

# עיריית תל-אביב יפו

## אגף נכסי העירייה

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 14/2024

למכירת זכויות חכירה  
במגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות מגורים במגרשים לטובת העירייה

חודש ספטמבר 2024

**מכרז פומבי מס' 14/2024**  
**למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)**  
**ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה**

**חלק א' – תיאור כללי ותנאי המכרז**

תיאור כללי ;	-	פרק א'
תנאי המכרז ;	-	פרק ב'
הצהרת המשתתף במכרז ;	נספח מס' 1 למכרז -	נספחים :
נוסח ערבות המכרז ;	נספח מס' 2 למכרז -	
רשימת בנקים, חברות ביטוח וגופים להנפקת ערבות ;	נספח מס' 3 למכרז -	
הצהרה על מעמד משפטי ;	נספח מס' 4 למכרז -	
ההצעה הכספית של המשתתף במכרז ;	נספח מס' 5 למכרז -	
הסכם שיתוף הפעולה עם מגרשים 100 ו-103 ;	נספח מס' 6 למכרז -	
תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ולעניין העדר קרבה משפחתית ;	נספח מס' 6א למכרז -	

**חלק ב' – חוזה החכירה**

נספח מס' 7 למכרז - נוסח חוזה החכירה ;

**נספחים לחוזה החכירה :**

תשריט תא/מק/4817 ;	-	נספח מס' 1א לחוזה החכירה
הוראות תא/מק/4817 ;	-	נספח מס' 1ב לחוזה החכירה
לוח הקצאה ואיזון תא/מק/4817 ;	-	נספח מס' 1ג לחוזה החכירה
נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;	-	נספח מס' 2א לחוזה החכירה
נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו ייחתם חוזה החכירה הינו תאגיד) ;	-	נספח מס' 2ב לחוזה החכירה
נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי ;	-	נספח מס' 3 לחוזה החכירה
נסחי טאבו ;	-	נספח מס' 4 לחוזה החכירה
שטר החכירה ;	-	נספח מס' 5 לחוזה החכירה
הסכם שיתוף הפעולה עם מגרשים 100 ו-103 ;	-	נספח מס' 6 לחוזה החכירה
הודעה על העברת זכויות לפי הסכם שיתוף הפעולה ;	-	נספח מס' 7 לחוזה החכירה
נוסח ערבות בנקאית בגין שינוי מטרת החכירה ;	-	נספח מס' 8 לחוזה החכירה
		נספחים מס' 9א – 9ג
נספחי ביטוח.	-	לחוזה החכירה

**חלק ג' – חוזה שירותי הבנייה**

נספחים : - נספח מס' 8 למכרז - נוסח חוזה שירותי הבנייה ;

**נספחים לחוזה שירותי הבנייה :**

המפרט הטכני של יחידות העירייה ;	-	נספח מס' 1 לחוזה שירותי הבנייה
פרוטוקול היזם ;	-	נספח מס' 2 לחוזה שירותי הבנייה
נספח ביטוח ;	-	נספח מס' 3 לחוזה שירותי הבנייה

**חלק א' של המכרז**

**תיאור כללי  
ותנאי המכרז**

## פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 14/2024  
למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

הגדרות	1.1
למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:	
1.1.1 "הבניינים" - הבניינים שיוקמו במגרשים.	
1.1.2 "הזוכה" - המשתתף במכרז, אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, ובלבד שההתקשרות בינו לבין העירייה תאושר ע"י מועצת העירייה והחוזה בינו לבין העירייה יחתם כדין ובהתאם להוראות מכרז זה.	
1.1.3 "החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים" - החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים, המהווה 3.59% מהמגרשים.	
1.1.4 "המגרשים" - מגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 ברחוב לבונטין 22 והחשמל 23 בתל אביב יפו.	
1.1.5 "המוחכר" - החלק היחסי במגרשים המוחכר לחוכר, המהווה 96.41% מהמגרשים.	
1.1.6 "המועד הקובע" - המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.	
1.1.7 "המכרז" - מכרז פומבי מס' 14/2024 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו.	
1.1.8 "המפרט" או "המפרט הטכני" - המפרט הטכני המצורף כנספח 1 להסכם שירותי הבנייה, שרמת הבניה של הפרויקט ושל דירות העירייה לא תפחת ממנו.	
1.1.9 "הסכם שירותי הבניה" - הסכם שירותי הבניה <u>נספח מס' 8</u> למכרז ונספחיו.	
1.1.10 "הפרויקט" - הבניינים שייבנו על המגרשים על פי התב"ע, ובכלל זה שתי יחידות העירייה.	
1.1.11 "התב"ע" - תכנית תא/מק/4817 לבונטין החשמל וכל תכנית אחרת ונוספת שתאושר למתן תוקף לאחר חתימת הסכם זה ועד למועד הוצאתו של היתר בנייה לפרויקט.	
1.1.12 "התשריט" - התשריט המצורף כנספח 1א' לחוזה, שגבולות המגרשים מסומנים עליו בקו שחור מעובה (לצרכי זיהוי ואיתור בלבד).	
1.1.13 "חוזה החכירה" - חוזה החכירה <u>נספח מס' 7 למכרז</u> ונספחיו.	
1.1.14 "יחידות העירייה" - 2 יחידות הדיור שהיזם יבנה עבור העירייה על החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים.	
1.1.15 "תקופת החכירה" - תקופה של 98 שנים, ממועד חתימת חוזה החכירה ונספחיו, על ידי העירייה;	
1.1.16 "תקופת החכירה הנוספת" - תקופה של 98 שנים מתום תקופת החכירה;	
1.1.17 "שירותי הבניה" - מכלול השירותים שהיזם מחויב להעמיד לעירייה בהתאם להוראות המכרז, ובכלל זה לפי הוראות הסכם שירותי הבניה, לצורך בנייתן של יחידות העירייה, לרבות תכנון, רישוי, בנייה, אחריות בדק, רישום הבית המשותף ורישום זכויות העירייה ביחידות העירייה.	

2. עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") זכאית להרשם כבעלים של המגרשים מכוח תא/מק/4817 שכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
3. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות החכירה לדורות ב- 96.41% מהמגרשים, לטובת הקמתו של הפרויקט על המגרשים, וכן למתן שירותי בנייה לעירייה, לבנייתן של שתי יחידות העירייה, כחלק מהבנייה של הפרויקט כולו, על החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים.
4. לאחר תשלום מלוא התמורה על ידי הזוכה במכרז ומילוי כל ההתחייבויות שעליו לקיים עד למועד תשלום מלוא התמורה, כמפורט במסמכי המכרז, תחתום העירייה מול הזוכה על חוזה החכירה, לפיו תחכיר לו את המגרשים (למעט החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים) וכן תחתום מולו על הסכם שירותי הבנייה. לעניין זה מובהר, כי רישום זכויות החכירה במוחכר על שם הזוכה ייעשה רק לאחר השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר בגין שני הבניינים, ולאחר ביצוע הפרצלציה ורישום המגרשים כיחידה רישומית נפרדת או כשתי יחידות רישומיות נפרדות בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
5. חוזה החכירה והסכם שירותי הבנייה יחתמו בין העירייה, מצד אחד, לבין הזוכה, מצד שני, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה. מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה החכירה טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין.
6. **עיון במסמכי המכרז ורכישתם**
- 6.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות ולרכוש אותם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו (<http://www.tel-aviv.gov.il>) העיר והעירייה <מכרזים> ודרושים <מכרזי מקרקעין ונכסים> תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים), אשר לא יוחזרו בכל מקרה. רכישת מסמכי המכרז (על ידי המשתתף או מי מטעמו) היא תנאי להגשת הצעות במכרז.
- 6.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.
- 6.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגב' מירית רוזנבאום בטלפון 03-7241457 או למר משה בן גל בטלפון 03-7241459 וכן באמצעות הדוא"ל: [basan\\_m@tel-aviv.gov.il](mailto:basan_m@tel-aviv.gov.il) בימים א' - ה', בין השעות 08:00 – 15:00.
7. **כנס משתתפים, סיור במגרש ושאלות הבהרה**
- 7.1 כנס משתתפים במכרז ייערך ביום 08/09/2024 בשעה 09:00, באמצעות אפליקציית ZOOM. להלן פרטי הישיבה:
- Join Zoom Meeting  
<https://tel-aviv.zoom.us/j/4823901392>  
Meeting ID: 482 390 1392
- ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.
- 7.2 שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז ובכתב בלבד, וזאת לא יאוחר מיום 15.09.2024 שעה 12:00.
- 7.3 את השאלות והבקשות להבהרות יש לשלוח בכתב בלבד (רצוי בקובץ word), באמצעות הדוא"ל [basan\\_m@tel-aviv.gov.il](mailto:basan_m@tel-aviv.gov.il) בימים א' - ה' בין השעות 08:00 – 15:00.
- 7.4 תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות (בצירוף השאלות שנשאלו) יינתנו, בכתב בלבד, לכל רוכשי המכרז, ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז על ידי מאן דהוא בעירייה או מי מטעמה, שלא במסגרת של מענה בכתב לשאלות והבהרות, כמתואר לעיל. עוד מובהר, כי העירייה איננה מחויבת ליתן מענה לכל שאלה ובקשה להבהרה שהופנו אליה כאמור.
8. **מועד הגשת הצעות**
- 8.1 לאחר שעיינו בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו, ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.4 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו.
- 8.2 המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז (אין להפריד את דפי החוברת) ואת כל המסמכים הנקובים בסעיף 8.4 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

את המעטפה הסגורה יש למסור במסירה ידנית לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין, תל-אביב, עד ליום 13.10.2024 בשעה 14:00 (להלן: "המועד הקובע").

## פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 14/2024  
למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

### 1. כללי

- 1.1 עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 9 בגוש 7445 ושל חלקה 2 בגוש 7445 (להלן: "החלקות").
- 1.2 מכוח היותה הבעלים של החלקות, מכוח הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ובהתאם לטבלאות הקצאה ולוחות איזון תכנית תא/מק/4817, העירייה זכאית להרשם כבעלים של מגרשים 101 ו-102 לפי התכנית האמורה (להלן: "המגרשים").
- 1.3 עם ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידו וקיום כל יתר ההתחייבויות שעליו לקיים עד למועד תשלום מלוא התמורה, הזוכה במכרז יתקשר עם העירייה בשני חוזים, כדלקמן:
  - 1.3.1 חוזה חכירה, לפיו יוקנו לזוכה זכויות החכירה לדורות במגרשים, למעט בחלק היחסי של העירייה במגרשים.
  - 1.3.2 הסכם שירותי הבנייה, לפיו יעניק הזוכה לעירייה שירותי בנייה להקמתן של שתי יחידות העירייה על החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים.
- 1.4 הזוכה יהיה מחויב לפעול בהתאם להוראות התב"ע ולהנחיות העירייה, לרבות לעניין התנאים למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס, ולבצע ולהשלים את הבניה במגרשים, ובכלל זה לבצע ולהשלים את יחידות העירייה ולמסור אותן לעירייה, בהתאם למותר על פי התב"ע ובהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים הקבועים בחוזה החכירה ובהתאם לקבוע בהסכם שירותי הבנייה.
- 1.5 כתנאי להוצאת היתר בנייה, הזוכה במכרז יהיה מחויב להגיש ולקבל את אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי, וזאת בהתאם לנספח הבינוי בתב"ע וההנחיות העירוניות לכתבת מסמכי תכנית עיצוב ופיתוח, כפי שיהיו מעת לעת.
- 1.6 בין העירייה לבין בעלי הזכויות במגרשים 100 ו-103 לפי תא/מק/4817 נחתם הסכם לשיתוף פעולה שהעתק הימנו מצורף **כנספח מס' 6** למכרז (להלן: "הסכם שיתוף הפעולה"). הגשת ההצעה במכרז על ידי המשתתפים, מהווה אישור לכך שקראו את כל הוראות הסכם שיתוף הפעולה וכי הינם מסכימים להם; וחתימת המשתתף שיוכרז כזוכה במכרז על חוזה החכירה (לרבות חתימה על הסכם שיתוף הפעולה וההודעה על העברת זכויות שמצורפים אליו כנספחים) תהווה הסכמה לכך שהוא נכנס בנעלי העירייה בכל הנוגע להסכם לשיתוף הפעולה באופן מלא ולכל דבר ועניין.
- 1.7 רישום זכויות החכירה במוחכר על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת הבניה כאמור וקבלת תעודת גמר, ולאחר ביצוע פרצלציה ורישום המגרשים כיחידות רישום עצמאיות; וזאת באחריות הזוכה ועל חשבונו, ובשיתוף פעולה עם בעלי הזכויות במגרשים 100 ו-103.
- 1.8 העירייה לא תשלם לזוכה תמורה עבור מתן שירותי הבנייה וקיום כל יתר ההתחייבויות על פי הסכם שירותי הבנייה. המשתתפים במכרז יביאו בחשבון במסגרת הצעותיהם במכרז, כי כל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויות היזם על פי הסכם שירותי הבנייה (לרבות מע"מ בגין שירותי הבנייה) יחולו עליהם.
- 1.9 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל הינו מידע כללי ובלתי ממצה, וכי על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על המגרשים ואת מצבם הפיזי וכן כל היבט אחר הכרוך ו/או קשור בהוצאת היתר בניה ו/או בביצוע הבניה במגרש ו/או במתן שירותי הבנייה, וזאת מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 2 להלן.

### 2. בדיקות המשתתף במכרז

- 2.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרשים, מיקומם, סביבתם, מצבם (לרבות אפשרות לקיומם של מי תהום ו/או זיהומי קרקע) והרישום לגביהם בלשכת רישום המקרקעין. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, את כל הנתונים הקשורים למוחכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המוחכר ועל סביבתו, לרבות שטחי הפקעה, לוח ההקצאות, אפשרויות בניה ומגבלות הבניה, לפי תא/מק/4817 ולפי כל תכנית אחרת בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין, וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרשים.

2.2 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למגרשים והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהם. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המגרשים מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה, אחראית על דיוקם או על שלמותם וכי הצעת המשתתף במכרז, לרבות המחיר הכלול בה, תוגש על יסוד בדיקותיו העצמאיות שלו, ובהתחשב בכל האמור לעיל.

### 3. התמורה

3.1 בתמורה לרכישת זכויות החכירה במגרשים (למעט החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים) ישולם על ידי הזוכה לעירייה הסכום שיוצע על ידו במכרז (על גבי טופס ההצעה הכספית **נספח מס' 5 למכרז**) בתוספת מע"מ, **ובנוסף לכך** יינתנו על ידו לעירייה שירותי הבנייה על פי הסכם שירותי הבנייה, על חשבונו של הזוכה ובלא שיקבל תשלום מאת העירייה (אף לא את המע"מ שחל על שירותי הבנייה).

3.2 הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בתוספת מע"מ כחוק, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה החכירה. לעניין זה מובהר, כי סכום המע"מ בגין רכיב התמורה המשולם לעירייה על דרך של שירותי בנייה, ישולם על ידי הזוכה לעירייה בד בבד עם התשלום של יתרת התמורה (כאמור בס"ק 5.2.2 ו- 5.3 לחוזה החכירה).

3.3 העירייה תנפיק לזוכה, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ. לעניין זה מובהר, כי טופס עסקת אקראי בגין רכיב התמורה המשולם לעירייה על דרך של שירותי בנייה יונפק לזוכה כנגד תשלום המע"מ החל על רכיב זה (כאמור בס"ק 5.3 לחוזה החכירה).

3.4 חשבונית מס (אחת או יותר) בגין שירותי הבנייה תוצא על ידי הזוכה לעירייה במועדים הקבועים בד"ן (הגם שסכום המע"מ לא ישולם לו על ידי העירייה).

### 4. תוקף ההצעה

4.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף **עד יום 13.02.2025**

4.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בשישה (6) חודשים נוספים, וזאת על פי דרישה שתינתן בכתב למשתתפים 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 מבנק או מחברת ביטוח או מאחד הגופים הנמנים ברשימה המפורטת **בנספח מס' 3** ("**ערבות המכרז**") להבטחת הצעתו במכרז וחתמתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.

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

5.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2** למכרז.

5.4 תוקף ערבות המכרז יהיה **עד יום 13.02.2025** ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בשישה חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.

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

5.6 משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה החכירה עם הזוכה.

5.7 אם הזוכה במכרז לא ימציא לעירייה את חוזה החכירה בנוסח המצורף כחלק ב' למכרז זה ואת הסכם שירותי הבנייה בנוסח המצורף כחלק ג' למכרז זה, כשהם חתומים על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזים החתומים, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שהזוכה חייב בתשלום במעמד חתימת חוזה החכירה (כמפורט בסעיף 5.2 לחוזה החכירה), במועדים שייקבעו על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז של הזוכה ולפעול כאמור בהוראות המכרז וחוזה החכירה להלן.

### 6. תנאי סף

תנאי הסף להשתתפות במכרז הם:

6.1 המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז כאמור בסעיף 6.1 לפרק א' לעיל.

6.2 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.

- 7.1 העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 7.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהא רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה על ידה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 7.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז, בבדיקות בנוגע למוכר ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 7.4 על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.
- 7.5 ידוע למשתתף במכרז כי עליו לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במגרשים ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.
- 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. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן 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 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. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן 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 על מגישי ההצעה המשותפת לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל. לעניין זה מובהר, כי ערבות המכרז בהצעה משותפת תהיה בהתאם לאמור בסעיף 5.2 לעיל.
- 7.8.2 על כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת לחתום על ההצעה. אם מי ממגישי ההצעה המשותפת הוא חברה או שותפות רשומה, אזי מנהליו המוסמכים הם שיחתמו בשמו על ההצעה.
- 7.8.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.6.2 או 7.7.2 לעיל (לפי העניין) ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.8.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חתימה על הצעה משותפת כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד, וכי במקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה הזוכה במכרז, אזי ההתקשרות בחוזה החכירה תעשה מול כל מגישי ההצעה המשותפת, ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות (ביחד ולחוד) ובערבות הדדית.
- 7.9 לא ניתן להגיש הצעה ממשתתף 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. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות שלו, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 או 7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.11 העירייה תהא רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתו בתנאי הסף, על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא, וזאת למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז ומסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז.

## הצעת המשתתף במכרז

8.

- 8.1 כל משתתף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח נספח מס' 5 למכרז.
- 8.2 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.4 להלן, כשהכול חתום על ידי המוסמכים כדין מטעמו בכל עמוד ועמוד, לרבות חתימה על ההצעה הכספית ועל חוזה החכירה והסכם שירותי הבנייה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז שמצריך חתימה.
- 8.3 המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים. למחיר שיינקב בהצעה הכספית יתווסף מע"מ כחוק (לרבות מע"מ בגין רכיב התמורה המשולם בדרך של מתן שירותי בנייה). למען הסר ספק מובהר, כי הזוכה במכרז יידרש לבצע את שירותי הבנייה כמפורט בהסכם שירותי הבנייה, בנוסף על תשלום המחיר שיינקב בהצעה הכספית, בלא שיהיה זכאי לקבל מהעירייה תמורה עבור ביצוע השירותים כאמור.
- 8.4 הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "מסמכי המכרז") כאשר כל **פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה** :
- 8.4.1 חוברת המכרז עם חתימת המשתתף על כל עמודיה.
- 8.4.2 הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף כנספח מס' 1 למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.3 ערבות מכרז בנוסח המצורף כנספח מס' 2 למכרז (כמסמך נפרד).
- 8.4.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף כנספח מס' 4 למכרז (בתוך חוברת המכרז). ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 או 7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) כאמור בסעיף 7.8 לעיל (במסמך נפרד).
- 8.4.5 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף כנספח מס' 5 למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.6 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, או אישור מאת רשות המסים או רואה חשבון על פטור מניהולם (במסמך נפרד).
- 8.4.7 חוזה החכירה המצורף כנספח מס' 7 למכרז, על כל נספחיו, חתום על ידי המשתתף (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.8 הסכם שירותי הבנייה המצורף כנספח מס' 8 למכרז, על כל נספחיו, חתום על ידי המשתתף (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.9 קבלה על שמו של המשתתף או מי מטעמו בדבר רכישת מסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.4.10 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.5 כל מסמכי המכרז כאמור יוגשו בשני עותקים זהים (מקור והעתק) בתוך מעטפה, שעליה יודבק הדף המצורף בסוף פרק זה (דף מעטפה למכרז) עם כל הפרטים הנדרשים שם.
- 8.6 הצעת המשתתף במכרז שנחתמה על ידי הזוכה, ובכלל זה כל מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה ומסמכי שירותי הבנייה שיחתמו בין הזוכה לבין העירייה.

## 9. הבהרות למסמכי ההצעה

9.

העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 8.4.1, 8.4.2, 8.4.4, 8.4.6 – 8.4.10 לעיל.

## 10. תקינות ההצעה

10.

- 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 החכירה או בתנאי הסכם שירותי הבנייה, 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 אינה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז אינם מחייבים את העירייה.

#### 11. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 11.1 ההחלטה על הזוכה במכרז תתקבל על ידי הגופים המוסמכים כדין של העירייה, בהתאם לקבוע בדיני המכרזים החלים על עיריות.
- 11.2 הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז בפני ראש העירייה.
- 11.3 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 11.4 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את החכרת המגרשים לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 11.5 חוזה החכירה והסכם שירותי הבנייה יחתמו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 11.6 תוך ארבעים וחמישה ימים ממועד שתימסר לזוכה הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה החכירה והסכם שירותי הבנייה על נספחיהם לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה החכירה על נספחיו ואת הסכם שירותי הבנייה על נספחיו, כשהם חתומים על ידו בכל עמוד, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון על חשבון התמורה, בצירוף מע"מ כחוק, בהתאם לקבוע בסעיף 5.2.1 לחוזה החכירה.
- 11.7 היה והזוכה לא יעמוד באיזו מהתחייבויותיו בסעיף 11.6 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 11.8 במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה החכירה או על הסכם שירותי הבנייה) ו/או תנאי חוזה החכירה (לרבות לעניין תשלום התמורה, כולה או מקצתה) ו/או תנאי הסכם שירותי הבנייה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה ו/או בהתאם לחוזה החכירה ו/או בהתאם להסכם שירותי הבנייה, לרבות במקרה של הפרת החוזה, תהא העירייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה, כפיצויים מוסכמים מראש לטובת העירייה 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.

לכבוד

ועדת המכרזים

עיריית תל אביב - יפו

בניין העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל אביב - יפו 6416201

קומת מפלס הרחוב (1-) חדר 17, במשרד שירותי הדואר העירוניים

מכרז פומבי מס'

14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

13.10.2024

עד שעה

14:00

**עיריית תל-אביב יפו**

**מכרז פומבי מס' 14/2024**

**למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה**

**נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז**

**הצהרת המשתתף במכרז**

מכרז פומבי למכרז למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

**נספח 1 למכרז**

שם המכרז:	מכרז פומבי למכרז למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל) ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים
מס מכרז:	14/2024

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

- 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.
- 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 החכירה והסכם שירותי הבנייה ונספחיהם.
- אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
- הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 13.02.2025 או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
- להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
- אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה החכירה ונספחיו והסכם שירותי הבניה ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה החכירה ואת הסכם שירותי הבניה על נספחיהם כשהם חתומים על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שאנו חייבים בתשלומם במעמד חתימת חוזה החכירה, בהתאם לקבוע בחוזה החכירה.
- עד המצאת חוזה החכירה והסכם שירותי הבניה חתומים על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, באופן ובמועדים בהתאם לחוזה החכירה, לפי המאוחר מביניהם, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
- אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מסוכמים וקבועים מראש.
- 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.
- אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

9/02 03099 5

**פרטי המשתתף במכרז:**

שם המשתתף במכרז/החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז



עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 3 למכרז - רשימת בנקים, חברות ביטוח וגופים להנפקת ערבות

רשימת בנקים, חברות ביטוח וגופים להנפקת ערבות

להלן רשימת בנקים, חברות ביטוח וגופים אחרים מהם ניתן לקבל ערבות מכרז בנוסח נספח מס' 2:

<u>חברות ביטוח בארץ:</u>	<u>בנקים בארץ:</u>
איילון חברה לביטוח בע"מ	בנק אגוד לישראל בע"מ
אשרא החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ	בנק דיסקונט לישראל בע"מ
ב.ס.ס.ח. - החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
ביטוח חקלאי - אגודה שיתופית מרכזית בע"מ	בנק הפועלים בע"מ
הכשרה חברה לביטוח בע"מ	בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	בנק ירושלים בע"מ
הראל חברה לביטוח בע"מ	בנק לאומי לישראל בע"מ
כלל ביטוח אשראי בע"מ	בנק מזרחי טפחות בע"מ
כלל חברה לביטוח בע"מ	בנק מסד בע"מ
מגדל חברה לביטוח בע"מ	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ
ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ	מרכז סליקה בנקאי בע"מ
שומרה חברה לביטוח בע"מ	אייצ' אס בי סי בנק
	Barclays Bank PLC
	Citibank N.A
	SBI State Bank of India
<u>נותני אשראי בעלי רישיון למתן ערבות בארץ:</u>	<u>סולקים בארץ:</u>
גולדנרוד פיננסים בע"מ	ישראלכרט בע"מ
קטה קפיטל בע"מ	כרטיסי אשראי לישראל (כ.א.ל) בע"מ
רנטסייפ ישראל בע"מ	מקס איט פיננסים בע"מ
וויצ'ק בע"מ	דיינרס קלוב ישראל בע"מ
גמא ניהול וסליקה בע"מ	פרימיום אקספרס בע"מ
אובלי ערבויות בע"מ	
מ.ל.ר.ן. פרוייקטים ומסחר בע"מ	
אר טי אמ אי מערכות מידע בע"מ	

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי

## הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

<input type="checkbox"/> חברת 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')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ד')	(יש למלא טבלאות ב' ד')

**ב. פרטים כלליים (יש לצרף 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

**דוגמת חתימה**

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

שם פרטי

שם משפחה

תאריך

חתימה

0

03074

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' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבנטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

לאחר שעיינו ובחנו את כל מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות החכירה במקרקעין  
הידועים כמגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (למעט החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים  
כהגדרתו במסמכים המכרז) הינה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים:  
שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק, הכל בהתאם לתנאי חוזה  
החכירה המצורף נספח מס' 7 למכרז (על נספחיו) ולתנאי הסכם שירותי הבנייה המצורף נספח מס' 8 למכרז (על  
נספחיו).

אנו מאשרים בזאת, כי מובן ומוסכם עלינו כי במקרה שנוכרז כזוכים במכרז, אזי בנוסף על תשלום התמורה  
הכספית בהתאם לנקוב בהצעתנו זו לעיל ולהוראות המכרז, אנו נבצע עבור העירייה את שירותי הבנייה ונקיים את  
כל יתר התחייבויות היזם לפי הסכם שירותי הבנייה, ונשלם לעירייה את המע"מ שחל על רכיב התמורה שישולם  
כאמור בדרך של מתן שירותי בנייה; והכל בלא שנהיה זכאים לקבל תמורה מאת העירייה (אף לא את רכיב המע"מ  
החל על שירותי הבנייה).

---

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 6 למכרז – הסכם שיתוף הפעולה עם מגרשים 100 ו-103

נספח מס' 6 למכרז

הסכם שיתוף הפעולה עם מגרשים 100 ו- 103

72-2022-202

## הסכם שיתוף פעולה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 23 בחודש 10/2021

בין

עיריית תל אביב-יפו  
רחוב אבן גבירול 69 תל אביב  
(להלן - "העירייה")

מצד אחד;

ל בין

קמע איגוד מקרקעין בע"מ, ח.פ. 511415614  
באמצעות גב' דליה מינץ גולומב, המוסמכת לחתום בשמה ולחייבה  
רחוב לבונטין 18, תל-אביב – עפ"י פרטיכל החברה מיום 26.12.2018  
(להלן - "החברה")

מצד שני;

והחברה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-11 בגוש 7445 ברחוב החשמל 21 ו-21א' בתל-אביב, ובחלקות 1 ו 3 בגוש 7445 ברחוב לבונטין 22 ולבונטין 18 בתל-אביב (להלן: "חלקות החברה");

הואיל

מצ"ב עותק מנסחי לשכת רישום המקרקעין מסומנים כנספח א'

והעירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 9 בגוש 7445 ברחוב החשמל 23 בתל אביב, בחלקה 2 בגוש 7445 ברחוב לבונטין 20 בתל אביב, בחלקה 44 בגוש 6913 ברח' אידלסון 29 בתל אביב, בחלקה 4 בגוש 7226 ברח' ביאליק 22 בתל אביב ובחלקה 51 בגוש 6913 ברח' ביאליק 27 בתל אביב (להלן: "חלקות העירייה");

והואיל

מצ"ב עותק מנסחי לשכת רישום המקרקעין מסומנים כנספח ב'

חלקות העירייה בצירוף חלקות החברה ייקראו למען הנוחות להלן: "המקרקעין"

וברצון הצדדים ליזום ולקדם תכנית בניין עיר חדשה על המקרקעין הכוללת ניווד זכויות ממבנים לשימור בעלי הגבלות מחמירות ותוספת בניה להקמת 4 מגרשי בניה למגורים המסומנים כמגרשים 103-100 בתב"ע החדשה (להלן: "התב"ע החדשה");

והואיל

והתב"ע החדשה תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בין העירייה והחברה בהתאם ללוח הקצאות מוסכם ובו יקבע

והואיל

שמגרשים 100 + 103 ירשמו בבעלות החברה (להלן: "מגרשי החברה") והמגרשים 101 + 102 ירשמו בבעלות העירייה (להלן: "מגרשי העירייה");

מגרשי החברה בצירוף מגרשי העירייה, ייקראו להלן: "המתחם" מצ"ב עותק מטיוטת לוח ההקצאות המוסכם שתהיה חלק מנספחי התכנית החדשה כפי שתאושר מסומן כנספח ג'. (להלן: "לוח ההקצאות")

והתב"ע החדשה תקבע ניוד זכויות מכוח הוראות שימור של 666.03 מ"מ מחלקה 51 בגוש 6913, מחלקה 4 בגוש 7226 ומחלקה 44 בגוש 6913, אשר בבעלות העירייה למגרשי העירייה;

והתב"ע החדשה תקבע ניוד זכויות מכוח הוראות שימור מחלקה 1 בגוש 7445 אשר בבעלות החברה למגרשי החברה; והתב"ע החדשה תקבע ניוד זכויות מכוח הוראות שימור מחלקה 1 בגוש 7445 אשר בבעלות החברה למגרשי החברה;

והתב"ע החדשה תאפשר הקמת מבנה מגורים עם קומת קרקע מסחר ומגורים בכל אחד מהמגרשים (להלן: "המבנים");

ובמסגרת התב"ע החדשה יתוכנן חניון תת-קרקעי (להלן: "החניון");

והחברה והעירייה מעוניינות בקידום התב"ע החדשה במקרקעין;

והחברה והעירייה מעוניינות להסדיר במסגרת הסכם זה את מערכת היחסים ביניהם בכל הנוגע להשתתפות העירייה בהוצאות החברה הכרוכות בתכנון וקידום התב"ע החדשה, ובתכנון דרכי הכניסה והיציאה של החניון במתחם לרבות מיקומן (להלן: "הרמפות ו/או מעליות");

והחברה והעירייה מעוניינות להסדיר במסגרת הסכם זה את כל הנוגע לתכנון, שיפוי ומיקום המתקנים המשותפים הנדרשים לביצוע הפרויקט, לרבות: חדר טרנספורמציה, מתקני תקשורת וכד' (להלן: "מתקני התשתית" או "התשתיות"), כל האמור הינו במקרה שהתכנון יחייב רמפות ו/או מעליות ומתקני תשתית משותפים. המבנים, החניון, הרמפות, ומתקני התשתית יכונן להלן יחד: "הפרויקט";

והצדדים מסכימים כי שיתוף הפעולה ביניהם, אשר אינו מהווה שותפות כמשמעותה על פי הדין, נוצר לפרק זמן מוגבל, כמוגדר להלן;

**והואיל** וידוע לצדדים כי הסכם שיתוף פעולה זה כפוף לאישור מוסדות החברה ומוסדות העירייה המוסמכים ;

**לפיכך, הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות הסעיפים הינן לצרכי נוחות בלבד והן לא תשמשנה לצורך פרשנות הסכם זה או תניה מהתניותיו.

