עיריית תל-אביב יפו
אגף נכסי העירייה

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

אוגוסט 2026

מכרז פומבי מס' 144/2026
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

פרק א' - תיאור כללי;

פרק ב' - תנאי המכרז;

נספחים: - נספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף במכרז;

נספח מס' 2 למכרז - נוסח ערבות המכרז;

נספח מס' 3 למכרז - רשימת גופים מורשים להנפקת ערבות;

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי;

נספח מס' 5 למכרז - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז;

חלק ב' – חוזה הפיתוח

נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה הפיתוח שייחתם בין העירייה לבין הזוכה;

נספחים לחוזה הפיתוח:

נספח מס' 1א' לחוזה הפיתוח - נסחי מקרקעין חלקות 57 ו- 71 בגוש 7096;

נספח מס' 1ב' לחוזה הפיתוח - תשריט המגרש;

נספח מס' 2א' לחוזה הפיתוח - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר;

נספח מס' 2ב' לחוזה הפיתוח - נוסח פרוטוקול המפתח;

נספח מס' 3 לחוזה הפיתוח - נוסח התחייבות למוסד פיננסי;

נספח מס' 4 לחוזה הפיתוח - נוסח שטר חכירה;

נספח מס' 5 לחוזה הפיתוח - נוסח ערבות חוזה הפיתוח;

נספח מס' 6 לחוזה הפיתוח - נספח הביטוח;

נספח מס' 6א' לחוזה הפיתוח - נוסח אישור הביטוח;

חלק ג' – חוזה שירותי הבנייה

נספח מס' 7 למכרז - נוסח חוזה שירותי הבנייה בין העירייה לבין הזוכה;

נספחים לחוזה שירותי הבנייה:

נספח 1 לחוזה שירותי הבניה - מפרט טכני לשטחי העירייה;

נספח 2 לחוזה שירותי הבניה - פרוגרמה לשטחי העירייה;

נספח 3 לחוזה שירותי הבניה - נוסח תעודת השלמה;

נספח 4 לחוזה שירותי הבניה - נוסח ערבות הביצוע;

נספח 5 לחוזה שירותי הבניה - נוסח ערבות הבדק;

נספח 6 לחוזה שירותי הבניה - נספח ביטוח;

נספח 6א' לחוזה שירותי הבניה - נוסח אישור הביטוח;

חלק ד' – חוזה החכירה

נספח מס' 8 למכרז - נוסח חוזה החכירה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה;

נספחים לחוזה החכירה:

נספח מס' 1א' לחוזה החכירה - נסחי מקרקעין חלקות 57 - 71 בגוש 7096;

נספח מס' 1ב' לחוזה החכירה - תשריט המגרש;

נספח מס' 2א' לחוזה החכירה - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר;

נספח מס' 2ב' לחוזה החכירה - נוסח פרוטוקול החוכר;

נספח מס' 3 לחוזה החכירה - נוסח התחייבות למוסד פיננסי;

נספח מס' 4 לחוזה החכירה - נוסח שטר חכירה;

נספח מס' 5 לחוזה החכירה - נוסח ערבות החוזה;

נספח מס' 6 לחוזה החכירה - נספח הביטוח;

נספח מס' 6א' לחוזה החכירה - נוסח אישור הביטוח;

נספח מס' 6ב' לחוזה החכירה- אישור ביטוחי הקבע של המוחכר;

חלק ה' – חוזה דיור בהישג יד (דב"י)

נספח מס' 9 למכרז - נוסח חוזה דב"י שייחתם בין העירייה לבין הזוכה;

נספחים לחוזה דיור בהישג יד (דב"י):

נספח א' לחוזה דב"י - המפרט המינימלי;

נספח ב' לחוזה דב"י - נוסח חוזה שכירות, על נספחיו, בין המפתח לבין כל זכאי;

נספח ג' לחוזה דב"י - נספח ביטוח;

חלק א' של המכרז

תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 144/2026
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

1. עיריית תל אביב - יפו (להלן: "**העירייה**") מפרסמת בזאת מכרז פומבי למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש הכולל את תא שטח 101A בייעוד מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, וכן את תאי שטח 101B, 101C ו- 101D בייעוד שטח פרטי פתוח לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) (להלן: "**מגרש 101**" או "**המגרש**" ו- "**התוכנית**") בשטח של כ- 5,488 מ"ר בפינת הרחובות יצחק שדה בדרום ויגאל אלון במזרח בתל-אביב יפו, המהווה חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096 (להלן: "**החלקות**") שבבעלות העירייה.

2. העירייה החליטה להקנות הרשאה לתכנון ולבנייה במגרש, ובהמשך לכך למכור זכויות חכירה מהוונות בבניין שיוקם על המגרש, למעט בשטחי העירייה כהגדרתם להלן (להלן: "**המוחכר**"), וזאת בדרך של מכרז פומבי.

3. בהתאם למפורט במסמכי המכרז להלן, בין המשתתף שיוכרז כזוכה במכרז (להלן: "**הזוכה**") לבין העירייה יערכו ויחתמו המסמכים הבאים:

(א) חוזה פיתוח, בנוסח המצורף **כנספח מס' 6** למכרז, במסגרתו תינתן לזוכה הרשאה לתכנן ולבצע במגרש בנייה בהתאם לשימושים ולזכויות הבניה שקבועים במסגרת התוכנית (להלן: "**חוזה הפיתוח**");

(ב) חוזה שירותי בנייה, בנוסח המצורף **כנספח מס' 7** למכרז, לפיו הזוכה יתכנן, יבצע וימסור לעירייה, על חשבונו ועל אחריותו, את הבנייה של השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים (48 דירות) בייעוד דיור עירוני (להלן: "**שטחי העירייה**") (להלן: "**חוזה שירותי הבנייה**");

וכן **(ג)** חוזה דיור בהישג יד, בנוסח המצורף **כנספח מס' 9** למכרז, המסדיר את התכנון, ההקמה וההפעלה על ידי הזוכה של 15 יחידות דיור בהישג יד (להלן: "**חוזה דב"י**").

4. לאחר ובכפוף למילוי כל התחייבויות הזוכה על פי חוזה הפיתוח ועל פי חוזה שירותי הבנייה, לרבות תשלום מלוא התמורה הכספית, השלמת הבנייה ומסירת שטחי העירייה לעירייה, העירייה תקנה לזוכה זכויות חכירה מהוונות במגרש, כמפורט בחוזה החכירה בנוסח המצורף **כנספח מס' 8** למכרז (להלן: "**חוזה החכירה**"); למעט ביחס לשטחי העירייה, אשר יתוכננו ויבנו כאמור על ידי הזוכה וימסרו על ידו לעירייה, על חשבונו ועל אחריותו, ואשר מלוא הזכויות בהם יוותרו בידי העירייה.

5. ההתקשרות בחוזה הפיתוח ובחוזה החכירה טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע על פי הדין. נוסח חוזה הפיתוח וחוזה החכירה כפוף לשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

6. במקרה של סתירה בין תנאי המכרז (פרק א' ופרק ב' לחוברת המכרז) לבין הוראות חוזה הפיתוח וחוזה החכירה – הוראות החוזים תגברנה. במקרה של סתירה בין חוזה הפיתוח לבין חוזה החכירה – הוראות חוזה הפיתוח תגברנה.

7. **<u>עיון במסמכי המכרז ורכישתם</u>**

7.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש אותם באתר האינטרנט של העיריה שכתובתו: https://www.tel-aviv.gov.il/AuctionAndCareers/Pages/Property.aspx תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים), אשר לא יוחזרו בכל מקרה. **רכישת מסמכי המכרז (על ידי המשתתף במכרז או מי מטעמו) הינה תנאי להגשת הצעה למכרז**.

7.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני כאמור, ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.

7.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457, או למר שלום עובדיה, בטלפון 03-7241460 או באמצעות דוא"ל ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' - ה', בין השעות 09:00 – 15:00.

8. **<u>כנס משתתפים במכרז, סיור במגרש ושאלות הבהרה</u>**

8.1 כנס משתתפים במכרז וסיור במגרש ייערכו **ביום 02.09.2026 בשעה 11:00**, באמצעות אפליקציית ZOOM. להלן פרטי הישיבה:

Meeting URL: **https://tel-aviv.zoom.us/j/5577339717**

Meeting ID: 5577339717

טלפון להבהרות בקשר לכנס המשתתפים ולסיור במגרש: 03-7241457 או 03-7241460. **ההשתתפות בכנס ובסיור אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה**.

8.2 שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו באשר למובן המדויק של כל סעיף או באשר לפרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז וממשתתפי כנס המשתתפים ובכתב בלבד, וזאת לא יאוחר **מיום 17.09.2026 בשעה 12:00**.

8.3 את השאלות ואת הבקשות להבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, ככל הניתן בקובץ WORD, באמצעות דוא"ל: ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' – ה' בין השעות 09:00 – 15:00.

8.4 תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות יינתנו לרוכשי מסמכי המכרז ומשתתפי כנס המשתתפים, בכתב בלבד, 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 על ידי מי מטעמה, שלא במסגרת מענה בכתב כאמור.

9. **<u>מועד הגשת ההצעות</u>**

9.1 לאחר שעיין בכל המסמכים ובחן את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז ועל מילוי ההתחייבויות על פיו, ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש כל משתתף במכרז להגיש את הצעתו, בה ינקוב בסכום הכולל אותו הוא מציע לשלם לעירייה עבור זכויות החכירה במגרש.

9.2 המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז 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.

9.3 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 29.10.2026 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 144/2026
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

1. **<u>כללי</u>**

1.1 העירייה היא הבעלים הרשום של חלקות 57 ו- 71 בגוש 7096 ומכוח בעלותה בחלקות אלה הוקצו לה הזכויות במגרש 101 לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 בשטח של כ- 5,488 מ"ר בפינת הרחובות יצחק שדה בדרום ויגאל אלון במזרח בתל-אביב יפו.

1.2 המגרש (השוכן על חלק משטח החלקות האמורות) כולל את תא שטח 101A בייעוד מגורים ותעסוקה (עם שימושים מותרים גם למסחר ומבני ציבור), וכן את תאי שטח 101B, 101C ו- 101D בייעוד שטח פרטי פתוח, והכל כמפורט בהוראות התוכנית.

1.3 נכון למועד פרסום המכרז, על המגרש פועל מגרש חניה ציבורי, אשר מופעל על ידי מפעיל מטעם העירייה.

1.4 בין הזוכה במכרז לבין העירייה יערכו ויחתמו:

(א) חוזה הפיתוח, לפיו יבצע הזוכה את התכנון והבנייה במגרש בהתאם לכל השימושים והזכויות המפורטים וקבועים בתוכנית;

(ב) חוזה שירותי הבנייה, לפיו יבצע הזוכה את התכנון והבנייה של שטחי העירייה (כלומר את השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ואת השטחים (48 דירות) בייעוד דיור עירוני) וימסור אותם לעירייה;

וכן **(ג)** חוזה הדב"י, אשר מסדיר את התכנון, ההקמה וההפעלה של יחידות הדיור בהישג יד על ידי הזוכה; והכל על אחריותו ועל חשבונו של הזוכה.

1.5 לאחר ובכפוף למילוי כל התחייבויות הזוכה על פי חוזה הפיתוח ועל פי חוזה שירותי הבנייה, יערך ויחתם בינו לבין העירייה חוזה החכירה, במסגרתו יוקנו לזוכה זכויות חכירה מהוונות במוחכר (כהגדרתו בחוזה הפיתוח ובחוזה החכירה) ביחס למלוא השימושים וזכויות הבניה כקבוע בתוכנית, לתקופת חכירה בת 98 שנים שתחילתה במועד החתימה על חוזה הפיתוח, עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות, בתנאים המפורטים בחוזה החכירה.

1.6 על המשתתפים במכרז להביא בחשבון במסגרת הצעותיהם, כי כל העלויות הכרוכות בתכנון ובהקמה של שטחי העירייה (לרבות המע"מ בגין שירותי הבנייה) ומסירתם לעירייה יחולו על הזוכה, וכי תנאי לקבלת אישור אכלוס במגרש הוא השלמת הבנייה ומסירת החזקה בשטחי העירייה לידי העירייה, כשהם בנויים בהתאם להוראות חוזה שירותי הבנייה ולהיתר הבנייה, והבטחת רישומם של שטחים אלה על שם העירייה.

1.7 מיקומם של שטחי העירייה בבניין שיוקם על ידי הזוכה במגרש, ובכלל זה בחירתן של 48 הדירות שיבנו עבור העירייה בייעוד של דיור עירוני ושל מקומות החנייה שיוצמדו לשטחי העירייה, ייקבע על ידי העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, בכפוף להוראות הדין והתוכנית, ולהוראות הבאות:

1.7.1 דירות הדיור העירוני יהיו כולן ב- 10 קומות המגורים הטיפוסיות הראשונות של הבניין ובמידת האפשר ירוכזו בקומות שלמות.

1.7.2 שטחן הממוצע של דירות הדיור העירוני לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור בבניין (כשלעניין זה יובאו בחשבון גם ממ"דים וגם שטחים עיקריים שיתווספו לשטח הדירות במקרה של הקמת ממ"קים במקום ממ"דים כקבוע בהוראה ט' לטבלה 5 בתוכנית).

1.7.3 לשטחים בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור יוצמדו 17 מקומות חניה ולדירות הדיור העירוני יוצמדו 12 מקומות חניה.

למען הסר ספק מובהר, כי הזוכה במכרז הוא שיידרש לקיים את כל התנאים הקבועים בתוכנית, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים.

1.8 השימוש שייעשה בפועל בשטחי העירייה לסוגיהם יקבע על ידי העירייה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף להוראות הדין והתוכנית, ויהיה ניתן לשינוי על ידה מעת לעת.

1.9 ההרשאה להתחיל בביצוע העבודות במגרש בהתאם להוראות חוזה הפיתוח וחוזה שירותי הבנייה (ולהוראות כל דין רלוונטי) תינתן לזוכה במכרז, כפוף לתשלום התמורה הכספית וקיום יתר התחייבויותיו שהמועד לקיומן הגיע, במועד שיקבע על ידי העירייה, שיהיה בתוך 90 ימים מהמועד שבו יודיע הזוכה לעירייה כי קיבל היתר בניה מלא ביחס למגרש. העירייה תאפשר לזוכה, בתיאום מראש, להיכנס למגרש לשם בדיקות קרקע או קידום תכנון של המגרש, אף טרם קבלת ההרשאה כאמור.

1.10 תשומת לב המשתתפים לכך שבצד הדרומי של תא שטח 101A ישנו שטח אשר לפי התוכנית מיועד לשמש כאתר התארגנות עבור המטרו, וכי לפי הוראות התוכנית, לא ניתן יהיה לקבל היתר לביצוע עבודות ו/או לבצע עבודות בשטח זה.

1.11 הזוכה במכרז יהיה מחויב לבצע ולהשלים את הבניה במגרש (לרבות הבנייה של שטחי העירייה) בהתאם למותר על פי התוכנית, ובהתאם לאבני הדרך ולוחות הזמנים הקבועים בחוזה הפיתוח. לעניין זה מובהר, כי: **(א)** הזוכה יידרש להקים ולמסור לעירייה את השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ואת השטחים (48 דירות) בייעוד דיור עירוני; **(ב)** הזוכה יידרש להקים את השטחים (15 דירות) בייעוד דב"י ולהשכיר אותן בהתאם להוראות הדין, התוכנית, חוזה הפיתוח, חוזה הדב"י וחוזה החכירה; וכי **(ג)** הזוכה **לא** יידרש להקים במגרש "שטחי תעסוקה להשכרה עירונית".

1.12 רישום זכויות החכירה במגרש (למעט שטחי העירייה) על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר חתימת חוזה החכירה (בכפוף ולאחר השלמת הבנייה וקיום כל יתר התחייבויות הזוכה לפי חוזה הפיתוח, חוזה שירותי הבנייה, חוזה הדב"י וחוזה החכירה) ולאחר ביצוע הפרצלציה בחלקות, באופן שהמגרש יירשם כיחידה רישומית נפרדת בלשכת רישום המקרקעין בבעלות העירייה.

1.13 תשומת לב המשתתפים במכרז מופנית לתנאים הקבועים בתוכנית להוצאת היתר בנייה ולמתן היתר אכלוס במגרש (כמפורט בסעיפים 6.13 – 6.15 לתוכנית; לרבות (אך לא רק):

1.13.1 אישורה של תוכנית עיצוב אדריכלי.

1.13.2 הבטחת ההקמה והרישום של שטחי העירייה ושל השטחים בייעוד דיור בהישג יד (דב"י).

1.13.3 הצגה וביצוע של פתרונות למעבר דרך המגרש למגרש 301 (בייעוד מבנים ומוסדות ציבור) והבטחת רישומה של זיקת הנאה לציבור ביחס לשטחי המעבר (מעל ו/או מתחת לקרקע).

1.13.4 תיאום עם חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ וקבלת אישורה, בשים לב לתחנה שעתידה להבנות בפינת הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה.

1.14 ההערות לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 בגין תת"ל 133 (מסילות 5 ו- 6) **אינן** חלות על המגרש.

1.15 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור בסעיפים 1.13 ו- 1.14 לעיל הינו מידע כללי ובלתי ממצה וכי על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על המגרש, כאמור גם בסעיף 2 להלן.

2. <u>בדיקות המשתתפים במכרז</u>

2.1 על כל משתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרש, לרבות התשתיות ויתר המחוברים שבו, מיקומו, סביבתו, מצבו והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת. כמו כן, עליו לבדוק בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, את כל הנתונים הקשורים למוחכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה ו/או המוחכר, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות ביחס לבניה על החלקה לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין, וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בחלקה ו/או במוחכר.

2.2 למשתתפים במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר לחלקה ו/או למוחכר והם מוותרים 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 החלקה ו/או המוחכר מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז, כי העירייה ו/או מי מטעמה איננה אחראית על דיוקם או על שלמותם, וכי הצעות המשתתפים במכרז, לרבות המחיר הכלול בה, תוגשנה על יסוד בדיקותיהם העצמאיות, ובהתחשב בכל האמור לעיל.

3. **<u>התמורה</u>**

3.1 הזוכה ישלם לעירייה את התמורה הכספית כפי שתוצע על ידו במסגרת הצעתו במכרז (להלן: "**התמורה הכספית**"), בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה הפיתוח, וכן הפרשי הצמדה וריבית כקבוע בחוזה הפיתוח, והכל בתוספת מע"מ כחוק.

3.2 בגין כל תשלום מתשלומי התמורה הכספית אשר ישולם לה ויפרע בפועל העירייה תנפיק לזוכה טופס עסקת אקראי.

3.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שירותי הבנייה שעל הזוכה להעמיד לעירייה ביחס לשטחי העירייה וכן המע"מ בגין שירותי הבנייה (אשר הזוכה הוא שיידרש לשלמו) הינם בנוסף לתמורה הכספית, ומהווים חלק בלתי נפרד מהתמורה שהזוכה מחויב ליתן לעירייה עבור הזכויות במגרש.

3.4 על שווי שירותי הבנייה כאמור, לרבות המע"מ בגינם, יתווסף מע"מ כחוק. כנגד שווי שירותי הבנייה (כולל המע"מ) ותשלום המע"מ בגינו כאמור, העירייה תנפיק לזוכה טופס עסקת אקראי.

3.5 אגרות והיטלים שישולמו על ידי הזוכה ואשר העירייה חבה בתשלומם על פי דין ייחשבו אף הם כחלק מהתמורה ויתווסף עליהם מע"מ כדין.

4. **<u>תוקף ההצעה</u>**

4.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף **עד ליום 29.04.2027**.

4.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה 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. **<u>ערבות למכרז</u>**

5.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות מכרז מגוף הנמנה על הגופים הנמנים ברשימה ש**<u>בנספח מס' 3</u>** ("**ערבות המכרז**") להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזים במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.

5.2 בכל מקרה בו תוגש הצעה משותפת, כאמור בסעיף 7.6 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 **<u>כנספח מס' 2</u>** למכרז. כל חריגה מנוסח הערבות עלולה להביא לפסילת הצעת המשתתף במכרז.

5.4 תוקף ערבות המכרז יהיה **עד ליום 29.04.2027**. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף הערבות בהתאם.

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

5.6 משתתף במכרז אשר הצעתו לא תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו, תוך ארבעה עשר יום ממועד חתימת העירייה על חוזה החכירה עם הזוכה.

5.7 אם הזוכה במכרז לא ימציא לעירייה במועד שייקבע על ידי העירייה את חוזה הפיתוח וחוזה שירותי הבנייה, בנוסחים המצורפים כנספח 6 ונספח 7 למכרז זה, כשהם חתומים על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל הנספחים והמסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזים אלו, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שהזוכה חייב בתשלומם במעמד חתימת חוזה הפיתוח (כמפורט בסעיף 6.2.1 לחוזה הפיתוח) וכיוצא בזאת, תהיה העירייה רשאית לממש את הזכויות העומדות לה מכוח תנאי המכרז, ובין היתר לחלט את ערבות המכרז של הזוכה ולפעול כאמור בסעיפים 11.7 ו- 11.8 להלן.

6. **<u>תנאי סף</u>**

תנאי הסף להשתתפות במכרז הם:

6.1 המשתתף במכרז ו/או מי מטעמו רכש את מסמכי המכרז כאמור בסעיף 7.1 לפרק א' לעיל.

6.2 המשתתף במכרז המציא במצורף להצעתו ערבות המכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.

6.3 סכום התמורה הכספית שהוצע על ידי המשתתף במכרז איננו נמוך מסך של **530,000,000** ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "**מחיר המינימום**").

7. **תנאים כלליים**

7.1 העירייה איננה 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 תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה הפיתוח 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 למוחכר ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

7.4 **<u>במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה</u>**

7.4.1 על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.

7.4.2 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 מטעמו על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

7.5 **<u>במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה</u>**

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

7.5.2 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 מטעמו 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.

7.6 **<u>במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)</u>**

7.6.1 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.

7.6.2 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.

7.6.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.4.2 או 7.5.2 לעיל (לפי העניין) ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.6.4 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 הפיתוח, בחוזה שירותי הבנייה ובחוזה הדב"י תעשה מול כל מגישי ההצעה המשותפת, ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

7.7 לא ניתן להגיש הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".

7.8 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **<u>כנספח מס' 4</u>** למסמכי המכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו, וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.4.2 או 7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.9 העירייה תהיה 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 ועמידתה בתנאי הסף, על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא, וזאת למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז ומסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז.

7.10 כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה אחת בלבד, אשר תהא בשמו בלבד וללא כל הסכם, קשר או תיאום עם גופים ו/או משתתפים אחרים המגישים הצעות במכרז, במישרין או בעקיפין.

7.11 משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז או שהוא עצמו משתתף במכרז. לעניין סעיף זה: "**בעל שליטה**" משמע תאגיד או אדם או בן משפחתו של אדם, לו שליטה במעל 25% מהון המניות המונפק של התאגיד או אם מדובר בשותפות יותר מ-25% מהשותפות; ו- "**בן משפחה**" משמע בן זוג, אח, הורה, הורה – הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.

7.12 היה ותמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 7.10 או 7.11 לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית לפסול את ההצעות או אחת מהן או שלא לפסול כל הצעה, הכול בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

8. **<u>הצעת המשתתף במכרז</u>**

8.1 כל משתתף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח **<u>נספח מס' 5</u>** למכרז (להלן: "**ההצעה הכספית**").

8.2 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.4 להלן, כשהם חתומים על ידי הגורמים המוסמכים כדין מטעמו בכל עמוד ועמוד, לרבות חתימה מלאה ומאומתת על ההצעה הכספית ועל חוזה הפיתוח, חוזה שירותי הבנייה, חוזה הדב"י וחוזה החכירה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז שמצריך חתימה מלאה ומאומתת כאמור.

8.3 המחיר בהצעה הכספית ינקב בשקלים חדשים. **המחיר שיינקב לא יהיה נמוך ממחיר המינימום**. למחיר שינקב בהצעה הכספית יתווסף מע"מ כחוק.

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, כשהיא חתומה ע"י המשתתף במכרז בכל עמודיה.

8.4.2 הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **<u>כנספח מס' 1</u>** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**).

8.4.3 ערבות מכרז בנוסח המצורף **<u>כנספח מס' 2</u>** למכרז (**כמסמך נפרד**).

8.4.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **<u>כנספח מס' 4</u>** 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 7.4.2 או 7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) כאמור בסעיף 7.6 לעיל.

8.4.5 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **<u>כנספח מס' 5</u>** 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 הפיתוח, חוזה שירותי הבנייה, חוזה הדב"י וחוזה חכירה המצורפים **<u>כנספחים מס' 6 - 9</u>** למכרז, על כל נספחיהם, חתומים על ידי המשתתף (**בתוך חוברת המכרז**).

8.4.8 אישור תשלום/קבלה על שמו של המשתתף או מי מטעמו בדבר רכישת מסמכי המכרז (**כמסמך נפרד**).

8.4.9 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (**כמסמך 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 שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.

9. **<u>הבהרות למסמכי ההצעה</u>**

העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא להן תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיף 8.4 לעיל (למעט סעיפים 8.4.3 ו- 8.4.5). כמו כן, תהא העירייה רשאית לבקש מסמכים, הבהרות ולקיים בירורים עם צדדים שלישיים, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ואת עמידתו בתנאי הסף, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה ולשביעות רצונה.

10. **<u>תקינות ההצעה</u>**

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 בתנאים של איזה מהחוזים הנכללים במסמכי המכרז, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

10.3 הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.

10.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.

10.5 העירייה איננה אחראית לפירושים ו/או הסברים שיינתנו (אם יינתנו) בעל פה למשתתפים במכרז ואלה לא יחייבו את העירייה.

11. **<u>הודעה על הזכייה וההתקשרות</u>**

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 מועצת העירייה לא תאשר את ההתקשרות עם הזוכה, ברוב הנדרש על פי חוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה, ויראו בכך החלטה של העירייה, שלא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה במכרז ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

11.5 החוזים בין העירייה לבין הזוכה במכרז (נספחים 6 – 9 למכרז) ייחתמו בשינויים המחויבים, אם וככל שיהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

11.6 תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מהמועד שבו תימסר לזוכה במכרז הודעה בכתב על זכייתו במכרז, אליה תצרף העירייה את חוזה הפיתוח, חוזה שירותי הבניה וחוזה הדב"י, על נספחיהם לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את החוזים כאמור על נספחיהם, כשהם חתומים על ידו ועל ידי כל הגורמים המוסמכים מטעמו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין התשלומים שעל הזוכה לשלם לעירייה עם חתימת חוזה הפיתוח בהתאם לקבוע שם.

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

11.8 במקרה שמשתתף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר איזה מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה הפיתוח ו/או חוזה שירותי הבנייה ו/או חוזה הדב"י) ו/או על פי חוזה הפיתוח ו/או חוזה שירותי הבנייה ו/או חוזה הדב"י, תהיה העירייה רשאית לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, ובכלל זאת להתקשר עם כל משתתף אחר ככל שתימצא לנכון. כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז של הזוכה, 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' **144/2026**

שם המכרז **למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301**
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

התאריך האחרון להגשת הצעות **29.10.2026** **עד שעה** **14:00**

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז</u>

נספח מס׳ 1 למכרז

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

הצהרת המשתתף במכרז

שם המכרז: למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096	**מכרז פומבי מס׳ 144/2026**

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

1. 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.
2. 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 הפיתוח ונספחיו.
3. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
4. 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.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום **29.04.2027**, או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה הפיתוח ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה הפיתוח על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שאנו חייבים בתשלומם במעמד חתימת חוזה הפיתוח, בהתאם לקבוע שם.
8. עד המצאת חוזה הפיתוח, חוזה שירותי הבנייה, חוזה הדב״י וחוזה החכירה חתומים על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, באופן ובמועדים הקבועים בהתאם לחוזה הפיתוח ולחוזה החכירה, לפי המאוחר מביניהם, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
10. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

9/02 03099 5

פרטי המשתתף במכרז: _____ _____

תאריך **חתימה וחותמת**

שם המשתתף במכרז/החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז

נספח מס׳ 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז

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

כתב ערבות (בש״ח)

לשימוש העירייה		
מספר הערבות	תאריך	מספר אסמכתא

כתב ערבות מספר:

הואיל ועל

פרטי הנערב

(להלן: "**הנערב**")

להמציא לכם ערבות בסך של **25,000,000** ₪ (**עשרים וחמישה מיליון שקלים חדשים**) כערובה
סכום הערבות (בש״ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז פומבי מס׳ 144/2026
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה
מטרת הערבות

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב יפו בעד הנערב, בש״ח, עד סכום השווה ל- 25,000,000 ₪ (עשרים וחמישה מיליון שקלים חדשים).
אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.
ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.
מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים ו/או להוכיח את דרישתכם, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.
תוקף הערבות **עד תאריך 29.04.2027** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו **עד לתאריך 29.04.2027** ועד בכלל.

בברכה

בנק/הגוף מוציא הערבות: _____ **קוד בנק/הגוף מוציא הערבות:** _____

רחוב: _____ **עיר:** _____ **טלפון:** _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 3 למכרז - רשימת גופים מורשים להוצאת ערבות</u>

נספח מס׳ 3 למכרז

רשימת גופים המורשים להוצאת ערבות

להלן רשימה הכוללת בנקים, חברות ביטוח וגופים אחרים מהם ניתן לקבל ערבות מכרז בנוסח **נספח מס׳ 2** למכרז:

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

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי</u>

נספח מס׳ 4 למכרז

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי

☐ חברה בע״מ	☐ עמותה	☐ אגודה שיתופית	☐ שותפות רשומה	☐ שותפות לא רשומה	☐ משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב׳ ו- ג׳) ולצרף דו״ח מעודכן מרשם החברות	**(יש למלא טבלאות ב׳ ו- ג׳)** ולצרף דו״ח מעודכן מרשם העמותות	**(יש למלא טבלאות ב׳ ו- ג׳)** ולצרף דו״ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	**(יש למלא טבלאות ב׳, ג׳ ו- ד׳)** ולצרף דו״ח מעודכן מרשם השותפויות	**(יש למלא טבלאות ב׳ ו- ד׳)**	**(יש למלא טבלאות ב׳ ו- ד׳)**

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

שם המשתתף במכרז	
כתובת המשתתף במכרז	
כתובת דוא״ל	
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

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

דוגמת חתימה

_____ _____
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.

_____ _____
רואה חשבון/עורך דין **תאריך**

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

נספח מס׳ 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס׳ 144/2026
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

לאחר שעיינו ובחנו את כל מסמכי המכרז על כל נספחיו, לרבות חוזה הפיתוח, חוזה שירותי הבנייה, חוזה דב״י וחוזה החכירה, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות חכירה לדורות מעיריית תל אביב יפו במגרש 101 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה (חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096), הינה בסך של _____ ₪ (במילים: _____)
(להלן: ״**סכום ההצעה**״) בתוספת מע״מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כקבוע בתנאי המכרז.

ידוע לנו ואנו מתחייבים, כי **בנוסף** לתשלום סכום ההצעה בתוספת מע״מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כקבוע בתנאי המכרז, אנו נבצע את שירותי הבנייה של שטחי העירייה, על אחריותנו ועל חשבוננו (ובכלל זה נישא בעלות המע״מ שחל עליהם).

הכל בהתאם לתנאי המכרז, לרבות תנאי חוזה הפיתוח, חוזה שירותי הבנייה וחוזה הדב״י (על נספחיהם) המצורפים **כנספחים מס׳ 6 - 8** למכרז.

_____
חתימת וחותמת המשתתף במכרז

- **סכום ההצעה לא יפחת ממחיר המינימום כקבוע בסעיף 6.3 לפרק ב׳ לתנאי המכרז**.
- ככל שתהא סתירה בין הסכום במילים לבין הסכום בספרות, יקבע הגבוה מבניהם.

חלק ב' של המכרז

חוזה הפיתוח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 6 למכרז – נוסח חוזה הפיתוח שייחתם בין העירייה לבין הזוכה במכרז (המפתח)</u>

נספח מס׳ 6 למכרז

חוזה פיתוח

שנחתם בתל אביב יפו ביום _____לחודש _____ שנת 2026

ב י ן

עיריית תל-אביב יפו (״**העירייה**״)
שכתובתה לצורך חוזה זה:
אבן גבירול 69, תל-אביב יפו 64162

מצד אחד;

ל ב י ן

_____ (_____) (״**המפתח**״)[1]
שכתובתו לצורך חוזה זה:
_____

מצד שני;

הואיל והעירייה היא הבעלים של מגרש 101 הכולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו- 101D לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס׳ 0469478-507) (להלן: ״**המגרש**״ או ״**מגרש 101**״ ו- ״**התוכנית**״);

והואיל והעירייה פרסמה את מכרז פומבי מספר 144/2026 לפיתוח, בנייה והחכרת המגרש (להלן: ״**המכרז**״);

והואיל והמפתח הגיש הצעה לפיתוח, בנייה וחכירת המגרש כפי הנדרש במכרז;

והואיל והעירייה הכריזה על הצעת המפתח כהצעה 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 ___ לחודש _____, שנת _____;

והואיל: והמפתח מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה ועל פי חוזה שירותי הבנייה, במלואן ובמועדן, ובכפוף לכך, לחכור מהעירייה את זכויות החכירה במוחכר, בהתאם לחוזה החכירה על נספחיו;

והואיל והעירייה תהא מוכנה להחכיר למפתח את המוחכר בהתאם לחוזה החכירה, בכפוף ולאחר שהחוכר ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה פיתוח זה ובהתאם לחוזה שירותי הבנייה ובהתאם לחוזה הדב״י, במלואן ובמועדן;

והואיל והיזם מצהיר כי לא חלה עליו כל מגבלה בקשר להתקשרותו בחוזה פיתוח זה;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן</u>:

1. **<u>כללי</u>**

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.3 תנאי המכרז, כל נספחיו והצעת המפתח במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

1.4 לצורך חוזה זה, בכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

1.5 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת. כותרות הסעיפים הן למען הנוחות ולא תשמשנה לצרכי פרשנות החוזה.

[1] במקרה שהמפתח הינו יותר מיישות משפטית אחת, ההתקשרות תהיה ביחד ולחוד מול כל יחידי המפתח.

1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז אזי - הוראות החוזה תגברנה, אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם בכתב על ידי כל הצדדים לחוזה ואז יגבר המסמך המאוחר.

1.7 **<u>הגדרות</u>**

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

1.7.1 "**הבניין**" - מבנה/מבנים בשטח בנוי בהיקף של **מלוא** זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותן ניתן לנצל במגרש על פי התב"ע, אשר יוקם על ידי המפתח על המגרש;

1.7.2 "**הועדה המקומית**"- הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו;

1.7.3 "**החלקות**" - חלקות 57 ו- 71 בגוש 7096 שהמגרש מהווה חלק משטחן, אשר נסחי הרישום בגינן מצ"ב **<u>כנספח א1'</u>**;

1.7.4 "**הלשכה**"- לשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו;

1.7.5 "**המגרש**" **או** "**מגרש 101**" - מגרש הכולל את תא שטח 101A בייעוד מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, וכן את תאי שטח 101B, 101C ו- 101D בייעוד שטח פרטי פתוח – הכול לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) בשטח של כ- 5,488 מ"ר בפינת הרחובות יצחק שדה בדרום ויגאל אלון במזרח בתל-אביב יפו, שכולל חלקים מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096, כמסומן לצרכי איתור וזיהוי על גבי התשריט המצ"ב **<u>כנספח ב1'</u>**;

1.7.6 "**המהנדס**"- מהנדס עיריית תל אביב-יפו;

1.7.7 "**המוחכר**" - כל שטחי הבניין אשר יוקם על ידי המפתח על המגרש, למעט שטחי העירייה (לרבות שטחים שיוצמדו אליהם וחלקיהם היחסיים ברכוש המשותף) שהזכויות בהם יוותרו בידי העירייה;

1.7.8 "**המועד הקובע**" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, דהיינו _____;

1.7.9 "**המכרז**" - מכרז פומבי מס' 144/2026 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;

1.7.10 "**המנהל**"- מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו;

1.7.11 "**העבודות**" או "**הפרויקט**" - תכנון והקמת הבניין על ידי הזוכה, לרבות הקמת שטחי העירייה ומסירתם לידי העירייה, עד וכולל רישום הבניין כבית משותף, רישום העירייה כבעלים בשטחי העירייה ורישום המפתח כחוכר במוחכר; והכל על אחריותו ועל חשבונו של המפתח, בהתאם לתנאי המכרז, חוזה זה, חוזה שירותי הבנייה, חוזה הדב"י וחוזה החכירה;

1.7.12 "**הפרשי הצמדה למדד**"- אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את מדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש;

1.7.13 "**התב"ע**" - כל תכנית בניין עיר החלה על המגרש ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות התוכנית (כהגדרתה להלן);

1.7.14 "**התוכנית**" - תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) שאושרה למתן תוקף ביום 23.2.2025 (י.פ. 13209);

1.7.15 "**דיור בהישג יד**" או "**דב"י**" – כהגדרתו בסעיף 1.9 לתוכנית;

1.7.16 "**דיור עירוני**" – כהגדרתו בסעיף 1.9 לתוכנית;

1.7.17 "**דין**"- 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;

1.7.18 "**חוזה החכירה**"- חוזה החכירה שיחתם בין העירייה לבין המפתח בנוסח המצורף כחלק ד' למסמכי המכרז, בשינויים כפי שיידרשו בהתאם להוראות המכרז;

1.7.19 "**חוזה הפיתוח**"- חוזה זה;

1.7.20 "**חוזה שירותי הבניה**"- חוזה שירותי הבניה שנחתם בין העירייה לבין המפתח בד בבד עם חתימת חוזה זה, בנוסח המצורף כחלק ג' למסמכי המכרז, בשינויים כפי שיידרשו בהתאם להוראות המכרז;

1.7.21 "**מדד הבסיס**"- מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני המועד הקובע כהגדרתו במכרז, דהיינו המדד אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנה _____;

1.7.22 "**מדד חדש**"- המדד הידוע לפני ביצוע תשלום כלשהו על פי חוזה זה;

1.7.23 "**ריבית**"- ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 6% בחישוב חודשי;

1.7.24 "**ריבית פיגורים**"- ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 15% בחישוב חודשי;

1.7.25 "**שטחי העירייה**" – השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והשטחים בייעוד דיור עירוני, כהגדרתם בסעיף 1.9 לתוכנית, לרבות החניות שיוצמדו להם, אשר יתוכננו, ייבנו ע"י המפתח, על אחריותו ועל חשבונו, ולאחר מכן יימסרו לעירייה;

1.7.26 "**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 בתב"ע;

1.7.27 "**תכנית עיצוב אדריכלי**"- תוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת הנדרשת (בין היתר) בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתוכנית;

1.7.28 "**תקופת החכירה**"- תקופה של 98 שנים, ממועד חתימת חוזה זה, כלומר עד ליום _____;

1.7.29 "**תקופת החכירה הנוספת**"- תקופה של 49 שנים מתום תקופת החכירה;

1.7.30 "**תקופת הפיתוח**" – תקופה שתחילתה ביום חתימת חוזה זה וסיומה בחלוף 84 חודשים ממועד חתימת החוזה או תקופה שתחילתה ביום קבלתו של היתר בנייה לפרויקט וסיומה בחלוף 60 חודשים ממועד קבלת ההיתר, **לפי המוקדם מבין שתי החלופות**.

2. **<u>הצהרות העירייה</u>**

העירייה מצהירה בזה כדלקמן:

2.1 העירייה הינה הבעלים הרשום של החלקות בלשכת רישום המקרקעין.

2.2 מכוח התוכנית ומכוח בעלותה בחלקות, העירייה זכאית להירשם כבעלים של המגרש, לאחר רישומו כיחידה רישומית נפרדת בהתאם לתוכנית (כהגדרתה לעיל).

2.3 המגרש כולל את תא שטח 101A בייעוד מגורים ותעסוקה (עליו ניתן לקיים גם שימושים של מסחר ומבני ציבור), וכן את תאי שטח 101B, 101C ו- 101D בייעוד שטח פרטי פתוח.; הכל כמפורט בהוראות התוכנית.

2.4 זכויותיה של העירייה במגרש חופשיות ונקיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי. לעניין זה יובהר, כי הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 הרשומה על חלקה 57 בגוש 7096 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה מיום 19.5.2025 לפי שטר מס' 28516/2025/1 מתייחסת לשטחים <u>שמחוץ</u> לשטח המגרש.

2.5 הזכויות בשטחי העירייה, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד דיור עירוני, יוותרו בידי העירייה ולא יוחכרו למפתח.

2.6 שטחי העירייה יתוכננו וייבנו עבור העירייה על ידי המפתח ועל חשבונו, כחלק מהבניין שיוקם על ידו על המגרש, ויימסרו לידי העירייה ויירשמו על שמה, בהתאם להוראות הקבועות בתוכנית, בחוזה זה להלן, בחוזה שירותי הבנייה ובחוזה החכירה.

2.7 מיקומם של שטחי העירייה בבניין שיוקם על ידי הזוכה במגרש, ובכלל זה בחירתן של 48 הדירות שיבנו עבור העירייה בייעוד של דיור עירוני ושל מקומות החניה שיוצמדו לשטחי העירייה כאמור, ייקבע על ידי העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, בכפוף להוראות הדין והתוכנית, ולהוראות הבאות:

2.7.1 דירות הדיור העירוני יהיו כולן ב- 10 קומות המגורים הטיפוסיות הראשונות של הבניין, ובמידת האפשר ירוכזו בקומות שלמות.

2.7.2 שטחן הממוצע של דירות הדיור העירוני יהיה תואם את שטחה של דירה ממוצעת בבניין (כשלעניין זה יובאו בחשבון גם ממ"דים וגם שטחים עיקריים שיתווספו לשטח הדירות במקרה של הקמת ממ"קים במקום ממ"דים כקבוע בהוראה ט' לטבלה 5 בתוכנית).

2.7.3 לשטחים בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור יוצמדו 17 מקומות חניה תקניים (לא עוקבים) ולדירות הדיור העירוני יוצמדו 12 מקומות חניה תקניים (לא עוקבים).

2.8 השימוש שייעשה בפועל בשטחי העירייה לסוגיהם יקבע על ידי העירייה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכפוף להוראות הדין והתוכנית, ויהיה ניתן לשינוי על ידה מעת לעת.

2.9 כמו כן, המפתח נדרש להקים במגרש את שטחי הדב"י ולהשכירם, כאמור בסעיף 11.2 להלן ובחוזה הדב"י; אולם **איננו** נדרש להקים במגרש שטחי תעסוקה להשכרה עירונית.

2.10 בצד הדרומי של תא שטח 101A ישנו שטח אשר לפי התוכנית מיועד לשמש כאתר התארגנות עבור המטרו. לפי הוראות התוכנית, לא ניתן יהיה לקבל היתר לביצוע עבודות ו/או לבצע עבודות בשטח זה.

2.11 למיטב ידיעת העירייה, קיימת אפשרות שמפלסים תת קרקעיים במגרש יהיו מתחת למפלס מי התהום.

2.12 התוכנית כוללת תנאים שונים המתייחסים, בין היתר, להוצאת היתר בנייה ולמתן היתר אכלוס במגרש. קיום מלוא התנאים המפורטים בתוכנית הינו באחריותו ועל חשבונו של המפתח.

3. <u>ההרשאה לשימוש</u>

3.1 ההרשאה להתחיל בביצוע העבודות במגרש בהתאם להוראות חוזה זה וחוזה שירותי הבנייה תינתן למפתח, בכפוף לתשלום התמורה הכספית כקבוע בסעיף 6 להלן, עריכת מלוא הביטוחים הנדרשים, העמדת הערבויות וקיום כל יתר התחייבויותיו שהמועד לקיומן הגיע, במועד שיקבע על ידי העירייה, שיהיה בתוך 90 ימים מהמועד שבו יודיע המפתח לעירייה כי קיבל היתר בניה מלא ביחס למגרש (להלן: "**מועד מסירת ההרשאה**").

3.2 העירייה איננה נותנת למפתח מצגים כלשהם וגם איננה נוטלת על עצמה התחייבויות כלשהן לעניין מצבו של המגרש ומוסכם, כי מסירת ההרשאה תבוצע כאשר המגרש במצבו כפי שיהיה במועד המסירה (AS IS).

3.3 במעמד מסירת ההרשאה במגרש לידי המפתח, יערך וייחתם בין הצדדים פרוטוקול מסירה בו יאשר המפתח את קבלת המגרש לרשותו במצבו כפי שיהיה במועד המסירה (AS IS).

3.4 העירייה תאפשר למפתח, בתיאום מראש, להיכנס למגרש לשם בדיקות קרקע או קידום תכנון של המגרש, אף טרם קבלת ההרשאה כאמור.

3.5 למען הסר ספק מובהר, כי בתקופה שעד למועד מסירת ההרשאה, העירייה או מי מטעמה ימשיכו להחזיק במגרש ולעשות בו כל שימוש לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, ובכלל זה יישאו בתשלומים הנובעים מהחזקה והשימוש במגרש (אך לא ידרשו לשלם תמורה כלשהי למפתח).

3.6 ההרשאה למפתח כאמור תהא אך ורק לשם ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, וזאת למשך תקופת הפיתוח. מעמדו של המפתח במגרש בתקופת הפיתוח יהיה של בר רשות. יחד עם זאת ומבלי לגרוע מהאמור, למן מועד מסירת ההרשאה, המפתח יהיה אחראי למצבו של המגרש ולשמירה עליו, לרבות מניעת פלישות, ויהיו בידו כל הסמכויות הקבועות בדין לסילוק פולשים, לרבות בהתאם להוראות סעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

3.7 במהלך תקופת הפיתוח, העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להיכנס למגרש, בכל עת לכל מטרה שהיא, והמפתח מתחייב לאפשר את הכניסה כאמור בכל עת סבירה. בכלל זה, במהלך תקופת הפיתוח העירייה תהיה זכאית להעביר ולקבוע במגרש, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, צינורות, כבלים, עמודים ואלמנטים אחרים, הכול לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות. המפתח יאפשר לעירייה ו/או למי מטעמה להוציא לפועל עבודות כאמור ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מעת לעת.

3.8 במשך תקופת הפיתוח יהיה המפתח אחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המגרש והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המגרש ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על העירייה לגבי המגרש והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת העירייה.

3.9 המפתח יהא האחראי הבלעדי כלפי העירייה 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 במגרש או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב התכנון והבניה במגרש, על כל הכרוך והמשתמע מכך, ועל העירייה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

4. <u>הצהרות המפתח</u>

המפתח מצהיר בזאת כדלקמן:

4.1 המפתח ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את המגרש ואת הבנוי עליו, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.

4.2 המפתח בדק בעצמו ועל אחריותו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמו את כל הנתונים הקשורים למגרש אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני והמשפטי החלים על המגרש, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים, וכן בדק את כל אפשרויות הבניה על המגרש ואת כל ההגבלות הנוגעות לביצוע הבניה על המגרש, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או תוכניות עיצוב אדריכליות ו/או תכניות הנדסיות לביצוע ו/או כל דין.

4.3 המפתח מצא את המגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו מכל הבחינות ואין ולא תהיה לו כל טענה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באשר למגרש, והוא מוותר מראש על כל טענת אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה או כפיה או אי התאמה, בנוגע למגרש ו/או לאפשרויות השימוש בו ו/או לייעודו ו/או 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).

4.4 למפתח לא תהיינה תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם, אם וככל שיתגלו זיהומים במגרש ו/או בסביבתו, וככל ויתגלה כל זיהום כאמור, יהא זה באחריות המפתח בלבד לדאוג לנקותו וכן לבצע כל פעולה למניעת זיהום עתידי, ולעשות כן על חשבונו ואחריותו בלבד. לעניין זה מובהר, כי פעולות לניקוי ו/או מניעה של זיהום סביבתי ייעשו להנחת דעתם של המשרד להגנת הסביבה, רשות המים הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו וכל רשות רלוונטית אחרת ובהתאם להנחיותיהם.

4.5 המפתח בדק את כל המשמעויות המשפטיות, התכנוניות, התפעוליות והעסקיות הנובעות מהצורך לתכנן ולהקים על חשבונו את שטחי העירייה, וזאת בהתאם להוראות התוכנית, חוזה זה, חוזה שירותי הבנייה והוראות העירייה.

4.6 יש ברשות המפתח את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לבצע את הפרויקט, בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה וביתר מסמכי המכרז, בין אם קיבלם מהעירייה ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.

4.7 ידוע למפתח שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המגרש 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.

4.8 ידוע למפתח שאין בעובדה שהעירייה הינה הבעלים במגרש ובכך שהיא שמקנה לו את ההרשאה לבצע את הפרויקט בשטח המגרש, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה במגרש ו/או כדי לייתר או להמעיט מהצורך לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במגרש ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל. אם וככל שלא ניתן יהיה לנצל את מלוא זכויות הבנייה במגרש, לא תהיה למפתח ו/או מי מטעמו כל טענה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, והוא לא יהיה זכאי לכל תשלום או פיצוי בגין כך.

4.9 ידוע למפתח, כי במסגרת הליכי התכנון והרישוי במגרש, הוא יידרש לבצע תיאום עם חברת נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ ולקבל את אישורה, וזאת בשים לב לתחנה שעתידה להבנות בפינת הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה.

4.10 ידוע למפתח, כי יתכן שבמסגרת הליכי התכנון והרישוי במגרש, הוא יידרש לבצע תיאום עם חברת נתיבי איילון בע"מ ולקבל את אישורה, וזאת בשים לב לאפשרות של קירוי נתיבי איילון, כמפורט בתוכנית.

4.11 המפתח מצהיר ומתחייב כי הינו בעל האמצעים הפיננסים הנדרשים לשם התקשרות בחוזה זה ועמידה בתנאיו, לרבות תשלום מלוא התמורה הכספית במועדה, וכן תכנון והקמה של שטחי העירייה.

4.12 התחייבות המפתח לשלם את מלוא התמורה הכספית, לתכנן ולהקים את שטחי העירייה, 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.

4.13 ידועים למפתח התנאים והנסיבות בהם יהיה עליו לבצע את הפרויקט לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, טיב הקרקע, התשתיות באזור, צנרת ומתקנים אחרים, בין שהם קיימים ו/או מבוצעים ובין שהם מתוכננים, בין שהם עיליים ובין שהם תת קרקעיים, מפגעים ואלמנטים אחרים שיש לסלקם ו/או לעבוד במשנה זהירות בסמוך אליהם, והתנהלותה של תנועה ערה של רכבים ושל עוברים ושבים בסביבת המגרש, וחובתו להתאים פעולותיו כך שלא יפריעו לה, דרכי גישה למגרש ובמגרש, מבנים סמוכים קיימים ומתוכננים, הימצאותה של פסולת מעל ומתחת לפני השטח ושל עודפי עפר אשר עליו לסלק כדין, והוא מכיר את כל דרישות הרשויות הנוגעות לעניינים אלה ולכל עניין אחר שהוא רלוונטי לביצוע הפרויקט, ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי העירייה בקשר לכך.

4.14 ידוע למפתח שהמגרש מצוי בסמיכות למבנים שונים המשמשים לעסקים ו/או למגורים וכי ביצוע הפרויקט מחייב משנה זהירות ונקיטת כל האמצעים הדרושים על ידו ועל חשבונו על מנת למנוע נזקים למבנים האמורים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או לנזק לגוף ו/או לרכוש של מי שנמצא בסביבת המגרש ולצדדים שלישיים כלשהם, וכי הוא יישא באחריות הבלעדית לכל נזק שיגרם למבנים ו/או לדיירים ו/או למשתמשים בהם ו/או לצדי ג' אחרים כתוצאה מביצוע הפרויקט.

4.15 חוק חוזה קבלנות, התשל"ד-1974, לרבות כל תיקון לחוק וכל חוק שיבוא בנוסף אליו או במקומו, לא יחולו על היחסים בין המפתח לבין העירייה לפי חוזה זה.

4.16 ידוע למפתח שבתום תקופת הפיתוח, ובכפוף להשלמת הפרויקט בהתאם להוראות חוזה זה ויתר מסמכי המכרז, יערך בינו לבין העירייה חוזה החכירה, בנוסח המצורף כנספח 8 לחוברת המכרז, בשינויים המחויבים לפי הוראות המכרז ; וידוע למפתח כי לפי חוזה החכירה, בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת (ככל שתמומש) המגרש יחזור לרשות העירייה מבלי שהמפתח יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהעירייה בגין השקעותיו של המפתח במגרש, לרבות כל הבנוי במגרש. המפתח יופיע במשרדי העירייה ו/או בכל מקום אחר לפי הוראת המנהל, ויחתום על חוזה החכירה כאמור וכן על כל מסמך אחר כפי שיידרש על ידי המנהל בקשר לכך.

4.17 רישום זכויות החכירה במוחכר על שם המפתח בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר החתימה על חוזה החכירה, שתהיה לאחר ובכפוף להשלמת הפרויקט בהתאם להוראות חוזה זה וחוזה שירותי הבנייה, מסירת שטחי העירייה לעירייה בהתאם להוראות חוזה שירותי הבנייה ולשביעות רצונה המלאה, ורק לאחר ביצוע פרצלציה ורישום המגרש כיחידה רישומית נפרדת. הפרצלציה של המגרש תבוצע על ידי העירייה או מי מטעמה. העירייה איננה נותנת מצגים או התחייבויות כלשהן באשר ללוח הזמנים להשלמת הפרצלציה.

4.18 ידוע למפתח ששטחו הסופי של המגרש יהיה בהתאם לשטח אשר יאושר לרישום כחלקת רישום נפרדת, והמפתח מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה מכל מין וסוג שהוא נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר לשטח המגרש כפי שיירשם כיחידה רישומית נפרדת כאמור, לרבות טענה לאי התאמה, ככל שתהיה, בין שטח המגרש על פי התב"ע לבין שטח המגרש שיאושר לרישום כיחידה רישומית נפרדת.

4.19 המפתח ירשום זיקת הנאה לטובת הציבור, על כל חלק במגרש, ככל שהדבר נקבע בהוראות התב"ע ו/או בתכנית בניין עיר חדשה, וזאת ללא כל תמורה מכל מין וסוג שהוא למפתח ו/או למי מטעמו.

4.20 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4.19 לעיל, המפתח יבטיח מעבר חופשי של כלי רכב מרחוב יגאל אלון למגרש 301 בייעוד מוסדות ומבני ציבור ויירשום זיקת הנאה לציבור בגין מעבר זה, והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או כל תכנית בניין עיר חדשה.

4.21 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 4.19 ו- 4.20 לעיל, המפתח יפקיד בידי היועץ המשפטי של העירייה או בידי המנהל, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח 2א'** לחוזה זה. העירייה תהיה זכאית לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר, אם וככל שלא תרשם על ידי המפתח זיקת הנאה כאמור וזאת, לאחר חלוף 90 ימים מיום דרישת העירייה בכתב לביצוע הרישום.

4.22 לאחר השלמת הפרויקט, המפתח יחתום על חוזה חכירה ו/או על כל מסמך אחר עם חברת החשמל לישראל ו/או כל גורם מוסמך אחר, בהתאם להנחיות העירייה, בכל הקשור לחדר שנאים ו/או כל מבנה אחר אשר יוקם על ידו במגרש ואשר בהתאם להוראות המכרז ו/או הוראות כל דין, יש למסור ו/או להחכיר אותו לחברת החשמל או לכל גורם מוסמך אחר.

4.23 המפתח מצהיר מתחייב ומאשר כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת כלשהי (בין בחוזה ובין בדין) להתקשרות המפתח בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו ולקיום ההתחייבויות החלות עליו על פי החוזה, במלואן ובמועדן, וכי (ככל שהמפתח הוא תאגיד) חתימתו על חוזה זה וביצוע האמור בו הם בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו והתקבלו אצלו כל ההחלטות והאישורים הנדרשים לשם לכך.

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

5. <u>התחייבויות המפתח</u>

5.1 המפתח מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הכספית הנקובה בסעיף 6 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.

5.2 המפתח מתחייב לבצע ולהשלים, על אחריותו ועל חשבונו, את בניית הבניין במגרש, ללא דיחוי, בהתאם לאבני הדרך ולוחות הזמנים המפורטים בסעיף 12 להלן.

5.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק 5.2 לעיל, המפתח מתחייב לבצע ולהשלים, על אחריותו ועל חשבונו, את בנייתם של שטחי העירייה, ולמסור אותם לעירייה כשהם בנויים בהתאם להוראות חוזה זה ולהוראות חוזה שירותי הבניה ולתוכנית העיצוב, והכל בהתאם לאבני הדרך ולוחות הזמנים המפורטים בסעיף 12 להלן.

5.4 המפתח יקים וישלים את הפרויקט במשך תקופת הפיתוח, בהתאם ובכפיפות להוראות כל דין, להיתר הבניה שיינתן להקמת הפרויקט, ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים בתוכנית בניין העיר, בחוזה זה, חוזה שירותי הבנייה ויתר מסמכי המכרז, והכל לשביעות רצונה המלא של העירייה.

5.5 מבצעי הפרויקט (בין אם זה המפתח ובין אם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם) יהיו רשומים כדין במהלך כל תקופת ביצוע הפרויקט אצל רשם הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 ותקנותיו, בענף ובסיווג מתאימים לביצוע הפרויקט ו/או כל דין רלוונטי אחר אשר יבוא במקומו או בנוסף לו. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בהעסקה של קבלנים כאמור כדי לגרוע מאחריות המלאה של המפתח לביצוע הפרויקט ומילוי אחר כל ההתחייבויות על פי חוזה זה ועל פי יתר מסמכי המכרז והוראות כל דין.

5.6 המפתח יעסיק לצורך תכנון והקמת הפרויקט, אדריכלים, מהנדסים ויועצים שונים ("**המתכננים**") שיהיו רשומים, בעלי ניסיון ומוסמכים כדין לביצוע שירותיהם, בין לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח-1958 ובין לפי הוראות כל דין רלוונטי אחר.

5.7 המפתח יבטח את המגרש בפוליסות ביטוח רלוונטיות אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת, באופן שבמשך כל תקופת החכירה ותקופת החכירה הנוספת (כל שתמומש) יחול כיסוי ביטוחי ריאלי על המגרש, ובכל מקרה, כיסוי ביטוחי שלא יפחת מהנדרש על פי הוראות חוזה זה.

5.8 המפתח לא יגיש כל בקשה להיתר בנייה ו/או כל שינוי תיכנוני במגרש ללא הסכמה מראש ובכתב של המנהל ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

5.9 המפתח לא יגיש בקשה לקבלת טופס 4 או טופס 5 או אישור אכלוס ביחס למוחכר, אלא בד בבד או לאחר שהגיש בקשה כאמור ביחס לשטחי העירייה כולם. למפתח לא יהיו טענות נגד העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ו/או מי מטעמן עקב אי מתן טופס 4 או טופס 5 או אישור אכלוס למוחכר עד אשר ניתן טופס כאמור ביחס לשטחי העירייה.

5.10 המפתח מצהיר כי יבצע את הקמת הפרויקט, במשך תקופת הפיתוח, וישלימו, בהתאם ובכפיפות להוראות כל דין, להיתר הבניה שיינתן לפרויקט ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים במסמכי המכרז וחוזה זה, והכל לשביעות רצונה המלא של העירייה.

5.11 יובהר, כי הוראות סעיף זה לעיל אינן ממצות את התחייבויות המפתח על פי חוזה זה.

6. <u>התמורה הכספית</u>

6.1 בתמורה להרשאה הניתנת למפתח על פי חוזה פיתוח זה ובתמורה להחכרת המוחכר למשך תקופת החכירה, אשר תהא לאחר השלמת הפרויקט – המפתח ישלם לעירייה את מלוא התמורה הכספית לכל תקופת החכירה בסך של _____ ₪ (ובמילים _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, כפי שנקבע בהצעת המפתח למכרז (**נספח מס' 5 למכרז**) (להלן: "**התמורה הכספית**").

6.2 התמורה הכספית תשולם על ידי המפתח לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

6.2.1 במעמד חתימת המפתח על חוזה זה, ישלם המפתח לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% מהתמורה הכספית, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין ("**התשלום הראשון**").

6.2.2 60 ימים ממועד חתימת המפתח על חוזה זה, ישלם המפתח לעירייה באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה הכספית, בסך השווה ל-50% מהתמורה הכספית, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד וכן בתוספת ריבית בגין התקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("**התשלום השני**").

6.3 לא שילם המפתח במועד את התשלום האמור בסעיף 6.2.2 לעיל ("**הסכום שבפיגור**"), ישלם המפתח 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 ובתוספת מע"מ כדין. למען הסר ספק מובהר, כי חיוב המפתח בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.

6.4 בנוסף על תשלום התמורה הכספית, המפתח יתכנן ויבנה על אחריותו ועל חשבונו את כל שטחי העירייה, וימסור אותם לעירייה, בהתאם להוראות חוזה זה וחוזה שירותי הבנייה, וזאת בטרם וכתנאי לקבלת אישור אכלוס לבניין שיוקם על ידו במגרש, ולאחר רישום הבניין כבית משותף, ירשום אותם בבעלות העירייה. למען הסר ספק מובהר, כי התכנון, הבנייה והמסירה של שטחי העירייה מהווים חלק בלתי נפרד מהתמורה לעירייה על פי חוזה זה.

6.5 מס ערך מוסף כחוק יתווסף לתשלום התמורה הכספית וישולם על ידי המפתח לעירייה יחד עם כל אחד מתשלומי התמורה הכספית ובמועד תשלומם. מס ערך מוסף בגין רכיב התמורה המשולם על ידי המפתח לעירייה על דרך של מתן שירותי הבנייה של שטחי העירייה, ישולם על ידי המפתח לעירייה לפחות 30 ימים לפני מועד קבלת ההרשאה וכתנאי לקבלת ההרשאה, בסכום אשר יקבע בהסכמה בהתאם לערכם של שירותי הבנייה, כפי שיקבע בדו"ח אפס של המפתח ביחס לבנייה במגרש, בתוספת המע"מ בגין שירותי הבנייה (אותו הוא נדרש לממן על חשבונו). לעניין זה מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם המפתח הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.

כן יתווסף מס ערך מוסף כדין גם לכל תשלום של אגרות והיטלים שיבוצע על ידי המפתח, לפי הוראות סעיף 8 להלן, ככל שהם מוטלים על פי דין על העירייה ומתייחסים לשטחי העיריה. ככל והתשלום של האגרות וההיטלים כאמור יבוצע לפני מועד קבלת ההרשאה, הרי שמס הערך המוסף ישולם בד בבד עם תשלומם. במועד קבלת הרשאה ישולם מס ערך מוסף בגין סכומם המוערך של האגרות וההיטלים שטרם שולמו (ככל שיהיו כאלה). בגין כל תשלום של אגרה והיטל שלא היו ידועים במועד קבלת ההרשאה, אשר המפתח יידרש לשלמם כאמור בסעיף 8.6 להלן, יתווסף מס ערך מוסף במועד תשלומם בפועל.

6.6 המפתח יהיה רשאי להקדים את ביצוע התשלום השני, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת המנהל, ובתנאים כפי שייקבעו על ידו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

6.7 העירייה מצהירה, כי היא מוסד ללא כוונת רווח.

6.8 העירייה תנפיק למפתח עד למועד הקבוע בחוק לדיווח התשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה הכספית והמע"מ אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ. טופס עסקת אקראי בגין רכיב התמורה המשולם על ידי המפתח לעירייה על דרך של מתן שירותי הבנייה של שטחי העירייה, בסכום המבטא את עלות שירותי הבנייה כאמור בסעיף 6.5 לעיל בתוספת המע"מ בגין שירותי הבנייה (אותו נדרש המפתח לממן על חשבונו) יונפק על ידי העירייה למפתח בסמוך לאחר תשלום מס הערך המוסף בגין שירותים אלה, כאמור בסעיף 6.5 לעיל.

6.9 למען הסר ספק, אין בביצוע התשלומים הנקובים בסעיף 6.2 לעיל ו/או במתן שירותי הבנייה ביחס לשטחי העירייה כדי להוות תשלום תמורה כלשהיא לעירייה, בגין תקופת החכירה

הנוספת. לבעלי זכויות החכירה במגרש או בכל חלק הימנו, כפי שיהיו בתום תקופת החכירה, תעמוד האופציה להאריך את תקופת החכירה בתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים, בתנאים הקבועים לעניין זה בחוזה החכירה.

6.10 המפתח ינפיק לעירייה במועד מסירת ההרשאה חשבונית מס בגין שירותי הבנייה של שטחי העירייה, בסכום אשר יקבע בהסכמה בהתאם לערכם של שירותי הבנייה, כפי שיקבע בדו"ח אפס של המפתח ביחס לבנייה במגרש. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה לא תשלם למפתח את סכום המע"מ שיחול בגין שירותי הבנייה, והמפתח הוא אשר יידרש לממן את תשלום המע"מ בגין שירותי הבנייה על חשבונו.

7. <u>מטרת ההרשאה ומטרת החכירה</u>

7.1 ההרשאה הניתנת למפתח לפי חוזה זה וזכויות החכירה שיוקנו לו לפי חוזה החכירה הן למטרות המותרות בהתאם לתב"ע (להלן: "**מטרת החכירה**").

7.2 המפתח, בין בעצמו ובין על ידי אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במגרש או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, למעט אם קיבל את אישור המנהל לכך, באופן מפורש, מראש ובכתב, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

8. <u>מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים</u>

8.1 מס שבח בגין חוזה זה, אם יחול, יחול על העירייה וישולם על ידה. לצורך מסירת הדיווח על העסקה נשוא חוזה זה לרשויות מיסוי מקרקעין, המפתח ימסור לעירייה, בד בבד עם ביצוע התשלום הראשון, הערכה ריאלית ביחס לשווי שירותי הבנייה בתוספת המע"מ בגין שירותי הבנייה (אותו הוא נדרש לממן על חשבונו) וסכום זה, ביחד עם סכום התמורה הכספית, הוא סכום העיסקה שידווח על ידי הצדדים לרשויות מיסוי מקרקעין.

8.2 מס רכישה בגין חוזה זה ו/או בגין חוזה החכירה, במידה ויחול במועד חתימת חוזה זה או בכל מועד לאחריו, יחול על המפתח בלבד וישולם על ידו.

8.3 למן מועד מסירת ההרשאה ואילך המפתח יישא בכל המיסים, ההיטלים, האגרות, הוצאות הפיתוח ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על הבעלים ו/או החוכרים ו/או המחזיקים בקשר עם המגרש, 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 ו/או כל תשתית אחרת, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.

8.4 על אף האמור לעיל, למן מועד השלמתם ומסירתם של שטחי העירייה לידי העירייה, בהתאם להוראות חוזה שירותי הבנייה, העירייה היא שתישא במסים ובתשלומי החובה האחרים שיחולו על שטחי העירייה.

8.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המפתח יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח, היטלי הפיתוח ודמי ההקמה (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות או כל היטל אחר שיחול במועד הוצאת ההיתר), לרבות בגין המגרש (הקרקע) עצמו, כפי שיידרשו לצורך או בקשר עם ביצוע העבודות, לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה או אישור עירייה לטאבו – לפי המוקדם מביניהם. חישוב האגרות, ההיטלים ודמי ההקמה יערך כדלקמן:

8.5.1 חישוב אגרות ההיטלים ודמי ההקמה יחול בגין מלוא שטח המגרש ובמלוא שטח שטח או נפח הבניין נשוא היתר הבניה, לרבות המפלסים התת קרקעיים של החניון.

8.5.2 לא יותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.

8.5.3 לא יינתן זיכוי בגין מבנים, מכל סוג ומין, שהיו במגרש קודם להוצאתו של היתר בניה על ידי החוכר, בין אם נהרסו ובין אם לא נהרסו.

8.5.4 עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המפתח לא יגרעו מחובתו לשלם את האגרות, ההיטלים ודמי ההקמה במלואם, וללא אפשרות קיזוז כלשהי.

8.6 אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית על המגרש ו/או בקשר אליו כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר, בנוסף לאלה הקיימים ושבתוקף במועד פרסום המכרז, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על המפתח וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלומם תחול על העירייה.

8.7 היטל השבחה בגין התב"ע, ככל שיחול, יחול על העירייה ויוסדר בין העירייה כבעלת הקרקע לבין הועדה המקומית. ככל שיחול מס השבחת מטרו על פי הוראות חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 בגין תוכנית תא/מק/4301, אזי הוא יחול על העירייה.

9. **<u>דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה</u>**

9.1 המפתח מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש, המגלמת או מצריכה שינוי מטרת החכירה, ללא קבלת הסכמת העירייה (כבעלת המגרש) מראש ובכתב, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

"**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 שימוש חורג כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ו/או בגין כל שינוי תכנוני אחר, אף אם איננו כרוך בשינוי של תוכנית בניין עיר, אשר יאושרו כדין החל מהמועד הקובע, לרבות כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של החלקה או חלק ממנה, עם חלקות נוספות.

9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש המפתח לשנות את מטרת החכירה, יגיש המפתח לעירייה, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("**הבקשה לשינוי מטרת החכירה**"). הבקשה תהא מנומקת ותכלול פירוט בדבר מטרת החכירה המבוקשת והנימוקים לכך.

9.3 העירייה תבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ותודיע למפתח, בכתב, את עמדתה בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. העירייה לא תהיה מחויבת לקבל את בקשת המפתח לשינוי מטרת החכירה וכן תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתנות את הסכמתה בתנאים. ככל שתסכים העירייה (כבעלת המגרש) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם המפתח לעירייה (כבעלת המגרש), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתה, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, לגבי המגרש, באופן המפורט בסעיף 9.6 להלן ("**דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה**").

9.4 להבטחת תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד המפתח, תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת העירייה על הסכמתה לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת העירייה להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות נוספת על סך השווה, על פי קביעת העירייה, לדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **<u>כנספח 5</u>** לחוזה זה, (להלן בסעיף 9 זה: "**הערבות הנוספת**"). מוסכם בזאת, כי קביעת העירייה לגבי גובה סכום הערבות הנוספת תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

9.5 הערבות הבנקאית תוחזר למפתח על ידי העירייה, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, על ידי המפתח, של דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

9.6 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו כדלקמן:

9.6.1 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, שיהוון בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה שממועד אישור כדין על ידי מוסדות התכנון המוסמכים או כל מוסד מוסמך אחר, 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 כדין של היתר הבנייה ו/או של היתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.

"**מטרת החכירה החדשה**" משמעה, 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.

9.6.2 **<u>מנגנון לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה</u>**

9.6.2.1 המפתח מתחייב לפנות לעירייה, בכתב, עד ולא יאוחר מתום שבעה (7) ימים ממועד אישור כדין של כל היתר ו/או רישיון שיינתן למפתח בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, בבקשה לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה.

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

9.6.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי המפתח, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.6.2.7 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.

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

9.6.2.5 עלה הפער בין שתי ההערכות על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו לעירייה, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד פניית העירייה אליו. השמאי השלישי, ייבחר על ידי המפתח מתוך רשימת שמאי המקרקעין שתומצא על ידי העירייה. 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 ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, תיקבע עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, על פי 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, על פי הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.

9.6.2.6 שכר טרחת שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכר טרחת שלושת השמאים) ישולם על ידי המפתח. המחאות על סך שכר טרחת השמאים תופקדנה על ידי המפתח אצל העירייה יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 9.6.2.2 לעיל.

9.6.2.7 במהלך ביצוע ההערכה על ידי שמאי המקרקעין ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) יום ממועד מינוי שמאי המקרקעין על ידי העירייה, ובכל מקרה, טרם קביעת השווי על ידם, יהיה המפתח רשאי להעביר לעירייה, טיעונים מטעמו לגבי שווי המגרש. העיריה תעביר לשמאי המקרקעין טיעונים אלו בצירוף תגובת העירייה לטיעוני המפתח. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של המפתח אל שמאי המקרקעין.

9.6.2.8 העירייה תשא במחצית משכר טרחת שמאי המקרקעין.

9.6.3 המפתח ישלם לעירייה 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 9.6.2 לעיל.

9.6.4 לא שילם המפתח את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, תהיה העירייה רשאית לחלט את הערבות הנוספת שהפקיד, כולה או מקצתה, לאחר שנתנה למפתח התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והמפתח לא שילמם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של העירייה לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

9.7 החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה ועל פי חוזה החכירה, וזאת בכפוף לקבלת אישור מוסדות התכנון כנדרש על פי כל דין, ככל שיש בכך צורך.

9.8 בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מראש, על ידי המפתח לעירייה, לא ישלם המפתח 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, וכן מס השבחת מטרו על פי הוראות חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021, אם יחול, ישולמו על ידי העירייה.

10. <u>תכנית בניין עיר חדשה</u>

10.1 המפתח מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לאישור תוכנית בניין עיר חדשה, ללא קבלת הסכמת העירייה (כבעלת המגרש) מראש ובכתב (להלן: "**שינוי תוכנית בניין העיר**") ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

10.2 העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתה לשינוי תוכנית בניין העיר.

10.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת העירייה, ככל שתינתן, לשינוי תוכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.

10.4 ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתוכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 9 לעיל ויחולו בקשר לכך כל הוראות סעיף 9.6.2 לעיל, בשינויים המחוייבים.

11. <u>שטחי העירייה, מגורים בייעוד דב"י ומעברים</u>

11.1 המפתח מתחייב לתכנן ולהקים במסגרת הבניין את שטחי העירייה בהתאם לאמור בחוזה זה ובחוזה שירותי הבנייה, ימסור את החזקה בהם לעירייה ברמת גמר מלאה, וירשום אותם על שם העירייה כיחידות רישום נפרדות במסגרת רישום הבניין כבית המשותף בהתאם להוראות חוזה החכירה ולכל הנחיה שתינתן על ידי העירייה; והכל על אחריותו ועל חשבונו, במועדים ובאופן שנקבעו בחוזה זה ובחוזה שירותי הבנייה.

11.2 המפתח יתכנן ויקים במסגרת הבניין 15 יחידות מגורים בייעוד דיור בהישג יד (דב"י) בהתאם לנדרש על פי חוזה הדב"י והתב"ע, ויפעל ביחס ליחידות מגורים אלה בהתאם להוראות הדין, התב"ע, חוזה הדב"י והעירייה. לעניין זה מובהר, כי **(א)** השימוש ביחידות מגורים אלה למטרת דב"י יהא לתקופה של 20 שנים מיום קבלת אישור אכלוס; וכי **(ב)** דמי השכירות ביחידות מגורים אלה יהיו נמוכים ב- 40% מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת מגורים דומה באותו אזור, לפי שומה שתערך בהתאם להוראות הדין החל על דירות בהישג יד, ואם לא ניתן יהיה לקבל שומה כזו במועד הרלוונטי, לפי שומה שתערך על ידי העירייה.

11.3 המפתח יתכנן ויקים את המעבר/ים (מעל ו/או מתחת לקרקע) דרך המגרש למגרש 301 (בייעוד מבנים ומוסדות ציבור) עד לגבול שבין המגרש לבין מגרש 301, בהתאם להוראות התב"ע ולהוראות שייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי ולהוראות העירייה, וירשום זיקת הנאה לציבור ביחס למעבר (מעל ו/או מתחת לקרקע); והכל באופן שיאפשר לעירייה לפתח את מגרש 301 ולהפעיל את הבניין שיוקם על מגרש 301 בהתאם לתב"ע ולכל דין, ללא כל מגבלה.

11.4 ככל שיידרש לכך על ידי העירייה, לרבות בנסיבות שבהן התכנון ו/או הבינוי של מגרש 301 יהיו מאוחרים לתכנון ולבינוי במגרש, המפתח יבצע את הקיר המפריד בין המגרש לבין מגרש 301 (מעל ו/או מתחת לקרקע) באופן שיאפשר פתיחה נוחה ובטוחה של המעבר/ים למגרש 301, אף לאחר השלמת הבינוי במגרש, והכל בהתאם להוראות העירייה.

11.5 כמו כן, ככל שהמעבר למגרש 301 יהיה דרך החניון של המגרש, המערכות שיוקמו על ידי המפתח לשליטה על רכבים שנכנסים לחניון, יאפשרו מעבר מבוקר (אך ללא תשלום) דרך החניון למגרש 301, והכל בהתאם להוראות העירייה.

11.6 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המפתח לא יהיה זכאי לתמורה עבור ביצוע הפעולות האמורות בס"ק 11.3 – 11.5 לעיל וגם לא יהיה זכאי לפיצוי או שיפוי או תשלום אחר כלשהו בגין הפרעה לשימושים במגרש עקב העבודות שיבוצעו במגרש 301, לרבות (אך לא רק) עבודות שיבוצעו לצורך פתיחת והסדרת המעבר למגרש 301.

11.7 למען הסר ספק מובהר, כי תוואי המעבר למגרש 301 מהווה חלק מהמוחכר, בכפיפות לזיקת ההנאה שתרשם לטובת הציבור כאמור בסעיף 11.3 לעיל.

12. <u>תכנון ובנייה</u>

12.1 המפתח מתחייב להכין ולהגיש לאישור המנהל מפת מדידה של גבולות המגרש ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו (להלן: "**תוכנית המדידה**") וזאת תוך 30 יום מיום חתימת חוזה זה.

12.2 המפתח מתחייב להכין ולהגיש לאישור המנהל תכנית עיצוב אדריכלי למגרש כמתחייב לפי הוראות התב"ע (להלן: "**תכנית העיצוב**") וזאת בתוך 4 חודשים מיום חתימת חוזה זה. למען הסר ספק מובהר, כי אין באישור המנהל לתכנית העיצוב כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי הדין, ולא יהיה בו משום התחייבות לקבלת אישורן של רשויות התכנון המוסמכות לתוכנית העיצוב.מקשה

12.3 המפתח יכין ויגיש לאישורו של המנהל את תוכניות הבנייה של הבניין שהוא מבקש לבנות על המגרש לרבות של יחידות העירייה וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הבניין ובכלל זה בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות חוזה (להלן: "**תוכניות הבנייה**") וזאת בתוך 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה על ידי המפתח.

12.4 תכניות הבנייה תהיינה תואמות את התב"ע ואת תכנית העיצוב כפי שתאושר, וכל שינוי בהן שיאושר כחוק, וכן את הוראות הדין ואת דרישות המהנדס והעירייה.

12.5 טרם ולצורך עריכתן של תכנית העיצוב ותוכניות הבנייה יפנה המפתח למנהל על מנת לקבל את הנחיותיו והוראותיו ביחס למיקום ולתכנון של שטחי העירייה (לרבות שטחי חנייה וצמידויות אחרות) שיוקמו על ידי המפתח במסגרת הבניין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העירייה היא בעלת הסמכות לקבוע לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפיפות להוראות הדין והתוכנית, את המיקום והתכנון של שטחי העירייה בבניין. תכנית העיצוב ותוכניות הבנייה ישקפו נכונה את המיקום והתכנון של שטחי העירייה כפי שייקבעו על ידי המנהל.

12.6 המפתח הוא האחראי הבלעדי על התכנון ואין באישור תכנית העיצוב ו/או תוכניות הבנייה על ידי המנהל כדי לשחרר את המפתח מאחריותו המלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהם בתכנון, אם יהיה כזה.

12.7 אין בקבלת אישור המנהל לתכנית העיצוב ו/או 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 לתכנית העיצוב ו/או לתוכניות הבנייה.

12.8 המפתח יגיש לרשויות התכנון המוסמכות בעירייה ו/או בוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "**רשויות התכנון**") רק את תכנית העיצוב ואת תוכניות הבנייה שיאושרו על ידי המנהל.

12.9 המפתח יעשה את כל הנדרש לאישור תכנית העיצוב על ידי רשויות התכנון וכן לקבלת היתר בנייה כדין להקמת הבניין מרשויות התכנון בסמוך ככל הניתן לקבלת אישור המנהל כאמור.

12.10 המפתח יהיה אחראי לקבל את הסכמתן ואישורן של כל הרשויות המוסמכות לתכנית העיצוב ולתוכניות הבנייה, לרבות משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, פיקוד העורף, תאגיד המים והביוב, נת"ע, נתיבי איילון וכל רשות וגורם אחר שאישורם נדרש על פי כל דין לצורך קידום ואישור של תוכנית העיצוב ותוכניות הבנייה. המפתח יבצע בתכנית העיצוב ובתכניות הבנייה את כל התיקונים וההתאמות שיידרשו, ככל שיידרשו, על ידי כל גורם שאישורו נדרש לצורך אישורן, וזאת תוך 21 יום מקבלת דרישה לעשות כן.

12.11 ככל ויבקש המפתח להגיש בקשה לרשויות התכנון המוסמכות לשינוי תכנוני, יהיה עליו להגיש קודם לכן את מסמכי הבקשה לאישור מראש ובכתב של העירייה (כבעלת הזכויות במגרש). העירייה תבחן את הבקשה לשינוי התכנוני ותודיע למפתח בכתב את עמדתה בקשר עם הבקשה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. ככל שתסכים העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה) לבקשה לשינוי תכנוני, יפעל המפתח בהתאם לסעיף 9 לעיל. העירייה תהיה רשאית להתנות את הסכמתה בתנאים. אין לראות באמור לעיל משום הסכמה של העירייה ו/או הוועדה לכל שינוי תכנוני שהוא.

12.12 המפתח ישלם את האגרות והיטלי הפיתוח והבנייה וכל תשלום אחר כנדרש על פי חוזה זה ועל פי כל דין לצורך קבלת היתר הבנייה לבניין, וזאת תוך 15 ימים מהמועד שבו יימסר לו חשבון אגרות והיטלים.

12.13 המפתח יגיש למנהל בטרם תחילת העבודות לוח זמנים מפורט לשלבים השונים של ביצוע הפרויקט, החל ממועד מסירת רשות השימוש ועד להשלמת הפרויקט בתוך תקופת הפיתוח (להלן: "**לוח הזמנים**"). המפתח יודיע למנהל בכתב על סיום כל שלב בלוח הזמנים והוא מתחייב לעמוד בלוח הזמנים. במקרה של אי עמידה בלוח הזמנים, יהיה המפתח רשאי לפנות למנהל בבקשה מנומקת לעדכון לוח הזמנים, והמנהל יהיה רשאי להכריע בבקשה כאמור לפי שיקול דעתו, ובכלל זה להתנות את הסכמתו בתנאים.

