בזה, כי סעיפים 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 ו-15 לחוזה זה, הינם סעיפים עיקריים בחוזה זה, אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- 16.2. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.

16.3. במקרה שהרוכש לא ישלם את התמורה, על פי הוראות חוזה זה, על אף התראה של שבעה (7) ימים שניתנה לו, תהיה העירייה, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה, רשאית לבצע כל אחת מהפעולות להלן או כולן ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים לזכותה לפי חוזה זה ו/או הדין ומבלי שלרוכש תהא כל טענה ו/או תביעה כלפיה:

16.3.1. לבטל את ההחלטה בדבר הכרזת הצעת הרוכש במכרז כהצעה הזוכה, ובמידת הצורך לבטל חוזה זה.

16.3.2. למכור את הממכר לאחר.

16.3.3. לתבוע מן הרוכש את מלוא הנזקים אשר נגרמו לה בגין אי תשלום התמורה.

16.3.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לרוכש על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הרוכש לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לרוכש ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

## 17. הוראות כלליות

### 17.1. ויתור או שינוי

17.1.1. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי החוזה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

17.1.2. שום ויתור או הימנעות מפעולה במועדה או ארכה שתינתן, לא יחשבו כויתור של צד על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.

### 17.2. תיקון לחוזה

כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

### 17.3. קיצוז

17.3.1. הרוכש מוותר בזה על כל זכות קיצוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.

17.3.2. העירייה תהיה זכאית לקוזז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן הרוכש מתוך כספים שיגיעו ממנה לרוכש, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי הרוכש, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

### 17.4. תשלום במקום הצד האחר

17.4.1. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלמו חל על פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.

17.4.2. שילם צד סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר. הצד המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה יישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, הפרשי הצמדה למדד וריבית צמודה למדד בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוז).

**17.5. סמכות שיפוט והדין החל**

17.5.1. הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.

17.5.2. הסמכות הייחודית לדון בכל עניין הנוגע לחוזה זה או הנובע ממנו מוקנית לבית המשפט המוסמך מבחינה עניינית בעיר תל אביב-יפו ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר בעניין זה.

**17.6. מיצוי התנאים המוסכמים**

חוזה זה מכיל, מגלם, ממוזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא חוזה זה שניתנו או נעשו על-ידי הצדדים לפני כריתת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בחוזה זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חוזה זה.

**18. הודעות**

18.1. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

18.2. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד השליחה מבית דואר בישראל.

**19. כתובות הצדדים**

19.1. העירייה - עיריית תל אביב - יפו, רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל-אביב;

19.2. הרוכש - \_\_\_\_\_ ;

**ולראייה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
העירייה

**אישור**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, חתמו בפני על חוזה זה בשם הרוכש, כי התקבלו במוסדותיו המוסכמים של הרוכש כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות הרוכש בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת הרוכש או שמו המודפס, מחייבת את הרוכש.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