**הצהרות הצדדים כדלקמן:**

3. הצדדים מצהירים ומתחייבים בזאת כי התכנית החדשה לא תקודם ללא לוח ההקצאות המוסכם.
4. הצדדים יפעלו במשותף, בתום לב, בשקיפות, ביעילות ובמקצועיות, למימוש מטרת הסכם שיתוף הפעולה, כמפורט בסעיפים 13-14 להלן והכל בהתאם ו/או בכפוף לכל התנאים וההתחייבויות שבהסכם זה.
5. הצדדים מצהירים בזאת כי אין באמור בהסכם שיתוף פעולה זה, כדי לגרוע מכל חובה ו/או זכות שקיימת להם על פי התכניות התקפות ו/או כל תכנית אחרת תקפה החלה על המקרקעין ו/או התכנית החדשה, לרבות מטלת שימור בחלקה 1 בגוש 7445 ו/או כל תנאי הקבוע בהן להוצאת היתר בנייה במקרקעין ו/או מכוחם של הסכמים שנחתמו ו/או יחתמו על ידי מי מהצדדים אל מול העירייה ו/או הועדה המקומית.
6. כי הינם בעלי הידע והיכולת הכלכלית והמקצועית לקיים את התחייבויותיהם על פי הסכם זה.
7. כי אין כל מניעה או הגבלה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותם בהסכם זה ולקיום התחייבויותיהן על פיו.
8. כי לא התקשרו עם צדדים שלישיים בהסכם או הסכמים העשויים למנוע את מימוש הסכם זה.
9. התכנית החדשה תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
10. על פי נספח ג' להסכם זה, לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, כל שטח נוסף במקרקעין, אשר יהיה ביעוד ציבורי כלשהו עפ"י התב"ע החדשה, לרבות כל השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ו/או לשטחים ציבוריים מבונים בתכנית החדשה ירשמו בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין ולא ייחשבו לצורך חישוב זכויות העירייה במקרקעין במסגרת לוח ההקצאות ובמסגרת התב"ע החדשה.
11. ידוע לצדדים כי במועד חתימת הסכם זה, טרם גובש פתרון חניה לפרויקט, לרבות כניסות, מיקומן ותצורה לחניון (רמפה או מעלית) כמו גם מספר התניות.
12. ביחס לתביעה לפי סעיף 197 בגין תכנית מתאר 2650 שחלה על חלק מהמתחם אשר הוגשה על ידי החברה ביום 4.9.2011 (ת.א. 95188/12) בפני וועדת הערר המחוזית במחוז תל אביב (להלן: "התביעה")

– מצהירה החברה ומתחייבת כי התביעה תידחה על ידי החברה, וזאת לאחר אישור התביעה החדשה על ידי הוועדה המקומית או על ידי ועדת הערר או בית המשפט (ככל שיוגש הליך נגד החלטת הוועדה המקומית) וכי ידוע לחברה שהתביעה החדשה לא תפורסם למתן תוקף, אלא לאחר קבלת פסק דין חלוט או החלטה חלוטה הדוחה את התביעה כאמור.

### מטרת הסכם שיתוף פעולה:

13. הצדדים מצהירים כי מטרת הסכם זה הינה שיתוף פעולה בין הצדדים במטרה לקידום התביעה החדשה שתחול על המקרקעין עד לפרסומה למתן תוקף על ידי המוסדות המוסמכים לכך.
14. הסדרת כל הנוגע להשתתפות העירייה בהוצאות החברה הכרוכות בתכנון, הכנת וקידום התביעה החדשה וכן תכנון דרכי הכניסה והיציאה של החניון לרבות מיקומו (רמפות ו/או מעליות), ומיקומו של מתקני התשתיות המשותפים, וזאת ככל שהצדדים יבקשו לתכנן רמפות ו/או מעליות ו/או מתקני תשתית משותפים, כאמור בסעיף 11 לעיל.
- הסדרת תכנון ומתווה להקמה בפועל של הרמפות ו/או המעליות ו/או מתקני התשתית המשותפים, ככל שידרשו לאחר שהתביעה החדשה תפורסם למתן תוקף.

### הוראות לעניין קידום תכנון התכנית החדשה

15. הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה לצורך קידום תכנון התביעה החדשה ופרסומה למתן תוקף, והכל בכפוף לדחיית התביעה על ידי פסק דין חלוט או החלטה חלוטה כאמור לעיל. לשם כך, הצדדים יכינו ויקדמו, במשותף ובהסכמה, את התביעה החדשה ונספחיה מול ועדות התכנון והרשויות עד למתן תוקף של התביעה החדשה.
16. הצדדים יגייסו אנשי מקצוע שייבחרו בהסכמת הצדדים, בנוסף לאנשי מקצוע שכבר גויסו על ידי החברה (להלן: "היועצים") לצורך קידום התביעה החדשה.
17. הצדדים ימנו נציגים לצורך קידום הליכי התכנון. הנציגים ידווחו לצדדים בכל עניין ודבר מהותי הקשור לקידום תכנון הפרויקט.
18. נציגי הצדדים ייפגשו בתדירות הדרושה להכנת וקידום התביעה החדשה ויפעלו במרץ להפקדתה ולקדמה בוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב-יפו (להלן: "הוועדה המקומית") וביתר מוסדות התכנון הרלוונטיים (להלן: "מוסדות התכנון") וזאת כדי לפרסמה למתן תוקף.
19. מובהר ומוסכם בזאת כי תנאי להגשת התכנית החדשה לדיון בהפקדה בפני הוועדה המקומית ולאישור יתר מוסדות התכנון, ככל שיהיו, הינו הסכמת שני הצדדים להגשתה.
20. מובהר כי כל התקשרות עם היועצים, בקשר לקידומה והכנתה של התביעה החדשה, לרבות שכר טרחתם ושלבי התשלום, תיעשה על ידי החברה. לפני חתימה על ההתקשרות עם היועצים, על החברה להעביר לעירייה את זהות היועצים איתם היא מבקשת להתקשר ואת שכר הטרחה המבוקש על ידם, והתקשרות כאמור תעשה בתיאום מראש ובהסכמת הצדדים.

ביחס ליועצים שכבר גויסו על ידי החברה בטרם חתימת הסכם זה, החברה העבירה לידיעת העירייה

את רשימת היועצים ועלויות שכר טרחתם המבוקש. רשימת יועצי הפרויקט שגויסו עד כה ועלויות העסקתם רצ"ב להסכם **בנספח ד'**

21. יובהר כי ככל שתידרש התחייבות לביצוע עבודה נוספת על ידי מי מהיועצים (מעבר לעבודה שבגינה בוצעה ההתקשרות הנוכחית) – הרי שכל המשך התקשרות כאמור או הפסקת התקשרות, תעשה בתיאום מראש בכתב ובהסכמת הצדדים.

ככל שמי מהצדדים ישכור אנשי מקצוע בנוסף לאנשי המקצוע שעליהם הוסכם על פי הסכם זה, הרי שכל צד יישא לבדו בתשלום שכרם של אנשי מקצוע אלו.

22. מוסכם כי החברה תישא בכל העלויות הכרוכות בקידום ובתכנון התכנית החדשה, לרבות הוצאות החלות בגין עניינים הקשורים ו/או הנובעים מהסכם שיתוף פעולה זה, כגון שכ"ט השמאי, שכ"ט יועצים, מודד, מפות ותשריטים וכיו"ב, אשר הוצאו ויוצאו עד לפרסום התב"ע החדשה למתן תוקף (להלן: **"עלויות קידום התב"ע"**). והעירייה תשתתף בהוצאות החברה בגין הוצאותיה בכפוף להוראות סעיפים 20 לעיל וסעיפים 24 – 25 להלן.

23. כל אחד מהצדדים להסכם זה מתחייב לחתום על המסמכים הנדרשים והנחוצים ולהמציא את כל המסמכים והאישורים הנדרשים והנחוצים לצורך ביצוע הוראות הסכם שיתוף פעולה זה וקידום התב"ע החדשה, וזאת תוך 30 ימי מהמועד בו הומצאו המסמכים לאותו צד.

מוסכם כי לאחר פרסום התב"ע החדשה למתן תוקף ולא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד הפרסום כאמור, מתחייבת החברה לרשום בלשכת רישום המקרקעין את חלוקת המקרקעין בהתאם להוראות התב"ע לרבות לוח ההקצאות (בכפוף ולאחר חתימת העירייה על המסמכים הנדרשים) כאמור בסעיפים 9-10 לעיל, והכל על חשבון הצדדים בהתאם לחלקם היחסי במגרשי התמורה בלוח ההקצאות למעט מגרש 200- המגרש בלבונטין 18. (להלן: **"החלק היחסי"**)

24. העירייה תישא בעלויות הכרוכות בקידום ותכנון התב"ע החדשה כאמור לעיל בהתאם לחלקה היחסי, וזאת בקשר להוצאות שהוצאו ויוצאו עד לאישור התב"ע החדשה למתן תוקף, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

עלות תעריפי העירייה **לאדריכל** לצורך תכנון תב"ע מסוג זה הינו עד 80,000 ₪ + מע"מ, העירייה תשתתף בחלקה היחסי עד סך הסכום הנ"ל.

לגבי שאר היועצים שיגויסו וגויסו לרבות שמאי מקרקעין, תישא העירייה בגובה ההוצאות בהתאם לחלקה היחסי בכפוף לתעריפים הקבועים המשולמים ע"י העירייה בהתאם לפרוייקטים דומים בסך של 266,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, בהתאם לנספח ד' (הכולל את שכ"ט האדריכל), והכל בכפוף לאישור ועדות עירוניות מוסמכות כנדרש בדין.

היה וידרשו הצדדים להוצאות נוספות שיוסכמו על הצדדים, יובאו ההוצאות הנוספות לאישור מוסדות העירייה המוסמכים / וועדות עירוניות מוסמכות, כנדרש בדין.

עם אישור ההוצאות הנוספות כאמור לעיל, תישא העירייה בעלות ההוצאות הנוספות, על פי חלקה היחסי.

25. בכל הנוגע להוצאות שהוציאה החברה עד למועד חתימת הסכם זה, ואשר מפורטות בנספח ד' לעיל - מוסכם כי העירייה תשלם לחברה את חלקה היחסי תוך 45 ימי עסקים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה, ובכפוף להמצאת דרישת תשלום מהחברה.

בכל הנוגע להוצאות שיוצאו לאחר החתימה על הסכם זה – מוסכם כי העירייה תשלם לחברה את

חלקה היחסי, בהתאם לאבני הדרך המפורטות להלן:

30% - ישולמו תוך 45 ימים לאחר מועד דיון בהפקדה בוועדה המקומית

40% - ישולמו תוך 45 ימים לאחר הפקדת התבי"ע החדשה.

30% - ישולמו תוך 45 ימים לאחר פרסום התבי"ע החדשה למתן תוקף.

26. יובהר כי כל התשלומים המפורטים בהסכם זה והמועדים לתשלום כאמור לעיל, כפופים להמצאת

דרישת תשלום מאת החברה (קרי: חשבונית עסקה מאת החברה), בצירוף חשבונית/קבלה או קבלה,

בגין התשלומים שבוצעו על ידי החברה, אשר תומצא לידי אגף נכסי העירייה.

ההתחשבות תבצע בהתאם להוראות חוק מוסר תשלומים.

## 27. דרכי הכניסה והיציאה בחניון (רמפות) ומתקני התשתיות המשותפים

27.1 כל צד יהיה רשאי לתכנן ולבצע גישה עצמאית למגרשו.

עם זאת, וככל שבעת הוצאת היתר בניה למתחם יבקשו הצדדים לקדם תכנון וביצוע לגישה

משותפת לחניון, ייחתם ביניהם הסכם לפי העקרונות המנחים הבאים (להלן: "**הסכם**

**הרמפות**"):

27.1.1 הצד הראשון אשר יבקש בקשה להוצאת היתר בניה (להלן:

**הצד הראשון**) מתחייב כדלקמן:

27.1.2 במידה והצד הראשון יהיה מעוניין לבנות את הגישה המשותפת לחניה עם הצד השני,

אזי כתנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה ראשון עפ"י התבי"ע החדשה (לרבות

הריסה, חפירה ודיפון), ייחתם הסכם המסדיר את אופן בניית הרמפות ו/או

המעליות ומתקני התשתית ואת חלוקת וגובה עלויות ההקמה ואופן התשלום כך

שכל צד ישלם את חלקו היחסי בהוצאות תכנון והקמת הרמפה או המעליות או

מתקני התשתית.

27.1.3 ככל שיידרשו להקים מתקני תשתיות משותפים לפרויקט, וכלל שמתקני התשתיות

יוקמו בשטחו של אחד הצדדים בלבד, תערך התחשבות בין הצדדים בגין חלקם

היחסי במגרשי התמורה בלוח ההקצאות למעט מגרש 200 המגרש בלבונטין 18.

בהעדר הסכמה בין הצדדים, מוסכם כי הצדדים יפנו אל יו"ר לשכת השמאים אשר

ימנה גורם מטעמו שיפסוק בנושא.

מובהר ומוסכם כי הוראת סעיף זה תיתווסף להוראות המכרז אשר יפורסם על ידי

העירייה בקשר עם מכירת זכויותיה במקרקעין, ככל שיתפרסם.

27.1.4 צד שיגיש בקשה להיתר בניה, יידרש לחתום עם הצד השני על הסכם לשימוש זמני

בחלקו של הצד השני במקרקעין עליהן תבנה הרמפה ו/או המעלית.

הרמפות ו/או מעליות ומתקני התשתית המשותפים (במידה ומתקנים אלו יהיו

משותפים) ייבנו על פי כל דין ובהתאם לתכנון המאושר, ולכתב כמויות שיאושר על

ידי הצדדים, בהתאם להוראות הסכם הרמפות, ובכפוף לקבלת הצעת מחיר

שתאושר אף היא על ידי שני הצדדים, וזאת כאחד מהתנאים להוצאת היתר הבנייה

הראשון במתחם (לרבות הריסה, חפירה ודיפון).

27.1.5. יובטח רישום זיקת הנאה הדדית בין מגרשי החברה למגרשי העירייה (על קרקעית ותת קרקעית), בהתאם לתשריט מוסכם ובכפוף להוראות התב"ע החדשה אשר תעניק זכות מעבר לרמפות ולמעברים במרתפים להולכי רגל ולכלי רכב שבשטחי החניון וברמפות, באופן שיאפשר להיכנס אל החניון ולצאת ממנו בכל אחד מהמגרשים.  
מוסכם על הצדדים כי רישום זיקות הנאה בפועל יתווסף כאחד מהתנאים לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למגרשי החברה והעירייה.

28. מקום בו נדרשה הסכמת אחד הצדדים למסמך או בקשה הנדרשים לצורך מימוש ההסכם והפרויקט- יוגש אותו מסמך או בקשה להתייחסות הצד השני אשר יתייחס למסמך או לבקשה בתוך פרק זמן סביר ולא יאוחר מחלוף 14 ימי עסקים. במידת הצורך ולפי מהות המסמכים שיוגשו, ניתן יהיה להאריך את מועד התגובה עד ל- 30 ימי עסקים.

### שיפוי

29. מובהר בזאת כי ככל שהוועדה המקומית לתכנון ובניה תחייב את הצדדים או מי מהם לחתום על כתב שיפוי בגין תביעות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין התב"ע החדשה, אזי התחייבות כל אחד מהצדדים כאמור, תתייחס לחלקו היחסי של כל אחד מהצדדים בתחום התב"ע החדשה.

### העברת זכויות

30. חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הסכמה לכל הנאמר בו ותחייב את הצדדים ו/או מי שיבוא מטעמם ו/או במקומם ואם יעבירו זכויותיהם במגרשים או בחלק מהם לאחר (להלן: "הנעבר"). במקרה של העברת זכויות כאמור, מובהר ומוסכם כי הנעבר יקבל על עצמו את כל הוראות הסכם זה. ובלבד שהתקיימו התנאים המצטברים הבאים, כדלקמן:

30.1. בגין כל העברת זכויות ע"י מי מהצדדים תימסר הודעה מפורטת לצד השני, בדבר פרטי העברת זכויות לנעבר, לרבות פרטי הנעבר והמצאת החוזה להעברת הזכויות לנעבר (להלן: "החוזה להעברת הזכויות"), וזאת תוך 14 (ארבע עשרה) ימים מיום חתימת החוזה להעברת הזכויות על ידי הנעבר.

30.2. ככל שמי מהצדדים יעביר את התחייבויותיו וזכויותיו לנעבר, מתחייב הצד המעביר לכלול בכל חוזה להעברת זכויות הוראה מפורשת, לפיה הנעבר קרא את כל הוראות הסכם זה והינו מצהיר, מתחייב ומסכים להן וכי הוא נכנס בנעלי הצד המעביר לצורך מילוי כל התחייבויותיו על פי הוראות הסכם זה באופן מלא ולכל דבר וענין, והחוזה להעברת הזכויות לנעבר יכלול נספח "כתב כניסה לנעליים" בנוסח המסומן כנספח ה' והמצ"ב להסכם זה.

### כללי

31. כל צד רשאי להודיע למשנהו על רצונו לסיים את ההתקשרות בהתאם להסכם זה, וזאת בהינתן שחלפו 5 שנים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה והתב"ע החדשה טרם פורסמה למתן תוקף. במקרה בו תישלח הודעה כאמור, יפגשו הצדדים בניסיון להסכים על מתווה פעולה עתידי.

עמוד 7 מתוך 9

(יסכם ושיתוף פעולה לא תמומש, על אף שהצדדים פעלו בשקידה ראויה תוך מילוי

32. מובהר כי במידה ומטרת שיתוף הפעולה לא תמומש, על אף שהצדדים פעלו בשקידה ראויה תוך מילוי הוראות הסכם זה, לא תהא לכל צד מחויבות כלשהי כלפי משנהו בכל דרך שהיא וכן לא תהיה לצדדים כל טענה ו/או תביעה, האחד כלפי משנהו, בגין כך למעט בגין התשלומים שהוציא מי מהצדדים או שהתחייב להוציא בהתאם לשלבי תשלום שהוגדרו ואכן בוצעה העבודה במלואה או בחלקה עד לשלב בו תסתיים ההתקשרות שבין הצדדים. תשלומים אלו יושבו לצד שנשא בהם בהתאם להוראות ההסכם ואין בהחלטה על סיום ההתקשרות כדי להוות ויתור של צד על זכותו לקבל החזר בגין תשלום שהוא היה זכאי לקבלו בהתאם להוראות הסכם זה.

עד למועד הגשת בקשה להיתר בניה בקשר עם המקרקעין או בחלוף 1 שנה ממועד פרסומה למתן תוקף של התביעה החדשה, המוקדם מביניהם - יהיה רשאי כל אחד מהצדדים לנהוג בחלקו במקרקעין מנהג בעלים עפ"י שיקול דעתו הבלעדי בכפוף לדין, ומבלי לפגוע בהוראות הסכם זה וזכויות הצדדים בתביעה החדשה. בחלוף המועדים האמורים לעיל, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים לנהוג מנהג בעלים במגרשים כהגדרתם לעיל ובהתאם להוראות התביעה החדשה.

### הודעות

33. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה, בעירייה-אגף נכסי העירייה.
34. כל הודעה שיש ליתן בהתאם להסכם זה תהיה בכתב ותשלח לכתובות כאמור במבוא להסכם זה או לכתובת אחרת שמי מהצדדים להסכם זה יודיע עליה בכתב לצד האחר. הודעות תשלחנה באמצעות דואר רשום ו/או בפקס ו/או בדוא"ל ובלבד שהודעות בפקס ו/או בדואר אלקטרוני ייחשבו כנתקבלו אך ורק לאחר אישור טלפוני על קבלתם. הודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה תוך 72 שעות ממשלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
קמע איגוד מקרקעין בע"מ



### אישור עו"ד

אני \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי מורשי החתימה מטעם העירייה וחתמו בפניי על הסכם זה.

חתימה וחותמת עו"ד

תאריך



14/10/2021  
ח' חשון תשפ"ב  
שעה: 12:35

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



398786

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7445 חלקה: 10

הסדר משיטה ישנה	סוג שטר:	01/04/2001	מיום:	8720/2001	הנכס נוצר ע"י שטר:
-----------------	----------	------------	-------	-----------	--------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	261.00

מספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6940 חלקה 20, ספר תל אביב (דף/ספר) 106 דף 51

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26307/2001/1	20/09/2001	מכר	קמע איגוד מקרקעין בע"מ	חברה	51-1415614
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

ולמה אגרה

376  
מס' 1 מתוך 1  
קמ"ע  
אגוד מקרקעין בע"מ

14/10/2021  
ח' חשון תשפ"ב  
שעה: 12:37

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



398796

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7445 חלקה: 11

הכנס נוצר ע"י שטר:	8720/2001	מיום:	01/04/2001	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-----------------

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	264.00

#### המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6940 חלקה 21, ספר תל אביב (דף/ספר) 59 דף 150, ספר תל אביב (דף/ספר) 104 דף 170

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26307/2001/2	20/09/2001	מכר	קמע איגוד מקרקעין בע"מ	חברה	51-1415614
				החלק בנכס	
				בשלמות	

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

ולמה אגרה

1 מתוך 1  
קמע  
אגוד מקרקעין בע"מ

11

14/10/2021  
ח' חשון תשפ"ב  
שעה: 12:36

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



398791

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7445 חלקה: 1

הכנס נוצר ע"י שטר:	8720/2001	מיום:	01/04/2001	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-----------------

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	618.00

#### מספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6940 חלקה 24, ספר תל אביב (דף/ספר) 84 דף 183

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8720/2001	01/04/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	קמע איגוד מקרקעין בע"מ	חברה	511415614
				החלק בנכס	
				150 / 400	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14268/2012/1	22/04/2012	מכר ללא תמורה	קמע- איגוד מקרקעין בע"מ	חברה	511415614
				החלק בנכס	
				250 / 400	

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26517/2010/1	04/07/2010	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
		הערות: "מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/2650ב"	

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

קמע  
מס' 1 מתוך 1  
איגוד מקרקעין בי"מ

12

14/10/2021  
ח' חשון תשפ"ב  
שעה: 12:38

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



398799

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7445 חלקה: 3

הכנס נוצר ע"י שטר:	8720/2001	מיום:	01/04/2001	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	619.00

מספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6940 חלקה 26, ספר תל אביב (דף/ספר) 101 דף 196, ספר תל אביב (דף/ספר) 105 דף 92

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8720/2001	01/04/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	קמע איגוד מקרקעין בע"מ	חברה	5114156-1
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

ולמה אגרה

377  
עמוד מתוך 1  
אגוד מקרקעין בע"מ

13

תאריך: 13/09/2021  
 ז' תשרי תשפ"ב  
 שעה: 13:02

נחמ מס' 362475

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
 גוש: 7445 חלקה: 9

הכנס נוצר ע"י שטר:	8720/2001	מיום:	01/04/2001	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-----------------

**תיאור הנכס**

רשיונות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב-יפו	611.00

**המספרים הישנים של החלקה**

גוש שומה 6940 חלקה 19, ספר תל אביב (דף/ספר) 82 דף 187

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
8720/2001	01/04/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
			החלק בנכס
			בשלמות

**סוף נתונים**

נכס חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עמוד 1 מתוך 1

14

13/09/2021 תאריך  
ז' תשרי תשפ"ב  
שעה: 13:02

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



362476 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7445 חלקה: 2

הסדר משיטה ישנה	סוג שטר:	01/04/2001	מיום:	8720/2001	הנכס נוצר ע"י שטר:
-----------------	----------	------------	-------	-----------	--------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב-יפו	702.00

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6940 חלקה 182, ספר תל אביב (דף/ספר) 85 דף 130

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
8720/2001	01/04/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
			החלק בנכס
			בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

קמע  
אגד מקרקעין מ"מ

עמוד 1 מתוך 1

15

תאריך 13/09/2021  
ז' תשרי תשפ"ב  
שעה: 13:03

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 362478

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 6913 חלקה: 44

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	542.00

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6913 חלקה 36, ספר תל אביב (דף/ספר) 17 דף 114, ספר תל אביב (דף/ספר) 101 דף 78

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
971/1985	14/01/1985	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
			החלק בנכס
			בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26732/2010/1	06/07/2010	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
הערות: "מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/ 2650 ב"			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

קמע  
אוד מסדקעין בנימ  
} 23

עמוד 1 מתוך 1

16

תאריך  
13/09/2021  
ז' תשרי תשפ"ב  
שעה: 13:03

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 362480

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7226 חלקה: 4

הנסח נוצר ע"י שטר:	31397/1995	מיום:	03/08/1995	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

#### תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	1,183.00

#### המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6913 חלקה 86, ספר תל אביב (דף/ספר) 65 דף 5

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
31397/1995/1	03/08/1995	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
			החלק בנכס
			בשלמות

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

קמע  
אגוד מקרקעין בי"מ  
עמוד 1 מתוך 1

17

13/09/2021  
ז' תשרי תשפ"ב  
שעה: 13:03

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



362479

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 6913 חלקה: 51

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב-יפו	1,024.00

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6913 חלקה 33, ספר תל אביב (דף/ספר) 4 דף 282, ספר תל אביב (דף/ספר) 97 דף 35

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
971/1985	14/01/1985	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
			החלק בנכס
			בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26732/2010/1	06/07/2010	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
הערות: "מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/ 2650 ב"			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

קמע  
אגוד מקרקעין בי"מ  
עמוד 1 מתוך 1

18

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

טופס 2 (תקנה 5)

תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 תכנית תע/תמ/ת/ לכוטין 20.22, החשמל 21, א' 23 תל-אביב יפו

מבד יזא										מבד נכוס			תיקעין		
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	שם הבעלים המקבל	יעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש החדש	חלקים במגרש	מספר המגרש המוקצה	ייעוד	שעבודים או זכויות אחרות	החלוקים בבעלות	מספר חברה	שם הבעלים הרשום	שטח החלוקה הקיים	חלוקה	גוש	
		קמת איגוד מקרקעין בע"מ	מגורים	618 מ"ר	1	200	מגורים	אין	1	5114156-1	קמת איגוד מקרקעין בע"מ	618 מ"ר	1	7445	
		קמת איגוד מקרקעין בע"מ	מגורים ומסחר	571 מ"ר	1	100	אזור מסחרי א'	אין	1	5114156-1	קמת איגוד מקרקעין בע"מ	619 מ"ר	3	7445	
		קמת איגוד מקרקעין בע"מ	מגורים ומסחר	573 מ"ר	1	103	אזור מסחרי א'	אין	1	5114156-1	קמת איגוד מקרקעין בע"מ	281 מ"ר	10	7445	
		עיריית תל-אביב יפו	מגורים ומסחר	657 מ"ר	1	101	אזור מסחרי א'	אין	1	5114156-1	עיריית תל-אביב יפו	702 מ"ר	2	7445	
		עיריית תל-אביב יפו	מגורים ומסחר	656 מ"ר	1	102	אזור מסחרי א'	אין	1	5114156-1	עיריית תל-אביב יפו	811 מ"ר	9	7445	
				3,075 מ"ר											



18/11/2020  
 תאריך \_\_\_\_\_  
 410  
 מספר רישיון \_\_\_\_\_  
 אל"ער יהל \_\_\_\_\_  
 שם שטחי המקרקעין \_\_\_\_\_

אגוד סקטוריית בע"מ  
 (R)  
 תאריך

T

יועצים		
בר אוריין אדירכלים	גידי בר אוריין	אדריכל
א. פוקס מדידות ותכנון	אורן פוקס	מבקר מפ"י תת"ג
אגרונום יצחק הל אור גונן עצים וסביבה בע"מ	יצחק הל אור שבתאי גונן	אגרונום
איחוד המודדים דטהמפ	ישי חפץ גטניו	מודד
אלי יהל בע"מ	אליעזר יהל	שמאי
ללצ'וק הנדסה בע"מ	לב ללצ'וק	יועץ תנועה

קמע  
אגוד מקרקעין בני"מ  
9/1

**תב"ע חשמל לבונטין עלויות**

הערות	הוצאה עתידית כולל מע"מ	שולם כולל מע"מ	שולם ללא מע"מ	יועץ/ הוצאה
העירייה משתתפת ב- 80,000 ₪ + מע"מ	0 +	188,591	161,189	תכנון אדריכל
	0	59,960	51,248	מדידות מגרשים ותת"ג איחוד
	0	13,104	11,200	מבקר תת"ג מפ"י פוקס
	0	3,960	3,385	סקר לתיקי מידע (הלאור)
הוצאות עתידיות לפי אומדן משוער לשעות	12,746	37,132	31,737	שמאי טבלאות הקצאה תקנון
	109,629	6,578	5,622	יועץ תנועה
	6,786	21,996	18,800	מודד להגשת תבע, בועה
	1,287	5,148	4,400	סקר ערכיות עצים
		5,318	5,318	אגרות - תיקי מידע , צלוח וכרטה
	18,500	1,500	1,282	הדפסות, צלומים, פלוט הדמיות
	70,364			נספח ביוב ומים
לפי צורך או בקשות נדרשות לתכנון				הוצאות בלתי צפויות
לפי צורך או בקשות נדרשות לתכנון				הנחיות תכנון/וועדות
לפי צורך או בקשות נדרשות לתכנון	18,000			עלויות נלוות שאולי יידרשו כגון איטום, יציבות קרקע, סביבה, נוף וכדומה
	<b>237,312</b>	<b>343,287</b>	<b>294,180</b>	<b>סה"כ שולם</b>

קמע  
אגוד מקרקעין בע"מ

213

21

נספח ה' להסכם שיתוף הפעולה

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

תל-אביב

הנדון: הודעה על העברת זכויות במקרקעין הידועים כחלקות בגוש \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ תל אביב  
ובחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ תל אביב-יפו

וה"ה \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכרת"), הינה בעלת הזכויות הרשומה במקרקעין  
במקרקעין המצויים ברח' \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין");

וביום \_\_\_\_\_ נחתם ביניכם לבין המוכרת הסכם שיתוף פעולה, לקידום תביע  
חדשה שבמסגרתו הוסדרו מערכת היחסים ביניהם בכל הנוגע להשתתפות הצדדים  
בהוצאות הכרוכות בתכנון והכנת התביע החדשה;

וביום \_\_\_\_\_ אנו, הח"מ, \_\_\_\_\_ (ת.ז. \_\_\_\_\_), ו- \_\_\_\_\_  
(ת.ז. \_\_\_\_\_), חתמנו על חוזה מכר לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין עם  
המוכרים (להלן: "מקבלי ההעברה");

ובהתאם להוראות סעיף 29 להסכם שיתוף הפעולה, על כל מאן שהוא אשר רוכש את זכויות  
המוכרים להצהיר ולהתחייב כלפי הצד השני להסכם שיתוף הפעולה, כדלקמן;

אנו מקבלים בזאת על עצמנו, את כל החובות וההתחייבויות של המוכרת על פי הסכם שיתוף הפעולה, על  
כל נספחיו, אנו מסכימים להיכנס בנעלי המוכרת לכל דבר ועניין ביחס להסכם שיתוף הפעולה ומתחייבים  
בזאת למלא אחר כל תנאי הסכם שיתוף הפעולה.

\_\_\_\_\_  
(מקבלי ההעברה)

אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני חברת ח.פ.  
\_\_\_\_\_ ע"י מורשי החתימה מטעמם, ולאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות זהות חתמו בפני על בקשה זו.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

120\428\2018

קמע  
אגוד מקרקעין בי"מ

33

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 6א למכרז – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ולעניין העדר קרבה משפחתית

## נספח 6א למכרז

### תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ולעניין העדר קרבה משפחתית

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה

צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כ \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_

(תפקיד) (שם המשתתף)

2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה, לחתום ולהתחייב בשם המשתתף בכל הקשור להגשת הצעת המשתתף.

#### לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים

3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

המשתתף או בעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות מטעם המשתתף;

המשתתף או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות, וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד הגשת ההצעות למכרז.

המשתתף או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד הגשת ההצעות למכרז.

"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "החוק").

"הורשעו" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק - מי שהורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.202.

"עבירה" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק.

4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המשתתף.

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף והוא מקיים אותן.

(במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

המשתתף מעסיק פחות מ-100 עובדים.

המשתתף מעסיק 100 עובדים לפחות או יותר.

(במקרה שהמשתתף מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

המשתתף מתחייב כי ככל שיזכה במכרז, יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמקרה הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

המשתתף התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו, הוא פעל ליישומן.

המשתתף מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות וזאת בהתאם לסעיף 2ב(ד) לחוק.

## לעניין העדר קרבה משפחתית

5. הנני מצהיר בזאת, כי עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

סעיף 122א(א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע, כדלקמן: "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה; לענין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

סעיף 174א' לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע, כדלקמן: "פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעונין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה."

6. בהתאם לכך הנני מצהיר, כדלקמן:

6.1. בין חברי מועצת העירייה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.

6.2. אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.