12.14 המפתח יתחיל בבניית הבניין על פי היתר הבנייה בתוך 9 חודשים מהמועד שבו תתקבל החלטה של ועדת הרישוי כי ניתן להוציא היתר בנייה להקמת הפרויקט (להלן: "**מועד תחילת ביצוע העבודות**").

12.15 המפתח יעסיק בתכנון ובביצוע של הפרויקט 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.

12.16 המפתח ישלים את הקמת הבניין לשביעות רצון המהנדס ויקבל תעודת אכלוס ותעודת גמר לבניין לא יאוחר מתום תקופת הפיתוח.

12.17 בגין איחור מצד המפתח בקיום איזה מהתחייבויותיו שבסעיף 12 זה, תהיה העירייה זכאית, לפי שיקות דעתה, לדרוש ולקבל מהמפתח פיצוי מוסכם בסך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל שבוע של איחור (וחלק יחסי מהסכום האמור לחלק משבוע).

12.18 בגין איחור של למעלה מ- 6 חודשים בתחילת העבודות או בהשלמת העבודות העירייה תהיה זכאית, לפי שיקול דעתה, לדרוש ולקבל מהמפתח פיצוי מוסכם בסך של 150,000 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד לכל חודש של איחור שמעבר ל- 6 חודשי האיחור הראשונים (וחלק יחסי מהסכום האמור לחלק מחודש).

12.19 תשלום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה לעיל, אם המפתח יהיה חייב בתשלום פיצוי מוסכם, יהווה תנאי לאכלוס הבניין. המפתח לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם ולא תהיינה לו טענות מכל מין וסוג כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית אם אלה לא תאפשרנה את אכלוס הבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם.

12.20 תשלום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה לעיל, אינו גורע מזכותה של העירייה לפיצויים בגין איחור בהשלמה ו/או במסירה של שטחי העירייה, כאמור בסעיף 40.2 להלן, ולכל סעד אחר שיעמוד לה בגין האיחור על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

12.21 איחור של למעלה מ- 12 חודשים בהתחלת העבודות או בהשלמתן יהווה הפרה יסודית של חוזה זה שבגינה תהיה העירייה רשאית לבטל חוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

12.22 לעניין סעיף זה לעיל, השלמת הקמת הבניין משמע קבלת אישור כי כל הבניין שייבנה במגרש (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**").

13. <u>גידור אתר העבודות</u>

13.1 תוך 10 ימים ממועד מסירת ההרשאה, המפתח יקים בגבולות האתר, בכפוף לקבלת היתר כדין, גדר ארעית, הכוללת שערים, תאורה ושאר אמצעי בטיחות, יחזיק אותם ויתקן אותה מעת לעת, על מנת שתהיה במצב שלם ותקין במשך כל תקופת הפיתוח, ויסלקם לאחר השלמת הפרויקט, והכל בהתאם להוראות כל דין, הוראות חברת הביטוח, והנחיות מינהל ההנדסה של העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת.

13.2 המפתח לא יציב ולא יניח חומרי בנייה, ציוד וכלי עבודה אלא בתוך גבולות הגידור כאמור.

14. <u>בטיחות בביצוע העבודות להקמת הפרויקט</u>

14.1 המפתח מצהיר, כי דיני הבטיחות בעבודה, לרבות הוראות פקודת הבטיחות (נוסח חדש) תש"ל – 1970, תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה) (תיקון), התשפ"ו-2025, על עדכוניה השונים, וכל יתר התקנות וההוראות הקשורות בבטיחות, מוכרים לו והוא מתחייב לנהוג על פיהם ולרבות על פי כל עדכון להוראות דין אלה ועל פי כל דין או תקנה אחרים שיבואו במקומם וזאת, באופן דווקני משך כל תקופת הפיתוח, לשאת בכל המחויבויות והאחריות הנובעות מכך, לפעול על פי הוראות אלו ולוודא כי כל גורם מטעמו וכל גורם אחר המצוי באתר וסביבתו יפעל לפיהם.

14.2 המפתח יהיה האחראי הבלעדי ויישא באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי כקבוע בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל–1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988, ותקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה) (תיקון), תשפ"ו-2025 (להלן: "**תקנות הבטיחות**") וכל דין או תקנה עדכניים או אחרים אשר יבואו במקומם, גם לגבי קבלנים וצדדי ג' שיבצעו עבודות או שירותים בקשר עם הפרויקט, בין שהם פועלים מטעמו ובין שלא, לרבות מי מטעם חברת החשמל, חברות תקשורת וכל חברת תשתית אחרת.

14.3 המפתח יהיה לכל דבר ועניין "מבצע העבודה" וגם "מנהל העבודה" בכל הקשור בביצוע העבודות, כהגדרתן בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), תשמ"ח – 1988 על כל עדכוניהן, והוא שיישא בכל החובות ובמלוא האחריות בגין ובקשר עם תפקידיו אלו.

14.4 המפתח ינקוט על-חשבונו בכל אמצעי-הזהירות, הבטיחות והגהות לגוף ולרכוש המתחייבים או מתבקשים מביצוע העבודות, וישמור על הוראות כל דין והרשויות המוסמכות בנדון, לרבות הוראותיה של העירייה וכל מי מטעמה במגרש, ככל שהדבר נדרש ביחס לעבודות

ולפרויקט, ולהדריך את עובדיו, קבלני המשנה, הספקים וכל גורם אחר מטעמו בהתאם. בכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הקבלן יערוך ויאשר את תכנית הבטיחות, כהגדרתה בתקנות הבטיחות, כפי שתערך על ידי ממונה הבטיחות מטעמו, בהתאמה לדרישות הקבועות בתקנות הבטיחות, וימסור אותו למנהל האתר ולבקר הבטיחות. הוראות תכנית הבטיחות כפי שתאושר כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מהתחייבויות המפתח לפי חוזה זה והוא איננו רשאי לבצע עבודות באתר בלא תוכנית בטיחות מאושרת.

14.5 המפתח יהיה אחראי לכל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה שתופנה ו/או תוגש נגדו ו/או נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר לביצוע העבודות וישפה את העירייה ו/או מי מטעמה ו/או צדדי ג' אחרים על כל הוצאה ונזק שייגרמו עקב אי קיום הוראות הבטיחות.

14.6 המפתח ימסור הודעות על תפקידיו ואחריותו כאמור בסעיף זה למפקח העבודה האזורי ולכל גורם רלוונטי אחר.

14.7 כל סטייה מהאמור בסעיף זה לעיל או מהוראות הדין תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ותקים לעירייה, בין היתר, את הזכות להורות על הפסקת העבודות בפרויקט באופן מיידי.

14.8 המפתח לא יהיה זכאי לתשלום או לעדכון לוח הזמנים להשלמת הפרויקט, כתוצאה ממילוי איזו מהוראות הדין בכל הנוגע לבטיחות ובגין כל תקופה בה תופסקנה העבודות על ידי העירייה או כל רשות מוסמכת בגין ליקוי ו/או אירוע בטיחותי כלשהו.

15. <u>ציות להוראות החוק ורישיונות</u>

15.1 המפתח מתחייב לבצע את העבודות להקמת הפרויקט בהתאם להוראות כל דין ו/או הוראות של הרשויות המוסמכות.

15.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המפתח מתחייב להשיג על חשבונו כל אישור ו/או היתר ולעמוד בדרישות כל דין ו/או חיקוק ו/או תקן החלים על סוג העבודות להקמת הפרויקט המבוצעות על ידו על פי החוזה.

15.3 המפתח יהיה האחראי הבלעדי כלפי העירייה וכלפי הרשויות והמשרדים הממשלתיים, העירוניים, המקומיים ו/או רשויות מוסמכות אחרות כלשהן בגין ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, אופן ביצוען והשלמתן, לרבות מתן כל ההודעות וקבלת כל הרישיונות הדרושים ו/או שידרשו לביצוען וכן, למילוי כל החובות המוטלות ו/או שיוטלו על ידי הרשויות האמורות על פי כל דין בהקשר לביצוע העבודות להקמת הפרויקט ויתר פעולות המפתח על פי החוזה.

16. <u>כוח אדם</u>

16.1 המפתח מתחייב לספק על חשבונו את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות להקמת הפרויקט, את ההשגחה עליו, אמצעי התחבורה, לינה ומזון עבורו, וכן כל צורך אחר הדרוש לו. לעירייה לא תהיה מחויבות כל שהיא כלפי המועסקים על ידי המפתח.

16.2 לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, המפתח מתחייב להעסיק עובדים על פי דין, אשר יהיו עובדים מקצועיים ומנוסים לביצוע עבודות באיכות הגבוהה ביותר ובמועדים שנקבעו לכך בחוזה זה.

16.3 מחסור בכוח אדם מכל סיבה שהיא, כולל סגר בשטחים וחוסר מתן אשרות לעובדים זרים או קשיים בהשגת עובדים, לא יהוו עילה לשינוי כלשהו בהתחייבויותיו של המפתח על פי חוזה זה.

16.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העובדים שיועסקו על ידי המפתח, יהיו אך ורק עובדים בעלי תעודת זהות ישראלית או פועלים שאינם בעלי תעודת זהות ישראלית בעלי היתר כדין לעבודה בישראל.

16.5 הוראות פרק זה תחולנה הן לגבי עובדים שיועסקו על ידי המפתח והן לגבי עובדים שיועסקו על ידי כל קבלן משנה מטעמו.

17. <u>תנאי עבודה</u>

17.1 קבלת העובדים לעבודה על ידי המפתח תעשה בהתאם להוראות כל דין. המפתח ישלם שכר עבודה לעובדים שיעסקו על ידו בביצוע העבודות להקמת הפרויקט ויקיים את הוראות החוק בנוגע לתנאי העבודה, לרבות תשלום מיסים כפי הנדרש על פי דין, לקרנות ביטוח סוציאלי בהתאם לקבוע על ידי האיגוד המקצועי המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף עבור עבודה דומה באותו אזור.

17.2 המפתח מתחייב למלא אחר הוראות חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב] תשנ"ה - 1995 והתקנות שהותקנו על פיו ולהמציא למנהל, להנחת דעתו אישורים של המוסד לביטוח לאומי, כי קיים את התחייבויותיו כמפורט בסעיף זה. האמור בסעיף זה בא להוסיף על חובותיו של

המפתח ולא לגרוע מהן, ולא יתפרש בשום מקרה כמטיל חובה כלשהי על העירייה ו/או על רמ"י, כלפי האנשים המועסקים על ידי המפתח.

17.3 המפתח מתחייב להבטיח תנאי בטיחות וגיהות לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש על פי כל דין ועל ידי רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לכך.

18. <u>מניעת פגיעה בציבור ומניעת הפרעות לתנועה</u>

18.1 המפתח אחראי לכך שכל משך ביצוע העבודות לא תהא פגיעה בנוחיות הציבור ולא תהא הפרעה לצדדים שלישיים אשר יעבדו ו/או ימצאו בתחומי האתר ו/או בסביבתו ו/או לאחרים ; וככל שלא ניתן יהיה למנוע לחלוטין פגיעה או הפרעה כאמור, הוא יעשה את הדרוש על מנת למזער אותם, וישא באחריות לכל נזק שיגרם בגינם.

18.2 המפתח אחראי לכך שכל משך ביצוע העבודות לא תהא הפרעה לזכות השימוש והמעבר של כל גורם שהוא בכל כביש, דרך, מדרכה או מעבר אחר וגם לא בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי ו/או ברכוש פרטי המצויים בתחומי האתר ו/או בסביבתו, אלא אם ניתן לכך אישור על פי הדין מהעירייה ומכל רשות רלוונטית אחרת, ובהתאם לתנאי האישור.

18.3 המפתח לא ישנע חומרים ו/או ציוד על כל כביש, דרך, מדרכה או מעבר אחר, אלא אם ניתן לכך אישור על פי הדין מהעירייה ומכל רשות רלוונטית אחר, ובהתאם לתנאי האישור.

18.4 המפתח ינקוט, על חשבונו, בכל אמצעי הזהירות למניעת הפרעות ותקלות לתנועת כלי רכב והולכי רגל, כגון הצבת תמרורים, מחזירי אור ופנסים מהבהבים, הצבת עובדים קבועים להכוונת התנועה, ביצוע תיאומים עם העירייה והמשטרה, תשלום אגרות וכיוצא בזאת. המפתח יהיה אחראי לאחזקת האמצעים האמורים במצב תקין במשך כל תקופת הפיתוח.

18.5 על המפתח לשמור על ניקיון הדרכים העירוניות וכל שטח ציבורי ופרטי במשך כל תקופת הפיתוח.

19. <u>דרכי גישה ארעיות</u>

19.1 אם ביצוע העבודות להקמת הפרויקט מחייב התקנת דרכי גישה ארעיות, יתקינן המפתח בהיקף הדרוש ובהתאם להוראות הדין והרשויות המוסמכות, ויחזיקן במצב תקין וסדיר במשך כל תקופת הפיתוח. במידה שדרכי הגישה הארעיות מתחברות לדרכים עירוניות או לרשות הציבור, יקבל המפתח את כל האישורים הדרושים מהעירייה ומכל רשות רלוונטית אחרת, טרם ביצוע החיבור.

19.2 עם השלמת הפרויקט או בכל מועד אחר שייקבע על ידי הרשויות המוסמכות, יפרק המפתח את דרכי הגישה הארעיות, יסלק מהמקום את כל החומרים, השברים והפסולת שהתקבלו מן הפירוק, ויחזיר את המצב לקדמותו ; אלא אם כן העירייה או כל גורם מוסמך אחר הורה לו לפעול אחרת.

20. <u>זהירות מפני פגיעות במתקנים</u>

20.1 המפתח ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע גרימת נזק למתקנים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים הנמצאים באתר או סמוך לו, לרבות מבנים, כבלים, צינורות וכדומה. על המפתח לברר מראש את מיקומם של מתקנים כאמור העלולים להיפגע תוך מהלך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.

20.2 המפתח מצהיר בזה כי הוא משחרר את העירייה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק שיגרם על ידו ו/או על ידי קבלנים מטעמו לאותם מתקנים ומתחייב לתקנם על חשבונו לשביעות רצון המנהל, הרשויות המוסמכות ובעלי הזכויות באותם מתקנים.

21. <u>אמצעי הגנה להעברת משאות מיוחדים</u>

21.1 אם לצורך ביצוע העבודות יהא נחוץ להעביר חפץ מיוחד כל שהוא במקום שההעברה עלולה לגרום נזק לכביש ו/או לכבלים ו/או לצינורות ו/או לכל גורם שהוא, יודיע המפתח בכתב לרשויות המוסמכות, לפני ההעברה, על פרטי החפץ שיש בדעתו להעביר, ועל תוכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים, ויקבל, לפני ההעברה, את האישורים שיידרשו לשם כך. העברת חפצים כאמור תעשה על אחריותו המלאה והבלעדית של המפתח, והוא יישא בכל נזק שייגרם בגין העברת החפץ האמור.

21.2 נתיבי התנועה אל האתר וממנו, יתואמו על ידי המפתח עם העירייה וכל רשות רלוונטית אחרת, ויבוצעו באישורן.

21.3 העברת ציוד, חומרי בנייה וחומרים אחרים תבוצע באמצעות כלי רכב המצוידים בגלגלים פניאומטיים.

22. <u>העמסות זמניות בעבודות</u>

אם ידרש המפתח להעמיס תקרות או עמודים באמצעות עגורנים, מעליות או ציוד הרמה אחר, יהיה עליו לקבל את כל האישורים מראש ובכתב מכל הגורמים המוסמכים על פי דין לאשר העמסות כגון אלו, ורק לאחר קבלת אישור כאמור, יחל בביצוע ההעמסות; והוא הדין גם במקרים בהם ירצה המפתח להשאיר באופן זמני פתחים לא יצוקים בתקרות או בחלקים אחרים של העבודות להקמת הפרויקט לצורך עגורנים, מעליות או ציוד הרמה אחר.

23. **<u>עתיקות ואוצרות טבע</u>**

23.1 עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות, תשל"ח - 1978 (להלן: "**חוק העתיקות**") או בכל חוק בדבר עתיקות כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי ו/או גיאולוגי ו/או ארכיאולוגי ו/או אוצרות טבע אחרים אשר יתגלו במגרש, הינם נכסי המדינה, והמפתח ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם ו/או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.

23.2 מיד לאחר גילוי כל חפץ כאמור ולפני הזזתו ממקומו יודיע המפתח למנהל על התגלית ויפעל בקשר לכך לפי הוראות המנהל. כן מתחייב המפתח לקיים את הוראות הדין בדבר עתיקות. כל העלויות וההוצאות בגין פינוי עתיקות ו/או בגין חפירות גישוש יחולו על המפתח ולא תהיה לו כל טענה או דרישה בגין כך כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

23.3 כל אוצרות טבע, כגון נפט, גז, מים, חול וכורכר ומחצבים אחרים, הקיימים בתחום המגרש הינם ויישארו רכוש העירייה. על המפתח לאפשר לעירייה לנצל ו/או להוציא את אוצרות הטבע בהתאם לדין ובהתאם לחוזה זה.

23.4 על אף האמור בסעיף 23.3 לעיל, המפתח יהיה רשאי לעשות שימוש בעפר אשר ייחפר על ידו במסגרת ביצוע הפרויקט, ובו בלבד (להלן: "**החומר החפור**"), לרבות מכירתו לצדדים שלישיים.

23.5 המפתח מצהיר כי ידוע לו שיתכן כי חלק מן החומר החפור כולל פסולת בניין ו/או פסולת אחרת והוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה הנוגעת לחומר החפור, לרבות אי התאמה בהתייחס לטיבו, סוגו, כמותו והשימוש שניתן לעשות בו.

23.6 המפתח יהיה אחראי לקבלת כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים על-פי כל דין, על חשבונו ועל אחריותו המוחלטת לצורך שימוש בחומר החפור, לרבות על-פי פקודת המכרות 1925 ו/או חוק התכנון והבנייה ו/או חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, ככל ואלו יידרשו.

23.7 המפתח לא יבצע כל חפירה בחלק כלשהו של המגרש מעבר למידה הדרושה לביצוע הפרויקט, וזאת גם אם החפירה מותרת על פי דין.

24. **<u>חובות דיווח</u>**

24.1 מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של המפתח על פי מסמכי החוזה לעניין מתן דיווחים, הסברים, מידע או הודעות לעירייה ו/או למנהל ו/או למי מטעמו, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה לעירייה ו/או למנהל ו/או למי מטעמם לקבל דיווחים, הסברים, מידע או הודעות מאת המפתח, מתחייב המפתח להגיש למנהל, על פי דרישתו, במהלך ביצוע הפרויקט, דין וחשבון מפורט, בכתב, במתכונת ובמועדים שיקבע המנהל.

24.2 בנוסף, המפתח יודיע למנהל, באופן מידי, במקרה של התקיימות כל אירוע, נסיבה או תנאי, המשפיעים או עלולים להשפיע על יכולתו של המפתח לקיים את התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, במלואן ובמועדן, ויעדכן את המנהל בדבר הצעדים שנקט, או שהינו מתעתד לנקוט, נוכח האירוע, הנסיבה או התנאי האמורים.

25. **<u>אחריות</u>**

25.1 **אחריות לנזק לרכוש ציבורי**

25.1.1 על המפתח לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים במגרש.

25.1.2 לפני תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, על המפתח לפנות לעירייה, חברת החשמל, בזק, שירותי הכבאות, חברות התקשורת השונות, תאגיד המים והביוב ויתר הרשויות המוסמכות, לשם קבלת מידע בדבר קווי טלפון, חשמל, טלוויזיה, תקשורת, אינטרנט, כיבוי אש, מים, ניקוז או ביוב, בשטח המגרש ובסביבתו, וכן תכניות הפיתוח שלהם, ולשם תאום מוקדם של העבודות להקמת הפרויקט עם גורמים אלה.

25.1.3 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 25.1.1 ו- 25.1.2 לעיל, על המפתח לבצע איתור תשתיות על מנת לאתר כבלים או צנרת או תשתיות אחרות שקיימים במגרש,

ובמידה וקיימים, באחריותו להעתיקם בתאום ובאישור עם כל הרשויות המתאימות.

25.1.4 המפתח לבדו אחראי לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, כבלים ותקשורת, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיוצא בזה, תוך כדי ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוען של העבודות להקמת הפרויקט. המפתח יהיה מחויב לתקן כל נזק שייגרם על חשבונו. המפתח יישא בכל ההוצאות, הן הישירות והן העקיפות, שייגרמו כתוצאה מהנזק ו/או תיקונו.

25.1.5 המפתח מתחייב במשך התקופה שתחל במועד מסירת ההרשאה ובמשך כל תקופת הפיתוח והבנייה, לנהל ולהחזיק את המגרש, את הפרויקט ואת סביבתם במצב תקין ולשמור עליהם כמנהג בעלים השומר על רכושו, ולמלא אחר הוראת כל דין. המפתח יישא באחריות בלעדית ומלאה כלפי העירייה וכלפי כל צד שלישי על כל פעולותיו ו/או מחדליו של המפתח במגרש ובדרכים הגובלות בו ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה זה. המפתח ישלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של המפתח, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

25.1.6 כל פגיעה במתקנים כלשהם ו/או בתשתיות כלשהן, כלל שקיימים במגרש, תתוקן מיד על ידי ועל חשבון המפתח לשביעות רצון המנהל והרשויות המוסמכות.

25.2 **אחריות לנזק גוף או רכוש**

25.2.1 המפתח הוא שיהיה האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או גוף שהם, ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלני המשנה ו/או לכל מבנה ורכוש אחר המצוי במגרש ו/או מחוץ למגרש ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות להקמת הפרויקט על ידי המפתח ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה ו/או המועסקים על ידו ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית לרבות מחדל של המפתח ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו.

25.2.2 המפתח יישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן יהיה המפתח אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על פי הדין לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט וביצוע תיקונים.

25.3 **אחריות לנזק לעובדים**

25.3.1 המפתח אחראי באחריות מלאה, בלעדית ומוחלטת, בכל מקרה של נזק או הפסד שייגרמו לעובדיו ו/או למי מטעמו, תוך כדי או עקב ביצוע או מחדל מהתחייבויותיו של המפתח על פי חוזה זה והינו אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ו/או מי מטעמם.

25.3.2 המפתח מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשרותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמם, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם.

25.4 **היעדר אחריות מצד העירייה**

25.4.1 על העירייה ו/או מי מטעמה לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות להקמת הפרויקט שתעשנה במשך כל תקופת הפיתוח ותקופת החכירה ובמקרה שהעירייה ו/או מי מטעמה יישאו בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם, יפצה המפתח את העירייה ו/או מי מטעמה על כל תשלום כאמור, תוך 10 ימים מיום שיידרש לעשות כן.

25.4.2 מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות חוזה זה או מכל דין, יהא המפתח אחראי אחריות מלאה, לרבות אחריות מקצועית, לכל ההוצאות ו/או ההפסדים שייגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד שלישי שהוא כתוצאה ממעשה או מחדל של המפתח, של עובד מעובדיו או מי מטעמו, בקשר עם חוזה זה.

25.4.3 מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים במפורש, כי העירייה ו/או הבאים מכוחה ו/או המועסקים על ידה ו/או מי מטעמה, לא יהיו חייבים לשאת בכל תשלום, הוצאה, דמי נזק ו/או פיצוי ו/או שיפוי מכל סוג או סיבה שהם שייגרמו למפתח ו/או למי

מטעמו ו/או שישולמו על ידו תוך ו/או בקשר לביצוע חוזה זה. המפתח מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע מן העירייה ו/או מי מטעמה, כל נזק או אובדן, מכל מין וסוג שהוא, אשר המפתח אחראי לו על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

25.5 **אחריות המפתח לנזק לעבודות להקמת הפרויקט, למגרש ולתכולתו**

ממועד מסירת ההרשאה למפתח ועד השלמת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, יהא המפתח אחראי לשמירה ולשלמות העבודות להקמת הפרויקט, לרבות כל ציוד וחומרים שהובאו למגרש למטרת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו במגרש והשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק, מסיבה כלשהי יהא על המפתח לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות להקמת הפרויקט מתאימות בכל פרטיהן להוראות החוזה ונספחיו.

26. <u>**פיצוי ושיפוי על ידי המפתח**</u>

26.1 המפתח מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר המפתח אחראי להם על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

26.2 המפתח מתחייב לבוא בנעלי העירייה ו/או מי מטעמה, אם וככל שתתבע על ידי כל אדם ו/או גוף שהם בקשר עם העבודות להקמת הפרויקט ו/או עם חוזה זה. העירייה מתחייבת להודיע למפתח על כל תביעה כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר למפתח להתגונן בשם העירייה ו/או מי מטעמה. המפתח יישא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור וכן ישלם על חשבונו כל סכום בו יחויבו העירייה ו/או מי מטעמן, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין, החלטה וכיוצ״ב.

26.3 המפתח מתחייב לשפות ולפצות, באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את העירייה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ו/או מטעמם, בגין כל מעשה ו/או מחדל לו אחראי המפתח על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות בגין כל נזק ו/או כל תביעה ו/או דרישה ו/או סכום ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או נזק שיגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה, עקב או כתוצאה ממעשי ו/או מחדלי המפתח על פי חוזה זה ולרבות שכ״ט עו״ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה וכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובתה בקשר לכל נזק אשר המפתח אחראי לו על פי חוזה זה. העירייה תודיע למפתח, סמוך לאחר קבלת דרישה או תביעה כאמור, על דבר קבלתן.

26.4 אם תידרש העירייה ו/או מי מטעמה, לשלם לאדם או גוף כלשהו, פיצויים על נזק שהאחריות לגביו חלה לפי הוראות חוזה זה על המפתח, מתחייב בזה המפתח לפצות את העירייה ו/או את מי מטעמה, על כל סכום שידרשו לשלמו בצירוף הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך-דין, בין אם הוגשה תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין תשלום כזה ובין אם בוצעו תשלומים ונדרשו הוצאות כאלו ללא תביעה משפטית.

26.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מביצוע עבודה כלשהי של המפתח בניגוד לחוזה ו/או לכל דין, יוצא כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, צו מאת בית משפט, יהיה המפתח אחראי לפצות את הגורמים הנ״ל, על כל נזק בין ישיר ובין עקיף וזאת, מבלי לגרוע מחובתו של המפתח, לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את המפתח בגין הצו הנ״ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודות להקמת הפרויקט כתוצאה מהצו הנ״ל.

26.6 המפתח מתחייב לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה, בגין כל מקרה שבו העירייה ו/או מי מטעמה, ישלמו בפועל עפ״י פסק דין, או על פי פשרה שתאושר בבית המשפט, תשלום כלשהו לבעלים ו/או מחזיקים בבניינים/בשטחים הסמוכים למגרש כתוצאה מנזקים שיגרמו בגין העבודות להקמת הפרויקט שיבצע המפתח בחלקה ובסביבתו.

26.7 המפתח מתחייב לשפות את העירייה בגין כל סכום אותו תידרשנה לשלם לרוכשים מן המפתח, או למי מהם, על פי פסק דין, או על פי פשרה שאושרה בבית משפט. העירייה תודיע למפתח על כל תביעה שתוגש כנגדה על ידי רוכשים מן המפתח ותאפשרנה למפתח להתגונן בפניה באופן סביר, בין באמצעות צירופו כנתבע ובין באמצעות צירופו כצד ג׳ ובין בכל דרך סבירה אחרת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

26.8 להבטחת ביצוע השיפוי ו/או הפיצוי, תהייה העירייה רשאית לחלט בהתאם (כל אחת את חלקה היחסי), אחת, או יותר מהערבויות הנמצאות בידן על פי חוזה זה. חילוט כזה אם יבוצע לא יפגע בזכותה של העירייה לפעול לקבלת סכומים אלה מהמפתח בכל האמצעים העומדים לרשותה על פי חוזה זה ועל פי כל דין. העירייה תקבע על פי שיקול דעתה, את סדר זקיפת הסכומים שיתקבלו מחילוט ערבויות כאמור.

26.9 מבלי לגרוע מהתחייבויות המפתח בחוזה זה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את הנזקים שהמפתח אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון המפתח והמפתח יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 15% (חמישה עשר אחוזים) ובלבד, שהעירייה הודיעה למפתח, על הנזקים והמפתח לא תיקן נזקים אלו תוך המועד שנקבע בהודעת המנהל.

26.10 התחייבויות המפתח על פי סעיף 26 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

27. <u>ביטוח</u>

27.1 מבלי לגרוע מאחריות המפתח לפי חוזה זה ו/או לפי דין, המפתח מצהיר ומתחייב כי יערוך, בעצמו ו/או באמצעות הקבלן מטעמו המבצע את העבודות ("**הקבלן**"), בחברת ביטוח בעלת מוניטין בישראל, פוליסות ביטוח עבודות כמפורט בנספח הביטוח המצ"ב **<u>נספח 6</u>** ("**ביטוח העבודות הקבלניות**"), אשר תהיינה בתוקף למשך כל תקופת הפיתוח ועד מועד מסירת תעודת ההשלמה, על מנת להגן על עצמו ו/או על העירייה ו/או על הקבלנים ו/או קבלני המשנה ו/או על הבאים מכוחם ו/או צדדי ג' אחרים מפני אובדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע הפרויקט.

27.2 המפתח ימציא לעירייה במועד מסירת ההרשאה וכאחד התנאים למסירת ההרשאה, את אישור הביטוחים בנוסח המפורט **<u>בנספח 6א'</u>** לחוזה זה כשהוא חתום על ידי המבטחים וכן, מיד עם דרישת המנהל, העתקים חתומים של ביטוחי המפתח. בכל מקרה בו תימצא אי התאמה בין האמור באישור ו/או בהעתקי ביטוחי המפתח לבין האמור בחוזה זה, מתחייב המפתח בהתאם לדרישות העירייה, ולגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות חוזה זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת הביטוחים האמורים, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ולא תטיל אחריות כלשהו על העירייה ו/או המנהל ו/או מי מטעמם ולא תצמצם את אחריותו של המפתח על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

28. <u>העברת זכויות המפתח/שעבודן/המחאתן</u>

28.1 המפתח אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה, או כל חלק מהן, קודם לתשלום מלוא התמורה הכספית ולחתימת העירייה על חוזה זה.

28.2 <u>**נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה הכספית**</u>

28.2.1 על אף האמור בסעיף 28.1 לעיל, אם יחפוץ המפתח ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ו/או מכל גוף אחר הנמנה על רשימות הגופים בנספח 3 לחלק א' של חוברת המכרז ("**המוסד הפיננסי**") לצורך מימון תשלום התמורה הכספית ו/או ומימון הקמת הפרויקט במגרש ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה הכספית, אזי תחתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתא), בכפוף לפירעון התשלום הראשון בפועל על ידי המפתח לעירייה, במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים **המצטברים** הבאים:

28.2.1.1 התשלום הראשון ישולם באמצעות הון עצמי, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי המפתח;

28.2.1.2 כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח **<u>נספח מס' 3 לחוזה</u>** זה וייחתם רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל וחתימת העירייה על חוזה זה;

28.2.1.3 כל תשלום מהמוסד הפיננסי על חשבון התמורה הכספית ישולם ישירות לעירייה ויהווה התשלום האחרון שיבוצע על ידי המפתח לעירייה בסך אשר ישלים את מלוא התמורה הכספית שעל המפתח לשלם לעירייה;

28.2.1.4 המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות המפתח במגרש, 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 לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור;

28.2.2 המפתח בלבד נושא באחריות לקבלת מלוא המימון בגין תשלום התמורה הכספית, 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 הכספית לעירייה במועדים הקבועים בחוזה זה על ידי המפתח, ו/או

לביטול חוזה זה על ידי המפתח, והמפתח ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

28.2.3 אי העמדת מימון בגין תשלום התמורה הכספית, או חלקה, או עיכוב בהעמדת המימון, או חלקו, עקב היות המגרש תפוס על ידי צד ג', לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה הכספית לעירייה במועדים הקבועים בהסכם זה על ידי המפתח, ו/או לביטול חוזה זה על ידי המפתח, והמפתח ישלם לעירייה את מלוא התמורה הכספית, ובהתאם להוראות חוזה זה.

28.3 לאחר תשלום מלוא התמורה הכספית בפועל על ידי המפתח לעירייה על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה המפתח רשאי להעביר לצד שלישי (**"הנעבר"**), את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן או בחלקן, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר**:

28.3.1 המפתח עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה ועל פי חוזה שירותי הבנייה עד לאותו מועד;

28.3.2 הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, לרבות עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בתנאי המכרז ובחוזה זה, ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 4.21 לעיל, חתום על ידי הנעבר;

28.3.3 ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות המפתח, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב;

28.3.4 ככל שההעברה תתבצע לפני השלמת הבנייה (כהגדרתה בסעיף 12.22 לעיל) אזי המפתח ישלם לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה בשיעור של 8% (שמונה אחוזים) מסכום התמורה שהמפתח יקבל מהנעבר בגין ההעברה, בתוספת מע"מ כדין.

28.3.5 האמור לעיל בסעיף 28.3 זה יחול, עד מועד רישום החכירה בחלקה על שם המפתח. מובהר כי העברת המוחכר על שם המפתח בלשכת רישום המקרקעין תתאפשר רק לאחר השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר, מסירת שטחי העירייה, חתימה על חוזה החכירה, ביצוע פרצלציה ורישום המגרש כיחידת רישום עצמאית.

28.3.6 מובהר, כי העברת זכויות ע"פ סעיף זה לעיל, משמעה גם שינוי בבעלות או בשליטה, בין במישרין ובין בעקיפין, במפתח ויצירת שותפות של המפתח עם צדדים שלישיים כמו גם הנפקה פרטית ו/או הקצאה של מניות של המפתח; אך למעט העברת מניות במפתח שהינו חברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) שאינה עולה כדי העברת שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ט-1969).

28.4 על אף האמור בסעיף 28.3 לעיל, בכפוף לתשלום מלוא התמורה הכספית לעירייה על פי מסמכי המכרז וחוזה הפיתוח הזה וקיום כל התחייבויות המפתח כלפי העירייה, מכירת יחידות בנויות בבניין בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה ולא טעונה תשלום דמי הסכמה כאמור בסעיף 28.3.4 לעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:

28.4.1 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 המפתח (ולא ביחס לזכויות הבעלות של העירייה) ורק לאחר שהמפתח יירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכויות החכירה במוחכר.

28.4.2 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.

28.4.3 בעת רישום זכויות החכירה במוחכר על שם המפתח (כאמור בסעיף 32 להלן) 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.

28.5 לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן לנעבר, בתנאים המפורטים לעיל, יצרף המפתח את מלוא המסמכים

הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או ההמחאה או ההעברה ("**מסמכי ההעברה**") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.

28.6 מובהר בזאת, כי במקרה בו הזכויות שתועברנה לצדדי ג', לרבות ע"י העברת זכות החכירה, חכירה משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד פיננסי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות העירייה לפי חוזה זה.

29. **<u>העברת זכויות על ידי המחכיר</u>**

העירייה תהא רשאית להעביר את זכויותיה במגרש ו/או את זכויותיה לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת המפתח, ובלבד שזכויות המפתח על פי חוזה זה לא תפגענה. המפתח מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

30. **<u>הערת אזהרה</u>**

30.1 לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 30 זה להלן.

30.2 העירייה מסכימה בזה כי רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל, כולל מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל וחתימת העירייה על חוזה זה, ובכפוף לאמור בסעיף 30.3 להלן, יהיה המפתח רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו. הערת האזהרה תרשם על חלקה 57 בגוש 7096, שהיא אחת החלקות שנכללות במגרש. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע ע"י החוכר ועל חשבונו.

30.3 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד המפתח בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **<u>נספח 2א'</u>** לחוזה זה ופרוטוקול בנוסח **<u>נספח 2ב'</u>** לחוזה זה, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. המפתח 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. מיופי 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.

31. **<u>החתימה על חוזה החכירה</u>**

העירייה והמפתח, יחתמו על חוזה החכירה, בנוסח המצורף **<u>כחלק ד'</u>** למסמכי המכרז, בהתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:

31.1 המפתח השלים את ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, במלואן ובמועדן, וקיבל תעודת גמר לפרויקט, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970;

31.2 המפתח שילם כל התשלומים שהיה עליו לשלם לעירייה, עד מועד זה, לרבות תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות חוזה זה;

31.3 בוצעו כל הרישומים שעל המפתח היה לבצע על פי חוזה זה עד מועד זה.

32. **<u>רישום החכירה</u>**

32.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות המפתח ע"פ חוזה זה, לרבות השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר ומסירת שטחי העירייה לעירייה, כקבוע בחוזה זה ובחוזה שירותי הבנייה, לאחר החתימה על חוזה החכירה, ולאחר שהמגרש יירשם כיחידה רישומית נפרדת בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם המפתח בלשכת רישום המקרקעין.

32.2 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המוחכר איננו כולל את שטחי העירייה, אשר יוותרו בבעלות העירייה ולא יוחכרו למפתח, וכי מסמכי רישום החכירה יערכו באופן שיעגן את זכויותיה של העירייה בשטחים אלה. אשר על כן, אם וככל שזכויות החכירה של המפתח במוחכר יירשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין טרם רישום הבית המשותף, אזי מסמכי הרישום ייערכו באופן שיבהיר, להנחת דעת העירייה, כי זכויותיו של המפתח אינן כוללות את שטחי העירייה; ולאחר שיירשם הבית המשותף, יתוקן הרישום כך שזכויות החכירה של המפתח יירשמו רק על תתי החלקות שאינן מהוות את שטחי העירייה, ואילו תתי החלקות המהוות את שטחי העירייה וכל הצמוד אליהן וחלקיהן היחסיים ברכוש המשותף יירשמו בבעלות העירייה, בלא שתהיינה למפתח או כל צד שלישי שהוא זכויות כלשהן ביחס אליהן.

32.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל, המפתח יהיה אחראי על חשבונו לביצוע כל פעולות ההעברה והרישום, לרבות פתיחת התיק בלשכה לשם רישום זכויות החכירה ו/או רישום הערות אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך, הכל במועדים הקבועים בחוזה ויידרש להכין לצורך כך את כל התשריטים, ככל שנדרש כשהם ערוכים על ידי מודד מוסך

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 המגרש, 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.

32.4 המפתח מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המסים, דמי ארנונה, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המגרש, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוחכר כאמור.

32.5 שטר החכירה לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח מס' 4**. שטר החכירה יימסר למפתח רק לאחר קיום התנאים לרישום החכירה המוגדרים בסעיף 32.1 לעיל.

32.6 במקרה בו המפתח 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 ממועד דרישתו, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר. המפתח מתחייב לשלם למפתח 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 המפתח למחכיר.

32.7 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד המפתח בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח 2א'**. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה למפתח התראה של שלושים (30) ימים לביצוע הרישום בעצמו.

32.8 המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם המפתח, בתנאי שהמפתח יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת תוך שלושים (30) ימים מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.

32.9 בד בבד עם רישום זכויות החכירה במוחכר על שם המפתח, תרשם הערת אזהרה על זכויותיו לטובת העירייה, אשר תבטיח שלא תבוצע על ידו העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין שלא בהתאם לקבוע בחוזה זה.

33. רישום הבית המשותף

33.1 המפתח אחראי על חשבונו לרשום את הבניין שיוקם על ידו במגרש כבית משותף ובהמשך לכך לרשום את זכויותיהם של מי שרכשו ממנו יחידות בנויות בבניין בלשכת רישום המקרקעין, והכל במועדים ובתנאים הקבועים בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. מסמכי רישום הבית המשותף ייערכו באופן ששטחי העירייה יירשמו כיחידות רישומיות נפרדות בבעלות העירייה, שלא יוחכרו למפתח ויהיו נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות צד ג' אחרת הקשורים בחוכר או מי מטעמו, ויהיו טעונים את אישורה וחתימתה של העירייה (באמצעות המנהל). הכול הקבוע לעניין זה בחוזה החכירה.

33.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש מאת המפתח שיעמיד לה ערבות בנוסח המצ"ב **כנספח 5** בסכום של עד 200,000 ₪ להבטחת התחייבויותיו על פי סעיף זה, וזאת כתנאי לקבלת אישור אכלוס לבניין.

34. שינויים במוחכר

34.1 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 8 ו- 9 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב המפתח בזאת לבקש את הסכמת העירייה מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

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

34.1.2 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.

34.2 המפתח מתחייב לצרף לבקשתו תכניות מסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.

34.3 המפתח לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסכמתה של העירייה מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמת העירייה, אשר תינתן בהתאם לשיקול דעתה.

34.4 העירייה תהא רשאית לסרב ליתן את הסכמתה לשינוי המבוקש על ידי המפתח, או להתנות את מתן הסכמתה בתנאים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמדיניות שתהא נוהגת באותה עת אצלה, בהתאם להחלטות מוסדותיה המוסמכים.

34.5 קיבל המפתח את הסכמת העירייה כאמור בסעיף 34.3 לעיל, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

34.6 במקרה שהמפתח ו/או מי מטעמו יבצע שינוי במוחכר, ללא אישור העירייה, או ללא אישור מוסדות התכנון המוסמכים, מתחייב המפתח, לפי דרישת העירייה, לבטל ולהרוס, תוך 14 ימים מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוחכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם יידרש היתר כזה.

34.7 קיבל המפתח את הסכמת העירייה כאמור בסעיף 34.3 לעיל, וביצע את השינויים במוחכר, יהוו השינויים חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

35. **<u>מכירת שטחים במוחכר ומסירתם</u>**

בחוזים שיערכו על ידי המפתח למכירה של יחידות בנויות בבניין, לאחר תשלום מלוא התמורה הכספית בפועל על ידי המפתח לעירייה, על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, כאמור בסעיף 28.4 לעיל, יכלול המפתח את ההוראות הבאות:

35.1 הוראה לפיה ידוע לרוכשים, כי החוזה לרכישת היחידות הבנויות הינו בינם לבין המפתח וכי במקרה של ביטול חוזה זה, מכל סיבה שהיא, יבוטל גם החוזה שבינם לבין המפתח וכי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

35.2 הוראה לפיה הרוכשים לא יהיו זכאים לרשום הערות אזהרה כלשהן לטובתם או לטובת גופים מממנים, אלא לאחר רישום זכויות החכירה על שם המפתח; ועד אז, זכויותיהם יובטחו באמצעות ערבויות חוק המכר.

35.3 הוראה לפיה הערות האזהרה לטובת הרוכשים יירשמו על זכויות החכירה של המפתח ולא על זכויות הבעלות של העירייה.

35.4 הוראה לפיה הרוכשים יהיו זכאים לרישום חכירה או חכירת משנה על שמם ומשכנתא לטובת גופים מממנים רק לאחר רישום זכויות החכירה של המפתח במוחכר וההתנהלות בעניין זה תעשה מול המפתח, באחריותו ועל חשבונו.

35.5 הוראה לפיה על העירייה ו/או מי מטעמה לא מוטלת חבות או אחריות כלשהי כלפי הרוכשים וכי הם יהיו מנועים מלתבוע את העירייה ו/או את מי מטעמה בגין כל נזק אשר ייגרם להם בקשר ו/או בגין הסכם הרכישה בינם לבין המפתח ו/או בגין מעשי ו/או מחדלי המפתח.

35.6 הוראה לפיה המפתח יהיה רשאי למסור את השטחים בבניין לרוכשים רק לאחר קבלת תעודת ההשלמה וקבלת אישור המנהל לכך ששטחי העירייה נמסרו לעירייה לשביעות רצונה.

35.7 הוראות לעניין השתתפות העירייה בהוצאות בגין אחזקה וניהול של רכוש משותף ומערכות משותף, כמפורט בסעיף 9 לחוזה החכירה.

36. **<u>ערבות החוזה</u>**

36.1 להבטחת קיום כל התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, לרבות ביצוע הפרויקט והשלמתו, ימציא המפתח לעירייה במועד חתימת חוזה זה ערבות חוזה פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש על-פי דרישה בלבד, בגובה של 25,000,000 ₪, בנוסח המצורף **<u>כנספח מס' 5</u>** (להלן: "**ערבות החוזה**"). למען הסר ספק מובהר, כי ערבות החוזה היא בנוסף על ערבויות הביצוע שהמפתח נדרש להמציא לעירייה לפי הקבוע בחוזה שירותי הבנייה.

36.2 עם קבלת אישור של רשות הרישוי כי ניתן להוציא היתר בנייה מלא לפרויקט (לא רק חפירה ודיפון) בכפוף לתשלום אגרות והיטלים, וכנגד מסירתן של ערבויות הביצוע בהתאם לקבוע בהסכם שירותי הבנייה, יהיה המפתח רשאי להקטין את סכום ערבות החוזה לסך של 5,000,000 ₪.

36.3 תוקפה המקורי של ערבות החוזה יהיה לפרק זמן של לפחות 36 חודשים. המפתח ימציא לעירייה מעת לעת, לפחות 30 יום לפני מועד הפקיעה, אישור על הארכת תוקף ערבות החוזה

או ערבות חוזה חילופית, כך שהערבות תהיה בתוקף עד לאחר מסירתם של שטחי העירייה לעירייה וקבלת אישור אכלוס לפרויקט כולו; שאם לא כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות החוזה. המפתח יהיה אחראי הבלעדי לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות החוזה, לרבות בגין הוצאות ביול ו/או עמלות בקשר עם הוצאת ערבות חוזה חדשה.

36.4 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות החוזה ו/או כתב הארכה לתוקף ערבות החוזה יחולו על המפתח בלבד.

36.5 מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי המפתח, תהיה העירייה באמצעות המנהל, זכאית לממש את ערבות החוזה, בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי המפתח, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות החוזה, כל סכום אותו חייב המפתח לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. כן תהיה העירייה זכאית לממש את ערבות החוזה בגין כל חוב של המפתח לעירייה.

36.6 מומשה ערבות החוזה, יהיה המפתח חייב להפקיד בידי העירייה מיד על פי דרישתה הראשונה בכתב, ערבות חוזה חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות החוזה. העירייה תשיב למפתח כנגד הפקדת ערבות חוזה חדשה את יתרת הסכום המוחזק בידיה, ככל שמוחזק, ממימוש ערבות החוזה, לאחר ניכוי מלוא חובות המפתח והפחתת מלוא הסכומים בגין מלוא הנזקים שגרם המפתח לעירייה. על ערבות החוזה החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות החוזה.

36.7 אין במתן ערבות החוזה ו/או מימושה משום ויתור מצד העירייה על זכות לסעדים אחרים כנגד המפתח, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים לעירייה מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים במועד ההפרה.

36.8 אי המצאת ערבות החוזה, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי המפתח ותקנה לעירייה זכות לבטל את החוזה מבלי שהדבר יגרע מחבויות המפתח על פי החוזה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

36.9 חולטה ערבות החוזה, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות המפתח מתוך סכום ערבות החוזה, על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

36.10 העירייה תשיב למפתח את ערבות החוזה, לאחר השלמת הפרויקט, השלמת כל הרישומים שעליו לבצע עד תום תקופת הפיתוח, מסירת שטחי העירייה לעירייה והמצאת ערבות הבדק לעירייה.

37. <u>ערבות בדק</u>

להבטחת מילוי כל התחייבויות המפתח על פי הוראות חוזה זה והוראות חוזה שירותי הבנייה לתיקון של ליקויים ואי התאמות בשטחי העירייה, במלואן ובמועדן, ימציא המפתח לעירייה, במועד קבלת תעודת ההשלמה מאת המנהל וכאחד התנאים לכך, ערבות בדק פיננסית אוטונומית כקבוע בחוזה שירותי הבניה (״**ערבות הבדק**״). מסירתה של ערבות הבדק הוא תנאי לביטולה של ערבות החוזה.

38. <u>דמי טיפול</u>

38.1 בגין טיפול העירייה במתן הסכמה להעברת זכויות חכירה במגרש ו/או לשעבוד זכויות המפתח במגרש ו/או לרישום בית משותף ו/או לתיקון רישום בית משותף, ישלם המפתח לעירייה, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.

38.2 דמי הטיפול ישולמו על ידי המפתח לעירייה, כאחד התנאים למתן הסכמת העירייה להעברת זכויות במגרש/שעבוד זכויות המפתח על פי חוזה זה/רישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

39. <u>הפרות וסעדים</u>

39.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל״א - 1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.

39.2 הפרה של הסעיפים המפורטים להלן תחשב להפרה יסודית של חוזה זה: 4, 5, 6, 8, 11, 12, 26, 36 ו-37.

40. <u>פיצויים מוסכמים</u>

40.1 ככל שהמפתח יפר חוזה זה בהפרה יסודית, אשר לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד דרישה בכתב מאת העירייה, ישלם המפתח לעירייה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בסכום של 5,000,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע״מ כחוק.

40.2 בנוסף, במקרה בו לא יקבל המפתח תעודת השלמה ו/או לא ימסור לעירייה את כל שטחי העירייה עד ולא יאוחר מתום תקופת הפיתוח, ישלם המפתח לעירייה פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 750,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק בגין כל חודש של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה.

40.3 ככל שלא ישולמו הפיצויים המוסכמים במועד, תתווסף אליהם גם ריבית פיגורים.

40.4 הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם לעירייה כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והעירייה תהא זכאית לקבלם ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק.

40.5 העירייה תהיה זכאית לגבות מן המפתח את סכומי הפיצויים המוסכמים המפורטים בחוזה זה לעיל בכל דרך חוקית שתמצא לנכון, לרבות באמצעות מימוש ערבויות ו/או קיזוז מכל סכום שיגיע לה מהמפתח מכל סיבה שהיא.

40.6 אין בתשלום הפיצויים המוסכמים כדי לשחרר את המפתח מהתחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו וגם לא כדי לגרוע באופן כלשהו מכל זכות ו/או סעד אחרים הנתונים לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות הזכות לפיצויים בהתאם לנזקים הריאליים שיגרמו לה עקב הפרת החוזה.

41. <u>ביטול החוזה</u>

41.1 העירייה תהיה זכאית, מבלי לפגוע בכל סעד לו היא זכאית על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:

41.1.1 המפתח הפר חוזה זה בהפרה יסודית.

41.1.2 המפתח הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.

41.1.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של המפתח.

41.1.4 אם המפתח 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 המפתח מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או אם תוגש בקשה על ידי המפתח למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.

41.1.5 אם תוגש נגד המפתח בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 41.1.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך 30 יום ממועד הגשתה.

41.1.6 ניתן לבקשת צד ג' נגד המפתח צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך 14 יום ממועד הינתנו.

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

41.1.8 הסכם הליווי הפיננסי בוטל מכל סיבה שהיא ולא נחתם תוך 60 ימים ממועד הביטול הסכם אחר תחתיו המסדיר את נושא הליווי הפיננסי.

41.2 בוטל חוזה זה, על ידי העירייה כאמור לעיל, יהיה המפתח חייב, תוך 30 יום מתאריך הודעת הביטול:

41.2.1 לפנות מיד את המגרש ולהחזיר אותו מיד לעירייה כשהוא חופשי מכל אדם וחפץ, שיעבוד, או זכות לצד שלישי, לרבות שעבוד שנעשה, אם נעשה, על פי תנאי חוזה זה.

41.2.2 להעביר מיד לידי העירייה את כל המחוברים, לרבות עבודות תשתית ופיתוח, שהוקמו או בתהליך של הקמה על ידי המפתח במגרש ("**המחוברים**") כשהם פנויים מכל אדם וחפץ.

41.2.3 לפנות בתוך 14 יום מיום קבלת דרישה בכתב מאת העירייה את כל החומרים, המבנים הארעיים והציוד (שאינם בגדר המחוברים) שהובאו על ידו ו/או עבורו לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.

41.3 תוך 180 יום ממועד העברתם של המגרש והמחוברים לידי העירייה, כשהם פנויים וחופשיים מכל שעבוד ו/או משכון ו/או אדם ו/או חפץ, תשיב העירייה למפתח את סכום שווי המחוברים, בהפחתת סכום ההפחתה כהגדרתם להלן ("**סכום ההחזר**"). לעניין זה:

"**שווי המחוברים**" משמע שווי המחוברים במגרש, כפי שייקבע על ידי המנהל, נכון למועד השבת המגרש והמחוברים לידי העירייה;

"**סכום ההפחתה**" משמע כל סכום אותו זכאית העירייה לקבל מהמפתח ו/או להפחית על פי הוראות החוזה בצירוף מלוא ערך הנזקים שנגרמו לעירייה בשל ההפרה והביטול.

41.4 לא קיים המפתח את המוטל עליו לפי סעיף 41.2 לעיל, רשאית העירייה, אך לא חייבת, לעשות בעצמה כל הפעולות האמורות על חשבונו של המפתח ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציאה בקשר לפעולותיה, לרבות על ידי חילוט כל ערבות המוחזקת על ידה.

41.5 למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אם לא ימלא המפתח אחרי הוראות סעיף 41.2 לעיל במלואו ובמועדו, אזי מבלי לגרוע מכל זכויות העירייה על פי חוזה זה ו/או מכוח כל דין, תהיה העירייה רשאית לעשות במחוברים, בחומרים, במבנים הארעיים ובציוד שהשאיר המפתח במגרש כל שימוש כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והמפתח לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עמם.

41.6 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי במקרה של הפרת חוזה זה על ידי המפתח תהיה העירייה רשאית, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, לפדות ו/או לבטל על חשבון המפתח את כל השעבודים ו/או הערות האזהרה הרשומים בלשכת רישום מקרקעין ו/או במוסד אחר על החלקה ולנכות מכל סכום המגיע למפתח, ככל שמגיע, כל סכום ששולם על ידן לצורך ביצוע הפעולות האלה.

41.7 עם ביטול חוזה זה, לא יבוא המפתח ו/או מי מטעמו לעירייה ו/או לכל גורם מטעמה בשום תביעה כספית ו/או אחרת, לרבות תביעה הקשורה ו/או הנובעת מהוצאותיו ו/או הפסדיו ו/או השקעותיו בקשר עם חוזה זה; וזאת למעט תביעה לתשלום סכום ההחזר, ככל ובתנאי שהתקיימו התנאים לתשלומו על ידי העירייה.

41.8 עם ביטול החוזה, יבוטל גם חוזה שירותי הבנייה וכן תתבטל מחויבות העירייה לחתום על חוזה החכירה והיא תהיה זכאית להחכיר את המגרש לכל מי שתמצא לנכון ובתנאים כפי שתמצא לנכון.

41.9 להבטחת מילוי התחייבויותיו של המפתח על פי חוזה זה ועל מנת לבצע את הפעולות שהעירייה זכאית לבצע ו/או שהעירייה זכאית שיבוצעו על ידי המפתח בהתאם לחוזה זה, ימסור המפתח לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח מס' 4** לחוזה זה. ייפוי כוח זה יופקד בידי העירייה במעמד החתימה על חוזה זה.

41.10 מתן ייפוי הכוח אינו משחרר את המפתח ממילוי אותן התחייבויות שעליו למלא על פי החוזה ואינו מטיל על מיופי הכוח חובה כלפי המפתח למלא תחתיו אחר התחייבויותיו. בחתימתו על חוזה זה, נותן המפתח הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח למלא בפועל אחר התחייבויותיו בחוזה שלא מולאו על ידו, לפי שיקול דעתם ולהשתמש בכך בכוחות ובסמכויות שהוקנו להם בייפוי הכוח.

41.11 העירייה אחראית לכך שלפני שמיופי הכוח ישתמשו בייפוי הכוח תינתן למפתח על ידי העירייה הודעה בכתב של לפחות 21 יום מראש על הכוונה לעשות כן.

42. <u>הוראות כלליות</u>

42.1 <u>ויתור או שינוי</u>

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

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

42.2 <u>תיקון לחוזה</u>

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

42.3 <u>קיזוז</u>

42.3.1 החוכר מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.

42.3.2 העירייה תהא זכאית לקזז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן החוכר מתוך כספים שיגיעו ממי 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.

42.3.3 קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.

42.4 **<u>עיכבון</u>**

למפתח ו/או למי מטעמו אין ולא תהא כל זכות עיכבון לגבי הפרויקט, המגרש, שטחי העירייה או כל שטח אחר שבו תימסר לו רשות שימוש או חזקה על ידי העירייה (או לגבי הבנוי עליהם או המחובר אליהם חיבור של קבע) וכן לגבי מסמכי העבודה ו/או כל מיטלטלין ו/או מסמכים ו/או נכסים אחרים, מכל מין וסוג, הקשורים לפרויקט ו/או השייכים לעירייה ו/או למי מטעמה. המפתח מתחייב, כי בכל התקשרות שתיערך בינו לבין כל קבלן משנה, ייכלל תנאי מפורש, לפיו לא תהא לקבלן המשנה האמור כל זכות עיכבון כאמור. במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע המפתח החכרת המגרש לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת העירייה.

42.5 **<u>התניית ביצוע ושילוב חיובים</u>**

42.5.1 אלא אם נאמר מפורשות אחרת בחוזה זה, המפתח לא יהיה זכאי להתנות ביצוע ו/או קיום כל התחייבויות על פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי מצד העירייה.

42.5.2 שום הוראה מהתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה, כי אם להוסיף עליהם.

42.6 **<u>ויתור על סעדים</u>**

המפתח מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד העירייה בכל הקשור לפינוי המגרש עקב ביטול חוזה זה.

42.7 **<u>תשלום במקום הצד האחר</u>**

42.7.1 כל תשלום החל על המפתח על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין, יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם התשלום במועד תוך 7 ימים לאחר דרישתה הראשונה של העירייה.

42.7.2 העירייה תהיה רשאית לשלם במקום המפתח כל סכום שתשלומו חל על המפתח על פי חוזה זה ולא שולם על ידו במועדו, וזאת לאחר שהתריעה בפני המפתח כי עליו לשלמו והמפתח לא שילמו תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן.

42.7.3 שילמה העירייה סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על המפתח, תהיה העירייה זכאית לדרוש את השבתו מן המפתח, או לקזזו מכל סכום המגיע ממנה למפתח, מיד עם דרישה ראשונה לכך, כשסכום זה יישא ריבית פיגורים, החל מיום תשלום הסכום על ידי העירייה ועד ליום השבתו בפועל.

42.8 **<u>סמכות שיפוט והדין החל</u>**

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

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

42.9 **<u>מיצוי התנאים המוסכמים</u>**

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.

43. **<u>הודעות</u>**

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

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

44. **כתובות הצדדים**

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

44.2 **המפתח** - _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
העירייה	**המפתח**

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

_____

עו"ד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 1א' לחוזה הפיתוח – נסחי מקרקעין</u>

נספח מס' 1א' לחוזה הפיתוח

תאריך 03/08/2026
כ' אב תשפ"ו
שעה: 16:44

נסח מס' 251583

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7096 חלקה: 57

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר		סוג המקרקעין		
עיריית תל אביב -יפו		6,020		מירי		

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
	9365/1955	17/05/1955	רישום בעלות לאחר הסדר	עירית תל-אביב יפו		
					החלק בנכס	
					בשלמות	

הערות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
	28516/2025/1	19/05/2025	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	מדינת ישראל/משרד התחבורה		
			הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 13439 מיום 12.5.2025 עמוד 3775 - 3776		

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 18.00 ש"ח

תאריך 03/08/2026
כ' אב תשפ"ו
שעה: 16:44

נסח מס' 251584

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7096 חלקה: 71

הנכס נוצר ע"י שטר:	5982/2002	מיום:	11/02/2002	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית תל אביב -יפו		8,392					

המספרים הישנים של החלקה
7096/1

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
	5982/2002/1	11/02/2002	פיצול	עירית 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 בסך 18.00 ש"ח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 1ב' לחוזה הפיתוח – תשריט המגרש</u>

נספח מס' 1ב' לחוזה הפיתוח

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

מס' 507-0469478

תא/מק/4301 - מרחב תכנון "סינרמה"

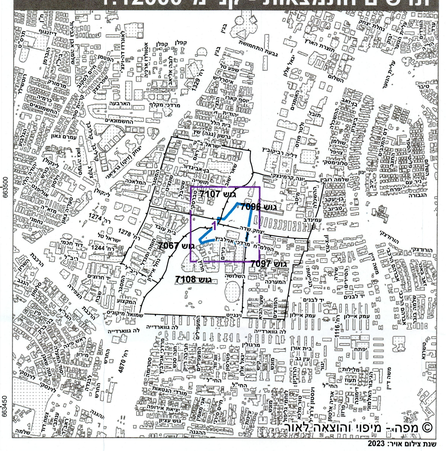
תשריט מצב מוצע	גיליון 1 מתוך 1
מחוז	תל-אביב
מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
רשות מקומית	תל אביב-יפו
ישוב	תל אביב-יפו
תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	34
מועד הפקה	15/01/2025 04:03
שטח התכנית	35.501 דונם קנה מידה 1:500

מקרא

- גבול תכנית
- מס' שלב מוסמך
- גוש 1234 גבול גוש מוסמך
- גבול חלקה מוסמכת
- רחוב קיים
- מבנה
- תחנת אוטובוס
- קו בניין
- חזית מסחרית
- קו ביוב מאסף
- מדרגות
- ע/עצים לשימור
- ע/עצים להעתקה
- ע/עצים לכריתה

תעסוקה
מבנים ומוסדות ציבור
שטח ציבורי פתוח
שטח פרטי פתוח
דרך מאושרת
דרך מוצעת
תחנת תחבורה ציבורית
מגורים ותעסוקה
גבול מגבלת בניה
הנחיות מיוחדות ב
הנחיות מיוחדות
דרך/מסילה לביטול
גבול מסדרון תשתיות תל"ק
מגרש המחולק לתאי שטח

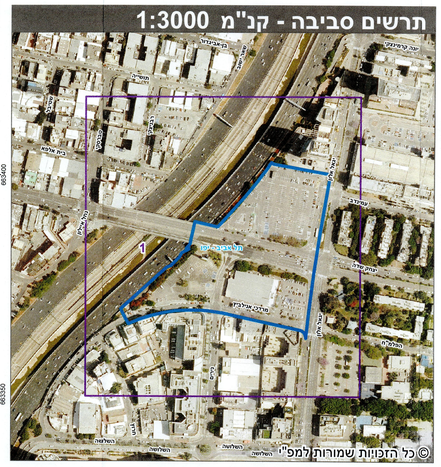
תרשים התמצאות - קנ"מ 1:12000



© מפה - מיפוי והוצאה לאור

שנת צילום אויר: 2023

תרשים סביבה - קנ"מ 1:3000



© כל הזכויות שמורות למפ"י

שמות*

מגיש התכנית	ועדה מקומית תאגיד: תל אביב
עורך ראשי	נועם פרחי תאגיד: פרחי-צפריר אדר'

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
7067	חלק		4
7096	חלק	57	53, 71, 92
7107	חלק		157
7108	חלק	1, 40	33, 39

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהודעה שפורסמה בעיתונות וברשומות

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 21/02/2022 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

דיוק הקו הכחול והקדסטר: קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
אייל רבינוביץ	984		12.02.2025

מספר תבנית: 507-0469478, מספר גרסת תשריט: 34

אישורים בתכנית מס' 507-0469478

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

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

נספח מס׳ 2א׳ לחוזה הפיתוח

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

הואיל: וביום _____ נחתם בנינו לבין עיריית תל אביב יפו חוזה (״**החוזה**״) בקשר עם המגרש כהגדרתו בחוזה (להלן - ״**המגרש**״).

והואיל: ובהתאם לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס׳ 2א׳ לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על חלקה 57 ו/או על חלקה 71 בגוש 7096 אשר המגרש מהווה חלק מהן (להלן: ״**החלקות**״);

לפיכך: אנו הח״מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או איילת בנימיני ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או שירי אשכנזי ו/או נטלי שמואלי- מעודי ו/או ירון מאיר ו/או דנה אלון - פיליבה ו/או _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל ו/או כל 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 החלקות, איחודן, פיצולן מחדש וכן להמשך הבניה עליהן ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 (״**חוק התכנון והבניה**״).

2. לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובתנו על החלקות או איזה מהחלקות בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.

3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או לייחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על החלקות או איזה מהחלקות ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.

4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.

5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.

6. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ״ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.

7. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ״ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.

8. הואיל וזכויות עיריית תל אביב יפו ו/או צדדים שלישיים עומדות ותלויות ביפויי כח זה, ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ו/או מנהלי עזבוננו לאחר פטירתנו ואת כל הבאים מכוחנו או במקומנו, 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 במקומנו 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 נמקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום ___ בחודש _____שנת _____

_____

המפתח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 2ב' לחוזה הפיתוח – נוסח פרוטוקול המפתח</u>

נספח 2ב' לחוזה הפיתוח

פרוטוקול המפתח למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

_____ בע"מ חברה מס' _____("החברה")

פרטיכל

של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת המוחכר, כהגדרתו בחוזה הפיתוח, אשר נחתם בין עיריית תל אביב יפו לבין החברה, הידוע כמגרש 101 לפי תכנית תא/מק/4301 המהווה חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096:

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב - יפו ("**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. להסמיך את _____, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של _____ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

_____

_____, יו"ר הדירקטוריון

אישור עו"ד

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

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

_____

, עו"ד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 3 לחוזה הפיתוח – נוסח התחייבות למוסד פיננסי</u>

נספח מס' 3 לחוזה הפיתוח

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

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

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא**
חוזה פיתוח מתאריך ___ בין עיריית תל אביב יפו ("העירייה") לבין הלווה ("החוזה")
למכירת זכויות חכירה במגרש 101 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה ("המגרש")

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

והואיל והלווה יהיה זכאי לרשום על שמו זכויות החכירה במוחכר (כהגדרתו בחוזה) בהתאם ובכפוף לתנאי החוזה;

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות במוחכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתא לטובת המלווה על זכויות הלווה במוחכר (**"המשכנתא"**), אשר תירשם כאמור בסעיף 2 להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתא במועד רישום העברת הזכויות במוחכר 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 / כתב הסכמה לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור;
4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות במוחכר 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 במוחכר, בהתאם להוראות החוזה.
6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשתמע.
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.

_____	_____
מנחם לייבה	**אלי לוי**
מנכ"ל העירייה	**מנהל אגף נכסי העירייה**
ומזכיר העיר	**בשם ראש העירייה**

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

_____	_____
תאריך	**חתימת עו"ד**

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

_____	_____
תאריך	**חתימת המלווה**

<u>אישור עו"ד</u>

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

_____	_____
תאריך	**חתימת עו"ד**

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס׳ 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס׳ 4 לחוזה הפיתוח – נוסח שטר חכירה</u>

נספח 4 לחוזה הפיתוח

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין ב- _____

מס' השטר: _____ / _____

שטר שכירות

השטר הזה מעיד **ש ב ת מ ו ר ה** שקיבל/ו ה"ה

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

להלן "המשכיר/ים"

מאת ה"ה

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

להלן "השוכר/ים"

משכיר/ים בזה ה"ה _____

להה"ה _____

את המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן לתקופה של _____ שנים המסתיימת בתאריך _____ ומצהיר/ים בזה שהוא/הם בעל/י המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהיר/ים הצדד/ים שהתמורה הנזכרת בשטר שכירות זה היא התמורה המלאה הנכונה ששולמה.

<u>הרשימה</u>

הישוב: _____

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

חתימת "המשכיר/ים"

השם	חתימה

חתימת "השוכרים"

השם	חתימה

** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

שטר שכירות- נספח א' פרטי המשכירים

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף

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

שטר שכירות- נספח ב' פרטי השוכרים

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף

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

<u>אימות חתימות הצדדים לעסקה</u>

<u>אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם</u>

אני מעיד כי בתאריך _____התייצב/ו לפניי **המשכיר/ים והשוכר/ים** הנ"ל <u>ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב**</u> 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, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12 (ב)/ תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. [1]

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה

**יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח

<u>אימות חתימה ע"י עו"ד</u>

אני מעיד כי בתאריך _____התייצב/ו לפניי **המשכיר/ים** הנ"ל <u>ובכללם כל החתומים בנספח א'**</u> 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, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. [1]

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה

**יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח

<u>אימות חתימה ע"י עו"ד</u>

אני מעיד כי בתאריך _____התייצב/ו לפניי **השוכר/ים** הנ"ל <u>ובכללם כל החתומים בנספח ב'**</u> 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, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. [1]

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה

**יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח

<u>אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 (נדרש כשאין אישור של עו"ד המאמת)</u>

באמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) **על גבי מסמך זה** 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)

<u>אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011</u>

באמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) **על גבי מסמך זה** אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: _____ מס' תאגיד: _____ קיים. כי החלטתו מיום_____ , **<u>המצורפת בזה</u>**[2], התקבלה כדין והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה

[1] במקרה שעורך הדין המאמת לא ביצע את הבדיקה ניתן למחוק פסקה זו, אך יש להקפיד שהשטר יישא חתימת עורך דין בדבר התקיימות הבדיקה לפי סעיף 14 (ב) כאמור.

[2] אין באישור זה כדי לפטור מהמצאת החלטה/פרוטוקול כנדרש בתקנה 10 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום, תשע"ב – 2011.

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 5 לחוזה הפיתוח – נוסח ערבות החוזה</u>

נספח מס׳ 5 לחוזה הפיתוח

נוסח ערבות החוזה

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

בנק / הגוף מוציא הערבות _____
סניף _____
כתובת _____

הנדון: **ערבות מס׳** _____

1. על פי בקשת _____ (״**המפתח**״) הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 25,000,000 ₪ (עשרים וחמישה מיליון שקלים חדשים) (״**סכום הערבות**״).

2. 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.**

3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.

4. 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.

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

בכבוד רב,

_____

בנק / הגוף מוציא הערבות: _____

סניף: _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספחים מס' 6 ו- 6א' לחוזה הפיתוח – נספחי ביטוח</u>

נספח מס׳ 6 לחוזה הפיתוח

נספח ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המפתח על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המפתח לערוך ולקיים, על חשבון המפתח, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום העמדת אתר הבניה לרשות המפתח או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאתו של המפתח 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 6 א**׳׳ (״**אישור ביטוחי הקבלן**״) ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיף 3 להלן: ״**ביטוחי המפתח**״, בהתאמה).

1.1 התנאות מיוחדות פרק א- ביטוח עבודות קבלניות

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

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 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 לעירייה 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 לעירייה, 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 המפתח מכל סיבה שהיא, המבטח מאשר כי הפוליסה תמשיך להיות בתוקף ותכסה את העירייה ויתר יחידי 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 המפתח ו/או העירייה ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), מתחייב המפתח לשאת על חשבונו בפרמיה הכרוכה לשם השבת גבולות האחריות האמורים לקדמותם.

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

כמו כן, על המפתח לעדכן ביטוח עבודות הקבלניות בהתאם לנוסח התוספת המצורפת להסכם זה כחלק מנספח 6א׳ ולהמציא תוספת זו חתומה על ידי המבטחים.

כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי המפתח, על המפתח 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 המפתח 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 מטעם העירייה, בגין נזק אשר היה אמור להיות מכוסה לפי ביטוח כאמור בסעיף זה, על המפתח יהיה לשפות את העירייה או מי מהבאים מטעם העירייה, 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 המפתח ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות וכן לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי המפתח או מטעם המפתח 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 המפתח לקיים את ההוראות כדלקמן:

4.1 לקיים את כל תנאי ביטוחי המפתח (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, המלצות הסקר החיתומי ותנאי המיגון לעניין כיסויי פריצה וגניבה בקשר עם ביטוח העבודות הקבלניות);

4.2 להאריך את ביטוחי המפתח 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 המפתח 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 המפתח, שאינה פוטרת את המפתח ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. לקבלן לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי המפתח.

6. ביטוחי הרכוש של המפתח יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה, המפקח ו/או הבנק המלווה (ככל שישנו), למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

7. על המפתח האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי המפתח המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי העירייה מכל סכום שיגיע לקבלן על פי הסכם זה.

8. על המפתח לקיים את כל תנאי ביטוחי המפתח (לרבות המלצות הסקר החיתומי שייערך בקשר עם ביטוח העבודות וכן את תנאי המיגון לעניין כיסוי פריצה וגניבה), להאריך את פוליסות הביטוח שעל המפתח לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאת המפתח מהאתר או עד למועד תשלום חשבון סופי, ובמהלך כל תקופת התחזוקה, תיקונים ואחזקה על פי אחריות המפתח 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 המפתח, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות המפתח על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתקי ביטוחי המפתח לבין האמור בהסכם זה, על המפתח לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

10. ככל שלדעת המפתח קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי הקבע של המפתח או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על המפתח לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון המפתח. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעם העירייה המפקח ו/או הבנק המלווה (ככל שישנו), למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

11. על המפתח לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של המפתח.

12. במידה ויועסקו על ידי המפתח קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על המפתח 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 המפתח.

13. על המפתח והבאים מטעם המפתח 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 המפתח 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 המפתח יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.

14. המפתח פוטר במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, 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 המפתח), מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי המפתח או מטעם או מטעם המפתח (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 המפתח, 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 המפתח מן האחריות המוטלת על המפתח 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 העירייה והבאים מטעם העירייה 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 שבגינו שולמו ובכפוף להוראות הסכם מול הבנק המלווה (ככל שישנו).

17. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי המפתח במועדם, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:

17.1 לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה לקבלן התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת המפתח, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.

17.2 כל הוצאות העירייה על פי האמור בפסקה 17.1 לעיל יחולו על המפתח.

17.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות המפתח המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כשלהי.

18. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על המפתח חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.

19. בכל מקרה במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי המפתח טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על המפתח להמציא אישור ממבטחת המפתח על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף 1 לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי לקבלן.

20. לדרישת העירייה, על המפתח לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי המפתח כאמור בסעיף 1, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח 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 העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.

נספח 6א'

נספח 6א - אישור עריכת ביטוחי המפתח

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

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 מיטיב 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 * נא עדכנו שם + מס' ח.פ	יש להשלים	☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר: המזמין- עירייה
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

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					למקרה	ולתקופה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):					40,000,000			₪	**308** - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים					10,000,000			₪	**309** - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור
רכוש בהעברה					2,000,000			₪	**313** -כיסוי בגין נזקי טבע -
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח			₪	**314** - כיסוי בגין פריצה ושוד **316** - כיסוי רעידת אדמה

אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה									תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
הוצאות תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים						10% מסכום הביטוח מינימום 2,000,000		₪	**318** - מבוטח נוסף-מבקש האישור **328** - ראשוניות **334** - תקופת תחזוקה (24 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות **338** - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש **345** -הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות **324** (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור) **331** – שעבוד
ציוד קל, מתקנים, מבני עזר ותכולתם, תבניות ופיגומים						2,000,000		₪	
נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים						2,000,000		₪	
הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים						10% מהיקף העבודות		₪	
הוצאות הכנת תביעה						1,000,000		₪	
נזק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)						2,000,000		₪	
הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות						10% מהיקף העבודות		₪	
רעידת אדמה ונזקי טבע						כלול		₪	
פריצה/גניבה						כלול		₪	
צד ג'								₪	**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 ושביתות **344** – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה **349** - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'
רעד והחלשת משען						4,000,000		₪	
נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים						4,000,000		₪	
חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח						2,000,000		₪	
חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה						מלוא סכום הביטוח		₪	
החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל						מלוא סכום הביטוח		₪	
הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו- ג')						1,000,000		₪	

אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה										תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
אחריות מעבידים							40,000,000 לתובע, למקרה ולתקופה		₪	**309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **318**- מבוטח נוסף- מבקש האישור **328** ראשוניות) **344** - הרחבת הכיסוי לעבודות בגובה
חבות המוצר							8,000,000		₪	**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 שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו
אחריות מקצועית							4,000,000		₪	**302** אחריות צולבת **304**- הרחב שיפוי **309** – ויותר על תחלוף **321** - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח **327** – עיכוב ושיהוי **328** – ראשוניות **325** – מרמה ואי יושר עובדים **332** – תקופת גילוי (6 חודשים)
רכוש / צמ"ה									₪	**309** – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **328** – ראשוניות

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 :

<u>זכויות המזמין / העירייה בפוליסת ההקמה - תוספת לפוליסת ביטוח עבודות ההקמה</u>

<u>שמספרה: _____</u> .

הפניות בתוספת זו לסעיפים ופרקים יתייחסו לסעיפים ופרקים בתוספת זו אלא אם ההקשר מחייב אחרת.

1. הגדרות:

"**המבטח**" – חברה לביטוח בע"מ;

"**הקבלן/ המפתח**" – _____;

"**המזמין**" – העירייה ו/או חברות אם, חברות בנות, חברות קשורות;

"**מבוטחים**" – המזמין, הקבלן, קבלני וקבלני משנה _____ וגופים נוספים כמפורט ברשימה של פוליסה זו;

"**הפוליסה**" – פוליסה לביטוח עבודות הפרויקט שמספרה _____ לרבות כל תוספת לה.

"**הפרויקט**" – _____.

2. התנאות מיוחדות:

2.1 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.

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

2.3 התנאות כלליות- ביטוח עבודות קבלניות:

2.3.1 הפוליסה 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.

2.3.2 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.

2.3.3 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.

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

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

2.3.6 אנו מאשרים כי אי קיום בתום לב של החובות המוטלות על המבוטח לא ייפגע בזכויות המזמין לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.

2.3.7 נוסח הפוליסות (למעט אחריות מקצועית) הינו בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל. חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, יבוטל.

2.3.8 מובהר כי המזמין וכן נושאי המשרה, הדירקטורים, העובדים ושלוחים של הנזכרים לעיל (בין אם הם מבוטחים על פי תנאי פוליסה זו או לא) אינם נוטלים על עצמם כל התחייבות כלפי המבטח על פי פוליסת הביטוח או בקשר אליה, ובכל מקרה לא יהיו אחראים לתשלום כל פרמיית ביטוח, השתתפות עצמית או לביצוע כל חובה אחרת כלפי המבטח למעט במקרה בו הפוליסה עוברת לבעלות המזמין/ גופי המימון.

2.3.9 המבטח יהיה זכאי לקזז פרמיות שלא שולמו מתגמולי הביטוח, אולם הזכות לקזז כאמור תחול בקשר לפרמיות המגיעות למבטח בקשר עם פוליסה זו בלבד.

_____ _____

חתימה + חותמת תאריך

חלק ג' של המכרז

חוזה שירותי הבנייה

<u>חוזה שירותי בניה</u>

שנחתם בתל אביב יפו ביום _____לחודש _____ שנת 2026

ב י ן

עיריית תל-אביב יפו ("**העירייה**")

שכתובתה לצורך חוזה זה:

אבן גבירול 69, תל-אביב יפו 64162

<u>מצד אחד</u>;

ל ב י ן

_____ **מ.ח.** _____ ("**המפתח**")

שכתובתו לצורך חוזה זה:

_____

<u>מצד שני</u>;

הואיל והעירייה הינה הבעלים במגרש 101 הכולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו- 101D לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 0469478-507) (להלן: "**המגרש**" או "**מגרש 101**" ו- "**התוכנית**");

והואיל והמפתח הוכרז כזוכה במכרז מספר 144/2026 שפורסם על ידי העירייה (להלן: "**המכרז**") ובהמשך לכך, ביום _____ נחתם בינו לבין העירייה חוזה פיתוח (להלן: "**חוזה הפיתוח**").

והואיל וכחלק מתנאי המכרז ובמסגרת חוזה הפיתוח התחייב המפתח, בין היתר, לתכנן ולהקים את שטחי העירייה (כהגדרתם להלן) ולרשום אותם בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזה הפיתוח, חוזה החכירה וחוזה זה להלן;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את התחייבויות המפתח בקשר עם התכנון וההקמה של שטחי העירייה;

<u>לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן</u>:

1. **<u>כללי</u>**

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 המפתח במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

1.4 לצורך חוזה זה, בכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

1.5 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

1.6 **חוזה זה נועד להוסיף ולהשלים את האמור בחוזה הפיתוח, ויראו את כל האמור בחוזה הפיתוח כחלק בלתי נפרד מהוראות חוזה זה.**

1.7 במקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז, לרבות חוזה הפיתוח, אזי הוראות חוזה זה תגברנה; אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה זה, שנחתם בכתב על ידי כל הצדדים לחוזה.

1.8 **<u>הגדרות</u>**

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

1.8.1 "**דיור בהישג יד**" או "**דב"י**" - כהגדרתו בסעיף 1.9 לתוכנית;

1.8.2 "**דיור עירוני**" - כהגדרתו בסעיף 1.9 לתוכנית;

1.8.3 "**דין**"- 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;

1.8.4 "**האתר**" - כל השטחים בהם תבוצענה העבודות להקמת הפרויקט על ידי המפתח בהתאם להוראות התב"ע.

1.8.5 "**הבניין**" - מבנה/מבנים בשטח בנוי בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותן ניתן לנצל במגרש על פי התב"ע, אשר יוקם על ידי המפתח על המגרש;

1.8.6 "**הועדה המקומית**"- הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו;

1.8.7 "**החלקות**" - חלקות 57 ו- 71 בגוש 7096 הכלולות בחלקן בתחום המגרש;

1.8.8 "**החניון**" - כל מקומות החניה שיבנו בתחום המגרש בהתאם להוראות התב"ע, הוראות חוזה הפיתוח וחוזה זה על נספחיהם;

1.8.9 "**המגרש**" או "**מגרש 101**" - מגרש הכולל את תא שטח 101A בייעוד מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, וכן את תאי שטח 101B, 101C ו- 101D בייעוד שטח פרטי פתוח לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) בשטח של כ- 5,488 מ"ר בפינת הרחובות יצחק שדה בדרום ויגאל אלון במזרח בתל-אביב יפו, שכולל חלקים מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096;

1.8.10 "**המוחכר**" - כל שטחי הבניין אשר יוקם על ידי המפתח על המגרש, אך למעט שטחי העירייה (לרבות שטחים שיוצמדו אליהם וחלקיהם היחסיים ברכוש המשותף) שהזכויות בהם יוותרו בידי העירייה;

1.8.11 "**המועד הקובע**" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, דהיינו _____;

1.8.12 "**המכרז**" - מכרז פומבי מס' 144/2026 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;

1.8.13 "**המנהל**"- מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו;

1.8.14 "**המפקח**" - המפקח שימונה מטעם המפתח ויפעל באמצעותו.

1.8.15 "**המפרט הטכני**" – המפרט הטכני ביחס לשטחי העירייה, המצ"ב **<u>כנספח 1</u>**;

1.8.16 "**העבודות**" או "**הפרויקט**" - תכנון והקמת הבניין על ידי הזוכה, לרבות הקמת שטחי העירייה ומסירתם לידי העירייה, עד וכולל רישום הבניין כבית משותף, רישום העירייה כבעלים בשטחי העירייה ורישום המפתח כחוכר במוחכר; והכל על אחריותו ועל חשבונו של המפתח, בהתאם לתנאי המכרז, חוזה הפיתוח, חוזה זה וחוזה החכירה.

1.8.17 "**הפרוגרמה**" – הפרוגרמה של שטחי העירייה המצ"ב **<u>כנספח 2</u>**;

1.8.18 "**הפרשי הצמדה למדד**"- אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את מדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש;

1.8.19 "**התב"ע**" - כל תוכנית בניין עיר החלה על המגרש ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות התוכנית (כהגדרתה להלן);

1.8.20 "**התוכנית**" - תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) שאושרה למתן תוקף ביום 23.2.2025 (י.פ. 13209);

1.8.21 "**חוזה החכירה**"- חוזה החכירה שיחתם בין העירייה לבין המפתח בנוסח המצורף כחלק ד' למסמכי המכרז, בשינויים כפי שיידרשו בהתאם להוראות המכרז;

1.8.22 "**חוזה הפיתוח**"- חוזה הפיתוח שנחתם ביום _____ בין העירייה לבין המפתח בד בבד עם חתימת חוזה זה, בנוסח המצורף כחלק ג' למסמכי המכרז, בשינויים כפי שיידרשו בהתאם להוראות המכרז;

1.8.23 **"חניות העירייה"** – 17 מקומות חנייה תת-קרקעים, רציפים, תקניים, מסוימים וקבועים, אשר שיוצמדו לשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ועוד 12 מקומות חנייה תת-קרקעים, רציפים, תקניים, מסוימים וקבועים, שיוצמדו לדירות בייעוד דיור עירוני, ומיועדים לשרת את המשתמשים בהם.

1.8.24 **"מדד הבסיס"**- מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני המועד הקובע כהגדרתו במכרז, דהיינו המדד אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנה _____;

1.8.25 **"מדד חדש"**- המדד הידוע לפני ביצוע תשלום כלשהו על פי חוזה זה;

1.8.26 **"צוות ליווי ובקרה"** – צוות שימונה על ידי המנהל לצורך ליווי ובקרה של התכנון והבנייה של שטחי העירייה;

1.8.27 **"ריבית"** - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 6% בחישוב חודשי;

1.8.28 **"ריבית פיגורים"** - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 15% בחישוב חודשי;

1.8.29 **"שטחי העירייה"** – השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והשטחים בייעוד דיור עירוני, כהגדרתם בסעיף 1.9 לתוכנית, אשר יתוכננו, ייבנו ויימסרו לעירייה ויירשמו בבעלותה, על אחריותו ועל חשבונו של המפתח, לרבות חניות העירייה וכל שטח וזכות אחרת שיוצמדו לשטחי העירייה;

1.8.30 **"תכנית עיצוב אדריכלי"** - תוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת הנדרשת (בין היתר) בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתא/מק/4301.

1.8.31 **"תעודת גמר"** - כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תקנותיו;

1.8.32 **"תקופת הפיתוח"** – תקופה שתחילתה ביום חתימת חוזה זה וסיומה בחלוף 84 חודשים ממועד חתימת החוזה או תקופה שתחילתה ביום קבלתו של היתר בנייה לפרויקט וסיומה בחלוף 60 חודשים ממועד קבלת ההיתר, **לפי המוקדם מבין שתי החלופות**.

2. <u>ההתקשרות</u>

2.1 המפתח יתכנן ויבצע את העבודות על חשבונו והוצאותיו הבלעדיות, בהתאם להוראות חוזה זה, חוזה הפיתוח ויתר מסמכי המכרז, על כל נספחיהם. המפתח לא יהיה זכאי לקבל כל תשלום מאת העירייה בגין ביצוע העבודות.

2.2 לאחר סיום ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה וחוזה הפיתוח, המפתח ימסור את שטחי העירייה לחזקתה ושימושה הבלעדיים של העירייה, ללא כל תשלום מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא, ובלא זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות ו/או היטלים ו/או היטל השבחה ו/או כל תשלום חובה או חבות או מטלה אחרת שחלים עליו על פי כל דין ו/או חוזה.

2.3 המפתח ירשום את שטחי העירייה בלשכת רישום המקרקעין, כיחידות רישום נפרדות בבעלות העירייה בלבד, וזאת בהתאם להוראות חוזה הפיתוח וחוזה החכירה, ללא כל תמורה או תשלום מאת העירייה.

2.4 המפתח אינו רשאי להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה לאחר, אלא בהסכמת ובאישור גורמי העירייה הרלוונטיים מראש ובכתב, במסגרת וכחלק בלתי נפרד מהעברת זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח.

3. <u>הצהרות והתחייבויות המפתח</u>

מבלי לגרוע מכל הצהרות והתחייבות המפתח במסגרת חוזה הפיתוח, המהוות חלק בלתי נפרד מהסכם זה, המפתח מצהיר ומתחייב כדלקמן:

3.1 והמפתח מצהיר כי יש לו את הידע, הכישורים, המימון, כוח האדם, היכולת, הניסיון והמיומנות הדרושים לתכנון, רישוי וביצוע של עבודות הבנייה המתוכננות במגרש, לרבות בשטחי העירייה, בהתאם להוראות הקבועות בתוכנית ובהוראות חוזה הפיתוח וחוזה זה להלן.

3.2 המפתח בדק את המגרש ואת סביבת המגרש, לרבות את מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני. כן בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרש אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרש ואת אפשרויות התכנון, הרישוי והבניה עליו, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין. המפתח מצא, כי המגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלא ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למגרש ו/או לפרויקט והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, אי התאמה או פגם כלשהו.

3.3 המפתח בדק את המגרש מבחינת הגורמים והשיקולים הנוגעים לביצוע העבודות על פי חוזה זה, ובכלל זה את דרכי הגישה לאתר העבודות, טיב הקרקע, רשתות או מערכות החשמל, המים, התקשורת, הביוב, התיעול, הניקוז והתשתיות האחרות, בין שהן קיימות ובין שהן מתוכננות, בין שהן עיליות ובין שהן תת קרקעיות, ואשר יש להן, לדעת המפתח, רלוונטיות לביצוע העבודות הנדרשות בלוח הזמנים הנדרש ולביצוע יתר התחייבויות על פי חוזה הפיתוח וחוזה זה על נספחיהם, וכל דבר ועניין אחר המשפיעים, או העשויים להשפיע, על ביצוע העבודות, וכדאיותו הכלכלית לביצוע הפרויקט, על ידי המפתח, וכן על ביצוע יתר התחייבויות המפתח.

3.4 למפתח אין ולא תהיינה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי העירייה וגם לא כלפי צדדים שלישיים כלשהם, אם וככל שיתגלו זיהומים במגרש ו/או בסביבתו, וככל ויתגלה כל זיהום כאמור, יהא זה באחריות המפתח בלבד לדאוג לנקותו וכן לבצע כל פעולה למניעת זיהום עתידי, על חשבונו ואחריותו בלבד. לעניין זה מובהר, כי פעולות לניקוי ו/או מניעה של זיהום סביבתי ייעשו, במידת הצורך, על ידי המפתח, להנחת דעתם של המשרד להגנת הסביבה, רשות המים הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו וכל רשות רלוונטית אחרת ובהתאם להנחיותיהם ולהוראות כל דין.

3.5 ביצוען של העבודות כולל, בין היתר, את כל העבודות המפורטות בחוזה זה על נספחיו, וכן כל עבודה אחרת, גם אם לא פורטה במפורש, ואשר קשורה באופן ישיר או עקיף לביצוע העבודות על ידי המפתח.

3.6 המפתח מודע לכך שיתכן ובשטחי העבודות קיימים מי תהום, ובמקרה כאמור, ביצוע העבודות כולל, בין היתר, את העבודות הנדרשות להשפלתם, על חשבונו ואחריותו של המפתח, בלא שתינתן לו כל ארכה עקב הצורך בביצוען.

3.7 המפתח מכיר את מהותן, היקפן, עלותן וטיבן של העבודות, בדק את כל הנספחים המצורפים למכרז, לחוזה הפיתוח ולחוזה זה וכל מסמך שנכלל בו על דרך האזכור, וכי מצא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולצורכי חוזה זה.

3.8 המפתח ומי שיועסק על ידו, הינם ויהיו בכל הזמנים הרלוונטיים לביצוע העבודות, בעלי המיומנות והניסיון לביצוע העבודות במועד ובאיכות הנדרשים על פי הוראות חוזה זה, תוך עמידה מדויקת בכל תנאי חוזה זה ונספחיו.

3.9 המפתח ימנה מפקח מטעמו לפרויקט שיהיה בעל ניסיון וכישורים מתאימים לפרויקט מסוג הפרויקט שהמפתח מקים במגרש.

3.10 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת לחתימת המפתח על חוזה זה וביצוע מלוא התחייבויות מכוחו וחתימתו של המפתח על חוזה זה אושרה על ידי כל הגורמים המוסמכים שאישורם נדרש לצורך קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.

4. <u>התכנון וקבלת היתרי הבניה</u>

4.1 התכנון של הפרויקט, ובכלל זה התכנון של שטחי העירייה, וכל הדרוש לשם הכנתם ואישורם של תוכנית העיצוב האדריכלי והיתרי הבנייה, יבוצעו בהתאם להוראות הקבועות לעניין זה בחוזה הפיתוח, ובפרט בסעיף 12 לחוזה הפיתוח, ובנוסף לכך בהתאם להוראות סעיף 4 זה להלן.

4.2 המפתח יציג בפני המנהל את התכנון הרעיוני של הפרויקט, לרבות שטחי העירייה, בתוך 30 ימים ממועד חתימת חוזה זה. המנהל יעביר את הערותיו להצעת המפתח, והמפתח יטמיע את ההערות ויגיש לאישור המנהל את התכנון לאישורו החוזר, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההערות, וחוזר חלילה, עד לקבלת אישור המנהל.

4.3 עם קבלת אישור המנהל לתכנון העקרוני, כאמור בס"ק 4.2 לעיל, ובתוך לא יותר מאשר 4 חודשים ממועד חתימת חוזה זה, המפתח יגיש לאישור המנהל את הצעתו לתוכנית העיצוב האדריכלי, במסגרתה יוצגו גם המיקום והתכנון של שטחי העירייה, כפי שאושרו על ידי המנהל. תוכנית העיצוב האדריכלי תהיה תואמת את הוראות התב"ע ואת הוראות חוזה זה על נספחיו, לרבות המפרט הטכני והפרוגרמה. המנהל יעביר את הערותיו להצעת המפתח, אשר יטמיע את ההערות ויגיש את תכנית העיצוב האדריכלי לאישורו החוזר של המנהל, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההערות, וחוזר חלילה, עד לקבלת אישור המנהל.

4.4 המיקום והתכנון של שטחי העירייה במגרש ובבניין שיוקם על ידי המפתח במגרש, ובכלל זה בחירתן של 48 הדירות שיבנו עבור העירייה בייעוד של דיור עירוני והמיקום של חניות העירייה, ייקבעו על ידי המנהל, במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי של הפרויקט, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

4.5 לאחר אישור תוכנית העיצוב האדריכלי, ובתוך לא יותר מאשר 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה, יגיש המפתח לאישור המנהל את תוכניות הבנייה של הפרויקט וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הפרויקט, ובכלל זה בקשה להיתר בניה מלא (לא רק חפירה ודיפון) בהתאם להוראות חוזה (להלן: "**תוכניות הבנייה**"). תוכניות הבנייה יהיו תואמות את הוראות התב"ע, תוכנית העיצוב האדריכלי והוראות חוזה זה על נספחיו, לרבות המפרט הטכני והפרוגרמה. המנהל יעביר את הערותיו לתוכניות הבנייה שיוגשו לאישורו, המפתח יטמיע את הערות המנהל ויגיש אותן לאישורו החוזר של המנהל, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההערות, וחוזר חלילה, עד לקבלת אישור המנהל.

4.6 המפתח לא יגיש לאישור הוועדה המקומית או כל מוסד רלוונטי אחר תוכנית עיצוב אדריכלי ו/או בקשה להיתר בנייה, שאינן אלה אשר ביחס אליהן התקבל אישור של המנהל מראש ובכתב.

4.7 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי עריכת תוכנית העיצוב והבקשה להיתר בנייה יבוצעו על ידי המפתח בהתאם להוראות חוזה זה ולהוראות כל דין וכי אין במעורבות של המנהל או מי מטעמו בגיבוש ובאישור של התכנון הרעיוני לפרויקט, תוכנית העיצוב האדריכלי ותוכניות הבנייה, כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי הדין, ולא יהיה בו משום התחייבות לקבלת אישורן של רשויות התכנון המוסמכות או כדי לגרוע משיקול הדעת הנפרד והעצמאי של הוועדה המקומית ו/או כל גורם אחר ו/או כדי להבטיח שתוכניות שאושרו על ידי המנהל יקבלו גם את אישורה של הוועדה המקומית ו/או כל גורם מוסמך אחר, בעירייה ו/או בוועדה המקומית ו/או בכל מקום אחר.

4.8 העירייה והוועדה המקומית יהיו רשאיות לכלול בתיק מידע ו/או בהיתר הבנייה שיוצא לפרויקט הוראה, לפיה תנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה על פי חוזה הפיתוח וחוזה זה, לרבות השלמתם של שטחי העירייה לשביעות רצון העירייה ומסירתם לידי העירייה.

5. <u>ליווי ובקרה על ידי העירייה</u>

5.1 העירייה תמנה צוות ליווי ובקרה מטעמה ועל חשבונה, לצורך ליווי ובקרה אחר התכנון והביצוע של שטחי העירייה, ועל ביצוע כל יתר התחייבויות המפתח על פי חוזה זה ועל פי חוזה הפיתוח.

5.2 זהות צוות הליווי ובקרה תימסר למפתח בכתב על ידי העירייה. העירייה תהא רשאית להחליף את צוות הליווי ובקרה בכל עת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, והודעה על כך תימסר בכתב למפתח.

5.3 צוות הליווי והבקרה ו/או מי מטעמו יהיה רשאי להיכנס לאתר בכל עת, לצורך בדיקת ביצוע התחייבויות החברה על פי חוזה זה ועל פי חוזה הפיתוח.

5.4 צוות הליווי והבקרה יהיה מוסמך ליתן למפתח הוראות והערות ככל שיידרשו בהתאם לשיקול דעתו על מנת להבטיח את קיום התחייבויות המפתח לפי הוראות חוזה זה וחוזה הפיתוח, והמפתח יקיים את הוראות והערות הצוות כאמור.

5.5 המצאות צוות הליווי ובקרה באתר ביצוע העבודות ו/או מתן הוראות והערות על ידו, לא יפטרו את המפתח מאחריותו המלאה לקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה וחוזה הפיתוח ולקיום הוראות כל דין.

5.6 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, המפתח ימסור לצוות הליווי והבקרה ו/או לכל גורם אחר מטעם העירייה, כפי שיתבקש על ידי העירייה, עדכונים שוטפים, לכל הפחות אחת לרבעון, באשר להתקדמות העבודות וכן להציג כל נתון או מסמך נוסף אשר יתבקש ע"י המנהל הנוגע להתקדמות הפרויקט.

6. <u>העבודות</u>

6.1 המפתח יבצע את העבודות, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, בהתאם להוראות חוזה זה וחוזה הפיתוח, תכנית העיצוב האדריכלי והיתר הבנייה, כפי שאושרו על ידי המנהל ועל ידי כל רשות מוסמכת, והוראות כל דין. יודגש כי המפתח לא יהא זכאי לקבל כל תשלום מהעירייה ו/או מי מטעמה עבור התכנון והביצוע של העבודות.

6.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק 6.1 לעיל, המפתח מתחייב לבצע ולהשלים, על אחריותו ועל חשבונו, את בנייתם של שטחי העירייה, ולמסור אותם לעירייה כשהם בנויים בהתאם להוראות חוזה זה ולהוראות חוזה הפיתוח, לרבות המפרט והפרוגרמה, לשביעות רצונה המלאה, בהתאם לאבני הדרך ולוחות הזמנים המפורטים בסעיף 4 להלן ובסעיף 12 לחוזה הפיתוח, ולרשום בלשכת רישום המקרקעין את שטחי העירייה בבעלות העירייה בלבד, כיחידות רישום נפרדות.

6.3 העירייה תהיה רשאית להורות למפתח לבצע שינויים ו/או תוספות בשטחי העירייה, מעבר ו/או בשונה מהוראות הסכם זה; ובמקרה כאמור המפתח יהיה זכאי לקבל תמורה עבור ביצוע השינויים והתוספות, לפי התעריפים שייגבו על ידו בגין עבודות כאמור מרוכשי יחידות בפרויקט, בהפחתה של 25%.

7. <u>הוראות לעניין אופן ביצוע העבודות</u>

7.1 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מתחולתן הכוללת של הוראות חוזה הפיתוח על העבודות להקמת שטחי העירייה, מובהר בזאת כי הסעיפים המפורטים להלן מתוך חוזה הפיתוח יחולו גם על העבודות להקמת שטחי העירייה: סעיף 13 (גידור); סעיף 14 (בטיחות בביצוע העבודות להקמת הפרויקט); סעיף 15 (ציות להוראות החוק ורישיונות); סעיף 16 (כוח אדם); סעיף 17 (תנאי עבודה); סעיף 18 (מניעת פגיעה בציבור ומניעת הפרעות תנועה); סעיף 19 (דרכי גישה ארעיות); סעיף 20 (זהירות מפני פגיעות במתקנים); סעיף 21 (אמצעי הגנה להעברת משאות מיוחדים); סעיף 22 (העמסות זמניות בעבודות); סעיף 23 (עתיקות ואוצרות טבע); סעיף 24 (חובות דיווח); סעיף 25 (אחריות); סעיף 26 (פיצוי ושיפוי על ידי המפתח).

7.2 מבלי לגרוע מאחריותו המלאה של המפתח בכל הנוגע לבטיחות העבודות בפרויקט, הוא מתחייב לשתף פעולה עם העירייה וכל מי שימונה מטעמה (לרבות בקר בטיחות) בהתאם לנדרש ממנה כמזמין עבודה, ולקיים אחר הוראותיהם בהתאם לקבוע בתקנות בטיחות בעבודה (עבודה בנייה)(תיקון), תשפ"ו-2025 ו/או כל הוראת דין רלוונטית אחרת. מובהר, כי במקרה שהמפתח לא יקיים את מחויבויותיו בכל הנוגע לבטיחות בעבודה, לרבות במקרה שלא תוכן על ידו תוכנית בטיחות כמתחייב על פי התקנות האמורות, תהיה העירייה רשאית לעצור את ביצוע העבודות, וכל נזק והוצאה שייגרמו עקב כך יחולו על המפתח.

8. <u>השלמת ומסירת שטחי העירייה</u>

8.1 המפתח ישלים את העבודות, ובכלל זה את הקמת שטחי העירייה, בהתאם להוראות חוזה זה, חוזה הפיתוח ויתר מסמכי המכרז, ברמת גימור וביצוע גבוהה, וימסור את שטחי העירייה לעירייה, כשהם גמורים, מושלמים וראויים לשימוש על פי ייעודם, עד ולא יאוחר מתום תקופת הפיתוח. העירייה תקבל לחזקתה את שטחי העירייה כשהם ראויים לשימוש בהתאם לייעודם, כל מערכותיהם תקינות ופועלות ואין בהם ליקויים ו/או חוסרים ו/או אי התאמות, וכאשר הושלמה בנייתו של הרכוש המשותף בבניין כולו ואין בו ליקויים שמונעים שימוש סביר ומערכותיו תקינות ופועלות.

8.2 הושלם ביצוע העבודות להקמת שטחי העירייה בהתאם להוראות חוזה זה, חוזה הפיתוח ויתר מסמכי המכרז, באופן שהם מוכנים ומתאימים למסירתם לידי העירייה, יודיע על כך המפתח למנהל בכתב.

8.3 העירייה ו/או מי מטעמה יבדקו האם אכן הושלם הביצוע כאמור, ואם תנוח דעתה כי הביצוע אכן הושלם, אזי תינתן למפתח על ידי המנהל תעודת השלמה, בנוסח המצורף כדוגמא **בנספח 3** (להלן: "**תעודת השלמה**"). תנאים מצטברים למתן תעודת השלמה כאמור הינם: **(א)** כי העבודות להקמת שטחי העירייה הושלמו בהתאם להוראות חוזה זה, חוזה הפיתוח ויתר מסמכי המכרז, לשביעות רצון המנהל; **(ב)** התקבל אישור אכלוס לבניין; **(ג)** בוצעה מסירה של כל שטחי העירייה לעירייה; ו- **(ד)** נמסרה לעירייה ערבות הבדק.

8.4 לא הושלם ביצוע העבודות להקמת שטחי העירייה להנחת דעתה של העירייה, תמסור העירייה למפתח רשימה המפרטת את הליקויים ו/או אי ההתאמות שנמצאו (להלן: "**הליקויים**"). המפתח יתקן את הליקויים בתוך המועד שיקבע על ידי המנהל לתיקונם.

8.5 במקרה שבו יחלוק המפתח על הוראות המנהל לעניין קיומם ו/או תיקונם של ליקויים כאמור, ימנו הצדדים, בתוך 7 ימים מדרישת מי מהם, מהנדס מוסכם, על מנת שיכריע בכל מחלוקת שתובא להכרעתו והקשורה בליקויים ובתיקונם ("**המהנדס המכריע**"). אם הצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות המהנדס המכריע, תוך 7 ימים מיום דרישת מי מהם למינויו כאמור, תיקבע זהותו על ידי יו"ר ארגון האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל.

8.6 המהנדס המכריע יפעיל את סמכויותיו על פי חוזה זה, לפי בקשת כל אחד משני הצדדים וייתן החלטתו, כולל החלטות ביניים, בדחיפות וללא עיכובים, על מנת שלא יעוכבו ביצוע העבודות והמסירה של שטחי העירייה לעירייה.

8.7 המהנדס המכריע יפעל כמומחה, ולא כבורר, הכרעתו בעניינים שבסמכותו תחייב את הצדדים בלא אפשרות לערעור או תקיפה שיפוטית אחרת, ולא יחולו עליה דיני הבוררות. המהנדס המכריע יהיה רשאי לקבוע, מי מהצדדים יהיה חייב בשכר טרחתו בכל מחלוקת בה הכריע.

8.8 לא תיקן המפתח את הליקויים בהתאם להוראות העירייה, ובמקרה של מחלוקת, בהתאם להחלטת המהנדס המכריע, תהא העירייה רשאית לתקן את הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון. במקרה כאמור, תהיה העירייה זכאית לקבל מהמפתח את מלוא העלויות שנגרמו לה לצורך תיקון הליקויים בתוספת 10% כהוצאות תקורה, בין על דרך חילוט איזה מהערבויות הבנקאיות שימסרו לה על ידי המפתח ובין בכל דרך אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שהעירייה זכאית לו על פי החוזה ו/או על פי הדין.

8.9 ידוע למפתח, כי אחד התנאים לקבלת תעודת גמר ואישור אכלוס לפרויקט, הינו השלמת ביצוע העבודות להקמת כל שטחי העירייה ומסירת כל שטחי העירייה לעירייה בהתאם להוראות חוזה זה, חוזה הפיתוח ויתר מסמכי המכרז. ידוע למפתח והוא מסכים לכך, כי ככל שלא ישלים את ביצוע העבודות האלה וימסור לעירייה את כל שטחי העירייה כאמור, לא יהא זכאי לקבל תעודת גמר ואישור אכלוס לפרויקט או לכל חלקו הימנו וגם לא לקבל תעודת השלמה. זאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה בגין אי השלמת העבודות.

8.10 למפתח לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מי מטעמן במקרה שאכלוס הפרויקט על ידו ימנע או יעוכב בגין אי השלמה ו/או אי מסירה של כל ו/או חלק משטחי העירייה.

8.11 העירייה והוועדה המקומית יהיו רשאיות לכלול בהיתר הבנייה הוראה כאמור בס"ק 8.9 לעיל.

8.12 העירייה תהא רשאית, אך לא חייבת, להוציא תעודת השלמה חלקית (כלומר ביחס לחלק משטחי העירייה) ו/או לקבל את החזקה בשטחי העירייה בשלבים, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 8.9 לעיל.

8.13 עם מסירת שטחי העירייה לידי העירייה ייערך פרוטוקול מסירה ובו יצוינו בין היתר ליקויים ככל שיהיו קיימים בשטחי העירייה וברכוש המשותף, ויקבע לוח הזמנים לתיקונם, לפי קביעת העירייה.

8.14 העירייה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לקבל את החזקה בשטחי העירייה כולם או חלקם גם טרם שתוקנו כל הליקויים בהם, וזאת מבלי לגרוע מאחריותו של המפתח לתקן את הליקויים בלוח זמנים כפי שיקבע על ידי העירייה.

8.15 המפתח יהיה זכאי לדחות את מועד המסירה של שטחי העירייה, בלא שהדבר יחשב כהפרה ומבלי שיהיה בכך כדי לזכות את העירייה בסעד, רק בנסיבות המפורטות בסעיף 5א(ג) לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "**חוק המכר**").

8.16 במקרה של איחור במסירה של שטחי העירייה, תהיה העירייה זכאית לפיצויים מוסכמים בגין האיחור במסירה, כקבוע בסעיף 40 לחוזה הפיתוח.

9. <u>בדק, תיקונים ותחזוקה מונעת</u>

9.1 המפתח יהיה אחראי לתיקון של ליקויים ו/או אי התאמות שיתגלו בשטחי העירייה וברכוש המשותף, בהתאם לקבוע לעניין זה בחוק המכר ו/או כל תקנה שתותקן מכוחו. לעניין זה מובהר, כי תיקונים דחופים וכאלה הנדרשים על מנת לאפשר שימוש סביר בשטחי העירייה יבוצעו על ידי המפתח ללא דיחוי.

9.2 על אף האמור בס"ק 9.1 לעיל, ככל שבמפרט נקבעו הוראות או תקופות מחמירות יותר ביחס לאחריות המפתח מאשר אלה הקבועות בחוק המכר, יחולו ההוראות המחמירות יותר.

9.3 היה ולמערכת או פריט כלשהו תתקבל אחריות יצרן, אזי זו תועבר ותוסב לעירייה בד בבד עם תעודת ההשלמה; וזאת מבלי לגרוע באופן כלשהו מאחריות המפתח כלפי העירייה, לרבות ביחס לאותה מערכת או פריט.

9.4 מבלי לגרוע מאחריות המפתח לתיקון ליקויים ואי התאמות כאמור בסעיף זה לעיל, לקראת תום השנה הראשונה מיום קבלתה של תעודת ההשלמה, יערך סיור משותף של העירייה ושל המפתח בשטחי העירייה, במסגרתו ייבדקו כלל העבודות וכלל המערכות והפריטים בשטחי העירייה, וככל שימצאו בהם ליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים ו/או בלאי שאינו סביר, אלה יתוקנו על ידי המפתח ועל חשבונו באופן מידי.

9.5 בנוסף על אחריותו לתיקון של ליקויים ואי התאמות כאמור, המפתח יעניק על אחריותו ועל חשבונו שירותי תחזוקה מונעת כמתחייב על פי כל דין ו/או הוראות יצרן ו/או נוהג ביחס לכל שטחי העירייה, וזאת לתקופה של 36 חודשים ממועד קבלתה של תעודת ההשלמה.

9.6 בכל מקרה בו לא ביצע המפתח תיקון כלשהו, שהוא חייב בביצועו, בתוך המועד הקבוע בהסכם זה או בחוק המכר, למרות שהעירייה הודיעה למפתח בכתב על הליקוי, דרשה את תיקונו ונתנה למפתח שהות הולמת לביצוע העבודה, תהא העירייה רשאית לבצע את התיקון בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ועל המפתח יהיה להשיב לעירייה כל סכום שהוצא על ידה בקשר עם ביצוע התיקון כאמור, בתוספת תקורה בשיעור של 15%, מיד עם קבלת דרישתה.

10. <u>רישום שטחי העירייה על שם העירייה וזיקות ההנאה לטובת הציבור</u>

המפתח יירשום את הבניין שיוקם במגרש כבית משותף, יירשום את שטחי העירייה כיחידות רישום נפרדות בבעלות העירייה, יירשום את זיקות ההנאה במגרש ובפרויקט לטובת הציבור, וכן יעמיד את הערבויות הנדרשות לביצוע פעולות אלה, בהתאם לאמור בחוזה הפיתוח ובחוזה החכירה.

11. <u>תחזוקה ודמי ניהול של השטחים המשותפים</u>

בכל הנוגע בהשתתפות העירייה ו/או כל המחזיק מטעמה בשטחי העירייה בעלויות הניהול והתחזוקה של השטחים המשותפים בפרויקט, יחולו הוראות חוזה החכירה וחוזה דיור בהישג יד (חלק ה' לחוברת המכרז).

12. <u>ערבות לביצוע העבודות</u>

12.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות המפתח על פי הוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, לרבות ביצוע והשלמת העבודות להקמת שטחי העירייה במלואן ובמועדן, ומסירתם לעירייה, בהתאם להוראות חוזה זה, חוזה הפיתוח ויתר מסמכי המכרז, וכתנאי לקבלת ההרשאה לביצוע העבודות במגרש, ימציא המפתח לעירייה בתוך 14 ימים מיום קבלת אישור של רשות הרישוי לכך שניתן לקבל היתר בניה לפרויקט בכללותו (לא רק חפירה ודיפון) בכפוף לתשלום אגרות והיטלים, שתי ערבויות ביצוע אוטונומיות ("**ערבויות הביצוע**") בנוסח המצ"ב <u>**כנספח 4**</u>, כדלקמן:

12.1.1 ערבות ביצוע בסך של 48,000,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד להבטחת התחייבויות המפתח בקשר עם התכנון, ההקמה והמסירה של 48 הדירות בייעוד של דיור עירוני.

12.1.2 ערבות ביצוע בסך של 20,000,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד להבטחת התחייבויות המפתח בקשר עם התכנון, ההקמה והמסירה של השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

12.2 עם סיום עבודות השלד של הבניין יהיה המפתח רשאי להקטין את סכומה של כל אחת משתי ערבויות הביצוע ב- 50% (כלומר שסכומן הנומינלי יעמוד על 24,000,000 ₪ ו- 10,000,000 ₪).

12.3 כל אחת מערבויות הביצוע תהא בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה ביחס לשטחים הרלוונטיים והמצאת ערבות הבדק על ידי המפתח לעירייה.

12.4 אם וככל שהמפתח ימציא לעירייה ערבות ביצוע לתקופה קצרה יותר, אזי הוא יהיה אחראי להאריכה מפעם לפעם, כך שתהיה בתוקף עד קבלת תעודת ההשלמה והמצאת ערבות הבדק לעירייה, בתוך לא יותר מאשר 30 ימים ממועד פקיעתה; שאם לא כן תהיה העירייה רשאית לחלטה.

12.5 כל ההוצאות הקשורות במתן ערבויות הביצוע, בהארכת תוקפן, חידושן או חילוטן, יחולו על המפתח וישולמו על ידו.

12.6 אין במתן ערבויות הביצוע ו/או במימושן על ידי העירייה כדי לגרוע מחיובי המפתח כלפי העירייה על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין וגם לא כדי לגרוע מזכויות העירייה לכל סעד שהיא זכאית לו על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

12.7 העירייה תהא זכאית, אך לא חייבת, לגבות כל תשלום שיגיע לה מהמפתח על פי חוזה זה על ידי חילוט ערבויות הביצוע, כולן או חלקן.

12.8 במקרה של חילוט איזה מערבויות הביצוע, כולה או חלקה, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מהחילוט כנגד הסכומים המגיעים לה מהמפתח.

12.9 במקרה של חילוט איזה מערבויות הביצוע, כולה או חלקה, ימציא המפתח לעירייה באופן מידי ערבות ביצוע חדשה, בסכום, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה.

13. <u>ערבות לתקופת הבדק, האחריות והשירות</u>

13.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות המפתח על פי הוראות חוזה זה, לרבות ההתחייבות החלות עליו לפי סעיף 5א לחוק המכר, בכל הנוגע לתיקון של ליקויים ואי התאמות בשטחי העירייה, ימציא המפתח לעירייה במועד וכתנאי לקבלת תעודת ההשלמה, ערבות אוטונומית על סך של 5,000,000 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ("**ערבות הבדק**") בנוסח המצ"ב <u>**נספח 5**</u>.

13.2 ערבות הבדק תהיה בתוקף עד תום 36 חודשים מהמועד הנקוב בתעודת השלמה (להלן: "**תקופת ערבות הבדק**"). יחד עם זאת, ככל ויתגלה ליקוי בתוך תקופת ערבות הבדק, שתיקונו לא הושלם עד לתום תקופת ערבות הבדק, הרי שערבות הבדק תוארך על פי דרישת העירייה, עד לסיום התיקון להנחת דעתה של העירייה.

13.3 הוראות ס"ק 12.3 – 12.8 לעיל יחולו על ערבות הבדק בשינויים המחויבים.

14. <u>אגרות, היטלים, תשלומים ומיסים</u>

14.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור החוזה הפיתוח, המפתח יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח, היטלי הפיתוח ודמי ההקמה (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות ו/או כל תשתית אחרת) או כל היטל אחר שיחול במועד הוצאת ההיתר, לרבות בגין המגרש (הקרקע) עצמו, כפי שיידרשו לצורך או בקשר עם ביצוע העבודות לתכנון והקמת שטחי העירייה, לפי התעריפים שיחולו במועד שבו יידרש התשלום.

14.2 המפתח ינפיק לעירייה במועד מסירת ההרשאה חשבונית מס בגין שירותי הבנייה של שטחי העירייה, בסכום אשר יקבע בהסכמה בהתאם לערכם של שירותי הבנייה, כפי שיקבע בדו"ח אפס של המפתח ביחס לבנייה במגרש. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה לא תשלם למפתח את סכום המע"מ שיחול בגין שירותי הבנייה, והוא אשר יידרש לממן תשלום זה על חשבונו.

14.3 בנוסף לאמור לעיל, כל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם חוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות ורישום שטחי העירייה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, יחול וישולם על ידי המפתח בלבד.

14.4 אם וככל שהעירייה או מי מטעמה יידרשו לשלם מס או היטל או אגרה או כל תשלום חובה אחר שחל על המפתח לפי הוראות חוזה זה ו/או חוזה הפיתוח, אזי המפתח ישפה את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל סכום שהם ידרשו לשלם כאמור, בצרוף כל הוצאה, ריבית וקנס שיידרשו או ישולמו, מיד עם דרישתה הראשונה.

15. <u>ביטוח העבודות</u>

15.1 מבלי לגרוע מאחריות המפתח על פי חוזה זה או על פי כל דין, על המפתח לערוך בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל ביטוחים בהתאם למפורט בנספח הביטוח ובאישור הביטוח המצורפים לחוזה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומסומנים (בהתאמה) כ<u>**נספחים 6 ו-6א**</u>.

15.2 ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על המפתח להמציא לידי העירייה, לא יאוחר מ- 7 ימים ממועד החתימה על חוזה זה, ובכל מקרה לפני וכתנאי לתחילת ביצוע העבודות, את אישור הביטוח בנוסח המצורף כנספח 6א' כשהוא חתום בידי מבטחי המפתח.

16. **<u>הפרות, ביטול עקב הפרה ופיצויים מוסכמים</u>**

16.1 למפתח תינתן התראה, בת שלושים (30) ימים, מראש ובכתב, לתיקון הפרה יסודית וכל הפרה אחרת המזכה את העירייה בפיצויים מוסכמים לפי חוזה זה.

16.2 לעירייה תעמוד הזכות לבטל את החוזה בנסיבות ובתנאים האמורים בסעיף 41 לחוזה הפיתוח.

16.3 בגין הפרה יסודית של חוזה ו/או איחור במסירת שטחי העירייה ו/או איחור במסירת חניות העירייה, תהיה העירייה זכאית לפיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 40 לחוזה הפיתוח; וזאת מבלי לגרוע מיתר זכויות העירייה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין ומזכותה לפיצויים בהתאם לנזקים הריאליים שיגרמו לה עקב הפרת החוזה.

16.4 העירייה תהא רשאית, אך לא חייבת, לגבות את הפיצויים המוסכמים בגין איחור על דרך של חילוט איזה מהערבויות הבנקאיות שיועמדו לה על ידי המפתח ו/או על דרך של קיזוז מכל סכום שיגיע למפתח מהעירייה מכל סיבה שהיא.

16.5 הפיצויים המוסכמים כקבוע בסעיף 40 לחוזה הפיתוח משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי החוזה או לפי כל דין.

16.6 תשלום שלא ישולם על ידי המפתח לעירייה במועדו, יישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים, בחישוב שנתי, מיום שבו היה על המפתח לשלמו ועד למועד התשלום בפועל.

16.7 הפרת סעיפים 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14 ו- 15 לחוזה זה תחשב להפרה יסודית של החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
העירייה	**המפתח**

<u>אישור</u>

אני הח"מ עו"ד _____, המשמש כעורך הדין של המפתח, מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו_____ ת.ז. _____, החתומים על חוזה זה בשם המפתח, הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעם המפתח וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי המפתח להתקשר בחוזה זה.

_____

_____, עו"ד

נספח 1 לחוזה שירותי הבנייה

מפרט טכני

פרק א' – מפרט השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

המפרט המצורף מציג את ההוראות הכלליות של העירייה ביחס להקמה של מבנים ומוסדות ציבור, בסוגי שימושים שונים. הוראות אלו יישמו ביחס לשטחים בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור אשר ייבנו על ידי המפתח עבור העירייה במגרש, בהתאם לתכנון ולשימושים כפי שייקבעו על ידי העירייה, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

פרק ב' – מפרט הדירות בייעוד דיור עירוני

המפרט הטכני של יחידות הדיור בייעוד דיור עירוני יהיה זהה למפרט דירות המפתח הטיפוסיות בפרויקט, למעט דירות פנטהאוז ו/או מיני פנטהאוז ו/או דירות גן ו/או דירות לא סטנדרטיות מסוג אחר שיוקמו בפרויקט, ככל שיוקמו, וכן למעט שדרוגים שיבקשו רוכשי דירות המפתח ו/או שיפורים במפרט במסגרת מבצעי שיווק ו/או מכירות שיערוך המפתח; אך בכל מקרה, ביחס לכל פריט ופריט בדירה, ברמה שלא תפחת מרמתו של אותו פריט לפי המפרט המינימאלי שחל ביחס לדירות בייעוד של דירות בהישג יד (נספח 1 לחוזה הדב"י).

אגף מבני ציבור - מדריך הנחיות תכנון

עיריית תל אביב - יפו

הנחיות תכנון לשטחי ציבור

בפרויקטים יזמיים

מסמך זה הינו מסמך מנחה ועקרוני המגדיר הנחיות תכנון עבור שטח ציבורי בנוי בעיר תל אביב – יפו ומשמש כמדריך מנחה למתכננים והיועצים. ההנחיות המפורטות במסמך זה מצטרפות לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, התקנים הישראליים החלים, הוראות גופים סטטוטוריים, הנחיות העיריה, מפרטים מחייבים וכל דין.

בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבקובץ זה לבין דרישת כל דין, גוברות דרישות החוק. בהיעדר התייחסות בקובץ זה להיבט מהיבטי עבודתו, יפעל המתכנן / היועץ עפ"י אמות המידה הנהוגות בפרקטיקה הנוהגת ובכפוף לכל דין.

מסמך זה מהווה בסיס לתכנון ומגדיר את הסטנדרט המתארי עבור התכנון בלבד. סוגי החללים, פרוגרמת השטחים והנחיות התכנון אינן סופיות. עם קביעת השימוש הסופי, המסמכים וההנחיות יעודכנו בהתאמה.

בכל נושא רלוונטי יש לפנות תחילה להנחיות התכנון הכלליות בקובץ זה, ועבור מקרים ספציפיים, אשר אינם מקבלים מענה במדריך זה, תחייבנה הנחיות התכנון העירוניות במהדורתם העדכנית.

תינתן האפשרות לעיריה להחליף מסמך זה או להוסיף למסמך זה הנחיות מפורטות יותר, לרבות חומרי גמר, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע ובהתאם להנחיות ונהלים עירוניים המשתנים מעת לעת, או/וגם בשל אי רלוונטיות חומרי הגמר המופיעים עקב חדשנות והתפתחות טכנולוגית בענף הבניה.

המסמך מציג קשת רחבה של חומרי ואלמנטי גמר. העיריה בלבד רשאית לבחור את חומר הגמר מבין האפשרויות המוצגות במסמך זה, בשלב דיוני התגמירים. כמו כן, לאחר בחירת חומר הגמר יש לספק דוגמא לאתר הבנייה לאישור צוות הליווי והבקרה העירוני טרם ההתקנה.

מהדורה 1

נובמבר 2025

תוכן העניינים:

תוכן העניינים: 2

פרק א' – הנחיות גנריות לשטחי ציבור בפרויקטים יזמיים 4

1. מבוא 4
2. מטרת המסמך 4
3. הגדרות 5
4. הבינוי בכללותו 6
5. עקרונות תכנון כלליים 7
6. אדריכלות - מבנה 8
7. אדריכלות – פנים 8
8. חללים אופייניים 9
9. תגמירים 17
10. פיתוח שטח ואדריכלות נוף 45
11. חשמל, תאורה, תקשוב, מולטימדיה, תשתיות תקשורת וגילוי אש 46
12. מערכות מיזוג אוויר 53
13. מערכות אינסטלציה סניטרית וכיבוי אש במים 59
14. מעליות 73
15. אבטחה וביטחון 75
16. בטיחות כללי 79
17. מיגון 80
18. שימוש בגז 81
19. ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת 83
20. תנועה וחניה 87
21. אקוסטיקה 90
22. נגרות 99
23. מסגרות 99
24. אלומיניום 100
25. ריהוט וציוד 100
26. שילוט, מיתוג וניתוב 103
27. הגנת הסביבה 103
28. מערך הסעדה / מטבחים 104
29. בינוי תומך בריאות הציבור 106

30. הנחיות לתכנון בינוי תומך תפעול ותחזוקה 107

פרק ב'- מוספים 115

1. מוספים 115

פרק א' – הנחיות גנריות לשטחי ציבור בפרויקטים יזמיים

1. מבוא

מסמך זה מגדיר הנחיות תכנון גנריות להקמת שטחי ציבור בנויים בפרויקטים יזמיים, תוך התאמתן לתנאי המגרש, הפרויקט והשימוש במבנים.

הנחיות התכנון נגזרות ממדריך הנחיות התכנון של אגף מבני הציבור למבני הציבור המרכז את הנחיות התכנון בכלל דיסציפלינות הבניה בהתאמה לצרכי עיריית תל אביב - יפו.

2. מטרת המסמך

מטרת מסמך זה היא להגדיר הנחיות ולקבוע סטנדרטים להקמת שטחי ציבור בנויים בפרויקטים יזמיים בעיריית תל אביב - יפו.

2.1. כללי

2.1.1. מסמך זה יהיה חלק בלתי נפרד מהסכם ההקמה אשר ייחתם ע"י החברה ואגף הנכסים בעיריית תל אביב - יפו.

2.1.2. התכנון והביצוע יבוצעו ע"י החברה בהתאם לתוכנית התב"ע המאושרת, בהתאם למדיניות העירונית ועפ"י חוקי התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, התקנים הישראליים החלים, הוראות גופים סטטוטוריים, הנחיות עיריית תל אביב - יפו, מסמכי מדיניות, הנחיות מרחביות, חוזרי מנכ"ל משרד החינוך, מפרטים מחייבים, תקנות רישוי עסקים, הסכם ההקמה ובהתאם לכל דין.

2.1.3. כל העבודות תבוצענה בהתאם למוקדמות (פרק 00) ולפרקים שבמפרט הכללי הבינ-משרדי לעבודות בנין ("הספר הכחול"), התנאים הכלליים, המפרט הטכני המיוחד, תקנים ישראליים מחייבים ושאינם מחייבים (במהדורתם העדכנית, נכון למועד הרלוונטי לביצוע על ידי החברה/היזם), על כל חלקיהם השונים גם אם אינם רשומים בחוק.

2.1.4. יש לראות את המוקדמות, המפרט הכללי, המפרט הטכני המיוחד, התקנים הישראליים הנ"ל, כמשלימים זה את זה.

2.1.5. ככל ולא קיימת הנחייה תכנונית שונה במסמך זה, כל עבודות התכנון וההקמה של מבני הציבור תבוצענה בהתאם למפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות בניה ("הספר הכחול") בגרסתו העדכנית ביותר.

3. הגדרות

3.1. אפיון/פרוגרמת שטחים

מסמך המגדיר, בין היתר, דרישות, פירוט פונקציות, מפתחות לחישוב שטחים, מערכות, קשרים וזיקות פנימיים וחיצוניים ומכשור ייעודי של מבנה או של מתקן, המאפשר את תכנונו.

3.2. אפיון הנדסי

מסמך המגדיר, בין היתר, את התנאים הכלליים, את מדיניות המזמין, הוראות והנחיות התכנון הכלליות בכלל דיסציפלינות הבנייה, את הסטנדרטים ורמות הגימור הנדרשות, החלים על הפרויקט ההנדסי למבנה או מתקן, המאפשר תכנון מפורט שלו.

3.3. אפיון משלים

מסמך המתווסף לאפיון הכללי, ומוסיף תיאור דרישות מיוחדות, בין היתר: אפיון ביטחון, אפיון מערכות מתח נמוך מאוד, אפיון תקשורת/מחשבים וכדומה.

3.4. אפיון תפעולי

מסמך המתאר את תפיסת התפעול, תהליכי התפעול, הממשקים, טיפול בתקלות וניהול הרשאות כפי שיתקיימו בכלל במבנה ומערכותיו.

3.5. "דף כחול"

הנחיות להשלמה/עדכון המחייבות את המתכננים והיועצים כמפורט במפרט הבינ-משרדי לעבודות בנייה ("הספר הכחול").

3.6. ה"חברה"

"החברה היזמית" / "היזם" כהגדרתם בהסכם ההקמה.

3.7. צוות הליווי והבקרה

צוות אשר ימונה ע"י עיריית תל אביב – יפו (חברה עירונית או מי מטעמה), אשר יפקח על התאמת התכנון והביצוע לדרישות המנהל והפרוגרמה העירונית, כמפורט בהסכם ההקמה.

3.8. "המפרט הכללי" (ה"ספר הכחול")

המפרט הכללי לעבודות בנייה בהוצאת הועדה הבינ-משרדית לסטנדרטיזציה של מסמכי החוזה לבנייה ולמחשובם, נקרא גם ה"ספר הכחול".

3.9. שטח ציבורי בנוי

שטח המשמש לשימושים ציבוריים, לרבות לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים, בריאות, ספורט, משרדים, תפעול ותחזוקה, מקלט ומחסה

ציבורי, תחבורה ציבורית או חניון, וכן כל מבנה אחר של המדינה, של רשות שהוקמה על פי חוק, של רשות מקומית או של ועדה מקומית, המשמש כל אחת מאלה לצרכי מילוי תפקידיה. הגדרה זו משלימה את ההגדרה בהסכם ההקמה ואת הוראות התב"ע המאושרת.

3.10. פרשה טכנית

תיאור הנדסי שיוכן על ידי המתכננים והיועצים לשם תיאור המערכת שבאחריותם לתכנן.

4. הבינוי בכללותו

4.1. כללי

במסגרת הוראות התב"ע נדרשת החברה להקים שטח ציבורי בנוי במגרש סחיר, על בסיס הוראות העירייה המפורטות בהסכם להקמת שטח ציבורי בנוי, הנחתם בין עיריית ת"א -יפו, באמצעות אגף הנכסים, לבין החברה.

4.2. זכויות בניה/שימושים/ הוראות הבינוי

כמפורט בתב"ע המאושרת ומיושמות בהתאם למסמך "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" – עיריית תל אביב - יפו/ מינהל בינוי ותשתית / אגף מבני ציבור, המעודכן ולפי מסמכי "המתודולוגיה העירונית לשטחי ציבור בנויים בפרויקטים יזמיים" המצורפים למסמך זה.

4.3. הפרוגרמה לבינוי

4.3.1. השטח הציבורי הבנוי יתוכנן בהתאם לפרוגרמה עירונית מפורטת בעיריית תל אביב- יפו, העדכנית ביותר.

4.3.2. תכנון השטח הציבורי הבנוי יתייחס להנחיות הפרוגרמה, הנחיות מדריך זה, הנחיות דפי החדר הרלוונטיים והנחיות גורמי העירייה הרלוונטיים. הכל בהתאם להוראות התב"ע המאושרת, חוזרי מנכ"ל, אפיונים משלימים, הוראות כל דין וכדומה.

5. עקרונות תכנון כלליים

5.1. הוראות גנריות לתב"ע

5.1.1. הנחיות אלה מתבססות על מסמך "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" – עיריית תל אביב - יפו, מינהל בינוי ותשתית/ אגף מבני ציבור - מאי 2024 ומשלימות אותו.

5.2. "מבנה בתוך מבנה"

5.2.1. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי.

5.2.2. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחי ציבור בנויים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

5.2.3. המערכות והתשתיות של שטחי הציבור הבנויים תהיינה נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות המשרתות אותם.

5.2.4. יוקפד על שמירה על עקרונות הפרדת מערכות טכניות, תשתיות, כניסות ומערכי תנועה וחניה, של שטחי הציבור הבנויים, הכל כמפורט בהסכם ההקמה.

5.2.5. לא תותר חציית מערכות ומעבר תשתיות עבור השימושים הסחירים דרך שטחי הציבור הבנויים והפתוחים.

5.2.6. לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.

5.2.7. כל פתרון, כגון: תכנון הפלנום להפרדת תשתיות, אשר יאפשר גישה נפרדת לתפעול ותחזוקה למערכות השימושים הסחירים ולא דרך שטחי הציבור הבנויים, יוצג לאישור צוות הליווי והבקרה העירוני, בתוכנית הבקשה להיתר ובתוכניות המפורטות.

5.2.8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכדומה.

5.2.9. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר או/וגם גנרטורים או/וגם בריכות שחיה/נוי או/וגם חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

6. אדריכלות - מבנה

6.1. מקורות מידע

6.1.1. הוראות התב"ע המאושרת.

6.1.2. מסמכי "המתודולוגיה העירונית לניהול שטחי ציבור בנויים בפרויקטים יזמיים".

6.1.3. מסמך "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" – עיריית תל אביב - יפו/ מינהל בינוי ותשתית / אגף מבני ציבור, המעודכן במהדורתו האחרונה – הנחיות לפרק 4 - יעודים ושימושים סעיפים 1-17.

6.2. כללי

6.2.1. במבנה עצמאי חיפוי קירות חיצוניים בהתאם לסטנדרט העירוני, בתיאום עם אדריכל העיר וגורמי התחזוקה בעיריית תל אביב- יפו.

7. אדריכלות – פנים

7.1. כללי

7.1.1. ההחלטה לגבי תגמירים תהיה באישור אגף מבני ציבור, הלקוח העירוני, צוות הליווי והבקרה והאדריכל המלווה, ובהתאם לסטנדרט העירוני ובהתאם למסמכי "המתודולוגיה העירונית לשטחי ציבור בנויים בפרויקטים יזמיים". לפירוט תגמירים לדוגמא ר' בפרק תגמירים ובדפי החדר.

7.2. גובה קומה

7.2.1. ר' פירוט בדפי החדר הרלוונטיים.

7.2.2. ייקבע בהתאם לתב"ע המאושרת, גורמי העירייה, ולהנחיות גורמי העיריה הרלוונטיים בהתאם למסמכי "המתודולוגיה העירונית לשטחי ציבור בנויים בפרויקטים יזמיים".

7.3. עומק החלל

7.3.1. ר' פירוט בדפי החדר הרלוונטיים.

8. חללים אופייניים

8.1. כללי

8.1.1. למסמך זה מצורפים דפי חדר עבור חללים אופייניים המרכיבים את מבני הציבור בפרויקטים היזמיים.

8.1.2. ככל שלא קיימים דפי חדר ליעוד מסויים, יש לפנות לחללים המפורטים בפרק זה, וככל שלא קיימות הנחיות בפרק זה, יש לפנות לצוות הליווי והבקרה העירוני ולקבל הנחיותיו.

8.2. מבואת כניסה חיצונית למבנה

8.2.1. בכניסה למתחם יתוכנן אזור מקורה ומוצלל להגנה בפני גשם ושמש. עומק הגגון יהיה לפחות 1.5 מ׳ ורוחבו 0.5 מ׳ מכל צד של הפתח, כך שניתן יהיה לעמוד ולהתארגן לפני הכניסה.

8.2.2. רחבת הכניסה תכלול אזור מגונן, ריהוט גן וספסלי ישיבה/המתנה, מתקן שתיה ומתקן אשפה, חניית עגלות, מתקנים לחניית אופניים וכדומה, ככל שיידרש, הכל בתיאום עם אדריכל העיר.

8.2.3. הישיבה/ההמתנה יהיו מוצללים ומותאמים לשימוש הציבורי בבינוי הסמוך לשטח הציבורי.

8.3. ספריה עירונית

בהתאם למסמך הנחיות של מחלקת ספריות בעיריית תל אביב – יפו.

8.4. אודיטוריום

8.4.1. חלל גדול וגבוה (לפחות 5 מ׳ מעל מפלס במה).

8.4.2. במה רחבה בעומק כמפורט בפרוגרמה, מוגבהת 61 ס״מ מגובה הריצוף, או במה בגובה רצפת החלל. גישה נגישה לבמה.

8.4.3. הבמה תהיה במת עץ עם חיפוי עץ המאפשר עיגון תפאורות לבמה בעזרת מסמרים או ברגים.

8.4.4. המדרגות לבמה תהיינה קבועות ועם מאחז יד, שאינן מתקפלות. שטח המדרגות יהיה מובלעת בבמה, בחלק השמאלי שלה.

8.4.5. וילון הפרדה בין אזור הבמה לקהל.

8.4.6. וילון הפרדה לאזור אחורי הקלעים (מעבר של כ- 1.5 מ׳).

8.4.7. שני פתחי כניסה/יציאה לפחות.

8.4.8. תתוכנן כניסה אחת לבמה שלא דרך האולם שתאפשר הכנסת ציוד לבמה.

8.4.9. בבמה יותקנו ארבע תיבות חיבורים שקועות, ייעודיות לבמות. בהן יותקנו חיבורים למיקרופונים, מוניטורים MXאודיו, מוניטורים וידאו, חיבורים למחשב נייד, נקודות תקשורת ונקודות שקעי חשמל במה: זוג שקעים בכל קופסת חיבורים. בנוסף, על כל קיר צד-במה יותקן מקבץ עם שקע תלת פאזי וארבעה שקעים חד פאזיים.

8.4.10. מתקני במה

8.4.10.1. יותקנו מס׳ צוגים מעל הבמה, צוג קדמי באולם. כל הצוגים עם הזנות חשמל ופיקוד DMX עבור פנסי תאורת במה.

8.4.10.2. כל צוג יתוכנן לעומס מועיל 400 ק״ג.

8.4.10.3. בתכנון המרווחים בין הצוגים יהיו גם שתי נקודות עיגון אל הקורות הנושאות, עומס מועיל 500 ק״ג כל אחת מהן, למטרת התקנת מנועי שרשרת הנושאים מסך לדים. מטר אחד מקיר גב במה.

8.4.10.4. צוג פרונט לא יסתיר ליושבים בגלריה ולא ליושבים באולם.

8.4.10.5. ישולבו מתקנים לתאורת-צד, תאורת רחובות, בנוסף לתאורה מהצוגים.

8.4.10.6. תשולב מרפסת צוגים על הבמה, בצד הלא-שימושי שלה.

8.4.11. עמדת קונטרול.

8.4.12. חדר אמנים צמוד לבמה עם שתי כניסות – כניסה אחת אל האולם וכניסה שניה שלא דרך האולם.

8.4.13. מושבים טלסקופיים בחלל ללא שיפוע, מושבים קבועים בחלל משופע בהתאם לפרוגרמה המפורטת.

8.4.14. מערכות האולם תכלולנה: במה, מתקני במה (צוגים), קלעים, תאורת אולם, תאורת במה, חשמל, תקשורת, סאונד, כריזה תפעולית, קשר ניהול הצגה (אינטרקום אוזניות), וידיאו, שילוט אלקטרוני, מערכת שליטה, מערכת תמך בכבדי שמע, תנאים סביבתיים.

8.4.15. מערכות האולם תאפשרנה אירוח מופעים חיצוניים.

8.4.16. בנוסף לתיאטרון ולמופעים אורחים, ניתן יהיה להשתמש באולם גם למטרת כנסים וסמינרים.

8.4.17. עמדת בקרת סאונד ותאורה במרכז גב האולם, ככל שמתוכננת טריבונה קבועה. ככל שמתוכננת טריבונה מתקפלת, נדרשת עמדת סאונד נוספת על רצפת האולם, לרבות צוגים ותאורה עבור חלופת הטריבונה המתקפלת.

8.4.18. מחסן ציוד בהתאם לפרוגרמה.

8.4.19. טיפול אקוסטי בהתאם לאופי המופעים., וכמפורט בפרק האקוסטיקה.

8.4.20. יש לקבל הנחיות לתכנון מיוחד במה ותיאטרון, יועץ תאורה, יועץ מולטימדיה, בטיחות, אקוסטיקה וחשמל טרם תכנון.

8.4.21. כל האלמנטים הנלווים כגון: צוגים, כיסאות, ווילונות וכדומה, כלולים בעבודות הבינוי.

8.4.22. יש לתכנן חדרי אמנים לפי הנחיות היועצים.

8.4.23. אין לתכנן עמודים נושאים ומחיצות במרחב.

8.4.24. יש לכלול בצוות היועצים יועץ תיאטרון/במות.

8.5. חניון תת קרקעי

8.5.1. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

8.5.2. 100% מהחניות יכללו הכנה לטעינה חשמלית לרבות חיבור למונה חשמל נפרד.

8.5.3. לפירוט נוסף ר׳ פרק תנועה וחניה במסמך זה.

8.6. מבואת כניסה ראשית

8.6.1. עמדה לשומר/בודק בטחוני ככל שתידרש ע״י משטרת ישראל, תתוכנן באזור הכניסה הראשית. העמדה תהיה מצוידת בתשתית חשמל ותקשורת למחשב ובמידת הצורך גם למגנומטר. העמדה תהיה ממוזגת. הגישה לעמדה תתאפשר מחלל המבנה.

8.6.2. דלפק מזכירות ומשרד קבלה ישולבו בהתאם לפרוגרמה הייעודית למבנה הציבור.

8.6.3. במבני קהילה, מבואת הכניסה הראשית תמוקם בקומת הקרקע בלבד, נראות ונצפות לקהילה.

8.6.4. חלל המבואה יעוצבו ע״י מעצב פנים מטעם החברה, בהתאם לאפיון שיועבר בתכנון המפורט ע״י נציגי העירייה. ככל הנדרש, התכנון יכלול שימוש בתאורה

8.6.5. מבואת הכניסה הראשית תהיה מוארת באור טבעי, ככל הניתן, שיועצם בתאורה המשלבת גופי תאורה סמויים וחיצוניים.

8.6.6. במבואה ישולב חיפוי קירות/ ריהוט קבוע בעבודת אומן בעץ/גבס/אחר, ריצוף דקורטיבי (ריצוף מעוצב, פרקט וכדומה) וכן אדניות צמחייה קבועות לרבות מערכות השקיה מלאות.

8.7. מעליות

8.7.1. ראה פרק מעליות במסמך זה.

8.8. חדרי מדרגות

8.8.1. במבנה בן יותר מקומה אחת, ישולבו חדרי מדרגות, פתוחים או סגורים.

8.8.2. חדרי המדרגות ימוקמו במקום מרכזי, בולט ונגיש במבואה הציבורית, בקרבת המעליות הציבוריות.

8.8.3. גרמי המדרגות (הריצוף, החיפויים, התקרה, המעקות ומאחזי היד) יבוצעו בחומרי גמר בדומה לחומרי הגמר בשטח הציבורי ובנראות מזמינה (כנ״ל מעקות בגלריות/ חללים כפולים).

8.8.4. מספר חדרי המדרגות, מיקומם, אופיים, מידותיהם ותגמיריהם, יהיו כנדרש בהנחיות התכנון, על פי הוראות יועץ הבטיחות מטעם החברה, עפ״י הנחיות צוות הליווי והבקרה העירוני ועל פי כל דין.

בפרויקטים בהם יידרשו ע"י יועץ הבטיחות מהלכי מדרגות מחוזקים/סגורים, יש לשאוף למקם אותם בצמוד לפיר המעלית / השירותים / המרחב המוגן, כדי לאפשר גמישות לשינויים עתידיים ביתר המרחב.

8.9. שירותים תברואיים

8.9.1. מיקום

8.9.1.1. השירותים התברואיים יוצמדו לקירות חוץ, ככל הניתן, וייכללו חלונות המאפשרים אוורור טבעי נאות.

8.9.1.2. החלונות יכללו זיגוג שקוף למחצה (חלבי/ התזת חול/מדבקה), בפתיחת חלון מסוג קיפ עליון, ומוגבהים כדי לא לאפשר הצצה פנימה.

8.9.2. פירוט קבועות סניטריות

8.9.2.1. מספר האסלות, הכיורים וכדומה, בהתאם להל"ת, ת"י 1205.

8.9.2.2. במבני חינוך לא תשולבנה משתנות. במקומן תשולבנה קבועות סניטריות בהתאם להל"ת.

8.9.2.3. ככל הניתן יש להמנע מתכנון של משתנות ולתכנן במקומן תאי שירותים. תכנון משתנות יהיה באישור העיריה. במקומות בעלי אופי המקבל קהל רב תישקל האפשרות לשילוב משתנות.

8.9.2.4. בכל חדרי השירותים, חדר צוות, מטבחים, יותקנו משטחי עבודה משטחי עבודה (שיש) מגרניט או מ"אבן קיסר" ברוחב נטו של 60 ס"מ, בשילוב כיורי רחצה שקועים וברזי פרח למים קרים/חמים. עובי המשטח לא יפחת מ-20 מ"מ. קצוות חופשיים יעובדו בעיגול (90/180 מעלות). בחזית הקדמית יבוצע, סינור אנכי יורד מחומר זהה בגובה 20-30 ס"מ. בחזית האחורית ובגמלוני הצד יבוצע סינור אנכי עולה מחומר זהה בגובה 10 ס"מ או חיפוי קיר באריחי גרניט פורצלן עד גובה תקרת התותב.

8.9.2.5. כיור נטילת ידיים משולב במשטח העבודה. לפירוט נוסף ראה פרק תברואה/קבועות סניטריות להלן.

8.9.2.6. יותקנו מראה/ מראות מעל כיורי נטילת הידיים. המראות תהיינה מחוסמות ויוגשו לאישור גורמי הבטיחות בעירייה.

8.9.2.7. מיקום הכיורים יהיה בקרבת דלת הכניסה לחדר השירותים. מפלס הכיורים בהתאם לת"י 1205.

8.9.2.8. תא שירותים למבוגרים יכלול: אסלת ישיבה תלויה, כולל מיכל הדחה כפולה בלבד 3/6 ל', גלוי ומושב אסלה כפול ממין "כבד" מחומר חזק, חלק, בלתי סופג ורחיץ.

8.9.2.9. יותקנו אביזרים חוסכי מים "חסכמים" בכל הברזים.

8.9.3. רצפת חדר השירותים התברואיים

8.9.3.1. הרצפה בחדרי השירותים והרחצה תהיה אטומה למעבר מים וניתנת לניקוי בקלות. הרצפה תהיה בשיפוע של כ-1%, עם מחסום רצפה, לכיוון הניקוז.

8.9.3.2. השיפוע יהיה קווי ולמרכז חלל חדר השירותים, ולא לעבר הקירות (השיאים יהיו סמוך לקירות). מפלס רצפת השירותים יופרד ממפלס ריצוף המעבר בהנמכה קלה או בפס הפרדה. גוון הרצפה יהיה בהיר ובהתאם לבחירת האדריכל המלווה וצוות הליווי והבקרה העירוני מטעם עיריית תל אביב - יפו.

8.9.3.3. ברצפה יותקנו נקודות ניקוז לשטיפת רצפה. נקזי רצפה יהיו מסוג מחסום "4/"8 (עם סל רשת) מפליז.

8.9.4. בצמוד לכל אזור שירותים ישולב ארון עם מנעול לאחסון חומרים וכלי ניקוי- לפירוט נוסף ראה בפרק חללים אופייניים : חדר ניקיון.

8.9.5. בין האסלות יותקנו מחיצות בנויות או קלות אנטי-וונדליות מסוג "HPL בעובי 13 מ"מ, עמידות בשריטות, שחיקת מים ולחות, בהתאם להנחיות המותאמות ליעוד הפונקציות, בעלות קורה נסתרת, לרבות דלתות בגובה המחיצות. המחיצות הקלות בין תאי השירותים, יסתיימו בגובה 20 ס"מ מהרצפה על גבי רגליות, ויגיעו לגובה 2.1 מ' לפחות מהרצפה. ככל ויתוכננו מחיצות בנויות יהיו עד הרצפה ויחופו בקרמיקה בגובה מינימלי של 1.20 מ'. דלתות המחיצות יצוידו במגיני אצבעות מגומי משני צדי הדלתות עם מצמד מגנטי. דלתות השירותים יסתיימו בגובה 20 ס"מ מהרצפה. לכל דלת יתווסף מנגנון תפוס/פנוי. מגיני האצבעות יהיו באותו צבע של הרגליות, ומועדף הגוון השחור.

8.9.6. כל הפרזול, הרגליות והקשירות יהיו מקוריים של היצרן מפלסטיק בלבד. הפרזול יכלול מנעול פתוח סגור (תפוס/פנוי) כולל אפשרות פתיחת חירום חיצונית. כנף הדלתות תתוכנן בריחוק מהדופן, באזור הצירים למניעת ריסוק אצבעות כולל פס גומי רציף במפגש, למניעת הצצה. מצידן הפנימי של הדלתות, יותקן וו תליה כפול.

8.9.7. בכל תא שירותים/תא מלתחה, יותקנו 2 מתלים לתליית תיקים על כל דלת מצידה הפנימי.

8.9.8. יורכב מחסום רצפה 8/4 עם סל נירוסטה, בכל מערכת שירותים.

8.9.9. לפירוט נוסף לגבי הדוד החשמלי - ראה בפרק תברואה.

8.9.10. בחירת הפריטים/מוצרים תהיה בהתאם לשימוש שיקבע ובהתאם להנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני.

8.9.11. לפירוט נוסף לגבי אבזור שירותים - ראה בפרק ריהוט וציוד.

8.10. מטבחון

8.10.1. מטבחון באורך כ- 3 מ״א לפחות. משטח אבן קיסר. חיפוי קיר גרניט פורצלן.

8.10.2. כיור מטבח מחרס התקנה שטוחה מתאים לארון 60 ס״מ , מסופק עם ונטיל אמריקאי, ללא קדח לברז (התקנת הברז ע״ג המשטח).דגם קוראל 60 לבן מתוצרת ״חמת״ או ש״ע, או בפינת קפה, כיור מטבח מחרס התקנה שטוחה מתאים לארון 55 ס״מ , מסופק עם ונטיל אמריקאי, ללא קדח לברז (התקנת הברז ע״ג המשטח).דגם קוראל 50 לבן מתוצרת ״חמת״ או ש״ע, או או כיור מטבח נירוסטה מותאם לארון 50 ס״מ בהתקנה שטוחה. דגם Minor 779905 מתוצרת ״חמת״ או ש״ע, או כיור מטבח נירוסטה מותאם לארון 40 ס״מ בהתקנה שטוחה. דגם Elite 779925 מתוצרת ״חמת״ או ש״ע.

8.10.3. ברז מטבח ניצב, פיה ארוכה מסתובבת. דגם קליר מק״ט 305322 גוון נירוסטה מוברש F16S או בגוון אחר לבחירת האדריכל מתוצרת ״חמת״ או ש״ע.

8.10.4. ארונות מטבח

8.10.4.1. ארונות תחתונים ועליונים באורך כמפורט בתוכנית לרבות נישה לתנור משולב ומקרר וקלפה למיקרוגל.

8.10.4.2. חומר פנים הארון : סנדוויץ 18 מ״מ, EGGER או ש״ע גמר פורמאיקה לבחירת המזמין. גב דיקט 5 מ״מ.

8.10.4.3. חזיתות : סנדוויץ 22 מ״מ, גמר פורמאיקה.

8.10.4.4. שלד, דלתות וחזיתות מצופים פורמאיקה משני הצדדים.

8.10.4.5. ארונות עליונים ותחתונים כולל מגירות בטריקה שקטה מתוצרת BLUM בשליש מאורך המטבח, וידיות אינטגרליות, לרבות נישה למקרר, מדיח חצי אינטגרלי, תנור בילד אין ומיקרוגל בילט אין. כולל אי אכילה/הגשה.

8.10.4.6. פרזול וצירי נגרות BLUM או ש״ע. סוקל אלומיניום או סנדוויץ׳ בגמר לבחירת האדריכל. יותקנו שש מגירות לפחות.

8.10.4.7. מסילות המגירות מנירוסטה עם מנגנון Slow Motion לעצירה וסגירה הדרגתית של המגירה. כל הידיות לבחירת האדריכל- אינטגרלי / אלומיניום / רוכב וכדומה.

8.10.4.8. בכל הארונות והמגירות יותקנו מנעולים.

8.10.4.9. עפ״י דרישת הלקוח העירוני, בדפנות ארונות עם מדפים פנימיים, ייקדחו חורים (Pass 16 mm), כדי לאפשר מיקום מדפים בגבהים שונים. הארון יסופק עם תפסים מתאימים להנחת המדף.

8.10.4.10. משטח עבודה מ״אבן קיסר״ לרבות סינר יורד 3-4 ס״מ וסינר עולה 2 ס״מ או לכל גובה החיפוי עד ארונות עליונים של 60 ס״מ. כולל מס׳ כיורים לפי דרישה מחרס / נירוסטה

בהתקנה שטוחה, לרבות אי אכילה/הגשה ונישה לתנור משולב ומקרר וקלפה למיקרוגל.

8.10.4.11. חיפוי קיר אחורי גרניט פורצלן בגובה 60 ס״מ או ״אבן קיסר״.

8.11. חדר קרמיקה

8.11.1. רצפה: נקודת ניקוז מים ברצפה, אינה סופחת צבע, מונעת החלקה, עמידה לשימוש מאסיבי במים.

8.11.2. עמדת כיור בעלת שני כיורי נירוסטה גדולים, רחבים ועמוקים, המונעים ספיחת חומרים.

8.11.3. משטח כיור מנירוסטה אשר אינה סופחת חומרים

8.11.4. ללא ארון כיור. מתחת לכיור יתוכנן מקום להצבת מתקן קליטת חומר על גלגלים.

8.11.5. ליד הכיור או מתחתיו ישולב פח שחור גדול על גלגלים שיוכל להחליק בעל משקל כבד (עד 300 ק״ג).

8.11.6. מעל הכיור: מתלה ייבוש עמיד וחזק.

8.11.7. חיפוי קיר: קרמי להגנה בפני התזות חומרים.

8.11.8. חשמל: ליד כל זוג אבניים ישולבו שניים- שלושה שקעים תלת פאזיים, שקע גם עבור פאן. בנוסף: נקודות חשמל עבור רמקול, מחשב, מטענים.

8.11.9. דלת: עם מגיני אצבעות.

8.11.10. צבע חדר: עמיד, שאינו סופח, קל לניקוי, רחיץ.

8.11.11. מיזוג אוויר: בהתאם להגדרת יועץ לפי כמות המשתמשים בחדר, כאשר פועלים בו תנורים.

8.11.12. מידוף להצבת עבודות: כ-12 מ׳ אורך כולל לפחות, של מדפים להצבת עבודות בחדר.

8.11.13. שרפרפים: מקום לשרפרפי עבודה צמודים לאבניים.

8.11.14. אבניים: בכמות לפי הנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני ובהתאם לשטח החדר. יש לקבל מידות למרחב הנקי הנדרש סביב כל אבניים מצוות הליווי והבקרה העירוני.

8.11.15. מדפי ייבוש: מאחוריי האבניים, בשתי קומות, עומק נטו 40 ס״מ.

8.11.16. מידוף לציוד: ארונות ברזל כבדים לאורך כל קירות החדר, בגובה כ-7 ס״מ מהרצפה לניקוי, עד התקרה, בעומק 40 ס״מ נטו, 30 ס״מ גובה בין מדף למדף. ישולבו מדפים נוספים להנחת חבילות החומר באורך כולל של כ-4 מ׳ בגובה 50 ס״מ מעל פני הרצפה.

8.11.17. תנור קרמי: בהתאם להנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני. מיקום התנור, בהתאם להנחיית יועץ בטיחות.

8.11.18. אוורור החדר: בהתאם להנחיית יועץ בטיחות. בנוסף, ישולב מאוורר תעשייתי תלוי מהתקרה.

8.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה

8.12.1. בהתאם להנחיות אגף התברואה.

8.12.2. חדר אצירת/פינוי אשפה יתוכנן בנפרד עבור מבנה הציבור. מיקומו וגודלו יתואם עם אגף התברואה וצוות הליווי והבקרה העירוני.

9. תגמירים

9.1. כללי

9.1.1. התגמירים יהיו סוג א', ללא פגמים, ומתאימים מכל בחינה ליישום במבני ציבור.

9.1.2. התגמירים יהיו נעימים למראה ולמגע, בלתי פוצעים/ שורטים, מונעי החלקה לפי התקן הרלוונטי, בלתי בוהקים, ובלתי מסנוורים.

9.1.3. התגמירים יהיו עמידים בנגיפות, בכוחות רוח, בשחיקה, בשריטות ובפגיעות סבירות מכוונות.

9.1.4. כל התגמירים טעונים אישור צוות הליווי והבקרה.

9.2. דלתות וחלונות

9.2.1. הפונקציות יתוכננו באזור עם חלונות ותאורה טבעית כמפורט בפרוגרמה.

9.2.2. הפתחים אל החוץ ייכללו פתרונות הצללה. כמו כן, ייכללו פתרונות החשכה לפי דרישה.

9.2.3. החלונות יבנו לפי תקן 1068 בהתאמה למוסדות חינוך.

9.2.4. במוסדות חינוך וקהילה בקומות עליונות (מעל הקרקע), גובה סף חלון לפתיחה יתוכנן ל- 150 ס"מ לפחות. יש לשלב חלק קבוע בחלון בגובה המותאם ליעוד החלל (90-80 ס"מ).

9.2.5. חלונות בחללי מבני קהילה יהיו במידות ובגבהים, כמפורט בדפי החדר.

9.2.6. בדלתות יותקנו מגיני אצבעות, תפס דלת ומאט דלת (עדיפות לדלתות אלפא).

9.2.7. דלת כניסה ראשית – אוטומטית קורסת החוצה (בהתאם לדגם מאושר ע"י מח' ביטחון).

9.2.8. כל הדלתות יסופקו עם מזוזה תיקנית מאלומיניום טבעי כולל קלף.

9.2.9. דלתות שירותים בהתאמה למוסדות חינוך.

9.2.10. מדרך כניסה מוטבע.

9.2.11. הנחתה אקוסטית כמפורט בפרק האקוסטיקה.

9.2.12. פירוט דרישות נוסף - ראה בדפי החדר.

9.3. תגמירי פתחים

9.3.1. דלתות

9.3.1.1. סוג הדלתות לבחירת צוות הליווי והבקרה של העירייה.

9.3.1.2. דלת משרד כנף זכוכית 35 dB במסגרת דקה מדגם slim frame glass door תוצרת MAARS הולנד או ש"ע: כנף זכוכית מחוסמת בעובי 10 מ"מ ממוסגרת 17 מ"מ בפתיחה רגילה, במידה 95 ס"מ 80 (ס"מ נטו מעבר) ובגובה מלא של המחיצה. משקוף היקפי בעובי 82 מ"מ, הכולל אטמי ניאופרן עבים לבידוד אקוסטי מירבי ופרזול איכותי

סטנדרטי של היצרן כגון 3 צירי מסב מתכוננים / ידיות / מנעול / צילינדר / מעצור דלת העשויים נירוסטה. פרופיל אלומיניום בגמר מתכת צבועה באבקה בעובי 80 מיקרון, צבעים עפ"י קטלוג RALמסטנדרט היצרן, 22 גוונים. כולל מסגרת כנף + פרזול בגוון המחיצה. כולל אטם אקוסטי תחתון.

9.3.1.3. בחדרים מיוחדים תפורטנה דרישות ייחודיות אשר תאושרנה יחד עם יועץ האקוסטיקה, כדוגמת: חדרי מוסיקה, מחול, חדרי טיפול וכדומה.

9.3.1.4. דלת משרד מאלומיניום וזכוכית במחיצה מודולארית – מתוצרת יצרן המחיצה בזיגוג כפול, כולל אטם אקוסטי תחתון, מתוצרת לדוגמא: FTC / Glass Framed Door / MAARS / METALINE / MYDESK או של עמית מערכות או ש"ע תוך עמידה בדרישות ותקני אקוסטיקה.

9.3.1.5. דלת משרד מאלומיניום וזכוכית במחיצה מודולארית – מתוצרת יצרן המחיצה בזיגוג בודד, כולל אטם אקוסטי תחתון, מתוצרת לדוגמא: FTC / Slim Frame Glass Door / MAARS / METALINE / MYDESK או של עמית מערכות או ש"ע תוך עמידה בדרישות ותקני אקוסטיקה.

9.3.1.6. דלתות חדרי ישיבות / כניסות / מעברים - דלת כנף זכוכית GLASS FRAMED DOOR ממוסגרת מדגם 35 dB תוצרת MAARS הולנד או ש"ע: כנף זכוכית מחוסמת 8 מ"מ שקופה ממוסגרת, במידה 97 ס"מ (נטו מעבר 80 ס"מ) ובגובה מלא של המחיצה, כולל משקוף היקפי בעובי 82 מ"מ, הכולל אטמי ניאופרן עבים לבידוד אקוסטי מירבי ופרזול איכותי סטנדרטי של היצרן, כגון: 3 צירי מסב מתכוננים / ידיות / מנעול / צילינדר / מעצור דלת העשויים נירוסטה. פרופיל אלומיניום בגמר מתכת צבועה באבקה בעובי 80 מיקרון, צבעים עפ"י קטלוג RAL מסטנדרט היצרן, 22 גוונים. כולל אטם אקוסטי תחתון לחדרי ישיבות.

9.3.1.7. דלת נגרות עץ בגמר אפוקסי - לא תבוצע במוסדות חינוך.

9.3.1.8. דלת עץ

- דלת דוגמת "דלתות שהרבני" או ש"ע עם מילוי 100% פוליאוריטן מוקצף, או דלת עץ מלאה פלקסבורד, עם מסגרת מפרופיל עץ גושני, לרבות מחזיר שמן הידראולי מתאים למשקל הדלת, סף אקטיבי (גליוטינה), מעטפת הדלת פורמאיקה בעובי 2.5 מ"מ על כל משטח הכנף

משני הצדדים, עם קנט אלון בעובי מינימלי 30 מ״מ חשוף, אשר יבלוט מהפורמאיקה **10** מ״מ בשלושה כיוונים ונתק היקפי במפגש עם הפורמאיקה, מנעול צילינדר ידיות מתכת ואטם היקפי.

- משקוף פח בעובי 2 מ״מ מגולבן, צבוע בתנור, עם אטם גומי בגוון המשקוף. 3 צירי ספר שקועים בכנף ופרופיל מפגש עם טיח בצורת **U** משני הצדדים של ״שהרבני״ או ש״ע, עם צוהר עגול במקום שיידרש.
- דלתות לחדרים רטובים, יכללו חלק תחתון עמיד למים.
- במבני חינוך וקהילה - דלת עץ חד כנפית בטיחותית בהתאם לתקן 6185 למוסדות חינוך, בעלת אטם היקפי ואביזרי בטיחות מובנים הכוללים: פרופיל מובנה המונע אפשרות כניסת אצבעות לצירים משני צידי הדלת, מנגנון ריסון מתכוונן פנימי להגבלת מהירות וטריקת הדלת, סף הגנה תחתון ומנגנון לחילוץ מפנים החדר. דוג׳ אלפא דלתא של חברת שהרבני או ש״ע. כולל תריס רפפות עץ בחלקה התחתון למעבר אויר הדלת כוללת התקנת ידיות נכים מהצד הפנימי.

9.3.1.9. דלתות אש במקומות כנדרש ע״י יועץ הבטיחות

- דלתות חסינות אש של ״רשפים״ דגם **1110** או ש״ע, כולל משקוף אינטגרלי וצוהר עגול ø40, או ש״ע. הכנף והמשקוף צבועים בתנור.
- הדלת על כל מכלוליה תעמוד בת״י **1212** במהדורתו העדכנית.
- בכל הדלתות במבני חינוך וקהילה יותקנו מנגנוני אלפא להגנה על האצבעות.
- יינתן מענה לבקרה לדלתות אלה בשגרה באמצעות מניעת כניסה מחדר המדרגות המוגן אל תוך הפרויקט ללא קוד או בקרה.

9.3.1.10. דלת רפפות פח

- משקוף- פח מגולוון מכופף 2 מ״מ, גמר צבע יסוד וגמר פוליאוריטני. כנף פח דו צדדי כולל שלבי רפפות 1.5 מ״מ.

9.3.1.11. דלת משולבת במחיצת שירותים

- מתוצרת יצרן המחיצה, סיבית דחוסה 30 מ״מ, ציפוי פורמייקה 0.9 מ״מ, מתוצרת לדוגמא: **Schafer / SVF30 ALTUS** או ש״ע.

9.3.1.12. דלת הדף מוסדית במרחב מוגן מפלדה בגמר שמן.

9.3.1.13. דלת בין מבואת מעליות לקומות משרדים

- עמידות לאש לפי דרישות בתוכנית הבטיחות - דלת אלומיניום וזכוכית עמידה לאש, מתוצרת **JANSEN** או ש״ע.

9.3.1.14. דלתות מוסדות חינוך כמפורט בדפי החדר.

9.3.2. חלונות

9.3.2.1. במוסדות חינוך - כמפורט בדפי החדר.

9.3.3. גמר/ פרזול

9.3.3.1. לכל דלת, צילינדר ״ירדני״ או ש״ע עם מפתח מאסטר, רוזטה משותפת לידית ולמנעול, ידית אלבא - אלום לבחירת העירייה.

9.3.3.2. במקומות בהם לפי קביעת העירייה לא ניתן להתקין מנגנון אלפא, יותקן מגן אצבעות דגם ״שהרבני״, מעצור דלת על הרצפה מיציקת אלומיניום עם גומי מורכב עם בורג בצורה סמויה, מחזיר שמן עליון של ORMA או ש״ע. ידית בהלה עם מנגנון פנימי אינטגרלי לדלתות אש.

9.3.3.3. בדלת דו כנפית יותקן מחזיר שמן סינכרוני בין הכנפיים.

9.3.3.4. לכל קומה בנפרד תסופק מערכת רב מפתח, מסטר קי ובנוסף מסטר קי כללי לכל המתחם.

9.3.3.5. יש לבצע התקן לאחיזה של חלונות ההדף במצב פתוח, לקיר החיצוני.

9.3.4. מזוזות

9.3.4.1. מזוזות תקניות ודקורטיביות ממתכת בלתי מחלידה (לרבות קלף כשר) בכל הדלתות.

9.4. תגמירי רצפה פנימיים

9.4.1. תגמירי הרצפה יהיו מחומרים בעלי התנגדות גבוהה ביותר לשחיקה ועם גמר עליון הניתן לניקוי בקלות. מרקם התגמיר ימנע החלקה, ויותאם לסוג השימוש בחלל ויעודו.

9.4.2. מצע הריצוף יבוצע ע״י הנחת יריעות ״פלציב״ מטיפוס GA 25 בעובי 6 מ״מ או חומר ש״ע מאושר ע״י היועץ האקוסטי, למניעת קול הולם.

9.4.3. מרקם האריחים יתאים לדרישות תקן ישראלי ת״י 2279 לעמידות להחלקה במצב יבש ורטוב. חיתוך קצוות ישר Rectified, לא קצוות מעוגלים וללא קצוות מוטים.

9.4.4. הריצוף בחומר המוגדר גרניט פורצלן יבוצע באריחים מסוג אריח לא מזוגג UGL (UNGLAZED) או ריצוף גרניט פורצלן דמוי עץ Color body. מידות במידות 60/60 או 75/75 או 80/80 או 60/120 או 120/120 ס״מ - בהתאם להמשכיות החלל בו נמצאים. השיפולים/פנלים יהיו מסוג זהה של אריחי גרניט פורצלן, המיושמים בריצוף, בגובה 6 ס״מ לפחות. חיתוך האריחים והשיפולים יהיה בלייזר.

9.4.5. שיפולים/פנלים – תינתן עדיפות לפנלים שאינם שקועים בטיח/בגבס עם סרגלי ניתוק. לא יבוצעו פנלים מחומר פולימרי.

9.4.6. ריצוף גרניט פורצלן לשימוש מוגבר (Heavy Duty) - ריצוף באריחי גרניט פורצלן המיועדים לשימוש מאומץ במידות 30X30 ס״מ. אריח מסוג UGL (UNGLAZED). השיפולים/פנלים יהיו מסוג זהה של אריחי גרניט פורצלן, המיושמים בריצוף, בגובה 6 ס״מ לפחות. חיתוך האריחים והשיפולים יהיה בלייזר.

9.4.7. פרקט עץ אלון תלת שכבתי ליניארי ברמה גבוהה.

9.4.8. ריצוף מסוג SPC או LVT או PVC כדוגמת חב׳ GERFLOR או FORBO או ש״ע. חיפוי הרצפה יודבק ע״ג ריצוף סוג ב׳ עם רובה ושפכטל לאיטום הפוגות או רצפת בטון מפולסת/מדה מתפלסת. יש לבצע מדה בגובה 3 מ״מ, לרבות פנל פוליאוריטן מוקצף בגוון לבן.

9.4.9. רצפת PVC אנטי סטטית מודבקת ע״ג ריצוף סוג ב׳ או רצפת בטון מפולסת.

9.4.10. בכניסה לחדרים רטובים, במעבר בין ריצופים שונים ו/או שינוי כיוון הפריסה, יותקן סף פרופיל מאלומיניום (במרכז הכנף במידה וקיימת דלת) מ- פרופיל אלומיניום 3 מ״מ כדוגמת: דגם SP מסדרת LINETEC של אייל ציפויים או ש״ע. גובה הפרופיל יותאם לעובי האריח. רוחב 20 מ״מ. ו/או פרופיל אלומיניום דגם AU100 של ״אייל ציפויים״ או ש״ע.

9.4.11. נישות לסוגיהן של מערכות (כגון ארונות חשמל, תקשורת, כיבוי אש וכדומה), ירוצפו כדוגמת הריצוף באזור הצמוד.

9.5. תגמירי קירות הפונים לפנים

9.5.1. קירות פנים ייבנו על גבי הריצוף. בשלב ראשון יבוצע ריצוף רציף בכל הקומות הציבוריות ובשלב שני יוקמו הקירות, זאת על מנת לאפשר שינויים פנימיים עתידיים.

9.5.2. קירות פנים ייבנו עד תקרת הבטון עם בידוד אקוסטי עפ״י הנחיות יועץ האקוסטיקה, כדוגמת גבס דו קרומי בגמר צבע אקרילי, לרבות חיזוקים נדרשים לתליית חפצים, בהיקף פתחים ומעל מחיצות מודולריות.

9.5.3. מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות בודד או כפול לפי הנחיות יועץ האקוסטיקה:

9.5.3.1. מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בזיגוג כפול רצפה - תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת: PANORAMA 82/ FTC / MAARS/ MYDESK / METALINE / FECO / WAND או עמית מערכות או ש"ע. ערך אקוסטי 43 dB, לרבות השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה תקרת התותב עד התקרה.

9.5.3.2. מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בזיגוג בודד רצפה - תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת: GLASSLINE SINGLE/ FTC / MAARS/ MYDESK / METALINE / או FECO / WAND/ או עמית מערכות או ש"ע. ערך אקוסטי 35 dB, לרבות השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה תקרת התותב עד התקרה.

9.5.4. גבס חמישה קרומי – בגמר צבע אקרילי אקווניר אקסטרה או ש"ע. ערך אקוסטי 51 dB.

9.5.5. מחיצות מודולריות - הפרדות דקורטיביות מודולריות עם מילואות בחומרים משתנים בהתאם לעיצוב הפנים. תסופקנה ע"י ספק הריהוט. הכנות לחשמל ותקשורת תבוצענה בזמן הבניה.

9.5.6. גבס דו קרומי או בטון, חיפוי קיר גרניט פורצלן בפורמט גדול עד התקרה או עד 10 ס"מ מעל תקרת התותב, ככל שתבוצע, מסביב ומעליו צביעה בצבע המונע התפתחות פטריות. פינות אלומיניום מעוגלות בחיבור בין קירות, מדגם פינה מעוגלת מאלומיניום.

9.5.7. גבס דו קרומי/בטון בחיפוי עץ. ערך אקוסטי 51 dB.

9.5.8. מחיצות שירותים כוללות פרזול ורגליים סמויות, מסיבית דחוסה 30 מ"מ, בגובה 270 ס"מ, גמר פורמאיקה 0.90 מ"מ, כדוגמת Schafer / SVF30-ALTUS או ש"ע.

9.5.9. צבע פנים סופרקריל - גוון כללי ושפכטל אמריקאי לגמר קיר חלק ומיושר. הקיר ייצבע בגובה של לפחות 10 ס"מ מעל גובה הנמכת התקרה.

9.5.10. טיח ממ"מים יהיה באישור פקע"ר.

9.5.11. חיפוי אריחי גרניט פורצלן בחיתוך ישר Rectified ללא קצוות מעוגלים או מוטים.

9.5.12. חיפוי קירות יבוצע מאריחים מישוריים, כולל פרופילי פינה וקצה דגם פינה מרובעת אלומיניום מק"ט SJ של "אייל ציפויים" או ש"ע.

9.5.13. בחדרים רטובים יש לצבוע מעל תקרה מונמכת בצבע "אקרינול" נגד עובש

החיפוי יבוצע על קיר עד גובה 10 ס"מ מעל לתקרה מונמכת.

9.6. תגמירי תקרות

9.6.1. תקרות התותב יאפשרו גישה נוחה למערכות ותשתיות שיותקנו ביניהן לבין התקרה הקונסטרוקטיבית. הגישה תושג ע"י חלקים ניתנים לפרוק ברי הרכבה חוזרת בקלות וללא נזק ובלאי. כל התקרות יהיו במקדם NRC מינימלי 0.9 ובהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה ודפי החדר.

9.6.2. תקרות התותב תהיינה פריקות בלבד. יש להימנע מהרקרלייט פריק. יבוצעו פתחי שירות לפי הצורך. ישולבו פרופילי גמר בחיבורים בין התקרה לקיר. חלופות לאישור צוות הליווי והבקרה מטעם עיריית תל אביב:

9.6.3. תקרה אקוסטית מינרלית פריקה מונחת באריחים 60/60 ס"מ, דגם "גדינה אקופון" ע"ג קונסטרוקציית פרופילי T15. תוצרת יהודה יבוא יצוא NRC 90 או ש"ע בהיקף - L+Z.

9.6.4. תקרת גבס חלק בגוון כללי מלוחות גבס 1.25 ס"מ כולל פרופילים נושאים ומשניים.

9.6.5. תקרת אקושייפ פאנלים אקוסטים ע"ב 100% פוליאסטר לספיגת הד בחלל חצי שקועה.

9.6.6. בממ"מ - התקרה תבוצע בהתאם להנחיות ודרישות פיקוד העורף.

9.6.7. תקרת תותב איכותית – אריחים חצי שקועים, במידות 60/60 ס"מ בתוך מסגרת ("סינר") גבס היקפי שיבוצע עבורם, במידות שיאפשרו את הרכבת האריחים ללא חיתוך. רוחב הסינרים יהיה קטן ככל הניתן. או פרופיל T-24, כדוגמת פוקוס E או ש"ע. התקרה תנותק ממישורי קיר גובלים באמצעות חריץ ניתוק מתאים, לדוגמא באמצעות פרופילי אלומיניום היקפיים L+Z. התקרה תבודד אקוסטית באמצעות צמר זכוכית. ערך אקוסטי αw =0.95. גופי תאורה שקועים ו/או תלויים דקורטיביים.

9.6.8. תקרת תותב ממערכת למלות פריקה דלתא-ליין וסינרי גבס, מסוג Integra / Delta line או ש"ע. ערך אקוסטי αw =0.95.

9.6.9. מגשי אלומיניום מקובעים בניקוב מעויין/ עגול. יש לצבוע משני צידי המגש למניעת קורוזיה בצבע מט 20% ברק. פרופילים נושאים מאלומיניום, כולל גיזה ברוחב 30 ס"מ בשילוב תקרת גבס לרבות פתחי שירות.

9.6.10. בתקרה ישולבו 3 שורות לצוגים לתאורה, הגברה ומולטימדיה.

9.6.11. תקרת תותב באודיטוריום

9.6.11.1. גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 5.00 מ' נטו מעל מפלס במה, לרבות פיתרון לבליעה אקוסטית לפי הנדרש וגישה לתחזוקת מערכות.

9.6.11.2. אלמנט ורטיקלי במידות 60/220 או 30/120 ס"מ, מבודד אקוסטית בצמר זכוכית, מרוחק מהקיר בתלייה על כבלים.

9.6.11.3. מסוג Ecophon או Solo Baffle או ש"ע.

9.6.11.4. ערך אקוסטי $\alpha w = 0.95$.

9.6.12. תקרת MDF מחורר מסוג Nano Panel / Hunter Douglas או ש"ע. ערך אקוסטי $\alpha w = 0.90$.

9.6.13. תקרת תותב מאריחי פח מחוררים מקובעים – מגשי פח מיקרולוק ללא סינרי גבס. אריחים במידות 60/60 ס"מ בפרופיל היקפי LZ. התקרה תנותק ממישורי קיר גובלים באמצעות חריץ ניתוק מתאים, לדוגמא באמצעות פרופילי אלומיניום L+Z. התקרה תבודד אקוסטית באמצעות צמר זכוכית. ערך אקוסטי $\alpha w = 0.95$. תקרה פריקה ב-80% משטח הרצפה לפחות. ג"ת שקוע.

9.6.14. תקרת תותב 60/60 או 60/120 ס"מ, אריח חצי שקוע ע"ג פרופיל T-24 כדוגמת פוקוס E או ש"ע. כולל פרופיל היקפי L+ Z, או תקרת בטון חשופה עם הדבקת אריחים אקוסטיים כדוגמת מאסטר B או ש"ע. ערך אקוסטי $\alpha w = 0.90$.

9.6.15. תקרת תותב מאריחים אקוסטיים מונחים במידות 60/60 ס"מ ע"ג פרופיל T-24. ללא סינרי גבס היקפיים, כדוגמת תקרת פוקוס A או ש"ע.

9.6.16. תקרה דקורטיבית כדוגמת: מערכת למלות פריקה דלתא-ליין וסינרי גבס, אלמנטי לבד PET מסוגים שונים, MDF מחורר או מחורץ, אריחי פוקוס LP, אריחי אקספנדד, אריחי GRIGLIATI, תקרת BASWA' בהתאם לשיקולי דעת האדריכל ובהתייחס לחוות דעת יועץ האקוסטיקה.

9.6.17. תקרת תותב מלבד – Pet מיצרן Echoshape או ש"ע, במידות 120/280 ס"מ, מרוחק מהקיר, ערך אקוסטי $\alpha w = 0.95$.

9.6.18. התאורה בתקרות המשרדים: גופי תאורה מחליפי אריחי תקרת תותב במידות אריח 60X60 ס"מ 4000^0 K.

9.6.19. תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע, או ללא תקרה תותבת ליצירת תחושת גובה בחלל עם פתרון לבליעה אקוסטית לפי הנדרש וגישה לתחזוקת מערכות, לרבות תאורה כללית, תאורת עבודה ותאורה דקורטיבית.

9.6.20. ללא תקרת תותב – גוף צמוד תקרה לתאורה, גופי תאורה דקורטיביים תלויים לעבודה.

9.6.21. תקרת גבס לרבות פתחי שירות. גופי תאורה שקועים בתקרה, או/וגם ג"ת קירי דקורטיבי.

9.6.22. תקרת תותב במרחב מוגן - גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 2.80 מ' נטו, בשטח לפירוק - לפחות 80% משטח הרצפה. סינרים היקפיים קטנים מ- 40 ס"מ לפי תקנות פקע"ר.

9.6.23. בתחתית מרפסות / גגונים בולטים, תקרת אקווה פאנל לרבות קונסטרוקציית פלדה מגולוונת, לרבות עיבוד סינרים. יישום המערכת לפי הנחיות יצרן. מערכת איטום לפי מפרט יצרן ובאישור יועץ האיטום.

9.6.24. לפירוט נוסף עבור קירוי המרפסות, ראה הנחיות בפרק פיתוח שטח ואדריכלות נוף.

9.7. טבלת תגמירי פנים לדוגמא (לפירוט נוסף ראה בדפי החדר):

הערה: הטבלה מציעה קשת רחבה של תגמירים. חומר הגמר יהיה לבחירת העירייה בלבד בשלב דיוני התגמירים. בכל מקרה הנחיות חוזר מנכ"ל או הנחיות תכנון/ דפי חדר מפורטים, יגברו על מסמך זה.

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
<u>משרדים עירוניים</u>				
משרד טיפוסי/ מזכירות	תקרת תותב איכותית	*<u>בין חדר למעבר</u>* מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בזיגוג בודד או כפול רצפה- תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ/ קיר בנוי. יתווסף חלון בקירות בנויים במידת הצורך *<u>בין 2 חדרים סמוכים</u>* קירות פנים בנויים *<u>קיר מעטפת</u>* יתוכננו חלונות לפתיחה מלאה בהתאם לדרישות צוות הליווי והבקרה העירוני	אריחי ריצוף גרניט פורצלן / פרקט / pvc	מגיני קיר
עמדת עבודה של מספר עובדים	תקרת תותב איכותית	ראה פירוט קירות משרד/ מזכירות	אריחי ריצוף גרניט פורצלן / פרקט /pvc	מחיצות מודולריות מתועשות בגובה 1.5 מ' מינ' הכוללות תשתית חשמל ותקשורת עשויות מחומר אקוסטי

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
חדר שירות משרדי/מרכז הדפסה	תקרת תותב איכותית	גבס דו קרומי, צבע אקרילי	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
חדר ניקיון	תקרת תותב איכותית	גבס דו קרומי, צבע שמן/ קרמיקה עד גובה התקרה	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
חדר תקשורת עירוני	ראה מסמך הנחיות/מפרט מעודכן של אגף הטכנולוגיות העירוני	ראה מסמך הנחיות/מפרט מעודכן של אגף הטכנולוגיות העירוני	ראה מסמך הנחיות/מפרט מעודכן של אגף הטכנולוגיות העירוני	מזגן
מטבחון ופינת אוכל משרדית	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע רשת אקספנדד או לבד - Pet	מחיצות חרושתיות, בזיגוג בודד או כפול בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה בשילוב מודולים דו-צדדיים - רצפה תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ	אריחי ריצוף גרניט פורצלן/pvc/פרקט פולימרי	ארונות מטבח עליונים ותחתונים ואי אכילה / הגשה. שני פחים אינטגרליים לפסולת מיחזור. חיפוי הקיר בשטח הארונות יבוצע מאבן קיסר או אריחי גרניט פורצלן
חדר ישיבות	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע/ גבס מחורר/תקרת עץ/ רשת אקספנדד או לבד - Pet	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בזיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ	פרקט עץ אלון תלת שכבתי או גרניט פורצלן או SPC או LVT או PVC ברמה גבוהה כדוגמת חב' GERFLOR או FORBO או ש"ע.	
מלתחות ושירותים	תקרת גבס לרבות פתחי שירות. מגשי אלומיניום בניקוב מעויין/ עגול	גבס דו קרומי, חיפוי קיר גרניט פורצלן בפורמט גדול עד התקרה.	אריחי ריצוף גרניט פורצלן במידות בהתאם להמשכיות החלל בו נמצאים השירותים. רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים.	חיזוקים נדרשים לתליית חפצים/מתקנים בקירות גבס (כגון משטחי החתלה, אלמנטים בשירותי נכים, מראות וכדומה פחים, מברשות, ווים, מתקני נייר טואלט, משטחי החתלה, ווי תליה, מייבש ידיים חשמלי, מתקני נייר בהתאמה לסטנדרט תחזוקה עירוני. – ר' פירוט בפרק הציוד
		מראות קריסטל		

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
		מחיצות שירותים HPL בעובי 13 מ״מ מרצפה עד תקרה (עד גובה 280 ס״מ) הכוללות פרזול אלומיניום ומסגרת PVC, כולל מגן אצבעות כדוגמת דגם 40TZ חברת ״פנל פרויקטים״ או ש״ע. או- מחיצות שירותים HPL בעובי 13 מ״מ (עד גובה 240 ס״מ) כוללות פרזול אלומ׳ חיצוני מצופה PVC, כולל מגן אצבעות, כדוגמת דגם BASIC חברת פנל פרויקטים או ש״ע, רגלי מחיצות סמויות		
מרחב מוגן מוסדי	תקרת תותב במידות אריח מונח 60/60 ס״מ ע״ג פרופיל T-24 כדוגמת פוקוס A או ש״ע. כולל פרופיל היקפי Z+L וסינר גבס ברוחב מקסימלי של 40 ס״מ באישור פקע״ר	קיר בטון מטוייח בגמר צבע אקרילי	אריחי ריצוף גרניט פורצלן במידות 60/60 או 75/75 או 80/80 או 60/120 ס״מ בהתאם להמשכיות החלל בו נמצא המרחב המוגן.	האבזור הנדרש לפי תקנות פקע״ר ולרבות מערכות סינון אוויר, שרוולים בקירות, מיכל מים ושירותים כימיים
מסדרונות, מעברים ראשיים לובי מעליות (גרעין ראשי)	תקרת תותב 60/60, אריח חצי שקוע ע״ג פרופיל T-24 כדוגמת פוקוס E או ש״ע. כולל פרופיל היקפי L+ Z או תקרת בטון חשופה עם הדבקת אריחים אקוסטיים כדוגמת מאסטר B או ש״ע, או רשת אקספנדד	טיח וצבע אקרילי חיפויי קיר אופציונליים : -אריחי גרניט פורצלן מדוקק, ע״ג קירות גבס. - אריחי גרניט פורצלן שאינו מדוקק בתלייה יבשה. - HPL בדוגמאות שונות לחיפויי	אריחי ריצוף גרניט פורצלן. רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים.	פינות ישיבה קבועות / ספסלים / אדניות מחומרי גמר עמידים בפני שחיקה וונדליזם, איכותיים, קלים לניקוי ולתחזוקה, ועומדים בתקן אש למבני ציבור.

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
	מקובעת, לא פריקה, עם פתחי שירות או לבד PET, בהתאם לעיצוב.	קיר.*כל החיפויים יהיו בעלי תקן עמידות בפני אש. * כל ארונות השירות יחופו בחומר זהה לחיפוי הקיר בקו אפס עם החיפוי. לארונות השירות תסופק מערכת מסגרות אלומיניום כדוגמת "נילסן" או ש"ע בגימור איכותי ועמיד		*אדניות – יש לדאוג להשקיה ולניקוז
מסדרונות שירות	מגשי פח מיקרולוק או אריחים אקוסטיים מונחים	גבס דו קרומי ליניארי, אקווניר אקסטרה/ לוחות הדבקה IPC 405	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
<u>מבני קהילה</u>				
מבואה ראשית קבלה	תקרה דקורטיבית	חיפויים מיוחדים ללובי - עץ/ זכוכית / גרניט פורצלן בפורמט גדול / אריחי בטון אדריכלי עד התקרה *כל החיפויים יהיו בעלי תקן עמידות בפני אש. * כל ארונות השירות יחופו בחומר זהה לחיפוי הקיר בקו אפס עם החיפוי. לארונות השירות תסופק מערכת מסגרות אלומיניום כדוגמת "נילסן" או ש"ע בגימור איכותי ועמיד	אריחי ריצוף גרניט פורצלן 120/120 ס"מ או שיש ללובי מגדל	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות. ניתן לעצב פינות ישיבה קבועות / ספסלים / אדניות מחומרי גמר עמידים בפני שחיקה וונדליזם, איכותיים, קלים לניקוי ולתחזוקה, ועומדים בתקן אש למבני ציבור. *אדניות – יש לדאוג להשקיה ולניקוז

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
מבואה משנית	תקרה דקורטיבית	חיפויים מיוחדים ללובי - עץ/ זכוכית / גרניט פורצלן בפורמט גדול / אריחי בטון אדריכלי עד התקרה *כל החיפויים יהיו בעלי תקן עמידות בפני אש. * כל ארונות השירות יחופו בחומר זהה לחיפוי הקיר בקו אפס עם החיפוי. לארונות השירות תסופק מערכת מסגרות אלומיניום כדוגמת נילסן או ש"ע בגימור איכותי ועמיד	אריחי ריצוף גרניט פורצלן 120/120 ס"מ	ניתן לעצב פינות ישיבה קבועות / ספסלים / אדניות מחומרי גמר עמידים בפני שחיקה וונדליזם, איכותיים, קלים לניקוי ולתחזוקה, ועומדים בתקן אש למבני ציבור. *אדניות – יש לדאוג להשקיה ולניקוז
סלון עירוני קהילתי (נמצא בד"כ במבואה הראשית או המשנית)	תקרה דקורטיבית	טיח וצבע רחיץ אקווניר אקסטרא או ש"ע מעל או חיפויים מיוחדים ללובי - עץ/ זכוכית / גרניט פורצלן בפורמט גדול / אריחי בטון אדריכלי עד התקרה *כל החיפויים יהיו בעלי תקן עמידות בפני אש. * כל ארונות השירות יחופו בחומר זהה לחיפוי הקיר בקו אפס עם החיפוי. לארונות השירות תסופק מערכת מסגרות אלומיניום כדוגמת "נילסן" או	אריחי ריצוף גרניט פורצלן 120/120 ס"מ	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות ניתן לעצב פינות ישיבה קבועות / ספסלים / אדניות מחומרי גמר עמידים בפני שחיקה וונדליזם, איכותיים, קלים לניקוי ולתחזוקה, ועומדים בתקן אש למבני ציבור. *אדניות – יש לדאוג להשקיה ולניקוז

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
		ש״ע בגימור איכותי ועמיד		
שטחי עבודה ומנוחה לא פורמאליים	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קירות פנים בנויים עד תקרת בטון עם בידוד אקוסטי, עפ״י הנחיות יועץ אקוסטיקה כדוגמת גבס דו קרומי בגמר צבע אקרילי.	פרקט אלון תלת שכבתי או אריחי גרניט פורצלן או PVC או SPC	
מבואה לאולם	תקרה דקורטיבית	חיפויים מיוחדים ללובי - עץ/ זכוכית / גרניט פורצלן בפורמט גדול / אריחי בטון אדריכלי עד התקרה. *כל החיפויים יהיו בעלי תקן עמידות בפני אש. * כל ארונות השירות יחופו בחומר זהה לחיפוי הקיר בקו אפס עם החיפוי. לארונות השירות תסופק מערכת מסגרות אלומיניום כדוגמת ״נילסן״ או שו״ע בגימור איכותי ועמיד	אריחי ריצוף גרניט פורצלן 120/120 ס״מ	
מזכירות	תקרת תותב איכותית	קירות פנים בנויים	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות, ארונית קבועה באורך כ- 3 מ״א. MDF מחופה פורמייקה.
משרד מנהל	תקרת תותב איכותית	קירות פנים בנויים	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות, ארונית קבועה באורך כ- 3 מ״א. MDF מחופה פורמאיקה.

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
				שילוב של כיור קטן בארון. סרגלי הגנה לקירות
חדר ישיבות צוות	תקרת תותב איכותית	קירות פנים בנויים	אריחי ריצוף גרניט פורצלן עם דוגמא או SPC או LVT או PVC ברמה גבוהה כדוגמת חב' GERFLOR או FORBO או ש"ע. כרמל או ש"ע	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות, סרגלי הגנה לקירות
משרדי צוות	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	טיח פנים וצבע קירות פנים בנויים	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות, סרגלי הגנה לקירות
כיתת לימוד בבית ספר בלבד	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	בין כיתות קירות בנויים. בין הכיתה למסדרון - מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בזיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ	אריחי ריצוף גרניט פורצלן רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים. עם דוגמא וטקסטורה קלה לניקוי.	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
כיתת חינוך מיוחד בבית ספר בלבד	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	בין כיתות קירות בנויים. בין הכיתה למסדרון - מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בזיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ	אריחי ריצוף גרניט פורצלן רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים. עם דוגמא וטקסטורה קלה לניקוי.	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
כיתת אמנות/ קרמיקה לבית ספר בלבד	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	בין כיתות קירות בנויים. בין הכיתה למסדרון - מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בזיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ	אריחי ריצוף גרניט פורצלן רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים. בגוון אפור עם דוגמא וטקסטורה קלה לניקוי. בכיתת לקויי שמיעה רצפת PVC מבודד אקוסטית	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות כיור נירוסטה עם משטח עבודה. מידות עפ"י דרישה. לפירוט נוסף ראה בפרק חללים אופייניים- חדר קרמיקה

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
חדרי סדנאות יצירה לבית ספר בלבד	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	בין כיתות קירות בנויים. בין הכיתה למסדרון - מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בזיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ	אריחי ריצוף גרניט פורצלן רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים. בגוון אפור עם דוגמא וטקסטורה קלה לניקוי. בכיתת לקויי שמיעה רצפת PVC מבודד אקוסטית	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
ספריה במוסד חינוך/במבנה קהילה	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא או ש״ע ניתן לניקוי מעל עד גובה 1.20 מ׳ ומעליו צבע אקרילי עד התקרה	אריחי ריצוף גרניט פורצלן בגוון אפור רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים. עם דוגמא וטקסטורה קלה לניקוי. או SPC או LVT או PVC ברמה גבוהה כדוגמת חב׳ GERFLOR או FORBO או ש״ע	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות בפינה לגיל הרך בספריה קהילתית, תשולב רצפה רכה (לא שטיח)
אודיטוריום/אולם התכנסויות ומופעים	תקרה פריקה מסוג Sombra A, על פרופיל Black T24, אריחים 60X60 ס״מ או ש״ע, לוחות MDF מחורר או מחורץ, עם סינר גבס היקפי וחומרים בולעים ורפלקטיביים לפי הנחיות יועץ אקוסטיקה	קירות פנים בנויים עד תקרת בטון ומבודדים בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה. חיפוי הקירות: חלק תחתון יבוצע מחומרים קשיחים, עמידים ובעלי תן אש כדוגמת HPL או פנלים מעץ או ש״ע. חלק עליון יבוצע מחומרים אקוסטיים, בולעים ורפלקטיביים כדוגמת פוליאסטר ממוחזר (PET)	שטיח PVC בעל ערך אקוסטי dB 19, מסוג GERFLOR (אריחים להחלפה קלה) או ש״ע, או אריחי גרניט פורצלן 60X60 ס״מ, PVC או LVT דמוי פרקט או דמוי שטיח. ברמה גבוהה כדוגמת חב׳ GERFLOR או FORBO או ש״ע. מתחת לכסאות טלסקופיים: יבוצע SPC ברמה גבוהה בהדבקה.	כולל חיזוקים נדרשים לתליית חפצים, בהיקף פתחים ומעל מחיצות מודולריות (כדוגמת מחיצה אקוסטית ניידת תוצרת חב׳ PARTHO הולנד, דגם 110PALACE, חב׳ אינובייט או ש״ע) כסאות אודיטוריום טלסקופיים או כסאות קבועים המותקנים אל רום המדרגה, מדגם מילניום של יהיה תוצרת SEATING COMPANY

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
		או פנלים מעץ או ש״ע	במה : רצפת במה מקצועית מעץ אורן לפי הנחיית יועץ במות. באולם רב תכליתי עם כסאות טלסקופיים, הבמה תבוצע במישור הרצפה	IRWINדגם CITATION יבואן מרקטוויז פרודאקטס בע״מ או ש״ע, בגוונים לבחירת האדריכל. גב המושב יבוצע מחומר קשיח (פלסטיק או עץ) ולא מבד
מעבדות מדעים (ביולוגיה, פיסיקה, כימיה)	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי מעל	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
חדר רב תכליתי	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי מעל	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
חלל חוץ כיתתי ללמידה הגדרות לבתי ספר בלבד	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי עד גובה 1.2 מ׳, או PVC ומעליו צבע אקרילי	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
חדר מורים הגדרות לבתי ספר בלבד	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי, מחיצות פנימיות בשירותי מורים מבלוק בטון 10 ס״מ מחופות גרניט פורצלן עד מפלס תקרת התותב	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
ארכיב	תקרה חשופה או תקרת אריחים פשוטים 60X60 ס״מ דגם סחלב או ש״ע	טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
ביתן שומר	תקרה חשופה או תקרת אריחים	טיח פנים וצבע רחיץ בהיר	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
הגדרות לבתי ספר בלבד	פשוטים 60X60 ס״מ דגם סחלב או ש״ע	אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי		
חדרי עזר הגדרות לבתי ספר בלבד	תקרה חשופה או תקרת אריחים פשוטים 60X60 ס״מ דגם סחלב או ש״ע	טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
חדר איפור	טיח וצבע אקרילי	טיח פנים וצבע סופרקריל מעל	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
שירות אולם	טיח וצבע אקריליאקרילי	טיח פנים וצבע סופרקריל מעל	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
מטבחון	תקרת פח אטומה ללא חירור או לפי דפי החדר	חיפוי גרניט פורצלן עד גובה 2.1 מ׳ בגב המקרר, לרבות אלמנטי קצה, פינה, סיום ופנל מאלומיניום משל ״אייל ציפויים״ טיח פנים וצבע אקרינול מעל. במשטחי עבודה חיפוי גרניט פורצלן עד גובה 60 ס״מ	אריחי ריצוף גרניט פורצלן 60/60 ס״מ Full Body רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים.	ארון מטבח לפי פירוט
חדר רכזים – ממ״ם	תקרת פיברגלס ecophon חצי שקועה - עם סינר גבס	טיח פנים וצבע סופרקריל מעל	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
חדר תקשורת	טיח וצבע אמולזין	פאנלים מסוג הריצוף וטיח פנים וצבע סופרקריל מעל	אריחי ריצוף גרניט פורצלן או רצפה אנטי סטטית	
חדר אשפה	תקרה חשופה או תקרת אריחים פשוטים 60X60 ס״מ דגם סחלב או ש״ע	חיפוי גרניט פורצלן 60/60 ס״מ עד גובה 2.1 מ׳ לרבות אלמנטי קצה, פינה, סיום. טיח פנים וצבע סופרקריל מעל. צינור בגובה 40 ס״מ מהרצפה בהיקף החדר.	רצפה מוחלקת וגמר יציקת אפוקסי נגד החלקה	
מועדון אזרחים וותיקים	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס דו קרומי, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי מעל.	אריחי ריצוף גרניט פורצלן או SPC או LVT או PVC	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות, סרגלי הגנה בגובה משענות הכסאות.

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
		באזור המשטח והכיורים: גרניט פורצלן עד גובה 60 ס״מ מעל המשטח. מראה מעל כיור נטילת ידיים		ככל שיידרש: ארון מטבח כולל כיור, מתקן מים חמים וקרים כדגומת ״תמי 4״ או ש״ע, מקרר, משטח עבודה מאבן קיסר, חיפוי קרמיקה, ארון עליון ותחתון
חדר חוגים	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בזיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ או קיר גבס דו קרומי וצבע רחיץ אקווניר אקסטרא או ש״ע	אריחי גרניט פורצלן	
סטודיו מחול	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע או תקרה חשופה עם הדבקת אריחים אקוסטיים מדגם מאסטר B או ש״ע.	קיר גבס מבודד אקוסטית, גמר קירות צבע רחיץ אוניאור או ש״ע עד גובה 1.20 מ׳, מעליו צבע אקרילי עד התקרה, מראות קריסטל 5 מ״מ כולל יריעת הגנה אחורית ומסגרת פרופיל אלומיניום. בר כפול מעץ מעוגן לקיר.	רצפת מחול אלסטפלקס PROFESSIONAL בעובי 3.50 ס״מ, שכבה עליונה PVC או עץ, פנל פולימרי	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות, חיזוקים נדרשים להתקנת בר ריקוד מעץ בשני גבהים, חיבור לקיר או לרצפה עפ״י הוראות היצרן
סטודיו אימונים רב תכליתי	גובה תקרת תותב לא פחות מ - 4.00 מ׳ נטו. או תקרה חשופה עם הדבקת אריחים אקוסטיים מדגם מאסטר B או ש״ע.	קיר גבס דו קרומי, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא הניתן לניקוי מעל	PVC או אריחי גומי/אריחי בלימה בעובי 10 או 20 מ״מ.	הכנות בתקרה ובקיר לתליית אלמנטים כבדים כגון: שקי איגרוף, מתקנים ל-TRX וכדומה

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
חדר הלבשה	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס דו קרומי, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא הניתן לניקוי מעל.	אריחי ריצוף גרניט פורצלן או SPC או LVT או PVC	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
כיתת פעילות ולימוד רב תכליתית במרכז קהילתי	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס דו קרומי, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי מעל.	אריחי גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
בית קפה קהילתי	תקרה דקורטיבית	טיח וצבע רחיץ אקווניר אקסטרא או ש״ע מעל או חיפויים מיוחדים ללובי - עץ/ זכוכית / גרניט פורצלן בפורמט גדול / אריחי בטון אדריכלי עד התקרה *כל החיפויים יהיו בעלי תקן עמידות בפני אש. * כל ארונות השירות יחופו בחומר זהה לחיפוי הקיר בקו אפס עם החיפוי. לארונות השירות תסופק מערכת מסגרות אלומיניום כדוגמת נילסן או ש״ע בגימור איכותי ועמיד	אריחי ריצוף גרניט פורצלן 120/120 ס״מ	יש לשלב יועץ מטבחים בכל פרוייקט לטובת תכנון מטבח אחורי ומחסן
מטבח מבשל/מחמם קהילתי	תקרה אקוסטית ממגשים אטומים ותקרה מנדפת	חיפוי גרניט פורצלן ומעל צבע מונע רטיבות ועובש כגון אקרינול, או ש״ע	ריצוף אריחי גרניט פורצלן H.D מונע החלקה לפי ת״י 2279	ארונות מטבח, ציוד מטבח, כמפורט בפרק מערך הסעדה/ מטבחים במסמך זה
מחסנים	תקרה חשופה או תקרת אריחים פשוטים 60X60 ס״מ דגם סחלב	טיח פנים וצבע סופרקריל מעל	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	מדפים בעומס המתאים

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
חדר מוסיקה קבוצתי	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	חיפוי קירות בלוחות פוליאסטר ממוחזר (PET) או לוחות MDF מחורצים / מחוררים בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה.	אריחי ריצוף גרניט פורצלן או SPC או LVT או PVC.	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
חדר מוסיקה יחידני	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	חיפוי קירות בלוחות פוליאסטר ממוחזר (PET) או לוחות MDF מחורצים / מחוררים בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה.	אריחי ריצוף גרניט פורצלן או SPC או LVT או PVC. (שטיחים ע"ג הריצוף ניתן לרכוש במסגרת ההצטיידות)	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
חדר מוסיקה בינוני	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	חיפוי קירות בלוחות פוליאסטר ממוחזר (PET) או לוחות MDF מחורצים / מחוררים בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה.	אריחי ריצוף גרניט פורצלן או SPC או LVT או PVC. (שטיחים ע"ג הריצוף ניתן לרכוש במסגרת ההצטיידות)	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות
אמנות פלסטית	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	כיור עם משטח עבודה נירוסטה. מעל הכיור חיפוי גרניט פורצלן בגובה 60 ס"מ	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
חוגי העשרה	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	טיח פנים וצבע סופרקריל מעל.	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	החדר יכלול פינת קפה קטנה שמכילה: כיור חרס עם משטח אבן קיסר. מעל הכיור חיפוי אבן קיסר/ גרניט פורצלן בגובה 60 ס"מ, ארונות עליונים ותחתונים
אמנויות לחימה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 4.00 מ' נטו.	חיפוי קירות במזרוני הגנה עד גובה 1.20 מ' מעל צבע	רצפת מחול אלסטפלקס PROFESSIONAL בעובי 3.50 ס"מ,	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	אקווניר רחיץ אקסטרא או ש״ע , מראה על הקיר בגובה 2 מ׳	שכבה עליונה PVC או עץ, פנל פולימריפולימרי	
שירותים ומקלחות	מגשי אלומיניום בניקוב מעויין/ עגול, בשילוב תקרת גבס לרבות פתחי שירות	פורצלן יבוצע עד גובה תקרה תותבת לכל הפחות	אריחי ריצוף גרניט פורצלן בהתאם להמשכיות החלל בו נמצאים השירותים רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים.	ארונות רחצה לפי פרוט. חיזוקים לתליית חפצים על הקירות בדגש על מתקן החתלה מחיצות שירותים HPL מגובה 10 ס״מ מרצפה עד תקרה כוללות פרזול אלומיניום ומסגרת PVC שחור. כולל מגן אצבעות. כדוגמת דגם TZ 40 חברת פנל פרוייקטים או ש״ע
מלתחות	תקרת גבס ירוק / אקווה פאנל/ מגשי אלומיניום מקובעים	חיפוי קיר גרניט פורצלן יבוצע עד גובה תקרה תותבת לכל הפחות	אריחי ריצוף גרניט פורצלן בהתאם להמשכיות החלל בו נמצאות המלתחות רמת נוגדי החלקה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות ולתקנים הרלוונטיים.	ספסלי ישיבה, לוקרים. מחיצות הפרדהHPL מגובה 10 ס״מ מרצפה עד תקרה כוללות פרזול אלומיניום ומסגרת PVC שחור. כולל מגן אצבעות. כדוגמת דגם TZ 40 חברת פנל פרוייקטים או ש״ע
מחסן	תקרת אריחים אקוסטיים 60X60 ס״מ דגם סחלב או ש״ע ללא סינרי גבס	טיח פנים וצבע אקווניר רחיץ או ש״ע מעל	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	מדפים בעומס המתאים
חדר רכזים – ממ״ם	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	טיח, וגמר צבע רחיץ אקווניר אקסטרא או ש״עע	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
מרחבים מוגנים	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	טיח, וגמר צבע רחיץ אקווניר אקסטרא או ש״ע	אריחי ריצוף גרניט פורצלן	
אולם ספורט		חיפוי אקוסטי, מזרני הגנה	ריצוף וחיפוי טריבונות ומעבר מדורג לצד הטריבונות כולל הדופן הקדמית עפ״י פריסה בדק - לוחות דק במבוק. התקנה על בסיס תשתית מעץ אורן פיני 7/5 ס״מ מוקצע ומחוטא נגד מזיקים שעבר תהליך אימפרגנציה מעכב בעירה עפ״י דרישה וכל הדרוש לפילוס ונשיאת הדק (זויתנים וכדומה). כל האלמנטים הנושאים באישור קונסטרוקטור הפרויקט (ברצפת דק - כולל זיפות רגלי הקונסטרוקציה לשם הגנה מחדירת מים וריקבון). כולל מחברים נסתרים מבית מוסו או ש״ע, ייעודיים להתקנה נסתרת מסוג cobra אל חלד בצבע מט חום. מידות הלוח 20/155/1850 מ״מ בעלי חרוץ להתקנה סמויה וחיבורי זכר ונקבה בראשי הלוחות. כולל פרט פינה בגרונג או לבחירת האדריכל.	יש לקבל אישור יועץ בטיחות לחומרים בהתאם לדרישות ת״י 921.
חדר כושר	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	טיח פנים וצבע סופרקריל מעל. מראות על 2 קירות	רצפת ספורט רב תכליתית תוצרת GERFLOR של TARAFLEX חב׳ ״גומטכניקה״ או ש״ע או רצפת PVC או אריחי גומי/אריחי בלימה 10 או 20 מ״מ בהתאם לאופי הפעילות ע״ג ריצוף סוג ב׳ ישר.	חיזוקים לתלייית חפצים על הקירות

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
			תקן אירופאי לרצפות גמישות EN ,24904 תקן אש 755 ישראלי. לאזור הרמת המשקולות – רצפת גומי לשמירת היציבות. לאזור מכשירי הכושר: PVC	
משחקיה לגיל הרך	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס דו קרומי, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא או ש״ע, ניתן לניקוי מעל במטבחון: גרניט פורצלן עד גובה 60 ס״מ מעל המשטח	PVC בעל ערך אקוסטי dB19 כדוגמת דגם TARALAY חב׳ GERFLOR או FORBO או ש״ע. חיפוי הרצפה יודבק ע״ג ריצוף סוג ב׳ או רצפת בטון מפולסת. יש לבצע מדה 3 מ״מ. לרבות פנל פוליאוריטן מוקצף בגוון לבן. בצורות שונות והפרדה לאזורים	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות, בתקרה ישולבו הכנות לתליית מוצגים שונים
מרכז נוער שכונתי (מנ״ש)	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס דו קרומי, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי מעל במטבחון: גרניט פורצלן עד גובה 60 ס״מ מעל המשטח. במטבחון: גרניט פורצלן עד גובה 60 ס״מ מעל המשטח	אריחי גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות, סרגלי הגנה בגובה משענות הכסאות
מרחב עבודה משותף	תקרת תותב מסוג אריח חצי שקוע	קיר גבס דו קרומי, טיח פנים וצבע רחיץ בהיר אקווניר אקסטרא ניתן לניקוי מעל	אריחי גרניט פורצלן	חיזוקים לתליית חפצים על הקירות, סרגלי הגנה בגובה משענות הכסאות
גג פעיל		חיפוי קירות בבמבוק	דק במבוק או המשך של ריצוף קיים בחללים הפנימיים R11	
מדרגות ראשיות ופודסטים	טיח וצבע אמולזין.	פנלים מסוג הריצוף וטיח	אבן גרניט או שיש בגימור תואם	פינות המדרגות/ שלח מעוגלות

הפונקציה	תקרות	קירות	רצפה	ריהוט
	עיצוב התקרה יהיה המשכי לתקרה בחלל הסמוך	פנים וצבע סופרקריל מעל או חיפוי קיר בהתאם לעיצוב הכללי, או אבן גרניט תואם למדרגות בכל מקום בו אין חיפוי קרמיקה על הקיר	לריצוף עם סיתות עדין כולל עיבוד פס נגד החלקה ברוחב 4 ס״מ עם הטמעת קרבורונדום, לאישור צוות הליווי והבקרה טרום הזמנה. שלח ורום מדרגות יבוצעו מלוח שלם. בהתאם להנחיות יועץ הנגישות ות״י 1918	
מדרגות ופודסטים מדרגות חירום	טיח וצבע אמולזין	פנלים מסוג הריצוף וטיח פנים וצבע סופרקריל מעל	אבן גרניט סרדו או ש״ע	
חניון		סופרקריל לרבות סימנים בהיררכיה שתתוכנן ע״י החברה	מערכת צביעה אפוקסית	
מתקני כושר חיצוניים	קירוי להצללה		אריחי גומי/דשא סינטטי	ראה פרק פיתוח שטח/קירוי חצרות במסמך זה
תל קח	אריחים מחוררים ובידוד אקוסטי	גבס דו קרומי, צבע אקרילי עד התקרה	גרניט פורצלן	

9.8. תגמירי קירות הפונים לחוץ

9.8.1. קיר מסך, ככל שיבוצע, יהיה מזכוכית ומערכת פרופילי אלומיניום לרבות בידוד תרמי, סינון אור, פתרונות הצללה והחשכה/האפלה, בהתאם להנחיות יועץ בניה ירוקה ויועץ אקוסטיקה.

9.8.2. בשטחי הציבור, תתאפשר פתיחת חלונות מלאה.

9.9. חומרים, מוצרים ותגמירים לדוגמא:

מס׳	פריט/מלאכה	תיאור
01	מתלים ותאים	לכל חדר פעילות וחוגים יותקן מתלה מעילים/תיקים באורך 400 ס״מ עם 35 מתלים עשויים מתכת מצופה יציקת PVC וכוורת לתיקים - 35 תאים MDF במידות 40X40 ס״מ מחופה פורמאיקה. או לוח סנדוויץ׳ לבנה סוג א׳. בסמוך לכל חדר שירותים כיתתי יתקן מתלה נוסף כנ״ל למגבות.
02	ארונות למערכות, מפח	הארונות הייעודיים (כיבוי אש, חשמל, טלפון, מים, תקשורת וכדומה) יהיו עשויים דלתות פח מגולוון במידות המצוינות בתכניות מתוצרת ״פלרז״, ״רינגל״, ״שהרבני״ או ש״ע, צבוע בתנור. המשקוף מפח מגולוון מכופף בעובי מינימלי של 2.0

מס'	פריט/מלאכה	תיאור
		מ״מ. הכנפיים מפח מגולוון מכופף בעובי מינימלי של 1.5 מ״מ. הפרזול: ידיות קפיציות סמויות, צירים סמויים, מנעול כלול בסגר, כל הארונות הייעודיים, ייכללו בין היתר שלטים צרובים, מודפסים או חרוטים על לוח אלומיניום מורכב ע״ג הדלת. כל הארונות יחופו מצידם החיצוני במלמין עמיד לשריטות. * בלובאים ראשיים / גרעין ראשי - כל ארונות השירות יחופו בחומר זהה לחיפוי הקיר בקו אפס עם החיפוי. לארונות השירות תסופק מערכת מסגרות אלומיניום כדוגמת ״נילסן״ או ש״ע בגימור איכותי ועמיד.
03	מעקות, מאחזי יד וסורגים	מעקות מאחזי יד וסורגים יהיו בהתאם לת״י 1142. חיבור המעקות, מאחזי יד וסורגים, יכוסו ברוזטות מתכת. מעקות במרפסות יהיו מרשת אקספנדד משוטחת עם עין עד 38 מ״מ. המעקות בשטחי הציבור יאושרו ע״י גורם הבטיחות מטעם העיריה וע״י צוות הליווי והבקרה העירוני.
04	פורמאיקה	בכל מקום בו נדרשת פורמאיקה, תהיה הפורמאיקה בעובי 0.8 מ״מ, עמידה באש רמה 2 לפחות, על פי מיקומה. הקנטים יהיו מפי. וי. סי. בעובי 3 מ״מ פרופיל נעיץ.
05	מוצרי פלב״מ	כל מוצרי הפלב״ם, יהיו L 316 בגמר מוברש.
06	סורגים ואמצעי הגנה מפני נפילה	בחלונות, מסביב לפתחים, במעקות ובהפרשי גובה, יותקנו אמצעי הגנה מפני נפילה אשר יאושרו ע״י יועץ בטיחות מטעם העיריה. המרווח בין מוטות הסורגים, הסבכות, המעקות, לא יעלה על 8 ס״מ.
07	גדרות	גדרות בקומת הקרקע יהיו בהתאם לחוזר מנכ״ל משרד החינוך. הגדרות של שטחי הציבור יאושרו ע״י גורם הבטיחות מטעם העיריה וע״י צוות הליווי והבקרה העירוני.
מתקני תברואה בהתאם להל״ת ולת״י 1205 על חלקיו		
07	אביזרי נכים	אין לתכנן אביזרי היגיינה מנירוסטה, אלא מפלסטיק בלבד, כולל רגליות וכל הפרזולים של מחיצות HPL בשירותים. כנ״ל בשירותי נכים. מוט אחיזה זוויתי קוטר 3-4 ס״מ מאחזי יד לדלת קוטר 3-4 ס״מ, אורך 60-45 ס״מ, בשני צידי הדלת. מראה- קריסטלית הכוללת זכוכית טריפלקס בהדבקה מלאה כיור חרס תלוי לשירותי נכים עם קדח לברז, דגם קליר 50 מק״ט 402015 . גוון לבן מתוצרת ״חמת״ או ש״ע. המראה שקועה בחיפוי הקיר, ללא בליטות.
08	אביזרים לשירותים	אין לתכנן אביזרי היגיינה מנירוסטה, אלא מפלסטיק בלבד, כולל רגליות וכל הפרזולים של מחיצות HPL בשירותים. מראות - מראה קריסטל מלוטשת במידה 50/100 ס״מ תוצרת בלגיה או ש״ע לרבות ציפוי הגנה לרבות מסגרת ניקל טבעי. ולפי דרישה כחלק מתכנון חללי השירותים, חללים רטובים, מטבחונים וכדומה: מתקן לנייר צץ רץ ניגוב ידיים. פח נתלה גדול עם מכסה. סבוניה שקועה במשטח עם פיה. מתקן לסבון נוזלי תלוי על הקיר. מראות. מערכת אביזרים תקנים לשירותי נכים. מדף לשירותי נכים (לא יבוצע מנירוסטה). פח תלוי. מתקן ניר טואלט.

מס'	פריט/מלאכה	תיאור
		מברשת לניקוי אסלה נתלית. וו תליה כפול. מיכלי מים. מאחזי יד. בתי כסא כימיים. מיקרים "קולרים".
עבודות ריצוף וחיפוי		
09	אריחי חיפוי קירות גרניט פורצלן במעברים, גרעין ואיזורי מעליות	אריחי חיפוי גרניט פורצלן או גרניט פורצלן מדוקק או HPL או כל חומר קשיח אחר, עמיד בפני שחיקה, אנטי וונדלי. עומד בתקן אש.
10	מגיני פינה ופרופילי קצה	מגן פינה ואביזרי קצה בשטחים רטובים יהיו מאלומיניום, מהספקת אייל ציפויים או ש"ע לבחירת האדריכל וצוות הליווי והבקרה.
אלומיניום		
11	ויטרינות אלומיניום	וויטרינות ודלתות, אלומיניום וזכוכית מפרופילי אלומיניום תוצרת אחד המפעלים המוכרים בישראל (כגון: "קלילי", "אלובין"). כל פריטי הפרזול, אביזרי ההרכבה וחומרי העזר יהיו מתוצרתה של החברה אשר תספק את מערכות הפרופילים. צביעת הפרופילים תהיה מסוג אבקת פוליאסטר משופרת או צביעת P.V.D.F בשלוש שכבות או אילגון, לפי בחירת המזמין. הזיגוג יהיה מסוג "זכוכית טריפלקס" וזכוכית "בידודית" לפי ת"י 5282. הזיגוג יהיה בהתאם לת"י 1099 / זיגוג בבנינים. כל הדלתות כוללות מחזיר שמן תוצרת DORMA או ש"ע.
12	מחיצות משרדים	מחיצות משרדים GLASSLINE SINGLE 35 dB תוצרת MAARS הולנד או ש"ע. מחיצה מודולארית מדגם 6+6 מ"מ. חיבור אנכי בין זכוכית לזכוכית / מחיצה בזיגוג בודד של זכוכית שקופה טריפלקס 5+5 בהדבקת סיליקון, אטמים בהיקף של כל המודולים הקבועים ליצירת אטימה. פרופיל היקפי בגובה 40 מ"מ. עובי המערכת הכולל הינו 22 מ"מ, צבעים עפ"י קטלוג RAL לבחירת המזמין מסטנדרט היצרן 22 גוונים. בחדרים מיוחדים תהיה דרישה ייחודית אשר תאושר יחד עם יועץ האקוסטיקה כדוגמת: חדרי מוסיקה, מחול, חדרי טיפול וכדומה.
13	מחיצה מודולרית מעוגלת	מחיצה מודולארית מעוגלת 35 dB מדגם CURVED GLASSLINE SINGLE תוצרת MAARS הולנד או ש"ע. מחיצה בזיגוג בודד, זכוכיות מעוגלות 10 מ"מ מחוסם שקוף, חיבור זכוכית לזכוכית ע"י סיליקון, אטמים בהיקף של כל המודולים הקבועים ליצירת אטימה, כולל מקטעים מעוגלים ברדיוס לפי תוכנית אדריכל (רדיוס מינ' 1,000 מ"מ). פרופיל היקפי בגובה 40 מ"מ, עובי המערכת הכולל הינו 22 מ"מ, מסטנדרט היצרן. צבעים עפ"י קטלוג RAL לבחירת המזמין מסטנדרט היצרן 22 גוונים.
14	מחיצה מודולרית	מחיצה מודולארית מדגם VISUAL תוצרת MAARS הולנד או ש"ע: מחיצה משולבת מודול תחתון אטום דו צדדי בגמר עץ/מתכת ועוד לבחירה (מעביר כבילה) ומעל מודול בזיגוג בודד ממורכז של זכוכית שקופה טריפלקס 5+5 מ"מ, בחלוקה אנכית או אופקית בתוך מסגרות פרופילי החלון. אטמים בהיקף של כל פרופילי המחיצה ליצירת אטימה מירבית. עובי המערכת הכולל הינו 82 מ"מ. המערכת צבועה באבקה בעובי 80 מיקרון בתנור. צבעים על פי קטלוג RAL מסטנדרט היצרן, 22 גוונים.

מס'	פריט/מלאכה	תיאור
15	מחיצות חדרי ישיבות	מחיצה מודולארית 40-46 dB מדגם PANORAMA 82 תוצרת MAARS הולנדאו ש"ע. מחיצה בזיגוג כפול של זכוכיות מחוסמות בעובי 8 מ"מ, ללא פרופילים. בחלוקה אנכית חיבור זכוכית לזכוכית ע"י H, פוליקרבונט שקוף, אטמים בהיקף של כל פרופילי המחיצה ליצירת אטימה. עובי המערכת הכולל הינו 82 מ"מ, מסילות רצפה תקרה מדגם U לניתוק בין חומרים. צבעים לפרופילי המחיצה עפ"י קטלוג RAL מסטנדרט היצרן, 22 גוונים.
16	פאנלים במשרדים/חדרי ישיבות	פאנלים בגמר מתכת אטומה מדגם METALINE תוצרת חברת MAARS הולנד או ש"ע: לקבלת קיר גבס ניצב או סמוך למשקוף דלת עבור מתג הדלקה. ברוחב 30-17 ס"מ ובגובה מלא של המחיצה, עובי המערכת הכולל הינו 82 מ"מ, המערכת צבועה בתנור 80 מיקרון, צבעים עפ"י קטלוג RAL מסטנדרט היצרן, 22 גוונים.
אלמנטים מתועשים בבנייה		
17	חיפוי מסדרונות שירות	לוחות IPC בגובה 122 ס"מ בהדבקה, לרבות כל פרופילי הקצה או גרניט פורצלן או גרניט פורצלן מדוקק בעובי 3 מ"מ (בהתאם למיקום).
18	תקרה אקוסטית מפוליאסטר ממוחזר	לוחות אקוסטיים עשויים פוליאסטר ממוחזר בעובי 12 מ"מ בגוון לבחירת האדריכל מתוך קטלוג גווני הספק. אריחים 60/60 ע"ג קונסטרוקציה T-24, למלות, גריד אקוסטי, אלמנטים תלויים או כל אפשרות אחרת בהתאם לעיצוב. לבחירת צוות הליווי והבקרה.
19	שילוט	עבודות השילוט יבוצעו בצורה אחידה תוך כדי שימוש באותיות, בגוונים, בפיקטוגרמות וכדומה. הכנת השלטים, עיצובם ומיקום התקנתם הסופי יהיו עפ"י התקן הישראלי לנגישות – ת"י 1918 חלק 4 הנוגע בנגישות הסביבה הבנויה – תקשורת. השילוט יתייחס ל: 1. שלטי חדר 2. שלטי פיקטוגרמה/זיהוי 3. שלטי הכוונה השילוט יתוכנן ע"י מעצב שילוט גרפי. יש לאשר טרם הביצוע שילוט פנים ושילוט חוץ צוות הליווי והבקרה העירוני.
20	ארונות אחסון ציוד אישי (לוקרים) במלתחות	ארונות לאחסון ציוד אישי "לוקרים" יבוצעו לפי רשימות. הארונות יבוצעו בתוך נישות ויותאמו למידות הנישה. יבוצעו סביבם סרגלי עץ מושקעים בגמר צבע מסוג וגוון צבע הקיר. הלוקרים במלתחות יבוצעו מ HPL.
21	ספסלים במלתחות	HPL או עץ במבוק
פיתוח		
22	הצללה במרפסות גג פעיל	ראה הנחיות בפרק פיתוח שטח ואדריכלות נוף. תבוצע הצללה לכל שטח המרפסת אשר תגן מפני שמש, באמצעות בד דוגמת "פטורייז" או ש"ע ופרגולה מרשת סבכה, לצורך מניעת נפילת חפצים מלמעלה, לפי הנחיות עירוניות והנחיות קונסטרוקטור כמפורט בפרק פיתוח שטח /קירוי חצרות במסמך זה.
23	ריצוף מרפסות גן	ריצוף ע"ג מע' איטום לרבות שיפולים (פנלים) מסוג הריצוף. ריצוף אבן או גרניט פורצלן או לפי דפי החדר. <u>לא יאושר שימוש בדק.</u>
24	פינות ישיבה	פינת ישיבה תשולב בכל מרפסת, הכוללת שני ספסלי עץ עבור 4 אנשים כל אחד.

10. פיתוח שטח ואדריכלות נוף

10.1. קירוי מרפסות וחצרות

10.1.1. כל שטח חוץ מוצמד לשטחים הציבוריים הבנויים, מעליו צופה הבניין בשימוש הסחיר, נדרשת לגביו הצללת חצר / פרגולה בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד החינוך העדכני, ולכל דין. החברה רשאית להציע פתרונות אחרים בעלי מאפיינים פונקציונליים דומים המאושרים ע"י קונסטרוקטור הבניין.

10.1.2. במרפסות ובחצרות של שטחי הציבור, תתוכנן הצללה בהתאם להנחיות צוות הליווי והבקרה העירוני. המרפסת ו/או החצר יתוכננו כך שמבחינה קונסטרוקטיבית המרפסת תוכל לשאת הצללה זו.

10.1.3. פתרונות הקירוי של החצרות הצמודות לשטחים הציבוריים הבנויים יכללו:

10.1.3.1. קירוי "קונבנציונאלי" קבוע מעל שטח החצר מחומרים קשיחים מומלצים ואיכותיים, באישור קונסטרוקטור אשר יספק הגנה מקסימאלית כנגד נפילת חפצים מהקומות הגבוהות של המבנים בשימוש הסחיר.

10.1.3.2. הותרת לפחות 40% אור/אוורור טבעיים המסננים שמש חזקה, והמאפשרים לילדים להרגיש בחוץ למרות הקירוי המאסיבי.

10.1.4. במרפסות/בחצרות ישולבו מתקני משחק, אזורי גינון, אדניות, מקומות ישיבה וכדומה, ככל שיידרשו, בהתאם להנחיית צוות הליווי והבקרה.

10.1.5. עבור המרפסות והחצרות, תתוכנן תאורה בהתאם לפעילות שתוגדר ע"י צוות הליווי והבקרה העירוני.

10.1.6. העומס השימושי וחישוב התפוסה במרפסת יהיה עפ"י השימוש שייקבע ועפ"י אופי השימוש במרפסת, בהתאם להנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני.

10.1.7. הנחיות מפורטות ר' במסמך "קירוי גני ילדים בתל אביב- מסמך הנחיות תכנון" מאת ש. אנגל מהנדסים בע"מ 12.6.2018 (סימוכין 391330) ובמסמך "מצגת הצללות גנים – עיריית תל אביב, מאת "סטודיו תים אדריכלים", אפריל 2016", המצורפים כמוספים למסמך זה.

11. חשמל, תאורה, תקשוב, מולטימדיה, תשתיות תקשורת וגילוי אש

11.1. כללי

11.1.1. פרק זה נועד על מנת שצוות התכנון יפעל ויתכנן בהתאם לדרישות כלליות ועיקריות בנוגע לתפקוד, פונקציונאליות ונראות המתקנים העירוניים המשולבים במבנה החברה.

11.1.2. ההנחיות נכונות לכלל צוות התכנון כמקשה אחת על מנת להתאים את התכנון הכללי בהתחשבות מלאה בחלקים העירוניים במבנה.

11.1.3. הנחיות אלו הינן כלליות ואינן סופיות או מוחלטות ומגיעות בשלב ראשון טרם בדיקת התוכניות והתכנון על ידי יועצי ה"צל".

11.1.4. לאחר התקדמות הפרויקט כלל התכנון ייבדק ויועבר מסמך מחייב ייעודי לשטחים העירוניים.

11.1.5. יתכן ויתגלו אי התאמות, ובכל מקרה המסמך המפורט והייעודי לפרויקט יהיה המחייב.

11.2. מחשוב ומולטימדיה

11.2.1. תכנון ופריסת הצטיידות מחשוב ומולטימדיה יבוצעו בהתאם למסמך הנחיות מעודכן של אגף הטכנולוגיות (נמצא כעת בכתיבה).

11.2.2. פנלים של אזעקה ומיזוג ימוקמו בתוך נישות סגורות ולא גלויות.

11.2.3. יתוכננו נישות לארונות תקשורת ומחשוב באתרים אשר שטחם קטן.

11.2.4. תיבחרנה מערכות מולטימדיה ידידותיות למשתמש במידת האפשר.

11.2.5. יידרשו אישורי קונסטרוקטור לאלמנטים תלויים.

11.2.6. כל יחידות הקצה במוסדות חינוך ומבני קהילה, כמפורט בדפי החדר.

11.3. מערכות חשמל

11.3.1. יתוכנן חיבור חשמל בהתאם לצריכת החשמל המתוכננת למתקן העירוני.

11.3.2. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים כגון : חדרי טרפו וארונות חשמל, ומכל אלמנט המהווה מגבלה למימוש שטח ציבורי שמיש.

11.3.3. במקרה של מספר שימושים ציבוריים שונים בשטח הציבורי, יותקנו מוני משנה לכל שימוש ציבורי בפרויקט בנפרד.

11.3.4. גובה שקעי חשמל יתוכנן בהתאמה לנדרש במוסד חינוכי ובמבני קהילה וכמפורט בדפי החדר.

11.3.5. יתוכננו נקודות לחיבור חשמל חיצוני לטובת אירועי חוץ.

11.3.6. תיקבע ותאושר כמות לתוספת נקודות חשמל תפעוליות בהתאם לצרכי הפרויקט.

11.3.7. מיקום גופי התאורה יתוכנן באופן כזה שיהיה נוח לתפעול ולתחזוקה.

11.3.8. עדיפות חיבור במתח נמוך.

11.3.9. חיבור החשמל למתקן העירוני יהיה עצמאי. המתקן יחובר ישירות לחברת החשמל. במקרים בהם לא ניתן לחבר את מבנה הציבור ישירות לחברת החשמל (עפ"י תיקון 16 לחוק החשמל), יש להתקין מונה משני ולקבל את אישורו של צוות הליווי והבקרה העירוני.

11.3.10. יש לקחת בחשבון את דרישות חברת החשמל ל: מיקום חדרי החשמל, השנאים וכלל המערכות בהתאם.

11.3.11. בכדי לחשב את גודל החיבור הראשוני יש לחשב לפי מפתח של 130 וואט למ"ר.

11.3.12. במידה וגודל החיבור ידרוש חיבור במתח גבוה, אזי יש לתכנן מרכז אנרגיה ייעודי לטובת המתקן העירוני שיכלול: חיבור נפרד במתח גבוה, חדר מתח גבוה פרטי, חדר השנאה וחדר מתח נמוך ללוח חשמל ראשי.

11.3.13. במידה וגודל החיבור ידרוש חיבור במתח גבוה, אזי יש לתכנן מרכז אנרגיה ייעודי לטובת המתקן העירוני שיכלול: חיבור נפרד במתח גבוה, חדר מתח גבוה פרטי, חדר השנאה וחדר מתח נמוך ללוח חשמל ראשי.

11.3.14. מהלך האנרגיה מחדר החשמל הראשי ועד למרכז העומס בחלל הטכני שיוקצה למתקן העירוני במבנה, יועבר בפירים נגישים דרך חללים ציבוריים.

11.3.15. נדרש לאפשר גישה מלאה לפירים הייעודים לתשתית העירונית.

11.3.16. גישה לפירים תהיה ככל הניתן והנדרש מהחללים הציבוריים כדי למנוע תלות במשתמשי המתקן, בדגש על תשתיות התקשורת אשר נדרשות להיות נעולות ובלתי נגישות לזרים.

11.3.17. יש למקם את לוחות החשמל, מהלך הכבילה האופקית והאנכית והפירים תוך כדי התחשבות בקרינה בלתי מיוננת. תינתן העדפה להפחתת הקרינה תוך שמירה על מרחק מאזורי השימוש, ללא התבססות על מיגון קרינה.

11.3.18. הזנות חיוניות למערכות תומכות חיים ככל שיתוכננו, תתבססנה על גנרטור ייעודי אשר יותקן במתקן העירוני ויהיה בבעלות הבלעדית של העירייה. גנרטור זה יזין אך ורק את המערכות הקשורות למתקן העירוני.

11.3.19. במידה וקיים מתקן עירוני שהינו חלק מהמתקן הכללי, כגון: חניות רכב, לובאים (מבואות) וכדומה, מערכות החשמל באזורים אלה יהיו באחריות ובטיפול של המתקן הכללי.

11.3.20. מערכות חשמל אשר אינן שייכות למבנה העירוני, אולם מתממשקות עימו – במקרה כזה לא יתאפשר להשתמש בחלק העירוני לטובת מעבר כבילה נגיש. לא יאושר לתכנן גישה לנישות / פירים שאינם עירוניים דרך המתקן העירוני.

11.3.21. אין לתכנן פירים ורטיקליים בעלי גישה תפעולית מאזורי המבנה העירוני.

11.3.22. חדרי חשמל, תקשורת, לוחות חשמל שאינם שייכים למבנה העירוני לא תאושר התקנתם בקומות העירוניות.

11.3.23. מערכות הפולטות רעש, קרינה וויברציות, יורחקו מהקומות העירוניות ולא יהיו חלק מהן.

11.3.24. מעברים אופקיים – לא יתאפשרו מעברים אופקיים לתשתיות של הבניין דרך השטחים העירוניים, ולא בתקרת השטחים הציבוריים ללא חלל הפרדה שיאושר ע"י צוות הליווי והבקרה העירוני.

11.4. מערכות תאורה

11.4.1. מערכות תאורה במוסדות חינוך ובמבני קהילה, כמפורט בדפי החדר.

11.4.2. יש לתכנן תאורת חוץ בחצרות, במרפסות ובגגות פעילים לפי הנחיות צוות הליווי והבקרה העירוני.

11.5. מעברי תקשורת

11.5.1. יש להתחשב בכך כי העירייה מבקשת לחבר את המתקנים שלה לתשתיות תקשורת, לרבות סיב אופטי עירוני ישירות למרחב הציבורי, ללא תלות וקשר לחדרי MEET ME ROOM בבניינים.

11.5.2. חיבור התקשורת יבוצע מאזורי הפיתוח ישירות אל הקומות העירוניות ואל חדר התקשורת המשמש את המבנה העירוני.

11.5.3. מעברים / פירים ורטיקליים אלה יהיו נגישים לכל אורכם, ויתוכננו באזורים ציבוריים, תוך מניעת התלות של הגישה אליהם למשתמשי הפרויקט בכללותו.

11.6. חדר תקשורת

11.6.1. עבור כל מבנה עירוני יתוכנן חדר תקשורת שגודלו ייקבע בהתאם לסך כל המערכות אשר יתוכננו בו, ויהיה במידות סטנדרטיות לבחירה מבין הגדלים הבאים לפחות: (המידות הינן נטו): 3X2.5 מ"ר נטו או 4X4 מ"ר נטו, ובגובה שלא יפחת מ- 2.5 מ' נטו (המידות הסופיות ייקבעו בהתאם למערך הציוד והדרישות).

11.6.2. מימדי חדר התקשורת יבוצעו בהנחייתו הבלעדית של אגף הטכנולוגיות בעיריה.

11.6.3. המרחק המקסימלי בין הנקודה הרחוקה ביותר לחדר התקשורת לא יעלה על 80 מ'. במידה והמרחק יעלה על דרישה זו, יוקם חדר / נישה לתקשורת נוספים.

11.6.4. יש לבצע הכנות תכנוניות לחדר/י תקשורת בהתאם לאורכי כבילה החזויים.

11.6.5. יש לקחת בחשבון כי חדר/ים אלה ימוזגו על ידי מזגן עצמאי 24/7/365.

11.7. מערכות גילוי אש

11.7.1. מערכות גילוי אש במתקן יהיו מערכות פתוחות לחלוטין.

11.7.2. מערכת פתוחה תוגדר כמערכת אשר הספק מאפשר לכל קבלן שיוגדר כמקובל על ידי העירייה, לפעול לפי תקן 1220 חלק 11 - תחזוקה.

11.7.3 במוסדות חינוך ובמבני קהילה מערכת גילוי האש תהיה מתוצרת חברת "טלפייר", במערכת "פתוחה".

11.8. תכנון, גישה לתכניות, תכניות להגשה, מסמכים ושונות

11.8.1. החברה תשתף את כלל היועצים וצוות הליווי והבקרה העירוני בענן BIM שיוקם לשיתוף התכנון. החברה תאפשר לצוות, גישה מלאה לכלל החומרים והנתונים בזמן אמת.

11.8.2. החברה תאפשר לצפות במודל הן ברמת צפייה והן ברמת תכנון, לטובת בדיקות, מדידה ותכנון נקודתי בהתאם לנדרש.

11.8.3. התכנון יבוצע ויוגש לאישור על גבי תוכניות בקנה מידה כמפורט להלן. כל התכניות יוגשו הן בתוכנת אוטוקד קבצי DWG, PDF והן בתכנת REVIT, קבצי RVT ובפירוט הנדרש להלן, לפחות:

הנושא	תכולה נדרשת של התוכנית	קנ"מ מירבי
הארקת יסוד	תוואי הארקת יסוד ופרטי הארקת יסוד מיוחדים	1:250
כליא ברק	תוואי כליא ברק אופקי, בגגות, וירידות אנכיות	1:250
תוואי תעלות, גליון נפרד לכל מיפלס.	תוואי אופקי של כל תעלות החשמל והתעלות אחרות, ולרבות מיקום לוחות חשמל ושמותיהם, ארונות תקשורת, חדרי חשמל, תקשורת ובקרה, פירים למערכות חשמל ותקשורת, מידות התעלות, סוג התעלות, פירטי התקנת התעלות ותיאום מערכות (חתכים) במקומות טיפוסיים.	1:10 1:50
סכמות לחשמל	הכוללת את כל מקורות האנרגיה (חברת החשמל, תחנות מיתוג והשנאה, דיזל גנרטור, מערכות אל-פסק), לוחות החשמל לחלוקה והעומסים הראשיים (לוחות חדרי מכונות וכיו"ב). הסכימה כוללת קשרים בין הלוחות, חתך הכבלים לכל רמות השירות ("רגיל", "חיוני", "אל-פסק", "פיקוד"), סוג הכבלים, הספק צריכה מתוכנן של כל אחד מהלוחות, מפורט לגבי כל אחד מהפסים: "רגיל", "חיוני", "אל-פסק".	ללא
מאור. חלוקת התוכניות למקטעים תהיה חופפת את החלוקה של האדריכל והיועצים האחרים	מיקום גופי תאורה בתקרות ובקירות ומיתקנים אחרים בתקרות - כולם על רקע תקרות של האדריכל. מיקום אביזרי הפעלה של גופי התאורה. מספרי מעגלים והדלקות לכל אחד מגופי התאורה ואביזרי ההדלקה. הפירוט יכלול הבחנה בין לוחות שונים באותה תוכנית. מקרא מפורט בכל גיליון, לגבי התכולה של אותו גיליון. סימנים גרפיים של גופי תאורה יהיו שווים בכל התוכניות, כאשר מדובר בגופי תאורה זהים.	1:50

הנושא	תכולה נדרשת של התוכנית	קנ"מ מירבי
כוח ותקשורת. חלוקת התוכניות למקטעים תהיה חופפת את החלוקה של האדריכל והיועצים האחרים	מיקום כל אביזרי הקצה למיניהם (שלא תוארו בתוכנית המאור) - כולם על רקע תוכניות פנים של האדריכל. מיקום אביזרים כולל מידות למיקום וגובה התקנה - במקרא, או בתוכנית, או בהנחיה כללית בגוף התוכנית או בהפניה מפורשת לתוכנית ספציפית של אחרים. מספרי מעגל לכל אחד מהאביזרים. הפירוט יכלול הבחנה בין לוחות שונים באותה תוכנית. מקרא מפורט בכל גיליון, לגבי התכולה של אותו גיליון. סימנים גרפיים של אביזרים יהיו שווים בכל התוכניות, כאשר מדובר באביזרים זהים.	1:50
לוחות חשמל	פירוט כל אביזרי המיתוג והבקרה בכל אחד מהלוחות, בנפרד. ציון זרם נומינלי של פסי צבירה. ציון זרם קצר נדרש מהלוח והציוד של כל אחד מהלוחות. ציון מפורט של מספרי מעגל בכל אחת מהיציאות. פירוט שמות צרכנים, עומסים ויעוד של יציאות להזנות. מקרא מפורט בכל גיליון, לגבי התכולה של אותו גיליון. סימנים גרפיים של אביזרים יהיו שווים בכל התוכניות, כאשר מדובר באביזרים זהים.	ללא
חדרי אנרגיה	פירוט מלא של סידור הציוד, פתחים ברצפות, קירות, תקרות, משקל ציוד, סידורי אוורור והשתקה כאשר רלבנטי. מידות לכל המתואר לעיל. תיאור עקרוני של תכונות ציוד ראשי: הספק (שנאים, גנרטורים, מערכות אל-פסק), מתחים (בשנאים), משקל (שנאים, גנרטורים). פירוט אמצעים להקטנת השפעות קרינה אלקטרומגנטית.	1:20
תכניות פיתוח וחוץ	פירוט מלא ותוואי של תשתיות הזנות החשמל תקשורת. תוואי הזנות פנימיות כגון תאורת הצפה וחוץ, תוואי הזנות לטובת צרכנים בפיתוח.	1:250
פרטי פיתוח חפירות והזנות חברת חשמל	פירוט מלא של פרטי החפירה הכולל את עומק החפירה, סוג הכיסוי, עוביי החומרים לכיסוי ואפיון סוגי החפירה וייעודה.	1:10

11.9. הכנות לטעינה חשמלית בחניות העירייה

11.9.1. כל תשתיות החשמל יעמדו בדרישות חוק החשמל והנחיות להתקנת מערכת טעינה לרכב חשמלי בנוסח האחרון והמעודכן ביותר.

11.9.2. תבוצענה הכנות לטעינה חשמלית עבור 100% מהחניות, לרבות חיבור למוני חשמל נפרדים.

11.9.3. ערכי ההגנות שבהן יוזנו עמדות הטעינה:

11.9.3.1. עבור עמדות טעינה מסוג DC 50 KW, תסופק הזנה 3*80 אמפר.

11.9.3.2. עבור עמדות טעינה מסוג AC 2* 22 KW מהירות, תסופק הזנה 3* 63 אמפר.

11.9.3.3. עבור עמדות טעינה מסוג AC 11*2 KW, תסופק הזנה 3* 32 אמפר.

11.9.3.4. עבור כל עמדת טעינה נוספת בהספק שונה / גדול יותר תסופק הזנה מתאימה.

11.9.4. המורשה יתקין קו הזנה לכל אחת מעמדות הטעינה. קו ההזנה כולל הגנה מגנטית, טרמית וזליגה בזרם ישר וחילופין ומסתיים בכבל במיקום הנדרש לעמדת הטעינה בהתאם להחלטת העירייה ולתקנים.

11.9.5. על המורשה להשלים את הנדרש בהתאם לדרישות נציגי העירייה, חוק החשמל, התקנים הקובעים (61851) והנחיות מנהל החשמל להתקנת מערכות טעינה ובכלל זה: חיבור להארקה, התקנת מפסק ראשי לכל עמדה והתקנת ממסר פחת תקני לכל שקע.

11.9.6. על המורשה להצהיר שהוא מכיר את חוק החשמל, התקנים הקובעים (61851) והנחיות מנהל החשמל להתקנת מערכות טעינה ויפעל לפיהם.

11.9.7. המורשה יתקין בלוח המזין, הגנה מפני מתח יתר.

11.9.8. על המורשה להתקין לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות הטעינה בכל חניון, לוח זה יוזן מהלוח הראשי ויתאים לזרם המתוכנן להזנת כל עמדות הטעינה.

11.9.9. במקרה בו חיבור החשמל הקיים אינו מספק להזנת עמדות הטעינה לרכב חשמלי, על המורשה להזמין חיבור חשמל חדש מחברת החשמל עבור הזנה זו. גודל החיבור יאפשר הזנת מספר וסוג עמדות טעינה כמפורט בהמשך.

11.9.10. מספר וסוג עמדות הטעינה לרכבים חשמליים בחניונים יתוכננו על פי הטבלה הבאה. (רף מינימלי, יש למקסם את הכמות בהתאם לנתוני החניון והספקי החשמל).

היקף חניות	שילוב עמדות טעינה * נדרשות	גודל חיבור נדרש לעמדות טעינה לרכב חשמלי
בין 1-5	1 עמדת AC מהירה – 2 שקעי טעינה	לא פחות מ-45 אמפר
	1 עמדות DC - שקע טעינה בודד	
בין 6-14	3 עמדות AC מהירה – 6 שקעי טעינה	3*80 אמפר
בין 15-20	4 עמדות AC מהירה – 8 שקעי טעינה	3*100 אמפר
בין 21-50	1 עמדות DC - שקע טעינה בודד	3 *200 אמפר
	1 עמדת AC מהירה – 2 שקעי טעינה	
	5 עמדות AC - 10 שקעי טעינה	
בין 51-100	2 עמדות DC - 2 שקעי טעינה	3 *400 אמפר

היקף חניות	שילוב עמדות טעינה * נדרשות	גודל חיבור נדרש לעמדות טעינה לרכב חשמלי
	2 עמדות AC מהירות – 4 שקעי טעינה	
	8 עמדות AC - 16 שקעי טעינה	
בין 101-300	3 עמדות DC - 4 שקעי טעינה	800* 3 אמפר.
	3 עמדות AC מהירות – 8 שקעי טעינה	
	12 עמדות AC - 24 שקעי טעינה	
בין 301-599	5 עמדות DC - 6 שקעי טעינה	1000*3 אמפר
	5 עמדות AC מהירות – 12 שקעי טעינה	
	16 עמדות AC - 32 שקעי טעינה	
על כל 200 חניות נוספות	2 עמדות DC	400 *3 אמפר
	2 עמדות AC מהירות	
	4 עמדות AC	

11.9.11. יש לפרוס כבילה עבור קליטה סלולרית בשטחי הציבור, על מנת לאפשר קליטה מיטבית.

11.9.12. עבודות החשמל יתבצעו על ידי חשמלאי בעל רישיון מתאים לגודל החיבור, ובכל מקרה, בעל רישיון חשמלאי מוסמך לכל הפחות, בצורה טובה ומקצועית ובעזרת ציוד תקין ותקני. יש להציג רישיון חשמלאי לפני ביצוע העבודות.

12. מערכות מיזוג אוויר

12.1. כללי

12.1.1. סוג מערכות המיזוג ייקבע בתיאום עם צוות הליווי והבקרה העירוני וגורם התפעול הרלוונטי מטעם הלקוח העירוני.

12.1.2. התכנון יעשה לפי מיטב הידע המקצועי, הנחיות הגורמים המקצועיים, תקנות הבניה ASHRAE, התקנים הבינלאומיים לתכנון, תקני הבטיחות האמריקאים והישראלים לבטיחות אש 1001 על כל פרקיו, הנחיות יועץ הבטיחות וכיבוי אש, פיקוד העורף ויועץ המיגון, איכות הסביבה, תקן בניה ירוקה 5281 והדרישות הפונקציונליות של המבנה.

12.1.3. כל העבודות תתוכננה ותבוצענה בהתאם לתקנים הישראלים, לתקנים האמריקאים ולתקנים מקצועיים אחרים, למפרט הבינ-משרדי לעבודות בניה (ה"ספר הכחול"). בכל מקום בו יראה המתכנן צורך להחמיר את הקריטריונים הנדרשים לקבלת התוצאות הנדרשות, עליו לעשות כן, אך אין בשום מקרה להמעיט מהרמה המיוצגת על ידי הנתונים והפרמטרים המנויים להלן לצורך חישוב, תכנון וביצוע המתקן על כל חלקיו ומרכיביו.

12.1.4. לפירוט נוסף ראה מסמך הנחיות גנריות לחברה / למערכות מיזוג אוויר – "מעוף" יועצים מפקחים בע"מ, הנדסת מיזוג אוויר/ 23.8.2023.

12.2. העומס הטרמי של המבנה

12.2.1. חישוב העומס הטרמי של המתקן ושל כל אחד מהחללים יעשה על ידי המתכנן ויצורף למסמכי תיק המתקן. תפוקת הקירור של ציוד/יחידות המזוג תיעשה בהתאמה לחישובים (יוגשו חישובים לחללים השונים על בסיס הפרוגרמה).

12.2.2. בחירת הציוד והמרכיבים השונים תעשה תוך שימוש בתוכנה מתאימה ותוגש על ידי המתכנן או ע"י יצרן הציוד בהתאמה למתקבל בחישובי העומס.

12.2.3. איכויות בידוד המבנה יעמדו בדרישות התקן והבניה הירוקה העדכני. מקדם ההצללה של הזיגוג לא יעלה על 0.3 עם מעבר אור מיטבי.

12.2.4. נדרשת הצללה חיצונית בחזיתות עתירות קרינה.

12.2.5. לא יתאפשר מעבר מערכות של הבניין בשטחי מבני הציבור (צנרת, תעלות וכדומה), בין אם הן דורשות שירות ובין אם אינן דורשות שירות, ולא בתקרת השטחים הציבוריים ללא חלל הפרדה שיאושר ע"י צוות הליווי והבקרה העירוני.

12.2.6. לא יאושר מיקום מערכי אנרגיה ראשיים של הבניין בסמיכות לשטחי מבני הציבור (רעש, רעידות וכדומה).

12.2.7. עבור שטחי המבנה הציבורי העירוני, יותקנו מערכות מיזוג אוויר, אוורור, אוויר צח, אב"כ, נידוף, סילוק עשן וכדומה ייעודיות – עצמאיות ובלתי תלויות במערכות הפרויקט היזמי בכללותו. כל שינוי

מהנחיה זו, יהיה בהסכמה בכתב ע"י צוות הליווי והבקרה העירוני ואגף הנכסים. העיריה רשאית לבקש שימוש משותף במערכת מיזוג האויר הכוללת של המבנה באמצעות קניית טון קירור (מניית אנרגיה) מהיזם, והנושא יהיה להחלטת העיריה בלבד.

12.2.8. מערכת מיזוג תהיה בעלת יכולת לקרר ולחמם בו זמנית בחדרים/חללים השונים (חלק מהחדרים עובדים בקירור וחלק עובדים בחימום בו זמנית).

12.3. הצבת הציוד

12.3.1. ייקבעו שטחים טכניים/חדרי המכונות להעמדת הציוד הנילווה ליחידות המיזוג הפנימיות המותקנות במבנה, כגון: מעבים, צילרים, משאבות, מפוחים, יחידות טיפול באוויר/צח, יחידות סינון/נידוף, מערכות מיגון, מערכות השתקה והפחתת רעש וכדומה. בנוסף יתוכננו שטחי גישה לשירות ולאוורור.

12.3.2. משטחי הגישה לשירות בחללי תקרות ובגובה עבור עבודה יתוכננו בהתאם לחוקי גהות, בטיחות וכדומה.

12.3.3. ליט"אות גדולות נדרשים חדרי מכונות.

12.3.4. חדרי המזגנים ינוקזו ויאטמו כלפי חוץ למניעת נזקים כתוצאה מנזילות.

12.3.5. ככלל המעבים/צילרים יוצבו על גג המבנה - השייך לעיריית ת"א יפו, במידת האפשר.

12.3.6. לא תאושר הצבת ציוד המספק את המבנה הציבורי העירוני, במרפסות/בחצרות המשוייכות לקומות העיריה או בחניונים.
הצבת המערכות תהיה כזו שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה ולא תהווה מטרד עבור השימושים הציבוריים, וכן לא תגביל את השימוש התקין בשטחי הציבור ולא תגרור הגבלה בפתיחת חלונות וכדומה.

12.3.7. הציוד יוצב באופן שיאפשר יכולת קבלת אוורור חופשי, בהתאם לדרישות יצרן הציוד.

12.3.8. לא תאושר התקנת מעבים/צילרים בחניונים, חדרי מכונות תת קרקעיים וכדומה. כל שינוי מהנחיה זו, ידרוש אישור בכתב ע"י צוות הליווי והבקרה העירוני.

12.3.9. שטחי הצבת הציוד יותאמו לאופי הציוד המוצב, ולאפשר: אוורור, גישה לשירות, מניעת קצרי אוויר, חום, ריח, מטרדי רעש וכדומה.

12.3.10. השטחים ואופן ההצבה בנוסף למתואר לעיל, יאושרו ע"י ספק / יצרן הציוד (במרחק מזערי של 1 מ' מהקירות ו-2 מ' בין היחידות/לוחות החשמל) תוך מתן אפשרות גישה נוחה לשירות ואוורור, וגישה להנפה לצורך החלפת הציוד בעתיד.

12.3.11. ההצבה תיעשה עפ"י הנחיות יצרן הציוד ותבטיח תפקוד מיטבי. במידת הצורך ולפי דרישת העיריה תיערך הדמיה ממוחשבת – CFD.

12.3.12. אופן הצבת הציוד, רמת הרעש של הציוד והמיגון האקוסטי במקום ימנעו מטרדים מהמשתמשים, מדיירי הבניין ומהשכנים במבנים הגובלים.

12.4. מיזוג אוויר, אוורור, אוויר צח, נידוף, סילוק עשן

12.4.1. המערכות יבחרו בהתאמה למגבלות המקום, למרחקים [גובה ורוחק] בין מרכז האנרגיה ליחידות הפנימיות. כלל הציוד ויחידות הקצה יותקנו בשימת לב רבה לגישה בטיחותית ונוחה לצורך שירות. ישעה שימוש בגובה תיקני לעבודה עם סולם או גלריה טכנית שתאפשר גישה נוחה לשרות.

12.4.2. המערכות והציוד יעמדו במגבלות הרעש כנדרש בתקנות ובת"י 1004.

12.4.3. אוויר צח מטופל ומסונן בשתי דרגות יסופק לכל החדרים והחללים לפי תקנות הבניה, הגדרות ASHRAE, בניה ירוקה, הגבוה מבניהם. **מינימום 4 החלפות אוויר צח לנפח החלל**.

12.4.4. חישוב העומס הטרמי של המתקן ושל כל אחד מהחללים יעשה על ידי המתכנן ויצורף למסמכי הפרוייקט.

12.4.5. יש להוסיף רזרבה תכנונית של 10%, לעומס החום המחושב לכל אחת מהפונקציות בתוך המבנה.

12.4.6. תריסי האוויר החוזר יותקנו בסמיכות לרצפה לקבלת חימום אפקטיבי וטמפרטורה אחידה בחלל כולו. פיזור האוויר יהיה כזה שטמפרטורת האוויר במפלס 2 המטר הקרובים לרצפה תהיה כמתוכנן ואחידה.

12.4.7. יש לקחת בחשבון מערכות מקוררות אוויר מתפקדות ללא פריקה גם בטמפרטורות חוץ קיצונית של 45° צלסיוס. מערכות מקוררות מים מתפקדות ללא פריקה גם בטמפ' מים מסופקים 35° צלזיוס ללא פריקה.

12.4.8. עבור מרכזי אנרגיה עצמאיים מבוססים צ'ילרים, יש להוסיף יחידה רזרבית לגיבוי – N+1.

12.4.9. עבור מערכות VRF[1] יש לקחת מקדם שימוש 1. יותקן יותר ממאייד אחד בחללים השונים למעט משרדים.

12.4.10. מערכות/ציוד מיזוג האוויר יהיו בדירוג אנרגטי מינימאלי A +10% ואף טוב יותר. נצילות מינימאלית בצ'ילרים – EER 4.4-ESEER 3.1- . במערכות VRF נצילות – COP-4.

12.4.11. חדרי השירותים/מלתחות יאוורו מכנית לפי רמות מזעריות של 20 חילופי אוויר בשעה.

12.4.12. מבואות הלובי הקומתי ימוזגו.

[1] ראה הערה לגבי מערכות VRF בסוף פרק זה.

12.4.13. בחדרים בהם מתבצעת פעילות גופנית מאומצת, כגון: חדרי פעילות גופנית, חדרי סטודיו, חדרי כושר, נדרשת טמפ' נמוכה יותר בחלל כ-21 מ"צ ומינימום 6 החלפות אוויר צח בשעה.

12.4.14. בכל חלל או חדר תותקן יחידת קצה לטיפול באוויר.

12.4.15. באולמות/כיתות ובחללים גדולים ככלל יותקנו שתי יחידות/מערכות מיזוג אוויר, החזרת אוויר תהא תחתונה משני צידי האולם, שני רגשי טמפ' בגובה 1.6 מ' מעל לרצפה למדידה של הטמפ' עבור כל יחידה.

12.4.16. במוסדות חינוך ומבני קהילה, ראה פירוט נוסף בדפי החדר.

12.4.17. מטבח מבשל יכלול: מערכות נידוף ונטרול ריחות תקנית שתותקן מחוץ למבנה על הגג, מנדפים ליעילות גבוהה סופר ג'ט תוצרת הלטון, תעלות פח שחור תקניות עם פתחי שירות. פליטת האוויר המסונן תעשה מעל לגג העליון, מערכות אספקת אוויר צח מסונן ומטופל למטבחים, תיעשה בהתאמה לספיקת האוויר ביניקת המנדפים (ממוזג ל-14 מ"צ) באישור מת"י והמחלקה להגנת הסביבה.

12.4.18. למטבחונים/מטבח מחמם נדרש אוורור מכני (מנדפים לפי הצורך ולפי הגדרת יועץ מטבחים) עם לוחית הפעלה ואספקת אוויר צח מטופל וממוזג בהתאמה.

12.4.19. למטבחון מקומי נדרש אוורור מיכני עם לוחית הפעלה.

12.4.20. במחסנים, מזווה, חדרי תחזוקה, נדרש אוורור מכני בספיקה השווה ל-10 החלפות אוויר בשעה.

12.4.21. פתרון האוורור יכלול אספקת אוויר מסונן לחלל בשתי דרגות סינון. שחרור האוויר ייעשה בצורה מבוקרת באמצעות מפוחים או תריסי שחרור אל מחוץ למבנה.

12.4.22. יש לייצר מערכת נפרדת לחדרים מסוימים אשר יוגדרו ע"י צוות הליווי והבקרה העירוני.

12.4.23. במקרה של מערכת צ'ילרים, התכנון יהיה במספר דרגות כשהדרגה הקטנה ביותר תהיה כ- 10% מתפוקת המערכת הכוללת (מערך האנרגיה יכלול מספר יחידות).

12.4.24. בפרויקטים בסביבה ימית, תבוצענה תעלות עמידות בסביבה קורוזיבית / כימיקלים עם אישור עמידות בתקני אש למניעת קורוזיביות כולל כל הציוד.

12.5. פלנום

12.5.1. בפלנום מתחת לקומות מגורים, נדרש איטום כפול ומערכת לאיתור נזילות המתריעה למערכת בקרת המבנה העירוני והיזמי.

12.5.2. יש לייצר נקזים לפלנום במקרה של נזילה בהתאם להנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני.

12.5.3. יש לייצר גישה נוחה לפלנום לצורך תחזוקה ותיקונים, שלא דרך השטח הציבורי.

12.6. הגשת מסמכי תכנון ע"י החברה

12.6.1. השרטוט יעשה תוך שימוש בתוכנת: תיב"ם "אוטוקד"/ "revit". יוקפד על הפרדה לשכבות, בהתאם למקצועות ולמלאכות, וכן יעשה שימוש ביצירת מערכת צירים משותפת לכל המתכננים כך שניתן יהיה ליצר תוכניות משולבות "סופרפוזיציה", ללא צורך בשנויים כל שהם בתוכניות של המקצועות השונים.

12.6.2. אין להקנות תכונות, כגון: צבע, סוג קו וכדומה לאלמנטים בודדים, אלא לשכבות.

12.6.3. כל אחת מהתכניות תכיל חתכים טיפוסים המגדירים את מפלסי כל המערכות העוברים באותו אזור, לאחר תאום תכנון של כל המקצועות השותפים לפרויקט.

12.6.4. לחללים העיקרים ולחדרים טיפוסים יוכנו לפחות חתך אורכי וחתך רוחבי וחתכים נוספים לצורך הבהרת הצרכים, מפלסי הציוד, תעלות, צנרת ואופן פיזור האוויר.

12.6.5. יועברו לבדיקה ולאישור תוכניות ברורות ומפורטות שיכללו בין השאר:

12.6.5.1. פתחי גישה לשרות,

12.6.5.2. משטחי גישה בחללי תיקרה עבור גישה בטוחה לשירות,

12.6.5.3. חתכים ברורים עם פרוט וציון גבהים ומרחקי גישה לשירות.

12.6.5.4. חתכים במקומות טיפוסים שיכללו את כלל המערכות.

12.6.5.5. תוכניות תאום מערכות וכדומה.

12.7. לגבי יחידות מיזוג אויר מסוג VRF:

12.7.1. החברה תיתן אחריות מלאה למערכת ה-VRF למשך 7 שנים מלאות, מיום קבלת המבנה. העירייה לא תישא בעלות כל תיקון שיידרש במהלך 7 השנים, גם לא עלות חלקית. האחריות תכלול ביקור והחלפת חלקים.

12.7.2. המערכת שתתוקן תהיה רק מהחברות LG, סמסונג או מיצובישי. לא תאושר חברה סינית.

12.7.3. המערכת תהיה מסוג HEAT RECOVERY.

12.7.4. ליד כל יחידה יותקן ברז ניתוק.

12.7.5. במערכת לא יאושר יישום גז R32. יש לוודא זאת בהסכם ההתקשרות מול ספק שירות התחזוקה והתיקונים.

12.7.6. יש לקבל את אישור צוות הליווי והבקרה העירוני לזהות הקבלן המבצע.

12.7.7. יש לחלק מעגלים. מעגל נפרד לכל אחד מהשימושים במבנה.

12.7.8. בנוסף לחדרים הייעודיים, ימוזגו המבואות, מסדרונות, חדרי ספח, מחסנים (לפי דרישת צוות הליווי והבקרה העירוני) וכל חדר/חלל המשמש לשהייה במבנה.

12.7.9. בעת ביצוע הפעולות הבאות יזומנו נציגי צוות הליווי והבקרה העירוני:

12.7.9.1. הנחת הצנרת והכנסת החנקן.

12.7.9.2. בדיקת אטימות הצנרת.

12.7.9.3. שלב הפעלות, מסירת תיקי מתקן.

13. מערכות אינסטלציה סניטרית וכיבוי אש במים

13.1. כללי

13.1.1. הנחיות אלה עוסקות בדגשים הנדרשים לתכנון ולביצוע מערכות אינסטלציה סניטרית וכיבוי אש במים בתחום חלקי המבנה המיועדים לשטחי ציבור בנויים ביעודים שונים של עיריית תל אביב - יפו.

13.1.2. המסמכים המחייבים כוללים את התקנים הרלוונטיים: מחייבים וזרים, הוראות הרשויות המוסמכות, משרד הפנים, משרד הבריאות והעבודה, הרשויות המקומיות, מכוני הבדיקה, הל"ת, אוגדן נהלים והנחיות בתחום התפעול והאחזקה לבנית מוסד חינוך חדש/אגף תפעול חינוך- עיריית תל אביב - יפו, וכדומה.

13.1.3. על החברה לתכנן ולבצע את כל מערכות האינסטלציה הסניטרית וכיבוי אש במים עבור להקמת השטח הציבורי הבנוי העצמאי בחלק המתחם של הפרויקט, על כל חלליו וחצרותיו בהתאם לפרוגרמה שיקבל.

13.1.4. לפירוט נוסף ראה מסמך "מפרט מנחה גנרי למערכות אינסטלציה סניטרית וכיבוי אש במים "סניט" מהנדסים ויועצים בע"מ/ קרליבך 7 תל אביב 03-5612342, נובמבר 2024".

13.1.5. במוסדות חינוך ומבני קהילה, ראה פירוט נוסף בדפי החדר.

13.2. תכולת העבודות לתכנון ולביצוע

13.2.1. עבודות לאספקה והתקנה של מים קרים וחמים לשימוש. כל קערות הרחצה בפרויקט יכללו סוללות להספקת מים חמים וקרים. תבוצענה נקודות של אספקת מים וניקוז לטובת התקנת קולרים ("מיקרים"), מתקנים כגון: "תמי 4" או ש"ע בהתאם לדרישות צוות הליווי והבקרה העירוני.

13.2.2. סביב הצנרת מתחת לקולרים יותקן חיפוי שיסתיר את הצנרת ויאפשר גישה לצנרת.

13.2.3. עבודות לאספקה והתקנה של מערכות מי שופכין, דלוחין ואוורור כולל ניקוזי רצפה, ניקוז מערכות וציוד מיזוג אוויר, לרבות מערכות מי שופכין בעבור שפכים שומניים ממטבח מחמם והתקנת מפריד שומן (לפי הצורך, בהנחיית יועץ המטבחים ולפי התקנים המחייבים והוראות משרד הבריאות).

13.2.4. התקנה של מערכות, ציוד, אביזרים וצינורות המים לכיבוי אש ברזי שריפה ומתיזים (ספרינקלרים) במבנה.

13.2.5. התקנה של מערכות, ציוד, צנרת ואביזרים לניקוז מי גשם מגגות, מרפסות וחצרות.

13.2.6. עבודות להספקה והתקנה של אביזרים וציוד השרברבות (כלים סניטריים, סוללות וארמטורות).

13.2.7. כל העבודות תבוצענה בשלבים כמפורט בתכניות שאושרו לביצוע ע"י מנהל הפרויקט, תאגיד המים, עיריית תל אביב - יפו או מי מטעמה.

13.2.8. גבולות העבודה יסומנו בתכניות האדריכלות, לרבות שלביות העבודה.

13.3. עקרונות התכנון

13.3.1. בתחום גבולות השטח הציבורי הבנוי העירוני, לא יתוכננו ולא יבוצעו מערכות כלשהן השייכות לחלקי המתחם האחרים, למעט ב"גרעין" הקומה.

13.3.2. לא יתוכננו מערכות/ תשתיות/ כל מעבר צנרת מעל תקרת השטח הציבורי ולא ברצפת השטח הציבורי. על היזם להציע פתרונות כגון: "פלנום" מערכות/ תקרה הפרדה - הפתרון המוצע ע"י היזם יהיה באישור צוות הליווי והבקרה העירוני.

13.3.3. צנרת מי גשם (גם אם מנקזת מרפסות השייכות לשטחי הציבור), לא תעבור אופקית מעל תקרת השטח הציבורי ולא ברצפת השטח הציבורי.

13.3.4. מערכות המשרתות את השטח הציבורי הבנוי העירוני, תהיינה מערכות ייעודיות בעבורו, ויחוברו ישירות למערכות התשתית העירונית בעדיפות ראשונה או למערכות הראשיות של המבנה הראשי / היזמי במקור או הפיר הקומתי בגרעין, בתיאום עם צוות הליווי והבקרה העירוני .

13.3.5. מערכות הספקת המים לשימוש, תחוברנה ישירות למד מים עירוני נפרד ותעמודנה בלחץ המים העירוני (בכפוף לבדיקות אופיין הרשת וביצוע חישובים הידראוליים להוכחת יכולות אלה). במידה ולא תיתכן הספקת מים מחיבור מים ישיר לקו המים העירוני למערכת המים לשימוש, יבוצעו חיבורים ממחלקי המים הראשיים, בחדרי המשאבות של המבנה הראשי ויופרדו ע"י מגופים, מז"חים, מסננים ומדי מים משאר מערכות המבנה. במקרה של מס' שימושים ציבוריים שונים בשטח הציבורי, יותקנו מוני משנה לכל שימוש ציבורי בפרויקט בנפרד.

13.3.6. מערכות הספקת המים לכיבוי אש, הידרנטים ומתיזים, תחוברנה ישירות לקווי המים הראשיים בקומה, במסגרת הפיר הראשי בגרעין ותהווינה חלק בלתי נפרד ממערכות הכיבוי הכלליות של המגדל/המבנה הראשי.

13.3.7. מערכות הניקוז/ביוב הגרביטציוניות למיניהן, תהיינה נפרדות לחלוטין מהמערכות הכלליות של המבנה הראשי/היזמי ותחוברנה למערכות התשתית הראשיות מחוץ לבניין דרך תאי בקרה ייעודיים עד החיבור למערכות התשתית העירונית.

13.3.8. בהיעדר דרך לבצע מהלכי צנרת בשטחים ציבוריים (קומת הלובי הציבורי/מסחר בזכיינות וכדומה), מערכות הצנרת תופרדנה פיזית ויוגנו כך שניתן יהיה לבצע בהן תחזוקה שוטפת בכל עת.

13.3.9. מהלכי הצנרת של מערכות הביוב הפנימיות יתוכננו ויבוצעו כך שמהלכם לא יימצא בתוך חדרי הסטודיו/חדרי המוסיקה/המשרדים וכדומה. צנרת הביוב, תבודד אקוסטית לרמה הנדרשת בהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה.

13.4. חומרים ומוצרים

13.4.1. כל המוצרים המצוינים בהנחיות אלה, על דגמיהם השונים, הינם לבחירת האדריכל/ ובאישור צוות הליווי והבקרה העירוני. על החברה לקחת בחשבון כי אלה המוצרים אותם תספק ותתקין, אלא אם יאושר אחרת ע"י עיריית תל אביב - יפו או מי מטעמה.

13.5. צנרת מים לצריכה

13.5.1. מחיבור מוצע יבצע הקבלן חיבור עם הכנה מלאה להתקנת מד מים הכולל מגופים, מסנן, אל-חוזר, חיוץ, ו"פשטיק" בקוטרים הנדרשים. צנרת מים לצריכה (קרים וחמים) מקוטר 110-20 מ"מ תהיה מצינורות פוליפרופילן רנדום (PPR) בהתאם לת"י 5111 בחיבורי הלחמה. סוג הצינור EASER – SDR 7.4.

13.5.2. ביצוע הצינורות יהיה לפי הנחיות היצרן ועפ"י קטלוג ביצוע, לרבות ביצוע האביזרים להלחמה, תליות, חיזוקים וארמטורות (מגופים, אל-חוזרים וכדומה).

13.5.3. בחדרי השירותים, מערכות הצנרת בקוטר 20-16 מ"מ תהיינה מצינורות פוליאטילן מצולב "פקסגול" דרג 24, לפי ת"י מחיבור למחלקי מים מפליז חרושתיים שיוצבו בפיר ודרך קירות או/וגם מילוי הריצוף ועד הספקה לכל כלי בנפרד.

13.5.4. צנרת הספקת המים החמים ממוצא המחמם החשמלי ועד מחלק המים מפליז בפיר תבודד בידוד חרושתי ע"י שרוולי גומי מתנפחים כדוגמת "ענביד" או ש"ע בעובי הנדרש עם הגנה מכנית.

13.6. צנרת המים לכיבוי אש בהידרנטים בבניין בקטרים "3- "2

13.6.1. הצנרת המותקנת גלויה מהחיבור למערכת הראשית, תהיה מפלדה מגולבנת סקדיול 40 ללא תפר, מחוברתנ עם אביזרים מחורצים QUICKUP (ויקטאוליק) מגולבנים מתאימים לצנרת כיבוי אש.

13.6.2. הצנרת תותקן גלוי מעל תקרות מונמכות או בצמוד לתקרה באופן גלוי. המתלים לצנרת יהיו עם תקן UL, FM מגולוונים חרושתית. הצנרת תיצבע (בנוסף לגילוון) בשתי שכבות של צבע סופרלק בגוון מזהה (אדום), למעט האביזרים.

13.6.3. עמדות הכיבוי יהיו במרווחי כיסוי של 30 מ', במיקום בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות והאדריכל, ויכללו את הרכיבים הבאים:

13.6.3.1. ברז שריפה "2 עם שטורץ תוצרת פומס או ש"ע מאושר.

13.6.3.2. גלגלון ״3/4 באורך 30 מ׳ עם תוף רב כיווני.

13.6.3.3. מזנק רב שימושי ״1.

13.6.3.4. מזנק רב שימושי ״2.

13.6.3.5. 2 זרנוקי בד 30 מ׳ כולל מחברים.

13.6.3.6. מטף אבקה יבשה תוצרת להבית או ש״ע מאושר בנפח 6 ק״ג+ מתלה.

13.6.3.7. שילוט.

13.6.4. הציוד יותקן בתוך נישות בבניה כולל דלת נעולה מפח כאשר המפתח יותקן בתוך קופסת פח עם זכוכית שבירה.

13.6.5. במקרה של כל סתירה בין הנחיות אלו להנחיות התקנות והחוק, יגברו התקנות והוראות החוק.

13.7. צנרת בקומות כללי

13.7.1. הצנרת הראשית והמשנית תותקן גלויה בפירים, בתקרות מונמכות או בקירות לא קונסטרוקטיביים או בצמוד לקירות. המתלים לצנרת יהיו מגולוונים חרושתית מתוצרת בעלת תו תקן. במקומות בהם תותקן צנרת פלסטיק בקירות, יותקן סביבה לוח פח פלדה מגולוון המאפשר את זיהוי הצנרת הסמויה לאחר הביצוע.

13.7.2. לכל אגף/כיתה/אזור יותקן מגוף כדורי לניתוק במקום המאפשר גישה נוחה.

13.8. מגופים

13.8.1. עד קוטר ״ 2 - מגוף כדורי בהברגה עם רקורד תוצרת ״שגיב״ או ש״ע, גוף הברזים - פליז כבישה חמה (DZ), הכדור מפליז מצופה כרום ניקל. אטמי גוף – טפלון, אטמי קנה - N.B.R. ציפוי גוף הברז בניקל. מאושר להתקנה במערכת מי שתיה לפי ת״י 5242.

13.9. התקנת צנרת המים לשימוש קרים וחמים

13.9.1. הצנרת תותקן בצבעי זהות, דהיינו ״כחול״ למים קרים ו״אדום״ (השונה מצבע המתזים) למים חמים. שילוט צנרת יבוצע ע״י מדבקות פלסטיק במידות 20*7 ס״מ על רקע לבן וכיתוב ״אדום״ או ״כחול״ בהתאמה של סוג הנוזל וכיוון הזרימה.

13.9.2. קטרי הצנרת יחושבו על בסיס צריכה מקסימלית של כל הקבועות בו זמנית. יש להקפיד על נושא ״מפלי לחץ״ שיגרמו לשינויים בטמפרטורות המים, ובחיבורים טוריים למיכלי ההדחה של האסלות.

13.9.3. הצנרת הגלויה תעוגן בטפסניות (שלות) מפלסטיק/פלדה (לפי סוג הצינור) המותאמות לקוטר הצינור.

13.9.4. לכל יחידת שירותים או/וגם לכל יחידת משנה, יותקן מגוף לניתוק. המגוף יותקן במקום גלוי המאפשר גישה נוחה.

13.9.5. בדיקת לחץ תיעשה לכל המערכת בנפרד ללחץ של 12 אטמוספירות למשך 1 שעה.

13.9.6. בידוד צנרת המים החמים יעשה עם שרוולי גומי מתכווצים לפי פירוט דגם ועובי כמפורט להלן. הצנרת המבודדת הגלויה תיעטף בסרט "לפלפ" בצבע אדום.

13.10. מערכת ספרינקלרים

13.10.1. המערכת הראשית לכיבוי אש ספרינקלרים, תחובר אל ההזנה הקומתית של המערכת הכללית בפיר הגרעין הקומתי בלחץ ובספיקה הנדרשת לפי חישובים הידראוליים אותם יבצע מתכנן החברה.

13.10.2. מספר מערכות הזקף הקומתית יקבע ע"י תכנית יועץ הבטיחות להפרדות אש בקומה, דהיינו מערכת זקף לכל אזור אש.

13.10.3. צנרת הספרינקלרים תהיה מפלדה שחורה סקדיול 10 עם מחברים מחורצים מטיפוס QUICKUP תוצרת "מדגל" או "ויטאוליק" מאושר UL/ FM בכל הקטרים מעל "11/2 (כולל). לא יאושר שימוש בהברגות במערכת הספרינקלרים, למעט עד קוטר "11/4.

13.10.4. הצנרת תותקן גלויה בתוך תקרות מונמכות או בצמוד לתקרה באופן גלוי. המתלים לצנרת יהיו עם תקן UL, FM מגולוונים חרושתית. הצנרת תהיה צבועה חרושתית באבקת פוליאסטר ויבוש בתנור כדוגמת "אברות" או ש"ע מאושר.

13.10.5. המתזים כולם יהיו מפליז מצופה כרום מתוצרת CENTRAL או ש"ע מאושר עם הברגה של "0.5 תגובה מהירה, בטווח הטמפרטורות, אלא אם דרושים מתזים מיוחדים למקומות ספציפיים כגון במקומות בהם טמפרטורה גבוהה וכדומה.

13.10.6. סוג המתזים כדלקמן:

13.10.6.1. לאזורים עם סיכון אש נמוך QR- GB.

13.10.6.2. עבור כל תקרות דקורטיביות יותקן מתז דקורטיבי CONCEALD מטיפוס QR – GB בתיאום עם האדריכל.

13.10.7. רכיבי הציוד יהיו כדלקמן ויותקנו במיקומים נוחים לגישה:

13.10.7.1. מגופים: פרפר חיבור מחורץ עם ממסרת מאושר UL, FM כולל פלט חשמלי תוצרת G.S.P או ש"ע.

13.10.7.2. אל חוזרים: מאושרים UL, FM תוצרת סנטרל או ש"ע דגם 90.

13.10.7.3. אל חוזר אזעקה: תוצרת סנטרל או ש"ע דגם FG כולל פעמון מים.

13.10.7.4. מפסק זרימה: תוצרת פוטר או ש"ע דגם VSRF.

13.10.7.5. אביזר הסנקה: תוצרת GIACOMIN או ש"ע דגם A 95.

13.10.8. פיקוד

13.10.8.1. כל תחנות ההפעלה של הספרינקלרים (מערכות הזקף) וכן מפסקי המגע והזרימה במקומות שונים בקומה, יחוברו כולם אל רכזת גילוי האש, המהווה חלק ממערכת הבטיחות של המבנה.

13.10.8.2. באחריות קבלן המערכת לספק את המערכת עם ממשק להעברת נתונים למערכת שליטה ובקרה מרכזית. הממשק יהיה מבוסס על פרוטוקול תקשורת תעשייתי, מבוסס אטרנט, באחד מהפרוטוקולים הבאים: Profinet, Ethernet IP, Modbus TCP. באחריות ספק המערכת לספק רשימת נתונים וכתובות לקריאה/כתיבה של נתונים בהסתמך על אחד הפרוטוקולים הנ"ל. באחריות ספק המערכת לספק את המערכת עם כרטיס תקשורת לתמיכה בפרוטוקול זה. כמו כן, הקבלן יספק את כל עבודות התוכנה והליווי הנדרשים לצורך מימוש התקשורת והבדיקות מול מערכות הבקרה המרכזיות של הפרויקט, כולל ימי ליווי לצורך הקמת התקשורת ובדיקתה.

13.10.9. כל סתירה בין הנחיות אלו להנחיות התקנות והחוק יגברו התקנות והוראות החוק.

13.11. מערכת לייצור מים חמים בחדרי השירותים ובמטבחונים

13.11.1. ייצור מים חמים יבוצע ע"י מחמם מים חשמלי מהיר מקומי או דוד חשמלי בנפרד.

13.11.2. מחמם המים המיידי יהיה כדוגמת תוצרת "שטיבל אלטרון" דגם "טרמוספיד" DCE13 או DCE 11, DCE4 (לפי חישובי הספיקות המתוכננות לכל אזור ועפ"י אישור הספק). חיבור חשמל תלת פאזי בעל

	Unit	DCE 11/13
		230770
Rated voltage 1	V	380
Rated output 1	kW	10.0 /12.1
Rated current 1	A	15.4 / 18.5
MCB/fuse 1	A	16 / 20

הנתונים הבאים:

Frequency 1	Hz	50/60
Specific resistance (≤25 °C) 1	Ohm cm	900
Specific resistance (>25 °C) 1	Ohm cm	1100
DHW delivery	l/min	3.4 / 4.0
Delta T on delivery	K	43
Rated voltage 2	V	400
Rated output 2	kW	11 / 13.5
Rated current 2	A	16.2 / 19.5
MCB/fuse 2	A	16 / 20
Frequency 2	Hz	50/60
Specific resistance (≤25 °C) 2	Ohm cm	900
Specific resistance (>25 °C) 2	Ohm cm	1100
DHW delivery	l/min	3.7 / 4.5
Delta T on delivery	K	43
Rated voltage 3	V	415
Rated output 3	kW	11.8 / 14.5
Rated current 3	A	16.8 / 20.2
MCB/fuse 3	A	16 / 20
Frequency 3	Hz	50/60
Specific resistance (≤25 °C) 3	Ohm cm	900

13.11.3. טכנולוגית החימום של הטרמוספיד הינה ללא הפסדי חום ופועלת באמצעות 4 סלילים הטבולים ישירות בחתך הנוזל. **לא יאושר** להתקנה מכשיר חימום הפועל עם גוף חימום קונבנציונלי (סליל חימום במבנה טובולרי).

13.11.4. יעילות העברת האנרגיה למים היא קבועה ואינה מושפעת ממשך פעולת המכשיר.

13.11.5. הטרמוספיד מבוסס על חימום בזרימה ללא מרכיב אגירה. **לא יאושר** מכשיר חימום אשר מבוסס על חימום באגירה.

13.11.6. הטרמוספיד עובד בהספק משתנה רציף. **לא יאושר** מכשיר חימום אשר עובד בדרגות או בהספק קבוע.

13.11.7. בטרמוספיק ניתן לקבוע את טמפ' המים בדיוק של מעלה ובחלק מהדגמים גם בהפרש של חצי מעלה וזאת הודות לשיטת הפיקוד הייחודית המופעלת ע"י רגיש טמפ' כניסה/יציאה, מד ספיקה ורגש אבטחה. **לא יאושר** מכשיר חימום אשר עובד בפיקוד תרמוסטטים רגיל ושאינו מאפשר שליטה מדוייקת.

13.11.8. בטרמוספיד הגנה בפני בועות אוויר.

13.11.9. בטרמוספיד ניתן להגביל מכנית את הטמפ' ל-43 מעלות.

13.11.10. הטרמוספיד בעל תקן 5242 ומאושר להתקנה במערכות מי שתיה.

13.11.11. בגלל אופן פועלתו (חימום בזרימה ללא איגום) הטרמוספיד מוגן לחלוטין מאפשרות להתפתחות חיידק הליגיונלה.

13.11.12. אפשרות לחיבור לבקרת מבנה והתראות.

13.11.13. ההתקנה תהיה במקום נגיש ונוח לתפעול ותחזוקה.

13.12. מערכות ייצור מים חמים למקלחות

13.12.1. הספקת מים חמים למקלחות יהיה ע"י מחממי מים חשמליים מהירים או דוד חשמלי כמפורט לעיל, בהספק החשמלי הנדרש.

13.12.2. לכל מקלחת יתוכנן מחמם מים מיידי בהספק של KW 13 לפחות.

13.13. מערכת שפכים, דלוחין, ניקוז מזגנים וניקוז גשם

13.13.1. מערכת השפכים תהיה כולה גרביטציונית ואשר בסופה מחוברת את המערכת הראשית של המבנה דרך תאי בקרה ייעודיים.

13.13.2. צנרת השפכים כולה לרבות צינורות האוויר והאביזרים תהיה מפוליאתילן HDPE כדוגמת תוצרת "GEBERIT" או "VALSIR". צנרת שעברה הרפיה לפי תקן. **<u>לא יאושר</u>** שימוש בסוגי צנרת וספחים שונים בפרויקט. בחלקי מבנה שבהם יידרש, תבצע החברה צנרת גרביטציונית שקטה (אקוסטית) כדוגמת תוצרת "GEBERIT"דגם "SILENT" (20 DB), לרבות אביזרים וספחים תואמים. על החברה לבצע במעברי צנרת שופכין בין הקומות (קולטנים ורטיקליים) צנרת "SILENT" כנ"ל או/וגם חיפוי אקוסטי באמצעות תמר ו-2 לוחות גבס בהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה.

13.13.3. עיני ביקורת ואביזרי ניקוי יותקנו בכל מקום שיידרש לפי התקן והנחיות המזמין. תתאפשר גישה אל הקיר האחורי של האסלות התלויות על מנת למקם עין ביקורת מוסתרת בקיר זה לצורך ניקוי.

13.14. מערכת הדלוחין במבנה

13.14.1. מערכת הדלוחין במבנה תהיה מפוליאתילן HDPE.

13.14.2. קופסאות הביקורת (ככל שיידרשו) תהיינה מפי.וי.סי. עם מכסה הרמטי מתברג מפליז על תשובת מרובעת מפליז <u>דגם "כבד" תוצרת מ.פ.ה</u>. במקומות בהם ידרש ע"י האדריכל, יצבע המכסה בצבע התואם את הריצוף.

13.14.3. מחסומי רצפה "4/"8 או /וגם "4/"6 יותקנו לפי התכניות במטבח (תעלות ניקוז וכדומה) או לפי הנחיות החוק והתקנים המחייבים. מחסומי הרצפה יהיו מפוליאתילן HDPE. מכסה הרשת יהיה מפליז מתוברג, על תושבת מרובעת מפליז <u>דגם "כבד" תוצרת מ.פ.ה</u>. לכל מחסום יותקן סל נירוסטה לניקוי.

13.14.4. עומק המחסומים יהיה לא יותר מ-40 ס"מ והתחברות לצנרת עמוקה יותר תיעשה עם קופסאות ביקורת נופלות.

13.14.5. ניקוז מערכת מיזוג אוויר יעשה עם צנרת בקטרים "1-"2 (32-63 מ"מ) אל מחסומי הרצפה או דרך סיפון ישירות אל המערכת הגרביטציונית. סוג הצנרת יהיה HDPE כנ"ל.

13.14.6. ניקוז עמדות כיבוי אש יעשה עם מחסום רצפה "2/"4 ומשם ישירות לחיבור לקולטן עם צנרת 50 ס"מ. לכל עמדת כיבוי אש יותקן ניקוז

בשיפוע מינימאלי של 0.1%. ניקוז/ריקון ובדיקה למערכות זקף של מערכות הספרינקלרים יבוצע בפיר בו ממוקמות מערכות הזקף ע"י צינורות ניקוז וברזים לפי פרט וחיבור למשפך ״4/״6 עם סיפון ״S״ בקוטר ״4 שיחובר ישירות מעל פני הריצוף אל קולטן ניקוז בפיר.

13.15. שרוולים ומעברים

13.15.1. מעברי צינורות דרך הרצפה/תקרה והקירות שבתוך הבניין, יעשו באמצעות שרוולי צינורות מפלדה בקוטר הגדול ב-״2 מזה של הצינורות בשרוול.

13.15.2. המרחב בין הצינור והשרוול יאטם באמצעות חומר איטום אלסטומרי בהתאם ל- ISO 153.

13.16. אטימת מעבר צנרת פלסטיק דרך מחסום אש

13.16.1. סביב כל צנרת פלסטיק יותקנו קולרים מתכווצים אשר יחסמו את המעבר הנוצר עם התמוססות צינור הפלסטיק. הקולר יותקן בצד ממנו צפויה האש.

13.16.2. כל הווים וההידוקים יהיו מפלדה מגולוונת ועמידים לאש.

13.17. אביזרי סניטציה – כלים סניטריים וארמטורות

13.17.1. חישוב מספר הכלים יבוצע בעבור כל פונקציה בקומה בנפרד, לפי הוראות למתקני תברואה (הל״ת) סעיף 3.6 עפ״י יעוד המבנה ותכולתו בטבלה המתאימה.

13.17.2. כל הכלים הסניטריים יהיו מחרסינה סוג א׳ בגוון לפי בחירת המזמין בעלי תו תקן ישראלי או אירופאי מוכר.

13.17.3. כל הסוללות יהיו מהסוג טרמוסטטי או לפחות עם מגביל טמפרטורה ומגביל ספיקה על פי דרישות תקן הבניה הירוקה הרלוונטי.

13.17.4. התקנת אביזרי השרברבות תהיה בהתאם לת״י 1205 חלק 3.

13.17.5. המנשא והתמיכות של האסלות והמשתנות יהיו כמפורט: מנשא המתאים לאסלת blowout או משתנת blowout או washout.

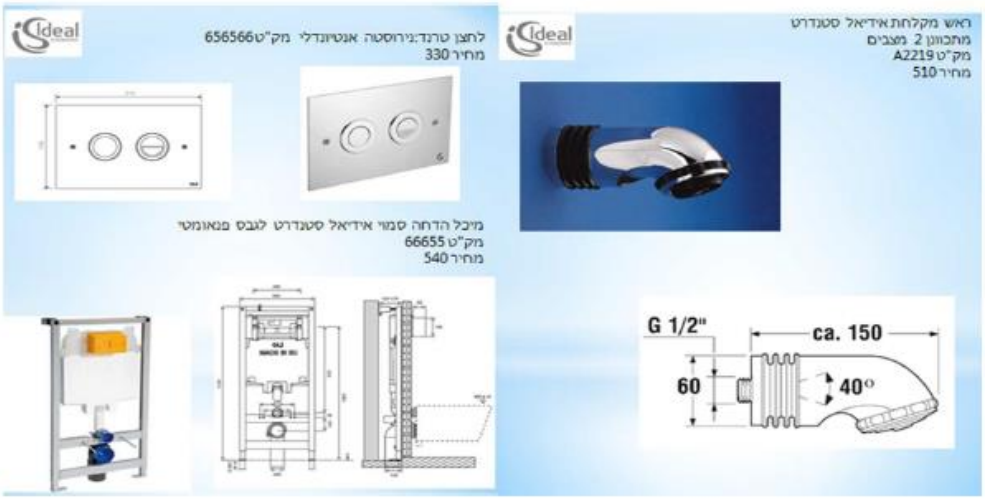
13.17.6. יש להתקין חסכמים עפ״י הנחיות העירייה למקלחות ולברזים.

13.17.7. דוגמאות לכלים סניטריים וארמטורות (הבחירה תהיה בסמכות צוות הליווי והבקרה העירוני בלבד):

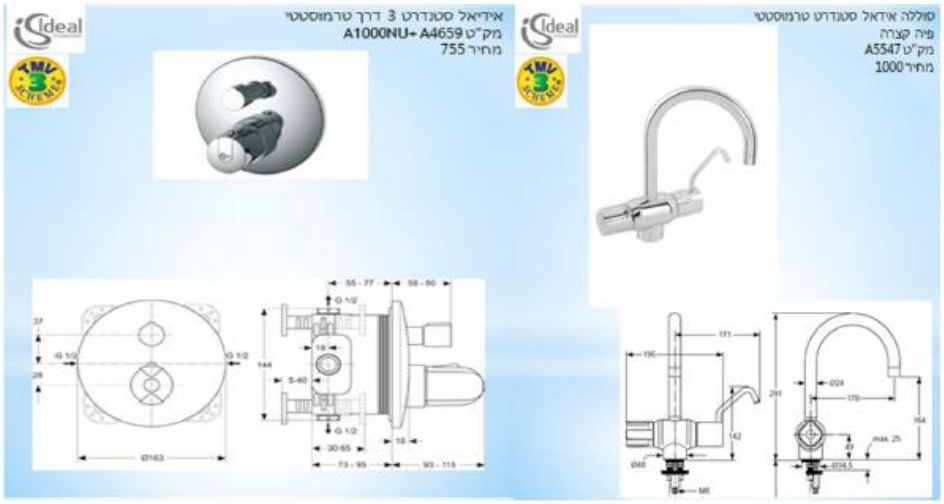
כיור רחצה תליה על הקיר אידיאל סטנדרט פורטמן 40 ללא בירוץ
מק"ט 52415
מחיר 280
כיור רחצה תליה על הקיר אידיאל סטנדרט קונקט ארק 55 ללא בירוץ
מק"ט E8148
מחיר 250
כיור אידיאל סטנדרט תחתון 56,42
מק"ט S2560
מחיר 190
כיור מטבח נירוסטה התקנה עם משטח
דגם אש
מחיר 800
כיור מטבח תליה על הקיר או מתחת למשטח תרס 60,40
מק"ט 503 - חרוסה
מחיר 190

סיפון ניקל בונומיני ABS
מק"ט A0220
מחיר 88
סוללה אידיאל סטנדרט ראטה
פיה ארוכה מסתובבת אורך פיה 224
מזלף נשלף
מגביל טמפרטורה
מק"ט B8987
מחיר 700

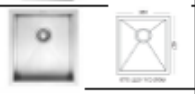
סוללה אידיאל סטנדרט פרח עם מנגנון ריקון מים אוטומטי
מגביל טמפרטורה
מק"ט B8221
מחיר 450
מערכת אידיאל סטנדרט איזי בוקס התקנה מוקדמת 3/4 דרך
אוניברסאלי
מק"ט A1000NU
מחיר 230


ראש מקלחת אידיאל סטנדרט
מתכוונן 2 מצבים
מק"ט A2219
מחיר 510
לחצן טרנד:נירוסטה אנטיונדלי מק"ט 656566
מחיר 330
מיכל הדחה סמוי אידיאל סטנדרט לגבס מאומטי
מק"ט 66655
מחיר 540
G 1/2"
ca. 150
60
40°

אסלה תלויה אידיאל סטנדרט קונקט
חסכונית במים שטיפה 4\3.5 ליטר
מק"ט E8232
מחיר 780
אסלה תלויה אידיאל סטנדרט קונטור 21 לנכים
שטיפה 6\3 ליטר
מק"ט V3404
מחיר 1130


סוללה אידאל סטנדרט טרמוסטטי
פיה קצרה
מק"ט A5547
מחיר 1000
אידיאל סטנדרט 3 דרך טרמוסטטי
מק"ט A1000NU+A4659
מחיר 755

רשימת כלים סניטרים פרוייקטים יזמים

מיקום	תאור	מידות	דגם/ מק"ט	סמן או שו"ע
מטבח	כיור מטבח תחת השקעה מותאם לארון 60 ס"מ, מסומן עם וכטל אמריקאי, ללא קדח לברז (התקנת הברז ע"ג המשטח).		דגם קואל 60 לבן	חמות
מטבחון / פינת קפה	כיור מטבח תחת בהתקנה שטוחה מותאם לארון 55 ס"מ, מסומן עם וכטל אמריקאי, ללא קדח לברז (התקנת הברז ע"ג המשטח).		דגם קואל 50 לבן	חמות
מטבחון / פינת קפה	כיור מטבח נירוסטה מותאם לארון 50 ס"מ בהתקנה שטוחה		דגם Milner 779905	חמות
מטבחון / פינת קפה	כיור מטבח נירוסטה מותאם לארון 40 ס"מ בהתקנה שטוחה		דגם Elite 779925	חמות
חדרי אמבטיה/ חדרי קוסמטיקה / מטבח מבשל	כיור נירוסטה עם משטח עבודה. מידות עפ"י דרישה		דגם ומידות עפ"י הנחיות יועץ מטבחים / אדריכל	סמן נירוסטה
שירותים	כיור חרס מרובע בהתקנה תחתונה, ללא קדח לברז (התקנת ברז ע"ג המשטח).		דגם מרווה מק"ט 402023. גוון לבן	חמות
שירותים	כיור חרס אובלי בהתקנה תחתונה, ללא קדח לברז (התקנת ברז ע"ג המשטח). גוון לבן		דגם קפסולה תחתון מק"ט 402031. גוון לבן	חמות
שירותי נכים	כיור חרס תלוי לשירותי נכים עם קדח לברז		דגם קליר 50 מק"ט 402015. גוון לבן	חמות
מטבח	ברז מטבח גיבוי פיה אחוכה מסתובבת.		דגם קליר מק"ט 305322 גוון נירוסטה מוברש F165 או בגוון אחר לבחירת האדריכל	חמות
שירותים	ברז פרח, פיה ביטונית קבועה		חמות דגם קליר מק"ט 305343 גוון נירוסטה מוברש F165 או בגוון אחר לבחירת האדריכל	חמות
שירותי נכים	ברז פרח, פיה ביטונית קבועה ידית פרופיל.		דגם קליר מק"ט 305333 גוון כרום	חמות
ברז שירות	ברז מים קרים מהקיר. פיה קצרה.		מק"ט 309307	חמות
הסכמים	**יש להתקין הסכמים עפ"י הנחיות הערייה למקלחות ולברזים.**			
מקלחות	מערכת קרית אינטרמיק 3 דרך הכוללת ידית וביטוי חיצוני		קליר IN BOX מק"ט 201799 + ידית אינטרמיק קליר 1-4735	חמות

מקלחת	ראש מקלחת קבוע תלוי מהקיר		קוטר 80 מ"מ בגימור כרום Yam 801618 דגם	חמת
שירותים	לחצן הפעלה נירוסטה אנטי-ונדאלי, דו-כמותי. **יש לבנות קיר בעובי 3 ס"מ לפחות על המיכל(שתי פלטות גבס+קרמיקה)!**		TECE SOLID גוון לבן מט מק"ט 9240432 TECE SOLID / גוון נירוסטה מק"ט 9240433 TECE SOLID / גוון שחור מט מק"ט 9240416	חמת
שירותים	אסלה תלויה רימלס בתליה נסתרת, עם גלזורה בסיפון ומושב אסלה בבד הידראולי נשלף.		מונאליס Monalis55 Wall Hung WC מק"ט 502012. גוון לבן	חמת
שירותים (מוסדות חינוך)	אסלה תלויה רימלס בתליה נסתרת, עם גלזורה בסיפון ובתעלות שטיפה. מושב אסלה בבד הידראולי		דגם ClearWallhung מק"ט 502016 כולל מושב ECO PLUS	חמת
שירותי נבים	אסלה תלויה נבים כולל מושב פרסה. ללא כיסוי		דגם ברקת נבים לבן מק"ט 503011 כולל מושב רמון מק"ט 505019	חמת
שירותי ילדים	אסלת ילדים תלויה עם מושב תואם ללא מכסה. גלזורה בתעלת השטיפה ובסיפון.		אסלת ילדים Children's Wall Hung WC רון קידס	חמת

13.18. בידוד צנרת מים חמים

13.18.1. צנרת המים החמים תבודד באמצעות שרוולי גומי סינטטי המיוצרים ע"י "Armflex" או "Armstrong" או "Anbid".

14. מעליות

14.1. מקורות מידע מחייבים

14.1.1. תכנון וביצוע המעליות המשמשות את השטח הציבורי הבנוי, יתאים לת"י 2481 חלק 1 במהדורתו המעודכנת ביותר, לת"י 1918, לת"י 2481 חלק 70, ולכל תקן רלוונטי אחר, בנוסף לדרישות בנושא נגישות נכים (אנשים עם מוגבלות בתנועה ואנשים עם מוגבלות בראיה או בשמיעה).

14.1.2. חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד - 1954.

14.1.3. פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל- 1970, ותקנותיה.

14.2. כללי

14.2.1. המעליות בשטח הציבורי הבנוי העירוני תהיינה נפרדות מהמעליות של המבנה היזמי, ויאופיינו ב"קוד פתוח", על מנת להשאיר לעירייה עצמאות תפעולית.

14.2.2. מספר המעליות וגודלן יהיה בהתאם להנחיות העיריה/ צוות הליווי והבקרה העירוני מטעמה, ולא יפחתו מהאמור בתקנות התכנון והבניה.

14.2.3. במבנה בן יותר מקומה אחת (לא כולל גג), כל המפלסים ישורתו ע"י מעלית, לרבות קומת מרתף (ככל שתהיה).

14.2.4. מעלון (ככל שיבוצע) יהיה בהתאם לתקנות כאמור לעיל.

14.2.5. רוחב ואורך תא מעלית יעמדו בכל דרישות ת"י 2481 לנושא תא המעלית הפנימי וסביבתה החיצונית של המעלית.

14.2.6. המעלית תעמוד בדרישות התקן הישראלי ת"י 4707 חלק 1 בדרוג אנרגטי A או B לכל הפחות.

14.2.7. הפיר ימוקם באופן שנתיבי התנועה של אנשים עם מוגבלות יהיו ככל האפשר חופפים או קרובים לנתיבי התנועה של שאר המשתמשים (האנכית והאופקית).

14.2.8. תבוצע הפסקת פעולת המעליות על ידי מפסק מפתח קפיצי לנעילת הלחצנים בתחנות (יש לספק כ-10 מפתחות). זאת למניעת שימוש ילדים עד גיל 14, או הגבלת השימוש למורשים בלבד.

14.2.9. מעליות במבנים המשרתות עד/כולל 3 תחנות, תהיינה מעליות הידראוליות.

14.2.10. במבנים מעל 3 קומות יותקנו מעליות חשמליות מסוג ללא חדר מכונות (MRL).

14.2.11. כל מבנה המתוכנן לשאת לתוספת קומות בעתיד, יתוכנן ויבוצע שילוב מעליות בהתאמה לעתיד.

14.2.12. כל המעליות יהיו תקניות לפחות עבור 8 נוסעים, 630 ק"ג, הידראוליות או חשמליות ללא חדרי מכונות. גודל המעליות הסופי יהיה בהתאם להנחיות העיריה וצוות הליווי והבקרה העירוני ובהתאם לשימוש שנקבע. לוחות פיקוד ובקרה יותקנו על קירות שאינם גובלים בחללים

בהם שוהים אנשים. הלוחות ייתלו או יוצבו על רפידות גמישות למניעת ויברציה אשר יבטיחו שקיעה סטטית מינימאלית של 6 מ״מ.

14.2.13. המעליות תעמודנה ברמות הרעש המותרות על פי התקן ת״י 1004-3.

14.2.14. מבנה הפיר, רצפות ותקרות הקשורות אליו התאמת שיכוך מנועי המעליות שיוצבו על רפידות כמוגדר בהוראות של איגוד המהנדסים הגרמני VDI2566 חלקים 1 ו-2.

14.2.15. האוורור בתא המעלית יספק לפחות 70 החלפות אויר לשעה.

14.2.16. רמת הרעש בתא המעלית לא תעלה על 45 dB(A) (ללא מפוח).

14.2.17. רמת הרעש מחוץ לתא תהיה על פי תקן 1004.3.

14.2.18. המעליות תתאמנה לתקנים 1-2481 עדכני, 1918 ו- 70-2481 ולכל תקן רלוונטי אחר ולדרישות בנושא נגישות נכים (אנשים עם מוגבלות בתנועה ואנשים עם מוגבלות בראיה או בשמיעה).

14.2.19. מהירות המעלית ומהירות פתיחת דלתות המעלית תתואם עם צוות הליווי והבקרה ותאושר על ידם.

14.3. פיר המעלית

14.3.1. קירות ומחיצות של חללי פעילות מאוכלסים הגובלים בפיר המעלית יבודדו תרמית ואקוסטית.

14.4. תגמירי תא המעלית

14.4.1. רצפה: אריחי גרניט או אבן בהתאמה לריצוף במבנה/בקומה המשורתת.

14.4.2. קירות: ציפוי דקורטיבי של פלב״ם RIGID ומראות.

14.4.3. תקרה: פלב״ם מיוחד דקורטיבי עם תריסי נוי לאוורור.

14.4.4. תאורה: גופי תאורה סמויים, מדגם LED.

14.4.5. אוורור: מפוחים דו-כיוונים, עם תריס פיזור ועם תעלות.

14.4.6. דלתות ומלבנים (משקופים): פלב״ם RIGID.

14.4.7. מעקה בתא המעלית יבוצע כנדרש בתקנות הנגישות.

15. אבטחה וביטחון

15.1. מקורות מידע

15.1.1. דרישות משטרת ישראל בנושא מרכיבי ביטחון וחליפת מיגון.

15.2. כללי

15.2.1. כל המבנים יתוכננו בכפוף לדרישות הביטחון כפי שיימסרו ע"י מחלקת הביטחון בעירייה בעת התכנון, כמפורט להלן.

15.2.2. באזורים אורבניים אינטנסיבית, תותר גמישות ואפשרות "מבנה גדר" למבנה הציבור העירוני.

15.3. הנחיות לבניה בקו 0 - ללא גדר

15.3.1. בכל מבני הציבור ניתן למקם בקו 0 כל פונקציה בהתאם להנחיות משטרת ישראל.

15.3.2. בקומות העליונות, בקו 0, ניתן למקם חללי פעילות והדרכה.

15.3.3. במוסדות חינוך, ככל שמתוכנן קיר הנושק לדופן לרחוב או למעבר ציבורי, הסף התחתון של חלונותיו יהיה במפלס 2 מ' ומעלה.

15.3.4. ככל שיתוכנן קיר בקו 0, תידרש הקפדה על עמידה בכל דרישות הבטחון והבטיחות.

15.3.5. במידה וימוקמו פונקציות מנהלתיות בקו 0, כגון: חדרי בעלי תפקידים, חדרי משרד, מזכירות, מחסן, מטבחון, נדרשים פתחים בקיר החוץ בעלי סף תחתון כפי שיוגדר ע"י גורמי הבטחון. החלונות יהיו מסורגים. הקיר החזיתי בקו 0, יהיה מבטון חזותי מזויין בעובי ובגובה כנדרש ע"י גורמי הבטחון.

15.3.6. ניתן להיצמד לדופן רחוב או למעבר ציבורי במיקום חדרי ספח, כגון: חדר אשפה, מטבח, מחסן, חדר מנהל/ת וכדומה.

15.4. כניסות

15.4.1. בשימושי חינוך, השטח הציבורי יגודר ובכניסה למתחם יותקן שער. מימדי השער, ושטח המתחם המגודר למתן מענה לקיבולת מילוט מתאימה, יחושבו ע"י יועץ הבטיחות. השער יפתח החוצה בנישה אשר אורכה כרוחב כנף השער. הנישה לשער הכניסה תבוצע כך שתושג רציפות ברוחב המדרכה לכל אורכה, ברחוב. האינטרקום יותקן מחוץ למתחם המגודר, על גבי קיר השטח הציבורי הבנוי הפונה אל המרחב הציבורי.

15.4.2. מבנה המשולב מספר שימושים ציבוריים או שטחי יזם, יכלול מבואה נפרדת לכל יעוד, לרבות בקרת כניסה באמצעות קודן ומנעול. במקרה של שימוש במדרגות מילוט/ מסדרון מילוט של היזם, יש להציב מנגנון נעילה מגנטי בדלתות המקשרות בין שטחי הציבור לשטחי היזם, כך

שמתוך שטחי הציבור ניתן יהיה להמלט לשטחי היזם בעת חירום, אך לא תתאפשר גישה משטחי היזם אל תוך שטחי הציבור.

15.4.3. בשימושי חינוך, סמוך לשער הכניסה תתוכנן "אמבטיה"- רחבת המתנה לשעת חירום, בשטח נטו אשר יחושב לפי 0.25 מ"ר למשתמש, או בהתאם להנחיית גורם הבטיחות של העירייה.

15.4.4. בצמוד למכלול הכניסה למתחם יוקם ביתן אבטחה/ שומר בהתאם להנחיית גורמי הבטחון.

15.4.5. בנוסף לכניסה הראשית תוכשר כניסה נוספת תפעולית/ שירות ככל שתידרש ע' צוות הליווי והבקרה העירוני.

15.4.6. בסמוך למבואת הכניסה, תוסדר רחבת חניה לאופניים עם מתקן להצבת אופניים, בתיאום אדריכל העיר וצוות הליווי והבקרה העירוני.

15.5. עמדת אבטחה/ שומר

15.5.1. תתוכנן עמדה לשומר בהתאם להנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני. מידות: 180X180 ס"מ נטו לפחות.

15.5.2. ככל ויאושר ע"י צוות הליווי והבקרה העירוני, חדר אב בית ישמש עמדה לשומר (בהיעדר עמדת שומר ייעודית) ויכלול חלון הצופה לכניסה למתחם, כיור, נקודת מים, משטח עבודה וארון תחתון.

15.5.3. מיקומו יהיה בהתאם לדרישות צוות הליווי והבקרה העירוני ובהתאם להנחיות גורמי העיריה הרלוונטיים.

15.5.4. העמדה תמוזג. העמדה תכלול: מחשב, חשמל, מיזוג, אפשרות תקשורת ושליטה על פתיחת השער (אינטרקום).

15.5.5. ביתן שומר ממוזג, יכלול מעטפת מבודדת תרמית, בכל פן של מעטפת המבנה.

15.5.6. במידה והעמדה מנותקת ומרוחקת מחדרי התקשורת, יבוצע ריכוז תקשורת מקומי בעמדת השומר, לרבות סיב אופטי מגשר ביניהם.

15.6. גידור

15.6.1. גדרות היקפיות תבוצענה בהתאם לפרט הסטנדרטי של הגידור המוסדי (ראה "קובץ פרטים סטנדרטיים של המרחב הציבורי", ספטמבר 2014, סעיף 5.12).

15.6.2. בגידור ההיקפי של השטח הציבורי והחצר המוצמדת אליו ככל וקיימת (קירות, מעקות וגדר לרבות "מבנה גדר"), הגדר תתנשא לגובה 2 מ' לפחות מעל פני הקרקע משני צידיה. הגובה יימדד ממפלס המדרך הגבוה.

15.6.3. בשימושי חינוך, הגדר המוסדית תהיה מהסוג של רשת קשיחה מרותכת צפופה או רשת אקספנדד משוטחת (רשת מגולוונת מחוט 150/50/5 מ"מ, מסגרת מצינור "1.25, עמודים מצינור "2 או 60/60 מ"מ) ברוחב 216 ס"מ ובגובה 195 ס"מ, או גדר פרופילים מסוג "יהודה רשתות" או

ש״ע, למניעת חדירת בעלי חיים. מידת העין של הרשת הקשיחה תהיה 3-4 ס״מ לכל היותר. קוטר התיל יהיה לפחות 3 מ״מ הרשת תהיה נתונה בתוך מסגרות של צינורות או פרופילים של פלדה, המסגרות מחוברות לעמודים אנכיים. המרווח בין העמודים או בין המסגרות והמסד או בין כל שני אלמנטים סמוכים לא יעלו על 5 ס״מ. ראה פרטי גדר.

15.6.4. פינות הגדר תהיינה ב-90 מעלות.

15.6.5. הגדר תותקן בגובה של 5 ס״מ מעל גדר המסד הבנויה.

15.6.6. ״גדר חיה״ לא תשמש תחליף לגדר בנויה, אך היא יכולה לשמש תוספת לגדר הרשת.

15.7. גידור מבואות כניסה בקו 0 לרחוב

15.7.1. תכנון גידור מבואות כניסה יסנכרן בין דרישות האבטחה והבטיחות לדרישות העיצוב/תכנון עיר.

15.7.2. בשימושי חינוך, תכנון מבואה על קו 0 יבוצע בהתאם להנחיות הבאות:

15.7.2.1. גידור המרחב מחוץ לדלת הכניסה יבטיח מניעת תנועת משתמשים החוצה מדלת הכניסה ישירות לרחוב.

15.7.2.2. השטח המגודר יותאם בשעת חירום למילוט. מס׳ המשתמשים המתוכנן לשהות בתחום השטח המגודר, יאפשר להגיע ולפתוח את השער (המחויב בפתיחה ע״י מנעול).

15.7.2.3. יועדפו פתרונות שאינם טכנולוגיים בשל הסיכון לכשל בשעת חירום.

15.8. שערים

15.8.1. בכניסה נדרש גידור ושער נוסף לפני דלת הכניסה.

15.8.2. נדרשים שני שערים: שער כניסה ראשי ושער מילוט.

15.8.3. אם בדרך הגישה לרכב כיבוי אש מותקנים שערים, רוחבם וגובהם יהיו 4.2 מ׳ לפחות.

15.8.4. בגדר ההיקפית יתוכנן שער בגובה הגדר בהתאם לדרישות הבטיחות:

15.8.4.1. שער ברוחב 1.20-1.50 מ׳. בבית ספר לפחות 2 שערים ברוחב 2.20 מ׳ נטו לפחות.

15.8.4.2. השער יצויד במנגנון סגירה הכולל בחלקו הפנימי ידית פתיחה ומנגנון פתיחה חשמלי ומצידו החיצוני תהיה ידית אחיזה בלבד.

15.8.4.3. יותקן מנגנון הידראולי לסגירת השער, פעמון, אינטרקום ומקודד לכל חלל הדרכה בצמוד לשער הכניסה הראשי.

15.8.4.4. בחלק הפנימי (בצד של החצר) יותקן לחצן לפתיחת השער ביציאה. יובטח כי לא ניתן ללחוץ על כפתור זה מבחוץ מתחת לגובה של 2 מ׳.

15.8.4.5. השערים ייבנו באופן שלא ניתן יהיה לטפס עליהם או לזחול מתחתם וללא קצוות חדים.

15.8.4.6. לשערים יהיו צירים מוזזים כך שלא ייווצר מרווח הקטן מ-4 ס״מ לפחות בין כנף השער למזוזות האנכיות ותימנע אפשרות של תפיסת וקטיעת האצבעות. המרווח יהיה בין 4-10 ס״מ או 4-8 ס״מ במבנים המיועדים לפעוטות.

15.8.4.7. בקרבת שער הכניסה יוסדר מתקן מוגן מגשם לקשירת עגלות, במימדים עפ״י הנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני ובתיאום עם אדריכל העיר.

15.8.5. בשער הכניסה יותקן צילינדר מאסטר.

16. בטיחות כללי

16.1. כללי

16.1.1. יש לתכנן ולבצע בהתאם להתאמות הנדרשות בחוזר מנכ"ל משרד החינוך עבור שטחי ציבור בנויים ביעודים השונים.

16.1.2. יש לספק מענה להיבטי בטיחות לגמישות תפעולית (קייטנות).

16.1.3. גובה גדרות ומעקות בהתאמה לנדרש במוסד חינוכי.

16.1.4. בטיחות אש:

16.1.4.1. תתוכנן מערכת כיבוי אש פתוחה.

16.1.4.2. ארונות כיבוי אש ימוקמו רק בתוך הבניין ויכללו סגירה וחיפוי עם שילוט מתאים, ללא פינות חדות בולטות, והכל בהתאם להנחיית צוות ליווי והבקרה העירוני

17. מיגון

17.1. מקורות מידע מחייבים

17.1.1. חוברת הנחיות ודרישות לתכנון והתקנה של מערכות אוורור וסינון-פיקוד העורף, תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים).

17.2. מרחב מוגן מוסדי

17.2.1. המרחב המוגן ישמש כחלל דו תכליתי המיועד לפעילות ייעודית.

17.2.2. המרחב המוגן ימוזג. ישולבו 2 נקודות למזגן במרחב המוגן הדו תכליתי.

17.2.3. המרחב המוגן יבודד לפי הוראות ת"י 1045 ות"י 5282.

17.2.4. מערכות האוורור, הסינון ומיכל המים יותקנו בנישות. או תלויות, בהתאם להחלטת צוות הליווי והבקרה העירוני.

17.2.5. מערכות הסינון יוסתרו באמצעות סגירה במחיצות HPL עפ"י פרט סטנדרטי ובגובה 200-180 ס"מ ממפלס הרצפה. יוקפד כי רוחב דלת הגישה תאפשר הפעלה וגישה נוחה לתפעול המערכות.

17.2.6. 10 מ"ר לפחות במרחב המוגן יוקצבו עבור אחסון. אמצעי האחסון לא יהיו מקובעים.

17.2.7. הכניסה למרחב המוגן תהיה מבוקרת ותכלול קודן ומערכת טמ"ס, ובהתאם לאישור פקע"ר.

17.2.7.1. הדלת תיפתח כלפי חוץ.

17.2.7.2. תבוצע תוספת דלת נגרות נוספת, לפי הצורך.

17.2.7.3. חלונות המרחב המוגן המוסדי - ראה פרק פתחים, חלון המרחב המוגן המוסדי כמפורט להלן.

17.2.7.4. פתיחת החלונות במרחבים המוגנים תהיה מסוג "דרה קיפ" או הזזה.

17.2.7.5. במרחב המוגן יותקנו חיבורי קיר מוגני מים.

17.2.7.6. כמות חיבורי הקיר תיקבע בהתאם לפונקציה הדו תכליתית במרחב המוגן המוסדי.

18. שימוש בגז

18.1. כללי

18.1.1. בהתקנת צובר גז (כחלק מהפרויקט היזמי) יש לתכנן את המרחקים הבאים:

18.1.1.1. המרחק מדופן המיכל למעברים להולכי רגל יהיה 1 מ' לפחות.

18.1.1.2. המרחק מאביזרי המיכל למגרש חנייה יהיה 0.5 מ' לפחות.

18.1.1.3. פתחי בקרה ימוקמו במרחק 1.5 מ' לפחות מאביזרי הצובר.

18.1.1.4. אביזרים חשמליים, פירי תקשורת, טל"כ, עמודי תאורה וכדומה, יהיו במרחק 5 מ' לפחות מאביזרי הצובר.

18.1.1.5. צוברי גז ימוקמו במרחק של 15 מ' לפחות מהשימוש הציבורי, ובכל מקרה, לא פחות מהמרחק המופיע בהנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך המעודכנות בעת תכנון הפרויקט.

18.1.2. אם תהיה אפשרות של התקרבות כלי רכב לצובר, יש להגן על הצובר באמצעות מחסום יציב בגובה של לפחות 0.3 מ'.

18.1.3. מרחק תשתיות טמונות מהמיכל, כגון: קו חשמל, קווי ביוב/ניקוז וכדומה יהיה 1.5 מ' לפחות.

18.1.4. אם יותקן צובר גז מעל חניון תת קרקעי, יש לתאם את כל התנאים מול חברת הגז.

18.1.5. מרחק בין אביזרי צובר גז לקו מתח עילי:

18.1.5.1. קו מתח עליון (מעל 33 קילו וולט) - בהתאם להנחיות חוק החשמל.

18.1.5.2. קו מתח גבוה (מעל 1,000 וולט) - לפחות 8 מ'.

18.1.5.3. קו מתח נמוך (מתחת ל 1,000 וולט) - לפחות 2 מ'.

18.1.6. מיקום הצובר צריך לאפשר גישה נוחה לתדלוק ע"י המכלית ובמרחק מקסימאלי של 20 מ'. מיקום העמדת המכלית לא יהיה בסמיכות מיידית לירידה למקומות תת קרקעיים.

18.1.7. חדר גז יתוכנן בהתאם להנחיות אלה:

18.1.7.1. המיכלים יוצבו במקום פתוח, מרוחק מבורות ביוב, פתחי מרתפים ומקומות נמוכים כדומה.

18.1.7.2. המיכלים יוצבו על גבי משטח מוגבה מסביבתו ב- 5 ס"מ לפחות, ויהיו מוקפים מ- 3 צדדים על ידי קירות בנויים מבטון או מבלוקים.

18.1.7.3. הקירות המפרידים בין מיכלי הגז לבין יתר חלקי הבניין יהיו עמידים באש למשך 3 שעות לפחות.

18.1.8. מרחק מיכלי גז מפתחים בבניין:

18.1.8.1. מיכלי הגז ואביזריהם יהיו מרוחקים 1.20 מ' לפחות מפתחים אחרים בבניין, שמפלסם גבוה ממפלס רצפת חדר המיכלים.

18.1.8.2. מיכלי הגז ואביזריהם יהיו מרוחקים ולפחות 3 מ׳ מפתחים בבניין שהסף שלהם אינו גבוה ממפלס רצפת חדר הגז.

18.1.8.3. פתחים במרתף שמרחקם מהמיכלים יפחת מ-3 מ׳, יוגבהו 20 ס״מ לפחות מגובה המיכלים עצמם.

18.1.8.4. המיכלים ואביזריהם יותקנו במרחק 1 מ׳ לפחות משקעים, בורות או תאי בקרה שפתחיהם אינם מוגבהים מעל הקרקע.

18.1.9. המיכלים יהיו מוגנים על ידי גגון להצללה או גג בנוי. בחזית תותקן דלת רשת נעולה. על דלת הרשת יותקן שילוט אזהרה תקני של גפ״מ.

18.1.10. מעל מיכלי הגז יותקן מתז מים פתוח על צינור בקוטר ״1, צמוד לתקרה. המתז יופעל על- ידי ברז שיותקן מחוץ לחדר עם שילוט ״ברז כיבוי אש״.

18.1.11. צנרת המוליכה גז מהצובר או מהמיכלים עד לפיר הגז תהיה טמונה באדמה או שהיא תהיה מוגנת על ידי הפרדת אש למשך 3 שעות לפחות.

19. ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת

19.1. כללי

19.1.1. ככל ויתוכנן מבנה עצמאי לשטחי הציבור/או אגף נפרד, תבוצענה הכנות למערכת פוטוולטאית על הגג כמפורט בפרק זה, ובהתאם להנחיות צוות ליווי והבקרה העירוני.

19.1.2. פרק זה דן בהנחיות לביצוע הכנות להתקנת מערכות פוטו וולטאיות על גגות שטחי ציבור בנויים / מוסדות חינוך לצורך ייצור אנרגיה חשמלית.

19.1.3. בפרק זה, מוצגות דרישות בסיסיות לתכנון וביצוע הכנות המאפשרות התקנה עתידית של פאנלים סולאריים על גגות מבני הציבור/מוסדות חינוך בעיר, בצורה מיטבית ויעילה.

19.1.4. ההנחיות נוגעות לשטחי ציבור בנויים בשלב תכנון ובנייה, אך יכולות לשמש גם לבחינת האפשרויות והמשמעויות של הצבת פאנלים סולאריים על גגות מבנים קיימים.

19.1.5. המסמך **<u>אינו</u>** מתייחס לאופן התקנת המערכות עצמן (סידור ומיקום חלקי המערכת המייצרת וכדומה), אלא רק להכנות הנדרשות מראש במבנה/בפרויקט.

19.1.6. בפרויקטים בתכנון, על תכנית העיצוב והתכנון האדריכלי לכלול סימון שטח עבור המערכת הפוטו וולטאית על הגג.

19.1.7. שטח גג מינימלי לכדאיות כלכלית של התקנת מערכת פוטו וולטאית – לפחות 250 מ״ר ברוטו במצטבר על כל המבנים בפרויקט (תחת מונה חשמל אחד). פרויקטים עם שטח גג קטן יותר ייבחנו כל מקרה לגופו, בשלב תכנית העיצוב.

19.1.8. יש לפעול על פי הוראות נציב כבאות והצלה 543 ״סידורי בטיחות אש במתקנים פוטוולטאים״.

19.2. עקרונות למקסום ייצור החשמל על הגגות במסגרת התכנון

19.2.1. יש לשאוף לתכנון שיאפשר הפניית הפאנלים דרומה ובחשיפה מלאה שלהם, ככל הניתן ללא הצללות.

19.2.2. גגות ככל הניתן ללא שיפועים מיוחדים ושאינם מעוגלים.

19.2.3. הימנעות מבניית מעקות במרכזי הגגות / גגות גבוהים בין מפלסים (מניעת הצללות על הגג).

19.2.4. ריכוז מערכות טכניות באזור מסוים של הגג, ועדיף – בדופן צפונית, כדי שהגג יהיה פנוי ורצוף.

19.2.5. מערכות מיזוג אוויר – הגבהת מעבי מזגנים על סוקל לא תהיה גבוהה מכ-20 ס״מ (למניעת הצללות מיותרות).

19.3. קונסטרוקציה ואיטום

19.3.1. יש לתת תשומת לב מיוחדת לסוגיית האיטום של הגג לפני התקנת המערכות, כדי למנוע טיפול באיטום למשך חיי המערכת.

19.3.2. **במבנים עם גגות בטון -** לפי התקן מתוכננים לעומס של 150 ק"ג/מ"ר, לכן במידה וגג הבטון הינו תקין, ניתן להתקין עליו מערכות פוטו וולטאיות במשקל של 20 ק"ג/מ"ר.

19.3.3. **במבנים עם גגות קלים** - את כיסוי הגג (כגון: "קל זיפ" או ש"ע) יש לתכנן לעומס של 100 ק"ג/מ"ר לטיפול במערכת. את קונסטרוקציית הפלדה יש לתכנן לעומסים הבאים:

19.3.3.1. 20 ק"ג/מ"ר משקל של המערכת הפוטו וולטאית.

19.3.3.2. 20 ק"ג/מ"ר עומס שימושי.

19.3.3.3. תוספת עומס הרוח לפי מיקום וגובה המבנה ושיפוע המערכות והגג.

19.4. חשמל ותשתיות

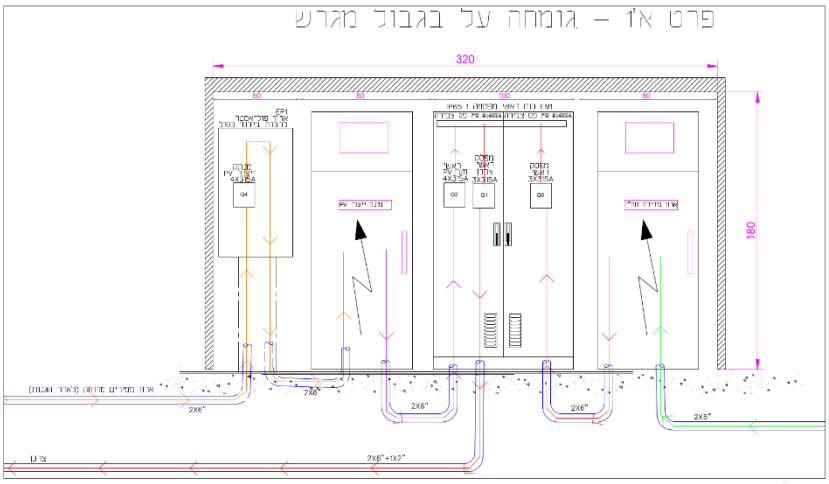
19.4.1. הכנת מקום בלוח החשמל למפסק אשר יותקן שם בעת הקמת המערכת הסולארית והכנת שרוול/תעלה נוסף ורטיקלי שיורד מהגג ישירות ללוחות מוני/חדר חשמל ראשי: עבור העברת הכבילה המחברת את המערכת שעל הגג למונה חח"י. במידה וקיים פיר בבניין, רצוי לקבוע את השרוול/תעלה בפיר ולא בתוך הקירות.

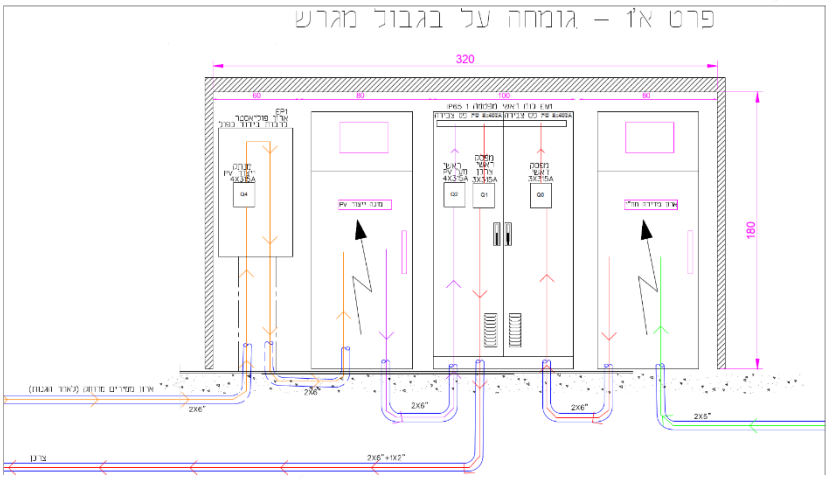
19.4.2. גודל המקום בלוח והשרוול לכבלים יהיה כמפורט בטבלה להלן:

שטח גג פנוי [מ"ר]	מפסק ראשי PV דרוש [A]	חתך כבלים דרוש נחושת [ממ"ר]	חתך כבלים דרוש אלומיניום [ממ"ר]
עד 300	40	6	10
400	50	10	16
500	80	16	25
600	80	16	25
700	100	35	50
800	100	35	50
900	125	50	70
1000	160	70	95
1200	160	70	95
1400	200	95	120
1500	200	95	120
2000	315	2 X 70	2 X 95
2500	400	2 X 95	2 X 120
		הערה: עבור כבל 4 גידי, בנוסף יעבור מוליך הארקה בקוטר של לכל הפחות 25 מ"מ	

19.4.3. רצוי לתכנן מראש קיר להצבת הממירים עליו. ניתן להשתמש גם בקיר שממילא מתוכנן בגג (פיר מעלית, הקיר עם דלת הכניסה לגג וכדומה). גודל קיר כזה עדיף שיהיה 4 מ' אורך על 1.5 מ' גובה. עדיף מיקום מוצל יחסית.

19.4.4. מונה ה"ייצור" של המערכת הפוטו וולטאית ימוקם בצמוד למונה הצריכה של המבנה, לכן יש לתכנן מראש נישות/גומחות/חדרי חשמל עבור מונה זה, לרבות מקור הזנה מהלוח הראשי אל המונה, ותוואי מהמונה לארון ריכוז הממירים. רוחב הנישה לא יפחת מ- 300 ס"מ, עומקה לא יפחת מ- 50 ס"מ וגובהה לא יפחת מ- 250 ס"מ. בהתאם לפרט המצורף.





19.4.5. מבנה הלוח הראשי יגדל בהתאם למאמ"ת הנוסף שיש להכין.

19.4.6. יש לתכנן גומחות גדולות יותר להתממשקות בין הצרכן לחברת החשמל (PCC) ותוואי צנרות בפיתוח. המקום השמור לארון מדידה למונה ייצור לא יפחת מרוחב של 100 ס"מ, עומק 50 ס"מ וגובה 250 ס"מ.

19.4.7. יש לתכנן מקור הזנה בהתאם לגודל המערכת המתוכננת על גג המבנה. הגודל ייקבע בהתאם לטבלה לעיל.

19.4.8. במידה והמערכת הפוטו וולטאית מתוכננת להיפרס על כמה גגות באותו פרויקט (תחת אותו מונה חשמל), יש להכין תשתיות ותוואי צנרות בין המבנים לחיבור מערך ה-DC או ה-AC, בהתאם לתכנון. יש צורך בביצוע קשר בין המבנים בשני צינורות של 4 צול PVC או יק"ע לפחות.

19.5. אחזקה

19.5.1. תתוכנן גישה לגג לתחזוקה.

19.5.2. תבוצע נקודת מים על הגג, לניקיון ותחזוקה שוטפת.

20. תנועה וחניה

20.1. מקורות מידע מחייבים

20.1.1. הנחיות מרחביות להסדרי חניה, עיריית תל אביב - יפו, 2018.

20.1.2. מסמך "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" – עיריית תל אביב - יפו/ מינהל בינוי ותשתית / אגף מבני ציבור, מתאריך מאי 2024 – הנחיות לפרק 6 תנועה וחניה.

20.1.3. הנחיות לתכנון חניה-פרק ד' : תכנון חניונים, משרד התחבורה, פברואר 2000.

20.1.4. ת"י 1948 – מקומות החניה לרכב נכה.

20.1.5. חוברת "הנחיות לתכנון חניונים" אשר הוכנה ע"י חברת "אחוזות החוף" במהדורתה האחרונה.

20.2. כללי

20.2.1. כניסת השירות למבנה תכלול מענה לפריקה וטעינת סחורות ככל ותידרש. בקרבת הכניסה הראשית לשטח הציבורי יתוכנן מענה להורדה והעלאת נוסעים, כניסות ויציאות מהמגרש לכלי רכב שירות וחניות נכים, חניות אופניים, גישת רכב חירום והצלה.

20.2.2. יתוכננו בשטחי ציבור בנויים מספר מקומות חניה תפעוליים, כמפורט בפרוגרמת צרכי הלקוח ובהתאם לסוג הפרויקט, בתיאום אגף התנועה ועפ"י תקן חניה.

20.2.3. בחניון תמוקמנה החניות העירוניות בקומה העליונה של החניון/מרתף, בצמוד לגרעין.

20.2.4. הקמת החניות הציבוריות בחניון, בהתאם למפורט בהסכם ההקמה.

20.3. חניה

20.3.1. לשטחים הציבוריים יתווספו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים".

20.3.2. מפרצי העלאה והורדה ופריקה וטעינה, במידה וידרשו, יבוצעו בתיאום עם אגף התנועה.

20.3.3. התכנון הכולל יתחשב בצרכי החניה ותובטח הקצאת חניה לאנשים עם מוגבלות עם נגישות נוחה ובקרבה מרבית למגרש ולמבנה בהתאם לדרישות הפרוגרמה הפרטנית למבנה הציבור העירוני בעת התכנון. לפירוט נוסף בקשר עם חנית אנשים עם מוגבלות ראה בפרק הנגישות להלן.

20.3.4. יסומנו מקומות חניה ייעודיים לנוסעים ברכב המונע בחשמל ואנרגיה חלופית, בכלי רכב בעלי דרגת זיהום מופחתת.

20.3.5. יסומנו מקומות חניה ייעודיים לנוסעים בנסיעות משותפות.

20.3.6. כל החניות העירוניות יכללו הכנה לטעינת רכב חשמלי.

20.3.7. תשולב דרך ומקומות לעליה/ירידה לעגלות בחציית הכבישים הגובלים.

20.4. חניית אופניים, חנית אופנועים

20.4.1. יוצבו מתקנים לקשירת אופניים בסמוך לשער הכניסה.

20.4.2. בשטחי החצר תוסדר רחבת חניה לאופניים עם מתקן להצבת אופניים. על החניה להיות מוארת ומקורה בחלקה.

20.4.3. מפתח למספר חניות האופניים/אופנועים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לנושא הסדרי חניה, עיריית תל אביב - יפו, 2018, או לפי המדיוניות העירונית המאושרת או לפי ת"י 5281 פרק 7.2, המחמיר מביניהם.

20.4.4. יוגדרו מקומות חניה לאופנועים ולעמדות טעינה לאופנועים חשמליים, בהתאם לתקן ולהגדרות הפרוגרמה.

20.4.5. יוגדרו מתקני אחסון לאופניים בחניון ובקומת הקרקע בהתאם לת"י 5281 ולהגדרות הפרוגרמה.

20.5. החניון

20.5.1. החניון, ככל שיידרש, מיועד לשימוש המשתמשים הבאים:

20.5.1.1. חניון לעובדי העירייה.

20.5.1.2. חניון לשימוש הציבור בשעות מוגבלות, השעות ייקבעו בתיאום עם גורמי העירייה הרלבנטיים.

20.5.1.3. הפרדה בין חניות עירוניות לחניות ציבוריות או לחניות של היזם יהיו מופרדות ועם שילוט מתאים בהתאם להנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני.

20.5.2. מבנה החניון

20.5.2.1. רמת השירות לסידור החניה הינה "רמת שירות 1" עפ"י הנחיות לתכנון חניה פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה, פברואר 2000 , ומהווה תנאי מחייב.

20.5.2.2. גובה קומת החניה נטו ללא צינורות והפרעות, לא יפחת מ-2.20 מ' נטו, במדידה אנכית מפני הרצפה לתחתית התקרה/קורה או כל אלמנט הבולט כלפי מטה כולל תאורה, צנרת, גופי תאורה וכדומה.

20.5.3. רחבת שירות תפעולית

20.5.3.1. נדרש לכלול בתכולת העבודה של החברה תכנון וביצוע של רחבת שרות תפעולית.

20.5.3.2. הרחבה מיועדת לאפשר באופן שוטף פריקה והעמסה של ציוד/ריהוט למבנה, תמיכה במתן שירותי תחזוקה, וכן

לצורך פינוי הפסולת המתהווה במבנה. פעילויות אלה תתאפשרנה ללא כל הפרעה תפעולית או אסתטית ליתר הפעילויות במבנה ובין היתר הפרעות לתנועה/לחניה, מטרדי ריח/רעש/רטט/לכלוך, היווצרות ריכוזי מכרסמים/מזיקים, היווצרות מטרד סביבתי וכדומה.

20.5.3.3. הרחבה תאפשר תמרון וחניה בו זמנית של 2 כלי רכב מסוג משאית עירונית לפחות או רכב פינוי אשפה עירוני, וכן של לפחות 2 כלי רכב נוספים כדוגמת סוואנה.

20.5.4. בקרת חניון

20.5.4.1. פרוט לגבי כניסה/יציאה ותשלום ובקרה, לרבות סימון מקומות תפוסים, יהיה לפי מפרט בקרת חניון שיוכן ע"י החברה ויאושר ע"י ע"י העיריה וצוות הליווי והבקרה מטעמה.

20.5.5. הכוונה

20.5.5.1. הכוונת התנועה והחניה תבוצע ע"י הצבת תמרורים, שילוט הכוונה ושילוט אלקטרוני בחניון.

21. אקוסטיקה

21.1. מקורות מידע מחייבים

21.1.1. הנחיות מרחביות הרשות לאיכות הסביבה, עיריית תל אביב - יפו, 2018.

21.1.2. תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה), התש"ף – 2019.

21.1.3. ת"י 2004 (1) נובמבר 2014 – אקוסטיקה במבנים שאינם למגורים: מרחבי למידה במבני קבע – קריטריונים, דרישות תכן וקווים מנחים.

21.1.4. תקן ת"י 2004 חלק 2 – אקוסטיקה במבנים שאינם למגורים: משרדים (דצמבר 2015).

21.1.5. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, (מניעת רעש), התשנ"ג 1992 (עדכון התשע"א 2011).

21.1.6. חוק עזר לתל-אביב-יפו (מניעת רעש), התשמ"ג – 1982.

21.2. כללי

21.2.1. יקבע רף מינימום לרמת הבידוד בתחום האקוסטיקה בחדרי מוסיקה , חדרי טיפול, מוזיקה, מחול וכל חלל שיוגדר ע"י צוות הליווי והבקרה לדוגמא: (תוספת שטיחים שסופגים את הרעש בתקרת הצלעות הפתרון יאושר ע"י העיריה וצוות הליווי והבקרה מטעמה.

21.3. איכות אקוסטית בתוך המבנה

21.3.1. כושר בידוד החלונות בחללי פעילות והדרכה נגד רעש תחבורה יקבע עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה לעמידה בקריטריונים של עיריית תל-אביב - יפו לרעש המותר בתוך חלל הפעילות. כושר הבידוד האקוסטי המזערי הנדרש נגד רעש חיצוני, לרבות מתנועת תחבורה, לא יפחת מ- Rw + C = 28 dB (A), ובהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה.

21.3.2. כושר הבידוד האקוסטי של דלתות בחללי פעילות לא יפחת מ- Rw = 30 dB (A).

21.3.3. מפלס הרעש ממתקני מיזוג אוויר (מעבים של מזגנים מפוצלים ויחידות VRF) יקבע עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה להבטחת עמידה במפלס הרעש המצטבר בהתאם לדרישות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, לשכנים ולשימושים בפרויקט עצמו.
מפלס הרעש מיחידת עיבוי של מערכת מיזוג מפוצלת, כמוצהר בקטלוג היצרן לא יעלה על 65 dB(A) במרחק של 1 מ', ובהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה ובאישור העיריה וצוות הליווי והבקרה מטעמה..

21.4. רמות רעש רקע סביבתי

21.4.1. דרישת המיגון האקוסטי הינה כי הטיפול האקוסטי בחזיתות המבנה יבטיח שמפלס הרעש הנובע מפעילות חיצונית, לרבות מתנועת תחבורה, בתוך חללי הפעילות במצב של חלונות סגורים לא יעלה על 35 dB(A) =

Leq בשעות שיא הרעש, בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות לתחום איכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו.

21.4.2. הטיפול האקוסטי במעטפת המבנים יחול ביחס לכלל רכיבי החזיתות של המבנים, לרבות קירות, חלונות, דלתות חיצוניות, פתחי אוורור חיצוניים וכדומה.

21.5. תכנון מעטפת המבנה

21.5.1. תכנון מעטפת המבנה והפתחים בה יהיה בהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה להבטחת הבידוד האקוסטי הנדרש לעמידה בת"י 2004 (1) ולמניעת מעבר רעש חיצוני מתחבורה לתוך חדרים בפרויקט לפי ייעודו ורגישותו לרעש וכן למניעת מטרד רעש מפעילות במבנה לשכנים ולסביבה.

21.5.2. קיר מסך (ככל שיתוכנן) יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה, להבטחת הבידוד האקוסטי הנדרש לעמידה בת"י 2004 (1) ולמניעת מעבר רעש חיצוני לחללי המבנה בהתאם לדרישות הרגישות לרעש. כושר הבידוד האקוסטי המזערי של קיר המסך נגד רעש חיצוני, לרבות מתחבורה, לא יפחת מ- Rw + C = 28 dB (A), ובהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה.

21.6. בקרת זמן הדהוד

21.6.1. זמן ההדהוד בתוך מרחבי למידה, יהיה עפ"י דרישות ת"י 2004 (1). יושג זמן ההדהוד ממוצע של RT = 0.6÷0.8 sec \או בהתאם לנפחו של החלל, כמוגדר בטבלה מס' 1 בת"י-1-2004.

21.6.2. זמן ההדהוד במסדרונות ובמשרדים, יהיה כמפורט בדרישות ת"י 2004 (2).

21.6.3. ערך מובנות הדיבור (STI) במרחבי הלמידה לא יפחת מ- 0.70.

21.6.4. תכנון האקוסטיקה של מרחבי הלמידה יהיה עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה. לצורך השגת זמן ההדהוד ומובנות הדיבור הנדרשים יותקנו חומרים בולעי קול על גבי שטחי המעטפת הפנימיים, על התקרה והקירות, בהתאם לחישובים שיבצע יועץ האקוסטיקה.

21.7. מרפסות/ גג פעיל

21.7.1. תכנון מרפסת/גג פעיל יהיה עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה להבטחת מניעת מטרד רעש מפעילות במקום לשכנים ולסביבה, תוך עמידה בתקנות. באזור מגורים, תכנון המבנה לפעילות על הגג יכלול היבטים אקוסטיים בדומה לתכנון מגרש ספורט של בית ספר וכדומה.

21.7.2. במקרים מיוחדים, לפי הצורך בפרויקט, התכנון האקוסטי יכלול אמצעי מיסוך אקוסטי, שימוש בתקרות אקוסטיות וחיפויים בולעי קול

(במרפסות), הגבלת שעות וסוג הפעילות, בהתאם לחישובים ולתכנון שיבצע יועץ האקוסטיקה.

21.8. מניעת מטרדי רעש במבנים הסמוכים עקב מערכות על גגות

21.8.1. הצבת מערכות על גג המבנה (ציוד מיזוג אוויר, גנרטור, מנדפים וכדומה) תבוצע על גבי מעמדים מתאימים, למניעת פגיעה באיטום הגג ומניעת העברת רעש ורעידות למבנה, לרבות לתקרת חללי הפעילות מתחתם.

21.8.2. מפלס רעש ממתקנים על הגג יקבע עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה למניעת מטרד רעש לשכנים ולהבטחת עמידה ברמות הרעש המותרות על פי המפורט בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990. ראה סעיף "איכות אקוסטית בתוך המבנה" בפרק זה.

21.8.3. יבוצע טיפול אקוסטי למניעת רעש ממערכות מכאניות, לרבות רעש ממזגנים בהתאם לקריטריונים של רעש הרקע בכל חלל אשר ייקבעו ע"י יועץ האקוסטיקה ובהתאם לדרישות ת"י 2004 (1).

21.8.4. יינקטו האמצעים להפחתת מעברי הרעש ממערכות מכניות אל המבנים הסמוכים:

21.8.4.1. בחירת מיקום הציוד לקבלת מרחק מרבי ו\או קבלת צל אקוסטי יעיל כלפי המבנים הגובלים.

21.8.4.2. התקנת משתיקי קול או תריסים אקוסטיים בפתחי האוורור של יחידות המיזוג והאוורור החיצוניות.

21.8.4.3. התקנת קירות מיסוך בהיקף היחידות לקבלת צל אקוסטי יעיל.

21.9. תקרות בולעות

21.9.1. בכל החללים הפונקציונאליים לרבות חללי למידה לסוגיהם, מסדרונות ומשרדים, יותקנו תקרות אקוסטיות בהתאם להנחיות כמפורט להלן.

21.9.2. כושר הבליעה בתקרות בחללים וכושר הבליעה בתקרות האקוסטיות בחללי פעילות, ייקבעו ע"י יועץ האקוסטיקה בהתאם לדרישות ת"י 2004 (1) לשם מימוש זמן ההדהוד הנדרש בהתאם לייעודו ונפחו של החלל וכמפורט בדפי החדר.

21.10. ציפוי בולע קול על קירות

21.10.1. במידה ועל פי החישוב יידרש, ישולב ציפוי חומר בולע קול בעל מקדם בליעה של $\alpha w = 0.60$ לפחות, על הקיר מול הלוח ועל קיר ניצב, בהתאם לדרישות יועץ האקוסטיקה.

21.11. איכות אקוסטית - מעבר רעש

21.11.1. כושר הבידוד האקוסטי של המעטפת ורכיבי הבניין, יקבעו עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה בהתאם לדרישות התקנות והתקנים הרלוונטיים המחייבים, לרבות ת"י 2004 (1) וקריטריונים לרעש המותר מפעילות בחלל מחוץ לכותלי המבנה, לפי יעוד ואופי החלל. מניעת מעבר רעש מבעד לקירות, תקרות ורצפות תהיה בהתאם לרמות המפורטות בתקן.

21.11.2. בהיקף הדלתות ובחלונות יותקנו רכיבים למניעת עקיפת (זליגת רעש), לדוגמא: באמצעות התקנת אטמים במשקוף.

21.11.3. הבידוד האקוסטי של מחיצות בין חדרים וכן דלתות וחלונות פנימיים יקבע ע"י יועץ האקוסטיקה בהתאם לדרישות ת"י 2004 (1) בהתאם ליעוד החדר.

21.11.4. האיכות האקוסטית במבנה תהיה בהתאם לדרישות הסף, בהתאם לת"י 5281.

21.11.5. ערכי הבידוד האקוסטי של הקירות והגג יהיו R'w=45dB לפחות.

21.11.6. ערכי הבידוד האקוסטי של החלונות והדלתות יהיו R'w=28dB לפחות.

21.11.7. ערך הבידוד האקוסטי בין 2 חללי למידה/פעילות צמודים לא יפחת מ- R'w=48dB.

21.11.8. ערך הבידוד האקוסטי בין חלל פעילות לבין המסדרון לא יפחת מ- R'w=38dB.

21.11.9. בידוד קול הולם במערכת הרצפה - בתקרה המפרידה בין הקומות יתבסס בידוד הקול ההולם על תקרות אקוסטיות והשמת יריעות גמישות, כדוגמת "פלציב", או ש"ע, על הרצפה, או ביצוע שכבות מילוי בהתאם לפרט המאושר ע"י יועץ האקוסטיקה של הפרויקט, באופן שיובטח כי אינדקס הבידוד בפני קול הולם (L'nw) יהיה נמוך (ככל שדירוג L'nw נמוך יותר, רמת לחץ קול ההולם נמוכה יותר) מהערך שייקבע ע"י יועץ האקוסטיקה של הפרויקט. בכל מקרה מערכת הרצפה- תקרה המפרידה בין הקומות תבטיח שאינדקס הבידוד בפני קול הולם יהיה נמוך מ- L'nw=60dB.

21.11.10. כל הדלתות לחללי הפעילות יהיו מסוג דלת בטיחותית "אלפא דלתא" המספקות בידוד אקוסטי של R'w = 30 dB.

21.12. שילוב מערכות אלקטרומיכאניות

21.12.1. המערכות תכלולנה אמצעי השתקה נדרשים לעמידה במפלס הרעש המצטבר מפעילותן למבנים הגובלים, בהתאם למפורט בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) ולמניעת רעש מבני ורעידות לשימושים בפרויקט עצמו.

21.12.2. האמצעים האקוסטיים יתוכננו עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה.

21.12.3. רמות הרעש בתוך חללי הפעילות כתוצאה מפעולת היחידה הפנימית המשרתת אותה, תוגבלנה ל- 42 dB (A) בעת פעולת היחידה בספיקה (מהירות) הממוצעת, ול- 45 dB (A) בעת פעולתה בדרגה הגבוהה.

21.12.4. תכנון מערכות מיזוג האויר יבוצע עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה כדי להבטיח עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990, לעמידה במפלס הרעש המותר לשכנים ולשימושים במבנה עצמו ודרישות תקנים רלוונטיים.

21.12.5. רמות הרעש של היחידות הפנימיות של מערכת מיזוג אויר/אוורור בחללי הפעילות, תהיינה נמוכות מרמות הרקע ממקור רעש פנימי המותרות עפ"י ת"י 2004 (1).

21.12.6. הצבת מתקנים תתבצע תוך שימוש בבולמי רעידות ובמידת הצורך, לפי קביעת יועץ האקוסטיקה, ברצפות צפות, למניעת מעבר רעש מבני ורעידות למבנה, לרבות לחדרי לימוד הסמוכים.

21.12.7. כל היט"אות והמפוחים יוצבו על גבי בולמי רעידות קפיציים בעלי שקיעה סטטית של "1.

21.12.8. היחידות המשרתות את המבנה תוצבנה במרחק המאפשר לבצע השתקת רעש לאורך התעלות לפי הצורך.

21.12.9. יבוצע איטום אקוסטי בחדירות תעלות בקירות עפ"י פרטים שיקבע יועץ האקוסטיקה לפרויקט.

21.12.10. ככל שיידרש יסופק לחללי הלמידה אוויר צח (כדי למנוע צורך בפתיחת חלונות/דלתות למסדרון).

21.13. אינסטלציה

21.13.1. תכנון מערכת האינסטלציה יבוצע עפ"י הנחיות יועץ האקוסטיקה למניעת מטרדי רעש לשימושים הרגישים לרעש במבנה, לרבות חדרי לימוד, תוך עמידה בדרישות התקנים הרלוונטיים.

21.13.2. מפלס הרעש המרבי בחללי הפעילות לא יחרוג מ- Lmax = 45 dB(A).

21.14. גנרטור

21.14.1. הגנרטורים יותקנו בחדרי הגנרטורים המיועדים או על גג, תוך אפשרות לגישה נוחה לתפעול ולתחזוקה. ככל שיותקנו על גג, תבוצע חופה אקוסטית, תוך שימוש באמצעים אקוסטיים יעילים כגון: משתיקי קול לצינורות פליטת גזים ולפתחי יניקה ופליטת אויר, דלתות מבודדות וכדומה בהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה ותוך עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990, לרעש המותר לשכנים ולשימושים במבנה עצמו ודרישות תקנים.

21.14.2. הצבת גנרטור תתבצע תוך שימוש בבולמי רעידות למניעת מעבר רעש ורעידות למבנה, לרבות לחדרי לימוד סמוכים כדוגמת קפיצים עם

שקיעה סטטית ״1 לפחות או ש״ע מאושר ע״י יועץ האקוסטיקה של הפרויקט.

21.14.3. מפלס הרעש של גנרטור בחופה אקוסטית לא יעלה על 67 dB(A) במרחק 7 מ׳, אלא אם ייקבע מפלס אחר על פי חישוב שיבוצע על ידי יועץ האקוסטיקה.

21.15. מעליות

21.15.1. תכנון מעלית יבוצע בהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה למניעת מטרדי רעש לשימושים רגישים לרעש במבנה, לרבות לחללי הפעילות תוך עמידה בדרישות התקנים הרלוונטיים.

21.15.2. מפלס הרעש המרבי בחללי הפעילות לא יחרוג מ- LMax = 35 dB(A).

21.16. גרמי מדרגות

21.16.1. גרמי המדרגות יתוכננו עפ״י הנחיות יועץ אקוסטיקה.

21.16.2. ישולבו אלמנטים אקוסטים בחדרי המדרגות של שטחי הציבור, כדי להפחית את רעש ההדהוד.

21.17. מערכת אלקטרו אקוסטיות לכריזה

21.17.1. תכנון מערכות כריזה יהיה עפ״י הנחיות יועץ האקוסטיקה לצמצום מטרדי רעש לשכנים בסביבה.

21.17.2. המערכות החיצוניות והפנימיות לכריזה/הגברה, יתוכננו ע״י יועץ החשמל/תקשוב בתיאום עם יועץ האקוסטיקה ויועצי הבטיחות והנגישות, להבטחת עמידה בתקנות.

21.17.3. התכנון יכלול קביעת מקום/פריסה וכמות אופטימלית של רמקולים, הפנייתם לכיוון הנגדי לבניינים הגובלים, הגבלת עוצמת הקול ומשך הפעילות ככל הניתן, וכיול לאחר ההתקנה.

21.18. הנחיות אקוסטיקה לתכנון אודיטוריום

21.18.1. תכנון האודיטוריום, מעטפת המבנה הציבורי העירוני והפתחים יהיה עפ״י הנחיות יועץ האקוסטיקה, יועץ התאורה, יועץ הבמה וכדומה, להבטחת בידוד אקוסטי וזמן הדהוד הנדרשים לעמידה בת״י 2004 (1) ולמניעת מעבר רעש חיצוני מתחבורה לתוך האולם וכן למניעת מטרד רעש מפעילות באולם לשכנים ולסביבה, בהתאם לתקנות, לפי משך הפעילות וסוג הפעילות. הקריטריון הנדרש ע״י עיריית תל-אביב-יפו שלא ישמע כל רעש מחוץ לכתלי המבנה, לרבות במגורים השכנים בכל שעה ומצב פעילות.

21.18.2. כושר הבידוד האקוסטי המזערי של קירות/תקרה נגד רעש חיצוני מתנועת תחבורה יהיה 55 dB(A).

21.18.3. כושר הבידוד האקוסטי המזערי של דלתות וחלונות חיצוניים יהיה (A) 35 dB.

21.18.4. רצפת מגרשי ספורט/ אולמות ספורט המתוכננים מעל חללי פעילות אחרים, תתוכנן עם שתי שכבות getzner או ש"ע ובכל מקרה בהתאם להנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני. תיתכן החמרה או הנחיה אחרת שתועבר בשלבי תכנון הפרויקט.

21.19. התאמות בחללי פעילות עבור לקויי שמיעה

21.19.1. חללי פעילות המונגשים למוגבלי שמיעה יתוכננו ע"י האדריכל וקלינאית תקשורת בתיאום עם יועץ האקוסטיקה של הפרויקט.

21.19.2. יועדף מיקום חלל הפעילות עבורו התנאים שקטים יותר ככל הניתן, לדוגמא: מרוחק ממגרש ספורט, מרוחק מכביש, וממוקם בקצה מסדרון וכדומה.

21.19.3. המערכות יבוצעו כחלק אינטגרלי של הקמת/שיפוץ המבנה.

21.19.4. התקרה בחלל הפעילות תהיה תקרה אקוסטית בעלת מאפיינים כמפורט לגבי תקרות בולעות בחללי פעילות בפרק זה ותבוצע ברמת ספיגת רעש של NRC= 0.85 לפחות.

21.19.5. כל החלונות והפתחים במעטפת חללי הפעילות, יאטמו ויבודדו מרעש.

21.19.6. כל החלונות והפתחים החיצוניים יאטמו באיטום מבודד רעש, ויזוגגו בזיגוג כפול.

21.19.7. דלת לכל חלל פעילות תכלול אטמים מסביבה וסף מגן מרעש בתחתיתה.

21.20. הנחיות לתכנון מבני ספורט (עם/בלי קהל)/אולם התעמלות רב תכליתי

21.20.1. יתוכננו בתיאום עם יועץ אקוסטיקה.

21.20.2. באולם תותקן תקרה אקוסטית בולעת קול, ובמידת הצורך יותקנו גם חומרים בולעים על גבי שטחים בקירות, לשם קבלת זמן הדהוד המתאים לדרישות המוגדרות בחוברת ההנחיות של המועצה להסדר ההימורים בספורט, על פיו משך ההדהוד באולם ספורט לא יעלה על 1.5 שניות בכל תחום תדירויות הביניים מ- 500 Hz ומעלה.

21.21. הנחיות לתכנון חללים ייעודיים

התכנון יהיה בתיאום עם יועץ במה/תאורה/הגברה (ככל שיידרש) בתיאום יועץ האקוסטיקה, לשם הבטחת קבלת הערכים האקוסטיים הבאים:

21.21.1. משרדים

בידוד קירות בין המשרדים	R′w ≥ 45 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 40 dB
בידוד הדלת	R′w ≥ 28 dB

רעש רקע ממיזוג אויר	עד 42 dB(A)
זמן הדהוד	עד 0.8 שניה

21.21.2. חדרי ישיבות

בידוד קירות עם חללים גובלים	R′w ≥ 50 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 45 dB
בידוד הדלת	R′w ≥ 35 dB
רעש רקע ממיזוג אויר	עד 38 dB(A)
זמן הדהוד	עד 0.6 שניה
מובנות דיבור (STI)	≥ 0.70

21.21.3. חדר מכונות כבדות / סדנאות (נגרות, מסגרות וכדומה)

בידוד קירות עם חללים גובלים	R′w ≥ 55 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 45 dB
בידוד הדלת	R′w ≥ 40 dB
רעש רקע ממיזוג אויר	עד 50 dB(A)
זמן הדהוד	עד 0.4 שניה

21.21.4. חדר הקלטות מוזיקה

בידוד קירות עם חללים גובלים	R′w ≥ 55 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 45 dB
בידוד הדלת	R′w ≥ 40 dB
רעש רקע ממיזוג אויר	עד 25 dB(A)
זמן הדהוד	עד 0.3 שניה
מובנות דיבור (STI)	≥ 0.75

21.21.5. חללים רב תכליתיים (מחול, יוגה וכדומה)

בידוד קירות עם חללים גובלים	R′w ≥ 50 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 45 dB
בידוד הדלת	R′w ≥ 35 dB
רעש רקע ממיזוג אויר	עד 42 dB(A)
זמן הדהוד	עד 0.7 שניה

מובנות דיבור (STI)	≥ 0.70

21.21.6. חדר חזרות רב תכליתי (תיאטרון וכדומה)

בידוד קירות עם חללים גובלים	R′w ≥ 50 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 45 dB
בידוד הדלת	R′w ≥ 35 dB
רעש רקע ממיזוג אויר	עד 40 dB(A)
זמן הדהוד	עד 0.6 שניה
מובנות דיבור (STI)	≥ 0.75

21.21.7. קפטריה ומטבחון

בידוד קירות עם חללים גובלים	R′w ≥ 45 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 40 dB
רעש רקע ממיזוג אויר	עד 42 dB(A)
זמן הדהוד	עד 0.8 שניה

21.21.8. אולמות כנסים

בידוד קירות עם חללים גובלים	R′w ≥ 50 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 45 dB
בידוד הדלת	R′w ≥ 35 dB
רעש רקע ממיזוג אויר	עד 38 dB(A)
זמן הדהוד	עד 0.8 שניה
מובנות דיבור (STI)	≥ 0.70

21.21.9. אולמות ספורט

בידוד קירות עם חללים גובלים	R′w ≥ 50 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 45 dB
בידוד הדלת	R′w ≥ 35 dB
רעש רקע ממיזוג אויר	עד 42 dB(A)
זמן הדהוד	עד 1.5 שניה
בידוד בפני קול הולם (L′nw)	עד L′nw = 45 dB

21.21.10. חדרי טיפול (פסיכולוגי, לקויות שמיעה וכדומה)

בידוד קירות עם חללים גובלים	R′w ≥ 55 dB
בידוד הקיר כלפי המסדרון	R′w ≥ 45 dB
בידוד הדלת	R′w ≥ 35 dB
רעש רקע ממיזוג אויר	עד 35 dB(A)
זמן הדהוד	עד 0.4 שניה

21.21.11. בריכות שחיה – יש להתייחס להשפעת הרעש על הסביבה ועמידה ברמות המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש״ן-1990.

22. נגרות

22.1. **כללי**

22.1.1. במסגרת ביצוע הפרויקט תינתן עדיפות למוצרים תעשייתיים מתועשים המיוצרים במפעל תחת בקרת איכות, על פני מוצרים המיוצרים באתר הבנייה. עיקרון זה חל על כלל המוצרים לרבות: מוצרי נגרות (דלתות, ארונות, אלמנטים מעץ, ריהוט וכדומה).

22.1.2. על ה״חברה״ לפרט את המוצרים התעשייתיים המוצעים ולצרף אישורי איכות מהיצרן.

22.1.3. יתוכננו ויבוצעו אלמנטים מקובעים ע״י החברה בתיאום ובאישור בעיריה וצוות הליווי והבקרה מטעמה.

23. מסגרות

23.1. **כללי**

23.1.1. במסגרת ביצוע הפרויקט תינתן עדיפות למוצרים תעשייתיים מתועשים המיוצרים במפעל תחת בקרת איכות, על פני מוצרים המיוצרים באתר הבנייה. עיקרון זה חל על כלל המוצרים לרבות: מסגרות פלדה מכל סוג.

23.1.2. על ה״חברה״ לפרט את המוצרים התעשייתיים המוצעים ולצרף אישורי איכות מהיצרן.

23.1.3. יתוכננו ויבוצעו אלמנטים מקובעים ע״י החברה בתיאום ובאישור בעירייה וצוות הליווי והבקרה מטעמה.

24. אלומיניום

24.1. כללי

24.1.1. במסגרת ביצוע הפרויקט תינתן עדיפות למוצרים תעשייתיים מתועשים המיוצרים במפעל תחת בקרת איכות, על פני מוצרים המיוצרים באתר הבנייה. עיקרון זה חל על כלל המוצרים לרבות: מוצרי אלומיניום (דלתות, חלונות, חזיתות, קירות מסך וכדומה).

24.1.2. על ה"חברה" לפרט את המוצרים התעשייתיים המוצעים ולצרף אישורי איכות מהיצרן.

24.1.3. התכנון והביצוע יתאים להנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך בפרויקטי חינוך וקהילה.

24.1.4. החלונות לכל אורך חזית השטח הציבורי יהיו בפתיחה מלאה ללא הגבלה כלשהי לפתיחתם.

24.1.5. מגבילי פתיחה יסופקו ככל וידרש, בהנחיית צוות הליווי והבקרה העירוני.

25. ריהוט וציוד

25.1. כללי

25.1.1. כל הריהוט והציוד המקובעים יסופקו ויותקנו ע"י החברה.

25.1.2. הציוד יכלול פריטים כגון: מטבח, דלפק, ארונות קיר, ארונות שירות, ברים ומראות, ריהוט, ציוד ואבזור חדרי שירותים, מתקני ספורט, מתקני חצר וכל מתקן שיוגדר ע"י צוות הליווי והבקרה העירוני.

25.1.3. ריהוט נייד, ציוד קצה ונייד – יסופקו ויותקנו ע"י עיריית תל אביב - יפו.

25.2. מוסדות חינוך

25.2.1. ציוד והריהוט בחללי מוסדות החינוך כמפורט בדפי החדר.

25.2.2. מתקני היגיינה בשירותים:

25.2.2.1. במוסדות חינוך אין לתכנן מתקנים אלקטרוניים בשירותים ומטבחונים, כגון: סבוניות, ברזים, מייבש ידיים חשמלי וכדומה. מתקנים אלה יתוכננו בהתאם למפורט בדף החדר הרלוונטי.

25.2.2.2. במוסדות חינוך אין לתכנן אביזרי היגיינה מנירוסטה, אלא מפלסטיק בלבד.

25.2.2.3. מראה קריסטלית הכוללת זכוכית טריפלקס בהדבקה מלאה. המראה שקועה בחיפוי ללא בליטות.

25.2.2.4. מתקן סבון נוזלי עבור כל כיור רחצה. לא יבוצע קידוח בשיש עבור סבונייה.

25.2.2.5. מתקן לנייר טואלט בכל תא שירותים, דיספנסר למספר גלילים מפלסטיק.

25.2.2.6. מתקן לנייר ידיים.

25.2.2.7. מתקן מגבות ידיים בכל חדר שירותים, למגבות צץ רץ אינטגרלי דיספנסר ופח אשפה ביחידה אחת מנירוסטה.

25.2.2.8. פח אשפה תלוי ומכסה לפח.

25.2.2.9. פח אשפה היגייני.

25.2.2.10. בכל חדר שירותים יהיו ברז שירות וארון שירות.

25.2.2.11. מייבש ידיים בכל חדר שירותים מנירוסטה מוברשת או מתכת צבועה בתנור, או מייבשי ידיים סילוניים מהירים.

25.2.2.12. מברשת.

25.2.2.13. מתקן החתלה.

25.2.3. אביזרים לשירותים נגישים:

25.2.3.1. אין לתכנן אביזרי היגיינה מנירוסטה, אלא מפלסטיק בלבד.

25.2.3.2. מאחז יד מתרומם עשוי ליבת אלומיניום בציפוי PVC קשיח.

25.2.3.3. מאחז ישר עשוי ליבת אלומיניום בציפוי PVC קשיח.

25.2.3.4. ידית אחיזה לנכים שני מישורים בצורת L עשוי ליבת אלומיניום בציפוי PVC קשיח.

25.2.3.5. מדף לשירותי נכים - מדף לשירותי נכים לא יבוצע מנירוסטה.

25.2.3.6. קולב מרובע.

25.2.3.7. מראה מזכוכית קריסטל עם נייר מודבק מאחור מורכבת על גבי דיקט עם קנט מאלומיניום במידה 90X50 ס"מ.

25.2.3.8. למקלחת נגישה - כסא מקלחת מתקפל מתקבע לקיר.

25.3. כסא אודיטוריום

25.3.1. מושבים מרופדים / כיסאות טלסקופיים מדגם מילניום של Irwin Seating Company - שיווק מרקטוויז או ש"ע, מותקנים אל רום המדרגה, או כמפורט בדפי החדר, בגוונים לבחירת צוות הניהול והבקרה העירוני.

25.4. במה מעץ

25.4.1. רצפת הבמה תיבנה מעץ "קליר קנדי" המכונה גם ROSEWOOD או כמפורט בדפי החדר.

25.4.2. הבמה תתאים לדרישות ת"י 921. תשתית הבמה תהיה עשויה מעץ מחט יציב ויבש.

25.4.3. גובה פני הבמה יותאם לגובה הכניסות והיציאות מהבמה.

25.4.4. מתחת לשכבת התשתית העליונה ובין קורות השכבה הראשונה של הבמה, יונח חומר בידוד אקוסטי המנחית רעשי בלימה ב – 20 dB לפחות.

26. שילוט, מיתוג וניתוב

26.1. כללי

26.1.1. מחוץ למבנה ובתוך המבנה - עפ"י הנחיות אדריכל העיר ודוברות העיריה בהתאם למפרט השילוט העירוני המעודכן.

27. הגנת הסביבה

27.1. מקורות מידע

27.1.1. הנחיות מקצועיות למיגון מבנים בפני חדירת גזי קרקע, בהוצאת המשרד להגנת הסביבה, 21.8.2016.

27.1.2. תקן ישראלי לבנייה ירוקה ת"י 5281 חלק 1 (2016) פרק 5.3 קרינה אלקטרומגנטית, פרק 8.1 מחזור פסולת בנייה ועודפי עפר ופרק 8.2 מזעור השפעות אתר הבנייה.

27.2. פרוגרמה תכנונית בעלת השלכות סביבתיות מופחתות

27.2.1. צמצום שטח המבנה ובכך הקטנת "טביעת כף הרגל" הסביבתית שלו.

27.2.2. במהלך עבודות הבנייה, תוצג תוכנית לניהול סביבתי של אתר הבנייה וימונה אחראי על ההיבטים הסביבתיים בפרויקט, על מנת לעודד ניהול כהלכה של אתר הבנייה למניעת מפגעים, לנצל משאבים באופן מיטבי ולשמור על רווחתם של התושבים בסביבת האתר.

27.3. מרחק השטח הציבורי הבנוי ממטרדים

27.3.1. מניעת וויברציות

27.3.2. התרחקות מפרי איוורור מערכות, התרחקות מפירי איוורור חניונים, פירי פליטת / שחרור עשן.

27.3.3. קרינה.

27.4. מערכת הרחקת עטלפים

27.4.1. לפי הצורך (בתא שטח בו מצויים עצים) תותקן מערכת סונר להרחקת עטלפים.

27.4.2. המערכת תותקן בגג והיקף המבנה.

28. מערך הסעדה / מטבחים

28.1. כללי

28.1.1. במרכזים קהילתיים קיימים מטבחים מהסוגים הבאים:

28.1.1.1. הסעדת עובדים ומבקרים בשטחי ציבור בנויים ללא דרישה לרישיון עסק.

28.1.1.2. הסעדת עובדים ומבקרים בשטחי ציבור בנויים הדורשת רישיון עסק, על פי דרגות והגדרות אגף הרישוי בעיריית תל אביב - יפו.

28.2. מטבח

28.2.1. יוגדר בפרוגרמה איזה סוג מטבח נדרש ע"י הלקוח העירוני. מטבח "מחמם" או מטבח "מבשל" בהתאם להנחיות יועץ מטבחים והנחיות רישוי עסקים. המטבח כולל שימוש בכיריים חשמליים ובתנורי אובן. בהתאם לשימושים אלה, יותאמו מתקני החשמל והבטיחות (דוגמת דלתות אש ופיזור עשן) ויתר המערכות הרלוונטיות.

28.2.2. תכנון מטבח בשטחים המיועדים לשימושי חינוך, יבוצע בהתאם להנחיות יועץ מטבחים, באישור כל הגורמים הנדרשים, בין היתר: אישור משרד הבריאות, משרד החינוך, צוות הליווי והבקרה העירוני וכדומה.

28.3. סוגי חללים להסעדת עובדים ומבקרים בשטחי ציבור בנויים ללא דרישה לרישיון עסק:

28.3.1. מטבחון צוות, כנגזרת ממספר העובדים הקבועים במבנה (בדרך כלל עד 15 עובדים):

28.3.1.1. במטבחון ניתן לאחסן, להכין ולחמם אוכל מהבית/מבחוץ.

28.3.1.2. יכלול: כיור, מקרר, טוסטר/תנור חימום אוכל, מיקרוגל, מדיח כלים קטן, מכשיר תמי 4 וארונות מטבח לאחסון.

28.3.1.3. המטבחון ימוקם בסמוך למשרדי הנהלת ועובדי המרכז הקהילתי.

28.3.2. פינת אוכל/אזור הסעדה, הכוללים: שולחן או שולחנות אוכל לטובת הצוות, עבור 4-12 מקומות ישיבה, בהתאם לגודל החדר האפשרי, בדרך כלל בחלל משותף עם המטבחון.

28.3.3. מטבחון קומתי/פינת קפה: גרסה מצומצמת של מטבחון צוות.

28.3.4. מטבחון לשימוש המבקרים/עובדים בתדירות נמוכה (כגון מדריכים): באותם מאפיינים כמו של מטבחון צוות, אך פתוח יותר וממוקם בסמוך לפינת המתנה או לובי הכניסה.

28.3.5. מטבחון כמטבחון בתדירות נמוכה, המשולב בתוך:

28.3.5.1. מועדון נוער.

28.3.5.2. מועדון לאזרחים ותיקים.

28.3.5.3. משחקיה לגיל הרך.

במטבחונים אלה נכללים מאפיינים יותר ביתיים בעיצוב ובתכנון, כדי לענות על צרכי המועדון.

28.3.5.4. מרחב עבודה משותף, כדוגמת WeWork.

28.3.6. **מטבחון בתוך משחקיה לגיל הרך** בדומה למטבחון לשימוש בתדירות נמוכה, בדגש על חימום אוכל לגיל הרך ומקומות ישיבה למבוגרים עם פעוטות. במטבח זה יותקן ברז שאינו נשלף.

28.3.7. **מטבחון המכיל אפשרות לבצע חוגי בישול** (ללא שימוש במכשירי חשמל), אשר יכלול תוספת של משטחי עבודה בגובה המותאם גם לילדים.

28.4. הסעדת עובדים ומבקרים שטחי ציבור בנויים הדורשת רישיון עסק, על פי דרגות והגדרות אגף הרישוי בעיריית תל אביב - יפו:

28.4.1. (כמות המשתמשים/סועדים והגודל הסופי יקבעו בנפרד לכל פרויקט).

28.4.2. הפעלה ע"י זכיין במכרז (לרב בשלב אפיון הצרכים לא ידוע מי יהיה הזכיין).

28.4.3. ההיקף נע החל מ:

28.4.3.1. מכונת שתייה /מזון/ממתקים.

28.4.3.2. עגלת קפה.

28.4.3.3. מזנון (המגיש אוכל סגור ומוכן מראש בלבד ללא הכנה).

28.4.3.4. מזנון חלבי (הכנה במקום, סלטים טוסטים וכדומה).

28.4.3.5. בית קפה.

28.4.3.6. מסעדה.

28.4.3.7. מחסן.

28.4.4. יש לערוך תיאום מוקדם עוד בשלבי התכנון הראשוני עם האגף לרישוי עסקים ולקבל הנחיות לתכנון.

29. בינוי תומך בריאות הציבור

29.1. דפיברילטור – מכשיר החייאה לטיפול חירום בדום לב

29.1.1. בכל מבנה ציבור עירוני בו מבקרים מעל 500 מבקרים ביום, תוצבנה ערכות דפיברילטור - מכשירי החייאה אוטומטיים מדגם וסוג המאושר על ידי משרד הבריאות, בהתאם לתקנות הצבת מכשירי החייאה במקומות ציבוריים, התשע"ד-2014 והנחיות עדכניות של מנכ"ל העירייה.

29.1.2. ערכות מכשירי ההחייאה יוצבו במיקום מרכזי ונגיש.

29.1.3. בבניין בן יותר מקומה אחת, תוצב ערכת מכשיר החייאה אחת לפחות בכל שתי קומות צמודות, שמספר המבקרים בשתיהן יחד, עשוי לעלות על 500 איש ביום.

29.1.4. בקומה שאורכה עולה על 300 מ', ומס' המבקרים באותה הקומה עשוי לעלות על 500 איש ביום, תוצבנה מספר ערכות מכשירי החייאה כך שהמרחק בין כל שני מכשירים לא יעלה על 300 מ'.

29.1.5. במבנה שבו קיימת עמדת עזרה ראשונה, תוצב ערכת מכשיר החייאה אחת מתוך כלל מכשירי ההחייאה, בסמוך לעמדת העזרה הראשונה, במיקום מרכזי ונגיש.

30. הנחיות לתכנון בינוי תומך תפעול ותחזוקה

30.1. כללי

30.1.1. תכנון מבנה אדריכלי/הנדסי מחייב תכנון התומך בתפעול ותחזוקת שטחים בבעלות עירונית כולל השירותים והשימושים בו ואלו ישפיעו ישירות על ניהול הממשקים ולכן הופכים אותו למורכב יותר.

30.1.2. בסעיף זה מפורטות הנחיות כלליות לתכנון תומך תפעול ותחזוקה לשטחים בבעלות עירונית ושטחים בתחזוקה/ שימוש משותפים.

30.1.3. תהליכים תומכים בהתאמת המבנה לתפעול ותחזוקה:

1.1.1. שלבי תכנון של הפרויקט יכללו לא רק את פיתוח השטחים הנמצאים בבעלות עירונית על כל פרטיהם, אלא גם תכנון שמירה ותקינות המבנה ועל תפקודו לאורך זמן: place-making vs place-keeping[2].

1.1.2. שילוב התפעול והתחזוקה כבר בשלבי התכנון וקביעת רמות שירות שנגזרות מהתכנון ההנדסי יבטיחו תכנון איכותי ומותאם לצרכי התפעול והתחזוקה ואת שריון המשאבים הנדרשים לצורך בנייה נכונה של מערך התפעול והתחזוקה.

1.1.3. הוראות הניהול, התפעול והתחזוקה ורמות השירות ייקבעו בהתאמה למערכות ולתגמירים שייקבעו בו.

1.1.4. תפעול המערכות דורש גם התייחסות לטווח הארוך: תחזוקה יזומה ומונעת להקטנת הבלאי, היערכות להוצאות גדולות במידה ויש צורך להחליף מערכות או חלקים בהם שהתקלקלו-היערכות זו מחייבת גם מטעמי בטיחות ושמירה על תקינות המבנים ועמידה בדרישות החוק.

30.1.4. פרטי התכנון התפעולי, בהתאם להוראות מסמך זה והוראות התוכנית, יסומנו על גבי התוכניות האדריכליות, יוטמעו במסגרת תכנית העיצוב ויוגשו במסגרת תוכנית העיצוב ויכללו הסבר על אופן תפעול ותחזוקת שטחים בבעלות עירונית (להלן "**התוכנית התפעולית**").

30.1.5. הטמעת הנחיות מסמך זה תבוצע במסגרת תכנית העיצוב.

30.1.6. בהמשך לסעיף 30.1.4 במסגרת התכנון יסומנו על גבי התוכניות האדריכליות החללים המשמשים לתפעול ותחזוקה עבור שטחים בבעלות עירונית וכן התנועות התפעוליות מחוץ למבנה ואליו וכן בתוכו:

---

[2] Dempsey, N. and Burton, M. (2011) Defining place-keeping: The long-term management of public spaces. Urban Forestry & Urban Greening, 11 (1). pp. 11-20. ISSN 1618-8667

30.1.7. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי וגישת כלי רכב תפעוליים ורכבי אספקה, סידורי תנועה וחניה עקרוניים בהתאם לסוגי כלי רכב וסוגי השירותים.

30.1.7.1. מיקום כניסות להולכי רגל, כלי רכב ותנועות תפעוליות לשטחים בבעלות עירונית (כלי רכב ועובדים כמפורט להלן).

30.1.7.2. התכנון יכלול התייחסות לחצרות שירות לפריקה וטעינה עבור שטחים בבעלות עירונית בקומות תת קרקעיות, מיקום אזורים תפעוליים וחניות שירות לפריקה וטעינה לשטחים בבעלות עירונית נפרדות ככל הניתן מחניות למשתמשי הבניין.

30.1.7.3. תכנון השטחים הפתוחים יהיה עם גישה לתנועות תפעוליות עבור טיפול ותחזוקה של השטחים האלה.

30.1.7.4. גישה לגג מערכות של שטחים בבעלות עירונית תתוכנן בהתאם לסוג המערכות ותוך התחשבות במרחב הדרוש לתפעול ותחזוקה שלהם וגם לצורך החלפת ותיקון ציוד.

30.2. הנחיות לשילוב התפעול והתחזוקה בתכנון

30.2.1. הנחיות לתכנון תומך תפעול ותחזוקה כלליות:

30.2.1.1. נדרשת הפרדה ברורה בין דרכי הגישה המשמשות לתפעול ותחזוקה של השטחים בבעלות עירונית ולבין דרכי הגישה של המשתמשים האחרים (פרטי ומסחר), על מנת למנוע הפרעה למשתמשים ו/או לצוותי התפעול והתחזוקה.

30.2.1.2. יתוכננו גישות נפרדות ונוחות לתפעול ואחזקה לשטחים בבעלות עירונית ולמרחב הציבורי שלו בהתאם להוראות המפורטות במסמך זה. לא תתאפשר גישה מתוך השטח הציבורי לצורך תפעול ותחזוקה של השטחים בבעלות החברה.

30.2.1.3. יתוכננו גישות, מעברים וחניות לרכבי תפעול בשטחים הפתוחים והציבוריים לצורך ביצוע עבודות גינון ופיתוח.

30.2.1.4. בתכנון ישולבו ויסומנו תשתיות תומכות לתפעול ואחזקת השטחים בבעלות עירונית (משרדים / מחסנים / חדרי ניקיון/ איסוף אשפה/ חניות / פתחים וכדומה). ככל ולא הוגדר בפרוגרמת השטחים יש לתכנן גם:

תחום	פונקציה	גודל נדרש במ"ר	תכולה
אב בית	משרד	15	משרד של מנהל האחזקה, מידוף, תיקיות תוכניות וכדומה, פינת ישיבות קטנה. מוקד אחזקה: אחזקה, תנועה, תוכנית עבודה לצוותי אחזקה וניקיון
אחסנה תפעול ותחזוקה	מחסני ניקיון ותחזוקה	90	נדרש לייצר הפרדה פנימית בין שטחי האחסנה (ניקיון/ תחזוקה)

תחום	פונקציה	גודל נדרש במ״ר	תכולה
			מידוף מתאים בכל המחסנים. מחסן ניקיון משמש לאחסנה של חומרי וציוד ניקיון ברמת המתחם, לרבות אזור אחסנה של מכונת שטיפה ייעודית למבנה עם תכנון של נקודת טעינה ותשתית למילוי וריקון מים. כאמור, נדרשת תשתית למילוי וריקון מים: כיור וברז מים בגובה רגיל עם חיבור לצינור וצינור גן על מנת לאפשר מילוי מכונה בגבהים שונים. לריקון פתח ניקוז 4 צול. בתכנון אזור אחסנה צריך לקחת בחשבון נגישות לרכב תפעול ו/ או מלגזה, ואת רוחב המשטח הסטנדרטי לאספקה ושינוע – 120*100 ס״מ – לכך השפעה ישירה על גודל פתחים ורוחב מעברים. יש לתכנן דלת כפולה בכניסה לכל אזור האחסנה.
מתחם תפעול ותחזוקה	אזור התארגנות ורווחה לצוות תחזוקה ותפעול	20	תכנון עבור כ-15 עובדים תחזוקה ותפעול (ניקיון). יש לשלב אזור התארגנות עבור עובדי ניקיון ותחזוקה – מלתחות עם חלוקה מגדרית עם שילוב לוקרים לחפצים אישיים. בנוסף לשימוש הצוות הזה יהיה אזור ישיבה ומטבחון להפסקות. תכולה: כיור, נישת מטבחון, שולחן אוכל, מקרר קטן, מיקרוגל, כיסאות.
ניקיון	חדר קומתי	4	חדר בכל קומה של שטחים בבעלות עירונית שמאפשר לאחסן עגלת ניקיון כ- 115*55*96 ס״מ, ולתפעל אותה, כיור קטן, סלופסינק, ברז ומידוף לחומרי ניקיון ומתכלים ברמה קומתית. ובנוסף נישת ניקיון בכל מפלס המבנה באחד ממקבצי השירותים לאחסון מתכלים, כלי וציוד ניקיון קומתיים.

30.2.2. תשתיות אלה יהיו נפרדות מתשתיות תומכות לשימוש חברת הניהול שגם הן ישולבו ויסומנו בתכנון.

30.2.3. במקרה וישולב גג ירוק, יתוכננו דרכים לפינוי הגזם וביצוע עבודות הגינון לגג הירוק כולל גישה מותאמת של כל הפתחים וזוויות באופן שלא יפריע לפעילות בשטחים בבעלות העירונית.

30.2.4. בתכנון תבוצע התאמה של כל הפתחים במבנה, לרבות הקומה התת קרקעית אשר תשמש לצורך תחזוקה במבנים מבחינת מיקומם ומידותיהם למעבר רכיבי ציוד אל חללי המערכות.

30.2.5. בתכנון עירוב שימושים במתחם יש להתייחס למפגעי רעש, ריח ואחרים והשפעתם על סביבת השטחים בבעלות עירונית. יש למנוע פגעים אלה.

30.2.6. המבנה החדש לעיתים יכלול רכוש משותף מתחמי, כגון: אזורים תפעוליים משותפים וחניונים תת קרקעיים הכוללים בין היתר, מעליות חניון ומשא, מערכות כיבוי אש ואוורור הדורשים קבלת אחריות משותפת וכל מערכת משותפת שהוגדרה בהסכם ההקמה מול אגף הנכסים.

30.2.7. כלל המערכות של השטחים בבעלות עירונית יהיו מופרדות בהתאם להסכם חלוקת אחריות ותשלומים עבור מערכות משותפות, כחלק מנספח תחזוקה להסכם ההקמה.

30.2.8. יחד עם זאת נדרשת הפרדה ברורה בתכנון בין שטחים שמיועדים למשתמשי שטחים בבעלות העירונית לבין משתמשים נוספים (פרטי, מסחר וכדומה).

30.2.9. נדרש תכנון הפרדה ברורה ומוחלטת ככל הניתן של מערכות אלקטרומכניות בין השטח הפרטי והמסחרי לבין השטח שבבעלות עירונית, וזאת על מנת למנוע אי בהירות בין המשתמשים בתחום האחריות לתחזוקה ולגרום לפגיעה עם הזמן באיכות הפרויקט.

30.2.10. במידה ויתוכננו מערכות משולבות משותפות כגון חירום (גנרטור, כיבוי אש, מעליות משא וכדומה) יש לתכנן את מיקום המערכות עם אפשרות גישה אליהן לגורם האחראי לתחזוקה בהתאם להסכם חלוקת אחריות ותשלומים עבור מערכות משותפות כחלק מנספח תחזוקה להסכם ההקמה.

30.2.11. התכנון יתמוך במערכות בקרה ובקרת מבנה ויכלול תכנית פעולה להתייעלות תפעולית ואנרגטית.

30.3. הנחיות למבנה

30.3.1. יתוכננו דרכי גישה לביצוע עבודות האחזקה בפרויקט על כל חלקיו ובקומות השונות, לרבות חצרות שירות, מרתפים וגגות טכניים (מערכות).

30.3.2. המסדרונות, המעברים, רוחב הדלתות, מיקום המעליות וגודלן יתוכננו כך שיאפשרו כניסת והוצאת ציוד בהתאם לאופי השימוש.

30.3.3. יתוכננו דרכי גישה לפינוי ציוד מהגג מותאמות מבחינת מפלסים, מעברים, זוויות ופתחים לגודל הציוד ומשקלו.

30.3.4. דרכי גישה לגג המערכות (טכני) יכללו גישה עם רכב מנוף לפחות לאחד מצידי השטח הציבורי הבנוי החניה למנוף תתוכנן עם יכולת פריקה וטעינת ציוד, מהגג ואליו.

30.3.5. במידה ויותקנו מערכות לשטחי המסחר והפרטי על הגגות הטכניים של השטחים שבבעלות העירונית, יש לבצע הפרדה פיסית (מיקום מוגדר) וכן לאפשר גישה לגורם אחראי תחזוקה ללא הפרעה לפעילות המבנה.

30.3.6. במידה ויתוכננו שטחים טכניים בקומה התת קרקעית (ציוד ומערכות) המשרתים שטחים בבעלות עירונית, תתוכנן גישה להוצאת הציוד והמערכות במידת הצורך, הגישה תכלול פתרון למנוף מתאים לצורך פריקה, העמסה ותחזוקה של הציוד מבלי להפריע לפעילות הייעודית של המבנה.

30.3.7. לא יותקנו מערכות מעל תקרות גבס אלא מעל תקרות פריקות בלבד. במקרים של התקנת תקרות גבס מתחת למערכות המחייבות שירות,

יוכנו פתחי שירות מקצועיים, בגודל המתאים למתן השירות, שיהיו ניתנים לפתיחה ע"י צירים.

30.3.8. בעת תכנון חדרי מכונות , פירים, חללי בניין, מנהרות שרות , חדרי שרות, חללים טכניים אחרים בהם משתלבות מערכות, ציוד מכונות, צנרת ואביזרים, חללים אלו יהיו במידות מספקות עם מרווחים נאותים סביב הציוד לצורך תפעול וגישה נאותים לצורך תפעול ואחזקה. בחדרים אלו יש להתקין נקודות מים, חשמל וניקוז.

30.3.9. במידה ותתוכנן צמחייה במרפסת גג בשטחים ציבוריים בנויים, יתוכנן מסלול לפינוי הגזם ופסולת מעבודות גינון, בהתאם לגודל הגג והצמחייה המתוכננת.

30.3.10. דרכים, תנועה וחניה:

30.3.10.1. יוקצו שטחים ייעודיים לפעילויות תפעול של שטחים בבעלות עירונית כגון פינוי אשפה, אחסון, פריקה וטעינה. הגישה לשטחים אלה תתבצע באמצעות ערוצי תנועה נפרדים מאלו המשמשים את המשתמשים הנוספים.

30.3.10.2. אזור שירות בקומה התת קרקעית יהיה נגיש ומופרד לאנשי התפעול בלבד ולא לתנועת המשתמשים במבנה.

30.3.10.3. תתוכנן גישה נוחה ויעילה לרכב שירות מסוג משאית גדולה לביצוע אספקה/ עבודה תפעולית, תוך התחשבות ביכולת תמרון.

30.3.10.4. רוחב וגובה פתח הכניסה לחנייה התפעולית יאפשר כניסת משאית אספקה ו/או משאית ריקון פסולת בצורה נוחה ובטוחה.

30.3.10.5. הדרך מנקודת פריקה/העמסה של המשאית עד למעלית משא שתשמש את השטחים שבבעלות עירונית תתוכנן ללא מכשולים/מדרגות, כך שניתן יהיה לשנע ציוד על גבי עגלות.

30.3.10.6. מקומות חניה עבור שטחי בעלות עירונית יופרדו ממקומות חניה עבור שטחי בעלות פרטי ומסחר .

30.3.11. כניסות ויציאות בשטחים ציבוריים בנויים:

30.3.11.1. הכניסות לשטחים התפעוליים ושירות והכניסות המבוקרות יתוכננו כך שעצירה באחת הכניסות לא תיצור עצירה בכל התנועה בחניון.

30.3.11.2. הכניסה לשטחי השירות תתאפשר בצורה שלא תפריע לתנועה הרגילה במבנה.

30.3.12. פתרונות אשפה:

30.3.12.1. נדרש לתכנן פתרון לאיסוף ופינוי אשפה ברמת קומה ומבנה בקומות התת קרקעיות, נפרד וייעודי לשטח הציבורי הבנוי תכנון פינוי האשפה ייקח בחשבון גם את פינוי האשפה בזמן

העבודות בפרויקט במידה והשטח הציבורי הבנוי יתאכלס ונשארו עוד עבודות נוספות בפרויקט.

30.3.12.2. הפתרונות לפינוי האשפה יתוכננו בהתאם לפונקציות המתוכננות ובהתאם לשימושים מאושרים, דרישות להפרדת זרמים ומחזור.

30.3.12.3. תנועה לפינוי האשפה: תנועת פינוי האשפה תותאם לתנועה התפעולית לפרויקט ותופרד ככל הניתן מתנועת רכבים פרטיים ותנועת הולכי רגל המגיעים למבנים ועוברי אורח בשטחים הציבוריים ושטחים עם זיקה להנאה.

30.3.12.4. מיקום אחסון ריכוזי אשפה יהיה במקומות הניתנים לפינוי, מוסתר ומונע ריח. והכל בתיאום עם אגף התברואה וצוות הליווי והבקרה מטעם העיריה.

30.3.12.5. גודל החדר/ים, מס' המכלים וגודלם, מיקום החדר/ים והגישה אליו/אליהם יתוכנן בהתאם להנחיות אגף התברואה.

30.3.12.6. דרכי איסוף ופינוי פסולת מכלל הפונקציות במתחם יתוכננו בצורה שלא תייצר הפרעה או פגיעה כלשהי עבור פעילות של שטחים בבעלות עירונית.

30.3.13. מעליות בשטחים משותפים:

30.3.13.1. מעליות נוסעים עבור שטחי הציבור הבנויים ישרתו את השטחים בבעלות עירונית בלבד ויתוכננו בהפרדה מוחלטת, בהתאם לדרישות מפרט מעליות.

30.3.13.2. מעליות חניון ומעלית משא יהיו בשימוש משותף עם כלל הדיירים במבנה, ובהתאם לדרישות מפרט המעליות ככל ויתבקש ע"י העיריה ויאושר ע"י אגף הנכסים.

30.3.13.3. מעלית משא תאפשר שינוע נוח ורטיקאלי וגישה ישירה עבור שטחים בבעלות עירונית אל/ מהמרתף מ/ אל כלל השטחים בבעלות עירונית בקומות.

30.3.13.4. תגמירי מעליות נוסעים, חניון ומשא יותאמו לאופי ואופן השימושים.

30.3.13.5. בטחון, לרבות ביטחון מידע – עבור מעליות בשימוש משותף יש לקבל הנחיות מגורמים עירוניים רלוונטיים בהיבטי בטיחות, ביטחון אישי וביטחון מידע, ולתכנן בהתאם לדרישות.

30.3.14. הנחיות פרטניות לחדר כושר:

30.3.14.1. בחדר כושר יש לתכנן פתח בגודל מתאים להכנסה של ציוד גדול כולל מעבר מותאם עד אליו ומסלול לאספקה.

30.3.14.2. תכנון הסביבה הקרובה לחדר כושר יתחשב במאפייני רעש ויתוכנן בהתאם מבחינה אקוסטית.

30.3.14.3. יתוכנן מטבחון אשר יכלול: נקודת מים וכיור ונק' חשמל בהתאם למפרט שייבחר. בעת התכנון יש לתת התייחסות גם לנושא תחום האשפה.

30.3.15. הנחיות פרטניות לבית כנסת:

30.3.15.1. בתכנון יש להתייחס לחלוקה מגדרית נדרשת: חלוקת אולם, כניסות, ריהוט וכדומה.

30.3.15.2. יש לתכנן נקודת מים עבור נטילת ידיים לפי המפרט שייבחר.

30.3.15.3. יש לתכנן נקודות חשמל לפי המפרט שייבחר.

30.3.16. טיפול ותחזוקה בגובה:

30.3.16.1. במידה ויתוכננו בשטחים בבעלות עירונית חלקים שדורשים טיפול ותחזוקה בגובה, כגון: קירות מסך, שלטים מוארים, קירות ירוקים ומנורות בגובה רב, נדרש לשלב הכנות ותשתיות מתאימות לטיפול ותחזוקה בגובה כבר בשלב התכנון.

30.3.16.2. יש לתכנן את פתרונות התחזוקה בגובה עם דיגום של פתרונות שישולבו בפועל בשטחים בבעלות עירונית לצורך שילוב אופטימלי של התשתית הנדרשת לפתרונות הנבחרים, ולא לשלבם לאחר סיום הפרויקט תוך ביצוע התאמות במבנה הגמור.

30.3.16.3. במידה וישולב גג ירוק בשטחים בעלות עירונית, יש לתכננו עם תכנון דרכים לפינוי הגזם וביצוע עבודות הגינון והתחזוקה לגגות הירוקים.

30.3.17. מערכת בקרת מבנה:

30.3.17.1. על מנת לאפשר צמצום ושימוש מבוקר בתשתיות המשותפות, נדרש תכנון אמצעים לבקרה ושליטה על צריכת אנרגיה ושימוש במים להבטחת תפעול חסכוני ויעיל.

30.3.17.2. בפרויקט כולו תתוכנן מערכת בקרת מבנה.

30.3.17.3. מערכת בקרת המבנה תאפשר חיבור אל מוקד בקרה במבנה שיופעל על ידי חברת ניהול.

30.3.18. הנחיות לבחירת מערכות ותגמירים:

30.3.18.1. סוגי התגמירים יותאמו לסוגי השימוש במבנים, חללים השונים ואינטנסיביות השימוש.

30.3.18.2. יש להימנע מבחירת תגמירים ייחודיים ככל שניתן על מנת לאפשר טיפול, החלפה ואחזקה קלים ויעילים.

30.3.18.3. בבחירת חומרי גמר יש לקחת בחשבון את עלויות התחזוקה, הבלאי, הצורך בניקיון, עמידותם, וההתכנות להחלפתם במידת הצורך.

30.3.18.4. בבחירת חומרי גמר יש להתחשב באקלים הישראלי והשפעתו על בלאי ועמידות בתנאי חוץ.

30.3.18.5. יש לבחור מערכות פתוחות ככל הניתן (מערכות שהתחזוקה שלהם אינה בלעדית לחברה אחת).

פרק ב'- מוספים

1. מוספים

1.1. מוסף א' - הנחיות אגף התקשוב.

1.2. מוסף ב' - הנחיות להגשת ספרי מתקן ותכניות "עדות".

1.3. מוסף ג' - קירוי גני ילדים בתל אביב- מסמך הנחיות תכנון" מאת ש. אנגל מהנדסים בע"מ 12.6.2018 **(סימוכין 391330).**

1.4. מוסף ד' - מצגת הצללות גנים – עיריית תל אביב, מאת "סטודיו-תים אדריכלים", אפריל 2016 .

1.5. מוסף ה' - דפי חדר.

נספח 2 לחוזה שירותי הבנייה

פרוגרמה

פרוגרמה לשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

נספח 3 לחוזה שירותי הבנייה

נוסח תעודת השלמה

לכבוד

_____

הנדון: **תעודת השלמה**

על פי הוראות חוזה שירותי הבנייה מתאריך _____ להקמתם של שטחי העירייה (כהגדרתם בחוזה) במגרש 101 לפי תוכנית מפורטת תא/מק/4301, אני מאשר בזה, כי ביום _____ הושלמו עבודות הבנייה של שטחי העירייה.

למען הסר ספק, האמור לעיל אינו גורע מהתחייבויותיכם על פי החוזה, לרבות אחריותכם לטיב העבודות ולביצוע עבודות הבדק.

תאריך: _____

השם: _____**, מנהל אגף נכסי העירייה**

חתימה: _____

נספח 4 לחוזה שירותי הבנייה

נוסח ערבות הביצוע

לכבוד

עיריית תל אביב יפו

כיכר יצחק רבין

תל אביב

בנק / גוף מוציא ערבות _____

סניף_____

כתובת _____

הנדון: **ערבות מס'** _____

1. על פי בקשת _____ (**"המפתח"**) הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (_____ מיליון שקלים חדשים) בצרוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 2 להלן (**"סכום הערבות"**), בקשר עם ביצוע התחייבויות המפתח על פי חוזה שירותי הבניה מיום _____.

2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, בתנאים הבאים:

"מדד תשומות הבנייה" - מדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;

"מדד הבסיס" - מדד תשומות הבנייה, אשר פורסם ביום 15 לחודש _____ שנת _____ בגין חודש_____ שנת _____;

"מדד קובע" - מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;

"הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, בהתאם לעליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;

3. כוחה של ערבות זו יפה למשך _____ חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות.

4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו או בא כוחו אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת וגם לא לדרוש את התשלום תחילה מאת המפתח.

5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

_____

בנק / הגורם מוציא הערבות

נספח 5 לחוזה שירותי הבנייה

נוסח ערבות הבדק

לכבוד

עיריית תל אביב יפו

כיכר יצחק רבין

תל אביב

בנק _____ **סניף**_____

כתובת _____

1. על פי בקשת _____ (**"המפתח"**) הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (_____ מיליון שקלים חדשים) בצרוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 2 להלן (**"סכום הערבות"**), בקשר עם ביצוע התחייבויות המפתח על פי חוזה שירותי הבניה מיום _____.

2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, בתנאים הבאים:

"מדד תשומות הבנייה" - מדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;

"מדד הבסיס" - מדד תשומות הבנייה, אשר פורסם ביום 15 לחודש _____ שנת _____ בגין חודש_____ שנת _____;

"מדד קובע" - מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;

"הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, בהתאם לעליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;

3. כוחה של ערבות זו יפה למשך ____ חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות.

4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו או בא כוחו אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת וגם לא לדרוש את התשלום תחילה מאת המפתח.

5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

_____

בנק / הגורם מוציא הערבות

נספח 6 לחוזה שירותי הבנייה

נספח ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המפתח על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המפתח לערוך ולקיים, על חשבון המפתח, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום העמדת אתר הבניה לרשות המפתח או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאתו של המפתח 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 6 א**'" ("**אישור ביטוחי הקבלן**") ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיף 3 להלן: "**ביטוחי המפתח**", בהתאמה).

1.1. התנאות מיוחדות פרק א- ביטוח עבודות קבלניות

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

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 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 לעירייה 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 לעירייה, 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 המפתח מכל סיבה שהיא, המבטח מאשר כי הפוליסה תמשיך להיות בתוקף ותכסה את העירייה ויתר יחידי 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 המפתח ו/או העירייה ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), מתחייב המפתח לשאת על חשבונו בפרמיה הכרוכה לשם השבת גבולות האחריות האמורים לקדמותם.

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

כמו כן, על המפתח לעדכן ביטוח עבודות הקבלניות בהתאם לנוסח התוספת המצורפת להסכם זה כחלק מנספח 6א' ולהמציא תוספת זו חתומה על ידי המבטחים.

כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי המפתח, על המפתח 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 המפתח 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 מטעם העירייה, בגין נזק אשר היה אמור להיות מכוסה לפי ביטוח כאמור בסעיף זה, על המפתח יהיה לשפות את העירייה או מי מהבאים מטעם העירייה, 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 המפתח ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות וכן לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי המפתח או מטעם המפתח 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 המפתח לקיים את ההוראות כדלקמן:

4.1. לקיים את כל תנאי ביטוחי המפתח (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, המלצות הסקר החיתומי ותנאי המיגון לעניין כיסויי פריצה וגניבה בקשר עם ביטוח העבודות הקבלניות);

4.2. להאריך את ביטוחי המפתח 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 המפתח 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 המפתח, שאינה פוטרת את המפתח ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. לקבלן לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי המפתח.

6. ביטוחי הרכוש של המפתח יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה, המפקח ו/או הבנק המלווה (ככל שישנו), למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

7. על המפתח האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי המפתח המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי העירייה מכל סכום שיגיע לקבלן על פי הסכם זה.

8. על המפתח לקיים את כל תנאי ביטוחי המפתח (לרבות המלצות הסקר החיתומי שייערך בקשר עם ביטוח העבודות וכן את תנאי המיגון לעניין כיסוי פריצה וגניבה), להאריך את פוליסות הביטוח שעל המפתח לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאת המפתח מהאתר או עד למועד תשלום חשבון סופי, ובמהלך כל תקופת התחזוקה, תיקונים ואחזקה על פי אחריות המפתח 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 המפתח, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות המפתח על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתקי ביטוחי המפתח לבין האמור בהסכם זה, על המפתח לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

10. ככל שלדעת המפתח קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי הקבע של המפתח או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על המפתח לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון המפתח. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעם העירייה המפקח ו/או הבנק המלווה (ככל שישנו), למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

11. על המפתח לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של המפתח.

12. במידה ויועסקו על ידי המפתח קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על המפתח 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 המפתח.

13. על המפתח והבאים מטעם המפתח 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 המפתח 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 המפתח יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.

14. המפתח פוטר במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, 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 המפתח), מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי המפתח או מטעם או מטעם המפתח (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 המפתח, 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 המפתח מן האחריות המוטלת על המפתח 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 העירייה והבאים מטעם העירייה 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 שבגינו שולמו ובכפוף להוראות הסכם מול הבנק המלווה (ככל שישנו).

17. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי המפתח במועדם, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:

17.1. לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה לקבלן התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת המפתח, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.

17.2. כל הוצאות העירייה על פי האמור בפסקה 17.1 לעיל יחולו על המפתח.

17.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות המפתח המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כשלהי.

18. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על המפתח חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.

19. בכל מקרה בו תופסקנה העבודות על ידי המפתח טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על המפתח להמציא אישור ממבטחת המפתח על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף 1 לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי לקבלן.

20. לדרישת העירייה, על המפתח לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי המפתח כאמור בסעיף 1, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח.

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 העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.

אישור עריכת ביטוחי הקבלן/מפתח

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

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 מיטיב 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 * נא עדכנו שם + מס' ח.פ	יש להשלים	☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר: המזמין- עירייה
ת.ז./ח.פ. 500250006	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
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		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
						למקרה ולתקופה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):					40,000,000			₪	**308** - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות **309** - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **313** -כיסוי בגין נזקי טבע - **314** - כיסוי בגין פריצה ושוד **316** - כיסוי רעידת אדמה **318** - מבוטח נוסף-מבקש האישור **328** - ראשוניות **334** - תקופת תחזוקה (24 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות **338** - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש **345** -הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות **324** (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור) **331** – שעבוד
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים					10,000,000			₪	
רכוש בהעברה					2,000,000			₪	
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח			₪	
הוצאות תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים					10% מסכום הביטוח מינימום 2,000,000			₪	
ציוד קל, מתקנים, מבני עזר ותכולתם, תבניות ופיגומים					2,000,000			₪	
נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים					2,000,000			₪	
הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים					10% מהיקף העבודות			₪	
הוצאות הכנת תביעה					1,000,000			₪	
נזק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)					2,000,000			₪	
הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות					10% מהיקף העבודות			₪	
רעידת אדמה ונזקי טבע					כלול			₪	
פריצה/גניבה					כלול			₪	
צד ג'								₪	**302** - אחריות צולבת **307**- הרחבת צד ג' – חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה
רעד והחלשת משען					4,000,000			₪	**309** - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור

אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה									תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים				4,000,000				₪	**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 ושביתות **344** – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה **349** - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'
חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח				2,000,000				₪	
חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה				מלוא סכום הביטוח				₪	
החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל				מלוא סכום הביטוח				₪	
הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו- ג')				1,000,000				₪	
אחריות מעבידים				40,000,000 לתובע, למקרה ולתקופה				₪	**309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **318**- מבוטח נוסף- מבקש האישור **328** ראשוניות) **344** - הרחבת הכיסוי לעבודות בגובה
חבות המוצר				8,000,000				₪	**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 שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו
אחריות מקצועית				4,000,000				₪	**302** אחריות צולבת **304**- הרחב שיפוי **309** – ויותר על תחלוף **321** - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח **327** – עיכוב ושיהוי **328** – ראשוניות **325** – מרמה ואי יושר עובדים **332** – תקופת גילוי (6 חודשים)
רכוש / צמ"ה								₪	**309** – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **328** – ראשוניות

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 6 ב' לחוזה שירותי הבנייה

זכויות המזמין/ העירייה בפוליסת ההקמה - תוספת לפוליסת ביטוח עבודות ההקמה

שמספרה: _____ .

הפניות בתוספת זו לסעיפים ופרקים יתייחסו לסעיפים ופרקים בתוספת זו אלא אם ההקשר מחייב אחרת.

1. הגדרות:

"**המבטח**" – חברה לביטוח בע"מ;

"**הקבלן/ המפתח**" – _____;

"**המזמין**" – העירייה ו/או חברות אם, חברות בנות, חברות קשורות;

"**מבוטחים**" – המזמין, הקבלן, קבלני וקבלני משנה _____ וגופים נוספים כמפורט ברשימה של פוליסה זו;

"**הפוליסה**" – פוליסה לביטוח עבודות הפרויקט שמספרה _____ לרבות כל תוספת לה.

"**הפרויקט**" – _____.

2. התנאות מיוחדות:

2.1 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.

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

2.3 התנאות כלליות- ביטוח עבודות קבלניות:

2.3.1 הפוליסה 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.

2.3.2 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.

2.3.3 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.

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

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

2.3.6 אנו מאשרים כי אי קיום בתום לב של החובות המוטלות על המבוטח לא ייפגע בזכויות המזמין לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.

2.3.7 נוסח הפוליסות (למעט אחריות מקצועית) הינו בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל. חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, יבוטל.

2.3.8 מובהר כי המזמין וכן נושאי המשרה, הדירקטורים, העובדים ושלוחים של הנזכרים לעיל (בין אם הם מבוטחים על פי תנאי פוליסה זו או לא) אינם נוטלים על עצמם כל התחייבות כלפי המבטח על פי פוליסת הביטוח או בקשר אליה, ובכל מקרה לא יהיו אחראים לתשלום כל פרמיית ביטוח, השתתפות עצמית או לביצוע כל חובה אחרת כלפי המבטח למעט במקרה בו הפוליסה עוברת לבעלות המזמין/ גופי המימון.

2.3.9 המבטח יהיה זכאי לקזז פרמיות שלא שולמו מתגמולי הביטוח, אולם הזכות לקזז כאמור תחול בקשר לפרמיות המגיעות למבטח בקשר עם פוליסה זו בלבד.

_____ _____

חתימה + חותמת תאריך

חלק ד' של המכרז

חוזה החכירה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 8 למכרז – נוסח חוזה החכירה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה במכרז</u>

חוזה

שנחתם בתל אביב יפו ביום _____לחודש _____ שנת _____

ב י ן

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

מצד אחד;

ל ב י ן

_____ **מ.ח.** _____ ("**החוכר**")
שכתובתו לצורך חוזה זה:
_____

מצד שני;

הואיל והעירייה היא הבעלים במגרש 101 (כהגדרתו להלן) לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) (להלן: "**המגרש**" ו- "**התוכנית**") המהווה את החלקה (כהגדרתה להלן);

והואיל והעירייה פרסמה את מכרז פומבי מס' 144/2026 להחכרת המגרש (להלן: "**המכרז**");

והואיל והצעת החוכר הוכרזה כהצעה 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 ___ לחודש _____, שנת _____;

והואיל ובעקבות ההכרזה על החוכר כזוכה במכרז נחתמו בינו לבין העירייה חוזה פיתוח וחוזה שירותי בנייה, והחוכר קיים את התחייבויותיו לפי חוזים אלה, באופן שהקים לו את הזכות לחתום על חוזה חכירה מול העירייה ביחס למגרש;

והואיל והעירייה מוכנה להחכיר לחוכר את המוחכר בהתאם לחוזה זה ולרשום את זכויות החכירה במוחכר על שמו, בכפוף ולאחר שהחוכר ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;

והואיל וברצון החוכר לחכור את המוחכר והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;

<u>לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן</u>:

1. **<u>כללי</u>**

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, בכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

1.5 בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז (למעט הוראות התב"ע) אזי הוראות החוזה תגברנה, אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם בכתב על ידי כל הצדדים לחוזה.

1.6 **<u>הגדרות</u>**

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

1.6.1 "**דיור בהישג יד**" או "**דב"י**" – כהגדרתו בסעיף 1.9 לתוכנית;

1.6.2 "**דיור עירוני**" – כהגדרתו בסעיף 1.9 לתוכנית;

1.6.3 "**דין**" - 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;

1.6.4 "**הבניין**" - מבנה/מבנים בשטח של _____ אשר הוקם על ידי החוכר על המגרש לפי היתר בנייה מס' _____ותעודת גמר מס' _____ [ימולא לאחר קבלת תעודת גמר לבניין];

1.6.5 "**הועדה המקומית**"- הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו;

1.6.6 "**החלקה**" - חלקה ____ בגוש _____ המהווה את המגרש, אשר נסח הרישום בגינה מצ"ב **כנספח א1'** [ימולא לאחר הפרצלציה];

1.6.7 "**המדד**" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;

1.6.8 "**המגרש**" **או** "**מגרש 101**" - מגרש הכולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101D לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) בשטח של כ- 5,488 מ"ר בפינת הרחובות יצחק שדה בדרום ויגאל אלון במזרח בתל-אביב יפו, המהווה את החלקה (כהגדרתה לעיל), כמסומן לצרכי איתור וזיהוי על גבי התשריט המצ"ב **כנספח ב1'**;

1.6.9 "**המהנדס**"- מהנדס עיריית תל אביב-יפו;

1.6.10 "**המוחכר**" - עד לרישום הבניין כבית המשותף, המוחכר יהווה את כל שטחי הבניין אשר הוקם על ידי החוכר על המגרש, אך למעט שטחי העירייה (לרבות שטחים שיוצמדו אליהם וחלקיהם היחסיים ברכוש המשותף) שהזכויות בהם יוותרו בידי המחכיר; ולמן רישום הבית המשותף, המוחכר יהווה את כל תתי החלקות בבניין שהוקם על ידי החוכר במגרש וכל השטחים הצמודים אליהן וחלקיהן היחסיים ברכוש המשותף, למעט תתי החלקות המהוות את שטחי העירייה וכל השטחים הצמודים אליהם וחלקיהם היחסיים ברכוש המשותף, שהזכויות בהם יוותרו בידי המחכיר.

1.6.11 "**המועד הקובע**" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, דהיינו _____;

1.6.12 "**המכרז**" - מכרז פומבי מס' 144/2026 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;

1.6.13 "**המנהל**"- מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו;

1.6.14 "**הפרשי הצמדה למדד**"- אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את מדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש;

1.6.15 "**התב"ע**" - כל תוכנית בניין עיר החלה על המגרש אשר עמדה בתוקף במועד הקובע, לרבות תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) שאושרה למתן תוקף ביום 23.2.2025 (י.פ. 13209).

1.6.16 "**חוזה החכירה**"- חוזה זה;

1.6.17 "**חוזה הפיתוח**" - חוזה פיתוח שנחתם בין המחכיר לבין החוכר מיום _____;

1.6.18 "**חוזה שירותי בנייה**" - חוזה למתן שירותי בנייה שנחתם בין המחכיר לבין החוכר מיום _____, להקמת שטחי העירייה;

1.6.19 "**מדד הבסיס**"- מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני המועד הקובע, דהיינו המדד אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנה _____;

1.6.20 "**מדד חדש**"- המדד הידוע לפני ביצוע תשלום כלשהו על פי חוזה זה;

1.6.21 "**מטרת החכירה**"- כהגדרתה בסעיף 7.1 להלן.

1.6.22 "**ריבית**"- ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 6% (ששה אחוזים) בחישוב חודשי;

1.6.23 "**ריבית הפיגורים**"- ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 15% (חמישה עשר אחוזים) בחישוב חודשי;

1.6.24 "**שטחי העירייה**" - השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והשטחים בייעוד דיור עירוני, כהגדרתם בסעיף 1.9 לתוכנית, לרבות כל השטחים הצמודים אליהם וחלקיהם היחסיים ברכוש המשותף, אשר תוכננו, נבנו ונמסרו לעירייה, על אחריותו ועל חשבונו של המפתח;

1.6.25 "**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;

1.6.26 "**תכנית עיצוב אדריכלי**"- תוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת הנדרשת (בין היתר) בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתא/מק/4301;

1.6.27 "**תקופת החכירה**"- תקופה של תשעים ושמונה (98) שנים, שתחילתה ביום _____ [כאן ימולא מועד חתימת חוזה הפיתוח];

1.6.28 "**תקופת החכירה הנוספת**"- תקופה של ארבעים ותשע (49) שנים מתום תקופת החכירה.

2. **<u>הצהרות העירייה</u>**

העירייה מצהירה בזה כדלקמן:

2.1 העירייה היא הבעלים הרשום של החלקה בלשכת רישום המקרקעין.

2.2 החלקה כוללת את תא שטח 101A בייעוד מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, וכן את תאי שטח 101B, 101C ו- 101D בייעוד שטח פרטי פתוח.

2.3 זכויותיה של העירייה בחלקה ובמגרש חופשיות ונקיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט כאלו שירשמו לטובת החוכר ו/או בגין זכויות החוכר ו/או מי מטעמו, ובכפוף לזכויות שמוקנות לציבור ו/או לצדדים שלישיים לפי הוראות התוכנית.

2.4 חלק משטחי הבנייה בתא שטח 101A הם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד דיור עירוני (הם שטחי העירייה). הזכויות בשטחי העירייה יוותרו בידי המחכיר, לא יהוו חלק מהמוחכר ולא יוחכרו לחוכר.

2.5 השימוש שייעשה בפועל בשטחי העירייה לסוגיהם יקבע על ידי העירייה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף להוראות הדין והתוכנית, ויהיה ניתן לשינוי על ידה מעת לעת.

2.6 שטח בצד הדרומי של תא שטח 101A מיועד לפי התוכנית לשמש כאתר התארגנות עבור המטרו. לפי הוראות התוכנית, לא ניתן יהיה לקבל היתר לביצוע עבודות ו/או לבצע עבודות בשטח זה.

3. **<u>הצהרות החוכר</u>**

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

3.1 החוכר ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את המגרש ואת הבנוי עליו, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.

3.2 החוכר בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרש אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרש, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים, וכן בדק את כל אפשרויות הבניה על המגרש ואת כל ההגבלות הנוגעות לביצוע הבניה על המגרש, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או תוכניות עיצוב אדריכליות ו/או תכניות הנדסיות לביצוע ו/או כל דין.

3.3 החוכר בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש ומצא כי המגרש 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 למגרש, 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 למגרש ו/או לאפשרויות השימוש בו ו/או לייעוד 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).

3.4 ידוע לחוכר כי אם וכל שיידרש תיאום עם כל רשות ו/או גורם אחר שמופקד על פיתוח ו/או ניהול של תשתיות (כגון חברת נת"ע) אזי החוכר הוא שיידרש להסדיר את הדבר, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים.

3.5 יש ברשות החוכר את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוחכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.

3.6 ידוע לחוכר שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המגרש והמוחכר 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.

3.7 ידוע לחוכר שאין בעובדה שהעירייה היא המחכיר, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה במגרש ו/או כדי לייתר או להמעיט מהצורך לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במגרש ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.

3.8 החוכר הינו בעל האמצעים הפיננסים הנדרשים לשם התקשרות בחוזה זה ועמידה בתנאיו.

3.9 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת כלשהי (בין בחוזה ובין בדין) להתקשרות החוכר 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.

3.10 החוכר יבטח את המוחכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת, באופן שבמשך כל תקופת החכירה ותקופת החכירה הנוספת (ככל שתחול) יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוחכר.

3.11 ידוע לחוכר שבתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת (ככל שתחול), המוחכר יחזור לרשות המחכיר מבלי שהחוכר יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמחכיר בגין השקעותיו של החוכר במוחכר, לרבות כל הבנוי והנטוע במוחכר.

3.12 החוכר ירשום זיקת הנאה לטובת הציבור, על כל חלק במגרש, ככל שהדבר נקבע בהוראות התב"ע ו/או בתכנית בניין עיר חדשה וזאת, ללא כל תמורה מכל מין וסוג שהוא לחוכר ו/או למי מטעמו.

3.13 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3.11 לעיל, החוכר יבטיח מעבר חופשי של כלי רכב מרחוב יגאל אלון למגרש 301 בייעוד מוסדות ומבני ציבור ויירשום זיקת הנאה לציבור בגין מעבר זה, והכל בהתאם להוראות התכנית.

3.14 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 3.11 ו- 3.12 לעיל, החוכר 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 הכוח הבלתי חוזר, אם לא תרשם על ידי החוכר זיקת הנאה כאמור וזאת, לאחר חלוף תשעים (90) ימים, מיום דרישת העירייה בכתב לביצוע הרישום.

3.15 החוכר יחתום על חוזה חכירה ו/או על 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 הוקם על ידו במגרש ו/או חדר בזק שהוקם על ידו במגרש ו/או כל מבנה אשר הוקם על ידו בהתאם להוראות המכרז ונספחיו, אותו יש למסור לרשות מוסמכת.

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

4. **תקופת החכירה**

4.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר לתקופת החכירה.

4.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, ניתנת למי שבתום תקופת החכירה יהיו בעלי זכויות החכירה במוחכר או בכל יחידה רישומית המהווה חלק מהמוחכר (כגון תת חלקה בבית משותף) זכות ברירה (אופציה) לחכור את המוחכר או (לפי העניין) את אותה יחידה רישומית שהם בעלי זכויות החכירה ביחס אליה לתקופת החכירה הנוספת.

מובהר שלא ניתן יהיה לממש את זכות הברירה (אופציה) לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת שלא ביחס למגרש בשלמותו (על ידי מי שהוא בעל מלוא הזכויות במגרש) או (לפי העניין) ביחס ליחידה רישומית בשלמותה (על ידי מי שהוא בעל מלוא הזכויות באותה יחידה רישומית).

4.3 ביקש החוכר לממש את זכות הברירה (אופציה) כאמור בס"ק 5.2 לעיל, יודיע על כך בכתב למחכיר, לא לפני עשרים וארבעה (24) חודשים ולא יאוחר משש (6) חודשים לפני מועד תום תקופת החכירה, וימלא אחר כל התנאים שיהיו נהוגים בעירייה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים מראש בגין תקופת החכירה הנוספת, עד ולא יאוחר מתום תקופת החכירה.

המחכיר יהיה רשאי לקבוע כי הודעה על מימוש זכות הברירה (אופציה) תימסר באופן מסוים ו/או בדרך של בקשה בנוסח מסוים, וככל שיעשה כן, הרי שהודעת המימוש תימסר באופן כפי שיקבע על ידי המחכיר.

4.4 מימש החוכר את זכות הברירה (האופציה) להארכת החכירה לתקופת החכירה הנוספת, ישלם החוכר למחכיר בגין חידוש החכירה לכל תקופת החכירה הנוספת מראש דמי חכירה מהוונים שיחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי המגרש כריק ופנוי ללא הבנוי עליו או (לפי העניין) שווי מרכיב הקרקע של היחידה הרישומית שביחס אליה יערך החידוש, מהוון בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת; דהיינו 91% משווי המגרש או משווי יחידת הרישום הרלוונטית (לפי העניין) (להלן: "**דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת**").

4.5 לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת, שווי המגרש או (לפי העניין) שווי רכיב הקרקע של יחידת הרישום הרלוונטית יוערך נכון למועד מימוש זכות הברירה (האופציה) כפנוי וריק בהתאם למטרת החכירה כפי שתהיה באותו מועד (לרבות כל שינוי מטרת חכירה ככל שיהיה עד לאותו מועד) זאת בהתאם למנגנון דלקמן:

4.5.1 לצורך קביעת שווי המגרש כריק ופנוי ללא הבנוי עליו או שווי מרכיב הקרקע של יחידת הרישום הרלוונטית (לפי העניין) נכון למועד מסירתה של הודעת המימוש (להלן: "**השווי**") ימונו על ידי 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.

4.5.2 לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת, כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו כאמור על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו את השווי כהגדרתו לעיל. השווי לצורך חישוב דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים, ובלבד שהפער בין שתי ההערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).

4.5.3 עלה הפער בין שתי ההערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר יבחר על ידי החוכר מתוך רשימה שתומצא לו על ידי המחכיר. שמאי זה יכריע לגבי השווי, ובלבד שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.

היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה 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.

4.5.4 שכר טרחת שני השמאים (ובמקרה של מינוי שמאי שלישי אזי שכר טרחת שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות על סך שכר טרחת שני השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין כמפורט לעיל.

4.5.5 במהלך ביצוע ההערכה על ידי השמאים וטרם קביעת השווי על ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר (באמצעות המנהל או כל גורם אחר שיקבע על ידי המחכיר) טיעונים מטעמו לגבי השווי. 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.

4.5.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי השווי שייקבע על פי המנגנון המפורט לעיל, יהיה סופי ומוחלט, ולא ישתנה מכל סיבה שהיא. לא תתקבל כל טענה ו/או בקשה ו/או דרישה לשינוי השווי שנקבע כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא.

4.6 הצדדים ידווחו לרשויות מיסוי מקרקעין על הקניית זכות הברירה (אופציה) לחידוש החכירה במוחכר לתקופת החכירה הנוספת, במועדים על פי דין.

4.7 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. **<u>התמורה</u>**

5.1 התשלום שבוצע על ידי החוכר למחכיר ושירותי הבנייה שהועמדו על ידו על פי חוזה הפיתוח וחוזה שירותי הבנייה מהווים דמי חכירה מהוונים ביחס למוחכר למשך כל תקופת החכירה (**"דמי החכירה המהוונים"**).

5.2 דמי החכירה בגין תקופת החכירה הנוספת, ככל שתמומש על ידי החוכר, ייקבעו בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל.

6. **<u>מטרת החכירה</u>**

6.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר למטרות המותרות בהתאם לתב"ע; אך לא כולל מטרות שנקבעו ו/או יקבעו בתא/5000 ו/או תמ"א 70 ו/או תא/5500 (אם וכאשר תאושר) ו/או כל תכנית כוללנית אחרת כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965(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. **<u>דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה</u>**

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 או מכוח כל שינוי של התב"ע ו/או אישור של תוכנית חדשה (ובכלל זה גם כל תוכנית מפורטת שתאושר מכוח תוכנית תא/5000 ו/או תא/5500 (אם וכאשר תאושר) ו/או תמ"א 70) ו/או בגין כל הקלה ו/או שימוש חורג כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ו/או בגין או מכוח 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.

לענין סעיף קטן זה מוסכם, כי על אף שתכנית תא/5000 ותמ"א 70 אושרו טרם המועד הקובע, בקביעת שוויה של ההשבחה שתתווסף לחלקה עקב אישורה של תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/5000 ו/או תמ"ר 70 (אם תהיה כזו) תיכלל גם ההשבחה עקב אישורה של תא/5000 ותמ"א 70. כלומר, ההשבחה תחושב באותו אופן שבו מחושבת ההשבחה לצורך החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית שאושרה מכח תכנית כוללנית, כקבוע בסעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

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 מנומקת 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, שיחושבו 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 נוספת על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **<u>כנספח 5</u>** לחוזה זה, (**"הערבות הנוספת"**). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה הערבות הנוספת תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

7.5 הערבות הנוספת 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, שיהוון בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה שממועד אישור כדין 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 כדין 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.

7.6.2 **<u>מנגנון לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה</u>**

7.6.2.1 החוכר מתחייב לפנות למחכיר, בכתב, עד ולא יאוחר מתום שבעה (7) ימים ממועד אישור כדין 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 8.6.2.7 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 ההערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).

7.6.2.5 עלה הפער בין שתי ההערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו למחכיר, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 8.6.2.7 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 ההערכה 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 ההערכה 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 הנוספת, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילמם. 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 בכפוף לתשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, היטל השבחה שיחול בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה, וכן מס השבחת מטרו על פי הוראות חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 (להלן: "**מס השבחת מטרו**") אם יחולו, ישולמו על ידי המחכיר.

7.9 התחייבויות החוכר על פי סעיף 7זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. <u>תכנית בניין עיר חדשה</u>

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 המוחכר) 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. <u>רישום החכירה</u>

9.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, לרבות השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר ולאחר שהמגרש יירשם כיחידה רישומית נפרדת בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין.

9.2 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המוחכר איננו כולל את שטחי העירייה, אשר יוותרו בבעלות העירייה ולא יוחכרו לחוכר, וכי מסמכי רישום החכירה יערכו באופן שיעגן את זכויותיה של העירייה בשטחים אלה.

9.3 אשר על כן, אם וככל שזכויות החכירה של החוכר במוחכר יירשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין טרם רישום הבית המשותף, אזי מסמכי הרישום ייערכו באופן שיבהיר, להנחת דעת העירייה ובכפוף לקבלת אישורה, כי זכויותיו של החוכר אינן כוללות את שטחי העירייה; ולאחר שיירשם הבית המשותף, יתוקן הרישום, גם הוא להנחת דעת העירייה וקבלת אישורה

כך שזכויות החכירה של החוכר יירשמו רק על תתי החלקות שאינן מהוות את שטחי העירייה, ואילו תתי החלקות המהוות את שטחי העירייה וכל הצמוד אליהן וחלקיהן היחסיים ברכוש המשותף יירשמו בבעלות העירייה, בלא שתהיינה לחוכר או כל צד שלישי שהוא זכויות כלשהן ביחס אליהן

9.4 החוכר אחראי על חשבונו לרשום את הבניין שיוקם על ידו במגרש כבית משותף ובהמשך לכך לרשום את זכויותיהם של מי שרכשו ממנו יחידות בנויות בבניין בלשכת רישום המקרקעין, והכל במועדים ובתנאים הקבועים בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. מסמכי רישום הבית המשותף יהיו טעונים את אישורה וחתימתה של העירייה. מסמכים אלה ייערכו באופן ששטחי העירייה יירשמו כיחידות רישומיות נפרדות בבעלות העירייה, שלא יוחכרו לחוכר ויהיו נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות צד ג' אחרת.

9.5 מסמכי רישום הבית המשותף וכן חוזי מכר של שטחים בפרויקט על ידי המפתח לצדדים שלישיים יכללו בין היתר הוראות כמפורט להלן:

9.5.1 העירייה תהא אחראית לתחזוקה וניהול של השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולא תחויב בתשלום מכל מין וסוג שהוא למפתח ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות בבניין ו/או לנציגות הבית המשותף ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחים אלה וכל הצמוד אליהם.

9.5.2 העירייה לא תשתתף בניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף בבניין ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, ובכלל זה לא תשתתף בתשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים, לרבות כאלה המשרתים גם את שטחי העירייה, כגון מעליות, מערכת אוורור, ספרינקלרים, צ'ילרים, מפוחים, אבטחה, תאורה וניקיון, וגם לא בגין שימוש במעברים או ברכוש משותף אחר לצורך גישה לשטחי העירייה.

9.5.3 השוכרים של הדירות בייעוד דיור עירוני יישלמו דמי ניהול ו/או דמי ועד בית, לפי אותן אמות מידה ובאותם סכומים שחלים על דירות הדב"י, כקבוע בחוזה הדב"י.

9.5.4 המפתח יחתום יחד עם העירייה על בקשה המופנית לתאגיד המים והביוב, במסגרתה יתבקש התאגיד לרשום את החיובים בגין הפרשי מדידה ובגין צריכה משותפת על שם המפתח ו/או על שם חברת הניהול ו/או נציגות הבית המשותף.

9.6 החוכר מתחייב להציג לעירייה אישור עורך דין להנחת דעתה לכך שהחוכר מלא אחר התחייבויותיו בסעיף זה וכן יציג לעירייה, ככל שיידרש לכך, מסמכים נוספים להנחת דעתה, לרבות נוסח של תקנון רישום הבית המשותף טרם הגשתו לרישום וכן עותקים של חוזי מכר דירות בפרויקט.

9.7 העירייה תהיה רשאית לדרוש מאת החוכר שיעמיד לה ערבות בנוסח המצ"ב **<u>כנספח 5</u>** בסכום של עד 200,000 ₪ להבטחת התחייבויותיו על פי סעיף זה.

9.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל, החוכר אחראי על חשבונו על ביצוע כל פעולות ההעברה והרישום, לרבות פתיחת התיק בלשכת רישום המקרקעין לשם רישום זכויות החכירה ו/או רישום הערות אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך, הכל 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.

9.9 החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המגרש, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוחכר כאמור.

9.10 שטר החכירה לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **<u>כנספח מס' 4</u>**, בכפוף להתאמות ככל שיידרשו לצורך הבטחת זכויות המחכיר. חוזה זה יצורף לשטר החכירה ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו. שטר החכירה יימסר לחוכר רק לאחר קיום התנאים לרישום החכירה המוגדרים בסעיף 9.1 לעיל.

9.11 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 ממועד 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.

9.12 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **<u>כנספח 2א'</u>**. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) ימים לביצוע הרישום בעצמו.

9.13 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.

9.14 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 בסעיף 12 להלן.

9.15 התחייבויות החוכר על פי סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. <u>מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים</u>

10.1 במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין, 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 ו/או כל תשתית אחרת וכיו"ב.

10.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החוכר יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח ודמי ההקמה (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות או כל היטל אחר שיחול במועד הוצאת ההיתר), לרבות בגין המגרש (הקרקע), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה או אישור עיריה לטאבו, לפי המועד הקבוע בדין, ככל שאלה חלים על המגרש ללא קשר למועד הקובע ו/או למועד ביצוע העבודה. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח ובנייה יערך כדלקמן:

10.2.1 חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, יחול בגין מלוא שטח המגרש 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 במגרש קודם להוצאתו של היתר בניה על ידי החוכר.

10.2.4 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבנייה ושטח המגרש, 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 המגרש ו/או הבנוי עליו קודם להוצאת היתר הבניה.

10.3 מס שבח אם וככל שיחול – 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 המחכיר ו/או המגרש ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר, מיד עם דרישת המחכיר בכתב לכך.

10.6 אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על המגרש 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 לתשלומם 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. ככל שיחול מס השבחת מטרו על פי הוראות חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 בגין תוכנית תא/מק/4301, אזי הוא יחול על העירייה.

11. <u>הערת אזהרה</u>

11.1 אם וככל שבמועד חתימת חוזה זה עדיין לא יתקיימו התנאים לרישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה החוכר רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בגין חוזה זה, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 11.2 להלן.

11.2 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד החוכר בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **<u>נספח 2א'</u>** לחוזה זה ופרוטוקול בנוסח **<u>נספח 2ב'</u>** 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. <u>העברת זכויות החוכר/שעבודן/המחאתן</u>

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 לחתימת העירייה על חוזה זה.

12.2 לאחר חתימת העירייה על חוזה זה, יהיה החוכר רשאי להעביר לצד שלישי ("**הנעבר**") את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן או בחלקן, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר**:

12.2.1 החוכר עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד;

12.2.2 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 11.2 לעיל, חתום על ידי הנעבר;

12.2.3 ככל שנרשם שעבוד על זכויות החוכר, יאשר בעל השעבוד לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב;

12.3 הוראות ס"ק 12.2 לעיל לא יחולו על מכירת יחידות בנויות בבניין בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. ביחס למכירת יחידות בנויות כאמור מובהר בזאת, כי:

12.3.1 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.

12.3.2 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.

12.3.3 בעת רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר (כאמור בסעיף 10 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.

12.4 החוכר יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן לנעבר, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או ההמחאה או ההעברה ("**מסמכי ההעברה**") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.

12.5 מובהר בזאת, כי זכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירה משנה, שכירות, מימוש שעבוד או רשות להשתמש בנכסים, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.

13. **<u>בנייה ושימוש במוחכר</u>**

13.1 החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל רשות מוסמכת, בקשר עם המוחכר, לרבות לגבי בניה במוחכר, ככל שתתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.

13.2 כל בנייה שתבוצע על ידי החוכר במוחכר תתבצע על ידי קבלנים בעלי רשומים בסיווגים המתאימים ובעלי ההכשרה והניסיון המתאימים, תוך הקפדה על כל כללי הבטיחות והוראות כל דין, תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת החכירה, הוראות חוזה זה והוראות הדין.

13.3 במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוחכר בהתאם למטרת החכירה כהגדרתה בחוזה זה ו/או בהתאם למטרת החכירה החדשה, אם יאושר שינוי מטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות קבלת הסכמת המחכיר בכתב ומראש, ובתנאי שיעשה שימוש בזכויותיו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה. יובהר בזאת, כי החוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש במוחכר למטרה פוליטית מכל סוג שהוא.

13.4 החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולבצע 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.

13.5 החוכר יעסיק בתכנון ובביצוע של הבניה בחלקה בעלי מקצוע שמחזיקים בכל ההיתרים, ההסמכות 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, לרבות בעבודה בגובה, 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.

13.6 החוכר מצהיר 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 במגרש הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוחכר 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.

13.7 החוכר לא יבצע חפירות במגרש מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

14. **<u>שינויים במוחכר</u>**

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

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

14.1.2 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.

14.2 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.

14.3 החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסמכתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר בהתאם לשיקול דעתו.

14.4 המחכיר 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 המחכיר, בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים.

14.5 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 14.3 לעיל, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

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

14.7 קיבל החוכר את הסמכת המחכיר כאמור בסעיף 14.3 לעיל, וביצע את השינויים במוחכר, יהוו השינויים חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

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

15. **<u>אחריות, פיצוי, שיפוי וביטוח</u>**

15.1 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 למוחכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במוחכר החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, וכי החוכר לבדו יהיה אחראי לכל נזק כאמור.

15.2 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 במוחכר ו/או לכל אדם אחר, בקשר עם המוחכר ו/או עם השימוש במוחכר.

15.3 החוכר יפצה את המחכיר וכל הפועלים מטעמו (לרבות תאגידים עירוניים) על כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להן בגין או בקשר המוחכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במוחכר החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב ממי מהם.

15.4 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 המוחכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במוחכר החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב מהמחכיר.

15.5 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 ההוצאות 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.

15.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 15 לעיל, החוכר מתחייב בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים כמפורט ובנספח הביטוח המצ"ב **כנספח 6א'** :

15.6.1 ביטוח המחוברים במוחכר, בערכי כינון, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אשר מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, התמוטטות, פרעות, שביתות ונזק בזדון.

15.6.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.

15.6.3 הביטוח יורחב לשפות את המחכיר בגין אחריות למעשי ו/או למחדלי החוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

15.6.4 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.

15.6.5 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.

15.6.6 פוליסות הביטוח תכלולנה סעיף קימום הקובע שבמקרה שהמוחכר ייהרס או יינזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוחכר, וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.

15.7 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים בסעיף 15.6 או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזי הביטוח יחולו ההוראות הבאות:

15.7.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של ארבעה עשר (14) ימים, להתקשר בחוזי ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.

15.7.2 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.

15.7.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.

15.8 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבל על ידי המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.

15.9 למען הסר ספק, המחכיר לא יישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוחכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.

15.10 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.

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

16. **<u>דמי טיפול</u>**

16.1 בגין טיפול המחכיר 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 למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.

16.2 דמי הטיפול ישולמו על ידי החוכר למחכיר, כאחד התנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת זכויות החכירה במוחכר/שעבוד זכויות החכירה במוחכר/רישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

17. **<u>העברת זכויות על ידי המחכיר</u>**

המחכיר 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.

18. **<u>תום תקופת החכירה</u>**

18.1 בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו וחזקתו הבלעדית של המחכיר את המוחכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר 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 המוחכר במועד , יחול האמור בסעיף דמי השימוש להלן.

19. **<u>הפרות</u>**

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 המקרים 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) ימי 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 בסע' 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 המוחכר.

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

19.3.1 לפנות מיד את המוחכר.

19.3.2 להחזיר את המוחכר 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 שעבוד.

19.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוחכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למגרש, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המגרש מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החובר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוחכר 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 2א' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח 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 המוחכר, 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 המוחכר לאחר.

19.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סע' 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 המהוונים 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. <u>דמי שימוש</u>

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 14 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 המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שייוודע 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 מהמגרש.

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 בסע' 21.2.1 לעיל או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 21.2.2 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 הפועל, 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.

21. <u>הוראות כלליות</u>

21.1 <u>ויתור או שינוי</u>

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

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

21.2 <u>תיקון לחוזה</u>

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

21.3 <u>קיזוז</u>

21.3.1 החוכר מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.

21.3.2 העירייה תהא זכאית לקזז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן החוכר מתוך כספים שיגיעו ממי 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.

21.3.3 קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.

21.4 **<u>עיכבון</u>**

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 במגרש או בחלק חלק הימנו, או לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב, צו מניעה או כל תרופה 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 המחכיר.

21.5 **<u>סמכות שיפוט והדין החל</u>**

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

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

21.6 **<u>מיצוי התנאים המוסכמים</u>**

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.

22. **<u>הודעות</u>**

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

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

23. **<u>כתובות הצדדים</u>**

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

23.2 **החוכר** - _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

המחכיר **החוכר**

<u>אישור</u>

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

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

נספח מס' 1א' לחוזה החכירה – נסחי מקרקעין

נספח מס' 1א' לחוזה החכירה

תאריך 03/08/2026
כ' אב תשפ"ו
שעה: 16:44

נסח מס' 251583

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7096 חלקה: 57

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר		סוג המקרקעין		
עיריית תל אביב -יפו		6,020		מירי		

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
	9365/1955	17/05/1955	רישום בעלות לאחר הסדר	עירית תל-אביב יפו		
					החלק בנכס	
					בשלמות	

הערות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
	28516/2025/1	19/05/2025	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	מדינת ישראל/משרד התחבורה		
			הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 13439 מיום 12.5.2025 עמוד 3775 - 3776		

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 18.00 ש"ח

תאריך 03/08/2026
כ' אב תשפ"ו
שעה: 16:44

נסח מס' 251584

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7096 חלקה: 71

הנכס נוצר ע"י שטר:	5982/2002	מיום:	11/02/2002	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית תל אביב -יפו		8,392					

המספרים הישנים של החלקה
7096/1

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
	5982/2002/1	11/02/2002	פיצול	עירית 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 בסך 18.00 ש"ח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 1ב' לחוזה החכירה – תשריט המגרש</u>

נספח מס' 1ב' לחוזה החכירה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

נספח מס' 2א' 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 החלקה כהגדרתה בחוזה (להלן - **"החלקה"**).

והואיל: ובהתאם לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח 2א לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על החלקה;

לפיכך: אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או איילת בנימיני ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או נעם ליובין ו/או שירי אשכנזי ו/או נטלי שמואלי- מעודי ו/או ירון מאיר ו/או _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל ו/או כל 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 החלקה, 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 החלקה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או לייחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על החלקה ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
6. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
7. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
8. הואיל וזכויות עיריית תל אביב יפו ו/או צדדים שלישיים עומדות ותלויות ביפויי כח זה, ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ו/או מנהלי עזבוננו לאחר פטירתנו ואת כל הבאים מכוחנו או במקומנו, 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 במקומנו 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 _____

_____

החוכר

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 2ב' לחוזה החכירה – נוסח פרוטוקול החוכר</u>

נספח 2ב' לחוזה החכירה

פרוטוקול החוכר למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

_____ בע"מ חברה מס' _____("החברה")

פרטיכל

של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____;

הוחלט פה אחד:

בהמשך להחכרת המוחכר, כהגדרתו בחוזה החכירה, אשר נחתם בין עיריית תל אביב יפו לבין החברה, הידוע כמגרש 101 לפי תכנית תא/מק/4301 המהווה חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096:

11. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב - יפו ("**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**").

12. להסמיך את _____, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של _____ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

_____

_____, יו"ר הדירקטוריון

אישור עו"ד

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

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

_____

, עו"ד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 3 לחוזה החכירה – נוסח התחייבות למוסד פיננסי</u>

נספח מס' 3 לחוזה החכירה

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

לכבוד
_____
("**המלווה**")

לכבוד
_____
("**הלווה**")

לכבוד
לשכת רישום המקרקעין
קרית הממשלה, מנחם בגין 125, תל אביב

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא**
חוזה מתאריך ___ בין עיריית תל אביב יפו ("העירייה") לבין הלווה ("החוזה")
למכירת זכויות חכירה במגרש 101 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה ("המגרש")

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

והואיל והלווה יהיה זכאי לרישום זכויות החכירה על שמו באותו חלק של המגרש המהווה את המוחכר בהתאם ובכפוף לתנאי החוזה שבנדון;

<u>לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן</u>:

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות במוחכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתא לטובת המלווה על זכויות הלווה במוחכר (**"המשכנתא"**), אשר תירשם כאמור בסעיף 2 להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתא במועד רישום העברת הזכויות במוחכר 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 / כתב הסכמה לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור;
4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות במוחכר 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 במוחכר, בהתאם להוראות החוזה.
6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשתמע.
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.

_____
מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה
ומזכיר העיר

_____
אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה
בשם ראש העירייה

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

_____	_____
תאריך	**חתימת עו"ד**

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

_____	_____
תאריך	**חתימת המלווה**

<u>אישור עו"ד</u>

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

_____	_____
תאריך	**חתימת עו"ד**

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 4 לחוזה החכירה – נוסח שטר חכירה</u>

נספח 4 לחוזה החכירה

נוסח ערבות החוזה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

נספח מס' 5 לחוזה החכירה – נוסח ערבות החוזה

נספח מס׳ 5 לחוזה החכירה

נוסח ערבות החוזה

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

בנק / גוף מוציא הערבות _____
סניף _____
כתובת _____

הנדון: **ערבות מס׳** _____

1. על פי בקשת _____ (״**החוכר**״) הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (״**סכום הערבות**״).

2. 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.**

3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.

4. 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.

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

בכבוד רב,

_____

בנק/גוף מוציא הערבות: _____

סניף: _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 6 לחוזה החכירה – נספח ביטוח</u>

נספח מס׳ 6 לחוזה החכירה

נספח ביטוח

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 כ**נספח 6א׳** 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 המוחכר, 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 כ**נספח 36** ("**אישור ביטוחי קבע של המוחכר**" ו-"**ביטוחי הקבע של המוחכר**", בהתאמה).

10. העירייה תירשם כמבוטח נוסף בביטוח צד ג' בקשר למוחכר 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 המוחכר או את ביטוח עבודות לחברת ניהול ו/או כל נציגות אחרת בקשר עם המוחכר.

12. עם סיום תוקפה של פוליסת עבודות קבלניות בגין בניית המוחכר, לדרישת העירייה יהיה על החוכר ו/או לחברת ניהול ו/או לכל נציגות אחרת מטעמם בקשר למוחכר להמציא לידי העירייה את אישור ביטוחי הקבע של המוחכר חתום בידי מבטח החוכר. האמור בסעיף 11 יחול לעיל גם בקשר לאישור ביטוחי קבע של מוחכר.

13. על החוכר ו/או לחברת ניהול ו/או לכל נציגות אחרת מטעמם בקשר למוחכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות בקשר עם המוחכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, 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.

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 144/2026

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 101 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096

<u>נספח מס' 6א' לחוזה החכירה – נוסח אישור ביטוחי החוכר</u>

נספח 6 א' - אישור עריכת ביטוחי החוכר

אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור DD/MM/YYY) (Y

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 מיטיב 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 *** נא עדכנו שם + מס' ח.פ**	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול *** נא עדכנו שם + מס' ח.פ**	שם: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה *** נא עדכנו שם + מס' ח.פ**		☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר: מזמין
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
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.	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					לתקופה	למקרה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):								₪	**308** - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות **309** - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **313** -כיסוי בגין נזקי טבע - **314** - כיסוי בגין פריצה ושוד **316** - כיסוי רעידת אדמה
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים								₪	
רכוש בהעברה								₪	
פינוי הריסות								₪	
הוצאות תכנון								₪	

אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה									תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYY)
מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים									**318** - מבוטח נוסף-מבקש האישור **328** - ראשוניות **334** - תקופת תחזוקה (24 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות **338** - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש **345** -הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות **324** (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור) **331** – שעבוד
ציוד קל, מתקנים, מבני עזר ותכולתם, תבניות ופיגומים									₪
נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים									₪
הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים									₪
הוצאות הכנת תביעה									₪
נזק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)									₪
הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות									₪
רעידת אדמה ונזקי טבע				כלול					₪
פריצה/גניבה				כלול					₪

צד ג'								₪	**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 ושביתות **344** – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה **349** - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'
רעד והחלשת משען								₪	
נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים								₪	
חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח								₪	
חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה				מלוא סכום הביטוח				₪	
החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל				מלוא סכום הביטוח				₪	
הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו-ג')								₪	
אחריות מעבידים				20,000,000				₪	**309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **318**- מבוטח נוסף- מבקש האישור **328** ראשוניות) **344** - הרחבת הכיסוי לעבודות בגובה
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 6 ב' – אישור ביטוחי הקבע של המוחכר

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
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 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 *** נא עדכנו שם + מס' ח.פ**	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות *** נא עדכנו שם + מס' ח.פ**	שם	אופי העסקה: ☐נדל"ן ☐שירותים ☐אספקת מוצרים ☐אחר: _____ העיסוק המבוטח: _____	☐משכיר ☐שוכר ☐זכיין ☐קבלני משנה ☐מזמין שירותים ☐מזמין מוצרים ☐אחר: _____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען	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				

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)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
רכוש אובדן תוצאתי							₪ /$	309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 – ראשוניות 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד

אישור קיום ביטוחים								תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	
									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 ושביתות 346 - הרחבה לנזקי חשמל ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים
צד ג'									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"ה
אחריות מעבידים									309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 – ראשוניות

אישור קיום ביטוחים								תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
פוליסה אחרת								
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)*:								
096 – שכירויות והשכרות								
ביטול / שינוי פוליסה 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:								

חלק ה' של המכרז

חוזה דב"י

חוזה דיור בהישג יד

שנערך ונחתם בתל אביב יפו ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: **עיריית תל אביב יפו**
רחוב אבן גבירול 69, כיכר יצחק רבין, תל אביב
("**העירייה**")

- מצד אחד -

לבין: _____
("**המפתח**")

- מצד שני -

הואיל והמפתח מצהיר כי מכוח חוזה הפיתוח מתאריך _____ (להלן: "**חוזה הפיתוח**") הינו עתיד להקים את הפרויקט, כהגדרתו להלן, ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח, יהיה זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה במוחכר, כהגדרתו להלן;

והואיל ובהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, הנחיות הוועדה המקומית ומדיניות עיריית תל אביב יפו, דיור בהישג יד הוא יעד אסטרטגי בעל חשיבות עירונית, אזורית וארצית;

והואיל והמפתח מסכים ומעוניין לפעול בשיתוף פעולה עם העירייה בתכנון, הקמת והשלמת יחידות הדיור בהישג יד, כהגדרתן להלן, בתחום הפרויקט;

והואיל והמפתח התחייב כי כחלק בלתי נפרד מהפרויקט, יוקמו על ידיו ועל חשבונו יחידות דיור בהישג יד, הכול בהתאם להוראות החוזים שבינו לבין העירייה, התכנית, תכנית העיצוב והיתר הבנייה שיאושרו ביחס לפרויקט;

והואיל ולאחר הקמת והשלמת הפרויקט ובכלל זה יחידות הדיור בהישג יד, ישכיר המפתח את יחידות הדיור בהישג יד לזכאים, כהגדרתם בחוזה זה להלן, וינהל על חשבונו את השכרת יחידות הדיור בהישג יד, וזאת בנוסף לנשיאת המפתח בכל החיובים והתשלומים האחרים שהמפתח מחויב בהם במסגרת הקמת הפרויקט ו/או הנובעים מהקמת הפרויקט והחלים עליו על פי כל חוזה ו/או כל דין ו/או החלים עליו לפי התוכנית, כהגדרתה להלן;

<u>לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן</u>:

1. <u>מבוא</u>

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה ומחייב את הצדדים כחוזה גופו.

1.2 חוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה להוראות חוזה הפיתוח, תגברנה הוראות חוזה הפיתוח.

1.3 כותרות הסעיפים הינן לצורכי נוחות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות סעיפי חוזה זה.

1.4 נספחי החוזה הינם כדלקמן:

נספח "א" - המפרט המינימאלי;

נספח "ב" - נוסח חוזה שכירות בין המפתח לבין כל זכאי;

נספח "ג" – נספח ביטוח;

נספח "ד" - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין חוזה זה;

נספח "ה"- נוסח הפניית זכאי, על ידי העירייה, לחתימת חוזה שכירות יחידת דיור בהישג יד;

נספח "ו"- נוסח ערבות החוזה;

2. <u>הגדרות</u>

בחוזה זה יהיו למונחים הבאים הפירושים המוגדרים לצידם:

2.1 "**הבניין**" - הבניין שיוקם על ידי המפתח על המגרש בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

2.2 "**המגרש**" - מגרש מספר 101 כהגדרתו בחוזה הפיתוח, הכולל את תא שטח 101A בייעוד מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, וכן את תאי שטח 101B,

101C ו- 101D בייעוד שטח פרטי פתוח לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) בשטח של כ- 5,488 מ"ר בפינת הרחובות יצחק שדה בדרום ויגאל אלון במזרח בתל-אביב יפו, שכולל חלקים מחלקות 57 ו- 71 בגוש 7096;

2.3 "**המנהל**" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב – יפו ו/או כל מי שימונה על ידו בכתב;

2.4 "**העירייה**" - עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמה;

2.5 "**העבודות**" - כל העבודות לתכנון ולהקמת הפרויקט, לרבות יחידות הדיור בהישג יד, עד להשלמתו הסופית;

2.6 "**הפרויקט**" - הפרויקט אשר יוקם על ידי המפתח על המגרש בהתאם להוראות חוזה הפיתוח;

2.7 "**התכנית**" - תכנית מתאר מק/תא/4301 "מרחב תכנון סינרמה";

2.8 "**זכאים**" - גורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב, אשר ייבחרו על ידי העירייה, לפי קריטריונים של זכאות שייקבעו על ידי העירייה, כמפורט להלן, ואשר יופנו אל המפתח על ידי העירייה למטרת שכירת יחידות הדיור בהישג יד;

2.9 "**חוזה שירותי הבנייה**" - חוזה שנחתם בין המפתח לבין העירייה בד בבד עם החתימה על חוזה הפיתוח, בקשר עם התכנון וההקמה של שטחי העירייה בפרויקט על ידי המפתח;

2.10 "**יחידות הדיור בהישג יד**" או "**הדירות בהישג יד**" - 15 יחידות דיור בשטח ממוצע (כולל ממ"ד ככל שיבנה) שלא יפחת מהשטח הממוצע (כולל ממ"ד ככל שיבנה) של כלל דירות המגורים שיבנו במסגרת הפרויקט, כמצוין בסעיף 4.1.2א לתב"ע כשלעניין זה יובאו בחשבון גם ממ"דים וגם שטחים עיקריים שיתווספו לשטח הדירות במקרה של הקמת ממ"קים במקום ממ"דים כקבוע בהוראה ט' לטבלה 5 בתוכנית), אותן יקים המפתח בתחום הבניין שיוקם על ידו במגרש וישכיר לזכאים;

2.11 "**תקופת ההשכרה**" - תקופה של 20 שנים החל מתאריך אכלוסה בפועל של יחידת הדיור בהישג יד הראשונה בפרויקט לזכאים, ובלבד שעד לאותו מועד תושלם בנייתן של כל 15 יחידות הדיור בהישג יד בפרויקט.

3. <u>ההתקשרות</u>

3.1 המפתח יבצע את מלוא העבודות לתכנון והקמת הפרויקט, לרבות יחידות הדיור בהישג יד, על חשבונו והוצאותיו הבלעדיות, ולאחר השלמתן ישכיר את יחידות הדיור בהישג יד לזכאים, בהתאם להוראות חוזה זה להלן.

3.2 המפתח לא יהיה זכאי לדרוש ו/או לקבל כל תשלום, מכל מין וסוג, מאת העירייה ו/או מי מטעמה בגין ביצוע העבודות ולתכנונן ולבנייתן של יחידות הדיור בהישג יד, השכרתן לזכאים, ואחזקתן בתקופת ההשכרה, ולא תהא לו זכות לבצע קיזוז ו/או לדרוש הפחתה מאגרות, היטלים (לרבות היטל השבחה), מיסים או כל תשלום אחר שהוא יהיה חייב בתשלומו לעירייה ו/או לוועדה המקומית בגין קיום התחייבויותיו על פי חוזה זה.

3.3 המפתח מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם קבלת או אי קבלת כל תשלום שהוא מכוח חוזה השכירות בגין יחידות הדיור בהישג יד כולל, בין היתר, במקרים של חוסר רציפות בהשכרת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים שונים, או במקרים שבהם יחידות הדיור בהישג יד או חלקן לא יהיו מושכרות למאן דהוא בתקופות מסוימות מכל סיבה שהיא ו/או בגין כל נזק שיגרם לו ו/או ליחידות הדיור בהישג יד כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או הפרה של מי מהזכאים.

3.4 המפתח מאשר כי בדק את כל ההשלכות, לרבות השלכות תכנוניות ו/או משפטיות, הכרוכות ו/או נובעות מחתימתו על חוזה זה, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג ומין שהם, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

3.5 המפתח ישתף פעולה עם העירייה, במשך כל תקופת תכנון, הקמת והשלמת הפרויקט, עד מועד מסירת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים אשר תפנה אליו העירייה, וכן במהלך כל תקופת ההשכרה.

3.6 למרות שהעירייה תפנה אליו את הזכאים, העירייה לא תהיה צד לחוזה השכירות שבין הזכאים לבין המפתח, וכן לא תהיה אחראית, בכל צורה שהיא, במישרין או בעקיפין, להתקשרות בין המפתח לבין כל אחד מהזכאים בחוזה השכירות, על כל הכרוך והמשתמע מכך, וכי האחריות הבלעדית בכל הקשור להשכרת יחידות דיור בהישג יד לזכאים (לרבות אחזקתן) תחול על המפתח בלבד ולא תהיה למפתח כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

3.7 אם במהלך תקופת השכירות, כהגדרתה להלן, יפר זכאי את התחייבויותיו כלפי העירייה, אשר היוו תנאי לקביעת זכאותו ולהפנייתו למפתח לחתימה על חוזה שכירות, בהפרה המזכה את העירייה לבטל את זכאותו לשכירת יחידת דיור בהישג יד, תהווה הפרה זו כלפי העירייה גם הפרה של חוזה השכירות על ידי הזכאי כלפי המפתח. הודיעה העירייה למפתח, בכתב, על הפרה מצד הזכאי (השוכר) כאמור, מתחייב המפתח לבטל את חוזה השכירות, כאמור בהוראות חוזה השכירות. במקרה כאמור, יחולו הוראות חוזה זה בדבר הפניית זכאי חלופי אל המפתח.

3.8 על אף האמור בכל הסכם שכירות שיחתם עם השוכרים, לא ניתן למשכן ו/או לשעבד הסכם זה כולו או חלקו ו/או להסב את זכויותיו בו לאחרים ו/או להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן, אלא אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה.

3.9 המפתח לא ימכור איזו מיחידות הדיור בהישג יד במשך כל תקופת ההשכרה (כהגדרתה לעיל) אלא בהתקיים תנאי סעיף 13 להלן. מוסכם, כי להבטחת התחייבות זו, אחד התנאים לקבלת אישור אכלוס לפרויקט הינו רישום הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011, בדבר ייעודן של יחידות הדיור בהישג יד והיותן בבעלות אחודה (להלן: "**ההערה לפי תקנה 27**") וזאת מבלי לגרוע מכל תנאי אחר ו/או הוראת כל דין. המפתח לא ירשום הערת אזהרה סותרת להערה לפי תקנה 27.

3.10 במקרה של בקשה להעברת זכויות שלא בהתאם להוראות הסכם זה, העירייה תהיה רשאית לעכב מתן אישור לרשם המקרקעין לפי סעיף 324 לפקודת העיריות ביחס לדירות בהישג יד, ולמפתח לא תהיה כל טענה כנגד העירייה בשל כך.

3.11 ב"כ הצדדים יתאמו ביניהם את המסמכים הנדרשים לשם רישום ההערה לפי תקנה 27 ורישום ההערה ייעשה על ידי המפתח ועל חשבונו. המפתח מתחייב לבצע ייחוד של ההערה לפי תקנה 27 לתתי החלקות שתיווצרנה במועד רישום הבית המשותף. ייחוד ההערות כאמור מותנה בקבלת אישור העירייה לייחוד המבוקש מראש ובכתב.

3.12 טיוטות תקנון ותשריט הבית המשותף של הבניין יובאו לאישור המנהל וקבלת אישורו כאמור וקיומן של ההערות המפורטות לעיל בפנקסי המקרקעין וייחודן ליחידות הדיור בהישג יש במסגרת מסמכי רישום הבית המשותף יהוו תנאי לקבלת אישור המנהל לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

4. <u>הקמת הפרויקט, קביעת יחידות הדיור בהישג יד</u>

4.1 המפתח אחראי לתכנן את הפרויקט ולקבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקט, לרבות יחידות הדיור בהישג יד, והכל בכפוף לאישור המנהל ולכל יתר הוראות חוזה הפיתוח, חוזה שירותי הבנייה והוראות כל דין.

4.2 המפרט הטכני של יחידות הדיור בהישג יד יהיה זהה למפרט דירות המפתח הטיפוסיות בפרויקט, למעט דירות פנטהאוז ו/או מיני פנטהאוז ו/או דירות גן ו/או דירות לא סטנדרטיות מסוג אחר שיוקמו בפרויקט, ככל שיוקמו, וכן למעט שדרוגים שיבקשו רוכשי דירות המפתח ו/או שיפורים במפרט במסגרת מבצעי שיווק ו/או מכירות שיערוך המפתח; אך בכל מקרה, ביחס לכל פריט ופריט בדירה, ברמה שלא תפחת מרמתו של אותו פריט לפי המפרט המינימאלי המצורף <u>**כנספח "א"**</u>.

4.3 המפתח אחראי להקים ולהשלים את הפרויקט, על חשבונו ואחריותו, לרבות את יחידות הדיור בהישג יד.

4.4 הקביעה המדויקת והסופית של מיקום יחידות הדיור בהישג יד בתחום הפרויקט, תבוצע על ידי הצדדים בהסכמה, בסמוך לפני אישורה של תוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקט ("**מועד חלוקה ראשוני**"). לא יתאפשר שינוי במיקום יחידות הדיור בהישג יד כפי שיקבע במועד החלוקה הראשוני, אלא בהסכמת הצדדים מראש ובכתב ו/או עקב דרישה מצד הרשויות המוסמכות לפי דין.

4.5 תוך 14 יום ממועד אישור תוכנית העיצוב האדריכלי על ידי רשות התכנון המוסמכת, או תוך 14 יום ממועד קבלת החלטת ועדה מקומית על מתן היתר בניה בתנאים, המוקדם מבין השניים ("**מועד חלוקה סופי**") יחתמו הצדדים על פרוטוקול בו יסומנו יחידות הדיור בהישג היד על גבי תשריט שיצורף.

4.6 למען הסר ספק יובהר, כי תנאי לאישורה של תוכנית העיצוב האדריכלי ותנאי לחתימת העירייה על בקשה להיתר בניה, יהיה אישורה בכתב של העירייה למיקום יחידות הדיור בהישג יד בתחום הפרויקט.

5. <u>בקרה על ידי העירייה</u>

5.1 העירייה תמנה נציג מטעמה ועל חשבונה, על מנת להבטיח את איכות יחידות הדיור בהישג יד, ובכלל זה לבצע בקרה על התכנון והביצוע שלהן ("**הנציג**"). זהות הנציג תימסר למפתח בכתב על ידי העירייה, תוך 30 יום מיום חתימת חוזה זה. הנציג הינו בא כוחה המקצועי ונאמנה של העירייה. העירייה שומרת על זכותה להחליף את הנציג, בכל עת, כראות עיניה, בתנאי שהודעה על כך תימסר בכתב למפתח.

5.2 הנציג רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות בכל עת, לצורך בקרה על קיום התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, והמפתח מתחייב לפעול בהתאם להוראות הנציג.

5.3 הימצאות הנציג באתר ביצוע העבודות, או מתן הוראות על ידו, בהתאם לחוזה זה, אינה פוטרת את המפתח מאחריותו המלאה לטיב העבודות ולביצוע העבודות על פי תנאי החוזה ועל פי כל דין, לרבות אחריות המפתח להעסקת כל בעלי המקצוע הנדרשים, לרבות מהנדס ביצוע, אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות המפתח לביצוע ביקורות ובדיקות באמצעות מהנדסים/מעבדות מורשים בכל תחום, כנדרש על פי הדין, אחריות המפתח לביצוע פיקוח עליון על ביצוע העבודות, אחריות המפתח להעסקת מודד מוסמך, אחריות המפתח להעסקת מנהלי עבודה מוסמכים, והכל כנדרש על פי הדין.

5.4 המפתח ישלים את העבודות להקמת יחידות הדיור בהישג יד בהתאם להוראות חוזה זה, חוזה הפיתוח ויתר מסמכי המכרז, עד ולא יאוחר מתום תקופת הפיתוח.

5.5 הושלם ביצוע העבודות להקמת יחידות הדיור בהישג יד בהתאם להוראות חוזה זה, חוזה הפיתוח ויתר מסמכי המכרז, יודיע על כך המפתח למנהל בכתב. העירייה ו/או מי מטעמה יבדקו האם אכן הושלם הביצוע כאמור. לא הושלם ביצוע העבודות להקמת יחידות הדיור בהישג יד להנחת דעתה של העירייה, תמסור העירייה למפתח רשימה המפרטת את הליקויים ו/או אי ההתאמות שנמצאו (להלן: "**הליקויים**"). המפתח יתקן את הליקויים בתוך המועד שיקבע על ידי המנהל לתיקונם.

5.6 לא תיקן המפתח את הליקויים בהתאם להוראות העירייה, ובמקרה של מחלוקת, בהתאם להחלטת המהנדס המכריע, תהא העירייה רשאית לתקן את הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון. במקרה כאמור, תהיה העירייה זכאית לקבל מהמפתח את מלוא העלויות שנגרמו לה לצורך תיקון הליקויים בתוספת 10% כהוצאות תקורה, בין על דרך חילוט איזה מהערבויות שימסרו לה על ידי המפתח ובין בכל דרך אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שהעירייה זכאית לו על פי החוזה ו/או על פי הדין.

5.7 ידוע למפתח, כי אחד התנאים לקבלתן של תעודת גמר ואישור אכלוס לפרויקט, הינו השלמת ביצוע העבודות להקמת יחידות הדיור בהישג יד בהתאם להוראות חוזה זה, חוזה הפיתוח ויתר מסמכי המכרז. ידוע למפתח והוא מסכים לכך, כי ככל שלא ישלים את ביצוע העבודות האלה, לא יהא זכאי לקבל תעודת גמר ואישור אכלוס לפרויקט או לכל חלקו הימנו. זאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה בגין אי השלמת העבודות. העירייה והוועדה המקומית יהיו רשאיות לכלול בהיתר הבנייה הוראה כאמור.

5.8 למפתח לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מי מטעמן במקרה שאכלוס הפרויקט על ידו ימנע או יעוכב בגין אי השלמה ו/או אי מסירה של כל ו/או חלק מיחידות הדיור בהישג יד.

6. <u>תנאי השכרת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים</u>

6.1 <u>כללי</u>

6.1.1 המפתח יהיה רשאי להשכיר את יחידות הדיור בהישג יד, רק לאחר השלמת יחידות הדיור בהישג יד וקבלת אישור אכלוס ביחס אליהן, וזאת באמצעות חוזה שכירות בנוסח <u>**נספח "ב"**</u> **("חוזה השכירות")**.

6.1.2 למען הסר ספק מובהר, כי אין בדרישת העירייה שחוזה השכירות יהיה על פי הנוסח המצורף כ<u>**נספח "ב"**</u> כדי להטיל אחריות כלשהי, מכל מין וסוג, על העירייה ו/או על המנהל ו/או על מי מטעמם בקשר עם חוזה השכירות, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה של המפתח לחוזה השכירות ולקיום התחייבויותיו על-פיו.

6.2 <u>דמי השכירות החודשיים</u>

6.2.1 גובה דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו על ידי השוכרים למפתח, ייקבע באמצעות פנייה של העירייה לשמאי הממשלתי או למי מטעמו בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") בסמוך למועד אכלוס הדירות בהישג יד ויעמוד על סך של 60% ממחיר השוק, אך לא יותר מתקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתה בסעיף 1 של התוספת השישית לחוק (להלן: "**דמי השכירות**"). יובהר כי אם מכל סיבה שהיא לא יינתן מענה מטעם השמאי הממשלתי בתוך זמן סביר ממועד הפנייה, תיקבע העירייה באופן בלעדי את מחיר השוק באמצעות שמאי מטעמה.

6.2.2 דמי השכירות יתעדכנו אחת לשנה, בתחילתה של כל שנת שכירות עבור אותה שנה, ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן: "**המדד**"), בהתאם לשיעור השינוי שיחול בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע במועד כל תחילת שנת שכירות. מובהר כי בכל מקרה, פרט להצמדה למדד כאמור ותוספת שתקבע על ידי השר בהתאם לסעיף 5(א)(2) לתוספת השישית לחוק, ככל שתקבע תוספת כאמור ובהתאם להוראות סעיף 5(א)(3) לתוספת השישית לחוק, לא יתעדכנו דמי השכירות לשוכר עבור הדירה בהישג יד במהלך תקופת השכירות. לעניין סעיף זה, "מדד הבסיס" הינו המדד הידוע במועד חתימת הסכם השכירות של השוכר הרלוונטי.

6.2.3 בעת החלפת שוכר יחול האמור בסעיף 6.2.1 לעיל.

6.2.4 דמי השכירות ישולמו על ידי השוכרים אחת לחודש.

6.2.5 השוכרים יפקידו בידי המפתח מראש 12 המחאות של דמי השכירות עבור כל שנת שכירות. המפתח יוכל לאפשר לשוכר לשלם את דמי השכירות גם באמצעות הוראת קבע או העברה בנקאית.

6.2.6 לצורך הבטחת תשלום דמי השכירות למפתח על ידי השוכרים, המפתח יהיה רשאי לגבות מהשוכרים בטחונות כספיים במזומן או באמצעות ערבות בנקאית או ערבות שוות ערך (להלן: "**הביטחונות**"). גובהן המצטבר של הביטחונות לא יעלה על סך של שלושה חודשי שכירות. לחלופין, ולצורך הבטחת קיום הסכם השכירות על ידי השוכרים, יהיה רשאי המפתח להחתים שני ערבים וכן שטר חוב או שיק ביטחון – לבחירת המפתח. מוסכם, כי בכל מקרה של הפרת הסכם יסודית על ידי השוכרים, יהיה רשאי המפתח לפעול להטבת ו/או צמצום נזקיו בין היתר בדרך של מימוש הביטחונות ופינוי השוכרים מהדירות בכל אמצעי חוקי העומד בידו, הכול בכפוף להתראה מוקדמת שתישלח לשוכרים בכתב ובהתאם להוראות הסכם השכירות ולהוראות הסכם זה. המפתח יעביר לעירייה העתק של כל הודעה או התראה שתישלח לשוכרים בהקשר זה, מיד עם שליחתה אליהם.

6.3 **<u>תשלום לוועד בית / חברת ניהול ותשלום מיסים</u>**

6.3.1 עבור דמי ניהול ו/או ועד בית ו/או החזקה תקינה של הרכוש המשותף (להלן: "**דמי הניהול**") ישלמו השוכרים לוועד הבית ו/או לחברת הניהול סך של 5 ₪ למטר כולל מע"מ, במכפלה של שטח הדירה בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974 והמפרט המצורף לו, לכל חודש מחודשי השכירות.

6.3.2 האמור בסעיף זה כפוף לתקנות / הוראות, ככל שתהיינה, בעניין דמי הניהול ואחזקה שישלם השוכר בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

6.3.3 המפתח יישא בעלות ההפרש בין דמי הניהול אותם משלמים דיירי הדב"י לבין המחיר אותו משלמים יתר הדיירים בבניין.

6.3.4 דמי הניהול יתעדכנו אחת לשנה, בתחילתה של כל שנת שכירות עבור אותה שנה, באופן של הצמדה למדד המחירים לצרכן (להלן: "**המדד**"), בהתאם לשיעור השינוי שיחול בין המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה לבין המדד הידוע במועד כל תחילת שנת שכירות, אולם בכל מקרה דמי הניהול לא יעלו על 10% מדמי השכירות שישולמו בפועל עבור אותו חודש.

למען הסר ספק מובהר, כי ההצמדה תהיה בהתאם לשינוי השיעור בפועל, בין אם תוצאת ההצמדה הינה חיובית או שלילית.

6.3.5 האמור בסעיפים 6.3.1 עד 6.3.4 יהיה כפוף לתקנות (ככל שיותקנו) ו/או הוראות (ככל שיהיו) בעניין דמי הניהול ואחזקה שישלם השוכר בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

6.3.6 במעמד הצגת חוזה השכירות כאמור בסעיף 7.4 עבור כל אחת מדירות הדב"י, המפתח יודיע למועמדים שהופנו אליו מה הוא גובה דמי הניהול הצפויים עבור הדירה הרלוונטית באותו המועד.

6.3.7 במקרה שבמסגרת הפרויקט יכללו שירותי ספא, חדר כושר, סאונה, בריכה וכיו"ב שאינם שירותים בסיסיים הניתנים על דרך הכלל בבנייני מגורים (כגון שירותי ניקיון, שמירה, גינון ותחזוקת מערכות סטנדרטיות לשטחים ציבוריים – מעליות, פיר אשפה וכו'), יהיה המפתח רשאי שלא לכלול אותם במסגרת שירותי הניהול המסופקים לדירות בהישג יד. ככל שיהיו קיימים שירותים כאמור בבניין, המפתח מתחייב לאפשר לשוכרים לרכוש שירותים אלו בתשלום נפרד, בתמורה לסכום שלא יעלה על הסכום אותו משלמים יתר דיירי הבית עבור השירות הנ"ל.

6.3.8 המפתח יהיה אחראי לקיומה של אחזקה תקינה ולתיקון ליקויים בשטחים המשותפים והציבוריים בפרויקט, לרבות על דרך הפעלת אחריות חוק מכר דירות מול הקבלן לגבי ליקויים שיתגלו בתקופת האחריות. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי אחריותו של המפתח בקשר לאחזקה שוטפת בשטחים המשותפים והציבוריים ותיקון ליקויים שוטפים בשטחים

המשותפים והציבוריים חלה עליו כבעל זכויות במקרקעין/בבניין וברכוש המשותף, ואינה גורעת מאחריות המפתח כמקים הפרויקט.

6.3.9 תיקון הליקויים או הפגמים שיתגלו בדירות בהישג יד יהיה באחריות המפתח בלבד ועל חשבונו, למעט תיקון נזקים שנגרמו בשל שימוש בלתי סביר של השוכרים ו/או מי מטעמם – אשר בעלותם יישאו השוכרים בלבד. המפתח יתקן כל ליקוי או פגם בתוך זמן סביר מיום קבלת הודעה על כך. אולם, אם מדובר בליקוי או פגם שתיקונו דחוף (אינו מאפשר מגורים באופן סביר בדירה), אז יתקנו המפתח באופן מיידי ובכל אופן בתוך לא יותר מ-12 שעות ממועד קבלת הודעה על כך.

6.3.10 השוכרים בלבד יישאו בכל המיסים וההיטלים החלים על מחזיקי דירות ו/או על משתמשים בדירות לרבות ארנונה, מים, חשמל גז וכיו"ב, הכל כמפורט בהסכם השכירות המצורף להסכם זה כ**נספח "ב"**.

6.3.11 האחריות לניהול השכרת הדירות בהישג יד תהיה באחריות המפתח בלבד, והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבונו, ככל שיבחר, או שיהיה מחויב בכך מכוח הדין. המפתח מתחייב למנות נציג מטעמו לצרכי הסכם זה (להלן: "**נציג המפתח**"), בסמוך לקבלת היתר הבניה לבניין בו, ולהודיע למנהל הרשות לדיור בעירייה בכתב ומראש על מינוי הנציג ועל פרטי התקשרות עמו.

6.4 תקופת השכירות לדירות בהישג יד

6.4.1 המפתח מתחייב להשכיר את הדירות בהישג יד לשוכרים לתקופה מצטברת של עד חמש שנים בלבד לכל שוכר (להלן: "**תקופת השכירות המצטברת לשוכר**"). בכל מקרה, לא תהיה לאף אחד מהצדדים להסכם השכירות זכות להאריך תקופה זו. למרות האמור לעיל, מובהר בזה כי במקרה שתקופת השכירות הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשתנה, העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לעדכן בהתאם את אורך תקופת השכירות המצטברת לשוכר, בהודעה בכתב שתיתן על כך למפתח.

6.4.2 השוכר יתחייב לשכור את הדירה בהישג יד לתקופה של 36 חודשים (להלן: "**התקופה**"). לשוכר תינתן אופציה להאריך את התקופה בתקופה אחת נוספת בת שנתיים, בכפוף להמצאת אישור מעודכן של משרד השיכון והבינוי על זכאותו כחסר דיור (להלן: "**ההארכה**"). בנוסף, תינתן לשוכר האפשרות לסיים את השכירות לפני סיום התקופה או ההארכה, בכפוף להתראה מראש, והכל בהתאם להוראות הסכם השכירות המצורף להסכם זה כ**נספח "ב"**.

6.4.3 על אף האמור לעיל, בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים להלן, תקופת השכירות תבוא לסיומה קודם לתום התקופה או לתום ההארכה לפי העניין:

6.4.3.1 השוכר רכש יחידת דיור שעתידה להיבנות (להלן: "**יחידת הדיור שעתידה להיבנות**"), הסכם השכירות יבוא לסיומו במועד מסירתה של יחידת הדיור שעתידה להיבנות אותה רכש השוכר. באחריות השוכר יהיה להודיע למפתח, מיד בסמוך לחתימת ההסכם לרכישת יחידת הדיור שעתידה להיבנות ולהעביר לוח זמנים צפוי למסירתה של יחידת הדיור שעתידה להיבנות אותה רכש השוכר (להלן: "**מועד הסיום הצפוי**").

נדחתה הכניסה ליחידת הדיור שעתידה להיבנות, השוכר יהיה רשאי להאריך את תקופת השכירות בתקופה של עד 90 יום ממועד הסיום הצפוי (להלן: "**התקופה הנדחית**") פעם אחת, וזאת בכפוף להתקיים כל התנאים המפורטים להלן במצורף:

6.4.3.1.1 נמסרה למפתח הודעה בכתב על רצונו של השוכר להאריך את תקופת השכירות, 100 יום לפחות לפני מועד הסיום הצפוי.

6.4.3.1.2 בהודעה צוין מועד פינוי מפורש, הכולל תאריך.

6.4.3.1.3 צורף להודעה אישור בכתב מהגורם ממנו רכש את יחידת הדיור באשר למועד המעודכן למסירתה של יחידת הדיור אותה רכש השוכר, והמועד המצוין באישור מאוחר למועד הסיום הצפוי.

6.4.3.2 רכש השוכר יחידת דיור בנויה (להלן: "**יחידת הדיור הבנויה**"), הסכם השכירות יבוא לסיומו במועד מסירת יחידת הדיור הבנויה שרכש השוכר, או בתום חצי שנה ממועד חתימת הסכם הרכישה של יחידת הדיור הבנויה, לפי המוקדם. השוכר יודיע למפתח מיד בסמוך לחתימה על הסכם הרכישה כאמור, יעדכן מהו תאריך המסירה הצפוי של יחידת הדיור הבנויה ויעביר העתק מהסכם הרכישה בו מצוין מועד זה.

6.4.3.3 השוכר שוכר את הדירה במועד בו יוותרו פחות מ-36 חודשים עד לתום תקופת ההשכרה הכוללת, בכפוף לכך שהמפתח הודיע על כך לשוכר בכתב טרם חתימת הסכם השכירות.

6.4.4 כל אחת מהדירות בהישג יד תושכר על ידי המפתח לפרק זמן של 20 שנים ממועד תחילת השכרתה בפועל (בכפוף ובהתאם למנגנון הפסקת מניין הימים כאמור בהסכם זה) (להלן: "**תקופת ההשכרה הכוללת**") ותחול עליה הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, כך שרק בחלוף תקופת ההשכרה הכוללת יהיה רשאי המפתח להשכיר או למכור את הדירה בהישג יד בשוק החופשי. ידוע למפתח כי תקופת ההשכרה הכוללת נקבעה על סמך הצהרתו כי יפעל כמיטב יכולתו להשכיר את הדירות בהישג יד באופן שוטף וברציפות, ככל שהדבר תלוי בו, תוך עמידה בכל תנאי הסכם זה.

6.4.5 למען הסר ספק מובהר, כי כל תקופה העולה על 30 ימים אשר במהלכה אחת מהדירות בהישג יד לא הייתה מושכרת, לא תמנה בתקופת ההשכרה הכוללת, ותאריך את תקופת ההשכרה הכוללת במשך התקופה במהלכה הדירה לא הייתה מושכרת (להלן: "**מנגנון הפסקת מניין הימים**"). פעל המפתח בהתאם להוראות הסכם זה ובכלל זה פנה לעירייה בבקשה כי תפנה אליו שוכרים זכאים בהתאם להוראות סעיף 2.8 להלן ובקשתו לא נענתה – לא יופעל מנגנון הפסקת מניין הימים.

6.4.6 מוסכם כי מקום בו יידרש המפתח לבצע עבודות תיקונים במושכר כתוצאה מעזיבת השוכר, אזי בתקופה זו, אשר לא תעלה על 14 ימים, לא יופעל מנגנון הפסקת הימים.

6.4.7 למען הסר ספק אין באמור בהסכם זה על סעיפיו כדי להקנות זכות כלשהי לצד ג', לרבות לא למי מהשוכרים ולרבות לא בקשר עם הארכת תקופת השכירות כנזכר בסעיף 6.4.2 לעיל.

6.5 **<u>איסור השכרת משנה</u>**

בשום מקרה לא יהיה רשאי השוכר להעביר את זכויותיו בדירה בהישג יד או חלק מהן לאחר ו/או לאפשר לאחר לעשות שימוש בזכויותיו בדירה בהישג יד או בחלקה, באמצעות יצירת שכירות משנה, בין שבתמורה ובין שלא בתמורה.

7 <u>בחירת הזכאים לדירות בהישג יד</u>

7.1 בחירת הזכאים לדירות בהישג יד ואישורם לאורך כל תקופת ההשכרה הכוללת הינה באחריות העירייה בלבד ותיעשה בהתאם למדיניות העירייה ובכפוף לדין. למען הסר ספק מובהר כי העירייה רשאית לערוך שינויים בקריטריונים הנ"ל, לרבות בהתאם למדיניות עירונית, החלטות שיפוטיות, חוקים, חוקי עזר תקנות וכללים.

7.2 מעת לעת תבצע העירייה פרסום על פי נוסח ובמועד שיתואם מראש בין העירייה לבין המפתח. המפתח ישתף פעולה עם העירייה ויספק לה חומרים פרסומיים שבידיו ואת זכות השימוש בהם על פי בקשתה.

7.3 העירייה היא זו שתחליט מי מבין הפונים אליה לצורך שכירת דירות בהישג יד הינו זכאי, והיא זו שתפנה את הזכאים למפתח.

7.4 המפתח יהיה אחראי להציג בפני כל זכאי שיופנה אליו, כאמור בסעיף 2.8.3 לעיל את חוזה השכירות, בתוך לא יאוחר מ-3 ימי עסקים מהמועד בו התקבלה אצלו רשימת המועמדים כהגדרתה להלן. לזכאים תינתן האפשרות להעביר בקשות הבהרה ושאלות אודות הסכם השכירות תוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת חוזה השכירות. המפתח מתחייב להשיב לבקשות ושאלות אלו בכתב בתוך לא יאוחר מ-3 ימי עסקים ולשלוח במקביל העתק מהפניה ומתשובתו לנציג מנהל רשות הדיור העירונית האחראי על האיכלוסים.

7.5 המפתח יהיה אחראי להציג בפני כל זכאי שיופנה אליו את מאפייני הדירה במעמד הצגת הסכם השכירות.

7.6 המפתח יערוך לזכאים סיור בדירות המוצעות (להלן: "**הסיור**"), וזאת בתוך 14 ימי עסקים מהמועד בו התקבלה אצלו רשימת המועמדים אך לא לפני שחלפו 3 ימי עסקים מיום שהוצג לזכאים הסכם השכירות, ובתום הסיור יתאפשר לזכאים לחתום על הסכם השכירות או לקבוע מעמד חתימה נפרד שיתקיים לא יאוחר מ-3 ימי עסקים ממועד עריכת הסיור. המפתח מתחייב כי העברת המידע וקיום הסיור יעשו בהקדם האפשרי ויתקיימו במועדים סבירים ומקובלים. הסיורים יתואמו במקביל גם עם העירייה ו/או מי מטעמה ולנציג העירייה ו/או מי מטעמה תינתן האפשרות להשתתף בסיורים ובמעמד חתימת הסכמי השכירות.

7.7 המפתח מתחייב לאפשר לזכאים שחתמו על הסכם השכירות מועד כניסה לדירה שיהיה לא מוקדם מ-30 ימים ממועד הסיור בו השתתפו הזכאים.

7.8 על אף האמור בסעיף 7.1, העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע למפתח בכתב כי לא תבחר שוכרים זכאים. במקרה כזה יהיה המפתח אחראי לערוך הגרלה ולבחור את הזוכים כאמור בסעיף 2(ג)(6) לתוספת השישית לחוק והתקנות שיותקנו ובהתאם לפיקוח שייקבע על ידי העירייה.

7.9 מיד עם חתימת הסכם עם שוכר, יעביר המפתח לעירייה העתקי הסכם השכירות שנחתם ופירוט הבטחונות שהתקבלו בידי המפתח מאותו שוכר.

7.10 למען הסר ספק מובהר, כי המפתח לא יוכל להתנגד להשכרתה של איזו מהדירות בהישג יד לזכאי שהופנה אליו על ידי העירייה, ובלבד שהזכאי חתם עם המפתח על הסכם השכירות המצ"ב **כנספח "ב"** להסכם זה ומסר למפתח את הביטחונות הדרושים על פיו.

8 ביטוח הדירות בהישג יד

באחריות המפתח לבטח על חשבונו את הדירות בהישג יד כמפורט בנספח הביטוח המצורף **כנספח "ג"** להסכם זה.

9 אכלוס הדירות בהישג יד

9.1 המפתח מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בקשר עם קבלת או אי קבלת הכנסות מדמי שכירות בגין הדירות בהישג יד, לרבות (אך לא רק) במקרים של חפיפה בין שוכרים שונים או במקרים בהם הדירות בהישג יד (כולן או חלקן) לא תושכרנה למאן דהוא בתקופות מסוימות, או במקרים בהם לא ישולמו דמי שכירות על ידי השוכרים, ו/או מכל סיבה אחרת.

9.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1 העירייה תבצע את הפעולות הנדרשות כדי להעביר למפתח, בהתאם להוראות הסכם זה, שוכרים פוטנציאליים ותנקוט בצעדים הדרושים העומדים לרשותה (לרבות בהגרלות, הפניות וכיו"ב) בניסיון שהדירות בהישג יד תושכרנה באופן רציף ככל הניתן.

9.3 המפתח מתחייב לפנות לעירייה 180 ימים לפחות לפני המועד הצפוי לקבלת אישור אכלוס בבקשה לקבל רשימה של זכאים המועמדים להיות שוכרים בדירות בהישג יד (לעיל ולהלן, בהתאמה: "**רשימת המועמדים**" ו- "**המועמד/ים**").

9.4 רשימת המועמדים תכלול זכאי אחד ביחס לכל דירה בהישג יד. העירייה תעביר את רשימת המועמדים למפתח בתוך לא יאוחר מ-150 ימים ממועד קבלת ההודעה האמורה בסעיף 9.3 לעיל.

9.5 ככל שבמסגרת המשא ומתן עם מי מהמועמדים יודיע המפתח לעירייה בכתב כי אחד המועמדים או יותר אינו מעוניין או אינו מסכים לחתום על הסכם השכירות על נספחיו או מסרב לפעול בהתאם להוראותיו, תעביר העירייה למפתח פרטים של מועמד חלופי בתוך לא יותר מ-30 ימים מיום קבלת הודעתו של המפתח על כך בכתב. ככל שבתוך 14 ימים לא ייחתם בין המפתח לבין המועמד החלופי הסכם שכירות מכל סיבה שהיא, המפתח יודיע על כך לעירייה והעירייה תעביר למפתח בתוך 30 ימים מהודעתו בדבר אי חתימה על הסכם שכירות, פרטי מועמד חלופי אחר וחוזר חלילה עד שייחתם הסכם שכירות בין מועמד לבין המפתח.

9.6 המפתח יפעל כלפי כל מועמד בהתאם לאמור בסעיף 7 לעיל.

10 החלפת שוכרים

10.1 על המפתח להודיע לעירייה בכתב באופן מידי על כל סיום צפוי של אילו מהסכמי השכירות שנחתמו בקשר עם הדירות בהישג יד, על מנת שהעירייה תוכל לפעול לאיתור שוכרים אחרים מתאימים.

10.2 הסכם השכירות בין המפתח לשוכר יכלול סעיף המחייב את השוכר להודיע למפתח שלושה חודשים לפני תחילתה של תקופת האופציה על רצונו לממש את תקופת האופציה.

10.3 הסכם השכירות לדירות בהישג יד יקבע במפורש כי שוכר אשר מתכוון להפסיק את תקופת השכירות במהלכה או לבטל את הסכם השכירות טרם סיומה של תקופת השכירות או במקרה של סיום תקופת השכירות בשל סיבה חוזית, הדבר ייעשה על ידי השוכר בהודעה בכתב 90 יום מראש (90 הימים יימנו בתוך תקופת השכירות). ניתנה הודעה כאמור למפתח, המפתח יודיע על כך לעירייה בכתב לא יאוחר מ-14 יום ממועד שקיבל את הודעת השוכר כאמור.

10.4 בתוך לא יאוחר מ-60 ימים מקבלת הודעת המפתח בדבר ביטול או סיום הסכם שכירות של דירה בהישג יד העירייה תעביר למפתח פרטי מועמד זכאי אחר לאותה הדירה (להלן: "**מועמד חלופי**"). ככל שבתוך 14 ימים לא ייחתם בין המפתח לבין המועמד החלופי הסכם שכירות מכל סיבה שהיא, המפתח יודיע על כך לעירייה והעירייה תעביר למפתח בתוך 30 ימים מהודעתו בדבר אי חתימה על הסכם שכירות, פרטי מועמד חלופי אחר וחוזר חלילה עד שייחתם הסכם שכירות בין מועמד לבין המפתח. כלפי כל מועמד חלופי ינהג המפתח בהתאם לאמור בסעיף 7 לעיל.

10.5 למען הסר ספק מובהר, כי במקרה שבו מי מהשוכרים יעזוב את איזו מהדירות בהישג יד במהלך תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, או במקרה בו הסכם השכירות עם מי מהשוכרים יבוטל או יופסק מכל סיבה שהיא, יחתם עם השוכר החליפי הסכם שכירות תואם לקריטריונים ולתנאים המפורטים בהסכם זה וזאת עד לתום תקופת ההשכרה הכוללת.

10.6 ככל שלא ייחתם הסכם שכירות בין המפתח לבין מועמד בתוך 150 ימים ממועד הודעת המפתח לעירייה על אי הארכת הסכם שכירות או יציאה של שוכר מהסכם שכירות כאמור בסעיף 10.3 לעיל, לא תמנע העירייה מהמפתח מלהתקשר בהסכם שכירות בלתי מוגנת עם צד ג' אחר (שזהותו ותנאי השכירות עמו יקבעו על ידי המפתח לפי שיקול דעתו הבלעדי) להשכרת אותה דירה וזאת לתקופת שכירות שלא תעלה על שנה בפועל (להלן: "**שוכר חלופי**"). למען הסר ספק, תקופת ההשכרה לשוכר חלופי כאמור בסעיף זה לא תימנה בתקופת ההשכרה הכוללת. המפתח יודיע לעירייה בכתב 90 ימים

לפני תום תקופת השכירות של השוכר החלופי והצדדים ינהגו כאמור בסעיף 10.4. המפתח מתחייב לפנות את השוכר החלופי בתום לא יאוחר משנת שכירות אחת.

10.7 האמור בסעיף זה לעיל יחול באיכלוס הראשון של הדירות בהישג יד, במקרה שלא נחתם הסכם שכירות בין המפתח לבין מועמד בתוך 90 יום ממועד הקבוע להעברת רשימת המועמדים כאמור בסעיף 9.4 לעיל (בין אם רשימת מועמדים התקבלה בפועל באותו מועד בידי החברה ובין אם לאו), בכפוף לכך שחלפו 60 יום ממועד קבלת טופס אכלוס והמפתח פעל כאמור בסעיף 9.5 (ככל שהתקבלה בידו רשימת מועמדים כאמור בסעיף 9.4 לעיל).

11 <u>פיקוח ובקרה</u>

11.1 אחת לרבעון, ובכל מועד אחר לפי דרישת העירייה, יעביר המפתח לעירייה דו"ח מסכם מטעמו בו יכללו, בין היתר, הנתונים הבא: פירוט הדירות בהישג יד שהושכרו, פירוט פרטיהם של השוכרים (שמות ומספרי זהות), פירוט התשלומים שהתקבלו אצל המפתח מאת השוכרים כדמי שכירות ועוד, הכל לפי דרישת העירייה.

11.2 העירייה או מי מטעמה יהיו רשאים לבצע בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, ביקורת פתע בדירות בהישג יד, מבלי לעדכן את המפתח או את השוכרים.

11.3 אם יתברר לעירייה כי באחת מהדירות בהישג יד מחזיק ו/או מתגורר אדם שאינו כלול ברשימת הזכאים שהופנו אל המפתח על ידי העירייה ושלא אושרה החזקתו במושכר ו/או שחדל להיות זכאי מכל סיבה שהיא (להלן: "**מחזיק לא מאושר**") המפתח מתחייב בזאת לפעול במיידי ובכל האמצעים העומדים לו על פי דין לסילוק ידו ולפינויו של מחזיק לא מאושר מהמושכר, כדי שזה יושכר בהקדם האפשרי לשוכר העומד בקריטריונים כאמור. אם החזקת הדירות על ידי מחזיק לא מאושר כאמור היתה ידועה למפתח, תהיה זו הפרת הסכם יסודית של הסכם זה מצד המפתח כלפי העירייה. מוסכם על הצדדים כי במקרה של הפרה יסודית כאמור בסעיף זה ישלם המפתח לעירייה פיצוי מוסכם בסכום השווה ל- 150% מדמי השכירות של הדירה עבור כל תקופת האחזקה של המחזיק הלא מאושר, ובתנאי שהמחזיק הלא מאושר לא הופנה למפתח על ידי העירייה.

11.4 בנוסף על האמור בסעיף 11.3 התקופה שבמהלכה התגורר ו/או החזיק באחת הדירות בהישג יד מחזיק לא מאושר תפעיל את מנגנון הפסקת מניין הימים באופן שיאריך את תקופת ההשכרה הכוללת במשך התקופה בה התגורר מחזיק לא מאושר במושכר. מובהר כי ככל שיוכיח המפתח כי לא ידע על קיומו של מחזיק לא מאושר במושכר ומיד כשנודע לו על כך עדכן את העירייה ופעל באופן מידי לפנותו בכל האמצעים העומדים לו על פי דין כדי, לא יופעל מנגנון הפסקת מניין הימים.

12 <u>שילוט ופרסום</u>

12.1 לפי לדרישת העירייה, המפתח מתחייב להציב במתחם הפרויקט או בסמוך לו שלט אודות בנייתן של דירות בהישג יד בפרויקט. תוכנו של השלט, עיצובו, צורתו ומיקומו ייקבעו על ידי העירייה באופן בלעדי. הצבת השלט בהתאם להוראות סעיף זה תתאפשר החל ממועד קבלת היתר בנייה ראשון לפרויקט ועד לחודש לאחר קבלת אישור אכלוס/תעודת גמר לפרויקט.

12.2 המפתח מאשר ומסכים לכך כי העירייה, ו/או מי מטעמה, תפרסם את בנייתן של דירות בהישג יד בפרויקט בגופי תקשורת שונים לרבות ברשתות חברתיות בנוסח שהיא תחליט לפי שיקול דעתה המלא.

13 <u>העברת זכויות על ידי המפתח</u>

13.1 על אף האמור בסעיף 3.9 לעיל, המפתח יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד לצד ג' (להלן: "**הנעבר**"), וזאת בכפוף ובהתאם לסעיפים 13.2 – 13.6 להלן.

13.2 כל מקרה בו יבקש המפתח להעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד לנעבר כלשהו, יהיה עליו לגרום לנעבר להכנס בנעליו ולקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו של המפתח כלפי העירייה לפי הסכם זה ולחתום על מסמך "כניסה בנעליים" בנוסח שיהיה מקובל באותו מועד בעירייה, והכל כחלק בלתי נפרד מהתקשרותו של המפתח עם הנעבר.

13.3 במשך תקופת ההשכרה הכוללת, לא יעביר המפתח זכויותיו בדירות בהישג יד, לרבות השטחים הצמודים להן, אלא כמקשה אחת של כלל הדירות בהישג יד, לנעבר אשר זהותו תאושר על ידי העירייה מראש ובכתב ובהתאם לשיקול דעתה. העירייה לא תסרב לזהות נעבר אלא מטעמים סבירים ומנומקים בכתב, וזאת לאחר שהנעבר יוכיח בפניה ולשביעות רצונה את יכולתו הכלכלית לקיים ולתפעל את מנגנון השכרת הדירות בהישג יד לפי הוראות הסכם זה לאורך שנים.

13.4 המפתח מתחייב לצרף הסכם זה כנספח לכל הסכם שיחתם בינו לבין הנעבר שייכנס בנעלי המפתח ולכך שאותו אדם או גוף יקבלו על עצמם בכתב ומראש את התחייבויות המפתח בקשר לדיור בהישג יד לפי הסכם זה.

13.5 העירייה תהיה רשאית שלא ליתן אישור לפי סעיף 324 לפקודת העיריות ביחס לדירות בהישג יד בלבד ו/או ביחס לבניינים לדיור בהישג יד, בטרם מולאו התנאים להעברת זכויות על פי הסכם זה, והמפתח מוותר מראש ובאופן בלתי הדיר על כל טענה בעניין.

13.6 בכפוף לכך שכל שעבוד לטובת בנק מממן כאמור יהיה כפוף לאישור מראש ובכתב של העירייה והמנהל, ובכפוף לכך שבכל הסכם עם גוף מממן תיכלל הוראה מפורשת לפיה גם במקרה של מימוש משכנתא הנעבר יהיה כפוף לכל הוראות הסכם זה בנוסח המקובל בעירייה, המפתח יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו במקרקעין ובהסכמי השכירות וכן בזכותו לקבלת דמי השכירות ביחס לדירות בהישג יד כלפי בנק או מוסד פיננסי. העברת זכויות כפויה (על דרך מימוש שעבוד בידי בנק מלווה) עקב הפרת התחייבויות המפתח כלפי הבנק המלווה לא תהיה כפופה לאישור העירייה מראש ובכתב בקשר לזהות הנעבר כאמור בסעיף 6.3 לעיל, כך שבמקרה כאמור תיתן העירייה את אישורה להעברת הזכויות לרבות אישור לפי סעיף 324 לפקודת העיריות וזאת בכפוף להוראות כל דין (בין היתר, בעניין תשלום כל החובות המגיעים לעירייה לפי כל דין) וכן בכפוף לכך שהנעבר במקרה כאמור יחתום על מסמכי "כניסה בנעליים" בנוסח שיהיה מקובל בעירייה באותו המועד. המפתח מתחייב כי בכל הסכם עם גורם מלווה תירשם הוראה לפיה במקרה של מימוש משכנתה הנעבר יהיה כפוף לכל הוראות הסכם זה וזאת בנוסח שיאושר מראש ובכתב על ידי העירייה. במקרה בו המפתח יבקש לרשום משכנתא לטובת גוף מממן, מסירת אישור המפתח והגורם הממן בדבר קיומה של הוראה מתאימה, בנוסח המקובל בעירייה, יהיה אחד התנאים לקבלת אישור עירייה לרישום המשכנתא המופנה ללשכת רישום מקרקעין. מובהר כי רק בכפוף לאמור לעיל, המפתח יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו במקרקעין ובהסכמי השכירות, ביחס לדירות בהישג יד כלפי גוף מממן.

13.7 למען הסר ספק מובהר כי העברת זכויות לנעבר בהתאם להוראות סעיף זה לא יפסיקו את מניין הזמנים לתקופת ההשכרה הכוללת (כלומר, לצורך הדוגמא בלבד, ככל והעברת זכויות מהמפתח לנעבר לפי סעיף זה מתבצעת אחרי 10 שנים, אזי הנעבר יידרש לפעול בהתאם להוראות הסכם זה ל – 15 שנים נוספות עד לתום תקופת ההשכרה).

14 **<u>הפרות וסעדים</u>**

במידה והמפתח יבצע הפרה יסודית של הסכם זה, אשר לא תוקנה על ידי המפתח בתוך 21 ימים מקבלת התראה מאת העירייה בכתב ובדואר רשום, העירייה תהיה רשאית לשלב בפרויקט גורם מטעמה שינהל את השכרת הדירות בהישג יד, והמפתח מסכים שהוא בלבד יישא במלוא העלויות של החלפת הנציג המנהל מטעם המפתח או חברת הניהול בגורם מנהל מטעם העירייה כאמור, וכן במלוא העלויות הנלוות לכך.

15 **<u>שונות</u>**

15.1 כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום תיחשב כאילו התקבלה אצל הצד השני בתוך 72 שעות ממועד השליחה ואם נמסרה ביד – במועד המסירה.

15.2 כתובות הצדדים הן כמפורט ברישא להסכם זה, והודעות שתישלחנה לעירייה ימוענו למנהל הרשות לדיור עם העתק לאגף להכנסות מבניה ופיתוח.

15.3 כל שינוי בהסכם זה ייעשה בכתב בלבד ובחתימת שני הצדדים, אחרת יעדר כל תוקף.

15.4 מוסכם כי סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בקשר עם הסכם זה תהיה נתונה לבית המשפט בעיר תל אביב - יפו.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
העירייה	**המפתח**

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי ה"ה _____ ת.ז. _____ רשאי ומוסמך על פי פרוטוקול של חברת _____ **בע"מ חברה מס'** _____ ("**החברה**") ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה ועל פי כל דין, לחתום על חוזה זה, וכי חתימתו בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין, וכי הוא חתם בפני בשם החברה על חוזה זה.

_____	_____
תאריך	**חתימה וחותמת עו"ד**

נספח ״א״ לחוזה דיור בהישג יד

המפרט המינימאלי

תגמירים ודרישות מיוחדות

חיפוי חוץ	
חיפויי קירות חוץ	חיפוי חוץ יהיה טיח בשילוב 15% לפחות של חומרים קשיחים כדוגמת לוחות מרוכבים (hpl), אלומיניום מרובד, בהתקנה יבשה. בין שטחי טיח יישום פרופיל מפריד מאלומיניום מאולגן. טיח יבוצע חלק סרגל שני כוונים עם מייקים וגמר שליכטה צבעונית גמישה לרבות שכבת הרבצה. כל החלונות יהיו חלונות רצפה תקרה כמפורט בהמשך. לפחות 45% משטח חזיתות המבנים יהיה פתחים וחלונות.
מחיצות, מעקה לחגורות	
מחיצות	בלוקי בטון חלולים. הקירות ייבנו על גבי רצפת הבטון.
מעקה הגג	מעקות הגג יסתירו במלואם את מערכות מיזוג האוויר ומתקנים טכניים על הגג קורת בטון עליונה בגובה 50 ס״מ לפחות עם מגרעת לרולקה ובניה בבלוקי בטון מעליה.
חגורות אנכיות	בכל מפגש בין שטחי בניה במישורים שונים תבוצע חגורה אנכית בעובי הקיר וברוחב 15 ס״מ לפחות, ובכל קיר בנוי שאורכו עולה על 4 מ׳ תבוצע חגורה אנכית כל 4 מ׳ ברוחב הקיר ובעובי 15 ס״מ לפחות.
חגורות אופקיות	בקירות בהם מצויים חלונות תבוצע חגורת בטון רציפה מעמוד לעמוד מתחת לחלון ברוחב הקיר ובגובה 10 ס״מ לפחות. חגורת בטון רציפה בכל הקירות והמחיצות בגובה 210 ס״מ.
שיננ קשר	בכל מפגש בין קירות בלוקים לקירות, עמודים וחגורות מבטון יבוצעו שיננ קשר - שטרבות.
מסתור כביסה	
מסתור כביסה	מסתור הכביסה יבנה מפרופילי רפפה חלולים מגולוונים וצבועים של חברת תמנון הופ או אלוקל או ש״ע המורכב על מסגרות פלדה מגולוונת. פחי חיפוי מעוצבים יהיו מפח אלומיניום משוך 2 ממ׳ מכופף מעוצב שיותקן בקטעים שקועים בחזיתות הבניינים, על פי תוכניות האדריכל. לוחות הפח המכופף יותקנו על גבי מסילות שיעוגנו לחגורות בטון יצוק בין שורות הבלוקים. לפחות 3 חגורות. במרפסות יעוגנו פחי החיפוי של הקיר המפריד לעמודי פלדה או לעמודי אלומיניום עם עוגני פלדה לצוקל בטון. הפחים יגיעו צבועים ב PVDF. מסתורי כביסה יהיו מורכבים ממוטות אלומיניום חלולים על גבי מסגרות ממוטות פלדה מגולוונים וצבועים. על הפרט לעמוד בתקן 1142. כל הגוונים יהיו לבחירת המנהל על פי טבלת RAL.
ממ״ק	
גמר פנים	גמר קירות פנים יהיה טיח טרמי למרחב מוגן, מותאם לתנאי האקלים באתר ההקמה, חלק, סרגל שני כוונים, בגמר צבע אקרילי כדוגמת סופרקריל או ש״ע תקרת בטון חשוף חלק לרבות החלקת בגר וצבע אקרילי כדוגמת סופרקריל או ש״ע.
ריצוף	הרצפה תחופה באריחי גרניט פורצלן, במחיר יסוד של 80 ₪ למ״ר ושיפולי גרניט פורצלן מסוג אריחי הריצוף.
דלת	דלת הדף לממ״ק 80/200 בפתיחה החוצה בלבד כולל 3 צירים של ״רב בריח״ בגמר פח מגלוון וצבוע בתנור או ש״ע.
חלון	חלון הדף נגרר לכיס, מפלדה בעובי 20 מ״מ 100/100 של ״רב בריח״ או ש״ע. חלון אלומיניום מונע גזים ״קליל גזית 4583״ או ש״ע.
חשמל	יבוצע לוח חשמל ניפרד לממ״ק
מיזוג אוויר	מזגן מפוצל לתפוקת קירור של 30,000 BTU/H של אלקטרה או ש״ע.
חדר מדרגות	

מדרגות ופודסטים	רום ושלח אבן גרניט מלוטשת מחיר יסוד 120 ₪ למ״ר, עובי השלח 4 ס״מ לרבות שיפולים מאותו החומר.
מעקה	מעקה פלדה מגולוון וצבוע.
גמר קירות	טיח וצבע סופרקריל עד לגובה התקרה. בתקרה, צבע פוליסיד.
עליה לגג	כניסה מחדר המדרגות במהלך מדרגות בנוי
דלתות	דלתות אש לחדר המדרגות יהיו מתוצרת ״פלרז״ או ש״ע עמידות לאש לפי ת״י 1212. דלת יציאה לגג פלדה דו קרומיות מיצור חרושתי כדוגמת: ״מתכת כפר-סבא״, ״רינגל ״, ״ש.ב.א.״ 100/200 ס״מ.
מבואת כניסה (לובי ראשי)	
דלת כניסה	דלת כניסה ראשית ואגפים מאלומיניום הכולל אינטרקום דיגיטלי וקודן לפתיחת הדלת. דלת כניסה צדדית לחדר אשפה מאלומיניום.
תאי דואר	תאי הדואר ימוקמו בתוך הלובי בצורה מוצנעת, במערכת מתועשת לתיבות דואר.
ריצוף	אריחים 80/80 ס״מ לפחות מחיר יסוד 300 ₪ למ״ר.
הנמכת תקרה	הנמכת תקרה דקורטיבית מפיברגלס קשיח תוצרת ארמסטרונג או ש״ע עם פרופילי Fine Line.
חיפוי קירות	אריחים עד לגובה תקרת התותב לרבות פרט ניתוק מחיר יסוד 160 ₪ למ״ר. רובה אקרילית בגוון האריח כדוג׳ ״מפאי״
מראה	מראה קריסטלית 6 מ״מ, 200/200 לפחות שקוע בחיפוי הקיר.
מבואת כניסה לדירות - לובי קומתי	
הנמכת תקרה	הנמכת תקרה דקורטיבית מפיברגלס קשיח תוצרת ארמסטרונג או ש״ע עם פרופילי Fine Line.
ריצוף	אריחים 60/60 ס״מ לפחות מחיר יסוד 120 ₪ למ״ר.
חיפוי קירות	אריחים עד לגובה תקרת התותב לרבות פרט ניתוק מחיר יסוד 120 ₪ למ״ר.
גובה, ריצופים וחיפויים בדירות	
גובה הדירה	מפני הריצוף עד תחתית התקרה 2.65 מ׳ נטו.
ציפוי קירות פנים	טייח על בסיס צמנט על קירות בלוקים. צביעת שכבת יסוד טמבורפיל של טמבור ועליה צביעה בשכבות של סופרקריל 2000 של טמבור או ש״ע. באזורים רטובים (אמבטיה ושירותים) ועל גבי שטחי קירות, תבוצע שכבת הרבצה.
חיפוי קירות	במטבח בגודל 10 X20 ס״מ תבוצע בגובה של 60 ס״מ מעל ארון המטבח התחתון מחיר יסוד 100 ₪ למ״ר. בחדר האמבטיה ובחדר רחצה הורים בגודל של 30*60 תבוצע בגובה K.O ההלבשה של הדלת (אריח שלם), מחיר יסוד 100 ₪ למ״ר.
חיפוי ספי חלונות	אבן מלוטשת בעובי 4 ס״מ לפחות או פח אלומיניום, עם אף מים ושיפוע לניקוז מים.
ריצוף בדירה	חדרי שינה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדורים ומעברים: גרניט פורצלן במידות 60*60 ס״מ לפחות, מחיר יסוד 120 ₪ למ״ר. חדרי שירותים, חדר אמבטיה, חדרי רחצה ובמרפסת דיור: מרצפות גרנית פורצלן נגד החלקה במידות 45*45 ס״מ לפחות, מחיר יסוד 120 ₪ למ״ר.
שיפולים	השיפולים יהיו ממין הריצוף למעט בשטחים רטובים בהם חיפוי הקירות מגיע עד הרצפה.

דלתות חלונות תריסים ומעקות מרפסות מאלומיניום בדירות	
דלת כניסה	דלת בטחון כדוגמת "פאבליק" של חברת OPEN Gallery בגמר פח מגלוון צבוע בתנור , מנעול מולטילוק, צילינדר קלאסי או אינטראקטיבי. הדלת תכלול גם עינית הצצה, סוגר בטחון, ואינסרט לכוון הכנף לריצוף לקבלת אטימה וסיפרה למספור הדירה.
חלונות	כל מערכת החלונות הינה מערכת של חלונות רצפה תקרה. במטבחים וחדרי שירותים ורחצה ישולבו חלקים אטומים (shadow box) בתוך מערכת הזכוכית האחידה.
חלונות בחדרי שינה	פרופילים דגם קליל 5500. מסדרת office בשילוב חלקים קבועים עליונים וצידיים.
חלון חדר רחצה	פרופילים דגם קליל 5500. מסדרת office בשילוב חלקים קבועים עליונים וצידיים.
חדרי דיור	כל רוחב חדרי הדיור יהיה ויטרינות. דגם קליל 9200 office.
תריס גלילה חדר דיור וחדרי שינה	התריס החשמלי יכלול מנועי סומפי LT או CSI לתריסים חשמליים.. ארגז מונובלוק 40. רפפות תריס גלילה מסוג שלב אור מאלומיניום משוך.
זיגוג	כל החלונות יהיו בזכוכית בידודית. ישולב תריס גלילה או מערכת הצללה חיצונית אשר תאושר ע"י אדריכל העיר תל אביב יפו.
פירזול	פרזול תואם לסדרה הנבחרת בהתאם לתיאור כל פרט.
מעקה מרפסת	מעקה מרפסת יהיה מזכוכית טריפלקס עם מאחז יד מאלומיניום
נגרות בדירות	
דלתות פנים מעץ	בחדר שינה הורים, בחדר השינה, בחדר רחצה הורים, בחדר אמבטיה ובחדר ארונות: דלת מסוג "למינטו" של חברת פנדור או ש"ע עם הלבשות רחבות 8 ס"מ 90/210 ס"מ.
מטבח	ארונות מטבח יהיו נטו לאחסנה ללא הכנה לתנור, לכיריים, למקרר וכו'. הכנות אלו תבוצענה במטבח מחוץ לארונות. אחד הארונות יהיה מתאים ופריק באופן שניתן יהיה להסירו ולהתקין מדיח כלים בתוכו. ארונות מטבח יהיו עשויים מגוף ומדפים מלוחות סנדוויץ' 18 מ"מ. הגב דיקט 8 מ"מ, הארונות עם אפשרות לכוונון אנכי, הנחת המדפים תעשה על פינים ממתכת מגולוונת, פינים אחוריים יהיו עם תמיכה עליונה למניעת התהפכות המדף. המגירות יהיו טלסקופיות עם דופן קדמית כפולה ושיפוע לפתיחה, צירים ומסילות יהיו מתוצרת BLUM או ש"ע. גמר הארון פנים יהיה מפורמיקה מבריקה בגוון לבן, קנטים מפי.וי.סי 1.5 מ"מ בפרופיל נעיץ. המסד (הצוקל) מעץ גושני ומצופה פורמייקה בגמר אלומיניום מוברש. חזיתות הארון יהיו מ MDF בציפוי פולימר. מידות ארונות מטבח תחתונים יהיו לפחות באורך 4.00 מ"א מדידה לאורך הקיר . מידות ארונות מטבח עליונים יהיו לפחות באורך 3.00 מ"א מדידה לאורך הקיר.
פרזול מטבח	תוצרת בלום או ש"ע

א. <u>חומרים</u>

1. <u>צנרת מים – צנרת ראשית:</u>

(א) צנרת פלדה סדקיול 40, מחוברת בהברגה או בריתוך, או-

(ב) צנרת פוליבוטילן מתאימה ללחץ המתוכנן, או-

(ג) צנרת פולירול מתאימה ללחץ המתוכנן.

2. צנרת מים בתוך הדירות ולאחר מד המים הדירתי: צנרת SP.

3. צנרת לברזי שריפה: צינורות מגולוונים, סקדיול 40, מחוברים בריתוך.

4. צנרת לספרינקלרים: צינורות מגולוונים, סקדיול 10, מחוברים בחיבורי Quick-up.

5. עמדות כיבוי אש תקניות עם גלגלון 30 מ' וארגז בגודל 120/90/30 ס"מ, עם מדף פנימי ודלת עם מנגנון נעילה.

6. <u>צינורות ביוב וניקוז ראשיים – בתוך הקרקע:</u>

(א) צנרת פי.וי.סי קשיח, לפי ת"י 884.

(ב) תאי ביקורת: חופית או טבעות בטון עם מכסאות תקניים, בהתאם לשטחים בהם מורכבים.

7. <u>צנרת דלוחין ושופכין:</u>

(א) צינורות HDPE, מחוברים בהלחמה לפי ת"י 4467.

(ב) צינורות העוברים מתחת לרצפת הבניינים ייעטפו בבטון מזוין בעובי 15 ס"מ.

8. מאספים ומחסומי רצפה "2/"4 יהיו מפוליפרופילן, או HDPE, עם מכסי פליז מתוברגים בתוך מסגרת פליז מרובעת.

9. מחסומי רצפה "4/"6 יהיו מ- HDPE עם מכסי פליז מתוברגים בתוך מסגרת פליז מרובעת.

10. צינורות הניקוז של מיזוג אוויר העוברים בצורה גלויה יהיו מ- פי.וי.סי. בהדבקה.

צינורות ניקוז מי גשמים מגגות יהיו צינורות HDPE.

ב. <u>קבועות</u>

1. קערת מטבח

קערת מטבח נירוסטה או שו"ע בהתקנה שטוחה במידות 40X60 ס"מ. לקערה מחסום בקבוק מפוליפרופילן מתנקה מאליו בקוטר "2 תוצרת "חוליות" עם הכנה לחיבור ניקוז מדיח כלים (כולל ברז והכנה לחיבור ביוב לסיפון קערת מטבח).

2. לוחות אבן

מעל ארון מטבח תחתון, "אבן קיסר" במידות לפי אורך ארון המטבח התחתון בגוון בהיר. מחיר יסוד 450 ₪ למ"א. כולל הכנה לכיריים.

3. סוללה למים אסלה

סוללה למים קרים וחמים לכיור במטבח יהיו מכרום ניקל להתקנה בעמידה עם פיה נשלפת תוצרת חמת דגם 302667 נשלף.

סוללות למים קרים וחמים לכיור בחדר רחצה ובחדר אמבטיה יהיו מכרום ניקל להתקנה בעמידה תוצרת חמת דגם 302822 סוללת אמבטיה מים חמים קרים כולל צינור ומזלף, צינור גמיש ומתלה תוצרת חמת דגם 302870 או ש"ע. אינטרפוץ 3 דרך למקלחון תוצרת חמת דגם 202888 או ש"ע כולל מוט מקלחת, מזלף יד, צינור גמיש ומתלה קבוע של חמת או ש"ע.

4. אסלה

בחדר רחצה ובחדר אמבטיה יהיו אסלות תלויות בהתקנה סמויה תוצרת "חרסה" דגם גאלרי 383 ומכסה כבד מקורי לאסלה או ש"ע עם מיכלי הדחה סמויים "גבריט" או ש"ע.

5. כיור רחצה

כחלק מארונות בחדר הרחצה ובאמבטיה

6. מכונת כביסה

הכנת חיבור למכונת כביסה כולל נקודת מים קרים והכנה לחיבור ביוב במיקום

7. אמבטיה

בחדר אמבטיה, תותקן אמבטיה במידות 70-160/170 עשויה אקריל סניטרי 4 מ"מ וקונסטרוקציה מתכת מגולוונת למניעת שקיעות של חברת MTI, דגם 61 או 92 , או ש"ע.

8. מקלחון

בחדר רחצה הורים יותקן מקלחון פינתי עם שתי דלתות הנפתחות פנים/חוץ 180°, גובה 185 ס"מ, במידות כ-77/87 ס"מ, עם זכוכית מחוסמת 6 מ"מ שקופה עם פסי רוחב. פרופיל-ציר עולה/יורד לפתיחה פנימה והחוצה 180° בגימור ניקל מבריק. מגבי אורך וריצפה עשוים סיליקון, ידיות אחיזה וסגירה מגנטית של חמת דגם אורן2 או ש"ע.

9. אגנית

אגניות חרס של חמת מתאימה למקלחון

00.02 <u>אלומיניום</u>

א. <u>כללי</u>

הרכבת החלונות והדלתות תתאים לדרישות

- ת"י 1068 על חלקיו
- ת"י 4001.

- תריסים לת"י 1509 על חלקיו.
- מעקה לת"י 1142.
- ההתקנה תתאים לדרישות ת"י 4068 על חלקיו.
- ההתקנה תתאים לדרישות ת"י 4068 על חלקיו.
- ביצוע והתקנת קירות המסך תתאים לדרישות ת"י 1568.

בסוף ההתקנה יש לבדוק את הפריטים בבדיקת המטרה עפ"י דרישות ת"י 1476 חלק 2, שתעשה ע"י מעבדה מוסמכת שתאושר מראש ע"י המנהל. הפריטים הנבדקים יבחרו ע"י המנהל. את תוצאות הבדיקה יש להעביר למנהל

פרופילי האלומיניום יהיו מ- סגסוגת 6063 מינימום. טיפול תרמי T5.

ב. <u>הוראות ביצוע משקופים עיוורים ודוגמאות</u>

1. חומר המלבן הוא פח פלדה מגולוון בעובי 2 מ"מ. האוגנים יהיו מפח פלדה ברוחב 40 מ"מ מינימום ובעובי שלא יפחת מ- 2.5 מ"מ. חיבור העוגנים למלבן הסמוי יהיה בריתוך. את המלבנים יש לעגן בברגים לעומק שלא יפחת מ- 50 מ"מ, במרחקים של 30 ס"מ בין בורג לבורג. המרחקים בין העוגנים יהיו כ 25 ס"מ. יש להציב את המלבן הסמוי לפי פלס ובמיקום על פי דרישת האדריכל. כל הריתוכים או הפגמים בציפוי יעשו באתר ע"י צביעה בצבע עתיר אבץ משני צידי המלבן הסמוי. לא יאושר עיגון המלבנים אל הבטון ע"י בורג "דיבל" ללא "בית פלסטיק".

ג. <u>גמר פרופילים</u>

1. גוון האלומיניום יקבע ע"י המנהל. המנהל שומר לעצמו את הזכות לשנות גוון, או לבצע ציפוי אילגון במקום צבע פוליאסטר.

2. צביעה באבקה תבוצע מ-POLYESTER . הצבע יעמוד בדרישות ת"י 4402 חלק 2 לצבע בעל עמידות משופרת. מינימום 60 מיקרון. היצרן לא יזמין פרופילים צבועים ללא אישור המנהל.

3. יש להעביר תעודת בדיקה עמידות הצבע בתא מלח של 2000 שעות, כמו כן תעודת אחריות ל- 15 שנה המתייחסת לפרויקט הנדון.

4. כל החתכים, הפינויים והחורים יהיו מוגנים. בחיבורים בין שני פרופילים יהיה חומר אטימה לסדקים צרים, בשאר הפינויים סיליקון נוזלי, כמו כן יש להקפיד לתקן כל פגם בצבע שייוצר ביצור או בהרכבה.

5. האלומיניום יצבע ע"י מצבעה מאושרת ע"י מכון התקנים.

6. במידה ויבחר הגימור באילגון : גוון האילגון יבחר ע"י המנהל. האילגון יקיים את דרישות ת"י 325 לסיווג של AA20. גוון האילגון יהיה אחיד. חותמת זיהוי תוטבע על הפרופיל המאולגן. החותמת תזהה את שם מפעל האילגון ואת סיווג האילגון. עובי הציפוי יעמוד בשיעור של 20- 25 מיקרון, 20 מיקרון ממוצע מינימאלי.

ד. <u>הזכוכית</u>

1. הזכוכיות שיסופקו יהיו באיכות בהתאם לדרישות ת"י 938 חלק 1 ו- 2

2. הזכוכיות המחוסמות יהיו ברמת חיסום A על פי ת"י 938 חלק 3, שיבוצע במפעל בעל תו-תקן ישראלי, או במפעל בעל אישור תקן אירופאי\אמריקאי מקביל.

3. בזכוכיות המחוסמות יותר עקוש מקומי (גליות) מכסימלי של 0.25 ועקוש כללי (כפף) מכסימלי של 2 מ"מ.

4. הזכוכיות החשופות יעברו ליטוש יהלום בהיקף הזכוכיות, כולל הברקה.

5. הזכוכית בחלונות והדלתות תהיה בידודית שקופה. זכוכיות בחלונות שסף התחתון מתחיל מעל 1.05 מ מקו הרצפה יהיה זכוכית בעובי שלא פחות מ 4-6-4 מ"מ עפ"י תקן 1099.

- זכוכיות בחלונות שסף התחתון מתחיל מתחת ל 1.05 מ מקו הרצפה יהיה מחוסם בצד הפנימי ובעובי שלא פחות מ 6-6-6 מ"מ ובהתאם לת"י 1099.
- זכוכיות בדלתות יהיה מחוסם בשתי הצדיים ובעובי לא פחות מ 6-12-6 מ"מ ובהתאם לת"י 1099.

6. הזכוכיות הרבודות ייוצרו במפעל בעל תו-תקן לזכוכיות רבודות ע"פ ת"י 938 חלק 3, או במפעל בעל אישור תקן אירופאי\אמריקאי מקביל.

7. עובי וסוג הזכוכית יענה לדרישות ת"י 1099 על חלקיו השונים, בהתייחס לעומסי הרוח המחושבים ע"פ ת"י 414 (משנת 2008).

8. הזכוכיות הבידודיות יודבקו בהדבקה קרה, הכוללת איטום בוטיל פנימי וחומר הדבקה דו-קומפוננטי.

9. המפעל המדביק יספק אחריות בכתב ל-5 שנים לזכוכית בידודית.

10. חומרי האטימה שיבואו במגע עם הזכוכיות יהיו בעלי תאימות מאושרת למגע עם זכוכית בידודית ועם זכוכית רבודה.

11. הזכוכיות במעקות יענו לדרישות ת"י 1142 ות"י 1099.

12. הזכוכיות במעקות : זכוכית רבודה מינימום עובי 6+0.76+6 מ"מ. במעקות ללא מאחז עליון ועמודים, עובי הזכוכית הרבודה יהיה מינימום : 8+1.52+8 מ"מ.

ה. <u>מוצרים ודגשים</u>

1. <u>דלתות וחלונות:</u>

- חדירת אוויר : המוצרים יתוכננו למניעת חדירת אוויר במרווחים שבין האגף למלבן או דרך ארגז התריס. חדירת האוויר המותרת מוגדרת בת"י 1068 ו-4001 לפי רמה D.
- חדירת מים : המוצרים יתוכננו למניעת חדירת מים מחוץ לבניין לתוכו. כך שלא יראו סימנים לחדירת מים בצדם הפנימי של הדלתות והחלונות. לא תהיה הצטברות מים בשום אזור החלון/דלת גם לא באזורים הלא מנוקזים. חלונות ודלתות יעמדו בבדיקת חדירת מים לפי ת"י 1068 ו-4001 ברמה C .
- חלונות בחדרי שינה מדגם קליל 5500 או ש"ע בשילוב חלקים קבועים בחלק העליון ובצד
- חלון מטבח יהיה חלון רצפה תקרה עם קבוע תחתון.
- בחדרי שירותים החלונות יהיו רצפה תקרה במקומות בהם יתאפשר והחלקים הקבועים התחתונים יהיו אטומים בתוך מערכת אחת.

2. <u>דלתות פתיחה:</u>

- האביזרים והצירים יהיו לפי המלצת היצרן/ספק הסיסטם הנבחרת.
- מחזיר השמן בדלת במידה והוגדר יהיה טעון אישור המנהל וזאת לפי אישורים ותקנים שיגיש המקים
- כוח ההפעלה הנדרש לפתיחת הדלת לא יעלה על 30 ניוטון.
- בדלת לובי כניסה יותקן מנעול נגדי חשמלי.
- בין ריצוף פנים לחוץ בסף הדלתות יותקן פס פלב"ם במידות 60X6 מ"מ

3. <u>דלתות הזזה</u>

- כל הדלתות הם רצפה תקרה
- סף דלת יהיה מפרופיל חלול (אמבטיה) בעל גובה 40 מ"מ (במערכת 9200) דרכו ינוקזו המים כלפי חוץ. אין להחדיר ברגים דרך אזורי הסף המשמשים לניקוז מים.
- יש לבצע חישוב סטטי לזקופות באגפים בהם מותקנים סגרים וידיות וזאת בהתייחסות לנתוני לחצי רוח שיתקבלו מהקונסטרוקטור.
- למסילות העליונות יש לחזק ע"י התקנת פרופיל פלדה 100X50X3.2 RHS. החיזוק יעוגן לקיר הבטון באמצעות עוגנים. פרופיל הפלדה יהיה מצופה אבץ 40 מיקרון ויכלול פס PVC או EPDM כהפרדה בין הפלדה לאלומיניום.
- סגרים : ידית שקוע, ברגים חשופים יהיו עשויים פלב"ם לא מגנטי.
- הגלגלים יהיו בעלי מסבים מפלב"ם כדוריים סגורים וממולאים בסיכה, על הגלגלים לעמוד בבדיקה של 10,000 מחזורים לפי ת"י 1068. הגלגלים יהיו נתונים לפירוק, החלפה וכיוון .

4. <u>חלונות פתיחה.</u>

- אלומיניום יהיה מדגם 5500 של קליל או ש"ע.
- בחלונות סב-נטוי מכל סוג יהיה אטם מרכזי מ- EPDM רציף עם פינות מגופרות.

- על כל חלון תהיה מדבקת "הוראות הפעלה" בעלת רקע שקוף. מדבקה זו תודבק על השמשה באזור הידית.
- המנגנון שיבחר יהיה בעל תקן ישראלי או אירופי, על המקים להציג תעודה עדכנית. המנגנון והידית יאושרו ע"י המנהל גם מבחינת סוג וצורה.
- בחלונות הקיפ תהיה ידית סגירה בהפעלה סיבובית. בחלונות קיפ שרוחבם מעל 60 ס"מ יהיה ידית סגירה בעלת שתי נקודות נעילה לפחות, או יותר בהתאם לגודל החלון.
- גודל המספריים בחלון קיפ: לפחות 2/3 מגובה אגף החלון .

5. <u>חלונות הזזה.</u>

- פרופיל הסף יהיה סגור (אמבטיה) בעל גובה: ב-7000 55 מ"מ ובחלון 9000 60 מ"מ.
- גלגלים יהיו עם מיסב סגור עשוי פלב"ם, שעמדו בבדיקות מכון התקנים 10,000 מחזורים לפי ת"י 1068.
- נעילה ע"י סגר קפיצי שיכלול בית אלומיניום באותו צבע וגוון של הפרופילים.
- פינויים לשחרור מים יהיו בהתאם לגודל החלון אשר עבר בדיקת תפקוד ברמה "D". הפינויים יעשו באמצעות מבלט מתאים.
- בכל החלונות ההזזה תבוצע הכנה לרשת יתושים.

6. <u>תריסי גלילה.</u>

- ארגזי התריס יהיו מסוג מונובלוק שעומק הבליטה שלהם כלפי פנים החדר יהיה מינימאלי על פי אישור המנהל.
- חומר הבידוד בתוך יחידת הארגז יהיה מפוליסטירן מוקצף (קלקר) עובי מינימאלי של 18 מ"מ. לפי דרישת ת"י 1045 חלק 1 והסיווג בשרפה יהיה לפחות B2.1.2 בהתאם למפורט בת"י 755 .
- סוג הארגז יהיה מותאם לדרישות המנהל.
- שלבי התריס יהיה מפרופיל אלומיניום משוך שגובה לא קטן מ55 מ"מ.
- מנועי תריסי גלילה יחושב לפי גודל ומשקל התריס .המקים יתן אחריות ל 5 שנים על תפקוד התריס כולל המנוע.

7. <u>חלון ממ"ד</u>

- חלון אטום גזים אשר יותקן במסגרת פלדה ע"י מתקין מורשה.
- האגף הנפתח יהיה חלון נוטה וסב, (דריי קיפ) עם מכלול המוכר ע"י פיקוד העורף, וכדוגמת קליל – 4583.
- תסופק תווית בדיקה מיוחדת של פיקוד העורף.
- הזכוכית תהיה זכוכית רבדים 4.4.4 וכנדרש ע"י פיקוד העורף.
- פרטי ההרכבה של החלון יהיו בהתאם לת"י 4068 חלק 2.

<u>על החלון תודבק מדבקה לזיהוי קומת קרקע:</u>

1. מערכת 4900 כולל חיזוק RHS אופקי מעל הדלת 10/10/5 בגובה 2200 במ"מ הקורה תחופה בפח מרוכב, הפרופיל המרכזי יהיה פרופיל מחוזק כדוגמת פרופיל מס' 06111 מתוך מערכת 4900 של קליל או ש"ע.

2. <u>דלת כניסה צדדית לחדר אשפה תהיה גם מקליל 4900 או ש"ע, במידות 100/250 ס"מ.</u>

- דלת הפתיחה תהיה מדגם 4900 (Heavy Duty) או ש"ע. הדלת תשתלב בקיר המסך.
- דלתות - מנגנון נסתר לידיות בהלה .
- דלת כוללת מחזיר הידרולי עליון מדגם 93 TS תוצרת חברת DORMA או ש"ע. מחזיר עם אפשרות כוונון כוח, כוונון מהירות הסגירה, מהירות טריקה ועצר מתכוונן.
- אינטרקום דיגיטלי וקודן לפתיחת הדלת

3. <u>במידע ויוחלט כי בלובי כניסה תהייה מערכת סיקורית, ההגדרה היא:</u>

- דלת זכוכית בעלת שתי כנפיים לפתיחה (החוצה או פנימה לפי רשימה) עשויות מזכוכית בעובי 12 מ"מ כוללים ציר עליון וציר תחתון ופין דגם STANDARD תוצרת חברת MODEA .

- דלת כוללת ידית צינור מוסטת קוטר 32 מ״מ בגובה 1000 מ״מ עשויה מנירוסטה . ידית חד צדדית מחוברת עם בורג נירוסטה מהחלק פנימי של דלת.
- דלת כוללת ידיות בהלה מסוג CELLINI תוצרת חברת SAVIO. ידיות בהלה בגמר PVDF אשר עמידים לסביבה קורוזיבית.
- ידיות בהלה כוללות: ידית קבוע וצילינדר לפתיחת הדלת מבחוץ. ידית בהלה כוללת מנטרל דלת במצב פתוח וזה על מנת לאפשר שימוש יום יומי עם ידית צינור חיצונית.
- דלת כוללת מחזיר ריצפתי הידרולי מדגם TS 550 תוצרת חברת GEZE. מחזיר עם אפשרות כוונון כוח, כוונון מהירות סגירה, מהירות טריקה ועצר מתכוונן.

בין ריצוף הפנים לחוץ בסף הדלתות יותקן פס פלב״ם במידות 60X6 מ״מ.

ישנה אפשרות לש״ע לכל המוצרים הרשומים מעלה.

יש צורך בהכנה לרשת בחלונות ודלתות הזזה.

4. <u>חיפוי פח מרוכב:</u>

- פח אלומיניום 4 מ״מ מרוכב (כדוגמת אלוקובונד)
- צביעת הפח המרוכב תיעשה קודם שתתחיל הפעולה לעיבוד האריח (Pre-Coated). הצביעה תעשה בצבע דוראנר (PVDF2). תהליך הצביעה ייעשה בהתאם לתנאי ההסמכה של חברת PPG למצבעה שתיבחר ע״י המקים. הצביעה תיעשה בנוזל או באבקה. המקים יציג למנהל תנאי הסמכה אלה.
- גוון הצבע ייבחר ע״י המנהל ויהיה טעון את אישורו. הצביעה תהיה מתכתית ובשלוש שכבות.
- חותמות זיהוי הצבע לא יוסרו עד למעמד קבלת עבודות האלומיניום על ידי העירייה.
- תהליך וטיב הצביעה יהיה תקני ומבוקר, ויקיים את דרישות ת״י 4402, וגם את דרישות AAMA 605.2-92.
- הפחים יהיו אטומים למעבר של מים ורוח דרכם. למרות הדרישה ליישום עיסת איטום בין אריחי החיפוי, וכמפורט לעיל, לא יחל ביצוע החיפוי קודם שיאטום פני קירות הבניין
- יקבעו העוגנים לחיבור פחים, הברגים המשמשים לאחיזת העוגנים יחדרו את מעטה ההגנה ולפיכך יידרש לטבול את קנה הבורג בעיסת איטום מותאמת.
- לא יחל בהרכבת הפחים קודם שיבדוק את טיב האיטום ויקבל אישור ההמנהל.

פחי האלומיניום יהיו עשויים פח אלומיניום מרוכב ACP 4.0 מ״מ עוביו. סיווג האש של אריחי האלומיניום יעמוד בדרישות ת״י 755.

- פרטי המבנה וההרכבה של הפח, יעניקו לו קשיחות ויציבות, ויבטיחו את התפשטות והתכווצות הפח יום ולילה, קיץ וחורף, וזאת ללא שייווצרו עיוותים או קימוטים בפח החיפוי.
- צמדת ההקשחה אל גב הפח תיעשה בסרט הדבקה דו-צדדי, כדוגמת Scotch VHB של חברת M3, שרף אפוקסי או בשיטה בדוקה אחרת, ובהתאם להוראות היצרן.
- פרישת הפח, מיקום הכיפופים , והמרחק שבין שני אריחים סמוכים יהיו לפי התוכנית האדריכלית.

5. <u>מסתור כביסה.</u>

- מסתור הכביסה יהיה מפרופילי רפפה חלולים.
- מגולוונים וצבועים של חברת תמנון הופ , או של חברת אלוקל או ש״ע.
- עובי דופן 2 מ״מ

00.03 <u>מזוג אוויר ואוורור</u>

א. <u>כללי</u>

<u>מתקן מזוג אוויר יכלול:</u>

1. אוורור חניונים.

2. מיזוג אוויר בדירות ואיוורור שירותים (אלו שאין להם אוורור טבעי).

3. מיזוג אוויר ואיוורור בשטחים ציבוריים.

כל העבודות תבוצענה כמפורט במפרט הכללי הבין משרדי (בספר הכחול) ולפי התקנים העכשוויים, וכמפורט במסמך זה.

ב. **<u>אוורור חניונים</u>**

איוורור החניונים ייעשה על פי דרישות ומפרט חברת "אחוזת חוף" והתקנים הרלוונטיים בנושא אוורור בטיחות אש.

ג. **<u>מיזוג אוויר בדירות</u>**

תנאי תכנון:

חוץ: קיץ $35^{o}C$

חורף $5^{o}C$

פנים: קיץ $23.5^{o}C$ (לחות יחסית לא מבוקרת)

חורף $22^{o}C$ (לחות יחסית לא מבוקרת)

<u>יחידות מיזוג אוויר הדירתית יהיה מטיפוס "מיני מרכזי" והמערכת תכלול:</u>

1. יחידת עיבוי – דגם אינוורטר
2. יחידת טיפול באוויר
3. תעלות מבודדות
4. מפזרים
5. חשמל ובקרה

בדירות של עד שלושה חדרים דהינו, "סלון ו-2 חדרי שינה, תסופק מערכת אחת.

מערכת מיזוג האוויר תהיה מתוצרת "אלקטרה, "תדיראן" או שווה ערך מאושר ע"י המנהל על המקים להגיש לאישור:

1. חישובים לקביעת הספק מערכות:
   (א) איוורור חניונים
   (ב) מיזוג דירות
   (ג) מיזוג שטחים ציבוריים.
2. מפרטים מפורטים לעבודות מיזוג אוויר ואיוורור.
3. תכניות עדות
4. אישורי מכון התקנים

נספח "ב" לחוזה דיור בהישג יד

נוסח חוזה שכירות בין המפתח לבין כל זכאי

חוזה שכירות

שכירות שאינה מוגנת על פי הדין

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____שנת _____

בין _____

(**"המשכיר"**)

- מצד אחד -

לבין _____ **ת.ז.** _____

מ _____

(החל ממועד תחילת תקופת השכירות תהווה כתובת המושכר

כתובת להמצאת הודעות לשוכר)

(**"השוכר"**)

- מצד שני -

1. **מבוא**

1.1 בעל הדירה מצהיר כי הוא בעל זכויות בחלקה _____ בגוש _____הנמצאים ברח' _____ בתל אביב יפו (להלן: "**המגרש**").

1.2 בעל הדירה מצהיר כי הינו זכאי להירשם כבעל הזכויות והינו המחזיק הבלעדי של דירת מגורים בשטח של כ - _____ מ"ר ברוטו, בת __ חדרים בקומה ,___ בכיוונים _____ של בניין ברחוב _____ תל אביב יפו במקרקעין הידועים כחלק מחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "**הדירה**").

1.3 השוכר הופנה לבעל הדירה על ידי עיריית תל אביב יפו (להלן: "**העירייה**"), בהתאם להסכם שנחתם בין בעל הדירה לבין העירייה (להלן: "**הסכם בעל הדירה עם העירייה**") וזאת לאחר שהשוכר הצהיר כי עמד בקריטריונים שנקבעו על ידי העירייה ונמצא זכאי לשכור את המושכר מהמשכיר (להלן: "**הקריטריונים לדיור בהישג יד**").

1.4 השוכר והמשכיר מעוניינים להתקשר בהסכם שכירות זה, לתקופה ולמטרה כמפורט להלן בהתאם לתנאי הסכם זה.

2. **הצהרות הצדדים**

הצהרות המשכיר

2.1 כי לא העניק לצד שלישי זכות חזקה נוגדת על הדירה וכי אין כל מניעה חוקית להתקשרותו בחוזה זה עם השוכר.

2.2 כי הדירה ראויה למגורים וכי הדירה נמסרת לשוכר כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ ואינה כוללת ריהוט פרט למזגנים.

הצהרות השוכר

2.3 השוכר מצהיר כי הוא בדק היטב את הדירה, שטחה, מאפייניה, מצבה, סביבתה, דרכי הגישה אליה, אפשרויות השימוש בה, ניצולה וייעודה, כי ידוע לו מצבה העובדתי, הרישומי והמשפטי וכי הוא מצאם תקינים ומתאימים לצרכיו והוא מוותר בזאת על כל טענה דרישה ותביעה מכל סוג שהוא לרבות לעניין ליקויים ו/או אי התאמה בדירה.

2.4 השוכר שוכר את הדירה במצבה הנוכחי AS IS ובעל הדירה לא יידרש לבצע כל עבודת התאמה ו/או שיפוץ בדירה.

2.5 השוכר מצהיר כי הוא עומד בקריטריונים לזכאות לדיור בהישג יד שנקבעו על ידי העירייה וכי ידוע לו כי רק על סמך עמידתו בקריטריונים לדיור בהישג יד כאמור הוא זכאי להתקשר בהסכם זה.

2.6 ידוע לשוכר כי אם יימצא כי אינו עומד בקריטריונים יהיה עליו לפנות את הדירה שהושכרה לו תוך 7 ימים מיום שיקבל על כך הודעה מהמשכיר.

3. **<u>מטרות השכירות</u>**

3.1 השכרת הדירה על פי הסכם זה הינה למטרת מגורי השוכר ובני משפחתו הגרים עימו בלבד, שפרטיהם מפורטים בנספח __ להסכם זה. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה הנ"ל ולא לכל מטרה אחרת. שימוש במושכר למטרה שונה מהמטרה הנ"ל תהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצד השוכר.

3.2 כל קנס ו/או תשלום אם יוטלו בשל שימוש שלא למגורים בדירה יחולו וישולמו על ידי השוכר ובמקרה בו בעל הדירה יידרש לשלמם, יהיה על השוכר לשפות את המשכיר עבורם.

4. **<u>תקופת השכירות</u>**

4.1. תקופת השכירות לפי הסכם זה הינה לתקופה בת 36 חודשים (שלוש שנים), החל מיום _____ ועד ליום _____ בלבד (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**").

4.2. לשוכר תינתן אופציה להארכת תקופת השכירות הראשונה בתקופה נוספת בת 24 חודשים, זאת בכפוף להמצאת אישור משרד השיכון על היעדר בעלות בדירת מגורים (לעיל ולהלן: "**תקופת האופציה**"). יובהר כי בכל מקרה סך תקופת השכירות המצטברת של השוכר בדירה לא תעלה על 5 שנים.

4.3. לא יאוחר משלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות הראשונה, השוכר יהיה רשאי להודיע למשכיר בכתב על רצונו במימוש תקופת האופציה.

4.4. הודיע השוכר על רצונו לממש את תקופת האופציה יהיה עליו למסור למשכיר 24 המחאות לפקודת המשכיר עבור תקופת האופציה ויאריך את הבטוחות והביטוחים לפי הסכם זה. הוראות הסכם זה תחולנה בהתאמה גם על תקופת האופציה ככל שמומשה. מובהר בזאת כי גם ככל שמומשה תקופת האופציה, תסתיים תקופת השכירות לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת תקופת השכירות הראשונה.

4.5. לא הודיע השוכר על רצונו לממש את האופציה עד לשלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות, תסתיים תקופת השכירות במועד הנקוב בסעיף 1.4 לעיל.

4.6. לשוכר תינתן זכות להביא חוזה לידי סיום מוקדם במהלך תקופת השכירות הראשונה ובמהלך תקופת האופציה, זאת בכפוף לכך שמסר הודעה בכתב למשכיר לפחות מאה ועשרים ימים מראש על רצונו להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם (להלן: "**הודעת סיום מוקדם**").

4.7. מוסכם כי במהלך ארבעת החודשים האחרונים לתקופת השכירות או תקופת האופציה או מיום קבלת הודעת סיום מוקדם – לפי העניין - יהיה המשכיר רשאי להציג את הדירה בפני שוכרים ו/או רוכשים פוטנציאליים, וזאת בהודעה מראש לשוכר, והשוכר מתחייב לשתף פעולה ולאפשר את הצגת הדירה כאמור.

4.8. עם תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה ו/או תום תקופת הודעת הסיום המוקדם ו/או עם ביטולו של הסכם זה כדין מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את הדירה ולהעמידה לרשות בעל הדירה כשהיא נקייה ופנויה מכל אדם וחפץ במצב תקין, לרבות התקנות המחוברות דרך קבע שביצע בה השוכר ולמעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר וכשהדירה צבועה בגוון שהיה צבוע במועד מסירתה לשוכר, ובמצב שקיבל אותה ביום חתימת הסכם זה, והכל מבלי לגרוע מהאיסור החל על השוכר לערוך שינויים כלשהם בדירה, כאמור בהסכם זה.

5. **<u>דמי שכירות ותשלומם</u>**

5.1. דמי השכירות החודשיים שישלם השוכר לבעל הדירה בגין השכרת הדירה בתקופת השכירות יעמדו על סך של _____ ₪ (60% מערך השוק, אך לא יותר מתקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתה בסעיף 1 של התוספת השישית לחוק) (להלן: "**דמי השכירות**").

5.2. דמי השכירות יתעדכנו אחת לשנה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, בהתאם לשיעור השינוי שיחול בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע בתחילתה של כל שנת שכירות עבור אותה שנה, וכן בגובה התוספת שתקבע על ידי השר בהתאם לסעיף 5(א)(2) לתוספת השישית לחוק, ככל שתקבע תוספת כאמור.

לעניין סעיף זה, "מדד הבסיס" הינו המדד הידוע במועד חתימת הצדדים על הסכם השכירות .

5.3. דמי השכירות החודשיים ישולמו על ידי השוכר מדי חודש בחודשו, בעשירי של כל חודש, באמצעות הוראת קבע / 12 המחאות (לבחירת השוכר) שיופקדו בידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה ובטרם תחילת כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, ככל שתחול, בהתאם להוראות הסכם זה.

5.4. מוסכם על הצדדים כי איחור העולה על 7 ימים בתשלום כלשהו מתשלומי דמי השכירות ו/או דמי הניהול ו/או בפירעון תשלום אחד או יותר מהתשלומים הנקובים לעיל ולהלן ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

5.5. למען הסר ספק מובהר שרק פירעון בפועל של השיקים אותם ימסור השוכר לבעל הדירה ייחשב כביצוע תשלום דמי השכירות על פי הסכם זה.

5.6. השוכר יהיה חייב לשלם את דמי השכירות וכן את יתר התשלומים על פי הסכם זה במלואם ובמועדם, אף אם לא השתמש במושכר.

6. **<u>אחריות ושמירת הדירה</u>**

6.1. בעל הדירה ו/או כל מי שבא ו/או פועל מטעמו, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או פגיעה לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לשוכר ו/או למי מטעמו ו/או למבקריו ו/או לבעל הדירה עצמו ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' אחר לרבות שוכרי ו/או מחזיקי דירות אחרים בבניין, אשר יגרמו עקב השימוש בדירה.

6.2. על השוכר, ועליו בלבד, תחול האחריות לכל נזק לרבות נזק גוף ו/או רכוש ו/או הוצאה ו/או הפסד רווחים כלשהו שייגרם לו ו/או לבעל הדירה ו/או לצד שלישי כלשהו בתחום הדירה ו/או בסביבתה, למשך תקופת השכירות./

6.3. השוכר מתחייב לשמור על הדירה במשך כל תקופת השכירות במצבה כפי שהצהיר בסעיף 2.2 וכפי שמפורט בפרוטוקול מצב הדירה, זאת בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר.

6.4. המשכיר מתחייב לתקן כל קלקול, תקלה או פגם בדירה ובמחובר אליה חיבור של קבע על חשבונו ואשר נגרמו כתוצאה מבלאי סביר, לרבות ומבלי לגרוע מכך, במערכות החשמל, האינסטלציה והמים, בדוד המים, במזגנים, בקירות הבית, בחלונות ובדלתות. התיקון יבוצע בתוך זמן סביר ביחס לאופי הקלקול, התקלה או הפגם.

6.5. על אף האמור בסעיף 6.4, אם מדובר בקלקול, תקלה או פגם שתיקונם דחוף (מהווים סכנה בטיחותית או בריאותית או שאינם מאפשרים מגורים בדירה באופן סביר), מתחייב המשכיר לתקנם באופן מיידי ובכל מקרה לא יאוחר מ-12 שעות ממועד הודעת השוכר על כך.

6.6. מבלי לפגוע מאחריות בעל הדירה, השוכר מתחייב לתקן כל תקלה או פגם שנגרמו לדירה ולמחובר אליה חיבור של קבע כתוצאה ממעשה זדון או משימוש לא סביר של השוכר.

6.7. למען הסר ספק, מובהר כי אחריות בעל הדירה ו/או חברת הניהול הינה לתקינות של תשתיות, צנרת ומערכות בדירה (לרבות על דרך הפעלת אחריות חוק המכר מול הקבלן) ולמעט כתוצאה משימוש שאינו סביר או נזק בזדון. בהקשר זה מובהר כי וועד הבית ו/או בעל הדירה לרבות באמצעות חברת ניהול, הינו האחראי לתיקון כל הליקויים בשטחים הציבוריים בלבד, וכי באחריות בעל הדירה בלבד לתקן על חשבונו את כל הליקויים הנובעים מתשתית לקויה ו/או מבלאי סביר במושכר (לרבות על דרך הפעלת אחריות חוק המכר מול הקבלן), בעוד שהשוכר יהיה אחראי למצב הדירה בהישג יד, למעט אלו שנגרמו כתוצאה מבלאי של המתקנים והמערכות בדירה.

6.8. השוכר מתחייב לאפשר לבעל הדירה ו/או למי מטעמו לרבות לחברת הניהול, להיכנס לדירה לצורך תיקון ליקויים ואי התאמות שיתגלו בדירה ו/או בדירות סמוכות ו/או ברכוש המשותף, ככל שיתגלו בתקופת הבדק והאחריות ובלבד שנעשה עמו תיאום מראש בקשר עם כניסת הגורמים המצוינים לעיל לדירה.

6.9. השוכר יישא לבדו בכל קנס אשר יוטל (ככל שיוטל) או בגין כל נזק העלולים להיגרם בקשר ו/או בעקבות שימוש השוכר בדירה, ויפצה או ישפה את המשכיר בגין כל קנס/נזק כאמור שבעל הדירה יידרש או ייתבע לשלם בגינו מיד עם קבלת דרישה או תביעה כאמור.

7. **<u>מיסים ותשלומים</u>**

7.1. המיסים הממשלתיים הנוגעים לדירה ותשלומים החלים על בעלים של נכס, כדוגמת היטלי פיתוח או מיסי רכוש ממשלתיים החלים על הדירה בגין תקופת השכירות, יחולו על בעל הדירה וישולמו על ידו.

7.2. כל התשלומים ו/או האגרות ו/או מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה הנוגעים לאחזקת הדירה המוטלים ו/או הנדרשים ו/או מטעם כל גוף ו/או רשות ממלכתיים ו/או ממשלתיים ו/או עירוניים אשר יחולו על השימוש בדירה ו/או על המחזיק בה בין אם קיימים ביום חתימת הסכם זה ובין כאלה שיוטלו בעתיד לרבות ארנונה עירונית, חשמל, מים, גז, טלפון, אינטרנט וכדומה ממועד תחילת תקופת השכירות ועד פינוי הדירה בפועל על ידי השוכר ו/או סיום ההסכם - לפי המאוחר, יחולו על השוכר וישולמו על ידו, והכל למעט דמי ניהול שישולמו בהתאם להסדר המפורט בסעיפים 7.6-7.3 להלן.

7.3. הבניין בו מצויה הדירה ינוהל באמצעות חברת ניהול אשר מספקת את השירותים המשותפים של הבניין ומתחזקת אותו. השוכר מתחייב לחתום על חוזה הניהול עם חברת הניהול ולשאת בדמי ניהול עבור הדירה בסך שלא יעלה על _____ ₪ (מכפלה של שטח הדירה בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974 והמפרט המצורף לו בחמישה ש"ח כולל מע"מ) (האמור בסעיף זה כפוף למנגנון ההצמדה המפורט להלן, וכן לתקנות / הוראות, ככל שתהיינה, בעניין דמי הניהול ואחזקה שישלם השוכר בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה).

דמי הניהול ישולמו על ידי השוכר מדי חודש בחודשו בראשון של כל חודש. דמי הניהול או דמי הוועד, לפי העניין, ישולמו על ידי השוכר באמצעות הוראת קבע / 12 המחאות (לבחירת השוכר) אותן יפקיד השוכר בידי המפתח בתחילת כל שנת השכירות בתקופת השכירות והאופציה (ככל שתמומש).

דמי הניהול יתעדכנו אחת לשנה, בתחילתה של כל שנת שכירות עבור אותה שנה, באופן של הצמדה למדד המחירים לצרכן (להלן: "**המדד**"), בהתאם לשיעור השינוי שיחול בין המדד הידוע ביום _____ (מועד חתימת הסכם הדב"י) לבין המדד הידוע במועד כל תחילת שנת שכירות.

למען הסר ספק מובהר, כי ההצמדה תהיה בהתאם לשינוי השיעור בפועל, בין אם תוצאת ההצמדה הינה חיובית או שלילית.

נכון למועד חתימת הסכם זה, דמי הניהול הממודדים עומדים על סך _____ ₪ למ"ר.

7.4. למרות האמור בסעיף 7.3 לעיל, בכל מקרה דמי הניהול לא יעלו על 10% מדמי השכירות שישלמו עבור אותו חודש.

7.5. ככל שקיים הפרש בין דמי הניהול בפועל עבור הדירה לבין דמי הניהול שעל השוכר לשלם, המפתח יישא בהפרש.

7.6. האמור בסעיפים 7.3-7.5 כפוף לתקנות, ככל שיותקנו, בעניין דמי הניהול ואחזקה שישלם השוכר בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, בהתאם להוראות תחולתן.

7.7. למען הסר ספק, יובהר כי שירותי ספא, בריכה וכיו"ב (ככל שקיימים) אינם נכללים בשירותי הניהול המסופקים למושכר, והשוכר יוכל לרכוש שירותים אלו בנפרד.

7.8. גם לאחר שתסתיים תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, יהיה השוכר חייב לשלם את התשלומים האמורים בסעיפים 7.3 - 7.2 אם החיוב נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות או תקופת האופציה, גם אם החיוב או הדרישה לתשלום הגיעו לאחר תום תקופת השכירות או תום תקופת האופציה.

7.9. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד בעל הדירה ו/או כנגד עיריית תל אביב-יפו ו/או כנגד חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו (או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או הפרת תנאי הפוליסה ו/או ביטוח חסר), על פי ביטוחי השוכר שנערכים לפי סעיף 9 להלן, ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

7.10. השוכר ישלם את התשלומים האמורים בסעיף זה בהגיע מועד פרעונם.

7.11. השוכר מתחייב להודיע לעירייה, לתאגיד המים, לחברת הגז ולחברת החשמל על היותו השוכר בדירה ולהסב את החשבונות בהם על שמו כמחזיק, וימציא למשכיר אישור בדבר הסבת החשבונות על שמו כאמור בתוך 14 יום ממועד תחילת תקופת השכירות.

7.12. השוכר מתחייב כי יציג בפני בעל הדירה אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה מעת לעת ועל פי דרישת בעל הדירה, וכן בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה – לפי העניין ועם פינוי המושכר בפועל.

7.13. נשא צד אחד בהוצאות ו/או במיסים ו/או בהיטלים ו/או בכל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, שחובת תשלומם מוטלת עפ"י הסכם זה (ובאין הוראה בהסכם זה עפ"י כל דין) על הצד שכנגד, יהא זכאי הצד המשלם לקבל מהצד החייב את המגיע לו מיד עם דרישתו בכתב, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום התשלום ועד להחזרתו בפועל לידי המשלם, והכל מבלי לגרוע ו/או לפגוע מיתר הסעדים לפי כל דין העומדים לצד המשלם בגין הפרת ההסכם ובלבד שקודם למועד ביצוע התשלום התריע לצד שכנגד בכתב על כך שהוא נדרש לשלם את התשלום הנ"ל והצד שכנגד לא פרע את אותו התשלום בתוך 14 ימים.

8. **<u>אחזקת הדירה</u>**

8.1. השוכר מתחייב לשמור ולדאוג לשלמות ותקינות הדירה, פרטיה, אביזריה ומערכותיה, ולהחזירו לבעל הדירה בתום התקופה בה יהיה זכאי להחזיק בה על פי הסכם זה, כשהדירה על אביזריה ומערכותיה תקינים ונקיים ומוכנים לשימוש על ידי בעל הדירה ו/או שוכר אחר, למעט בלאי טבעי וסביר.

8.2. השוכר בלבד יהיה אחראי לתכולה שהביא עימו לדירה.

8.3. השוכר מתחייב בזאת להימנע מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לשכנים ו/או לציבור וכן לא לפגוע ולא לגרום נזק לדירה, לבניין כולו ו/או לדייר מדייריו ו/או למי משכניו האחרים. ולתקן על חשבונו כל נזק ולהפסיק כל הפרעה שייגרמו על ידו או על ידי מבקריו

8.4. בעל הדירה רשאי להיכנס לדירה בכל עת ובכל שעה משעות העבודה המקובלות, בתאום מראש עם השוכר, על מנת לבדוק אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הנובע מהם ו/או על מנת להציג את הדירה בפני קונים ו/או שוכרים פוטנציאליים ו/או בפני אנשי מקצוע מטעמו.

8.5. ידוע לשוכר כי נציג העירייה אשר אמונה על בחירת ואישור השוכרים שיהיו זכאים לשכור דירה בפרויקט, יהיה רשאי לבצע בכל עת ביקורות פתע בדירה, וזאת בנוסף לזכותה של העירייה לערוך ביקורות שוטפות בדירות בהישג יד בפרויקט ומבלי להודיע לשוכר והשוכר יהיה מנוע מלטעון כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד בעל הדירה ו/או כנגד העירייה בעניין זה.

8.6. מוסכם על השוכר כי בעל הדירה יודיע לעירייה בכתב מיד ובהקדם האפשרי, על כל סיום צפוי (והוא רשאי להודיע גם על הפרה צפויה) של הסכם זה לאחר חתימתו, בכדי שהעירייה תוכל לפעול מבעוד מועד בכדי לאתר ולבחור מועמד מתאים לשכור את הדירה נשוא הסכם זה, שיחליף את השוכר בדירה.

9. **<u>ביטוח</u>**

הצדדים יערכו ביטוחים כמפורט בנספח הביטוח המצורף **<u>כנספח א'</u>** להסכם שכירות זה.

10. **<u>איסור הסבת או העברת זכויות</u>**

10.1. השוכר מתחייב להשתמש בדירה אך ורק בעצמו ו/או לבן או בת זוגו ו/או לילדיו הגרים עימו בלבד ולצורך מגורים בלבד, והוא לא יהיה רשאי להשכיר את הדירה או כל חלק ממנה, ולא להרשות את השימוש בה או בכל חלק ממנה לאחר, בין בתמורה או ללא תמורה, בין באופן קבוע ובין באופן ארעי.

10.2. השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למשכן ו/או לשעבד בכל דרך שהיא הסכם זה ו/או כל זכות על פיו לאחר או לאחרים וכן לא להשכיר את הדירה או כל חלק ממנה בשכירות משנה או למסור את החזקה או השימוש בה, או כל חלק ממנו, לאחר או לאחרים בתמורה או בלי תמורה, בכל דרך שהיא, כל העברה ו/או הסבה ו/או המחאה ו/או משכון ו/או שעבוד שיעשו בניגוד לאמור לעיל, יהיו בטלים ומבוטלים מעיקרם וחסרים כל תוקף ויחשבו להפרה יסודית של הסכם זה.

10.3. בעל הדירה יהיה רשאי למכור את זכויותיו בדירה, להעבירן לאחר, לשעבדן ולעשות בהן כל פעולה שימצא לנכון ללא צורך בהסכמת השוכר וזאת בתנאי שתישמרנה כל זכויות השוכר על פי הסכם זה, ובכללן זכות השכירות של השוכר בדירה. במקרה של מכירת או העברת זכויותיו של בעל הדירה לאחר, יודיע בעל הדירה על כך בכתב לשוכר לפני המועד בו עליו למסור את הדירה, ובהודעה יפרט את פרטי הרוכש ודרכי ההתקשרות עימו. למען הסר ספק, הוראות סעיף זו אינה באה לגרוע מהתחייבויות בעל הדירה על פי דין או מהתחייבויותיו כלפי העירייה.

11. **<u>הפרת החוזה ופינוי הדירה</u>**

11.1. מוסכם על הצדדים כי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 יחולו בכל הנוגע לחוזה זה.

11.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי ההפרות שלהלן יהוו הפרה יסודית של חוזה זה:

11.2.1. עיכוב של מעל ל-7 (שבעה) ימים בתשלום דמי השכירות במלואם.

11.2.2. אי פינוי הדירה בתום תקופת השכירות או האופציה אם מומשה בהתאם להוראות חוזה זה.

11.2.3. שימוש בדירה בניגוד להוראות הסכם זה ו/או הענקת זכות שימוש או זכות אחרת בדירה או בחלק ממנה לצד ג' כלשהו בניגוד להוראות הסכם זה.

11.3. מוסכם בין הצדדים כי במקרה שהשוכר יפר הפרה יסודית של חוזה זה ולא יתקן את ההפרה תוך 7 (שבעה) ימים מהיום שנדרש לעשות כן בכתב, תהיה לבעל הדירה זכות לבטל את החוזה ולדרוש מהשוכר לפנות מיד את הדירה ולהחזיר את החזקה בה לבעל הדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שאינו שייך לבעל הדירה ובמצב כפי שהצהיר השוכר בסעיף 2.2.1

11.4. <u>רכישת דירה על ידי השוכר (בנויה ו/או עתידה להיבנות)</u>

11.4.1. במקרה של רכישת דירה ע"י השוכר, לרבות בנויה ו/או עתידה להיבנות, השוכר מתחייב להודיע על כך בכתב, הן למשכיר והן לעירייה, מיד בסמוך לחתימת ההסכם, ובכל מקרה לא יאוחר מ-48 שעות ממועד חתימתו על הסכם הרכישה, ולצרף להודעתו העתק מהסכם הרכישה עליו חתם.

11.4.2. במקרה של רכישת דירה שעתידה להיבנות, ככל שמועד כניסת השוכר לדירה החדשה מוקדם ממועד סיום תקופת השכירות ו/או האופציה לפי הסכם זה, יסתיים הסכם זה על הוראותיו החל ממועד כניסת השוכר לדירה החדשה כאמור, בהתאם לקבוע בהסכם לרכישתה.

11.4.3. נדחתה הכניסה לדירה שעתידה להיבנות, השוכר יהיה רשאי להאריך את תקופת השכירות בתקופה של עד 90 יום ממועד הסיום הצפוי (להלן: "**התקופה הנדחית**") פעם אחת, וזאת בכפוף להתקיים <u>כל</u> התנאים המפורטים להלן במצטבר:

11.4.3.1. נמסרה למשכיר הודעה בכתב על רצונו של השוכר להאריך את תקופת השכירות, 100 יום לפחות לפני מועד הסיום הצפוי.

11.4.3.2. בהודעה צוין מועד פינוי מפורש, הכולל תאריך.

11.4.3.3. צורף להודעה אישור בכתב מהגורם ממנו רכש את יחידת הדיור באשר למועד המעודכן למסירתה של יחידת הדיור אותה רכש השוכר, והמועד המצוין באישור אינו מוקדם מהמועד אותו ציין השוכר.

11.4.3.4. התקופה אינה מאריכה את תקופת השכירות לפי הסכם זה.

11.4.4. במקרה של רכישת דירה בנויה, יסתיים הסכם זה על הוראותיו במועד כניסת השוכר לדירה, או בתום שישה חודשים ממועד רכישתה, או בתום תקופת השכירות לפי הסכם זה, לפי המוקדם מביניהם.

12. **<u>פינוי המושכר</u>**

מיד בתום תקופת השכירות הראשונה או תקופת האופציה- לפי העניין, ו/או הפסקת השכירות ו/או ביטולו ו/או סיומו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את הדירה ולמסור את החזקה בה לרשות בעל הדירה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, ובמצב טוב ותקין כפי שקיבלו, הכל פרט לפחת ובלאי סבירים וכשהדירה צבועה כאמור בסעיף 2.2.1 לעיל.

13. **<u>ביטחונות לביצוע ההסכם ופינוי המושכר</u>**

13.1. להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, יפקיד השוכר בידי בעל הדירה במעמד חתימת הסכם זה, ערבויות ובטחונות כדלהלן:

13.1.1. השוכר יפקיד בידי בעל הדירה חמש המחאות פתוחות לפקודת חברת החשמל, חברת הגז, העיריה, וועד הבית וחברת הניהול בבניין. במידה ובתום תקופת השכירות יוותרו חובות כלשהן לאלו מהגופים הנ"ל, בעל הדירה יהיה רשאי למלא את סכום החוב בהמחאה ולהעבירו לבעל החוב.

13.1.2. פיקדון כספי במזומן או ערבות בנקאית או ערבות שוות ערך בסכום שלא יעלה על שלושה חודשי שכירות. ככל שיופקד פיקדון כספי, הפיקדון יופקד בידי בעל הדירה בפיקדון נושא ריבית (פר"י) וישמש להבטחת קיום התחייבויותיו של השוכר על פי ההסכם. במקרה של הפרת הסכם יסודית שלא תוקנה 14 ימים לאחר שניתנה לשוכר הודעה מראש ובכתב בעל הדירה יוכל להיפרע מהביטחונות המפורטים בהסכם זה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים העומדים לו על פי ההסכם ועל פי כל דין. לחלופין ועל פי בחירת בעל הדירה, חלף ערבות בנקאית או ערבות שוות ערך או פיקדון כספי במזומן, יביא השוכר 2 ערבים, ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ שיהיו ערבים לכל חובותיו והתחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה וכן יפקיד בידי בעל הדירה שטר חוב או שיק ביטחון על סך 3 חודשי שכירות.

13.2. בכל מקרה בו מימש ו/או חילט בעל הדירה חלק כלשהו של הפיקדון האמור, ישלים השוכר מיידית ולפי דרישת בעל הדירה את הפיקדון; עם סיום הסכם השכירות, פינוי הדירה והשבתה לבעל הדירה בהתאם להוראות ההסכם ותשלום מלוא התשלומים המוטלים על השוכר בהתאם להוראות הסכם זה וכן המצאת אסמכתאות המעידות על ביצוע התשלומים הנ"ל, ישיב בעל הדירה את הפיקדון על פירותיו לידי השוכר.

13.3. השוכר מתחייב בזאת, כי יציג בפני בעל הדירה קבלות ו/או אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם שכירות זה מעת לעת ועל פי דרישת בעל הדירה וכן בתום תקופת השכירות ועם פינוי בפועל של הדירה.

14. **<u>אי חלות חוקי הגנת הדייר</u>**

14.1. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהדירה הינה בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו לאחר כ"ו באב תשכ"ח (20 באוגוסט 1968) ולכן לא יחולו על שכירות זו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 (לעיל ולהלן: "**חוק הגנת הדייר**") ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או כל חוק או תקנה שיחולו על השכרת דירות ו/או שיגנו על דיירים ו/או שוכרים ו/או שיש בהם שינוי להוראות הסכם זה, ועל כן אין השוכר מהווה דייר מוגן מכוח החוק ויהיה עליו לפנות את הדירה בהתאם להוראות הסכם זה.

14.2. השוכר מצהיר כי לא שילם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם בעבור הדירה ו/או בקשר אליה וכי התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה בקשר עם הדירה אינם ולא ייחשבו כתשלום דמי מפתח כלשהם, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בדבר תשלום דמי מפתח בגין הדירה וכל על כל טענה משל היה או הינו דייר מוגן בשכירות.

14.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהוא אינו רשאי לערוך כל שינוי או שיפוץ בדירה ללא קבלת אישורם מראש ובכתב של בעל הדירה ושל חברת הניהול (ככל וישנה). מבלי לגרוע מהאמור, השוכר מתחייב כי כל השקעותיו בדירה ו/או שיפוצים שיבצע בו (ככל שיבצע) לא יקנו לו כל זכות על פי חוקי הגנת הדייר ולא יהוו שינויים או שכלולים יסודיים בגדר החוק להגנת הדייר. בעת פינוי הדירה לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום שהוא בגין שינויים או השקעות שביצע בדירה, לא כדמי מפתח, לא כפיצויים, ולא בכל אופן אחר, וכי שינויים שיבוצעו בדירה, אף לאחר קבלת אישור לביצועם מראש ובכתב על ידי בעל הדירה כאמור, יהיו עם תום תקופת השכירות, נחלתו של בעל הדירה ויישארו בבעלותו והשוכר לא יהיה זכאי לכל תשלום בגינם. מובהר כי ככל שהביע בעל הדירה רצון כי מצב הדירה יוחזר לקדמותו על ידי השוכר בתום תקופת השכירות, אזי מתחייב השוכר לבצע על חשבונו כל עבודה שתידרש על מנת להשיב את מצבה של הדירה לאותו המצב שבו נמסרה אליו על ידי בעל הדירה, בכפוף לבלאי סביר.

15. **<u>שונות</u>**

15.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

15.2. מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים וכן אושר ע"י העירייה בכתב.

15.3. דמי השכירות והתשלומים שהשוכר התחייב בהם בהסכם זה אינם ניתנים לקיזוז.

15.4. כל ויתור, הנחה, דחיה, מתן ארכה והימנעות ממימוש זכות של צד להסכם זה, לא יחשבו כוויתור של אותו צד על זכות כאמור ולא ימנעו ממנו לתבוע קיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.

15.5. סמכות השיפוט הייחודית בקשר להסכם זה ולכל הנובע ממנו תהיה אך ורק לבתי המשפט בעיר תל אביב - יפו.

15.6. כתובת הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט במבוא לו וכל מכתב שישלח בדואר רשום לכתובת מהכתובות דלהלן בדואר רשום יחשב כנמסר 72 שעות מעת משלוחו.

15.7. כתובת השוכר החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות ו/או האופציה תהיה בדירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המשכיר	**השוכר**

נספח א' להסכם שכירות מיום _____

1. ביטוחי המשכיר

המשכיר מתחייב לבטח את מבנה הדירות בהישג יד בביטוח "אש מורחב" לכיסוי הנזקים המכוסים בביטוח "אש מורחב" לרבות רעידות אדמה וכיו"ב והן בפוליסה לכיסוי חבותו על פי דין בגין נזק לגוף ולרכוש של צדדי ג' ולמעט פוליסות לביטוח תכולת הדירות בהישג יד שתהיינה באחריות השוכרים ועל חשבונם.

2. ביטוחי השוכר

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר כי לפני מועד קבלת החזקה במושכר וכתנאי לקבלת המושכר, יערוך ויקיים על חשבונו ולמשך כל תקופת השכירות (לרבות לתקופות האופציה, אם ימומשו) את הביטוחים הבאים אצל חברת ביטוח מורשית כדין אשר לא יפחתו מתנאי הכיסוי לפי פוליסה התקנית לביטוח דירה על-פי תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986 (להלן: "**הפוליסה**" ו- "**ביטוחי השוכר**"):

2.1. ביטוח רכוש המבטח את תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר ע"י או עבור השוכר וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו או יעשו ע"י השוכר או עבורו, במלוא ערכם, מפני אובדן או נזק העלול להיגרם עקב הסיכונים המקובלים בפוליסה. הביטוח יכלול סעיף וויתור על זכות התחלוף כלפי עיריית תל אביב יפו, המשכיר, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, אולם וויתור כאמור לא יחול לטובת אדם אשר גרם לנזק בזדון.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד ג' אצל חברת ביטוח מורשית כדין, המבטח את אחריות השוכר על פי דין, בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שיגרמו על ידי השוכר ו/או על ידי מי מטעמו לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו בגבולות אחריות בסכום השווה ל- 1,000,000 ש"ח (ובמילים: מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח בתנאים המקובלים בפוליסה. הביטוח הנ"ל יורחב לשפות את עיריית תל אביב יפו, המשכיר, את חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם ויכלול סעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח, השוכר יעביר את הפוליסה לאישור המשכיר.

2.3. בביטוחי השוכר ייקבע מפורשות, כי:

2.3.1. הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי עיריית תל אביב יפו, המשכיר ו/או על ידי חברת הניהול ו/או מי מטעמם והם מהווים "ביטוח ראשוני" ללא זכות השתתפות מבטחי השוכר בביטוחי עיריית תל אביב יפו ו/או המשכיר ו/או חברת הניהול.

2.3.2. ביטוחי השוכר לא יצומצמו ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח מבלי שתינתן על ידי המבטח הודעה למשכיר מראש ובכתב באמצעות דואר רשום לפחות 60 ימים מראש.

2.4. לבקשת המשכיר יומצא לידיו העתק פוליסת ביטוח בגין עריכת הביטוחים הנ"ל שבסעיף 2.1 לעיל.

2.5. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עיריית תל אביב יפו, המשכיר ו/או כנגד חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם בגין נזק לרכוש השוכר, על פי סעיף 2.1 לעיל, או שהיה זכאי לשיפוי אלמלא ההשתתפות העצמית, ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

נספח "ג" להסכם דב"י – ביטוח

1. המפתח יבטח באמצעותו או האמצעות מי מטעמו את מבנה הדירות בהישג יד למשך כל תקופות השכירות לרבות תקופות בהן יתחלפו השוכרים בדירות, בביטוח "אש מורחב" לכיסוי הנזקים המכוסים בביטוח "אש מורחב" לרבות רעידות אדמה וכיו"ב והן בפוליסה לכיסוי חבותו על פי דין בגין נזק לגוף ולרכוש שלצדדי ג' ולמעט פוליסות לביטוח תכולת הדירות בהישג יד שתהיינה באחריות השוכרים ועל חשבונם. לבקשת העירייה, המפתח יעביר לעירייה אישור קיום הביטוחים המאשר עריכת הביטוחים כאמור בסעיף זה.

2. יובהר, כי במסגרת הסכם השכירות המצורף **כנספח ב'** להסכם בין המפתח לעירייה, יתחייב השוכר כי לפני קבלת החזקה בדירה בהישג יד (להלן: "**המושכר**") יערוך ויקיים על חשבונו ביטוח תכולת הדירה בהישג יד וכן כל תיקון, שינוי, שיפור או תוספת למושכר שנעשו או יעשו על ידיו או עבורו, במלוא ערך כינונם, במסגרת פוליסת ביטוח דירה תקנית או כל ביטוח רכוש אחר כמקובל בשוק (המעניק כיסוי ביטוחי שאינו נופל מהכיסויים המקובלים על פי פוליסת ביטוח תקנית לדירה) וכן יערוך ויקיים ביטוח אחריות כלפי צד ג' אצל חברת ביטוח מורשית כדין, המבטח את אחריות השוכר או מי מטעמו לאובדן ו/או הפסד רווחים כלשהו, פגיעה או נזק שיקרו במושכר או שטחים שהוצמדו לו המצויים באחריות ו/או הפסד רווחים כלשהו, פגיעה או נזק שיקרו במושכר או בשטחים שהוצמדו לו המצויים באחריות ו/או בחזקת השוכר, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות אורחיו – בתנאים המקובלים – וזאת לאורך כל תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה, אם תמומש, הביטוח הנ"ל יורחב לשפות את עיריית תל אביב – יפו, המפתח, את חברת הניהול ו/או את מי מטעמם (להלן: "**ביטוחי השוכר**"). השוכר ימציא למשכיר לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר וכתנאי לקבלתה בפועל, אישור מאת מבטחו בדבר עריכת ביטוחי השוכר (להלן: "**אישור על קיום ביטוחי השוכר**"). בנוסף ייכלל בהסכם השכירות, סעיף פטור מאחריות בגין נזק לרכוש שהשוכר זכאי לשיפוי בגינו על-פי ביטוח הרכוש לפי סעיף זה (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או תת ביטוח ו/או הפרת תנאי הפוליסה) לטובת המפתח ו/או חברת ניהול והבאים מטעמם וכן כלפי דיירים ובעלי זכויות אחרים אשר בהסכמים עימם נכלל סעיף פטור הדדי לטובת השוכר בקשר לנזקים לרכושם. למען הסר ספק הפטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3. בביטוחי השוכר ייקבע מפורשות, כי:

   3.1. הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי עיריית תל אביב - יפו המפתח ו/או על ידי חברת הניהול ו/או מי מטעמם והם מהווים "ביטוח ראשוני" ללא זכות השתתפות מבטחי השוכר בביטוחי המפתח /או חברת הניהול.

   3.2. ביטוחי השוכר לא יצומצמו ולא יבוטלו במהלך תקופת הביטוח מבלי שתינתן על ידי המבטח הודעה למפתח מראש ובכתב באמצעות דואר רשום לפחות 60 ימים מראש.

   3.3. ביטוח הרכוש שיערך השוכר יכלול סעיף ויתור על תחלוף לטובת עיריית תל אביב – יפו, המפתח וחברת הניהול והבאים מטעמם וכן כלפי דיירים ובעלי זכויות אחרים אשר בביטוחיהם ייכלל סעיף ויתור על תחלוף לטובת השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

   3.4. ביטוח האחריות כלפי צד שלישי של השוכר יכלול סעיף הרחב שיפוי לטובת עיריית תל אביב – יפו והמפתח בגין אחריות שתוטל עליו עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

12783\215\