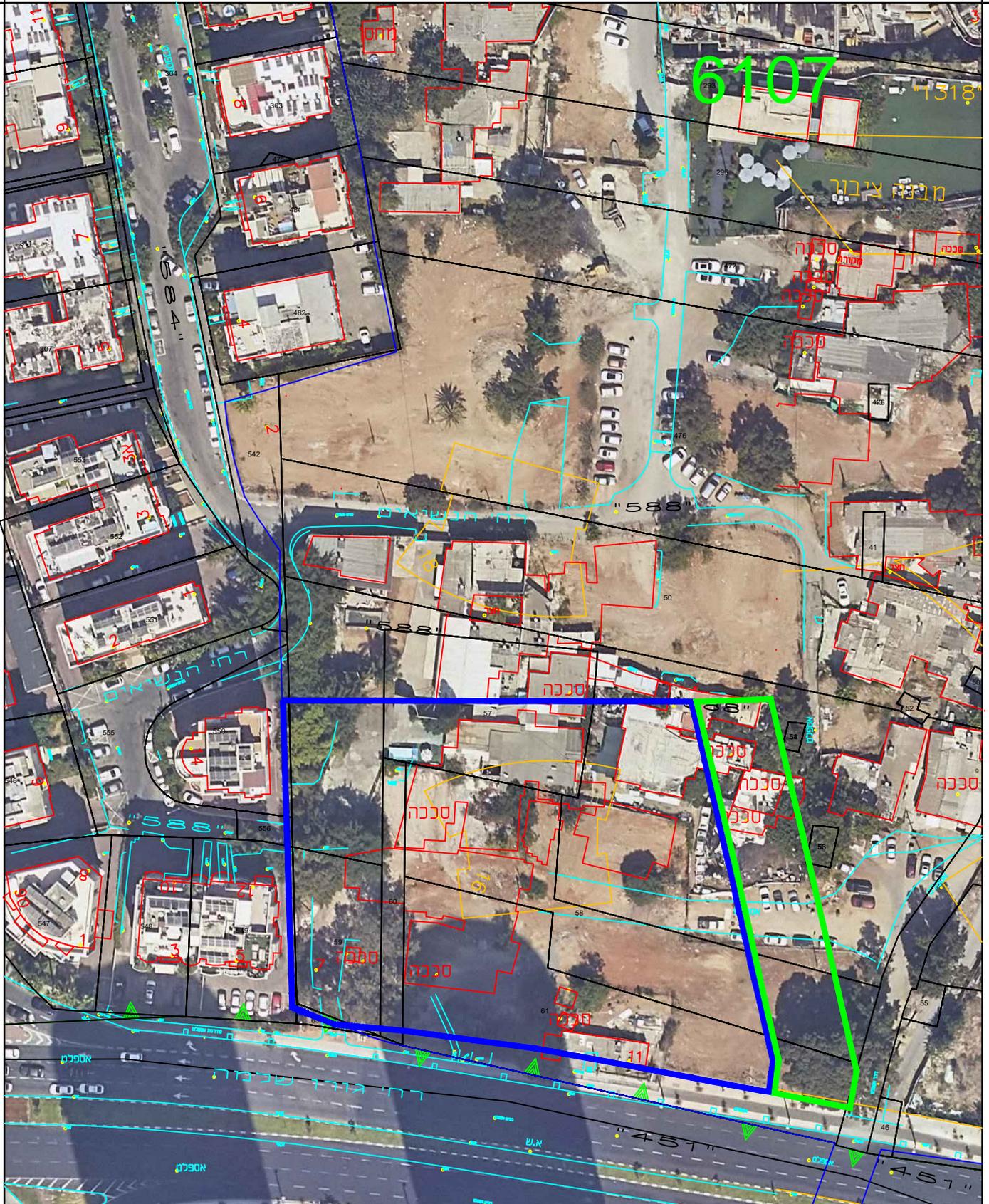
**נספח מס' 1 לחוזה המכר - תשריט מגרשים 5א ו-5ב**