6.3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד בעירייה.

7. ידוע לי, כי הצעתי עלולה להיפסל אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפניי במשרדי אשר ברחוב \_\_\_\_\_ בישוב/עיר \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ /המוכר/ת לי באופן אישי, והמורשה חתימה לעניין תצהיר זה אצל המשתתף במכרז \_\_\_\_\_ מספר מזהה \_\_\_\_\_, והמוסמך ליתן תצהיר זה מטעמו, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

**חלק ב' של המכרז**

**חוזה החכירה**

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 7 למכרז - נוסח חוזה החכירה

# ח ו ז ה

שנתם בתל אביב יפו ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2024

## ב י נ

עיריית תל-אביב יפו ("העירייה" ו/או "המחכיר")  
שכתובתה לצורך חוזה זה:  
אבן גבירול 69, תל-אביב יפו 64162

### מצד אחד;

## ל ב י נ

(\_\_\_\_\_) ("החוכר")<sup>1</sup>  
שכתובתו לצורך חוזה זה:

### מצד שני;

- הואיל** ועל פי הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, העירייה זכאית להירשם כבעלים של מגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (להלן-"המגרשים").
- הואיל** והעירייה פרסמה מכרז להחכרת המגרשים (למעט החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים) ולמתן שירותי בנייה ביחס לשתי יחידות העירייה שיבנו על החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים;
- הואיל** והחוכר הגיש הצעה במכרז;
- הואיל** והעירייה קבעה כי הצעת החוכר הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' \_\_\_\_\_ של ועדת המכרזים בעירייה, בישיבה מס' \_\_\_\_\_ שהתקיימה בתאריך \_\_\_\_\_, לחודש \_\_\_\_\_, שנת \_\_\_\_\_ ובהתאם להחלטה מס' \_\_\_\_\_ של מועצת העירייה, מישיבה מס' \_\_\_\_\_, שהתקיימה ביום \_\_\_\_\_;
- הואיל** והעירייה תהא מוכנה להחכיר לחוכר את המגרשים (למעט החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים) בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהחוכר ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;
- הואיל** וברצון החוכר לחכור את המגרשים (למעט החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים) 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 החוכר 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 (למעט הוראות התביע) אזי הוראות החוזה תגברנה, אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם בכתב על ידי כל הצדדים לחוזה.

<sup>1</sup> במקרה של יותר מחוכר אחד יירשם כי אחריותם "ביחד ולחוד"

	<b>הגדרות</b>	1.7
למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:		
	<b>הגדרות</b>	1.8
למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:		
כל החוקים, התקנות, הצווים, הכללים, המנהגים, הפקודות, התקנים, הצווים המנהליים בישראל, תוכניות או תוכניות דרך כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, כפי שיתוקנו ו/או ישתנו מעת לעת;	<b>"דין"</b>	1.8.1
מבנה/מבנים בשטח בנוי בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותן ניתן לנצל במגרשים על פי התב"ע;	<b>"הבניין"</b>	1.8.2
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו;	<b>"הועדה המקומית"</b>	1.8.3
החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים, החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים, המהווה 3.59% מהמגרשים.	<b>"החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים"</b>	1.8.4
לשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו;	<b>"הלשכה"</b>	1.8.5
מגרשים 101 ו-102 לפי תוכנית תא/מק/101 ו-102 לבונטין החשמל שכוללים את חלקות 2, 9 בגוש 7445;	<b>"המגרשים"</b>	1.8.6
מהנדס עיריית תל אביב-יפו;	<b>"המהנדס"</b>	1.8.7
החלק היחסי במגרשים המוחכר לחוכר, המהווה 96.41% מהמגרשים.	<b>"המוחכר"</b>	1.8.8
המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז;	<b>"המועד הקובע"</b>	1.8.9
מכרז פומבי מס' 14/2024 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;	<b>"המכרז"</b>	1.8.10
מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו;	<b>"המנהל"</b>	1.8.11
הסכם שירותי הבנייה <b>נספח מס' 8</b> למכרז ונספחיו.	<b>"הסכם שירותי הבניה"</b>	1.8.12
הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין העירייה לבין בעלי הזכויות במגרשים 100 ו-103 לפי תא/מק/4817 שהעתק הימנו מצ"ב <b>כנספח מס' 6</b> .	<b>"הסכם שיתוף הפעולה"</b>	1.8.13
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 מדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש;	<b>"הפרשי הצמדה למדד"</b>	1.8.14
כל תוכנית בניין עיר החלה על המוחכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות מק/תא/4817 לבונטין החשמל שאושרה למתן תוקף ביום 13.4.2022 (י.פ. 10444).	<b>"התב"ע"</b>	1.8.15
התשריט המצורף כנספח 1א' לחוזה, שגבולות המגרשים מסומנים עליו בקו שחור מעובה (לצרכי זיהוי ואיתור בלבד);	<b>"התשריט"</b>	1.8.16
חוזה זה;	<b>"חוזה החכירה"</b>	1.8.17
2 יחידות הדיוור שהחוכר יבנה עבור העירייה על החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים בהתאם להסכם שירותי הבניה.	<b>"יחידות העירייה"</b>	1.8.18

- 1.8.19 "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד הקובע (כלומר מדד חודש \_\_\_\_\_ שנת 2024, אשר פורסם ביום 15 לחודש \_\_\_\_\_ (או בסמוך לכך) שנת 2024 ;
- 1.8.20 "מדד חדש" - המדד המחירים לצרכן הידוע לפני ביצוע תשלום כלשהו על פי חוזה זה ;
- 1.8.21 "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 8% (שמונה אחוזים) בחישוב חודשי ;
- 1.8.22 "ריבית הפיגורים" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 15% בחישוב חודשי ;
- 1.8.23 "שירותי הבניה" - מכלול השירותים שהיזם מחויב להעמיד לעירייה בהתאם להוראות המכרז, ובכלל זה לפי הוראות הסכם שירותי הבניה, לצורך בנייתן של יחידות העירייה, לרבות תכנון, רישוי, בנייה, אחריות בדק, רישום הבית המשותף ורישום זכויות העירייה ביחידות העירייה.
- 1.8.24 "תכנית בניין עיר חדשה" - כל תכנית בניין עיר אשר ניתן לה ו/או יינתן לה תוקף כדין, אשר מכוחה ניתן לנצל זכויות בנייה, או שימושים, אשר אינם כלולים במטרת החכירה ;
- 1.8.25 "תכנית עיצוב אדריכלי" - תוכנית העיצוב האדריכלי הנדרשת (ככל שנדרשת) בהתאם להוראות התב"ע.
- 1.8.26 "תקופת החכירה" - תקופה של 98 שנים, ממועד חתימת חוזה החכירה ונספחיו, על ידי העירייה ;
- 1.8.27 "תקופת החכירה הנוספת" - תקופה של 98 שנים מתום תקופת החכירה ;
- 1.9 העירייה מצהירה, כי היא זכאית להירשם כבעלים של המגרשים (ובכלל זה של המוכר) וזאת מכח הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בתוכנית מק/תא/4817 לבונטין החשמל.
- 1.10 העירייה מצהירה, כי בינה לבין בעלי הזכויות במגרשים 100 ו- 103 לפי תכנית תא/מק/4817 נחתם הסכם שיתוף הפעולה, שנועד להסדיר את שיתוף הפעולה ביניהם בנוגע לקידום התכנון והבינוי במגרשים שהם בעלי הזכויות בהם.
- 1.11 העירייה מצהירה, כי בכפוף להסכם שיתוף הפעולה, זכויותיה במוכר חופשיות ונקיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט כאלו שנרשמו לטובת החוכר ו/או בגין זכויות החוכר ו/או מי מטעמו.
- 1.12 העירייה מצהירה, כי הצעת החוכר נבחרה כהצעה הזוכה במכרז, וזאת 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 \_\_\_\_\_.

## 2. הצהרות החוכר

- החוכר מצהיר בזה כדלקמן :
- 2.1 החוכר מצהיר, כי ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את המוכר ואת הבנוי עליו, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.
- 2.2 החוכר מצהיר, כי בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למוכר אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המוכר, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים, וכן בדק את כל אפשרויות הבניה על המוכר ואת כל ההגבלות הנוגעות לביצוע הבניה על המוכר, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או תוכניות עיצוב אדריכליות ו/או כל דין.
- 2.3 החוכר מצהיר, כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במוכר ומצא כי המוכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא לשביעות רצונו המלאה, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באשר למוכר, והוא מוותר באופן מפורש על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו בנוגע למוכר ו/או לאפשרויות השימוש בו ו/או לליעוד ו/או בקשר לזכויות העירייה בו ו/או בקשר למצבו הפיזי ו/או הרישומי ו/או התכנוני ו/או המשפטי (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור טענות שעניינן זיהום בקרקע או מי תהום).

- 2.4 החוכר מצהיר, כי הוא מודע לכך שהחלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים איננו מהווה חלק מהמוכר וכי הזכויות בו נותרות בידי העירייה, למטרת הקמת של יחידות העירייה בהתאם לקבוע במכרז ובכלל זה בהסכם שירותי הבנייה.
- 2.5 החוכר מצהיר, כי בדק את כל המשמעויות הכרוכות בהקמת יחידות העירייה וקיום כל יתר התחייבויותיו לפי הסכם שירותי הבנייה, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בהקשר זה, ובכלל זה בגין כל השפעה שתהא לקיום התחייבויותיו לפי הסכם שירותי הבנייה על מימוש זכויותיו במוכר.
- 2.6 החוכר מצהיר, שקרא את כל הוראות הסכם שיתוף הפעולה וכי הינו מסכים להן וכי חתימתו על חוזה חכירה זה (לרבות הסכם שיתוף הפעולה המצ"ב **כנספח 6** וההודעה על העברת זכויות המצ"ב **כנספח 7**) מהווה הסכמה לכך שהוא נכנס בנעלי העירייה בכל הנוגע להסכם לשיתוף הפעולה באופן מלא ולכל דבר ועניין.
- 2.7 החוכר מצהיר, כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
- 2.8 החוכר מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המוכר הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או מי מטעמה אחראים על דיוקם או על שלמותם, וכי הוא מתקשר בחוזה זה אך ורק על סמך בדיקותיו העצמאיות כאמור לעיל.
- 2.9 החוכר מצהיר, כי ידוע לו שאין בעובדה שהעירייה היא המחכיר, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה במוכר ו/או כדי לייתר או להמעיט מהצורך לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במוכר ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.
- 2.10 החוכר מצהיר, כי הינו בעל האמצעים הפיננסיים הנדרשים לשם התקשרות בחוזה זה ועמידה בתנאיו, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה.
- 2.11 החוכר מצהיר, כי התחייבותו לשלם את מלוא התמורה ולבצע את כל יתר התחייבויותיו והתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועדים הקבועים בחוזה זה, הינה מוחלטת ובלתי מותנית בקבלת מימון מאת "המוסד הפיננסי המממן" (כהגדרתו להלן) או מאת גורם אחר כלשהו.
- 2.12 החוכר מצהיר, כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת כלשהי (בין בחוזה ובין בדין) להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי הוראותיו ולקיום ההתחייבויות החלות עליו על פי החוזה, במלואן ובמועדן, וכי (ככל שהחוכר הוא תאגיד) חתימתו על חוזה זה וביצוע האמור בו הם בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו והתקבלו אצלו כל ההחלטות והאישורים הנדרשים לשם לכך.
- 2.13 החוכר מתחייב, כי הוא יבטח את המוכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוכר.
- 2.14 החוכר מצהיר, כי ידוע לו שבתום תקופת החכירה, המוכר יחזור לרשות המחכיר מבלי שהחוכר יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמחכיר בגין השקעותיו של החוכר במוכר, לרבות כל הבנוי והנטוע במוכר.
- 2.15 החוכר מתחייב, כי ירשום זיקת הנאה לטובת הציבור, על כל חלק במוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות התב"ע ו/או בתכנית בניין עיר חדשה וזאת, ללא כל תמורה מכל מן וסוג שהוא לחוכר ו/או למי מטעמו.
- 2.16 החוכר מתחייב, כי להבטחת ביצוע האמור בסעיף 2.15 לעיל, יפקיד בנאמנות, בידי היועץ המשפטי לעירייה או בידי המנהל, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח 2א'** לחוזה זה. העירייה תהיה זכאית לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר, אם לא תרשם על ידי החוכר זיקת הנאה כאמור וזאת, לאחר חלוף תשעים (90) ימים, מיום דרישת העירייה בכתב לביצוע הרישום.
- 2.17 החוכר מתחייב, כי יחתום על חוזה חכירה ו/או כל מסמך אחר עם חברת החשמל לישראל ו/או חברת הבזק ו/או כל רשות מוסמכת אחרת בהתאם להנחיות העירייה, בכל הקשור לחדר שנאים אשר יוקם על ידו במגרשים ו/או חדר בזק שיוקם על ידו במגרשים ו/או כל מבנה אשר הוקם על ידו בהתאם להוראות המכרז ונספחיו, אותו יש למסור לרשות מוסמכת.
- 2.18 סעיף זה על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

.3

### התחייבויות החוכר

- 3.1 החוכר מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 7 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.
- 3.2 החוכר מתחייב, על אחריותו ועל חשבונו, לבצע ולהשלים את בניית הבניינים במגרשים ללא דיחוי.
- 3.3 החוכר יבצע על אחריותו ועל חשבונו, בשיתוף פעולה עם בעלי הזכויות במגרשים 100 ו-103, את הפרצלציה של המגרשים ואת רישומם כיחידה רישומית נפרדת או כשתי יחידות רישומיות נפרדות.
- 3.4 רישום המוחכר על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת הפרצלציה ורישום המגרשים כיחידה רישומית נפרדת או כשתי יחידות רישומיות נפרדות ורק לאחר השלמת הבנייה של הבניינים במגרשים וקבלת תעודות גמר בגינם.
- לעניין סעיף קטן זה, השלמת הבניה משמע קבלת אישור כי כל הבניין שייבנה בחלקה (על כל חלקיו) ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ולתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו - 2016 (להלן: "תקנות התכנון והבניה").

.4

### תקופת החכירה

- 4.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר לתקופת החכירה.
- 4.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, ניתנת לחוכר זכות ברירה (אופציה), לחכור את המוחכר לתקופה נוספת של 98 שנים, החל ממועד תום תקופת החכירה (להלן-"תקופת החכירה הנוספת"), בתנאים ובתמורה שיהיו נהוגים אצל המחכיר באותה עת.
- ביקש החוכר לממש את זכות הברירה (אופציה), יודיע על כך בכתב למחכיר, לא יאוחר משה (6) חודשים, לפני מועד תום תקופת החכירה וימלא אחר כל התנאים שיהיו נהוגים בעירייה באותו המועד, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים מראש בגין תקופת החכירה הנוספת.
- 4.3 לא התמלאו התנאים לחידוש החכירה ו/או לא חודשה תקופת החכירה על ידי המחכיר, מכל סיבה שהיא, תבוא תקופת החכירה לידי סיום ביום \_\_\_\_\_, ויחולו הוראות סעיף 18 לחוזה זה על סיום תקופת החכירה.

.5

### התמורה

- 5.1 בתמורה להחכרת המוחכר למשך תקופת החכירה, ישלם החוכר לעירייה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, כפי שנקבע בהצעת החוכר למכרז (נספח מס' 5) ("התמורה הכספית"); ובנוסף לכך יעניק לעירייה את שירותי הבנייה על פי הסכם שירותי הבנייה, וישלם לעירייה את סכום המע"מ על רכיב התמורה המשולם כאמור בדרך של שירותי בנייה, וזאת ללא תשלום מאת העירייה (גם לא של המע"מ החל על שירותי הבנייה שיוענקו על ידי החוכר לעירייה).
- 5.2 התמורה הכספית תשולם על ידי החוכר לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
- 5.2.1 במעמד חתימתו של החוכר על חוזה זה, ישלם החוכר לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד (שיחושבו כאמור בס"ק 1.8.14 לעיל) ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום הראשון").
- 5.2.2 תוך 60 ימים ממועד חתימתו של החוכר על חוזה זה, ישלם החוכר לעירייה באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה, בסך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד (שיחושבו כאמור בס"ק 1.8.14 לעיל) וכן בתוספת ריבית בגין התקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום השני").
- 5.3 מס ערך מוסף בגין רכיב התמורה המשולם בדרך של שירותי בנייה ישולם על ידי החוכר בד בבד עם ביצוע התשלום השני כאמור בס"ק 5.2.2 לעיל.
- 5.4 לא שילם החוכר במועד את התשלום האמור בס"ק 5.2.2 ו/או בס"ק 5.3 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם החוכר לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד לעיל וכן בתוספת ריבית פיגורים בגין התקופה שלמן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל לעירייה. למען הסר ספק מובהר, כי חיוב החוכר בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 5.5 העירייה מצהירה, כי היא מלכ"ר.

- 5.6 מס ערך מוסף כחוק יתווסף לתשלום התמורה וישולם על ידי החוכר לעירייה יחד עם כל אחד מתשלומי התמורה ובמועד תשלומם. מס ערך מוסף בגין רכיב התמורה המשולם בדרך של שירותי בנייה ישולם בד בבד עם ביצוע התשלום השני כאמור בס"ק 5.3 לעיל. לעניין זה מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם החוכר הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.
- 5.7 העירייה תנפיק לחוכר עד למועד הקבוע בחוק לדיווח התשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ. טופס עסקת אקראי בגין רכיב התמורה המשולם לעירייה על דרך של שירותי בנייה יונפק לזוכה כנגד תשלום המע"מ החל על רכיב זה.
- 5.8 למען הסר ספק מובהר, כי אם רשויות המס ייקבעו כי שווי שירותי הבנייה גבוה מהשווי עליו תדווח העירייה, באופן שיגדיל את סכום המע"מ שחל על רכיב התמורה המשולם בדרך של שירותי בנייה, אזי החוכר ישלם לעירייה גם את התוספת לסכום המע"מ, כנגד טופס עסקת אקראי.
- 5.9 למען הסר ספק מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם החוכר הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.
- 5.10 למען הסר ספק מובהר, אין בביצוע התשלומים הנקובים בסעיף זה לעיל בכדי להוות תשלום תמורה כלשהיא לעירייה, בגין תקופת החכירה הנוספת.

## 6. מטרת החכירה

- 6.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר למטרות המותרות בהתאם לתב"ע (להלן-"**מטרת החכירה**").
- 6.2 החוכר חוכר את המוחכר למטרת החכירה בלבד. החוכר, בין בעצמו ובין על ידי אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר.
- 6.3 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 7. דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה

- 7.1 החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוחכר) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.
- "**שינוי מטרת החכירה**", משמעו בחוזה זה, תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, על אלו הכלולים במטרת החכירה, לרבות, אך לא רק, תוספת זכויות בניה/קיבולת בניה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים בגין כל שינוי של תוכנית בניין העיר ו/או בגין כל הקלה ו/או שימוש חורג כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ו/או בגין כל שינוי תכנוני אחר, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, אשר יאושרו כדין החל מהמועד הקובע, לרבות כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של החלקה או חלק ממנה, עם חלקות נוספות.
- 7.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 7.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("**הבקשה לשינוי מטרת החכירה**").
- 7.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוחכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוחכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, לגבי המגרש, באופן המפורט בסעיף 7.6 להלן ("**דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה**").
- 7.4 להבטחת תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד החוכר, תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת המחכיר על הסכמתו לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת המחכיר להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות בנקאית על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף כנספח 8 לחוזה זה, בכפוף לשינויי נוסח שהעירייה תהא רשאית להורות עליהם ("**הערבות הבנקאית**"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- 7.5 הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר ע"י המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, ע"י החוכר, של דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.
- 7.6 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו כדלקמן:

7.6.1 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, שיהווון בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה שממועד אישור כדן על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, של כל היתר ו/או רישיון שיינתנו לחוכר, בגין שינוי מטרת החכירה ועד למועד תום תקופת החכירה.

**"עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה"** משמעו, ההפרש בין שווי המגרש על פי מטרת החכירה, לבין שווי המגרש על פי מטרת החכירה החדשה, נכון למועד אישור כדן של היתר הבנייה ו/או של היתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.

**"מטרת החכירה החדשה"**, סך כל קיבולת הבנייה ומספר הקומות, שניתן לבנות על המגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה ו/או כל השימושים המותרים במגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה.

#### **מנגנון לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה**

7.6.2

7.6.2.1 החוכר מתחייב לפנות למחכיר, בכתב, עד ולא יאוחר מתום שבעה (7) ימים ממועד אישור כדן של כל היתר ו/או רישיון שיינתן לחוכר בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, בבקשה לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה.

7.6.2.2 לצורך קביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, ימונו ע"י המחכיר שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך רשימה שתומצא לחוכר על ידי המחכיר. החוכר יודיע למחכיר בכתב, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הרשימה מן המחכיר, את שמות שני שמאי המקרקעין.

7.6.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 7.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים.

7.6.2.4 עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, תהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).

7.6.2.5 עלה הפער בין שתי הערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו למחכיר, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 7.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך רשימת שמאי המקרקעין שתומצא על ידי המחכיר. שמאי זה יכריע לגבי עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.

היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן הערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, תיקבע עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, תיקבע עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.

7.6.2.6 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס שכ"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 7.6.2.2 לעיל.

7.6.2.7 במהלך ביצוע הערכה על ידי שמאי המקרקעין ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) יום ממועד מינוי שמאי המקרקעין על ידי המחכיר, ובכל מקרה, טרם קביעת השווי על ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר, טיעונים מטעמו לגבי שווי המגרש. המחכיר יעביר לשמאי המקרקעין טיעונים אלו בצירוף תגובת המחכיר לטיעוני החוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל שמאי המקרקעין.

- 7.6.2.8 המחכיר יישא במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוזז מדמי החכירה המהוונים.
- 7.6.3 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 7.6.2 לעיל.
- 7.6.4 לא שילם החוכר את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 7.7 החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה וזאת בכפוף לקבלת אישור מוסדות התכנון כנדרש על פי כל דין, ככל שיש בכך צורך.
- 7.8 בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מראש, ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום זה, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.
- מובהר, כי היטל השבחה שיחול בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה, אם יחול, ישולם ע"י המחכיר.
- 7.9 התחייבויות החוכר על פי סעיף 7 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 8. תכנית בניין עיר חדשה**
- 8.1 החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לאישור תוכנית בניין עיר חדשה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוכר) מראש ובכתב (להלן - "שינוי תוכנית בניין העיר").
- 8.2 המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי תוכנית בניין העיר.
- 8.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתינתן, לשינוי תוכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.
- 8.4 ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתוכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 7 לעיל ויחולו בקשר לכך כל הוראות סעיף 7.6.2 לעיל, בשינויים המחוייבים.
- 8.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 9. רישום החכירה**
- 9.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, לרבות השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר בגין שני הבניינים ולאחר ביצוע הפרצלציה ורישום המגרשים כיחידה רישומית נפרדת או כשתי יחידות רישומיות נפרדות בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר ע"ש החוכר בלשכת רישום המקרקעין.
- 9.2 מובהר, כי רישום הזכויות החכירה כאמור ס"ק 9.1 לעיל יהיה רק ביחס למוחכר (כלומר 96.41% מהזכויות במגרשים) ולא ביחס לחלקה היחסי של העירייה במגרשים.
- 9.3 החוכר מתחייב לרשום את הבניינים שייבנו על המגרשים כבית משותף או כשני בניינים משותפים ובהמשך לכך לרשום את זכויותיהם של מי שרכשו ממנו יחידות בנויות בבניינים בלשכת רישום המקרקעין, והכל במועדים ובתנאים הקבועים בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. מסמכי רישום הבית המשותף יהיו טעונים את אישורה וחתימתה של העירייה. העירייה תהיה רשאית לדרוש מאת החוכר שיעמיד לה ערבות בנקאית בנוסח שיקבע על ידה בסכום של עד 200,000 ₪ להבטחת התחייבויותיו על פי סעיף קטן זה, וזאת כתנאי לקבלת אישור אכלוס לבניינים.
- 9.4 לאחר רישום הבניינים כבית משותף, העירייה תרשם כבעלת מלוא הזכויות בשתי תתי החלקות שיהוו את יחידות העירייה (על צמידויותיהן), וכי ביחס לתתי חלקות אלה לא יוקנו לחוכר או למי

- למטעמו זכויות כלשהן; כך שרישום זכויות החכירה על שם החוכר יהיה ביחס לכלל תתי החלקות בבית המשותף, למעט שתי תתי החלקות שיהיו את שתי יחידות העירייה (על צמידויותיהן).
- 9.5 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החוכר אחראי על חשבונו להכנת כל המסמכים הדרושים לרישום הבניינים בבית משותף או כשני בניינים משותפים ולרישום זכויות החכירה במוחכר על שמו ולרישום זכויות הבעלות בשתי יחידות העירייה על שמה של העירייה כאמור לעיל, והמצאתם של המסמכים האמורים לעירייה לצורך חתימתה עליהם, וכן אחראי החוכר על חשבונו על ביצוע כל פעולות ההעברה והרישום, לרבות פתיחת התיק בלשכה לשם רישום זכויות החכירה ו/או רישום הערות אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך, הכול במועדים הקבועים בחוזה, ולהכין את כל התשריטים, ככל שנדרש כשהם ערוכים על ידי מודד מוסמך ומעודכנים לחצי השני האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר או חידוש רישום המוחכר, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.
- 9.6 החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוחכר כאמור.
- 9.7 שטר החכירה לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח מס' 5**. שטר החכירה ייחתם על ידי העירייה, במועד חתימת העירייה על חוזה זה אולם יימסר לחוכר רק לאחר קיום התנאים לרישום החכירה המוגדרים בסעיף 9.1 לעיל.
- 9.8 במקרה בו החוכר לא יבצע את רישום זכות החכירה במוחכר כאמור לעיל, למרות דרישתו של המחכיר לבצע את הרישום הנ"ל, רשאי המחכיר אך לא חייב, לאחר תום שלושים (30) ימים מועד דרישתו, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר. החוכר מתחייב לשלם למחכיר תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתו את כל הוצאות בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש לו. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.
- 9.9 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח א2**. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) ימים לביצוע הרישום בעצמו.
- 9.10 המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, בתנאי שהחוכר יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת תוך שלושים (30) ימים מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.
- 9.11 בד בבד עם רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, תרשם הערת אזהרה על זכויותיו לטובת העירייה, אשר תבטיח שלא תבוצע על ידו העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין שלא בהתאם לקבוע בסעיפים 12.3 ו-12.4 להלן.
- 9.12 התחייבויות החוכר על פי סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
10. **מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים**
- 10.1 במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדיון, או במועד שנקבע ע"י המחכיר בחוזה זה, לפי העניין וכן החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.
- 10.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החוכר יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, ככל שאלה חלים על המוחכר ללא קשר למועד הקובע ו/או למועד ביצוע העבודה. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח ובניה יערך כדלקמן:
- 10.2.1 חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, יחול בגין מלוא שטח המוחכר ובגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבניה, לרבות המפלסים התת קרקעיים של החניון.
- 10.2.2 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יוותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי המחכיר או על ידי אחרים.

- 10.2.3 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יינתן זיכוי בגין מבנים, מכל סוג ומין, שהיו במוחכר קודם להוצאתו של היתר בניה על ידי החוכר.
- 10.2.4 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבנייה ושטח המוחכר, יחול על חוכר, במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.
- 10.2.5 למען הסר ספר, כל עבודות פיתוח שתבוצענה, אם תבוצענה, על ידי החוכר מכל סיבה שהיא, לא תגרענה מחובתו של החוכר, לשלם אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז בגין מלוא שטח המוחכר.
- 10.3 מס שבח אם יחול – יחול על העירייה וישולם על ידה.
- 10.4 תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימה חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.
- 10.5 למען הסר ספק, כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המוחכר ו/או המוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר, מיד עם דרישת המוחכר בכתב לכך.
- 10.6 אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על המוחכר 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 החוכר וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלום תחול על העירייה.
- 10.7 סעיפים 10.1 – 10.6 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 10.8 היטל השבחה בגין התב"ע, ככל שיחול, יחול על העירייה ויוסדר בין העירייה כבעלת הקרקע לבין הועדה המקומית.

#### 11. הערת אזהרה

- 11.1 לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 11.2 להלן.
- 11.2 העירייה מסכימה בזה כי רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל, כולל מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל וחתימת העירייה על חוזה זה, ובכפוף לאמור בסעיף 11.3 להלן, יהיה החוכר רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו. הערת האזהרה תרשם על חלקות המקור, מכוחן הוקנו לעירייה הזכויות במגרשים על פי תכנית תא/מק/4817, כלומר חלקות 2, 9 בגוש 7445.
- 11.3 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד החוכר בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח 2א'** לחוזה זה ופרוטוקול בנוסח **נספח 2ב'** לחוזה זה, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. החוכר מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה למגרשים 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 החוכר ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

#### 12. העברת זכויות החוכר/שעבודן/המחאתן

- 12.1 החוכר 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.
- 12.2 **נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה**
- 12.2.1 על אף האמור בסעיף 12.1 לעיל, אם יחפוץ החוכר ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("המוסד הפיננסי") לצורך החכרת המוחכר ומימון הקמת הבניינים במגרשים ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה, אזי תחתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתה), בכפוף לפירעון התשלום הראשון בפועל, על ידי החוכר לעירייה, במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים **המצטברים** הבאים:
- 12.2.1.1 התשלום הראשון ישולם באמצעות הון עצמי, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי החוכר;
- 12.2.1.2 כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח **נספח מס' 3** לחוזה זה וייחתם רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל וחתימת העירייה על חוזה זה;
- 12.2.1.3 כל תשלום מהמוסד הפיננסי על חשבון התמורה ישולם ישירות לעירייה;

- 12.2.1.4 המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, לאחר קבלת כתב התחייבות העירייה כאמור לעיל, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה כתב הסכמה בנוסח אשר יסוכם בין העירייה לבין המוסד הפיננסי ליחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור ;
- 12.2.2 החוכר 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 במועדים הקבועים בחוזה זה על ידי החוכר, ו/או לביטול חוזה זה על ידי החוכר, והחוכר ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.2.3 אי העמדת מימון בגין תשלום התמורה, או חלקה, או עיכוב בהעמדת המימון, או חלקו, עקב היות המגרש תפוס על ידי צד ג', לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועדים הקבועים בהסכם זה על ידי החוכר, ו/או לביטול חוזה זה על ידי החוכר, והחוכר ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.3 לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל על ידי החוכר לעירייה על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה החוכר רשאי להעביר לצד שלישי ("הנעבר"), את זכויותיו והתחייבויותיו ו/או חלקן על פי חוזה זה, במלואן או בחלקן, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר** :
- 12.3.1 החוכר עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד ;
- 12.3.2 הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 11.3 לעיל, חתום על ידי הנעבר ;
- 12.3.3 ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות החוכר, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב ;
- 12.3.4 ככל שהעברה תתבצע לפני השלמת הבנייה (כהגדרתה בסעיף 3.3 לעיל) אזי החוכר ישלם לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה בשיעור של 8% (שמונה אחוזים) מסכום התמורה שהחוכר יקבל מהנעבר בגין ההעברה, בתוספת מע"מ כדין.
- 12.3.5 האמור לעיל בסעיף 12.3 זה יחול, עד מועד רישום החכירה במוחכר על שם החוכר.
- 12.4 על אף האמור בסעיף 12.3 לעיל, בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה על פי מסמכי המכרז וחוזה החכירה וקיום כל התחייבויות החוכר כלפי העירייה והוצאת היתר בנייה לבניין, מכירת יחידות בנויות בבניינים בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה ולא טעונה תשלום דמי הסכמה כאמור בסעיף 12.3.4 לעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי :
- 12.4.1 רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת רוכשי יחידות בנויות ו/או לטובת מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות יתאפשר רק ביחס לזכויות החכירה של החוכר (ולא ביחס לזכויות הבעלות של העירייה) ורק לאחר שהחוכר יירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכויות החכירה במוחכר.
- 12.4.2 רישום זכויותיהם של רוכשי יחידות בנויות ושל מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר רישום הבניין כבית המשותף, כל אחד ביחס לתת החלקה (אחת או יותר) שזכויות החכירה בה נמכרו לו.
- 12.4.3 בעת רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר (כאמור בסעיף 9.9 לעיל) תרשם הערת אזהרה לטובת העירייה, אשר תמנע רישום זכויות על שם רוכשי יחידות בנויות ועל שם מי שיעמיד להם מימון טרם רישום הבניין כבית משותף.
- 12.5 החוכר יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאות, או העברתן לנעבר, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוח אמורים, להתבצע השעבוד או המחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.
- 12.6 מובהר בזאת, כי במקרה בו הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירה משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד על ידי מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.
- 12.7 סעיף 12 זה על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

### 13. מסירת חזקה

- 13.1 החזקה במוחכר תימסר לחוכר, כשהוא פנוי מכל אדם, תוך 15 ימים ממועד קבלתו של היתר בנייה לביצוע הבנייה במגרשים (להלן: "מועד המסירה"), וזאת בכפוף לקיום התחייבויות החוכר על פי חוזה זה שהמועד לקיומן הינו עד וכולל מועד המסירה.
- 13.2 במהלך התקופה שלמן תשלום מלוא התמורה ועד למועד המסירה, החוכר יהיה רשאי להיכנס למגרשים, בתיאום מראש עם העירייה, על מנת לבצע מדידות, בדיקות קרקע וכיוצא באלה פעולות שנדרשות על מנת לקדם את התכנון והבנייה במגרשים. פעולות כאמור יבוצעו, במידת האפשר, בלא להפריע לשימוש שנעשה במגרשים על ידי העירייה ו/או מי מטעמה כמגרש חנייה לציבור.
- 13.3 למען הסר ספק מובהר, כי המחכיר אינו נותן לחוכר מצגים כלשהם וגם אינו נוטל על עצמו התחייבויות כלשהן לעניין מצבם של המגרשים ומוסכם כי המסירה תבוצע כאשר המגרשים במצבם כפי שיהיה במועד המסירה.
- 13.4 ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי, כאמור להלן, יהיה החוכר רשאי לעשות שימוש במוחכר, וזאת בכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין, להוראות חוזה זה ולהוראות הסכם שירותי הבנייה.
- 13.5 החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, טיפול כולל בחזיתות המבנים לשימור, שילוט, גינון בכל שטח המוחכר.
- 13.6 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר אחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המוחכר ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- 13.7 החוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המחכיר וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוחכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

### 14. תכנון ובניה

- 14.1 החוכר יכין ויגיש לאישורו של המנהל, כנציג העירייה בעלת המוחכר (להלן: "המנהל") את תכניות הבנייה של הבניינים שהוא מבקש לבנות על המגרשים וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הבניינים ובכלל זה בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות חוזה (להלן - "תכניות הבנייה") וזאת בתוך 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה על ידי החוכר.
- 14.2 החוכר הוא האחראי הבלעדי על התכנון ואין באישור תכניות הבנייה על ידי המנהל כדי לשחרר את החוכר מאחריותו המלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהם בתכנון, אם יהיה כזה.
- 14.3 אין בקבלת אישור המנהל לתוכניות הבנייה כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי הדין על מנת לבצע בניה במגרש ואין בו משום התחייבות או אינדיקציה לקבלת אישורן של רשויות התכנון לתוכניות הבנייה.
- 14.4 החוכר יגיש לרשויות התכנון המוסמכות בעירייה ו/או בוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "רשויות התכנון") רק את תוכניות הבנייה שיאושרו על ידי המנהל. החוכר יעשה את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין להקמת הבניין מרשויות התכנון בסמוך ככל הניתן לקבלת אישור המנהל לתכניות הבנייה.
- 14.5 תכניות הבנייה תהיינה תואמות את התב"ע ואת תכנית העיצוב האדריכלי וכל שינוי בהן שיאושר כחוק, וכן את הוראות חוק התכנון והבנייה ואת דרישות המהנדס והעירייה.
- 14.6 החוכר יהיה מחויב להגיש תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לנספח הבינוי בתב"ע, לאישור הוועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בנייה.
- 14.7 החוכר יהיה אחראי לקבל את הסכמתן ואישורן של כל הרשויות המוסמכות לתוכניות הבנייה ולהיתר הבניה להקמת הבניין, לרבות משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, פיקוד העורף, נת"ע וכל רשות אחרת שאישורה נדרש על פי כל דין.
- 14.8 ככל שיחליט החוכר להגיש בקשה לרשויות התכנון המוסמכות לשינוי תכנוני, יגיש החוכר קודם לכן את מסמכי הבקשה לאישור מראש ובכתב של העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה). העירייה תבחן את הבקשה לשינוי התכנוני ותודיע לחוכר בכתב את עמדתה בקשר עם הבקשה. ככל שתסכים העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה) לבקשה לשינוי תכנוני, יפעל החוכר בהתאם לסעיף 7 לעיל. אין לראות באמור לעיל משום הסכמה של המחכיר ו/או הוועדה לכל שינוי תכנוני שהוא.
- 14.9 החוכר יבצע בתכניות הבנייה את כל התיקונים שידרשו על ידי רשויות התכנון וכל רשות מוסמכת אחרת שאישורה נדרש לצורך ביצוע הבניה של הבניין בחלקה, תוך 21 יום מקבלת הדרישה בנדון.

- 14.10 החוכר ישלם את האגרות והיטלי הפיתוח והבנייה וכל תשלום אחר כנדרש על פי חוזה זה ועל פי כל דין וזאת תוך 15 ימים מהמועד שבו תינתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה לבניין.
- 14.11 החוכר יתחיל בבניית הבניין על פי היתר הבנייה והתוכנית המאושרת בתוך שלושה חודשים מהמועד שבו תנתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה לבניין.
- 14.12 החוכר יסיים את הקמת הבניינים לשביעות רצון המהנדס ויקבל תעודת אכלוס ותעודת גמר לבניינים בתוך 60 חודשים מיום חתימת חוזה זה על ידי החוכר (להלן: "תקופת הבנייה").
- 14.13 בגין איחור מצד הרוכש בקיום איזה מהתחייבויותיו שבסעיף 14 זה לעיל תהיה העירייה זכאית לדרוש ולקבל מהחוכר פיצוי מוסכם בסך של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל שבוע של איחור (וחלק יחסי מהסכום האמור לחלק משבוע). תשלום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה, אם החוכר יהיה חייב בתשלום פיצוי מוסכם, יהווה תנאי לאכלוס הבניינים. החוכר לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם ולא תהיינה לו טענות מכל מין וסוג כלפי המחכיר ו/או כלפי הועדה אם אלה לא תאפשרנה את אכלוס הבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם.
- 14.14 איחור של למעלה מששה חודשים בהתחלת העבודות להקמת הבניין או בסיומן ביחס למועדים שנקבעו בסעיף 14.11 ובסעיף 14.12 לעיל יהווה הפרה יסודית של חוזה זה שבגינה המחכיר יהיה זכאי לכל סעד שיעמוד לו על פי חוזה זה (לרבות על פי סעיף 14.13 לעיל) ועל פי כל דין, אך למעט הזכות לביטול החוזה.
- 14.15 החוכר יעסיק בתכנון ובביצוע של הבניה במגרשים בעלי מקצוע שמחזיקים בכל ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי דין, ינהג בזהירות ויקיים בקפידה את כל הוראות הדין ואת כל דרישותיהן של כל הרשויות המוסמכות בכל הקשור בתכנון ובביצוע של הבניה, לרבות בכל הנוגע בגידור, בטיחות, בעבודות, מניעת מפגעים ופגיעה בציבור, דרכי גישה, מניעת הפרעה לתנועה, זהירות מפגיעה במתקנים ותשתיות, העברת משאות מיוחדים, העמסות, עתיקות ואוצרות טבע, שמירה על זכויות עובדים, וכיוצא באלה עניינים.
- 14.16 כמו כן, מצהיר החוכר כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות חמים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו במגרשים הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע האמורים לעיל ו/או למדינה את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.
- 14.17 החוכר לא יבצע חפירות במוחכר מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.
- 14.18 אחריות, פיצוי, שיפוי וביטוח**
- 14.18.1 המחכיר וכל הפועלים מטעמו (לרבות תאגידים עירוניים) לא יישאו בשום אחריות לכל נזק שיגרם למי מהן ו/או למי מטעמן ו/או לחוכר ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו בגין או בקשר למגרשים ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במגרשים החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, וכי החוכר לבדו יהיה אחראי לכל נזק כאמור.
- 14.18.2 החוכר יישא באחריות בלעדית כלפי המחכיר לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לחוכר ו/או תאגיד ו/או לכל אדם (לרבות עובדי החוכר) ו/או למחכיר ו/או לתאגידים עירוניים ו/או לכל הפועל מטעם מי מהם ו/או למבקרים במגרשים ו/או לכל אדם אחר, בקשר עם המוחכר ו/או עם השימוש במגרשים.
- 14.18.3 החוכר יפצה את המחכיר וכל הפועלים מטעמו (לרבות תאגידים עירוניים) על כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להן בגין או בקשר המגרשים ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במגרשים החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב ממי מהם.
- 14.18.4 החוכר ישפה את המחכיר על כל הוצאה שתיגרם לו עקב נזק שהחוכר הוא האחראי לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה בגין או בקשר עם המגרשים ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במגרשים החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי הרוכש, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב מהמחכיר.
- 14.18.5 למען הסר ספק מובהר, כי התחייבות החוכר לפיצוי ולשיפוי כאמור לעיל תחול גם (אך לא רק) על כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב במסגרת תביעה אזרחית או פלילית וכל הוצאות אשר המחכיר ו/או תאגידים עירוניים ו/או כל הפועל מטעם מי מהם ישאו בהם לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עורכי דין. המחכיר יודיע לחוכר אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר

- קבלתה, ותאפשר לחוכר, ככל שהדבר תלוי בה, להתגונן באופן סביר מול התביעה ו/או הדרישה.
- 14.19 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 14.18 לעיל, החוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף ומסומן כנספח 9' לחוזה זה וכן מתחייב לערוך את הביטוחים המפורטים בנספח 9' לחוזה זה. בנוסף מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים בנספח 9' לחוזה זה.
- 14.20 לא ערך החוכר את הביטוחים כאמור בסעיף 14.19 לעיל או שלא קיים במלואו ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח יחולו ההוראות הבאות:
- 14.20.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של ארבעה עשר (14) ימים, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 14.20.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.
- 14.20.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 14.21 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבל ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- 14.22 למען הסר ספק, המחכיר לא יישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוחכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.
- 14.23 בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שכספי הביטוח שיתקבלו לא יספיקו לכינון הנזק, או אם לא יתקבלו כספים כלשהם מחברת הביטוח, מתחייב החוכר לשאת במלוא הסכום הנדרש לכינון הנזק.
- 14.24 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 14.25 **בטיחות וגהות בעבודה - קבלן ראשי**
- 14.25.1 **החוכר - קבלן ראשי במוחכר** - בכל הנוגע לבטיחות וגהות בעבודה על פי כל דין, ישמש החוכר, החל ממועד קבלתו את החזקה במוחכר, כ"קבלן ראשי" במוחכר, בין היתר, כ"מבצע הבניה" כהגדרת מונחים אלו בתקנות הבטיחות בעבודה.
- 14.25.2 **רישום כקבלן ראשי - תנאי למתן גישה למוחכר** - תנאי לכך כי תינתן לקבלן גישה למוחכר הינה המצאת אסמכתא על-ידו למחכיר כי הינו רשום בכל המרשמים הדרושים בדין ואצל כל רשות מוסמכת רלוונטית כקבלן ראשי במוחכר.
- 14.25.3 **כשירות וניסיון בתפקוד כקבלן ראשי** - החוכר מצהיר כי הוא מכיר ומודע לכל הוראות הדין ובפרט אלה הקשורות בבטיחות וגהות בעבודה, והוא מתחייב למלא באופן דבקני, רציף, יסודי ובלתי מתפשר אחר כל דרישות הדין הנגזרות מהיותו קבלן ראשי כאמור, ולשאת בכל המחויבויות והאחריות הנובעות מכך, לפעול על פי הוראות אלו ולוודא כי כל גורם מטעמו וכל גורם אחר המצוי באתרים וסביבתם יפעל לפיהם.
- 14.25.4 **אמצעי בטיחות וזהירות** - החוכר מתחייב לנקוט על-חשבונו בכל אמצעי-הזהירות, הבטיחות והגהות לגוף ולרכוש המתחייבים או מתבקשים מביצוע העבודות, ולשמור על הוראות כל דין והרשויות המוסמכות בנדון, לרבות הוראותיה של העירייה וכל מי מטעמה במוחכר, ככל שהדבר נדרש ביחס לעבודות ולפרויקט, ולהדריך את עובדיו, קבלני המשנה, הספקים וכל גורם אחר מטעמו בהתאם. החוכר יהא אחראי לכל נזק אשר ייגרם לעבודות מטעם כלשהו, לכל אורך תקופת ההתקשרות.
- מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה או מאיזו מזכויותיה וסמכויותיה של העירייה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנכות מכל תשלום המגיע לחוכר על פי חוזה זה, סכומים שונים בגין הפרה כלשהי של איזו מהוראות הבטיחות על ידו או על ידי מי מטעמו. מובהר ומודגש כי אין בכך כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית והמוחלטת של הרוכש לבטיחות כמפורט בחוזה זה ועל פי כל דין.**
- 14.25.5 **הפרת חובות גהות ובטיחות בעבודה - הפרה יסודית** - החוכר מודע לכך כי כל סטייה מהאמור לעיל או מהוראות הדין מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, כהגדרת המונח בחוק

החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ותקים לעירייה, בין היתר, את הזכות להורות על הפסקת העבודות בפרויקט באופן מיידי.

14.25.6 **דרישות החוזה הולמות ומותאמות לכהונת הקבלן כקבלן ראשי** - החוכר לא יהיה זכאי לתשלום או לעדכון לוח הזמנים להשלמת הפרויקט, כתוצאה ממילוי איזו מהוראות הדין בכל הנוגע לבטיחות ובגין כל תקופה בה תופסקנה העבודות ע"י העירייה או כל רשות מוסמכת בגין ליקוי ו/או אירוע בטיחותי כלשהו במוחכר. כן לא יהיה החוכר זכאי לכל פיצוי, התאמת או עדכון לוח הזמנים או כל שינוי אחר בהוראות החוזה בגין תקופה כאמור.

#### 15. שינויים במוחכר

15.1 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 7 ו-8 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המוחכר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

15.1.1 כל שינוי ו/או תוספת במוחכר המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות הריסה ו/או בניה נוספת במוחכר ו/או שינוי במחברים ו/או בתוספות שהוקמו עליהם ו/או במבנים הנוספים שהוקמו על המוחכר ו/או הוספה מעליהם.

15.1.2 כל שינוי בהסדר קרקע החל על המוחכר כגון: איחוד חלקות, חלוקת המוחכר למספר חלקות או תתי חלקות, באופן שכל חלקה או תת חלקה תהיה חלקה או תת חלקה עצמאית וניתנת לניצול בפני עצמה, הסכם שיתוף במקרקעין, רישום בית משותף וכיוצ"ב.

15.2 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות מסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.

15.3 החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המוחכר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המוחכר.

15.4 המוחכר יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות את מתן הסכמתו בתנאים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמדיניות שתהא נוהגת באותה עת אצל המוחכר, בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים.

15.5 קיבל החוכר את הסכמת המוחכר כאמור בסעיף 15.3 לעיל, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

15.6 במקרה שהחוכר ו/או מי מטעמו, יבצע שינוי במוחכר, ללא אישור המוחכר, או ללא אישור מוסדות התכנון המוסמכים, מתחייב החוכר, לפי דרישת המוחכר, לבטל ולהרוס, תוך ארבעה עשר (14) ימים מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוחכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם יידרש היתר כזה.

15.7 קיבל החוכר את הסכמת המוחכר כאמור בסעיף 15.3 לעיל, וביצע את השינויים במוחכר, יהיו השינויים חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

15.8 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 16. העברת זכויות על ידי המוחכר

המוחכר רשאי להעביר את זכויותיו במוחכר ו/או את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר, ובלבד שזכויות החוכר על פי חוזה זה לא תפגענה. החוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

#### 17. דמי טיפול

17.1 בגין טיפול המוחכר במתן הסכמה להעברת זכויות חכירה במוחכר ו/או לשעבוד זכויות החכירה במוחכר ו/או לרישום בית משותף ו/או לתיקון רישום בית משותף, ישלם החוכר למוחכר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.

17.2 דמי הטיפול ישולמו על ידי החוכר למוחכר, כאחד התנאים למתן הסכמת המוחכר להעברת זכויות החכירה במוחכר/שעבוד זכויות החכירה במוחכר/רישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

#### 18. תום תקופת החכירה

18.1 בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו וחזקתו הבלעדית של המוחכר את המוחכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המוחכר לחוכר, כשהמוחכר פנוי וריק מכל שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש ו/או פולש ו/או מסיג גבול ו/או כל אדם ו/או גוף אחרים ונקי מכל זכות שלישית כלשהי, לרבות אך לא רק, שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או צו מנהלי.

סעיף זה, הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18.2 למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות במקרקעין למעט זכות החכירה בהתאם להוראות חוזה זה וכי הוא מצהיר כי עם תום תקופת החכירה, קיבל את מלוא התמורה עבור דמי החכירה ששולמו ו/או ישולמו, אם ישולמו, כאמור בחוזה זה ולא ישמיע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס להשקעות שביצע במוחכר והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

18.3 בגין אי פינוי המוכר במועד, יחול האמור בסעיף דמי השימוש להלן.

## 19. הפרות

19.1 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.

19.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב של שבעה (7) ימים מראש, בקרות אחד או יותר, מן המקרין המפורטים להלן:

19.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.

19.2.2 החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימים עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.

19.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.

19.2.4 אם החוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או – אם תוגש בקשה על ידי החוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.

19.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעי' 19.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) ימים ממועד הגשתה.

19.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד הינתנו.

19.2.7 החוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה.

19.2.8 החוכר נטש את המוכר.

19.3 תוך מאה ועשרים (120) ימים ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:

19.3.1 לפנות מיד את המוכר.

19.3.2 להחזיר את המוכר מיד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המחכיר במהלך תקופת החכירה ולנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד.

19.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המוכר מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החובר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר על ידי המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.

19.3.4 לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי חוזה זה, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, נספח 2' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכח ולפעול בשם החוכר, לצורך ביצוע הפעולות לעיל, אם החוכר לא יפעל בהתאם להתחייבותו לעיל.

19.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של חמישה אחוזים (5%) מערך המוכר, נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד אחר על פי החוזה ו/או הדין.

19.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים לעיל, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.

- 19.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 19.3.4, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) ימים מיום שיידרש לך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.
- 19.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוחכר לכל אדם או תאגיד.
- 19.3.9 תוך תשעים (90) ימים מיום שיוחזר המוחכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהווים ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוחכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר (להלן-"**סכומי ההחזר**"). סכומי ההחזר יישאו הפרשי הצמדה למדד הבסיס כהגדרת מונח זה בחוזה.
- 19.3.10 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 20. דמי שימוש

- 20.1 בכל מקרה של אי פינוי המוחכר במועד, בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם החוכר למחכיר, בנוסף לכל סכום אותו עליו לשלם למחכיר ובנוסף לכל פיצוי על פי חוזה זה, סך השווה לשיעור של 150% (מאה וחמישים אחוזים) מגובה דמי שימוש ראויים, אשר ייקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר ובתוספת מע"מ כחוק, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד מועד פינוי המוחכר בפועל.
- 20.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 15 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- 20.2.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המוחכר ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מייד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.
- 20.2.2 לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המוחכר כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שייקבע על ידי שמאי מטעם המחכיר.
- 20.2.3 החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 20.2.1 לעיל או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 20.2.2 לעיל בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל על ידי החוכר למחכיר.
- 20.3 בכל מקרה בו לא שילם החוכר למחכיר, תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, תתווסף לסכום התשלום, ריבית פיגורים שתחושב, מהמועד הקבוע בחוזה זה לתשלום ועד מועד התשלום בפועל וזאת, בנוסף לכל סעד, או פיצוי, להם זכאי המחכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

	<b>21.1</b>	<b><u>ויתור או שינוי</u></b>
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.	21.1.1	
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.	21.1.2	
	<b>21.2</b>	<b><u>תיקון לחוזה</u></b>
כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי כל הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.		
	<b>21.3</b>	<b><u>קיצוץ</u></b>
החוכר מוותר בזה על כל זכות קיצוץ שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.	21.3.1	
העירייה תהא זכאית לקיצוץ ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן החוכר מתוך כספים שיגיעו ממנו מטעמה לחוכר, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי החוכר, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.	21.3.2	
קיצוץ בגין חיוב עתידי, יתבע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.	21.3.3	
	<b>21.4</b>	<b><u>עיכוב</u></b>
החוכר מצהיר ומתחייב בזה כי לעניין כל טענה, תביעה או דרישה, מכל סוג שהוא, שתהיינה לו לפי חוזה זה או מכוחו או בקשר אליו, במישרין או בעקיפין, הינו מוותר ולא יהיה זכאי, לזכות עכבון במוחכר, או לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב, צו מניעה או כל תקופה אחרת שתכליתה אכיפת החוזה. במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוחכר לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת המוחכר.		
	<b>21.5</b>	<b><u>סמכות שיפוט והדין החל</u></b>
הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.	21.5.1	
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.	21.5.2	
	<b>21.6</b>	<b><u>מיצוי התנאים המוסכמים</u></b>
חוזה זה מכיל, מגלם, ממזג 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.		
	<b>22</b>	<b><u>הודעות</u></b>
כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.	22.1	
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 השלחה מבית דואר בישראל.	22.2	

23. כתובות הצדדים

23.1 העירייה - רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל אביב יפו ;

23.2 החוכר - \_\_\_\_\_ ;

**ולראייה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
החוכר

\_\_\_\_\_  
המחכיר

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 החוכר, כי התקבלו במוסדותיו המוסמכים של החוכר כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות החוכר בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת החוכר או שמו המודפס, מחייבת את הרוכש.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

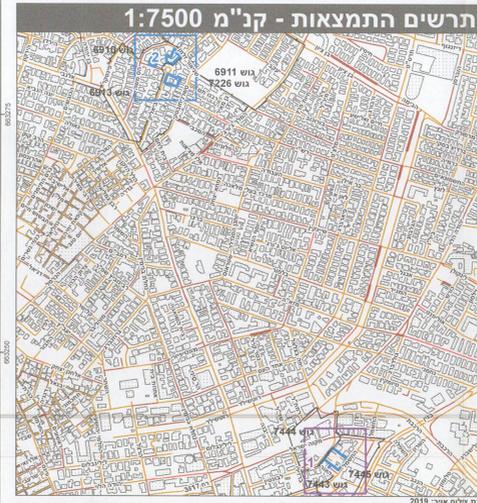
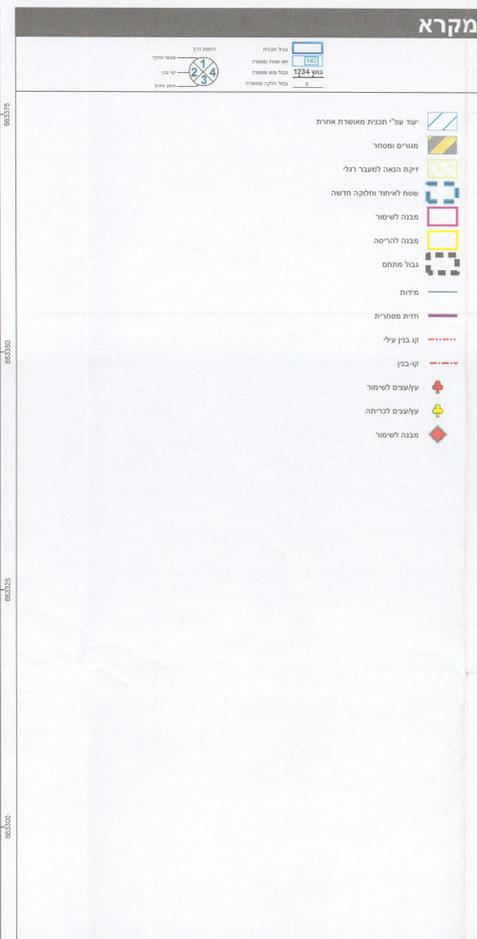
עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 1א לחוזה החכירה – תשריט תכנית תא/מק/4817





חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965  
תכנית מפורטת

מס' 507-0803551  
ת.א/מק/4817 החשמל לבונטין

תשריט מצב מוצע גיליון 1 מתוך 2

מחוז	תל-אביב
מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
רשות מקומית	תל אביב-יפו
ישוב	תל אביב-יפו
תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	איחד ולאו חלוקה בהסכמת כל בעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
היתרים או הרשאות	תכנית שסוכמה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	34
מועד הפקדה	07/03/2022
שטח התכנית	5.824 דונם קנה מידה 1:250

**אישורים בתכנית מס' 507-0803551**

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב - יפו  
שם התכנית: 507-0803551 ת.א/מק/4817 לבונטין החשמל  
תכנית מאושרת מס' 507-0803551 ת.א/מק/4817 לבונטין החשמל  
תאריך: 05/03/2022  
חוקר: ד"ר חגית גורן  
חוקרת: ד"ר חגית גורן  
חוקר: ד"ר חגית גורן  
חוקרת: ד"ר חגית גורן

**שמות\***

מגיש התכנית	ד"ר חגית גורן
מגיש התכנית	תאגיד קמע איבוד מקרקעין בע"מ
עורך ראשי	תאגיד עיריית תל אביב
ד"ר חגית גורן	תאגיד בר אוריין
ז"מ	תאגיד בר אוריין אדריכלים
	תאגיד קמע איבוד מקרקעין בע"מ

**בעלי ענין בקרקע\***

**טבלת גושים וחלקות\***

מספר גוש	חלק	מספר חלקות	מספר חלקות בחלקות
6913	חלק	44, 51	4
7225	חלק	4	4
7445	חלק	1-3, 8-11	4

\* הרישום המלאת מפורטת בהוראות התכנית / בהודעת שפרסמה באתר ובתוכנית ובתוספת  
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 16.06.2021 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מב"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.  
דיוק הקו הכחול והקדסטרי: מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר 570  
ברני גטניו מספר רישון  
חתימה תאריך

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 1ב לחוזה החכירה – הוראות תכנית תא/מק/4817



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התכנית</b>
<b>תכנית מס' 507-0803551</b>
<b>תא/מק/4817 החשמל לבונטין</b>

מחוז **תל-אביב**  
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0803551 תא/מק/4817 לבונטין החשמל		
התכנית כ(א)ושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
תאריך 05/02/2022		
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס יעל אהוד כרמל ארזי	דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה תאריך: 4.4.2022

דורון ספיר, עו"ד  
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

מאושרת  
סמכות מקומית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת מספר 507-0803551 ברחוב החשמל 21, 23 ולבונטין 20,22 הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד תהליך התחדשות העירונית במתחם החשמל ועידוד שימור ושיפוץ של המבנים ברחובות אידלסון 29, לבונטין 18, ביאליק 22, 27 - מבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. זאת על ידי העברת זכויות בנייה למגרשים המקבלים ברחוב החשמל 21,23/21א ורחוב לבונטין 20,22.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשכונת החשמל בתחום תאי השטח 100, 101, 102, 103, הוראות בינוי ועיצוב לבניה חדשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה וכן תוספת זכויות מתכנית המתאר העירונית תא/5000.

בתא שטח 103 יחולו תמריצי תמ"א 38

שטח התוכנית הינו כ-5.824 דונם: 3.367 ד' במגרש מוסרים

2.457 ד' במגרשים המקבלים : 1.884 ד' במגרשים 100, 101, 102 ו- 0.573 ד' במגרש 103.

בתוכנית הנוכחית יתווספו זכויות ממגרשים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים (תאי שטח 100,101,102) שה"כ הזכויות מפורטות להלן:

מאידלסון 29 מועברים 202.34 מ"ר

מביאליק 22 מועברים 172.15 מ"ר

מביאליק 27 מועברים 700.90 מ"ר

מלבונטין 18 מועברים 309.1 מ"ר

סה"כ : 1384.21 מ"ר עיקרי למגורים

36 מ"ר שטחי שירות למגורים

תוספת שטחי השירות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 113 מהשטחים העיקריים או בשיעור שטח השירות שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

פירוט השטחים המנוידיים לפי מגרשים מובאים בנספח דברי הסבר לתוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4817 החשמל לבונטין
		מספר התכנית	507-0803551
1.2	שטח התכנית		5.824 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינטה X	179047
	קואורדינטה Y	663289

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנון עבור תאי שטח מקבלים 100-102 ותא שטח 103 : מצפי-מז' : לבונטין 24 והחשמל 25, מצפי-מע' רחוב לבונטין, מדרי- מז' רחוב החשמל מדרי-מע' לבונטין 18 והחשמל 19. עבור המגרשים המוסרים : לבונטין 18 : מצפי-מז'-לבונטין 20, מצפי-מע' -רחוב לבונטין, מדרי- מע' סמטת האור ומדרי-מז' החשמל 19. אידלסון 29 : מצפון-הס 26, ממערב -אידלסון 27, מדרום-רחוב אידלסון, ממזרח - אידלסון 31 ביאליק 22 : מצפון - רחוב ביאליק וחלקה 91 (גוש 7226), ממערב -רחוב ביאליק, מדרום -ביאליק 20 וטשרניחובסקי 24, ממזרח-טשרניחובסקי 25 ו-27 ביאליק 27 : מצפון-רחוב שניאור זלמן, ממערב- שניאור זלמן 8 וביאליק 25, מדרום וממזרח- רחוב ביאליק

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

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות : תל אביב-יפו

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אידלסון אברהם	29	
תל אביב-יפו	ביאליק	27	
תל אביב-יפו	ביאליק	22	
תל אביב-יפו	החשמל	23	
תל אביב-יפו	החשמל	21א	
תל אביב-יפו	החשמל	21	
תל אביב-יפו	לבונטין	18	
תל אביב-יפו	לבונטין	22	
תל אביב-יפו	לבונטין	20	
תל אביב-יפו	שניאור זלמן	10	

שכונה החשמל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913	מוסדר	חלק	44, 51	
7226	מוסדר	חלק	4	
7445	מוסדר	חלק	1-3, 9-11	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
13/12/2016		1488	7400	מתייחס למבנים הקיימים ברחוב החשמל 21 ו- 21א תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3/ א. הוראות תכנית תמא/ 3/ 38 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3 א
22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
08/03/2015		3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650/ ב. הוראות תכנית תא/ 2650/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 2650 / ב
21/04/1994		2974	4208	ביחס לתאי שטח 100,101,102,103 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ג
20/11/1941			1142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 44
05/08/1990		3528	3778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2444 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2444
18/12/1984			3137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	שינוי	מ
28/11/1985			3275	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע.	כפיפות	תא/ ע

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו.				
תא/ע/1	שינוי	ביחס לתאי שטח 100,101,102,103 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/2575/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2575/ב. הוראות תכנית תא/2575/ב תחולנה על תכנית זו.	5038	703		10/12/2001
תא/3440	החלפה		5526	4150		10/05/2006
תא/ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/F	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/F ממשיכות לחול.	1501			27/06/1946

הערה לטבלה:  
פרוטוקול 219 לשטחי שירות

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית		גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות 1-2		גדעון בר אוריין		1:250	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 52 11/08/2021	גדעון בר אוריין	08/08/2021	1	1: 250	רקע	תשריט התכנית
לא	מחייב לנושא עיצוב המבנים והמרפסות, קווי בנין, מספר קומות וגובה, זיקות הנאה, מגרעת בין תא השטח.	16: 52 11/08/2021	גדעון בר אוריין	08/12/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בניין
לא	דברי הסבר מפורטים לנושא השטחים המנויידים ממבנים ללהגבלות מחמירות	16: 54 11/08/2021	גדעון בר אוריין	08/08/2021	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאה	16: 46 12/04/2021	אליעזר יחל	07/02/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה וחניה	16: 58 11/08/2021	לב ללצ'יק	01/06/2021	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים בוגרים - תשריט	16: 43 12/04/2021	שבתאי גונן	12/04/2021	13	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז	10: 52 20/04/2021	ארז גלבע	22/02/2021	14		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-תכנית	18: 51 17/08/2021	ארז גלבע	16/08/2021	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב-תוכנית	18: 48 17/08/2021	ארז גלבע	16/08/2021	1	1: 200	מנחה	ביוב
לא	נספח תשתיות מים וביוב	10: 57 20/04/2021	ארז גלבע	22/02/2021	9		מנחה	ביוב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דליה מיץ		קמע איגוד מקרקעין בע"מ	תל אביב-	לבונטין	18	03-5601619	03-5664121	dahliang@ hotmail.co m
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית תל אביב	תל אביב-	אבן גבירול	69	03-7247276	03-7247276	office@mai l.tel- aviv.gov.il

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	סוג
דליה מיץ		קמע איגוד מקרקעין בע"מ	תל אביב-	לבונטין	18	03-5601619	03-5664121	dahliang@hotmail.c om	פרטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מספר רשיון	שם	סוג	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	מקצוע/ תואר
	גדעון בר אוריין	עורך ראשי		בר אוריין אדריכלים	תל אביב-	בלפור	44	0747884400		carmi@baror ian.co.il	
	שבתאי גוון	ארונום		גוון עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	info@tress.co .il	ארונום

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
meitalk@data map.com	03-7516356	03-7541014	23	בר כוכבא	בני ברק	דסהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	570	ברני גטניו	מודד	מודד
roccs@s- gilboa.co.il	09-9585601	09-9504021	3	משכית	הרצליה	א.גלבוע מהנדסים בע"מ	107047	ארז גלבוע	מהנדס	מהנדס
dotan_ku@n ctvision.net.il	03-5623856	03-5614421	23	עמינדב	תל אביב- יפו	דוחן את קופרמן	354	נתן דוחן	מודד	מודד
knemida@kn emida.co.il	03-5442606	03-5442605	12	חלפיות	רמת גן	קנה מידה בע"מ	1087	זאב וויס	מודד	מודד
zaid@gcoma p.co.il	04-8575550	04-8577444	9	דרך העצמאות	חיפה	זייד גאומפ בע"מ	596	קובי זייד	מודד	מודד
eyahal@017. net.il	03-6740617	03-5740690	11	חוגי	רמת גן		410	אלעזר יהל	שמאי	שמאי
lelhuk@gma il.com	03-6770411	03-6770411	1	בן יהודה	פתח תקוה		73562	לב ללציוק	יועץ תחבורה	מהנדס

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מגרשים מוסרים	המגרשים בהם קיימים המבנים ברחוב לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22, ביאליק 27 המסומנים כמבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור.
מגרשים מקבלים	לבונטין 20, 22 והחשמל 23
מסחר	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, מועסקים והמבקרים בסביבה כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות, גני ילדים, חוגים ופעילויות ציבוריות ועוד.
תכנית המתאר	תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו תא/5000
תכנית השימור	תכנית 2650 ב'.
תכנית הבינוי	היטל אנכי של כל חלקי הבניין

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות עיף תוכנית השימור, במגרשים ברחוב לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22, ביאליק 27 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

עידוד התחדשות בשכונת החשמל בהתאם להוראות תכנית המתאר באמצעות תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לבניה חדשה למגורים ומסחר וחיזוק המרקם הבנוי באזור ההכרזה. איחוד חלקות ברחוב החשמל 21, 21א (להלן החלקה המאוחדת החשמל 21, מגרש 103). איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי שטח כולל, בין חמשת החלקות הבאות: לבונטין 20 (חלקה 2), לבונטין 22 (חלקה 3), החשמל 23 (חלקה 9), החשמל 21א (חלקה 10), החשמל 21 (חלקה 11). וקביעת תאי שטח חדשים 100,101,102,103. תכנית זו מוגשת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 מכח סעיף 62א(ג) בחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד חלקות בהסכמה ברחוב החשמל 21, 21א (להלן החלקה המאוחדת, תא שטח 103).
- חלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי שטח כולל, בין חמשת החלקות: לבונטין 20 (חלקה 2), לבונטין 22 (חלקה 3), החשמל 23 (חלקה 9), החשמל 21א (חלקה 10), החשמל 21 (חלקה 11). תאי שטח חדשים 100,101,102,103. תשריט המצב המוצע מציג את שינוי החלוקה והאיחוד.
- שינוי יעוד קרקע בתאי שטח 100-103 מאזור מסחרי ליעוד מגורים ומסחר.
- ניוד זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22 וביאליק 27.
- הבטחת חובת שימור המבנים ברחוב לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22 וביאליק 27 בהתאם להוראות תכנית השימור.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב למגרשי התכנון לעניין גובה כולל מותר (לרבות גובה קומות), צפיפות, קווי בנין,

- ומגרעת בין תאי השטח כולל בקומות הגג, תכסית שטח בנוי בגג, אורך המרפסות, מרחבים מוגנים ומצלליות ובהתאם למסמך הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
7. תוספת שטחי בניה למגרשי התכנון מעבר לרח"ק המירבי עבור מרפסות, בהתאם לתכנית המתאר.
8. תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית ע 1 בתאי שטח 100, 101, 102, 103.
9. קביעת ורישום זיקות הנאה למעבר ציבור לאורך רחובות לבונטין והחשמל בחלק הקדמי שבין קו המגרש לקו בניין קדמי לטובת הרחבת המדרכה, נטיעות עצים ומעבר תשתיות.
10. קביעת הוראות תנועה וחניה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	203 - 200
מגורים ומסחר	103 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	203 - 200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	102
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	103, 100
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	203 - 200
גבול מתחם	מגורים ומסחר	103 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	103 - 100
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	103 - 100
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	103
מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	203 - 200
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	103 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	103 - 100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	3,367	57.81
מגורים ומסחר	2,457	42.19
<b>סה"כ</b>	<b>5,824</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,371.39	57.56
מגורים ומסחר	2,485.92	42.44
<b>סה"כ</b>	<b>5,857.31</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מגורים ומסחר</b>	<b>4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.1.1</p> <p>מרתפים: לפי הוראות ע-1. וכל השימושים המותרים בחזית המסחרית בקומת הקרקע. קומת קרקע: חזית מסחרית, מגורים בעורף המבנים בקומת קרקע יחויבו השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.9. לפי מסחר בהגדרות התוכנית. קומות 1-5: מגורים</p> <p>גג עליון: יותרו מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין כגון: חדר מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מערכות שמש, ארובות אוורור וארובות לסך כל שטחי המסחר, אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש עפ"י דין. גג ירוק פעיל, הבטחת גישה לכל המתקנים המשותפים דרך השטחים המשותפים. בריכה שחייה ושימושים בגג העליון לטובת הבריכה. תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות הטכניות בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתוכנית זו</li> <li>2. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מטרים ממעקה הגג</li> <li>3. הצללה תהיה בשמשיות בלבד - במסגרת היתר הבנייה, יצוין בתקנה 27, סימון אזור לטובת פתיחת שמשיות, ולא יוסף בינוי על קומת הגג.</li> <li>4. לא תותר סגירת חורף או כל סגירה שהוא</li> <li>5. הנגשת הגג העליון תהיה על ידי מעלון בלבד</li> <li>6. שעות פעילות הבריכה יוגבלו בהתאם לחוק עזר עירוני.</li> </ol>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>א</p> <p>זכויות בניה: לבונטין 18:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב לבונטין 18 תא שטח 200, למגרש המקבל ברחוב לבונטין 20-תא שטח 100.             <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 מחיקת 309.1 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 18.</li> <li>1.2 תוספת 280 מ"ר עיקרי על קרקעי במגרש מקבל ברחוב לבונטין 20 תא שטח 100. ו- 92 מ"ר שרות על קרקעי במגרש המקבל תא שטח 100</li> </ol> </li> </ol> <p>אידלסון 29:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב אידלסון 29 תא שטח 201, למגרש מקבל ברחוב החשמל 23 תא שטח 102, על פי הפירוט הבא:             <ol style="list-style-type: none"> <li>ממגרש לשימור ברחוב אידלסון 29</li> <li>2.1 מחיקת 202.34 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אידלסון 29.</li> <li>2.2 תוספת של 240.787 מ"ר עיקרי ותוספת 10 מ"ר שטח שירות מכוח תכנית השימור.</li> <li>ותוספת 320.37 מ"ר שטח עיקרי, מכוח תכנית המתאר תא/5000 במגרש מקבל החשמל 23- תא שטח 102.</li> </ol> </li> </ol> <p>ביאליק 22:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ביאליק 22 תא שטח</li> </ol>	

4.1	מגורים ומסחר
	<p>203, למגרש מקבל ברחוב החשמל 23 תא שטח 102, על פי הפירוט הבא:</p> <p>3.1 מחיקת 172.15 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 22.</p> <p>3.2 תוספת 204.85 מ"ר עיקרי על קרקעי במגרש מקבל החשמל 23- תא שטח 102. ו-52.5 מ"ר שרות על קרקעי במגרש מקבל החשמל 23- תא שטח 102.</p> <p>ביאליק 27:</p> <p>4. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ביאליק 27 תא שטח 202 למגרש מקבל לבונטין 22- תא שטח 101, על פי הפירוט הבא:</p> <p>4.1 מחיקת 700.90 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 27.</p> <p>4.2 תוספת 420.54 מ"ר עיקרי על קרקעי במגרש מקבל לבונטין 22- מגרש 101. ו- 25 מ"ר שרות על קרקעי במגרש מקבל לבונטין 22- תא שטח 101.</p> <p>5. תוספת 311.46 מ"ר עיקרי על קרקעי למגורים ומסחר ברחוב לבונטין 22- תא שטח 101, מכוח הוראות תכנית המתאר תא/5000</p> <p>זכויות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5.</p> <p>זכויות בנייה בתאי שטח 100-103 שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות.</p> <p>במגרשים המקבלים זכויות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה מבנה ומספר הקומות:</p> <p>מספר הקומות המרבי יהיה 5.65 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). המבנה יהיה בגובה מרבי של 23.2 מטרים, ותוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש.</p> <p>2. גובה הקומות:</p> <p>גובה קומת הקרקע המסחרית לא תעלה על 5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה לכל המגרשים. גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה)</p> <p>גובה קומת הגג החלקית- לא תעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה בקומת הגג לא יעבור 5 מטרים למעט מתקני תקשורת, מנדוף וארובות אוורור.</p> <p>3. קווי בניין:</p> <p>קביעת קווי בניין הבאים</p> <p>קו בניין קדמי לרחובות לבונטין והחשמל 3 מ'.</p> <p>קו בניין אחורי 4.5 מ'.</p> <p>קו בניין צדי 2.7 מ'.</p> <p>תותר בניה בקיר משותף עפ"י נספח הבינוי.</p> <p>רוחב המגרעת בין המבנים בחזיתות הקדמיות יהיה 6 מ' ועומקה 3 מ' כמופיע בנספח הבינוי. והכל בכפיפה לשמירה על העצים כמסומן בנספח העצים.</p>

4.1	מגורים ומסחר
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>קומת גג חלקית בנסיגה של 3 מ' מקו בנין קדמי (ללא המגרעת) ו-2 מ' מקו בנין אחורי. שטח בנוי בגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת, לא כולל שטח מרפסות.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים חנייה ותנועה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מרתפים יבנו לפי הוראות ע 1 יותרו עד 6 קומות מרתף.</li> <li>תכסית המרתף תהיה עד 85% תכסית. ישמרו 15% שטח פנוי (מעל ומתחת לקרקע חופף) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים, החדרת נגר עילי בהתאם לדוח הידרולוג.</li> <li>במסגרת היתר הבנייה יבחן מיקום ואחוז המחסנים הדירתיים בין המפלסים השונים במרתפים.</li> <li>הוצאת אויר מהמרתפים לא תהיה לכיוון אזורי שהייה, מעבר, שטחי זיקת הנאה לציבור ובקרבת פתחים של שימושים רגישים במבנה.</li> </ol>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הנחיות עיצוב מחייבות, בהתאמה להדמיה המופיעה בנספח הבינוי. יותרו שינויים לא מהותיים מההדמיה, באישור מהייע או מי מטעמו.</p> <p><b>מרפסות:</b></p> <p>שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.</p> <p>- עיצוב המרפסות יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועיצוב המחייב של תוכנית זו אשר נעשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב, מרחבים מוגנים ומצללות בהתאמה להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ועל פי המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר הבלטת מרפסות מקורות או לא מקורות מעבר לקו בנין קדמי 1.2 מ' ואחורי 1.6 מ'.</li> <li>- תותר סגירת מרפסות ב-3 קירות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי.</li> <li>- תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.</li> <li>כל שימוש אחר שאינו לטובת מרפסת בשטחים אלה יהווה סטיה ניכרת.</li> </ul> <p>לעניין אורך המרפסות, נפח הטיח וכד' ההוראות כמפורט בהדמיה בנספח הבינוי והעיצוב המחייב. יותרו שינויים לא מהותיים בעיצוב, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p><b>חזית מסחרית:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומת הקרקע כלפי הרחוב תתוכנן כקומה מסחרית פעילה ופתוחה לרחוב החשמל ולרחוב לבונטין, המסחר יהיה רציף ככל האפשר ולא יפחת מ-70% מאורך החזית (כפוף לפתרון חניה, בהתאם לסעיף 6.3)</li> <li>עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-5.5 מטרים בהיקף של לפחות 50% מאורך החזית המסחרית. ביתר שטחי החזית עומק המסחר לא יפחת מ-3 מטרים, (לא כולל הכניסות לחניה).</li> </ol>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ומסחר</b></p> <p>מסתורי כביסה : פתרון למסתור כביסה/ייבוש כביסה במרפסת ייבחר במסגרת היתר הבנייה ויובא לאישור אדריכל העיר.  תשתיות: תשתיות המבנה ובכלל זה אשפת, מים וכד' ימוקמו בתוך מעטפת המבנה בלבד.</p>
<p><b>ו</b></p>	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט. בתחום זיקת ההנאה יחול איסור בנייה הכולל הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות הבולטות מפני המדרכה וכדומה, למעט מתקני אופניים, . כמו כן בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר תשתיות בעומק של לפחות 1.5 מ' מעל תקרת המרתף העליון כפוף לאישור מי אביבים. 2. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>
<p><b>ז</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. צפיפות יחידות דיור : א. יותרו עד 116 יחידות דיור בתוכנית. בעבור כל אחד מתאי השטח (100,101,102,103) יותרו 29 יח"ד. ב. שטח ממוצע מינימלי ליחידת דיור : 50 מ"ר עיקרי, גודל יחידת דיור לא יקטן מ- 40 מ"ר לשטח עיקרי. 2 פתרון המיגון לפרויקט הינו ממ"קים למעט דירות הגג.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p></p>	<p>בעבור המבנים לשימור בלבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22 וביאליק 27 השימושים המותרים הינם לפי תוכניות מאושרות.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>שימור</b></p> <p>אידלסון 29 : המבנה עבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. אישור מתאריך 2019 למבנה תיק תיעוד שאושר בתאריך 25.02.16 ביאליק 22 : המבנה סיים את עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. אישור מתאריך 2009 למבנה תיק תיעוד שאושר בתאריך 01.01.2004 ביאליק 27 (בית העיר) : המבנה סיים את עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. אישור מתאריך 2011 למבנה תיק תיעוד שאושר בתאריך 01.01.2009</p>

<p align="center"><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p>לבונטין 18 :                  השלמת תיק התיעוד ותכניות השימור להיתר מול מחלקת שימור, ביצוע עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור וקבלת אישורים.</p>	
<p align="center"><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p align="center">מגרשים מוסרים :</p> <p>לבונטין 18 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט הפחתה של 309.1 מ"ר מכח תכנית זו.</p> <p>אידלסון 29 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט הפחתה של 202.34 מ"ר מכח תכנית זו.</p> <p>ביאליק 22 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט הפחתה של 172.15 מ"ר מכח תכנית זו.</p> <p>ביאליק 27 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט הפחתה של 700.90 מ"ר מכח תכנית זו.</p>	<p align="center">ב</p>



**הערות לטבלת זכויות הוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מגרש מקבל 100 : זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + ובתוספת 280 מ"ר שטחים עיקריים שנוידו מהמגרש המוסרם..
- (2) מגרש מקבל 100 : זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות.
- (3) שטחים לפי תוכנית ע-1.
- (4) כולל מרפסות.
- (5) כולל קומות קרקע וקומה 6 חלקית בבנייה.
- (6) תותר תוספת שטח עבור מרפסות בהתאם לסעיף 4.1.2 סייק' ה' ומתוקף תקנות החוק לנושא מרפסות..
- (7) מגרש מקבל תא שטח 101 (לבונוסין 22) : זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + ובתוספת 420.54 מ"ר שטחים עיקריים שנוידו מהמגרש המוסר תא שטח 202 (ביאליק 27) + מימוש 311.46 מ"ר שטחים עיקריים מתוקף תא/5000..
- (8) מגרש מקבל תא שטח 101 (לבונוסין 22) : זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + ובתוספת 25 מ"ר שטחי שירות שנוידו מהמגרש המוסר תא שטח 202 (ביאליק 27).
- (9) מגרש מקבל תא שטח 102 (החשמל 23) : זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + 204.85 מ"ר שטחים עיקריים שנוידו מהמגרש המוסר תא שטח 202 (ביאליק 22) + 240.78 מ"ר שטחים עיקריים שנוידו מהמגרש המוסר תא שטח 201 (אידילסון 29) + מימוש 320.37 מ"ר שטחים עיקריים מתוקף תא/5000..
- (10) מגרש מקבל 102 : זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + ובתוספת 10 מ"ר שטחי שירות שנוידו מהמגרש המוסר תא שטח 202 (ביאליק 22).
- (11) מגרש 103 : זכויות על פי תכנית תקפה + 1028.5 מ"ר זכויות על פי תמ"א 38.
- (12) מגרש מוסר : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט : תא שטח 200 (לבונוסין 18) מחיקה של 309.1 מ"ר מכח תכנית זו.
- (13) מגרש מוסר : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט : תא שטח 201 (אידילסון 29) מחיקה של 202.34 מ"ר מכח תכנית זו..
- (14) מגרש מוסר : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט : תא שטח 202 (ביאליק 27) מחיקה של 700.90 מ"ר מכח תכנית זו..
- (15) מגרש מוסר : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט : תא שטח 203 (ביאליק 22) מחיקה של 172.15 מ"ר מכח תכנית זו..

**6. הוראות נוספות**

איכות הסביבה	6.1
<p>1. כל שטחי המסחר יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון.</p> <p>2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה, אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.</p> <p>3. יוקצה שטח להצבת דחסן קרטונים ואזור מחזור בקבוקים לחלק המסחרי.</p> <p>4. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.</p> <p>5. אסבסט: ככל שיש בשטח התכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה ובהם מצוי אסבסט- יש לבצע סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת אישורה.</p> <p>6. זיהום קרקע: יש להגיש למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית לחקירת קרקע וגזי קרקע לשלב היתרי הבניה.</p> <p>7. נגר עילי: התכנית ממוקמת באזור רגיש להחדרת נגר עילי. החדרת נגר תעשה בכפוף לאישור רשות המים ותוצאות החקירה הסביבתית.</p> <p>8. קרינה: מיקום חדרי שנאים (במרחק של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת), בחינת השפעת מקורות קרינה בתחום הקו הכחול ומחוץ לקו הכחול.</p>	
בניה ירוקה	6.2
<p>1. בנייה ירוקה</p> <p>1.1 תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת silver לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>1.2 תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B (מעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.</p> <p>2. אנרגיה</p> <p>יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג הלוח החשמל הראשי.</p> <p>3. מים</p> <p>3.1. חסכון במים: סעיף המחייב התקנת מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.</p> <p>3.2. ניהול נגר</p> <p>3.2.1. התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום הנגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנוחה של התכנית.</p> <p>3.2.2. 15% משטח המגרש יהיה נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.</p> <p>4. היתר הבנייה יכלול הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדומה) מיחזור פסולות, שימור וחיסכון</p>	

<p><b>6.2</b></p>	<p><b>בניה ירוקה</b></p>
	<p>מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכדומה על פי הנחיית ובאישור אדריכל העיר טרם הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>5. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול /או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'). נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>
	<p>תנועה וחנייה</p> <p>1. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החנייה למסחר יהיה 0. תותר פריקת וטעינה ברחוב.</p> <p>2. פתרון החניה יאפשר קביעת מרתף חניה משותף, כולל כניסה ויציאה משותפים עבור תאי שטח 100,101,102,103 או לחילופין קביעת מרתפי חניה עצמאיים (כולל כניסה ויציאה נפרדים): האחד בעבור תאי שטח 100, 103 והשני בעבור תאי שטח 101,102.</p> <p>תאי שטח 100 ו-103 יאפשרו בנוסף חניות עבור חלקה 7445/1 המבנה לבונטין 18.</p> <p>אופי פתרון החניה (בין אם מעלית או רמפה) מיקום כניסות ויציאות יקבע בעת הוצאת ההיתר לאחר קבלת חוות דעת אגף התנועה ואדריכל העיר ובאישור מהי"ע או מי מטעמו. כל פתרון חניה יהיה בתחום מעטפת המבנה בלבד.</p> <p>3. ככל שיקבע פתרון כניסה משותף, בין החלקות תיקבע זיקת הנאה הדדית במרתפי החנייה לצורך כניסה ויציאה מהחניון ולצורך גישה למקומות החניה השונים.</p> <p>4. אם לא תתאפשר כניסה ויציאה נפרדים למרתפים/מרתפיים עצמאיים, בין החלקות תיקבע זיקת הנאה הדדית במרתפי החנייה לצורך כניסה ויציאה מהחניון ולצורך גישה למקומות החניה השונים.</p> <p>5. יותר מעבר בקומות הקרקע ובתת הקרקע בין מגרש לבונטין 18 לבין מגרש לבונטין 20.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>
	<p>תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה בתאי שטח 100, 101, 102, 103:</p> <p>1. בתא שטח 100 (לבונטין 20): השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 18 ואישור ע"י מחלקת שימור וכן אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר.</p> <p>2. פרשה טכנית לאוורור החניונים הכוללת גלאי CO וגלאי גזי קרקע (במידת הצורך) וקצב תחלופת האוויר.</p> <p>3. נידוף מסחר, פליטת אגוז גנרטור לגג המבנה, או מיקום הגנרטור על הגג.</p> <p>4. אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.</p> <p>5. סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל בתכנית ובסביבתה ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאיים במידה ויוקם.</p> <p>6. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש (הפוטנציאלים) ותחבורה, מערכות בבניין, מסחר, גני ילדים, פעילויות ציבור וכד'.</p> <p>7. חו"ד הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי.</p> <p>8. ביצוע סקר אסבסט על פי חוק האסבסט והנחיות בהתאם לתוצאות הסקר. התקשרות עם יועץ אסבסט מורשה והיתר פירוק מהמשרד להגני"ס</p> <p>9. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתוצאות סקר היסטורי, בדיקות קרקע גזי קרקע.</p> <p>10. הנחיות למניעת מטרדים מעבודות ההריסה והבניה כולל התייחסות לכלי צמ"ה.</p>

6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>11. מחזור לפחות 75% מפסולת הבניה.</p> <p>12. חדרי טרנספורמציה במידה ויוקמו יהיו בתת הקרקע בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>13. הבטחת רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>14. הצגת פתרונות לאחסון מיחזור פנימי (בתוך המבנה) לקרטונים, בקבוקים, וכ"ו.</p> <p>15. הבטחת רישום זיקת הנאה בפועל לטובת הציבור.</p> <p>16. הבטחת הסדר מגרש (תצ"ר)</p> <p>17. עמידה בהוראות תמ"א 38 למבנים הקיימים ברחוב החשמל 21 ו-21 תא שטח 103.</p> <p>תנאי לתחילת עבודות:</p> <p>1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C בלפחות מ-95% מיחידות הדיור, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>2. קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאים למתן היתר איכלוס בתאי שטח 100, 101, 103, 102:</p> <p>1. בתא שטח 100 (לבונטין 20): סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברחוב לבונטין 18 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.</p> <p>היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו ואישור מחלקת השימור על גמר המבנים.</p> <p>2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>3. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנת בתת קרקע.</p> <p>4. רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>5. ביצוע הסדר מגרש בפועל (תצ"ר)</p> <p>6. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזהמת (במידה וקיים) לאתר מורשה.</p> <p>7. תעודות שקילה ואישורים מאתרים מורשים לכמויות מחזור והטמנת פסולת בניין יועברו לאגף רישוי ופיקוח בניה.</p> <p>8. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת ההיתר.</p> <p>9. אישור יועץ אוורור על התקנת גלאי CO, ככל שידרש.</p> <p>10. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שדרש.</p> <p>11. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגני"ס.</p> <p>12. ביצוע המיגון הנדרש בהתאם לתוצאות דיגום גזי קרקע, ככל שידרש.</p> <p>13. הצגת היתרים רעלים לבריכות שחיה, לממונה חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>6. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור</p>

<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p>6.5</p>
<p>מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4. 7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.</p>	
<p><b>6.6 איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>א) על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב) החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק. ג) טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התכנית.</p>	
<p><b>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p>6.7</p>
<p>א. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התוכנית. ב. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, יחולו הוצאות התוכנית על בעלי הזכויות שבתחום התוכנית.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
<p><b>6.9 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>6.9</p>
<p>בתאי שטח 200-203 (המגרשים המוסרים) - רישום הערה: רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תוכנית זו. 1. חובת אחזקה של מבנים לשימור - העבודות שיידרשו לשם אחזקה של המבנים לשימור שיכללו, בן היתר, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, וכן עבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סידוד, טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה, והכל למעט עבודות בתוך הדירות. עבודות תחזוקה אלו יבוצעו ע"פ הנחיות מחלקת השימור והצורך בהן ייבחן אחת ל-10 שנים מיום השלמת ביצוע עבודות השימור במבנה. 2. הועדה המקומית רשאית לבצע רישום של הערה במבנים לשימור ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 בדבר התחייבות לאחזקה ורענון המבנים לשימור.</p>	
<p><b>6.10 סטיה ניכרת</b></p>	<p>6.10</p>
<p>כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת) התשס"ב-2002: 1. שינוי במספר קומות, גובה מירבי 2. שינוי בהוראות העיצוביות למעט שינויים לא מהותיים בעיצוב כפוף להנחיות עיצוביות לרובע 5 באישור מה"ע או מי מטעמו.</p>	
<p><b>6.11 סביבה ונוף</b></p>	<p>6.11</p>
<p>1. נטיעות: פיתוח המדרכות העירוניות יכלול נטיעת עצים לאורכן.</p>	

<b>6.11</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>2. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום התוכנית).</p> <p>ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.</p> <p>ד. תנאי לתחילת עבודות בנייה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מתמשך

## דברי הסבר לתכנית

מתאריך 12.4.2020 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא02650 ב'.  
1 מ"ר בשימוש מגורים במגרש המוסר שווה ל-1.19 מ"ר ביעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל החשמל 23, תא שטח 102.

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה בביאליק 22 הינם 172.15 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 14.6.2021 לשווי קרקע 29,000\_ ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 12.4.2020 בכללם:  
0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.  
91.72 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
40.69 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
39.73 (30%) מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע שאושרו על ידי הועדה המקומית בתאריך ה-28.4.21.

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 172.15 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

מאגשרת  
סמכות נקומית

91.72 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
40.69 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
39.73 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.4.20 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.4.20 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא02650 ב'.  
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווה ל-1.19 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל החשמל 23 תא שטח 102.

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה בביאליק 27 הינם 700.90 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 14.6.2021 לשווי קרקע 17,400 ש"ח למ"ר מתאריך 12.4.2020, בכללם:  
287.69 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.  
147.18 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
104 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
161.75 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%) שאושרו על ידי הועדה המקומית בתאריך ה-28.4.21.

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 700.90 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:  
287.69 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.  
147.18 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
104 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
161.75 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.4.20 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.4.20 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא02650 ב'.  
1 מ"ר ביעוד ציבורי במגרש המוסר שווה ל-0.64 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל לבונטין 22 תא שטח 101.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0803551 תא/מק/4817 לבונטין החשמל		
התכנית מאגשרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
התאריך 05/02/2022		
מנהל האגף אילי אראל	מנהל העיר אהוד מוקד	דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה תאריך 01/4/2022

דורון ספיר, עו"ד  
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת מספר 507-0803551 ברחוב החשמל 21, 23 ולבונטין 22, 20 הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד תהליך התחדשות העירונית במתחם החשמל ועידוד שימור ושיפוץ של המבנים ברחובות אידלסון 29, לבונטין 18, ביאליק 22, 27 - מבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת 2650 ב'י. זאת על ידי העברת זכויות בנייה למגרשים המקבלים ברחוב החשמל 23 ורחוב לבונטין 22, 20.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשכונת החשמל בתחום תאי השטח 100, 101, 102, 103, הוראות בינוי ועיצוב לבניה חדשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה וכן תוספת זכויות מתכנית המתאר העירונית תא/5000.

בתא שטח 103 יחולו תמריצי תמ"א 38

שטח התוכנית הינו כ-5.824 דונם: 3.367 ד' במגרש מוסרים  
2.457 ד' במגרשים המקבלים: 1.884 ד' במגרשים 100, 101, 102 ו-0.573 ד' במגרש 103.

בתוכנית הנוכחית יתווספו זכויות ממגרשים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים (תאי שטח 100, 101, 102) סה"כ הזכויות מפורטות להלן:  
מאידלסון 29 מועברים 202.34 מ"ר  
מביאליק 22 מועברים 172.15 מ"ר  
מביאליק 27 מועברים 700.90 מ"ר  
מלבונטין 18 מועברים 309.1 מ"ר  
סה"כ: 1384.21 מ"ר עיקרי למגורים  
36 מ"ר שטחי שירות למגורים

תוספת שטחי השירות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 113 מהשטחים העיקריים או בשיעור שטח השירות שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

### מגרש מוסר פרטי:

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה בלבונטין 18 הינם 524.59 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 13.7.2020 לשווי קרקע 25,000 ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 12.04.2020, בכללם:  
287.22 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.  
120.3 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
48.65 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
68.42 (15%) מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 309.1 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים ב' מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:  
287.22 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.  
21.88 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.04.2020 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.04.2020 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא 2650 ב'.  
1 מ"ר בייעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המוסר ברחוב לבונטין 18 שווה ל-0.9 מ"ר בייעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל ברחוב לבונטין 20.

### מגרשים מוסרים של העירייה:

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה באידלסון 29 הינם 202.34 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 16.6.2021 לשווי קרקע 29,000 ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 12.4.2020, בכללם:  
46 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.  
76.47 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
33.17 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
46.70 (30%) מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע שאושרו על ידי הוועדה המקומית בתאריך ה-28.4.21.

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 202.34 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:  
46 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.  
76.47 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
33.17 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
46.70 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.4.2020 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל



עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 1 לחוזה החכירה – לוח הקצאה ואיזון בתכנית תא/מק/4817



**נספח ג' לחוזה החכירה**

**מאושרת  
סמכות מקומית**

טופס 2 (תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

תכנית מס 4817

תכנית תא/מק/507-0803551 לבונטין 18,20,22 החשמל 21, 21 א' 23 ונל-אביב יפו

מצב יוצא							מצב נכנס				נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	שם הבעלים המקבל	יעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש החדש	חלקים במגרש	מספר המגרש המוקצה	יעוד	שעבודים או זכויות אחרות	החלקים בבעלות	מספר חברה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הקיים	חלקה	גוש	מספר סידורי
30.3.2022		קמע איגוד מקרקעין בע"מ אגוד מקרקעין מ"ר	מגורים ומסחר	571 מ"ר	1	100	אזור מסחרי א'	אין	1	5114156-1	קמע איגוד מקרקעין בע"מ	619 מ"ר	3	7445	2
30.3.2022		קמע איגוד מקרקעין בע"מ אגוד מקרקעין מ"ר	מגורים ומסחר	573 מ"ר	1	103	אזור מסחרי א'	אין	1	5114156-1	קמע איגוד מקרקעין בע"מ	261 מ"ר	10	7445	3
							אזור מסחרי א'	אין	1	5114156-1	קמע איגוד מקרקעין בע"מ	264 מ"ר	11	7445	4
		עירית תל-אביב יפו	מגורים ומסחר	657 מ"ר	1	101	אזור מסחרי א'	אין	1		עירית תל-אביב יפו	702 מ"ר	2	7445	5
		עירית תל-אביב יפו	מגורים ומסחר	656 מ"ר	1	102	אזור מסחרי א'	אין	1		עירית תל-אביב יפו	611 מ"ר	9	7445	6
				2,457 מ"ר								2,457 מ"ר			סך הכל



1/2/2021

תאריך

410

מספר רישיון

אליעזר יהל

שם ש.מ.א.י. המקרקעין

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו**

שם התכנית 507-0803551 תא/מק/4817 לבונטין החשמל

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק

החל מיום 05/02/2022

מנהל האגף	מנהל העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כהמלי, אדרי'	יו"ר ועדת המו"מ
		תאריך 11.4.2022

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 2 לחוזה החכירה – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

## נספח מס' 2א לחוזה החכירה

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

- הואיל:** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בינינו לבין עיריית תל אביב יפו חוזה ("החוזה"), בקשר עם המוכר כהגדרתו בחוזה (להלן - "המוכר").
- והואיל:** ובהתאם לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 2א לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על המוכר;
- לפיכך:** אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או אילת בנימיני ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או שני לוי – גצוביץ ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי ו/או נטלי שמואלי מעודי ו/או גליה לוי ו/או \_\_\_\_\_, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומו, 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 המוכר, 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 המוכר לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
  3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או ליחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המוכר ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
  4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל 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), המינהל 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 במקומו 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. הואיל וזכויות עיריית תל אביב יפו ו/או צדדים שלישיים עומדות ותלויות ביפויי כוח זה, ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ו/או מנהלי עזבוננו לאחר פטירתנו ואת כל הבאים מכוחנו או במקומו, לרבות אך לא רק, לאחר מתן צו פשיטת רגל ו/או מינוי נאמן ו/או אפוטרופוס ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו או לאחר מתן צו פירוק קבוע או זמני ו/או צו להקפאת הליכים ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי מפרק ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או מינוי נאמן לנכסינו ו/או מנהל מיוחד ואין אנו או כל מי שיבוא במקומו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו.
  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 \_\_\_\_\_

המוכר

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 2 לחוזה החכירה – נוסח פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' \_\_\_\_\_ ("החברה")

פרטיכל

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

משתתפים: \_\_\_\_\_ ;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת המוחכר, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב יפו לבין החברה:

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 למוחכר, לרבות רישום המוחכר 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. להסמך 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**

**מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024**  
**למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)**  
**ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה**

**נספח מס' 3 לחוזה החכירה – נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי**

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

לכבוד	לכבוד	לכבוד
לשכת רישום המקרקעין קרית הממשלה, מנחם בגין 125, תל אביב	_____	_____
	("הלווה")	("המלווה")

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא**  
חוזה מתאריך \_\_\_\_ בין עיריית תל אביב יפו ("העירייה") לבין הלווה ("החוזה")  
למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית תא/מק/4817 ("המוכר")

**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 במוכר 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 במוכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות במוכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתא לטובת המלווה על זכויות הלווה במוכר ("המשכנתא"), אשר תירשם כאמור בסעיף 2 להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתא במועד רישום העברת הזכויות במוכר מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.
3. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתא, 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 במוכר על שם הלווה, ללא רישום המשכנתא והכל בכפוף לאמור בחוזה.
5. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימתה ועד לרישום זכויות הלווה במוכר, בהתאם להוראות החוזה.
6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשמע.
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.

_____	_____
<b>חתימת עו"ד</b>	<b>תאריך</b>
_____	_____
_____	_____

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

_____	_____
<b>חתימת המלווה</b>	<b>תאריך</b>

**אישור עו"ד**

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

_____	_____
<b>חתימת עו"ד</b>	<b>תאריך</b>

**עיריית תל-אביב יפו**

**מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024**  
**למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)**  
**ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה**

**נספח מס' 4 לחוזה החכירה – נסח טאבו**

נספח מס' 4 לחוזה החכירה

03/09/2024  
ל' אב תשפ"ד  
שעה: 15:52

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقاريةמשרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

290827

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7445 חלקה: 2

הסדר משיטה ישנה	סוג שטר:	01/04/2001	מיום:	8720/2001	הנכס נוצר ע"י שטר:
-----------------	----------	------------	-------	-----------	--------------------

## תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	702

## המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6940 חלקה 182, ספר תל אביב (דף/ספר) 85 דף 130

## בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
8720/2001	01/04/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

## הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11/2022/1	02/01/2022	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
הערות:		תכנית מפורטת מס' 507-0803551	מיום 26/10/2021

## סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



290828

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
גוש: 7445 חלקה: 9

הסדר משיטה ישנה	סוג שטר:	01/04/2001	מיום:	8720/2001	הנכס נוצר ע"י שטר:
-----------------	----------	------------	-------	-----------	--------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	611

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6940 חלקה 19, ספר תל אביב (דף/ספר) 82 דף 187

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
8720/2001	01/04/2001	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11/2022/1	02/01/2022	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
		הערות:	תכנית מפורטת מס' 507-0803551 מיום 26/10/2021

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024  
למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 5 לחוזה החכירה – שטר חכירה

נספח מס' 6 לחוזה החכירה

## מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין  
 לשכת רישום המקרקעין ב- תל אביב

מס' השטר: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## שטר שכירות

השטר הזה מעיד שבת מורה שקיבלו ה"ה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	החלק בזכות
עיריית תל אביב יפו			בשלמות

להלן "המשכירים"

מאת ה"ה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן "השוכרים"

משכירים בזה ה"ה עיריית תל אביב יפו

לה"ה

את המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן לתקופה של \_\_\_\_\_ שנים המסתיימת בתאריך \_\_\_\_\_ ומצהירים בזה שהוא/הם בעלי המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהירים הצדדים שהתמורה הנזכרת בשטר שכירות זה היא התמורה המלאה הנכונה ששולמה.

## הרשימה

הישוב: תל אביב

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	החלק בנכס	תאור המקרקעין המושכרים ו/או גבולותיהם והשעבודים

## חתימת "השוכרים"

## חתימת "המשכירים"

חתימה	השם	חתימה	השם
			עיריית תל אביב- יפו באמצעות _____

\*\* ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

## אימות חתימת השטר

### אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **המשכיר/ים והשוכר/ים** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

### אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **המשכיר/ים והשוכר/ים** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

### אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **השוכר/ים** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

### אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עו"ד במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד (לכל תאגיד בנפרד)

### אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: \_\_\_\_\_ מס' תאגיד: \_\_\_\_\_ קיים. כי החלטתו מיום \_\_\_\_\_ התקבלה כדין והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

לשימוש רשם המקרקעין:

### אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

תאריך	רשם המקרקעין
חותם הלשכה	

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 6 לחוזה החכירה – הסכם שיתוף הפעולה עם בעלי הזכויות במגרשים 100 ו- 103

נספח מס' 6 לחוזה החכירה

הסכם שיתוף הפעולה עם בעלי הזכויות במגרשים 100 ו- 103

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 7 לחוזה החכירה – הודעה על העברת זכויות לפי הסכם שיתוף הפעולה

נספח מס' 7 לחוזה החכירה

הודעה על העברת זכויות לפי הסכם שיתוף הפעולה

## נספח 7 לחוזה החכירה

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

תל-אביב

הנדון: הודעה על העברת זכויות במקרקעין הידועים כחלקות בגוש \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ תל אביב  
ובחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ תל אביב-יפו

הואיל והי"ח \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכרת"), הינה בעלת הזכויות הרשומה במקרקעין במקרקעין המצויים ברח' \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין");

והואיל וביום \_\_\_\_\_ נחתם ביניכם לבין המוכרת הסכם שיתוף פעולה, לקידום תביע חדשה שבמסגרתו הוסדרו מערכת היחסים ביניהם בכל הנוגע להשתתפות הצדדים בהוצאות הכרוכות בתכנון והכנת התביע החדשה;

והואיל וביום \_\_\_\_\_, אנו, הח"מ, \_\_\_\_\_ (ת.ז. \_\_\_\_\_), ו- \_\_\_\_\_ (ת.ז. \_\_\_\_\_), חתמנו על חוזה מכר לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין עם המוכרים (להלן: "מקבלי ההעברה");

והואיל ובהתאם להוראות סעיף 29 להסכם שיתוף הפעולה, על כל מאן שהוא אשר רוכש את זכויות המוכרים להצהיר ולהתחייב כלפי הצד השני להסכם שיתוף הפעולה, כדלקמן;

אנו מקבלים בזאת על עצמנו, את כל החובות וההתחייבויות של המוכרת על פי הסכם שיתוף הפעולה, על כל נספחיו, אנו מסכימים להיכנס בנעלי המוכרת לכל דבר ועניין ביחס להסכם שיתוף הפעולה ומתחייבים בזאת למלא אחר כל תנאי הסכם שיתוף הפעולה.

\_\_\_\_\_  
(מקבלי ההעברה)

### אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני חברת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ ע"י מורשי החתימה מטעמם, ולאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות זהות חתמו בפני על בקשה זו.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 8 לחוזה החכירה – נוסח ערבות בנקאית

נוסח ערבות בנקאית (כפוף לעדכוני נוסח לפי הוראות העירייה)

לכבוד

עיריית תל אביב יפו

כיכר יצחק רבין

תל אביב

בנק \_\_\_\_\_

סניף \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

על פי בקשת \_\_\_\_\_ ("החוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של \_\_\_\_\_ ש"ח (שקלים חדשים) ("סכום הערבות").

כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום \_\_\_\_\_ \* ("המדד הבסיסי"), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

המונח "מדד" פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

**\* מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.**

כוחה של ערבות זו יפה עד יום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל אביב יפו או ב"כ, אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.

ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

**בכבוד רב,**

\_\_\_\_\_

בנק: \_\_\_\_\_

סניף: \_\_\_\_\_

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספחים מס' 9א' – 9ג' לחוזה החכירה – נספחי ביטוח

**נספח 9'א'**

1. מבלי לגרוע מאחריות החוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החוכר לערוך ולקיים, על חשבון החוכר, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום פריקת רכוש כלשהו באתר או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות פוליסות ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות המצורף **כנספח 9א'** ומהווה חלק בלתי ניפרד הימנו ("**אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות**").
  - 1.1 התנאות מיוחדות פרק א- ביטוח עבודות קבלניות
  - 1.2 פוליסת עבודות קבלניות תכלול תקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודשים.
  - 1.3 התנאות כלליות- ביטוח עבודות קבלניות
    - 1.3.1 הפוליסה תכלול את העירייה בשם המבוטח וכן תכלול סעיף בדבר וויתור על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
  - 1.4 נוסח הפוליסות (למעט אחריות מקצועית) יהיה בהתאם לנוסח הידוע כ"ביט" או נוסח מקביל אליו, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל. חריג רשלנות רבתי ככל שקיים, יבוטל.
2. על החוכר להמציא לידי העירייה, טרם כניסת החוכר לאתר הפרויקט, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטח החוכר. לדרישת העירייה, על החוכר למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.
 

כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי החוכר, על החוכר להפקיד בידי העירייה, אישורי עריכת הביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).
3. בנוסף, על החוכר לערוך את הביטוחים הבאים :
  - 3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב ;
  - 3.2 **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או כלי צמ"ה החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות בסך של 500,000 ₪ בגין נזק אחד.
 

ככל שתוגש תביעת צד שלישי כנגד העירייה או מי מהבאים מטעמה, בגין נזק אשר היה אמור להיות מכוסה לפי ביטוח כאמור בסעיף זה, על החוכר יהיה לשפות את העירייה או מי מהבאים מטעמה, בגין נזק או הוצאה בהם יחובו בקשר עם התביעה כאמור ;
  - 3.3 **ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים"** לרבות גניבה ופריצה לכל כלי הרכב ו/או כלי צמ"ה המובאים לאתר על ידי החוכר ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות וכן לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי החוכר או מטעם החוכר לאתר העבודות. על אף האמור לעיל, לחוכר הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 8 להלן ;
4. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישורי עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על החוכר, שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. לחוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי החוכר.
5. ביטוחי הרכוש של החוכר יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
6. על החוכר האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי החוכר המפורטים בנספח זה ובאישורי הביטוח המצורפים לנספח זה.
7. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי החוכר, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות החוכר על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתקי ביטוחי החוכר לבין האמור בהסכם זה, על החוכר לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
8. החוכר פוטר במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי החוכר או מטעם או מטעם החוכר (לרבות כלי עבודה, מתקני עזר, כלי רכב, כלים הנדסיים ומנופים) לאתר הפרויקט וכן לנזק אשר לחוכר הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש ו/או אובדן תוצאתי שנערך על ידי החוכר או שלחוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח ולחוכר לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל משך תקופת החכירה על פי הסכם זה (או כל הסכם אחר שיבוא במקומו) ומיד עם סיום תקופת ביטוח עבודות קבלניות הנערך בין היתר עבור עבודות ההקמה של המוכר, מתחייב החוכר לערוך ולקיים בין באמצעותו ובין באמצעות מי מטעמו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל את הביטוח המפורט באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 9ב' ("אישור ביטוחי קבע של המוכר" ו-"ביטוחי הקבע של המוכר", בהתאמה).
10. העירייה תירשם כמבוטח נוסף בביטוח צד ג' בקשר למוכר בכפוף לאחריות צולבת. כמו כן הביטוח הקבע של החוכר יהיה קודם לכל ביטוח אחר הנערך ע"י העירייה.
11. בכפוף להוראות הסכם החכירה ככל שישנן הוראות כאלו, החוכר יהיה רשאי להעביר את התחייבויותיו לקיים את ביטוחי הקבע של המוכר או את ביטוח עבודות לחברת ניהול ו/או כל נציגות אחרת בקשר עם המוכר.
12. עם סיום תוקפה של פוליסת עבודות קבלניות בגין בניית המוכר, לדרישת העירייה יהיה על החוכר ו/או לחברת ניהול ו/או לכל נציגות אחרת מטעמו בקשר למוכר להמציא לידי העירייה את אישור ביטוחי הקבע של המוכר חתום בידי מבטח החוכר. האמור בסעיף 11 יחול לעיל גם בקשר לאישור ביטוחי קבע של מוכר.
13. על החוכר ו/או לחברת ניהול ו/או לכל נציגות אחרת מטעמו בקשר למוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות בקשר עם המוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של החוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת החכירה.
14. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על החוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של החוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את החוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לחוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי העירייה כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
15. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשת העירייה מאת החוכר בכתב להמצאת אישור כאמור.

**נספח 9ב' - אישור עריכת ביטוחי החוכר**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם: עירית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים	שם : חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	שם : _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה <b>* נא עדכנו שם + מס' ח.פ.</b>	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ. 500250006
מען אבן גבירול 69 ת"א יפו	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	מען		
<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מזמין				

**כיסויים**

כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****	מ ט ב ע	השת תפ ת עצמ ית אין חובה להציג נתון (זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקט יב)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה ***	מספר הפוליסה ***	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות
			לתקופה	למקרה					
<b>כל הסיכונים עבודות קבלניות</b> הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):									
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים									
רכוש בהעברה									
פינוי הריסות									
הוצאות תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים									
צויד קל, מתקנים, מבני עזר ותכולתם, תבניות ופיגומים									
נוק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים									
הוצאות ההחשת נוק ותיקונים זמניים									
הוצאות הכנת תביעה									
נוק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)									
308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר : דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות	ה								
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	ה								
313 - כיסוי בגין נזקי טבע -	ה								
314 - כיסוי בגין פריצה ושוד	ה								
316 - כיסוי רעידת אדמה	ה								
318 - מבוטח נוסף-מבקש האישור	ה								
328 - ראשוניות	ה								
334 - תקופת תחזוקה (24 חודשים)	ה								
במסגרת פוליסת עבודות קבלניות	ה								
338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש	ה								
345 -הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות	ה								

324 (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור) 331 – שעבוד	ה							הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות
	ה		כלול					רעידת אדמה ונזקי טבע
	ה		כלול					פריצה/גניבה
302 - אחריות צולבת 307- הרחבת צד ג' – חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 - כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ח 318 -מבוטח נוסף- מבקש האישור 315 - כיסוי לתביעות מל"ל 322 - מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה 328 – ראשוניות 340 - הרחבת רעידות והחלשת משען 341 - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים 343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות 344 – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה 349 - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'	ה							צד ג'
	ה							רעד והחלשת משען
	ה							נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
	ה							חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח
	ה		מלוא סכום הביטוח					חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה
	ה		מלוא סכום הביטוח					החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל
	ה							הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו- ג')
309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 318- מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 ראשוניות) 344 - הרחבת הכיסוי לעבודות בגובה	ה		20,000,000					אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *								
009 – בניה – עבודות קבלניות גדולות, 069 – קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)								
ביטול שינוי הפוליסה*								
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול								
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**								
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**								
חתימת האישור :								
המבטח :								

---

נספח 9' – אישור ביטוחי הקבע של המוחכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים								
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחרגייה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.										
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*						
שם: עירית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: <input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	העיסוק המבוטח: הסכם חכירה ל-99 שנים במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)					
ח.פ. 500250006	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.								
מען	מען	מען								
אבן גבירול 69 תל אביב יפו	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.									
<b>כיסויים</b>										
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה**	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מ ט ב ע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****		

<p>309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור  328 – ראשוניות  313 - כיסוי בגין נזקי טבע  314 - כיסוי בגין פריצה ושוד  316 - כיסוי בגין רעידת אדמה  328 – ראשוניות  335 – תקופת שיפוי (24 חודשים)  338- הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש  345 -הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות  346 - הרחבה לנזקי חשמל ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים</p>	ש"ח / \$							רכוש  אובדן תוצאתי
<p>302 – אחריות צולבת  304 - הרחב שיפוי  307 - הרחבת צד ג' – חבות כלפי צד ג'  במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה  309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור  315 – כיסוי לתביעות מל"ל  321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח  328 – ראשוניות  348 – ביטוח סייג רכוש עליו פעלו במישרין בביטוח צד ג'  349 – ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'  312 – כיסוי לנזק משימוש בצמ"ח</p>	ש"ח		8,000,000					צד ג'
<p>309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור  319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח  328 – ראשוניות</p>	ש"ח		20,000,000					אחריות מעבידים
<b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):								
096 – שכירויות והשכרות								
<b>ביטול / שינוי פוליסה</b> שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>60 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול								
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**								
<b>חתימת האישור</b> המבטח:								

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 14/2024

למכירת זכויות חכירה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 (לבונטין החשמל)  
ולמתן שירותי בנייה לשתי יחידות דיור במגרשים לטובת העירייה

נספח מס' 8 למכרז – נוסח הסכם שירותי הבנייה (על נספחיו)

## הסכם שירותי בנייה

שנערך ונחתם בתל-אביב יפו ביום \_\_\_\_\_

בין:

**עיריית תל אביב יפו**  
מרח' אבן גבירול 69, תל אביב יפו  
(להלן: "העירייה")

**מצד אחד;**

לבין:

\_\_\_\_\_ (ח.פ.) \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
(להלן: "היזם")

**מצד שני;**

- הואיל והעירייה זכאית להירשם כבעלים במגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית תא/מק/4817 ברחוב לבונטין 22 והחשמל 23 בתל אביב יפו (להלן: "המגרשים" ו-"התכנית");
- והואיל והעירייה פרסמה מכרז מס' \_\_\_\_\_ למכירת זכויות חכירה לדורות במגרשים בשלמותם, למעט זכויות בקרקע להקמה של שתי יחידות דיור, בשטח ממוצע של 85 מ"ר לכל יחידה (להלן: "המכרז" ו-"יחידות העירייה");
- והואיל ולפי תנאי המכרז, הזוכה במכרז ישלם לעירייה תמורה כספית עבור רכישת זכויות החכירה במגרשים, ובנוסף על כך יעמיד לעירייה שירותי בנייה להקמתן של שתי יחידות העירייה;
- והואיל וזה במכרז ובעקבות זכייתו במכרז ובכפוף לתשלום מלוא התמורה הכספית על ידו, יחתם בינו לבין העירייה חוזה חכירה בגין המגרשים, ובנוסף לכך נערך בינו לבין העירייה הסכם זה, אשר מסדיר את מתן שירותי הבנייה ביחס לשתי יחידות העירייה;
- והואיל והיזם מצהיר, כי יש לו כל הידע, הכישורים, המימון, כח האדם, היכולת, הניסיון והמיומנות הדרושים לתכנון, רישוי וביצוע של בנייני המגורים במגרשים ובכלל זה שתי יחידות העירייה, בהתאם להוראות התב"ע ולאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ולפי התנאים הקבועים בהסכם זה (להלן: "הפרויקט");

### לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לנוחיות בלבד ואין להשתמש בהן לפרשנות החוזה.
- 1.3. למונחים המפורטים להלן תהיה בחוזה זה המשמעות המפורטת לצדם:
  - 1.3.1. "הבניינים" הבניינים שיוקמו במגרשים.
  - 1.3.2. "הבנק המלווה" תאגיד בנקאי ישראלי או חברת ביטוח מורשית ישראלית (מתוך רשימת בנקים וחברות ביטוח המאושרים על ע"י העירייה) אשר עמו יתקשר היזם בהסכם ליווי פיננסי ואשר יממן עבור היזם את הקמת הפרויקט ויעמיד את הערבויות הבנקאיות לעירייה ולרוכשי יחידות מהיזם בפרויקט.
  - 1.3.3. "החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים" החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים, המהווה 3.59 מהמגרשים.
  - 1.3.4. "המגרשים" מגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית תא/מק/4817 ברחוב לבונטין 22 והחשמל 23 בתל אביב יפו.
  - 1.3.5. "המפרט" או "המפרט הטכני" המפרט הטכני המצ"ב **נספח 1** שרמת הבניה של הפרויקט ושל דירות העירייה לא תפחת ממנו.
  - 1.3.6. "הפוסק" מהנדס או אדריכל (לפי העניין) בעל ניסיון של 15 שנים לפחות בפרוייקטים דומים, שימונה על ידי הצדדים בהסכמה לצורך הכרעה בנושאים מקצועיים (הנדסיים או אדריכליים), ובהעדר הסכמה על זהותו ימונה ע"י יו"ר התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל.

- 1.3.7 "הפרויקט" הבניינים שיבנו על המגרשים על פי התב"ע, ובכלל זה שתי יחידות העירייה.
- 1.3.8 "התב"ע" תוכנית תכנית תא/מק/4817 וכל תכנית אחרת ונוספת שתאושר למתן תוקף לאחר חתימת הסכם זה ועד למועד הוצאתו של היתר בנייה לפרויקט.
- 1.3.9 "ב"כ היזם" משרד עורכי דין \_\_\_\_\_.
- 1.3.10 "ב"כ העירייה" כל עורך דין שימונה על ידי מנהל תחום מקרקעין בשירות המשפטי של העירייה.
- 1.3.11 "יחידות היזם" כל יחידות הדיור שיבנו במסגרת הפרויקט (לרבות צמידויות), למעט יחידות העירייה (לרבות צמידויות).
- 1.3.12 "יחידות העירייה" 2 יחידות הדיור שהיזם יבנה עבור העירייה על החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים.
- 1.3.13 "כוח עליון" כל נסיבה שאושרה על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החשב הכללי במשרד האוצר כנסיבה המצדיקה דחיית מועדי ביצוע בפרויקטים ששוקו על ידי מי מהם או הוזמנו על ידי מהם של בנייה או תשתית וכן נסיבות הפוטרות את היזם מחובת פיצויים לפי סעיף 5א(ג)(2) של חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 והכל בתנאי שאין ליוזם שליטה עליהן, אין לו כל אפשרות סבירה להתגבר עליהן ואשר יש להן השפעה ישירה על ביצוע העבודות ולוחות הזמנים.
- 1.3.14 "עוה"ד" ב"כ העירייה ביחד עם ב"כ היזם.
- 1.3.15 "שירותי הבניה" מכלול השירותים שהיזם מחויב להעמיד לעירייה בהתאם להוראות הסכם זה לצורך בנייתן של יחידות העירייה, לרבות תכנון, רישוי, בנייה, אחריות בדק, רישום הבית המשותף ורישום זכויות העירייה ביחידות העירייה.
- 1.4 הנספחים המצורפים להסכם זה יחשבו כחלק בלתי נפרד הימנו:
- 1.4.1 נספח 1 - מפרט טכני. מובהר בזאת כי המפרט המצורף להסכם זה הינו מפרט עקרוני הקובע את רמת החומרים והציוד והאביזרים שיוקמו ביחידות הבעלים, כי המפרט יושלם, ישונה ויעודכן לאחר השלמת התכנון וקבלת היתר הבניה לפרויקט וכי המפרט של יחידות העירייה לא יפחת מרמת המפרט הטכני ביחידות היזם בפרויקט (למעט דירות פנטהאוז ודירות גן).
- 1.4.2 נספח 2 - פרוטוקול של היזם להתקשר בהסכם זה, לרבות זכויות החתימה בשם היזם, שיאושר על ידי יועצו המשפטי של היזם כתואם את מסמכי ההתאגדות של היזם.
- 1.4.3 נספח 3 - נוסח אישור ביטוח.
2. **עיקרי העסקה**
- 2.1 היזם רכש מהעירייה את זכויות החכירה ב- 96.41% מהמגרשים לטובת הקמתו של הפרויקט על המגרשים בהתאם להוראות התב"ע, החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה והוראות המכרז על נספחיו.
- 2.2 החלק היחסי שיוותר בידי העירייה במגרשים, בשיעור של 3.59% מהמגרשים, נותר בידיה לטובת הקמתן של שתי יחידות העירייה; ואלה יבנו על ידי היזם עבור העירייה, כחלק מהבנייה של הפרויקט בכללותו, בהתאם להוראות הסכם זה.
3. **הצהרות והתחייבויות היזם**
- 3.1 היזם מצהיר בזאת כדלקמן:
- 3.1.1 היזם בדק את המגרשים, ובכלל זה את ייעודם הקיים, תוכניות החלות עליהם, אפשרויות התכנון, הרישוי והבנייה עליהם בהתאם לתב"ע, ומצא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולדרישותיו ולקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 3.1.2 היזם ערך את כל הבדיקות וקיבל את כל הפרטים הדרושים לו לצורך ההתקשרות בהסכם זה וקיום כל התחייבויותיו במועדן.
- 3.1.3 יש ליוזם את הידע, הניסיון ההנדסי, היכולת, כח האדם, הציוד והאמצעים הכספיים הנחוצים לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובכלל זה להקמת הפרויקט, לרבות יחידות העירייה, ולתשלום כל ההוצאות הדרושות להקמתו.

3.1.4. אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, להתקשרותו של היזם בהסכם זה ולביצוע כל התחייבויותיו על פיו, במלואן ובמועדן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כל החלטות הנדרשות על פי מסמכי ההתאגדות של היזם לצורך ההתקשרות נשוא הסכם זה התקבלו כדין. פרוטוקול היזם מאומת כדין מצ"ב כנספח 2.

3.2. היזם מתחייב בזאת כדלקמן :

3.2.1. היזם יערוך ויגיש בקשה לקבלת היתר בניה לפרויקט, יקבל היתר בניה ויקים ויבנה את הפרויקט, בהתאם להיתר הבנייה ולתוכניות שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, ברמת בניה גבוהה שלא תפחת מהרמה המתוארת במפרט הטכני, תוך מילוי הוראות כל דין וקבלת כל אישור שיידרש מאת כל רשות מוסמכת; והכול במועדים ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

3.2.2. היזם ישא על חשבונו במלוא עלויות התכנון, הבנייה והרישום של הפרויקט ובכל הוצאה אחרת שתידרש בקשר ו/או לצורך ביצוע הפרויקט וקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, למעט תשלומים שביחס אליהם נקבע בהסכם זה באופן מפורש כי הם ישולמו על ידי העירייה.

3.2.3. היזם יביא לאישור ולחתימת העירייה והבעלים הפרטיים את מסמכי התכנון והבניה הדרושים לצורך מילוי התחייבויותיו כאמור לעיל כמפורט בסעיף 7 להלן (להלן: "מסמכי התכנון והבניה").

3.2.4. היזם יבצע את ההקמה והבניה של הפרויקט באמצעות קבלן רשום בסיווג הנדרש לביצוע הפרויקט, ובעל הידע, הניסיון הנדסי והיכולת כספית לבצע את הקמת הפרויקט (להלן: "הקבלן המבצע"). למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור כדי לגרוע ו/או לשחרר את היזם ממלוא אחריותו להקמת הפרויקט וביצוע כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, וכי היזם יהיה אחראי באופן מוחלט לכל פעולות ומחדלי הקבלן המבצע, וכל מעשה או מחדל של הקבלן המבצע שאינו מתיישב עם הוראות הסכם זה יחשב כהפרה של היזם.

3.2.5. היזם יגרום לקבלת טופס 4 ותעודת גמר לבניין כולו וימסור לעירייה את החזקה ביחידות העירייה (לרבות שטחים שיוצמדו אליהן) כשהן גמורות, מושלמות וראויות לשימוש על פי ייעודן, הכל כפי שיקבע בתב"ע ובהיתר הבניה שיוצא לפיה, ועל פי הוראות הסכם זה.

3.2.6. היזם ירשום את הבניין שיבנה בפרויקט כבית משותף, לפי הוראות כל דין, וירשום בבעלות העירייה את יחידות העירייה, כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות צד ג' אחרת למעט שעבוד, או זכות אחרת שמקורם בעירייה.

3.2.7. היזם יקיים את כל התחייבויותיו המפורטות בס"ק 3.2 לעיל וכן את כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה בהתאם ללוח הזמנים אשר קבוע בהסכם זה. במקרה של עיכובים בקיום התחייבויות היזם אשר יגרמו בשל נסיבות של כח עליון, ידחו המועדים הקבועים בלוח הזמנים בתקופת הזמן שבה היה עיכוב כאמור, ובלבד שהיזם עשה כמיטב יכולתו על מנת להתגבר על העיכוב ולצמצם את השפעתו.

3.2.8. למען הסר ספק, מובהר בזאת מפורשות כי כל עובד שיועסק על ידי היזם או הקבלן המבצע, לפי העניין, בבניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו יחשב אך ורק כעובד של היזם או הקבלן, לפי העניין, בלא כל זיקה משפטית או אחרת לעירייה, והיזם או הקבלן, לפי העניין, הוא זה שאחראי לקיום על החבויות כלפי העובדים לרבות, אך לא רק, תשלום כל הסכומים המגיעים לעובד, לרבות משכורת, תנאים סוציאליים, וכל תשלום ו/או תנאי העסקה המתחייב על פי כל דין. כן מוסכם כי באם העירייה תחויב בתשלום כלשהו לעובדי היזם או הקבלן, לפי העניין, הנובע מטענה של קיום יחסי עובד-מעביד בין העירייה לבין עובדי היזם או הקבלן, לפי העניין, ישפה היזם את העירייה בגין כל תשלום כאמור.

#### 4. שירותי הבנייה

##### תכנון, רישוי וקביעת גבולות המגרש

4.1. היזם מתחייב לקבל היתר בניה לבניינים (להלן: "ההיתר") בתוך 30 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. אולם מוסכם, כי ככל שהיזם פעל בשקידה ראויה לקידום היתר הבניה והתקבלה בתוך המועד האמור החלטת ועדה בתנאים למתן ההיתר, יהיה זכאי היזם לארכה של 6 חודשים להוצאת היתר בניה כאמור; וכי במניין התקופה האמורה לא ימנו תקופות בהן שררו עיכובים הנובעים מהגשת התנגדויות ו/או עררים כנגד הקלות שיתבקשו על ידי היזם.

4.2. אם וככל שיידרש הדבר, העירייה (כבעלים בחלק היחסי של העירייה במגרשים) תחתום על הבקשה להיתר בנייה.

4.3. היזם ימסור לעירייה עדכון בכתב לגבי סטטוס הליך הרישוי מדי 6 חודשים באופן קבוע ללא דרישה מיוחדת, וכן ימסור עדכון אד הוק מיד עם קבלת דרישה לכך.

4.4. היזם בלבד יישא ויישלם במועד את כל האגרות, ההיטלים, המיסים, תשלומי החובה וכל תשלום ומטלה אחרת שיידרשו לצורך או בקשר עם התכנון, הרישוי או קבלת היתר הבניה לפרויקט, בין שהם ידועים כיום ובין שאינם ידועים, לרבות כאלה שיידרשו על ידי העירייה (במעמדה כרשות מקומית) ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ו/או חברת מי אביבים מכוח מעמדם ותפקידיהם הסטטוטוריים (להבדיל ממעמדה של העירייה כבעלים בחלקי במגרשים). כמו כן יעמיד היזם לעירייה ולוועדה המקומית ולחברת

מי אביבים, ככל שיידרש לעשות כן, את כל ההתחייבויות והבטוחות כפי שיידרשו על ידן לצורך הוצאתו של היתר הבנייה.

4.5. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בעובדה שהעירייה היא בעלים במגרשים כדי להוות אישור להיתכנות ביצועו של הפרויקט מבחינה תכנונית או מכל בחינה אחרת, וגם לא כדי לגרוע מכל חובה ואחריות שחלים על יזם שמבצע עבודות בנייה בעיר תל אביב יפו, וכי היזם יידרש לעמוד בכל חובה ואחריות כאמור מול העירייה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חברת מי אביבים וכל רשות אחרת, כפי שהיה נדרש ממנו אלמלא הייתה העירייה בעלים חלקי במגרשים.

4.6. עם קבלת היתר הבניה ותצ"ר מאושר ייקבעו גבולותיהם הסופיים של המגרשים.

## **בניה**

4.7. היזם יבצע את הבנייה וישלים את הפרויקט בכללותו, לרבות פיתוח חצר, קבלת תעודת אכלוס ומסירת יחידות העירייה לעירייה תוך 30 חודשים מיום קבלת היתר הבנייה לפרויקט.

4.8. איחור בהשלמת הבנייה הנובע מכוח עליון ו/או מהימצאות זיהום קרקע במגרש שמצריך טיפול, לא ייחשב כאיחור ולא יהווה הפרת הוראות הסכם זה וההתחייבות, אשר ביצועה נדחה, תקום מיד לאחר סיום/הסרת הגורם המעכב. במקרה כאמור, ללוח הזמנים הנקוב לעיל יתווספו תקופת האיחור האמורה וכן פרק זמן נוסף שנדרש באופן סביר (אך לא יותר מ- 30 ימים) לצורך התארגנות וחינוש ביצוע הפרויקט.

4.9. יחידות העירייה (לרבות השטחים שיוצמדו להן) ימסרו לעירייה כשהן והרכוש המשותף ועבודות הפיתוח במגרש מושלמים וראויים לשימוש למטרותן, ברמה שלא תפחת מהקבוע במפרט הטכני, והכל בהתאם להיתר הבנייה ולהוראות כל דין.

4.10. היזם בלבד יישא בכל התשלומים וההוצאות שיידרשו לצורך בניית הפרויקט, לרבות שכר טרחת אדריכלים, מודדים, מתכננים, מהנדסים, יועצים, תשתיות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז, כבלים וכיוצא בזאת (אך למעט פקדון עבור מוני מים, חשמל וגז), וכן יהיה אחראי לבדו לתשלום עבור כל החומרים, הציוד, המתקנים, שכר העבודה (כולל תשלומים סוציאליים) ושכרם של הקבלן המבצע וכל שאר הקבלנים ונותני השירותים שיועסקו בהקמת הפרויקט.

4.11. העירייה תשא בתשלום עבור מוני החשמל, המים והגז (לרבות מקדמת גז) הדירתיים של יחידותיה מיד עם דרישה ראשונה מטעם היזם ו/או הרשויות.

4.12. היזם יעסיק קבלנים, נותני שירותים ועובדים מיומנים ואיכותיים, בעלי ההרשאות והכישורים המתאימים לסוגי העבודות השונים. כל קבלנים, נותני השירותים והעובדים ייחשבו לכל עניין ודבר כקבלנים, נותני שירותים ועובדים של היזם ועל העירייה לא תחול אחריות כלשהי כלפיהם או בגינם.

4.13. כל החומרים שהיזם יעשה בהם שימוש במסגרת הפרויקט יהיו ברמה גבוהה, שלא תפחת מהרמה במפרט הטכני, וכל פריט שלא מצוין במפרט הטכני יהיה ברמה גבוהה גם הוא.

4.14. סטנדרט הבניה של יחידות העירייה לא יפחת מסטנדרט הבניה של יחידות היזם.

4.15. העירייה תהא רשאית למנות על חשבונה מפקח מטעמה ביחס לעבודות הבנייה בפרויקט, והיזם והקבלן המבצע ומי שיפעל באתר הבנייה מטעמם יאפשרו באופן סביר למפקח לגשת לכל חלקי האתר, יתנו לו הסברים מפורטים במידת הצורך ויאפשרו לו לבצע בדיקות, מדידות וכיוצא בזאת, כפי שיידרש על ידו בהתאם לנסיבות. למען הסר ספק מובהר, כי אם העירייה תשתמש בזכות למנות מפקח כאמור, לא יהיה בכך כדי לגרוע מההתחייבויות היזם לפי הסכם זה, ולא תהיה זו טענת הגנה בידי היזם, שהמפקח מטעם העירייה לא העיר על אי התאמה או ליקויים.

4.16. היזם מתחייב לתקן את הליקויים שהמפקח יעיר עליהם, בתוך פרק זמן סביר בנסיבות הענין, ובלבד שהערות אלו יתיישבו עם האמור בהסכם זה. במידה ותתעורר מחלוקת בין המפקח לבין היזם בעניין אי ההתאמה ו/או הליקוי או בענין לוח הזמנים הסביר לתיקונם, תובא המחלוקת להכרעת הפוסק כהגדרתו בסעיף 1.3.6 לעיל.

## **שינויים**

4.17. היזם מתחייב לבצע ו/או לגרום לכך שיבוצעו שינויים ו/או תוספות ביחידות העירייה לפי בקשותיה בכתב, בכפוף למגבלות ביצוע מבחינת קונסטרוקציה ואינסטלציה לפי קביעת יועצי הפרויקט של היזם, בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:

4.17.1. שינויים בחלוקת פנים, מיקום קירות ומחיצות ומיקום של נקודות קצה (כגון נקודות מים, חשמל וגז) שיתבקשו על ידי העירייה, טרם תחילת הקמתם ביחידות העירייה, יבוצעו ללא תשלום, בתנאי שאין מניעה הנדסית לבצעם.

4.17.2. בגין תוספות ושינויים ביחידות העירייה שאינם פטורים מתשלום כאמור בס"ק 4.17.1 לעיל יהיה היזם זכאי לקבל מהעירייה תמורה בהתאם למחירון "דקל בנייה" בהנחה של 20%, ובקיצוץ סכום

הזיכוי שיגיע לבעלים בגין חומרים או פריטים או אביזרים עליהם ויתרה העירייה במסגרת הזמנת השינויים (לפי הסכומים הקבועים במפרט ככל שקבועים).

4.17.3. התשלום ליזם עבור תוספות ושינויים יבוצע על ידי העירייה במועד המסירה.

4.17.4. למען הסר ספק מובהר בזה, כי הוראות סעיף קטן זה יחולו גם על הזמנת תוספות ושינויים ישירות מקבלן המבצע, אם היזם יפנה אליו את העירייה, מבלי שהזמנה כזו תשחרר את היזם מהתחייבויותיו בסעיף זה.

4.17.5. אם ביצוע שינויים שיוזמנו על ידי העירייה יגרום לעיכוב בהשלמת יחידות העירייה, אזי יוסכם בין הצדדים בכתב, בעת הזמנת השינויים, פרק הזמן בו ידחה מועד המסירה שלהן.

## **אחריות ובדק**

4.18. על יחידות העירייה וכל הצמוד להן וכן על הרכוש המשותף בבניין יחולו הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר") ולצורך כך יראו את היזם כ"מוכר" יחידות העירייה ואת העירייה כאילו היתה "קונה".

4.19. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תקופות האחריות והבדק של היזם בגין יחידות העירייה יהיו בהתאם למועדים ולתקופות הנקובים בחוק המכר (להלן: "תקופת האחריות").

4.20. מוסכם כי התיקונים בהם יהיה קבלן חייב בהתאם לחוק המכר יבוצעו בהקדם, ובמקרה של תיקונים דחופים, הם יתקנו בהקדם האפשרי.

4.21. אם וככל שהעירייה תמכור את יחידות העירייה, אזי אחריות היזם כאמור תחול גם כלפי רוכשי יחידות העירייה, והיזם מתחייב לחתום על מסמך אשר יאשר את אחריותו זו ללא סייגים או הגבלות כלשהם.

4.22. לא בצע היזם תיקון כלשהו, שהוא חייב בביצועו, בתוך המועד הקבוע בהסכם זה או בחוק המכר, למרות שהעירייה הודיעה ליזם בכתב על הליקוי ונתנה ליזם הזדמנות הולמת לכך, תהא העירייה רשאית לבצע את התיקון האמור בעצמה, וזאת לאחר מתן התראה של 15 יום מראש ליזם, אשר במהלכם היזם לא תיקן את הליקוי, ועל היזם יהיה להשיב לעירייה כל סכום שהוצא על ידה לביצוע התיקון כאמור, מיד עם קבלת דרישתה (כנגד הצגת קבלה על התיקון) וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת השמורה לו.

4.23. להבטחת קיום התחייבותו של היזם לביצוע תיקוני אחריות ובדק כאמור לעיל, ימסור היזם, במועד מסירת יחידות העירייה לעירייה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בסכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) משווי יחידות העירייה על פי דו"ח האפס של הפרויקט (להלן: "ערבות בדק"). ערבות הבדק תושב ליזם, ככל ולא הייתה עילה למימושה, בכפוף לקיום התחייבויותיו לביצוע תיקוני האחריות והבדק, בתום 15 חודשים ממועד מסירת יחידות העירייה לעירייה. העירייה תהיה רשאית לחלט ערבות זו או כל חלק ממנה בכל מקרה בו יפר היזם את התחייבותו לבצע את תיקוני האחריות והבדק כאמור וזאת לאחר מתן התראה של 21 יום מראש ליזם, אשר במהלכם היזם לא תיקן את הליקוי.

4.24. מבלי לגרוע מאחריותו המלאה והבלעדית של היזם, יהיה היזם רשאי להמציא ערבות בדק כאמור שתוצא במקומו על ידי הקבלן המבצע, ובלבד שהקבלן המבצע יאשר את הסכמתו בכתב לכלל האמור לעיל, ובכל מקרה לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריות היזם כלפי העירייה.

4.25. העירייה מתחייבת לאפשר ליזם ו/או לבאים מטעמו להיכנס ליחידותיה בכל עת סבירה ולאחר תיאום מראש, לשם ביצוע התיקונים שעל היזם לבצע על פי הוראות הסכם זה.

## **5. התמורה**

5.1. הסכם זה נערך בעקבות זכייתו של היזם במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרשים; והתמורה שמשולמת על ידי היזם עבור הזכויות במגרשים, כפי שהוצעה על ידו במסגרת הצעתו במכרז, נותנת ביטוי להתחייבויותיו של היזם למתן שירותי הבנייה לפי הסכם זה, בלא שתשולם לו תמורה נפרדת עבור שירותים אלה. על כן, העירייה איננה נדרשת לשלם לקבלן תמורה וגם איננה נדרשת לשלם מע"מ עבור שירותי הבנייה ו/או איזה מהתחייבויותיו האחרות לפי הסכם זה.

5.2. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 5.1 לעיל, לצורך מתן דיווח לרשויות המס, העירייה תערוך אומדן ביחס לשווי של שירותי הבנייה שיועמדו לה על ידי היזם, כך ששווי המכירה שידווח על ידי העירייה לרשויות המס יהיה הסכום המצטבר של התמורה הכספית כפי שהוצעה על ידי היזם במסגרת הצעתו במכרז ושל שווי שירותי הבנייה כפי שיוערך על ידי העירייה. העירייה תעדכן את היזם ביחס להערכת שווי השירותים כאמור.

## **6. אחריות וביטוח**

6.1. היזם מתחייב למלא אחר הוראות כל דין והוראות הסכם זה והוראות היתר הבנייה בכל פעולותיו על פי הסכם זה, לרבות התכנון, הרישוי והבנייה של הפרויקט.

6.2. היזם בלבד יהיה אחראי לכל נזק והפסד שייגרמו לפרויקט, לעצמו או למי מטעמו, לעירייה או לכל צד שלישי שהוא עקב או במהלך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה עקב מעשה ו/או מחדל שלו ו/או עובדיו ו/או קבלנים ו/או נותני שירותים ו/או מוזמנים מטעמו.

6.3. אם תוגש תביעה או דרישה כלשהי כנגד העירייה בגין נזק או הפסד כאמור, יהיה היזם חייב לשפות אותם ולפצות אותם באופן מלא על כל סכום שהעירייה תידרש לשלם בפסי"ד, ובלבד שהעירייה תודיע ליזם על כל תביעה ודרישה כאמור, ותתן לו הזדמנות נאותה להתגונן כראוי בפניהן ולא תתפשר ללא הסכמת היזם.

6.4. בכפוף לסעיף 6.3 לעיל, היזם ישפה ויפצה את העירייה עבור כל נזק שייגרם לה ובגין כל תשלום או הוצאה שהיא תשלם או תידרש לשלם עקב הפרה של היזם את הוראות הדין או הוראות הסכם זה או את תנאי היתר הבנייה של הפרויקט.

6.5. היזם יבטח את עצמו, עובדיו, הקבלן המבצע וקבלני המשנה שלו וכל מי שיהיה קשור בעבודות הבניה מטעמו, בפוליסת ביטוח של אחריות קבלנים ומעבידים, בכיסויים ובתחולה שלא יפחתו מהדרישות המפורטות בנספח 3 (להלן: "נספח הביטוח"). פוליסת הביטוח תכלול גם את העירייה כמוטבת ותכסה גם את העירייה.

6.6. במקרה של גרימת נזק במהלך הבניה וקבלת פיצוי מחברת הביטוח ישתמש היזם בכל סכום שיתקבל על ידו לשם תיקון הנזק שנגרם, וזאת מבלי לפגוע בחבותו לתקן את כל הנזקים מכל סוג שייגרמו בפרויקט, ומבלי לפגוע במחויבותו על פי הסכם זה, להקים את הפרויקט ולמסור את יחידות העירייה לעירייה באופן ובמועדים הנקובים בהסכם זה.

6.7. כמו כן יוציא היזם פוליסת ביטוח ביחס סיכוני צד שלישי, בכיסויים ובתחולה כמפורט בנספח הביטוח, שתכסה את היזם ואת העירייה, כפוף לסעיף אחריות צולבת, כנגד כל תביעה של צד שלישי על נזק שנגרם לו כתוצאה מפעולות הבניה ו/או היותו על המגרש או בסמוך אליו.

6.8. עוד יערוך היזם (באמצעותו ו/או באמצעות מי מטעמו) ביטוח אחריות מקצועית בהיקפים המקובלים ביחס לכל המתכננים והיועצים המקצועיים האחרים שיועסקו על ידו בקשר עם הפרויקט.

6.9. לפי דרישת העירייה, היזם ימציא לה עותקים של פוליסות הביטוח הנזכרות לעיל ו/או אישור ביטוח לטובת העירייה (שהינו חלק מנספח הביטוח דלעיל) וכן אסמכתאות על תשלום פרמיות הביטוח שיש לשלמן כדי שהפוליסות ישארו בתוקפן עד לגמר הקמת הבניין ומסירת כל היחידות בבניין.

6.10. ככל שתהא דרושה חתימת ו/או אישור העירייה לשם קבלת תגמולי הביטוח, לצורך ביצוע התחייבויות היזם לפי הסכם זה, העירייה תחתום על כל מסמך כאמור תוך 7 ימים מעת שתדרש לכך.

6.11. היזם לבדו ישא בתשלומי הפרמיות לשם הוצאתן וקיומן של כל פוליסות הביטוח.

## 7. הבחירה ביחידות העירייה

7.1. העירייה תבחר את יחידות העירייה מתוך כלל היחידות שייבנו בפרויקט, לפי הוראות סעיף 7 זה, מיד לאחר קבלת אישור ועדה למתן היתר בניה בתנאים.

7.2. בתוך 30 ימים לאחר קבלתה של החלטת הוועדה על מתן היתר בניה בתנאים יוכן על ידי היזם תשריט של הפרויקט, על בסיס תכנית ההגשה של היתר בניה, וטבלה שתכלול את הפרטים הבאים:

7.2.1. רשימת היחידות בפרויקט לפי הסוגים השונים - קומות, מפלסים, גדלים, כיוונים, מרפסות וכדומה, תוך זיהוי מספריהן בתשריט.

7.2.2. פרטי ההצמדות המיועדות לכל אחת מהיחידות, לרבות גגות, מחסנים, גינות.

7.2.3. פירוט של השטחים של כל אחת מהיחידות בפרויקט, המרפסות, והשטחים המוצמדים, בהתאם לשיטת מדידה אחידה, כקבוע בחוק המכר.

7.3. בתוך 30 ימים מיום קבלתם של התשריט והטבלה כאמור, תודיע העירייה מה הן שתי יחידות העירייה שהיא בוחרת לעצמה, בכפוף לאמור להלן:

7.3.1. שטחן הכולל של שתי יחידות העירייה יהיה 170 מ"ר (לפי שיטת המדידה הקבועה בחוק המכר); כלומר 85 מ"ר בממוצע ליחידה.

7.3.2. שתי יחידות העירייה יהיו דירות מגורים בקומות 1 – 3 של הבניינים.

7.3.3. לכל אחת משתי יחידות העירייה יהיה צמוד מקום חנייה אחד.

7.3.4. העירייה תוכל להחליט לבחור שתי יחידות בבניין אחד או יחידה אחת בכל אחד משני הבניינים.

7.4. במועד בחירת יחידות העירייה כאמור, העירייה תהיה רשאית להודיע, כי היא בוחרת ביחידות ששטחן הכולל גדול מ- 170 מ"ר, אך לא יותר מ- 200 מ"ר בסך הכל; ובמקרה שתעשה כן אזי היא תרכוש מהיזם את השטח העודף (שמעבר ל- 170 מ"ר) במחיר שיקבע לפי שווי הדירה הרלוונטית, כפי שייקבע בדו"ח האפס שיוכן על ידי היזם ביחס לפרויקט, מחולק במספר המ"ר של הדירה הרלוונטית כפול מספר המ"ר

העודפים שהעירייה מבקשת לרכוש כאמור. התמורה כאמור, בתוספת מע"מ כדין, תשולם על ידי העירייה לזים במועד מסירת החזקה ביחידות העירייה.

7.5. לאחר שהעירייה תבחר את יחידות העירייה, יערך פרטיכל שיתעד את בחירתה. הפרטיכל החתום יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.

7.6. העירייה והזים ידווחו על הבחירה ביחידות העירייה לשלטונות מיסוי מקרקעין במועד הקבוע בחוק ויישאו במס שיוטל עליהם בגין החלוקה, אם יוטל, על פי הוראות החוק.

## 8. מסירת יחידות העירייה

8.1. עם או לקראת קבלתו של אישור אכלוס לבניינים וסיום הבנייה של יחידות העירייה בהתאם להוראות הסכם זה ולהיתר הבנייה, יודיע הזים לעירייה, כי יחידות העירייה הושלמו או שהן עומדות להיות מושלמות כאמור בהסכם, וכן יקבע את המועד בו יוכלו לקבל את החזקה ביחידות העירייה כשהן גמורות ומושלמות בהתאם להוראות הסכם זה. הודעה כאמור תימסר בכתב לפחות 14 ימים לפני המועד שנקבע בה.

8.2. יחידות העירייה ימסרו על ידי הזים לעירייה כשהן וכאשר הרכוש המשותף והפתוח הסביבתי מושלמים וראויים למגורים, בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה, לאחר שהזים קיבל תעודת גמר ואישור אכלוס לפרויקט.

8.3. למרות האמור לעיל, הזים יהיה רשאי להשלים עבודות פיתוח מחוץ לבנין בתוך 2 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבנין, ובתנאי כי במועד מסירת הדירות תהיה גישה סבירה ובטוחה לדירות בבנין.

8.4. במועד מסירת יחידות העירייה לעירייה ימסור הזים לעירייה (א) מכתבי החרגה המשחררים את יחידות העירייה מהשעבודים של הבנק המלווה (אם וככל ששועבדו); וגם (ב) ערבויות בדק.

8.5. העירייה מחויבת לקבל לחזקתה את יחידות העירייה אשר בנייתן (לרבות צמידויותיהן) הושלמו, והן ראויות לשימוש סביר ליעודן, וכל מערכותיהן תקינות ופועלות ואין בהן ליקויים ו/או חוסרים ו/או אי התאמות, מעבר לפגמים שאינם מפריעים לשימוש סביר בה לפי יעודן. מחויבות העירייה לקבל את החזקה ביחידות העירייה תחול בתנאי שהרכוש המשותף הושלם כולו, אין בו ליקויים שמונעים שימוש סביר, וכל מערכותיו תקינות ופועלות.

8.6. מובהר, כי זכות העירייה שלא לקבל דירה בשל ליקויים שמונעים שימוש סביר בה הינו ביחס לכל דירה עם ליקויים אלו בלבד ואת שאר יחידות העירייה שאין בהם ליקויים שמונעים שימוש סביר – תהא העירייה מחויבת לקבל לאלתר, בכפוף לאמור לעיל.

8.7. עם מסירת החזקה של איזה מיחידות העירייה לעירייה, יערך פרוטוקול מסירת היחידה, ובו יצוינו אי ההתאמות והליקויים ביחידה וברכוש המשותף, אם יהיו כאלו; ואולם מובהר, כי אי רישום ליקוי ו/או אי התאמה כלשהם בפרוטוקול המסירה לא יחשב בשום מקרה כוויתור של העירייה על תיקונם על ידי הזים.

8.8. הזים יתקן את כל אי ההתאמות והליקויים שיפורטו בפרוטוקול המסירה לכל המאוחר בתוך 45 ימים ממועד עריכתו, למעט תיקונים שאינם מאפשרים שימוש סביר ביחידה אותם יתקן הזים בהקדם האפשרי, ועד לתיקונם, היחידה לא תיחשב כיחידה שנמסרה לעירייה. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות הזים לתיקונים בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), שאותן מאמצים הצדדים במלואם, ולעניין זה הזים יחשב כ"מוכר" והעירייה תחשב כ"קונה".

8.9. מסירת יחידות העירייה לעירייה בהתאם להוראות הסכם זה תהווה תנאי לאכלוס הבניינים. הזים לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לבניינים או איזה מהם כל עוד לא מסר לעירייה את יחידות העירייה ולא תהיינה לו טענות מכל מין וסוג כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית אם אלה לא תאפשרנה את אכלוס הבניינים כל עוד לא מסר את יחידות העירייה לעירייה בהתאם להוראות הסכם זה.

8.10. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 8.9 לעיל, מובהר כי הזים לא יהיה רשאי למסור את החזקה באיזה מיחידות הזים לרוכשים שרכשו ממנו יחידות, אלא אם כן מסר קודם לכן את כל יחידות העירייה לעירייה.

8.11. הזים לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובת רוכשי היחידות ממנו בטרם מסר קודם לכן את יחידות העירייה לעירייה.

## 9. ניהול הבניין

9.1. עם השלמת הפרויקט ומסירת ראשון השטחים בפרויקט למי מבעליו, תיבחר נציגות לניהול הבניין מטעם בעלי הדירות. הנציגות תהיה חייבת למנות חברת ניהול מקצועית שתנהל את כל הבניין ותטפל בתחזוקתו השוטפת. הוראה כאמור תכלול גם בתקנון רישום הבית המשותף.

9.2. הוצאות ניהול ותחזוקה בגין יחידות הזים שטרם נמכרו ו/או טרם אוכלסו יחולו על הזים.

## 10. רישום

- 10.1. היזם יערוך על חשבונו ויביא לאישורם של הבעלים תוכנית איחוד וחלוקה שתגדיר כל אחד משני המגרשים כיחידה רישומית נפרדת, וירשום בתוך 30 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה את שני המגרשים כשתי חלקות נפרדות בלשכת רישום המקרקעין על פי התכנית לאיחוד וחלוקה כפי שתאושר לרישום.
- 10.2. היזם מתחייב לגרום לכך, כי במועד אשר קבוע לכך בדין, בכלל, ובחוק המכר, בפרט, הבניין יירשם כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "הבית המשותף"), באופן שכל אחת מהיחידות בבניין תרשם בפנקס הבתים המשותפים כיחידת רישום נפרדת. היזם לא יחשב כמי שהפר את התחייבותו זו במקרה של עיכוב ברישום מטעמים מוצדקים על פי דין.
- 10.3. בעת רישום הבית המשותף, זכויות הבעלות ביחידות העירייה יירשמו על שם העירייה, בלא שיירשמו עליהן זכויות חכירה לטובת היזם או רוכשי דירות או כל מאן דהוא אחר.
- 10.4. רישום הבית המשותף ורישום הזכויות יבוצע על ידי היזם ועל חשבונו; אולם הוא יעביר את כל מסמכי הרישום להערות העירייה לפחות 30 ימים לפני מועד הגשתם לרישום ויטמיע את הערות העירייה (ככל שהן אינן נוגדות את הוראות הסכם זה) במסמכים, טרם חתימתם והגשתם לרישום.
- 10.5. הצדדים מתחייבים להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין כדי לחתום על כל שטר ומסמך שידרשו לשם רישום הממכר על שם היזם ו/או רישום הבית המשותף ו/או הזכויות ביחידות ו/או כל רישום אחר שיידרש על פי הסכם זה.
- 10.6. תקנון רישום הבית המשותף יכול, בין היתר הוראות לפיהן לא יבוצעו שינויים בחלקי רכוש משותף, במרפסות ובכל קיר חיצוני של הבניין, בלי לקבל תחילה כל אישור הנדרש על פי כל דין בעת ביצוע שינויים ברכוש משותף בבית משותף.
- 10.7. מובהר בזאת, כי התחייבויות היזם על פי סעיף 10 זה כפופות להוראת כל דין, בכל עת רלוונטית, לרבות חוק המכר, ככל ולא ניתן להתנות על הוראות אלו. אולם, ככל ובסעיף זה קיימת הוראה בהסכם זה אשר מיטיבה עם העירייה לעומת הדין, יגברו הוראות הסכם זה.

## 11. מיסים ותשלומים

- 11.1. מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיה על פי הסכם זה, העירייה תשלם מיסים ותשלומים כדלקמן:
  - 11.1.1. כאמור בס"ק 5.1 לעיל, העירייה לא תשלם ליזם מע"מ בגין שרותי הבנייה. חשבונית מס כדין (אחת או יותר) תוצא על ידי היזם לעירייה בהתאם למועדים הקבועים בדין.
  - 11.1.2. פיקדון עבור מוני גז, חשמל ומים ביחידות העירייה. לענין זה מוסכם, כי העירייה תתקשר עם הגורם הרלוונטי להזמנת המונים מיד לכשתתבקש לכך על ידי היזם.
  - 11.1.3. כל התשלומים החלים על הבעלות, החזקה והשימוש ביחידות העירייה, לרבות ארנונה, חשמל, מים וביוב, בגין התקופה שהחל ממועד מסירתן לידי העירייה כשהן גמורות וראויות לשימוש בהתאם להוראות הסכם זה.
- 11.2. מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו על פי הסכם זה, היזם ישלם מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים כדלקמן:
  - 11.2.1. כל אגרה, מס, היטל ותשלום חובה אחר שהוא וכן כל חיוב בתשלומי פיתוח מכל סוג, לרבות מטלות ציבוריות ו/או תועלות ציבוריות, אשר יידרשו לצורך ביצוע הפרויקט ו/או קיום התחייבויות היזם לפי הסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מחויבות היזם כאמור תחול גם על כל תשלום ומחויבות לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ו/או העירייה (בכובען כמוסד תכנוני וכרשות מקומית להבדיל מבעלים חלקי במגרש);
  - 11.2.2. עלויות, אגרות ותשלומים שיהיו כרוכים ברישום הבית המשותף, רישום הערות אזהרה ורישום הזכויות בבית המשותף.
  - 11.2.3. כל העלויות וההוצאות הכרוכות בליווי הפיננסי, לרבות רישום בטוחות לטובת הבנק המלווה.
- 11.3. למען הסר ספק מובהר בזה, שפרט לתשלומים הנזכרים בס"ק 11.1 לעיל, לא יחולו על העירייה כל מיסים, אגרות, היטלים או תשלומים אחרים (למעט תשלומים אשר קבועים במפורש בהסכם זה); כך שכל המיסים, האגרות וההיטלים והתשלומים האחרים יחולו על היזם.
- 11.4. שילם אחד הצדדים תשלום שחל על הצד האחר, לאחר שנתן התראה לצד השני של 7 ימים מראש, חייב הצד האחר להחזיר לצד המשלם את הסכום תוך 15 ימים מיום שיידרש לשלמו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית צמודה בשיעור שנתי של 8%, וזאת בלא לגרוע מכל הזכויות האחרות השמורות לצד שביצע את התשלום.
- 11.5. ככל שבמהלך התקופה שלאחר חתימת הסכם זה יוטל מס או היטל חדש, שאינו קיים בתאריך הסכם זה, ישא כל צד בתשלום בהתאם לקביעת ההוראה המטילה.

## 12. העברת זכויות

היזם לא יהיה רשאי להעביר ו/או להסב את זכויותיו וחובותיו על פי הסכם זה לצדדים שלישיים. מובהר בזאת כי מסירת עבודות של בניית הפרויקט לקבלן המבצע, לא תחשב כהעברת ו/או הסבת זכויותיו וחובותיו של היזם לפי הסכם זה.

## 13. הפרות ותרופות

- 13.1. בכפוף לאמור להלן, הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 יחולו על הסכם זה.
- 13.2. אין בקיומם של מחלוקת ו/או הליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים בין הצדדים כדי להוות עילה להימנעות מביצוע חיוביהם על פי הסכם זה, כסדרם, זולת אם וככל שיתקבל צו שיפוטי המורה אחרת או אם נקבע אחרת בהסכם זה.
- 13.3. הצדדים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או זכות לעכבון ו/או לקיזוז בכל הנוגע לפרויקט זה ולהסכם זה.

## 14. הכרעות בסכסוכים

- 14.1. היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות הנדסיים בכל דבר הכרוך בביצוע העבודות על פי הסכם זה, לרבות היתר הבניה, מסמכי התכנון, המפרט הטכני, איכות הבניה וכיוצא בזאת, יפנו הצדדים ההכרעה בעניין זה לפוסק, כהגדרתו בסעיף 1.3.6 לעיל, שהכרעתו תחייב את הצדדים.
- 14.2. הפוסק יתן את החלטתו בתוך 14 ימים מיום הפנייה אליו על ידי מי מבין הצדדים, וינמק את החלטתו בכתב.
- 14.3. הפוסק יהיה רשאי לקבוע מי מהצדדים יהיה חייב בתשלום שכר טרחתו בכל מחלוקת בה הכריע. ככל ועד למתן ההכרעה יידרש תשלום מראש של חלק ו/או מלוא שכר ו/או הוצאות הפוסק, ישלמוהו הצדדים בחלקים שווים, עד למתן הכרעת הפוסק בעניין.
- 14.4. הפוסק יחשב כמומחה ולא כבורר, והכרעתו תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- 14.5. הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח - 1968 לא יחולו על ההליכים שיתנהלו כאמור בפני הפוסק.
- 14.6. אין בעצם הפניה לפוסק ו/או בניהול הליכים בפניו כדי להוות עילה להימנעות מביצוע חיוביהם של מי מהצדדים על פי הסכם זה כסדרם.
- 14.7. כל חילוקי דעות משפטיים (שאינם חילוקי דעות הנדסיים) לרבות בקשר עם פרשנותו ויישמו של הסכם זה, ולרבות חילוקי דעות ביחס לתוקפה של הודעת ביטול שניתנה על ידי הבעלים, יוכרעו על ידי בית המשפט המוסמך במחוז תל אביב.

## 15. כללי

- 15.1. שינוי תנאי מתנאי הסכם זה והוראותיו על ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי החתימה של שני הצדדים.
- 15.2. ויתור או איחור במימוש איזו מזכויות הצדדים על פי הסכם זה לא יהיה בו כדי ליצור השתק ו/או מניעות ו/או להוות הודאה ו/או ויתור ו/או הסכמה למעשיו ו/או למחדליו של הצד האחר.
- 15.3. כל עוד לא ניתנה הודעה אחרת על ידי מי מהצדדים, קובעים הצדדים את כתובותיהם לצורך קבלת הודעות בהתאם להוראות הסכם זה, כפי שצוין במבוא להסכם זה.
- 15.4. הודעות שישלחו על ידי אחד הצדדים לאחר בדואר רשום או שימסרו ביד או שישוגרו בפקסימיליה, יחשבו שנתקבלו על ידי הנמען יום עסקים אחד לאחר היום בו נמסרו ביד או שוגרו בפקסימיליה או שלושה ימים לאחר שנמסרו בסניף הדואר למשלוח בדואר רשום.

**ולראיה באנו על החתום:**

---

היזם

---

העירייה



## מפרט סטנדרט בניה

### א. פרטי זיהוי

היישוב: ת"א

מס' חלקה/גוש: 7445/2,9

כתובת: לבונטין 22/החשמל 23

מגרשים 101, 102.

להלן: ("הבניין")

מידות הדירה לפי תכנית מצורפת.

### 1. תיאור המבנה

1.1 יסודות: רפסודה/כלונסאות/משולב/אחר על פי תכניות מהנדס הבניין.

1.2 רצפה: רצפת בטון מזוין/צלעות/דרוך על פי תכניות מהנדס הבניין.

1.3 קירות חוץ: חומר: בטון מזוין/בלוק שחור/איטונג/סיליקט/ אחר ובאישור הקונסטרוקטור והמהנדס.

1.4 קירות הפרדה בין הדירות לחדר המדרגות: קיר בעובי כולל של כ-20 ס"מ ועד 40 ס"מ במקומות בהם נדרש טיפול אקוסטי ותרמי. עם חיפוי בלוחות גבס בצד הקיר הפנימי בתוספת בידוד אקוסטי עשוי יריעות צמר זכוכית או צמר סלעים והכול בהתאם לדרישות יועץ האקוסטיקה של הבניין. בין קירות המעלית לדירות יבוצע בידוד אקוסטי ובידוד מרעידות ע"י בלוקי גבס וניתוק מהבטון או אחר לפי החלטת יועץ האקוסטיקה.

1.5 מחיצות פנים בתוך הדירות: עובי כולל של כ-10 ס"מ או גדול יותר, על פי התוכניות. עשויות בלוק שחור/איטונג/בלוק גבס או לוחות גבס בעובי של 12 מ"מ על קונסטרוקציית מתכת (ניצב כל 40 ס"מ) עם בידוד אקוסטי עשוי יריעות מצמר זכוכית או צמר סלעים לפי בחירת המזמין. בחדרי רחצה ציפוי פנימי מלוחות עמידים מים מגבס ירוק על גבי שורת בלוקים או אחר על פי החלטת המהנדס.

## 1.6 תקרות: מבטון מזוין מסיבי ו/או בטון דרוך/צלעות בעובי לפי תכניות מהנדס הבניין.

כל התקרות בדירות יהיו מטויחות. במקומות בהם עוברים צנרות של אוורור, מיזוג אויר בתוך הדירות יהיו גם תקרות מונמכות ע"י סינר או תקרה מונמכת מלאה עפ"י תכניות המיזוג אויר/או על פי תוואי המיזוג אויר (תוואי ההנמכה הסופי ייקבע על פי הפיקוח). יותקנו לוחות גבס עמידים מים כגון גבס ירוק או אחר על פי בחירת המהנדס. (במקומות בהן קיימת הנמכת גבס, לא יהיה טיח בתקרה)

**גג הבניין**: חומר- בטון מזוין מסיבי, צלעות, טרומי ו/או בטון דרוך בעובי על פי

תכניות מהנדס הבניין. מעקה- בגובה תיקני לפחות ועל פי תכנית אדריכל הבניין.

**בידוד הגג**: בטקל או מדה בטון לפי בחירת המהנדס או כל בידוד אחר אשר יידרש על ידי יועץ האיטום.

**איטום**: יריעות ביטומניות מצופות באגרנט בהיר או שווה ערך, לפי קביעת החברה.

**הלבנת הגג**: אין (כחלק מיריעות האיטום או ריצוף מסוג כלשהו לפי בחירת החברה).

## 1.7 חדר מדרגות

1.7.1 מדרגות מרוצפים באבן/שיש של חברת נגב או ש"ע. משטחים: מרוצפים באבן/שיש-פנל בגובה 7 ס"מ מסוג הריצוף. במדרגות ישולבו פסי חספוס למניעת החלקה מוטבעים בריצוף ובמדרגה (לא מדבקה).

1.7.2 מעקה: ממתכת צבועה על פי תכנון אדריכל הבניין. יותקנו מאחזי יד בצדי המדרגות.

1.7.3 ציפוי קירות חדרי המדרגות: חומר- טיח, גמר עליון- צבע פלסטי או צבע אקרילי חלק או בעל מרקם מחוספס לפי קביעת אדריכל הבניין, יבוצע פנל לאורך המדרגות והפודסט מאותו סוג ריצוף.

1.7.4 דלת כניסה לחדרי מדרגות- דלת אש על פי דרישות הבטיחות ועפ"י רשימת מסגרות.

1.7.5 עלייה לגג: יש, לצורכי שירות ואחזקה, מתוך חדר המדרגות. מידות- על פי תכנית. הפודסט האחרון של חדר המדרגות הינו חיצוני, יבוצע ניקוז לפודסט זה ממני גשמים וכמו גם מעקה מסגרות תקני עד לעליה גג.

1.7.6 תקרה- טיח מסויד.

## כל המוגדר מטה עשויה להשתנות כתוצאה מדרישות העירייה, תכנית עיצוב יפן

### ודרישות הרשויות

#### 1.8 ציפוי קירות חוץ:

חיפוי אבן/שליכט אקרילי גמיש/אחר לפי בחירת האדריכל ובהתאם להנחיות העיצוב של העירייה. דלת בכניסה ללובי הראשי ALL-GLASS / אלומיניום משולב זכוכית/אחר לפי עיצוב האדריכל.

**מעקות מרפסות**: אלומיניום/זכוכית/אחר, מחיצות בין המרפסות יהיו בבנייה/זכוכית/אחר להחלטת האדריכל, במרפסות אף מים.

## 1.9 מבואה ראשית בקומת הכניסה (ק"ק):

- 1.9.1 חיפוי לובי: אבן או גרניט פורצלן של חברת נגב או ש"ע או לחילופין חומר חיפוי אחר ו/או משולב לפי החלטת החברה
- 1.9.2 ריצוף: אבן או גרניט פורצלן/ אחר לבחירת האדריכל של חברת נגב או ש"ע
- 1.9.3 תקרת לובי ראשי: תקרת גבס מונמכת
- 1.9.4 ארונות פח עפ"י רשימת מסגרות
- 1.9.5 תיבות הדואר יהיו בקומת הקרקע מאלומיניום תוצרת בלייכר או ש"ע
- 1.9.6 אינטרקום ישולב בפנל הדלת/ויטרינה של הלובי הראשי או כחלק מתיבות הדואר או מיקום אחר שייבחר ע"י האדריכל. האינטרקום יכלול קודן, מצלמה צבעונית, מספרי דירות ודיירים, האינטרקום יחובר ליחידת קצה עם מסך LCD צבעוני בתוך הדירה המסך יכלול יחידת שמע ודיבור כחלק אינטגרלי מהמסך (ללא שפופרת נפרדת)-

## 1.10 לובי קומות המגורים:

- 1.10.1 ריצוף: אבן או גרניט פורצלן לבחירת האדריכל של חברת נגב או ש"ע.
- 1.10.2 חיפוי לובי: אבן או גרניט פורצלן של חברת נגב או ש"ע.
- 1.10.3 חיפוי תקרה: תקרת גבס מונמכת.
- 1.10.4 דלתות: דלתות בין הלוביים בקומות המגורים לחדר המדרגות- דלתות אש עפ"י רשימת המסגרות. גמר: על פי בחירת אדריכל הבניין.
- 1.10.5 ארונות למערכות הטכניות בחדר – דלתות מתכת עפ"י רשימת מסגרות.

## 1.11 חדרים טכניים ופירים

- 1.11.1 פירים טכניים לפירי צנרת מסוגים שונים, מוני מים, מוני חשמל, צנרת אינסטלציה, צנרת גז.
- 1.11.2 בחדר אשפה-רצפה בריצוף מגרניט פורצלן. קירות ח. האשפה בציפוי באריחים לפי דרישת העירייה בגוון ומידות לבחירת אדרי' הבניין ובאישור העירייה. בחדר זה יותקן ניקוז, מעקה הגנה מסביב לקירות וברז מים קרים. תקרה מבטון מטויח/גבס וצבועה בצבע אקרילי בגוון לבחירת אדריכל המבנה.
- 1.11.3 דלתות- דלתות רפפה במידות על פי התכנית ורשימת המסגרות לחדר האשפה, נישת גמל המים, נישת הגז ואזורים נוספים על פי רשימת המסגרות.
- 1.11.4 ארונות- הידרנט לכיבוי אש על פי דרישות הבטיחות.

## 1.12 מרתפים:

- 1.12.1 רצפת מרתף המשמשת לחדרים טכניים ולמחסנים תרוצף בג. פורצלן נוגד החלקה לבחירת האדריכל. ככל ויהיה מרתף המשמש כחניון אזי הרצפה של החניה תהיה מבטון מוחלק והמסעות מבטון מסורק. כמו כן קירות ותקרת המרתף יהיו מיציקות בטון + צבע. דלתות כניסה לחדר המדרגות - דלתות אש עפ"י רשימת המסגרות.
- 1.12.2 חדרים טכניים-ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי קירות ותקרה מטויחת וצבועה בצבע אקרילי בגוון לבחירת האדריכל. פנל מאותו סוג ריצוף.
- 1.12.3 בחלל המרתף תותקן מערכת כריזה באם יידרש עפ"י כיבוי אש.

### 1.13 מעקות וגדרות:

1.13.1 כל הגדרות הבנויים יהיו מטויחים בטיח שליכט אקרילי.

### 1.14 גגות ואלומיניום

1.14.1 איטום גגות, ע"פ מפרט יועץ איטום.

1.14.2 גמר עבודות (בכל הבניין) האלומיניום- בגוון לבחירת האדריכל ובהתאם להנחיות העיצוב

של העירייה. פרופיל אלומיניום של קליל או ש"ע + תריסי גלילה מונובלוק

### 1.15 פיתוח:

אבנים משתלבות כדוגמת ריצוף הרחוב לפי הנחיות עיריית ת"א או אחר על פי בחירת היזם ו/או האדריכל.

### 2.1 מסחר

2.2 דלתות כניסה למסחר - דלתות אש עפ"י רשימת המסגרות/דרישות הכבאות.

2.3 עמודים וקירות מבטון עפ"י תכנון קונסטרוקטור ואדריכל

2.4 תקרת בטון עפ"י תכנון קונסטרוקטור ואדריכל

2.5 איטום רצפה- עפ"י תכנון יועץ איטום ודרישות התקן

2.6 הכנה לחיבור מים בהתאם לדרישות הרשויות

2.7 מערכת מתזים עפ"י דרישת הרשויות ובכללם הכבאות

2.8 עמדות כיבוי אש עפ"י דרישות הרשויות ובכללם הכבאות

2.9 חיבור חשמל- הכנה לחיבור חשמל של 3\*25 אמפר

2.10 מיקום מונה בהתאם לתכנון יועץ חשמל ודרישת הרשויות.

2.11 תאורת יציאת חירום בהתאם לדרישות הרשויות ובכללם הכבאות.

2.12 שילוט פולט אור – בהתאם לדרישות הרשויות

2.13 יבוצע 3 נקודות מאור מעבר לתאורת החירום

2.14 יותקנו 2 גופים פלורסנטיים בשטח המסחרי

2.15 יבוצע 5 שקעי חשמל בודדים או 3 כפולים בשטח המסחרי

2.16 יבוצעו הכנות של 2 נקודות תקשורת (צינור וחוט משיכה).

2.17 גמר קירות ועמודים- קירות בטון צבועים/ בלוק ללא צבע/ גבס בהדבקה על קירות + צבע/ אחר להחלטת האדריכל

2.18 גמר תקרה וקורות - צבע על גבי תקרת הבטון

2.19 ריצוף: ג.פ ממבחר של 3 דוגמאות בגודל 60/60

2.20 פאנלים של ריצוף תואמים

2.21 דלתות אלומיניום וויטרינות או מסגרות על פי דרישות השימור, תכנית עיצוב יפו ואדריכל הבניין.

2.22 דלת כניסה ברוחב לפי התקנים לפחות ולפי תכנון האדריכל

2.23 בחזית המסחרית ישולבו עמודים מפלדה/ בטון בהתאם לתכנון הקונסטרוקטיבי והאדריכלי

2.24 שחרור עשן בהתאם לתכנון היועצים ועפ"י דרישות הרשויות

- 2.25 מודגש כי קירות החוץ הינן חלק מהחזיתות של המבנה והן יבוצעו בהתאם לתכנית העיצוב של חזיתות הבניין
- 2.26 פירי ארובה של המסחר ככל ויידרש ע"י הרשויות וככל ויהיה מסחר מהגג עד לכניסה ליחידת המסחר.
- 2.27 הכנות למעבי מיזוג אויר של המסחר ימוקמו בקומת המרתף /קרקע /אחר על פי החלטת היועצים והרשות - עבור יחידות המסחר יבוצע הכנה של צמה (חשמל וגז) ממיקום המעבה במרתף/גג/אחר עד לכניסה לתוך יחידת המסחר

## **2. דירות מגורים**

**הערה כללית:** מפרט של ריצוף וכלים סניטרים של חברת אלוני /ויה ארקדיה .  
יתכנו שינויים של הדגמים/סדרות של המוצרים הנ"ל בעקבות הורדה מפס הייצור, במקרה זה יינתנו מוצרים תחליפיים ש"ע.

3.1 **גובה הדירה** מפני הריצוף עד תחתית התקרה- על פי תכניות אדריכלות ובהתאם לחוק.

3.2 **מעקות:** אלומיניום/זכוכית/משולב/מסגרות.

3.3 **ציפוי קירות פנים:** בקירות גבס- ציפוי קירות חיצוניים לבידוד יבוצע שפכטל בתפרים וצבע. יתר הקירות, תקרות (במקומות בהן אין הנמכה) והמחיצות: טיח בסרגל אחד+צבע, לחילופין אם יבוצעו מחיצות גבס ו/או ציפוי גבס על גבי בלוקים/בטון יבוצע שפכטל בתפרים וצבע; גימור: צבע אקרילי בגוון אחיד בכל הדירה בגוון לבן.

3.4 **ציפוי קירות חוץ וממ"ק (מפנים הדירה):** לוח גבס על גבי קונסט", ניצב כל 40 ס"מ, בידוד צמר שלעים: צבע אקרילי בגוון אחיד בכל הדירה, ע"פ בחירת אדריכל הבניין.

3.5 **ריצוף וחיפוי קירות חדרים רטובים (רחצה ושירותים):**

3.5.1 הריצוף גרניט פורצלן של חברת ויה ארקדיה/אלוני (5 דגמים לבחירה)

3.5.2 ג.פ./קרמיקה חיפוי הקירות. גובה חיפוי עד 2.2 מ' של חברת ויה ארקדיה/אלוני (5 דגמים לבחירה)

3.6 **ריצוף בדירה**

3.6.1 ג.פ. בחדר דיור, מטבח, פרוזדור, פינת אוכל וחדרי שינה- של חברת ויה ארקדיה/אלוני או ש"ע (5 דגמים לבחירה)

3.6.2 ריצוף המרפסות ג.פ. אנטי סליפ, שיפולים באותו סוג ריצוף עד גובה 7 ס"מ של חברת ויה ארקדיה /אלוני או ש"ע (5 דגמים לבחירה)

### **3.7 דלתות כניסה לדירות**

דלתות של רשפים עם עינית/פלרז/שערי ברכה עם סוגר בטחון ומספר דירה או ש"ע.

### **3.8 דלתות הפנים**

יוניק של פנדור או ש"ע כולל מנעול תפוס/פנוי וצו-אור בחדרי רחצה במספר גוונים כולל לבן ושמנת.

### **3.9 חלונות ותריסים**

- 3.9.1 כל החלונות ודלתות היציאה למרפסות מאלומיניום וזכוכית שקופה בידודית ומחוסמת/טריפלקס, בעובי לפי מפרט יועץ האלומיניום ולא פחות עפ"י הנדרש בתקנים הישראליים לחוזק ובידוד, סוג הפתיחה נגרר/ פתיחה צרית/ דריי קיפ (משתפע פנימה בחלק העליון של החלון), מודגש כי הפתיחה מוגבלת בהתאם לתקנים בנושא.
- 3.9.2 פרופילי האלומיניום של קליל או ש"ע ובהתאם להנחיות יועצים.
- 3.9.3 תריסים/הצללות: תריסי גלילה (מונובלוק) או אחר לפי החלטת האדריכל

### **3.10 ארונות למטבח**

- 3.10.1 מטבחים של אביבי/רגבה או ש"ע מ"א לפי תכנית אדריכלות.
- 3.10.2 משטח אבן קיסר ב-3 גוונים לבחירה. אורך עפ"י תכניות מטבח סטנדרטית (כפי שיוצג בהעמדה בתכנית האדריכלית). גוונים: לבן, אפור, חול

### **3.11 חיפוי במטבח**

- 3.6.3 חיפוי במטבח קרמיקה/ג.פ של ויה ארקדיה/אלוני או ש"ע (5 דגמים לבחירה)

### **3.12 אביזרי מטבח**

- 3.12.1 כיור מטבח – אקרילי/נירוסטה של חברת ויה ארקדיה/אלוני או ש"ע.
- 3.12.2 ברז מטבח – ברז של חברת ויה ארקדיה/אלוני או ש"ע.

### **3.13 סידורים סניטאריים של חברת ויה ארקדיה/אלוני או ש"ע**

- 3.13.1 אמבטיה- אקרילית כולל קונסטרוקציה פיית מילוי ואביק
- 3.13.2 אינטרפוך לאמבטיה/ מקלחת - 3 דרך + כולל ראש טוש/נקודת מים עם מזלף (בהצאם למיקום)
- 3.13.3 אסלה- מיכל הדחה סמוי + אסלה תלויה + מושב אסלה
- 3.13.4 כיור בחדרי רחצה - כחלק אינטגרלי מארונות האמבטיה
- 3.13.5 כיור בשירותי אורחים - כיור תלוי
- 3.13.6 ברז לכיור בחדר רחצה/שירותים- פרח קצר

### **3.14 ארונות בחדרים רטובים:**

ארונות על רגלים/מרחף כולל משטח וכיור אינטגרלים ומראה

### 3.15 מיזוג אויר

בדירות יותקנו מערכות מיזוג אויר מפוצלות מיני מרכזיות של חברת אלקטרה/ תדיראן עפ"י תכנית המיזוג אויר, המעבים נמצאים על גג המבנה או אחר לפי אישור הרשות והיועצים.

### 3.16 מעליות

מעלית MRL תחנות עצירה בכל הקומות, גמר עפ"י מפרט מעליות אלקטרה/ש"ע למעליות אופציה למעלית שבת.  
ריצוף המעלית כדוגמת הלובי הראשי.  
מספר נוסעים לפי תקן.

### 3.17 מים חמים

- 3.17.1 סוג בידוד לצינורות מים חמים : ע"פ קביעת מתכנן האינסטלציה.
- 3.17.2 חיבור מים חמים : כיור מטבח, כיור ומקלחת בחדרי האמבטיה.
- 3.17.3 דוד חשמל/שמש : עפ"י קביעת יועץ אינסטלציה, כמות ליטרים לפי התקן.
- 3.17.4 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה בהתאם לתכנית אינסטלציה.

### 3.18 אינסטלציה חשמלית

- 3.18.1 חדר מדרגות : בכל קומה- נקודת מאור עפ"י תכנית חשמל, בכל משטח ביניים- נקודת מאור עפ"י תכנית חשמל, לחצן להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 3.18.2 מסדרון ומבואת כניסה חיצונית לדירה : נקודות מאור עפ"י תכניות הכוללות גופי תאורה שקועים/תלויים בתקרה. כולל תאורת חירום ע"פ הנחיות יועץ הבטיחות. לחצן זוהר להדלקת אור במסדרון ובמבואה ולחצן להדלקת האור מתוך הדירה.
- 3.18.3 כניסה לדירה : יותקן אינטרקום עם מוניטור מסך LCD צבעוני עם יחידת דיבר אינטגרלית כחלק מהמסך
- 3.18.4 נקודות מאור/חשמל/תקשורת וכו' בדירות : לפחות עפ"י תקן ותכניות יועץ החשמל. יסופקו גו"ת במרפסות.
- 3.18.5 כל אביזרי הקצה של חברת גוויס או ש"ע.
- 3.18.6 לוח חשמל דירתי - בתוך הדירה כולל ממסר פחת חיבור חשמל 3\*25 אמפר.

נספח 2 – פרוטוקול

**נספח מס' 2 להסכם שירותי בניה**

**פרוטוקול היזם**

בע"מ חברה מס' \_\_\_\_\_ ("החברה")

פרוטוקול של החלטה משיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום \_\_\_\_\_

**משתתפים:** \_\_\_\_\_ ;

**הוחלט פה אחד:**

לאשר התקשרות עם עיריית תל אביב יפו בהסכם למתן שירותי בנייה ביחס להקמת שתי יחידות דיור עבור העירייה במגרשים 101 ו-102 לפי תכנית תא/מק/4817 ברחוב לבונטין 22 והחשמל 23 בתל אביב יפו.

להסמיך את ה"ה \_\_\_\_\_ לחתום בשם החברה על כל ההסכם האמור ועל כך מסמך אחר הדרוש לשם מימוש ההסכם, כך שחתימתם של ה"ה \_\_\_\_\_ בנוסף 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.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

**נספח 3 – ביטוח**

1. מבלי לגרוע מאחריות הקבלן על-פי הסכם זה או על-פי דין, על הקבלן לערוך ולקיים, על חשבון הקבלן, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום העמדת אתר הבניה לרשות הקבלן או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת **ההתקשרות** ועד המסירה הסופית של העבודות וציאתו של הקבלן מהאתר (לפי המאוחר) (לעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר, **למשך חמש שנים** נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק), פוליסות ביטוח כמפורט באישור ביטוחי הקבלן המצורף כ"**נספח X'1**" ("אישור **ביטוחי הקבלן**") ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיף 3 להלן: "**ביטוחי הקבלן**", בהתאמה).

1.1 התנאות מיוחדות פרק א- ביטוח עבודות קבלניות

לעניין אבדן או נזק הנגרם לעבודות, הזכות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח נתונה למזמין בלבד וזאת בקביעה בלתי חוזרת וכן כי הפוליסה משועבדת לטובת המזמין. על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח עד לסך 500,000 ₪ ישולמו ישירות לקבלן.

1.2 פוליסת עבודות קבלניות תכלול תקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודשים.

1.3 התנאות כלליות- ביטוח עבודות קבלניות

1.3.1 הפוליסה תכלול את המזמין בשם המבוטח וכן תכלול סעיף בדבר וויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין והבאים מטעם המזמין ו/או המפקח ו/או הבנק המלווה ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

1.3.2 הפוליסה תכלול סעיף הקובע כי ביטוח העבודות הקבלניות כאמור אינו ניתן לביטול אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שנמסרה למזמין הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות מראש.

1.3.3 הפוליסה תכלול סעיף הקובע ביטוח העבודות הקבלניות כאמור יעמוד בתוקף מלא עד למסירה מלאה של כל חלקי הפרויקט למזמין, והכיסוי לא יושפע ממסירת חזקה או מתן רשות לבעלי זכויות להיכנס לדירות לשם ביצוע עבודות.

1.3.4 הפוליסה תכלול סעיף הקובע במקרה בו תופסק ההתקשרות עם הקבלן מכל סיבה שהיא, המבטח מאשר כי הפוליסה תמשיך להיות בתוקף ותכסה את המזמין ויתר יחיד המבוטח, והכל בכפוף להמשך תשלום יתרת הפרמיה, באם תהיה.

1.3.5 הפוליסה תכלול סעיף הקובע כי המבטח מאשר שבמקרה של הארכת משך העבודה, תוארך תקופת הביטוח בהתאם, בכפוף לפרמיה נוספת.

1.4 נוסח הפוליסות (למעט אחריות מקצועית) יהיה בהתאם לנוסח הידוע כ"ביט" או נוסח מקביל אליו, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל. חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, יבוטל.

1.5 במקרה בו סכומי הביטוח / גבולות האחריות הנקובים במסגרת הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות ימוצו, במלואם או בחלקם, עקב תשלום תביעה שהוגשה כנגד הקבלן ו/או המזמין ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), מתחייב הקבלן לשאת על חשבונו בפרמיה הכרוכה לשם השבת גבולות האחריות האמורים לקדמותם.

2. על הקבלן להמציא לידי המזמין, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה טרם כניסת הקבלן לאתר העבודה, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטח הקבלן. לדרישת המזמין, על הקבלן למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.

כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי הקבלן, על הקבלן להפקיד בידי המזמין, אישורי עריכת הביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).

3. בנוסף, על הקבלן לערוך את הביטוחים הבאים:

3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב;

3.2 **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או כלי צמ"ה החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות בסך של 500,000 ₪ בגין נזק אחד.

ככל שתוגש תביעת צד שלישי כנגד המזמין או מי מהבאים מטעם המזמין, בגין נזק אשר היה אמור להיות מכוסה לפי ביטוח כאמור בסעיף זה, על הקבלן יהיה לשפות את המזמין או מי מהבאים מטעם המזמין, בגין נזק או הוצאה בהם יחובו בקשר עם התביעה כאמור;

3.3 **ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים"** לרבות גניבה ופריצה לכל כלי הרכב ו/או כלי צמ"ה המובאים לאתר על ידי הקבלן ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות וכן לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי הקבלן או מטעם הקבלן לאתר העבודות. על אף האמור לעיל, לקבלן הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 13 להלן;

4. משך כל התקופה הנקובה בסעיף 2 לעיל מתחייב הקבלן לקיים את ההוראות כדלקמן:

- 4.1 לקיים את כל תנאי ביטוחי הקבלן (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, המלצות הסקר החיתומי ותנאי המיגון לעניין כיסויי פריצה וגניבה בקשר עם ביטוח העבודות הקבלניות);
- 4.2 להאריך את ביטוחי הקבלן מדי פעם בפעם לפי הצורך;
- 4.3 לערוך, טרם תחילת ביצוע עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, דו"ח הנדסי בדבר מצב הרכוש, הקרקע או הבניין האמורים, המתאר פגמים קיימים, ככל וקיימים, והוראות לנקיטת אמצעי מניעה, אותם יבצע הקבלן טרם תחילת ביצוע העבודות.
- 4.4 לוודא, טרם תחילת ביצוע העבודות, אצל הרשויות המתאימות, את המיקום המדויק, בו מצויים באזור התת קרקעי של אתר העבודות, צינורות, כבלים וכל מתקן אחר שהוא.
5. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישורי עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על הקבלן, שאינה פוטרת את הקבלן ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. לקבלן לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המזמין ו/או מי מטעם המזמין בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי הקבלן.
6. ביטוחי הרכוש של הקבלן יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי המזמין ו/או מי מטעם המזמין, המפקח ו/או הבנק המלווה (ככל שישנו), למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
7. על הקבלן האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי הקבלן המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי המזמין מכל סכום שיגיע לקבלן על פי הסכם זה.
8. על הקבלן לקיים את כל תנאי ביטוחי הקבלן (לרבות המלצות הסקר החיתומי שיערך בקשר עם ביטוח העבודות וכן את תנאי המיגון לעניין כיסוי פריצה וגניבה), להאריך את פוליסות הביטוח שעל הקבלן לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאת הקבלן מהאתר או עד למועד תשלום חשבון סופי, ובמהלך כל תקופת התחזוקה, תיקונים ואחזקה על פי אחריות הקבלן הקבועה בהסכם זה (לעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר, למשך חמש שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק).
9. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי הקבלן, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין או לצמצם את אחריות הקבלן על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתקי ביטוחי הקבלן לבין האמור בהסכם זה, על הקבלן לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
10. ככל שלדעת הקבלן קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי הקבע של הקבלן או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על הקבלן לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון הקבלן. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך, ייכלל ויתור על תחלוף כלפי המזמין ומי מטעם המזמין המפקח ו/או הבנק המלווה (ככל שישנו), למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
11. על הקבלן לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של הקבלן.
12. במידה ויועסקו על ידי הקבלן קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על הקבלן לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על הקבלן.
13. על הקבלן והבאים מטעם הקבלן לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על הקבלן למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי הקבלן יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.
14. הקבלן פוטר במפורש את המזמין ואת כל הבאים מטעם המזמין, המפקח ו/או הבנק המלווה (ככל שישנו) ואת כל הבאים מטעם הגופים הנזכרים לעיל, וכן את כל הקבלנים הקשורים בביצוע העבודות (ובלבד שבהסכמיהם נכלל פטור מקביל לטובת הקבלן), מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי הקבלן או מטעם או מטעם הקבלן (לרבות כלי עבודה, מתקני עזר, כלי רכב, כלים הנדסיים ומנופים) לאתר העבודות, וכן לנזק אשר לקבלן הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש שנערך על ידי הקבלן, או שלקבלן הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולקבלן לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
15. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את הקבלן מן האחריות המוטלת על הקבלן על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. לקבלן לא תהא שום טענה או תביעה כלפי המזמין והבאים מטעם המזמין לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).

16. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגיננו שולמו ובכפוף להוראות הסכם מול הבנק המלווה (ככל שישנו).
17. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי הקבלן במועד, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:
- 17.1 למזמין תהא הזכות, לאחר שניתנה לקבלן התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת הקבלן, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.
- 17.2 כל הוצאות המזמין על פי האמור בפסקה 17.1 לעיל יחולו על הקבלן.
- 17.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות הקבלן המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על המזמין חבות כשלהי.
18. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על הקבלן חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח למזמין את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.
19. בכל מקרה במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי הקבלן טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על הקבלן להמציא אישור ממבטחת הקבלן על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף 0 לעיל, בידי המזמין ו/או כל גוף אחר שהמזמין יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי לקבלן.
20. לדרישת המזמין, על הקבלן לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי הקבלן כאמור בסעיף 0, כל גורם או בעל זכויות שלמזמין קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח.
21. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתו של המזמין בכתב להמצאת אישור כאמור.

## אישור עריכת ביטוחי הקבלן

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	<b>אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b>
------------------------------------	--

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם: עיריית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל	שם: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	גרשים 101 ו- 102 לפי תכנית תא/מק/481 7 (לבונטין החשמל)	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מזמין
ת.ז./ח.פ. 500250006	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען אבן גבירול 69 ת"א יפו	מען	מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.				

### כיסויים

כיסויים נוספים בתיק וביטול חריגים****	מטבע	השתתפות	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה ***	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות
<b>308</b> - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)	ה		5,000,000					<b>כל הסיכונים עבודות קבלניות</b>
<b>309</b> - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	ה		1,000,000					רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים
<b>313</b> - כיסוי בגין נזקי טבע - <b>314</b> - כיסוי בגין פריצה ושוד <b>316</b> - כיסוי רעידת אדמה	ה		10% מסכום ביטוח מינימום ₪ 200,000					רכוש בהעברה
<b>318</b> - מבוטח נוסף-מבקש האישור <b>328</b> - ראשוניות	ה		500,000					פינוי הריסות
<b>334</b> - תקופת תחזוקה (24 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות	ה		10% מסכום הביטוח מינימום					הוצאות תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים
<b>338</b> - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש	ה		1,000,000					
<b>345</b> - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות	ה		250,000					צויד קל, מתקנים, מבני עזר ותכולתם, תבניות ופיגומים
	ה		1,000,000					נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים

324 (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור) 331 – שעבוד	ה	10% מהיקף העבודות					הוצאות ההחשת נזק ותיקונים זמניים
	ה	200,000					הוצאות הכנת תביעה
	ה	500,000					נזק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)
	ה	10% מהיקף העבודות					הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות
	ה	כלול					רעידת אדמה ונזקי טבע
	ה	כלול					פריצה/גניבה
302 - אחריות צולבת 307- הרחבת צד ג' – חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 - כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה 318 -מבוטח נוסף- מבקש האישור 315 - כיסוי לתביעות מל"ל 322 - מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה 328 – ראשוניות 340 - הרחבת רעידות והחלשת משען 341 - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים 343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות 344 – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה	ה						צד ג'
	ה	1,000,000					רעד והחלשת משען
	ה	1,000,000					נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
	ה	מלוא גבול אחריות					חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח
	ה	מלוא סכום הביטוח					חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה
	ה	מלוא סכום הביטוח					החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל
	ה	400,000					הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו- ג')
	ה	20,000,000					אחריות מעבידים
302 – אחריות צולבת 304 – הרחב שיפוי 309 – ויתור על תחלוף 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 328 – ראשוניות 332 – תקופת גילוי (12 חודשים) 347 - הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים	ה	2,000,000					חבות המוצר

שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו									
<b>302</b> אחריות צולבת <b>304</b> - הרחב שיפוי <b>309</b> - ויותר על תחלוף <b>321</b> - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח <b>327</b> - עיכוב ושיהוי <b>328</b> - ראשוניות <b>325</b> - מרמה ואי יושר עובדים <b>332</b> - תקופת גילוי (6 חודשים)	נח		1,000,000						אחריות מקצועית
<b>309</b> - ויותר על תחלוף לטובת מבקש האישור <b>328</b> - ראשוניות	נח								רכוש / צמ"ה
<b>פירוט השירותים</b> (נכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *									
009 – בניה – עבודות קבלניות גדולות, 069 – קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)									
ביטול שינוי הפוליסה*									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>60 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**									
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור:									
המבוטח:									