אגף נכסי תערייה

מכרז תב"ע 1770 א מגרשים 5א-15 נספח 1

6107



לא לצרכי רישום  
להתמצאות בלבד

שטח מגרש 5א 5497 מ"ר  
שטח מגרש 15 1165 מ"ר



**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

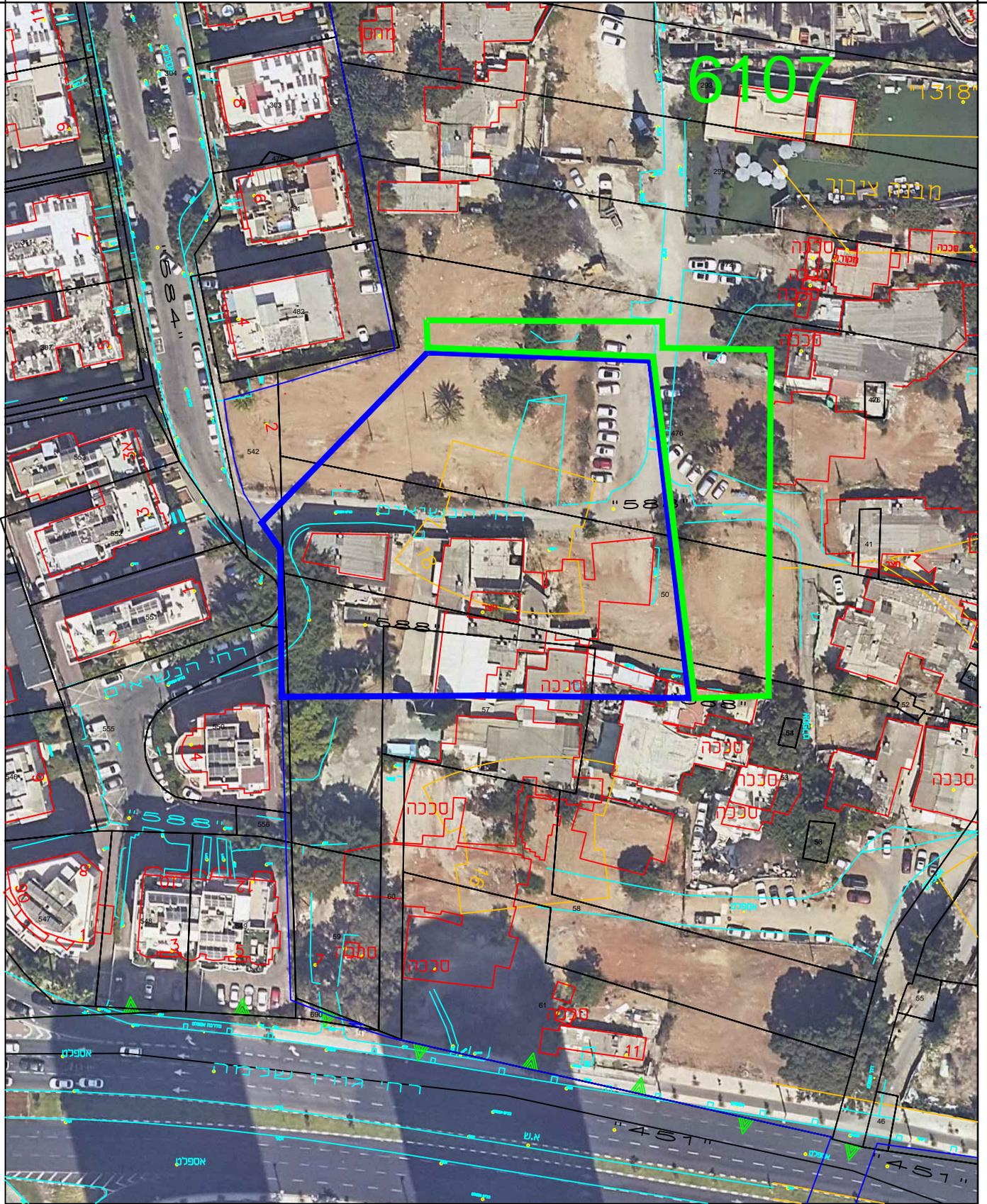
ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

**נספח מס' 2 לחוזה המכר - תשריט מגרשים 6א ו-6ב**



מכרז תב"ע 1770 מגרשים א6-16 בנספח 2



לא לצרכי רישום  
להתמצאות בלבד

שטח מגרש א6 כ- 4314 מ"ר  
 שטח מגרש ב6 כ- 1798 מ"ר

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 3 לחוזה המכר – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

**נספח מס' 3 לחוזה המכר**

**ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה**

- הואיל:** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה ("החוזה"), בקשר עם המגרש כהגדרתו בחוזה (להלן - "המגרש").
- והואיל:** ובהתאם לסעיף 14 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 3א לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על המגרש;
- לפיכך:** אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם בהרב ו/או אורנה אחרק - פרלוק ו/או שני לוי - גצוביץ' ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי ו/או עו"ד \_\_\_\_\_, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:
1. להסכים או לגרום לפיצול המגרש, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה").
  2. לרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
  3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או לייחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המגרש ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
  4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
  5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), המנהל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
  6. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
  7. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
  8. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.
  9. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
  10. נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

הרוכש

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 3 לחוזה המכר – נוסח פרוטוקול הרכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

**נספח מס' 33 לחוזה המכר**

**פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה**

בע"מ חברה מס' \_\_\_\_\_ ("החברה")  
פרטיכל

של החלטה מיישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום \_\_\_\_\_

משתתפים: \_\_\_\_\_ ;

**הוחלט פה אחד:**

בהמשך לרכישת הממכר, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה ומאחר שרישום זכויות החברה בממכר בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת רישום פרצלציה:

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב יפו ולעורך דין \_\_\_\_\_ ("עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר לממכר, לרבות רישום הממכר על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמנה לטובת החברה ("ייפוי הכוח").
2. להסמיך את \_\_\_\_\_, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של \_\_\_\_\_ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

\_\_\_\_\_  
יו"ר הדירקטוריון, \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

כיועצה המשפטי של החברה, הריני לאשר בזה כי המסמך לעיל הינו עותק נכון של החלטת דירקטוריון החברה הנ"ל, כי החברה רשומה כדין ומספרה הוא \_\_\_\_\_, וכי החברה פעילה וקיימת וההחלטה לעיל נעשתה במסגרת סמכויותיה.

כן הריני לאשר כי \_\_\_\_\_, חתמו על מסמך זה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 119/2020**

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות דיור מתוך 99 יחידות דיור במושעא במגרשים 5א ו-5ב  
המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5א ו-5ב

ומכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא במגרשים 6א ו-6ב  
המהוות 50.39 אחוזים במגרשים 6א ו-6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

נספח מס' 4 לחוזה המכר – נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי

נספח מס' 4 לחוזה המכר

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי

לכבוד	לכבוד	לכבוד
לשכת רישום המקרקעין קריית הממשלה, מנחס בגין 125, תל אביב		
	("הלווה")	("המלווה")

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתה חוזה מתאריך \_\_\_\_\_ בין עיריית תל אביב יפו ("העירייה") לבין הלווה ("החוזה") למכירת זכויות לבניית \_\_\_\_\_<sup>10</sup> (מתוך \_\_\_\_\_<sup>11</sup>) במגרש, כהגדרתו להלן, מכוח תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל", אשר אושרה למתן תוקף ביום 28.03.2005 ("הממכר").**  
**מגרש מס' \_\_\_\_\_<sup>12</sup> לפי תכנית מס' תא/1770א', לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, במתחם בבלי-דקל בתל-אביב יפו, התחום בקו מעובה בצבע \_\_\_\_\_ בתשריט כהגדרתו בחוזה ("המגרש").**

**הואיל** והמלווה הסכים להעמיד לטובת הלווה, הלוואות, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים אחרים, בין היתר, לצורך תשלום התמורה כהגדרתה בחוזה ומילוי יתר התחייבויות הלווה בחוזה ("ההלוואה");

**והואיל** והלווה יהיה זכאי לרישום זכויות הבעלות בממכר על שמו בהתאם ובכפוף לתנאי החוזה שבנדון;

**לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:**

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה בממכר, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות בממכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתה לטובת המלווה על זכויות הלווה בממכר ("המשכנתה"), אשר תירשם כאמור בסעיף 2 להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתה במועד רישום העברת הזכויות בממכר מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.
3. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתה, כאמור בסעיף 2 לעיל, תירשם, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הלווה, על פי הוראות החוזה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המוסד המלווה בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור;
4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות בממכר על שם הלווה, ללא רישום המשכנתה והכל בכפוף לאמור בחוזה.
5. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימת החוזה על ידי העירייה ועד לרישום זכויות הלווה בממכר, בהתאם להוראות החוזה.
6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשתמע.

<sup>10</sup> כאן יושלם מס' יחידות הדיור במגרש נשוא ההצעה הזוכה;

<sup>11</sup> כאן יושלם מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במגרש כולו;

<sup>12</sup> כאן יושלם מספר המגרש בהתאם להחלטות העירייה לגבי הזוכה;

7. על התחייבות זו יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו. מקום השיפוט הייחודי של כל תובענה ו/או הליך אחר שעל פי התחייבות זו יהא אך ורק בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב יפו.
8. כל הודעה בקשר עם כתב התחייבות זה, תימסר לעירייה באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה והיועץ המשפטי לעירייה.

\_\_\_\_\_  
אלי לוי  
מנהל אגף הנכסים  
בשם ראש העירייה

\_\_\_\_\_  
מנחם לייבה  
מנכ"ל העירייה

אני מאמת/ת את חתימות מורשי עיריית תל אביב יפו ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את עיריית תל אביב יפו.

\_\_\_\_\_  
חתימת עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

אנו מבקשים לרשום בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום המשכנתה.

\_\_\_\_\_  
חתימת המלווה

\_\_\_\_\_  
תאריך

אישור עו"ד  
אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת, כי נציגי המלווה חתמו בפני ביום \_\_\_\_\_, על הסכמתם לאמור  
במסמך לעיל.

\_\_\_\_\_  
חתימת עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך