

עיריית תל-אביב יפו

אגף נכסי העירייה

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996 תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם
וינגייט – לה גוארדיה"

חודש אוקטובר 2024

מכרז פומבי מס' 26/2024
למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

תיאור כללי ;	-	פרק א'
תנאי המכרז ;	-	פרק ב'
הצהרת המשתתף במכרז ;	נספח מס' 1 למכרז -	נספחים :
נוסח ערבות המכרז ;	נספח מס' 2 למכרז -	
רשימת בנקים, חברות ביטוח וגופים להנפקת ערבות ;	נספח מס' 3 למכרז -	
הצהרה על מעמד משפטי ;	נספח מס' 4 למכרז -	
ההצעה הכספית של המשתתף במכרז ;	נספח מס' 5 למכרז -	

חלק ב' – מסמכי התקשרות

נוסח חוזה הפיתוח על נספחיו ;	נספח מס' 6 למכרז -	נספחים :
------------------------------	--------------------	----------

נספחים לחוזה הפיתוח:

נסחי רישום מקרקעין ;	נספח "א" לחוזה הפיתוח -
תשריט המגרש ;	נספח "ב" לחוזה הפיתוח -
ביטוח ;	נספח "ג" לחוזה הפיתוח -
נוסח אישור עריכת ביטוחי המפתח ;	נספח "ג1" לחוזה הפיתוח -
נוסח ערבות להבטחת ניקיון המגרש ;	נספח "ד" לחוזה הפיתוח -
נוסח כתב ערבות להבטחת רישום ;	נספח "ה1" לחוזה הפיתוח -
נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;	נספח "ה2" לחוזה הפיתוח -
נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה ;	נספח "ה3" לחוזה הפיתוח -
נוסח חוזה החכירה על נספחיו ;	נספח "ו" לחוזה הפיתוח -

נספחים לחוזה החכירה:

נספח "א" לחוזה החכירה - תשריט המוחכר ;
נספח "ב" לחוזה החכירה - נוסח ערבות בנקאית ;
נספח "ג" לחוזה החכירה - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר ;
נספח "ד" לחוזה החכירה – נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו ייחתם חוזה החכירה הינו תאגיד) ;
נספח "ה" לחוזה החכירה - נוסח אישור ביטוחי הקבע של המוחכר ;

הוראות התב"ע ;	נספח "ז" לחוזה הפיתוח -
----------------	-------------------------

נוסח חוזה הקמה ;	נספח "ח" לחוזה הפיתוח -
------------------	-------------------------

נספחים לחוזה הקמה:

תשריט שטחי הציבור [יצורף בהמשך על ידי המקים לאחר קבלת אישור העירייה] ;	נספח "א" לחוזה הקמה -
המפרט הטכני להקמת שטחי הציבור ;	נספח "ב1" לחוזה הקמה -
מסמך בקרת איכות על ידי המקים ;	נספח "ב2" לחוזה הקמה -
המפרט המינימאלי למקומות החניה של שטחי הציבור ;	נספח "ג" לחוזה הקמה -
נוסח תעודת השלמה ;	נספח "ד" לחוזה הקמה -

נספח "ה" לחוזה הקמה - נוסח ערבות ביצוע;
נספח "ו" לחוזה הקמה - נוסח ערבות בדק;

נספח "ט" לחוזה הפיתוח - נוסח כתב הסכמה מאת העירייה למטרת שעבוד
להבטחת קבלת מימון לביצוע הפרויקט;

חלק א' של המכרז

**תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים**

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 26/2024
למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

1. הגדרות

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

- | | | |
|---|--------|------------------------|
| <p>מבנה/ מבנים שהזוכה במכרז ייבנה/ייבנו על המקרקעין בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותו ניתן לנצל במגרש, כהגדרתו להלן;</p> | 1.1.1 | "הבניין" - |
| <p>המשתתף במכרז, אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, ובלבד שההתקשרות בינו לבין העירייה תאושר ע"י מועצת העירייה וחווה הפיתוח וההקמה בינו לבין העירייה ייחתמו כדין ובהתאם להוראות מכרז זה.</p> | 1.1.2 | "הזוכה" |
| <p>כל תוכנית בניין עיר החלה על המוכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות תוכנית מפורטת מס' 5070791996-תא/מק/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה" שאושרה למתן תוקף ביום 8.11.2022 (י.פ. 10886);</p> | 1.1.3 | "התב"ע" - |
| <p>3944/1 תוכנית עיצוב אדריכלית שאושרה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה" שאושרה למתן תוקף ביום 02/08/2023.</p> | 1.1.4 | "תע"א" - |
| <p>אישור דו"ח הידרולוגי במח' לבניה בת קיימא, מי אביבים ויח' התייעול העירונית המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה ודיפון לבניה העולה על 85% משטח המגרש;</p> | 1.1.5 | "אישור דו"ח הידרולוגי" |
| <p>התשריט המצורף כנספת ב' לחוזה הפיתוח, התמצאות בלבד שגבולות המגרש מסומנים עליו בקו שחור מעובה (לצרכי זיהוי ואיתור בלבד);</p> | 1.1.6 | "התשריט" - |
| <p>המבנה הציבורי הקיים בשטח הבנוי, המיועד להריסה במגרש על ידי הזוכה במכרז, על פי התב"ע ועל פי הוראות חוזה הפיתוח נספח מס' 6 למכרז;</p> | 1.1.7 | "מועדון הגמלאים" - |
| <p>מגרש מס' 1 (המערבי) בשטח של כ- 1,968 מ"ר* לפי תכנית בניין עיר תא/מק/3944/א "מתחם וינגייט – לה גוארדיה" המתוחם בקו שחור מעובה בתשריט נספח "ב" לחוזה הפיתוח;</p> | 1.1.8 | "המגרש" - |
| <p>* שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מזידה סופי שיאושר על ידי העירייה;</p> | | |
| <p>חלק מחלקות 3, 4 ו- 5 בגוש 7090 כמפורט בנסחי רישום המקרקעין נספח "א" לחוזה הפיתוח;</p> | 1.1.9 | "החלקות" - |
| <p>שטח בנוי בהיקף של 1,100 מ"ר כאשר 500 מ"ר שטח עיקרי, ו- 500 מ"ר שטחי שירות עיליים ו- 100 מ"ר שטחי תפעול תת קרקעיים, הניתנים להמרה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה, הכוללים מחסנים ומקומות חניה, כהגדרתם להלן, המיועד לשימושים ציבוריים ברמת גימור מלא שעתיד להיבנות בהתאם</p> | 1.1.10 | "שטחי הציבור" - |

לתוכנית תא/3944/א' והכל בהתאם למפרט טכני המצורף כנספח ב' לחוזה ההקמה;

	"מחסנים וחניות של שטחי הציבור" -	1.1.11
מחסנים בנויים, במפלס העליון בכלל שטחי השירות התת קרקעי של המבנה הציבורי, סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי, בשטח מצטבר של 100 מ"ר ו- 15 מקומות חנייה תקניים, בודדים (לא טוריים) תת קרקעיים לרכבים אשר ימוקמו במפלס העליון (1-) של חניון הפרויקט ו- 5 מקומות חנייה לאופנועים. החניות ימוקמו סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי ועם אפשרות גישה חופשית ונוחה אליהם המסומנים ע"ג התשריט נספח "א" לחוזה ההקמה (נספח "ט" לחוזה הפיתוח), שעל הזוכה לבנות ולמסור לעירייה בהתאם להוראות המכרז, ובכלל זאת חוזה הפיתוח;		
כל שטחי המפתח (כלומר שטחי הבניין, למעט שטחי הציבור, על הצמודותיהם וחלקיהם ברכוש המשותף) כפי שיירשמו במסגרת צו רישום הבית המשותף, לרבות כל הצמידויות והחלקים ברכוש המשותף שיוחסו לשטחי המפתח.	"המוכר" -	1.1.12
מתחם הממוקם בשכונת יד אליהו, בת"א-יפו, בשטח של כ-4.5 דונם, התחום במבני מגורים ותיקים חזית לרח' לה גוארדיה מדרום, מבנה מגורים ותיקים ממזרח, חזית לרח' וינגייט ולמגרש החניה להיכל מנורה מצפון וממערב מבנה חד קומתי ומעברו נתיבי איילון, הידוע גם כחלק מחלקות 3 ו-4 בגוש 7090;	"מתחם וינגייט-לה גוארדיה" -	1.1.13
תכנון והקמת הבניין/בניינים על ידי הזוכה, לרבות הריסת מועדון הגמלאים, ולרבות הקמת מבני הציבור ושטחי הציבור ומסירתם לידי העירייה, לרבות רישום הבניין/בניינים כבית משותף, רישום העירייה כבעלים בשטחי הציבור פיתוח השטח המסומן בתוכנית תא/3944/א', פיתוח כל שטח אחר בתחום המגרש, שימור/העתקה/כריתה ו/או כל עבודה נוספת ו/או כל עבודה נלווית, שיש לבצע לצורך עמידת הזוכה בהתחייבויותיו על פי הוראות המכרז ובכלל זאת חוזה הפיתוח ונספחיו ולרבות רישום המבנה הציבורי, חניות ומחסנים על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין;	"הפרויקט" / העבודות" -	1.1.14
חוזה החכירה נספח מס' ו' לחוזה הפיתוח ונספחיו;	"חוזה החכירה" -	1.1.15
02.12.2024 המועד האחרון להגשת הצעות למכרז;	"המועד הקובע" -	1.1.16
מכרז פומבי מס' 26/2024 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;	"המכרז" -	1.1.17
תקופה של שישים (60) שנים, ממועד חתימת חוזה הפיתוח ונספחיו, על ידי העירייה;	"תקופת החכירה" -	1.1.18
תקופה של ארבעים ותשע (49) שנים מתום תקופת החכירה;	"תקופת החכירה הנוספת" -	1.1.19

2. עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקות 3 ו-4 וחלק מחלקה 5 בגוש 7090 (להלן-"החלקה").

3. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות חכירה במוכר כהגדרתו בחוזה הפיתוח על נספחיו **כנספח מס' 6** למכרז ("חוזה הפיתוח"), וזאת לטובת הקמתו של הפרויקט להקמת מבנה בייעוד תעסוקה ומסחר, לרבות הקמת שטחי הציבור, בהתאם לתנאי מכרז זה ונספחיו.

4. תקופת החכירה תהיה שישים (60) שנים ממועד חתימת חוזה הפיתוח, עם זכות לחידוש זכות החכירה, לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים, בהתאם לתנאי המכרז ונספחיו.
5. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז (להלן ולעיל: "הזוכה") בהתאם לתנאי מכרז זה וכמפורט במסמכי המכרז, ייחתם בין העירייה לבין הזוכה, חוזה הפיתוח וחוזה ההקמה על נספחיהם, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה.
6. מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזים אלה טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין.

7. עיון במסמכי המכרז ורכישתם

- 7.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות ולרכוש אותם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו שכתובתו <https://www.tel-aviv.gov.il> <שירותים> <מכרזים> <מכרזי מקרקעין ונכסים> **תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים)**, אשר לא יוחזרו בכל מקרה. **רכישת מסמכי המכרז (על ידי המשתתף או מי מטעמו) היא תנאי להגשת הצעה.**
- 7.2. את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני כאמור, ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.
- 7.3. לבריורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגבי מירית איב רוזנבאום, מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457 או למר שלום עובדיה בטלפון 03-7241460 או באמצעות דוא"ל basan_m@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' - ה', בין שעות 08:00 – 15:00.

8. כנס משתתפים, ושאלות הבהרה

- 8.1. כנס משתתפים במכרז ייערך **ביום 28/10/2024 בשעה 09:00**, באמצעות אפליקציית ZOOM. להלן פרטי הישיבה:

Join Zoom Meeting

<https://tel-aviv.zoom.us/j/4823901392>

ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.

9. שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז ובכתב בלבד, וזאת לא יאוחר **מיום 17 לחודש נובמבר שנת 2024 שעה 12:00**.
10. את השאלות וההבהרות יש להפנות לגבי מירית איב רוזנבאום, בכתב בלבד, באמצעות הדוא"ל basan_m@mail.tel-aviv.gov.il בימים א' - ה', בין שעות 08:00 – 15:00.
11. תשובות (בצירוף השאלות שנשאלו) ינתנו, בכתב בלבד, לכל רוכשי המכרז, כן יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז על ידי מאן דהוא בעירייה או מי מטעמה, שלא במסגרת של מענה בכתב לשאלות והבהרות, כמתואר לעיל.

12. מועד הגשת הצעות

- 12.1. לאחר שעייין 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 המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.4 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו.
- 12.2. 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.
- 12.3. 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 10 לחודש דצמבר שנת 2024 בשעה 14:00 (להלן: "המועד הקובע").**

פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר

בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

1 כללי

- 1.1 מגרש מס' 1 (המערבלי) בשטח של כ- 1,968 מ"ר* (שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מזידה סופי שיאושר על ידי העירייה) לפי תכנית בניין עיר תא/מק/3944/א "מתחם וינגייט – לה גוארדיה" מהווה חלק מחלקות 3, 4 ו- 5 בגוש 7090.
- על המגרש חלה, בין היתר, הוראותיה של תכנית מפורטת איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה" מס' 507-0791996-תא/מק/3944/א שאושרה למתן תוקף ביום 8.11.2022 (י.פ. 10886), המייעדת את המגרש לתעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
- 1.2 המגרש נמצא בחלקו המערבי של מתחם הממוקם בין רחוב לה גוארדיה מדרום, נתיבי איילון ממערב, רחוב וינגייט מצפון ושדרות המעפילים ממזרח.
- 1.3 על המגרש ניצב מבנה המשמש כמועדון לגמלאים, אשר יפונה על ידי העירייה עד למועד מסירת החזקה במגרש לזוכה, ואשר הריסתו תעשה על חשבונו ואחריותו של הזוכה (להלן- "המבנה המיועד להריסה").
- 1.4 הזוכה במכרז יהיה מחויב לפעול בהתאם להוראות התב"ע לרבות לעניין התנאים למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס, ולבצע ולהשלים את הבניה במגרש בהתאם למותר על פי התב"ע ובהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים הקבועים בחוזה הפיתוח ובחוזה ההקמה על נספחים, המצורפים למכרז זה כנספחים.
- 1.5 תנאי להגשת בקשה היתר בניה ו/או חפירה ודיפון, לבניה העולה על 85% משטח החלקה כהגדרתה לעיל, יהיה אישור דו"ח הידרולוגי במח' לבניה בת קיימא, מי אביבים ויח' התיעול העירונית והכל כמפורט בסעי' 6.1 לתב"ע.
- 1.6 העירייה לא תשלם לזוכה תמורה עבור מתן שירותי הבנייה, וקיום כל התחייבויותיו על פי חוזה ההקמה. המשתתפים במכרז יביאו בחשבון במסגרת הצעותיהם במכרז, כי כל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויות הזוכה במכרז מכח חוזה ההקמה על נספחיו (לרבות מע"מ בגין שירותי הבנייה) יחולו עליהם.
- 1.7 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על המגרש ואת מצבו הפיזי וכן כל היבט אחר הכרוך ו/או קשור בהוצאת היתר בניה ו/או בביצוע הבניה במגרש ו/או במתן שירותי הבניה וזאת מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 2 להלן.

2 בדיקות המשתתף במכרז

- 2.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרש, מיקומו, סביבתו, מצבו והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, את כל הנתונים הקשורים למגרש אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה ו/או המגרש, לרבות שטחי הפקעה, לוח ההקצאות וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרש ו/או מגבלות הבניה, לפי התב"ע ו/או כל תכנית ברת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין. בנוסף, על המשתתף במכרז לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש ו/או בחלקה ו/או מגבלות הבניה לרבות מול נת"ע.
- 2.2 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למגרש והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהם. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המגרש מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה, אחראית על דיוקם או על שלמותם וכי הצעת המשתתף במכרז, לרבות המחיר הכלול בה, תוגש על יסוד בדיקותיו העצמאיות שלו, ובהתחשב בכל האמור לעיל.

- 2.3. העירייה ו/או מי מטעמה לא ישאו באחריות והמשתתף במכרז לא יהיה רשאי לתבוע ו/או להעלות כל טענה נגד העירייה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או עלות ו/או חבות ו/או הוצאה העלולים לנבוע או להיגרם (בין אם על רקע חוזי ו/או נזיקי ו/או אחר) מאימוץ, שימוש או יישום של מידע שהועבר או הועמד למשתתף במכרז ו/או מי מטעמו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה ו/או על ידי כל רשות ו/או גוף אחרים.

3 התמורה

- 3.1. בתמורה לרכישת זכויות החכירה במגרש ישולם על ידי הזוכה לעירייה הסכום שיוצע על ידו במכרז (על גבי טופס ההצעה הכספית **נספח מס' 5 למכרז**) בתוספת מע"מ **ובנוסף לכך** יינתנו על ידו לעירייה שירותי הבנייה על פי הסכם ההקמה על נספחיו, על חשבונו של הזוכה ובלא שיקבל תשלום מאת העירייה (אף לא את המע"מ שחל על שירותי הבנייה) ("**התמורה**").
- 3.2. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בתוספת מע"מ כחוק, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה הפיתוח. לעניין זה מובהר, כי סכום המע"מ בגין רכיב התמורה המשולם לעירייה על דרך של שירותי בנייה, ישולם על ידי הזוכה לעירייה בד בבד עם התשלום של יתרת התמורה (כאמור בס"ק 5.2.3 ו- 5.3 לחוזה הפיתוח).
- 3.3. העירייה תנפיק לזוכה, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ. לעניין זה מובהר, כי טופס עסקת אקראי בגין רכיב התמורה המשולם לעירייה על דרך של שירותי בנייה יונפק לזוכה כנגד תשלום המע"מ החל על רכיב זה.
- 3.4. חשבונית מס (אחת או יותר) בגין שירותי הבנייה תוצא על ידי הזוכה לעירייה במועדים הקבועים בדין (הגם שסכום המע"מ לא ישולם לו על ידי העירייה).

4 תוקף ההצעה

- 4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד יום **10 לחודש אפריל שנת 2025**.
- 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 ויוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.

5 ערבות למכרז

- 5.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח או מאחד מהגופים הנמנים ברשימה המפורטת **בנספח מס' 3 ("ערבות המכרז")** להבטחת הצעתו במכרז וחתירתו על חוזה הפיתוח וחווה ההקמה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה. המוטב בערבות תהא העירייה;
- 5.2. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.8 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד הגורמים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 5.3. נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2 למכרז**.
- 5.4. תוקף ערבות המכרז יהיה עד יום 2 לחודש אפריל שנת 2025. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.
- 5.5. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 5.6. משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה הפיתוח וחווה ההקמה עם הזוכה.
- 5.7. תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת חוזה הפיתוח וחווה ההקמה על נספחיהם חתומים על ידו לרבות ערבויות כנדרש הן בחוזה הפיתוח והן בחוזה ההקמה, תשיב העירייה לידי הזוכה את ערבות המכרז.
- 5.8. מובהר בזאת במפורש, כי אם הזוכה במכרז לא ימציא לעירייה את חוזה הפיתוח וחווה ההקמה על נספחיהם בנוסח המצורף כחלק ב' למכרז זה כשהם חתומים על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזים החתומים, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שהזוכה חייב בתשלומם במעמד חתימת חוזה הפיתוח ובמועדים שנקבעו בחוזה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז של הזוכה ולפעול בהתאם לכל סעד המוקנה לה מכח המכרז ומכח החוזה וכל דין.

- 6.1. המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז כאמור בסעיף 7.1 לפרק א' לעיל.
- 6.2. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.

- 7.1. העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 7.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהא רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה על ידה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 7.3. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז, בבדיקות בנוגע למוכר ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 7.4. על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.
- 7.5. ידוע למשתתף במכרז כי עליו לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במוכר ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.

7.6. במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה

- 7.6.1. על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.6.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

7.7. במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה

- 7.7.1. על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.7.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.

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

- 7.8.1. על מגישי ההצעה המשותפת לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל. לעניין זה מובהר, כי ערבות המכרז בהצעה משותפת תהיה בהתאם לאמור בסעיף 5.2 לעיל.
- 7.8.2. על כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת לחתום על ההצעה. אם מי ממגישי ההצעה המשותפת הוא חברה או שותפות רשומה, אזי מנהליו המוסמכים הם שיחתמו בשמו על ההצעה.
- 7.8.3. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.6.2 או 7.7.2 לעיל (לפי העניין) ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.8.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חתימה על הצעה משותפת כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד, וכי במקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה הזוכה במכרז, אזי ההתקשרות בחוזה החכירה תעשה מול כל מגישי ההצעה המשותפת, ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות (ביחד ולחוד) ובערבות הדדית.
- 7.8.5. לא ניתן להגיש הצעה ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".
- 7.9. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף כנספח מס' 4 למסמכי המכרז. ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות שלו, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 או 7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד

7.10. העירייה תהא רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתו בתנאי הסף, על פי שיקול דעתן ולשביעות רצונן המלא, וזאת למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז ומסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז.

8 הצעת המשתתף במכרז

- 8.1. כל משתתף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 5 למכרז**.
- 8.2. המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.4 להלן, כשהכול חתום על ידי המוסמכים כדין מטעמו בכל עמוד ועמוד, לרבות חתימה מלאה ומאומתת על ההצעה הכספית ועל חוזה הפיתוח, חוזה ההקמה ונספחיהם ובכל מקום אחר במסמכי המכרז שמצריך חתימה מלאה ומאומתת כאמור.
- 8.3. המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים. למחיר שיינקב בהצעה הכספית יתווסף מע"מ כחוק (לרבות מע"מ בגין רכיב התמורה המשולם בדרך של מתן שירותי בנייה). למען הסר ספק מובהר, כי הזוכה במכרז יידרש לבצע את שירותי הבנייה כמפורט בחוזה ההקמה על נספחיו, בנוסף על תשלום המחיר שיינקב בהצעה הכספית, בלא שיהיה זכאי לקבל מהעירייה תמורה עבור ביצוע השירותים כאמור.
- 8.4. הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "**מסמכי המכרז**") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:

- 8.4.1. חוברת המכרז.
- 8.4.2. הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **כנספח מס' 1 למכרז** (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.3. ערבות מכרז בנוסח המצורף **כנספח מס' 2 למכרז** (כמסמך נפרד).
- 8.4.4. מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספח מס' 4 למכרז** (בתוך חוברת המכרז). ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) עליו לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות שלו, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) כאמור בסעיף 7.7 לעיל (במסמך נפרד).
- 8.4.5. ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 5 למכרז** (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.6. חוזה הפיתוח וחוזה ההקמה בנוסחים המצורפים כנספח למכרז, על כל נספחיהם (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.7. קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז על שמו של המשתתף או מי מטעמו בדבר רכישת מסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.4.8. עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.5. כל מסמכי המכרז כאמור יוגשו בשני עותקים זהים (מקור והעתק) בתוך מעטפה, שעליה יודבק הדף המצורף בסוף פרק זה (דף מעטפה למכרז) עם כל הפרטים הנדרשים שם.
- 8.6. הצעת המשתתף במכרז שנחתמה על ידי הזוכה, ובכלל זה כל מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים הנזכרים לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח, חוזה ההקמה וחוזה החכירה שיחתמו בין הזוכה במכרז לבין העירייה.

9 הבהרות למסמכי ההצעה

העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 8.4.1, 8.4.2, 8.4.4, 8.4.6, 8.4.8 לעיל.

10 תקינות ההצעה

10.1. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

- 10.2. כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה הפיתוח, חוזה ההקמה, חוזה החכירה על נספחיהם או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 10.3. הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 10.4. העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 10.5. העירייה אינה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז אינם מחייבים את העירייה.

11 הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 11.1. הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז בפני ראש העירייה.
- 11.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 11.3. ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את החכרת המגרש לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 11.4. חוזה הפיתוח וחוזה ההקמה - ולאחר מילוי כל ההתחייבויות מכוחם, גם חוזה החכירה, על נספחיהם ייחתמו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 11.5. תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לזוכה הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה הפיתוח ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה הפיתוח וחוזה ההקמה על נספחיהם כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין תשלום התמורה בצירוף מע"מ כחוק, בהתאם לקבוע בסעיף 5.2.1 לחוזה הפיתוח וכן אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו - 1976, או אישור מאת רשות המסים או רואה חשבון על פטור מניהולם (במסמך נפרד).
- 11.6. היה והזוכה לא יעמוד באיזו מההתחייבויותיו בסעיף 11.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 11.7. במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מההתחייבויותיו על פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה הפיתוח) ו/או תנאי חוזה הפיתוח (לרבות לעניין תשלום התמורה, כולה או מקצתה) ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי ההתחייבויותיו בהתאם להצעה ו/או בהתאם לחוזה הפיתוח, לרבות במקרה של הפרת החוזה, תהא העירייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה, כפיצויים מוסכמים מראש לטובת העירייה וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

לכבוד

ועדת המכרזים

עיריית תל אביב - יפו

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

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

מכרז פומבי מס'

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996 תא/3944/א איחוד וחלוקה " מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

10.12.2024

עד שעה

14:00

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 26/2024

**למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה " מתחם וינגייט – לה גוארדיה "**

נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז

הצהרת המשתתף במכרז

<p>שם המכרז: מכירת זכויות חכירת במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996 תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה" מכרז פומבי: מס' 26/2024</p>

<p>1.</p>	<p>אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:</p>
<p>2.</p>	<p>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.</p>
<p>3.</p>	<p>אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה החכירה ונספחיו.</p>
<p>4.</p>	<p>אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.</p>
<p>5.</p>	<p>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.</p>
<p>6.</p>	<p>הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 10.04.2025 או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.</p>
<p>7.</p>	<p>להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.</p>
<p>8.</p>	<p>אם נתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה הפיתוח וחוזה ההקמה על נספחיהם לחתימה, נמציא לכם את חוזה הפיתוח וחוזה ההקמה על נספחיהם כשהם חתומים על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שאנו חייבים בתשלומם במעמד חתימת חוזה הפיתוח, בהתאם לחוזה הפיתוח.</p>
<p>9.</p>	<p>עד המצאת חוזה הפיתוח וחוזה ההקמה חתומים על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, באופן ובמועדים בהתאם לחוזה הפיתוח, לפי המאוחר מביניהם, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.</p>
<p>10.</p>	<p>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.</p>
<p>11.</p>	<p>ככל שהצעה 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.</p>
<p>12.</p>	<p>אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.</p>

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' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה " מתחם וינגייט – לה גוארדיה "

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

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

רשימת בנקים, חברות ביטוח וגופים להנפקת ערבות

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

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

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

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

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

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

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

דוגמת חתימה שם פרטי
 שם משפחה
תאריך
חתימה

03074 0

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

תאריך רואה חשבון/עורך דין

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

לאחר שעיינו ובחנו את כל מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות החכירה במקרקעין
הידועים כמגרש 1 לפי תכנית תא/3944/א (למעט שטחי הציבור) הינה בסך של _____
ש (במילים): _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק, הכל בהתאם לתנאי
חוזה הפיתוח המצורף **נספח מס' 6** למכרז (על נספחיו), חוזה ההקמה המצורף **נספח ח'** לחוזה הפיתוח ולתנאי
חוזה החכירה המצורף **נספח ו'** לחוזה הפיתוח (על נספחיו).

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

חתימות וחותמות המשתתף במכרז

חלק ב' של המכרז

מסמכי ההתקשרות

חוזה הפיתוח ונספחיו

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה הפיתוח

חוזה פיתוח

שנתחם בתל-אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: עיריית תל אביב-יפו

מרחוב אבן גבירול 69, כיכר רבין, תל אביב

("העירייה")

- מצד אחד -

לבין:

חברה מס' _____

מרחוב _____

("הזוכה במכרז " או "המפתח")

- מצד שני -

והעירייה פרסמה ביום _____ לחודש _____ שנת _____ את המכרז, כהגדרתו להלן, לקבלת הצעות לרכישת זכויות החכירה במוחכר ולהקמת שטחי הציבור ;

והמפתח הגיש הצעה לחכירת הזכויות במוחכר ולהקמת שטחי הציבור ;

והעירייה קבעה כי הצעת המפתח הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____ ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____ ;

והעירייה תהיה מוכנה להחכיר למפתח את הזכויות במוחכר בהתאם לחוזה החכירה נספח ו' לחוזה זה, על נספחיו, בכפוף ולאחר שהמפתח ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה ובהתאם לחוזה ההקמה במלואן ובמועדן ;

והמפתח מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן ובכפוף לכך, לחכור מן העירייה את הזכויות במוחכר, בהתאם לחוזה החכירה נספח ו' לחוזה זה, על נספחיו ;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים

- 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 מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.4. לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי המנהל, או מי מטעמו.
- 1.5. למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 1.6. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה אחרת במסמכי המכרז, תגבר ההוראה המטיבה עם העירייה. במקרה של מחלוקת, יכריע במחלוקת המנהל, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והכרעתו תהיה סופית ותחייב את המפתח.
- 1.7. כותרות הסעיפים הינן לצורכי נוחות בלבד ולא תשמנה לצורכי פרשנות של חוזה זה.

1.8. הגדרות –

- למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידם, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:
- 1.8.1 "אישור אכלוס" – מאת הרשויות המוסמכות לאכלוס הבניין, כהגדרתו להלן;
- 1.8.2 "האתר" – השטחים, בתחום המגרש, בהם תבוצענה העבודות ל הקמת הפרויקט על ידי המפתח בהתאם להוראות חוזה זה;
- 1.8.3 "הבניין" – מבנה/ מבנים שייבנה/ ייבנו על המקרקעין בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותו ניתן לנצל במגרש, כהגדרתו להלן;
- 1.8.4 "הועדה המקומית" – הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תכנון מקומי תל אביב;
- 1.8.5 "החוזה" או "חוזה זה" – חוזה זה, על נספחיו;
- 1.8.6 "החלקות" – חלקה 3, 4 וחלק מחלקה 5 בגוש 7090;
- 1.8.7 "שטחי הציבור" – כמפורט בנסחי רישום המקרקעין **נספח "א"** לחוזה זה;
- 1.8.8 "המגרש" – שטחים העתידים להיבנות ברמת גימור מלא המיועדים לשימושים ציבוריים, בהתאם לתוכנית תא/3944/א', בהיקף של 1,100 מ"ר כאשר 500 מ"ר שטח עיקרי, ו- 500 מ"ר שטחי שירות עיליים ו- 100 מ"ר שטחי תפעול תת קרקעיים, הניתנים להמרה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה, הכוללים בין היתר מחסנים ומקומות חניה, כהגדרתם להלן והכל בהתאם למפרט טכני אשר ייקבע ע"י המנהל ואשר יצורף כנספח ב' לחוזה ההקמה;
- 1.8.8 "המגרש" – מגרש מס' 1 (המערבי) בשטח של כ- 1,968 מ"ר* לפי תכנית בניין עיר תא/3944/א' "מתחם וינגייט – לה גוארדיה" המתוחם בקו שחור מעובה שחור בתשריט נספח "ב" לחוזה זה;
- * שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מזידה סופי שיאושר על ידי העירייה;
- 1.8.9 "המוכר" – כל שטחי המפתח (כלומר שטחי הבניין, למעט שטחי הציבור, על הצמודותיהם וחלקיהם ברכוש המשותף) כפי שיירשמו במסגרת צו רישום הבית המשותף, לרבות כל הצמידויות והחלקים ברכוש המשותף שיוחסו לשטחי המפתח;
- 1.8.10 "המועד הקובע" – _____ לחודש _____ שנת 2024 (המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז);
- 1.8.11 "המכרז" – מכרז פומבי מס' 26/2024 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;
- 1.8.12 "המנהל" – מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמו;
- 1.8.13 "הפרויקט"/ "העבודות" –

תכנון והקמת הבניין/בניינים על ידי המפתח, לרבות הריסת מועדון הגמלאים, ולרבות הקמת שטחי הציבור ומסירתם לידי העירייה, לרבות רישום הבניין/בניינים כבית משותף, רישום העירייה כבעלים בשטחי הציבור פיתוח השטח המסומן בתוכנית תא/3944/א', פיתוח כל שטח אחר בתחום המגרש, שימור/העתקה/כריתה ו/או כל עבודה נוספת ו/או כל עבודה נלווית, שיש לבצע לצורך עמידת הזוכה במכרז בהתחייבויותיו על פי הוראות המכרז ובכלל זאת חוזה הפיתוח ונספחיו ולרבות רישום המבנה הציבורי, חניית

ומחסנים על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין והכל על אחריותו ועל חשבונו של הזוכה בהתאם לתנאי המכרז, חוזה הפיתוח וחווה ההקמה על נספחיהם;

1.8.14 "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;

1.8.15 "היחידות הבנויות"/"השטחים הסחירים"- כל השטחים המיועדים למסחר ותעסוקה שישוקו לצדדים שלישיים בבנין שייבנה בפרויקט על ידי המפתח על פי תכנית התב"ע;

1.8.16 "התמורה" - כמפורט בסעיף 5 להלן;

1.8.17 "חוזה החכירה" - נספח "ו" לחוזה זה;

1.8.18 "מדד" - 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;

1.8.19 "מדד חדש" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;

1.8.20 "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע (מדד חודש _____ שנת 2024, אשר פורסם ביום 15 לחודש _____ או בסמוך לכך) שנת 2024;

1.8.21 "מהנדס העיר" - מהנדס העיר תל אביב- יפו;

1.8.22 "מחסנים וחניות של שטחי הציבור" - מחסנים בנויים, במפלס העליון בכלל שטחי השירות התת קרקעי של המבנה הציבורי, סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי, בשטח מצטבר של 100 מ"ר ו-15 מקומות חנייה תקניים, בודדים (לא טוריים) תת קרקעיים לרכבים אשר ימוקמו במפלס העליון (1-) של חניון הפרויקט ו- 5 מקומות חנייה לאופנועים. החניות ימוקמו סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי ועם אפשרות גישה חופשית ונוחה אליהם המסומנים ע"ג התשריט נספח "א" לחוזה ההקמה), שעל הזוכה לבנות ולמסור לעירייה בהתאם להוראות המכרז, חוזה הפיתוח וחווה ההקמה;

1.8.23 "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוזים), בחישוב חודשי;

1.8.24 "ריבית הפיגורים" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 10% בחישוב חודשי;

1.8.25 "תכנית תא/3944/א" - תכנית מפורטת מס' 507-0301101 איחוד וחלוקה ב- "מתחם וינגייט – לה גוארדיה", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 02/05/2019 י.פ. מס' 8218;

1.8.26 "תכניות בניין העיר" - כל תכנית בניין עיר החלה על המוכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות תוכנית תא/מק/3944/א';

1.8.27 "תקופת החכירה" - תקופה של שישים (60) שנים ממועד חתימת חוזה פיתוח זה על ידי העירייה;

1.8.28 "תקופת החכירה הנוספת"- תקופה של ארבעים ותשע (49) שנים מתום תקופת החכירה;

1.8.29 "תקופת הפיתוח" - תקופת הקמת הפרויקט, עד למועד השלמתו, כמפורט בסעיף 6.15 להלן;

1.8.30 "תשריט המגרש" - התשריט המהווה נספח "ב" לחוזה זה;

1.9. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו והינם כמפורט להלן:

נספחים לחוזה הפיתוח:

נספח מס' "א" לחוזה הפיתוח -	נסחי רישום מקרקעין ;
נספח מס' "ב" לחוזה הפיתוח -	תשריט המגרש ;
נספח מס' "ג" לחוזה הפיתוח -	ביטוח ;
נספח מס' "ג1" לחוזה הפיתוח -	נוסח אישור עריכת ביטוחי המפתח ;
נספח מס' "ד" לחוזה הפיתוח -	נוסח ערבות להבטחת ניקיון המגרש ;
נספח מס' "ה1" לחוזה הפיתוח -	נוסח כתב ערבות להבטחת רישום ;
נספח מס' "ה2" לחוזה הפיתוח -	נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;
נספח מס' "ה3" לחוזה הפיתוח -	נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה ;
נספח מס' "ו" לחוזה הפיתוח -	נוסח חוזה החכירה על נספחיו ;

נספחים לחוזה החכירה:

נספח "א" לחוזה החכירה - תשריט המוחכר ;
נספח "ב" לחוזה החכירה - נוסח ערבות בנקאית ;
נספח "ג" לחוזה החכירה - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר ;
נספח "ד" לחוזה החכירה - נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו ייחתם חוזה החכירה הינו תאגידי) ;
נספח "ה" לחוזה החכירה - נוסח אישור ביטוחי הקבע של המוחכר ;

נספח "ז" לחוזה הפיתוח - הוראות התב"ע ;

נספח "ח" לחוזה הפיתוח - נוסח חוזה הקמה ;

נספחים לחוזה הקמה:

נספח "א" לחוזה הקמה -	תשריט שטחי הציבור [יצורף בהמשך על ידי המקום לאחר קבלת אישור העירייה] ;
נספח "ב1" לחוזה הקמה -	המפרט הטכני של שטחי הציבור ;
נספח "ב2" לחוזה הקמה -	מסמך בקרת איכות על ידי המקום ;
נספח "ג" לחוזה הקמה -	המפרט המינימאלי למקומות החניה של המבנה הציבורי ;
נספח "ד" לחוזה הקמה -	נוסח תעודת השלמה ;
נספח "ה" לחוזה הקמה -	נוסח ערבות ביצוע ;
נספח "ו" לחוזה הקמה -	נוסח ערבות בדק ;
נספח "ט" לחוזה הפיתוח -	נוסח כתב הסכמה מאת העירייה למטרת שעבוד להבטחת קבלת מימון לביצוע הפרויקט ;

2. מסירת החזקה ורשות השימוש

2.1 תוך שלושים (30) ימים ממועד קבלת היתר בנייה כדין להקמת הפרויקט ("היתר הבנייה"), ובכפוף לכך שהמפתח קיים את מלוא התחייבויותיו על-פי חוזה זה ונספחיו, עד המועד הנ"ל, המציא ערבות להבטחת ניקיון המגרש בנוסח נספח "ד" לחוזה זה והמציא אישור עריכת ביטוחי המפתח בנוסח נספח "ג1" לחוזה זה חתום על ידי המבטחים, תפנה העירייה את מועדון הגמלאים ותעמיד העירייה את המגרש לרשות המפתח והמפתח יקבל לרשותו את המגרש וזאת, לצורך הקמת הפרויקט כאמור בחוזה זה ("מועד מסירת רשות השימוש").

- 2.2 למען הסר ספק, עד מועד מסירת רשות השימוש במגרש למפתח תמשיך העירייה להחזיק במגרש ותהא רשאית לעשות בו כל שימוש שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר, כי המפתח יהא רשאי להיכנס למגרש לצורך ביצוע בדיקות תכנוניות (מדידות, בדיקות קרקע וכיוצא באלה), פעולות הנדרשות על מנת לקדם את התכנון והבנייה במגרש, והכל בתיאום מראש ובאישור המנהל. פעולות כאמור אלה יבוצעו, במידת האפשר, בלא להפריע לשימוש שנעשה במגרש על ידי העירייה ו/או מי מטעמה כמגרש חניה לציבור.
- 2.3 תקופת רשות השימוש תחל במועד מסירת רשות השימוש ותבוא לידי סיום בתום תקופת הפיתוח. למען הסר ספק, בתקופת הפיתוח יהיה מעמדו של המפתח בחלקה מעמד של "בר רשות" בלבד.
- 2.4 במעמד מסירת רשות השימוש במגרש למפתח, בכפוף להמצאת כל המסמכים והאישורים אשר על המפתח להמציא לעירייה כתנאי לקבלת רשות השימוש במגרש, ייחתם בין הצדדים פרוטוקול מסירה ("פרוטוקול המסירה") ובו יאשר המפתח, כי הוא מקבל את המגרש כמצבו ("as is") במעמד מסירת רשות השימוש.
- 2.5 למען הסר ספק מובהר, כי העירייה אינה נותנת למפתח מצגים כלשהם וגם אינה נוטלת על עצמה התחייבויות כלשהן לעניין מצבו של המגרש ומוסכם כי המסירה תבוצע כאשר המגרש במצבו כפי שיהיה במועד המסירה.
- 2.6 ממועד מסירת החזקה במגרש לידי, כאמור להלן, יהיה המפתח רשאי לעשות שימוש במגרש, וזאת בכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין ולהוראות חוזה הפיתוח וחוזה ההקמה על נספחיהם.
- 2.7 מובהר, כי מבלי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה, תוקנינה למפתח כל הסמכויות הקבועות בדין, לסילוק פולשים ומניעת הסגת גבול, לרבות בהתאם להוראות סעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

3. הצהרות והתחייבויות המפתח

- 3.1 המפתח מצהיר בזה, כי ראה ובדק את המגרש, מכל בחינה שהיא, לרבות מיקומו, מצבו, שיטחו ורישומו בלשכת רישום המקרקעין, וכן ערך בדיקות אצל כל הרשויות השונות וידועות לו תכניות בנין העיר, וכן כל תכנית אחרת בקשר עם המגרש, הן כאלו שבתוקף כדין והן כאלו שבהכנה, לרבות שטחי הפקעה ואחוזי בנייה, אם בכלל, ו/או הגבלות ו/או אפשרויות הבניה לפי כל תכנית ו/או כל דין וכן בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש ומצא כי המגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלא וכי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות נגד העירייה בקשר למגרש ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא. המפתח מוותר בזאת על כל ברירה שיש לו, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום, אי התאמה, או פגם שהוא כנגד העירייה.
- 3.2 מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר המפתח בזה, כי ידוע לו, ששטחו הסופי של המגרש, יהיה בהתאם לשטח אשר יאושר לרישום כחלקת רישום נפרדת. המפתח מצהיר בזה, כי אין ולא תהיינה לו כל טענה, מכל מין וסוג שהיא, ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן, נגד העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר לשטח המגרש כפי שיאושר לרישום כחלקת רישום נפרדת, כאמור לעיל, לרבות טענה ו/או תביעה בקשר לאי התאמה, ככל שתהיה, בין שטח המגרש על פי תוכניות בניין העיר, לבין שטח המגרש שיאושר לרישום כחלקת רישום נפרדת.
- 3.3 המפתח מצהיר בזה, כי בדק היטב בעצמו ועל אחריותו את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ונהירים לו כל תנאי החוזה וכן, כי סמוך למועד חתימת חוזה זה, ראה את המגרש ואת הדרכים והשטחים הגובלים בו, ביקר במגרש ובחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות להקמת הפרויקט ו/או הנובעים מהן, וכל יתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע התחייבויותיו על פי החוזה ובמועדים הנקובים בו.
- 3.4 המפתח מצהיר, כי ידוע לו 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.
- 3.5 המפתח מצהיר בזה, כי בידיו כל הדרוש לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן או שיש באפשרותו להשיגם מבעוד מועד.

- 3.6 המפתח מצהיר בזה, כי הוא למד, בירר וקיבל את כל המידע הדרוש בכל הקשור לקוי מים, ביוב, חשמל, טלפון, ניקוז וכל תשתית אחרת, בין שהם קיימים ו/או מבוצעים ובין שהם מתוכננים, בין שהם עיליים ובין שהם תת קרקעיים במגרש וכי אין ולא יהיו לו כל טענות ו/או תביעות נגד העירייה בקשר לני"ל. המפתח מוותר בזאת על כל ברירה שיש לו, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום, אי התאמה, או פגם שהוא.
- 3.7 המפתח מצהיר, כי יופיע במשרדי העירייה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם מראש על ידו עם המנהל, או מי מטעמו ואשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח ויחתום על חוזה החכירה וכן, על כל מסמך, שטר, תעודה וכדו', הכל כפי שיידרש לכך ע"י המנהל, או מי מטעמו, לצורך ביצוע הפרויקט והוראות חוזה זה וחוזה החכירה.
- 3.8 המפתח מתחייב כי, ההוראות האמורות בסעיף 29 להלן יוטמעו בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שנחתמו ו/או ייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת היחידות הבנויות/ השטחים הסחירים בפרויקט, וכי לא תהיה לה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות הבנויות/ השטחים הסחירים ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לוועד הבית ו/או לכל גוף אחר בבניין שייבנה בפרויקט טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של הבניין כלפי העירייה בגין המבנה הציבורי ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולמבנה הציבורי.
- 3.9 קיום הוראות סעיף קטן זה על ידי המפתח יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת גמר לאכלוס הפרויקט. המפתח מתחייב להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי המפתח מילא את התחייבותו בסעיף זה וכן יציג לעירייה – טרם רישום הבית המשותף והתקנון – תצהיר המאשר כי בתקנון הבית המשותף וכן בכל החוזים של רוכשי היחידות הבנויות/ השטחים הסחירים בבניין / מול חברת הניהול קיימת הוראה מפורשת באשר להוראות הקבועות בסעיף 29 כאמור להלן, וכן יציג העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים / חברת הניהול בפרויקט וטיוטת התקנון [טרם הירשמו].
- 3.10 המפתח מצהיר ומתחייב כי בכל מקרה בו יגיעו יחיד המפתח (ככל שהמפתח כולל יותר מאישיות משפטית אחת, כאמור בסעיף 7.8 לפרק ב' למכרז) להסכמה ביניהם בדבר ייחוד זכויות בשטחים בנויים מסוימים בבניין (לעומת שטחים בנויים בלתי מסוימים בבניין) ("ההסכמה בדבר ייחוד שטחים"), ימסור המפתח לעירייה תוך עשרה (10) יום ממועד ההסכמה בדבר ייחוד שטחים, הודעה בכתב לעירייה על ההסכמה בדבר ייחוד השטחים, אליה יצורפו כל המסמכים בקשר עם ההסכמה בדבר ייחוד השטחים, לרבות, הסכם ותשריט ייחוד השטחים, מאושר על ידי מודד מוסמך ;
- 3.11 סעיף זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4. שטחי הציבור

- 4.1 המפתח מתחייב לתכנן ולהקים בשלמות וברמת גמר מלא את המבנה הציבורי ושטחי הציבור, לרבות המחסנים והחניות של שטחי הציבור, בהתאם לאמור בחוזה זה ובחוזה ההקמה על נספחיהם.
- 4.2 המפתח לא יהיה זכאי, לכל תמורה שהיא, מהעירייה ו/או מי מטעמה אף לא בגין המע"מ שחל על שירותי הבנייה, בגין ביצוע התחייבויותיו על פי סעיף זה ו/או בגין איזה מסעיפי חוזה זה וחוזה ההקמה. למען הסר ספק, העירייה לא תישא בתשלום כל תמורה לקבלן ו/או מי מטעמו בגין העבודות לביצוע הקמת והשלמת שטחי הציבור לרבות המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, והכל בהתאם ובכפוף לתמורה האמורה בסעיף 5 להלן.
- 4.3 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. התמורה

- 5.1 בתמורה לרכישת זכויות החכירה למשך כל תקופת החכירה, ישלם המפתח לעירייה, סך של _____ ₪ (ובמילים _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק, כפי שנקבע בהצעתו של המפתח למכרז, (נספח מס' 5 למכרז) ("התמורה הכספית");
- ובנוסף לכך יבצע המפתח גם שירותי הבנייה בהתאם לחוזה ההקמה וישלם לעירייה גם את המע"מ שחל על רכיב התמורה שישולם כאמור בדרך של שירותי הבנייה ע"פ חוזה ההקמה, והכל ללא תמורה מאת העירייה (גם לא בגין רכיב המע"מ החל על שירותי הבנייה).
- 5.2 התמורה הכספית תשולם על ידי המפתח לעירייה בשני תשלומים ובמועדים כדלקמן :

- 5.2.1 במעמד חתימתו של המפתח על חוזה זה, ישלם המפתח לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% (חמישים אחוז) מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: למדד ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום הראשון").
- 5.2.2 ביום ה-60 ממועד חתימתו של המפתח על חוזה זה, דהיינו, ביום _____, ישלם המפתח לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% (חמישים אחוז) מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית כהגדרתה לעיל, לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום השני").
- 5.3 מס ערך מוסף בגין רכיב התמורה המשולם בדרך של שירותי בנייה ישולם בד בבד עם ביצוע התשלום השני כאמור בס"ק 5.2.2 לעיל.
- 5.4 למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת, בין הצדדים, כי המפתח יהיה רשאי להקדים פירעון תשלומים, רק אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה. ככל שהמפתח יבקש להקדים את התשלום השני, הוא יהיה מחויב בתשלום הריבית במלואה (לתקופה של מלוא 60 הימים) ובתשלום הפרשי הצמדה למדד לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל. ככל שהעירייה תבקש את הקדמת התשלום השני והמפתח יסכים – הוא ישלם הפרשי הצמדה למדד לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל והוא יהיה פטור מתשלום הריבית בגין התשלום השני.
- 5.5 העירייה מצהירה כי היא מלכ"ר.
- 5.6 לא שילם המפתח את אחד התשלומים באופן ובמועדים המפורטים בסעיף 5.2 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם המפתח לעירייה את הסכום שבפיגור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, בתוספת ריבית ובתוספת ריבית הפיגורים, שתייהן, לתקופה שמהמועד בו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור על פי חוזה זה ועד ליום התשלום בפועל. למען הסק ספק, חיוב המפתח בריבית ו/או בריבית פיגורים, לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 5.7 מס ערך מוסף כחוק יתווסף לכל אחד מהתשלומים הנ"ל וישולם ע"י המפתח לעירייה יחד עם כל תשלום ובמועד תשלומו. מס ערך מוסף בגין רכיב התמורה המשולם בדרך של שירותי בנייה ישולם בד בבד עם ביצוע התשלום השני כאמור בס"ק 5.2 לעיל.
- 5.8 למען הסר ספק מובהר, כי אם רשויות המס ייקבעו כי שווי שירותי הבנייה גבוה מהשווי עליו תדווח העירייה, באופן שיגדיל את סכום המע"מ שחל על רכיב התמורה המשולם בדרך של שירותי בנייה, אזי החוכר ישלם לעירייה גם את התוספת לסכום המע"מ, כנגד טופס עסקת אקראי.
- 5.9 למען הסר ספק מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם המפתח הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.
- 5.10 העירייה תנפיק למפתח, עד המועד הקבוע בחוק, לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ, אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין תשלום המע"מ. טופס עסקת אקראי בגין רכיב התמורה המשולם לעירייה על דרך של שירותי בנייה יונפק למפתח כנגד תשלום המע"מ החל על רכיב זה.
- 5.11 למען הסר ספק מובהר, כי אם רשויות המס ייקבעו כי שווי שירותי הבנייה גבוה מהשווי עליו תדווח העירייה, באופן שיגדיל את סכום המע"מ שחל על רכיב התמורה המשולם בדרך של שירותי בנייה, אזי המפתח ישלם לעירייה גם את התוספת לסכום המע"מ, כנגד טופס עסקת אקראי.
- 5.12 למען זהירות יתר יודגש כי, אין בביצוע התשלומים הנקובים בסעיף זה לעיל או ביצוע הוראה אחרת ע"י המפתח בחוזה זה או חוזה ההקמה כדי להוות תשלום תמורה כלשהיא לעירייה, בגין תקופת החכירה הנוספת.
- 5.13 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. תכנון הפרויקט והקמתו

המפתח מתחייב:

- 6.1 להכין ולהגיש לאישור המנהל, מפת מדידה של המגרש, ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו, תוך שלושים (30) יום מיום חתימת המפתח על חוזה זה.
- 6.2 להכין ולהגיש לאישור המנהל את תכניות הבנייה של הפרויקט וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הפרויקט ובכללן, בקשות להיתרי בנייה להקמת הפרויקט על נספחיהן ותוכניות עבודה לביצוע, בהתאם להוראות חוזה זה והוראות תוכניות בניין העיר ו/או תוכנית בניין העיר החדשה, כהגדרתה להלן, ככל שיינתן לה תוקף כדין עד מועד הגשת הבקשה להיתרי הבנייה ("תכניות הבנייה") וזאת, לא יאוחר מתום 6 חודשים מתאריך חתימת חוזה זה. אין במתן אישור המנהל לתכניות הבנייה, כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי דין, על מנת לבצע בנייה במגרש ולא יהיה בו משום התחייבות לקבלת אישורן של רשויות התכנון לתכניות הבנייה.
- 6.3 כל המערכות הטכניות והתשתיות בשטחי הציבור תהינה עצמאיות ונפרדות, לרבות אך לא רק, מים, חשמל, ביוב, מיזוג אוויר ותקשורת, מהמערכות של יתר מרכיבי הפרויקט. על אף האמור בסעיף זה, ככל שלא יהיה ניתן להפריד את המערכות המשרתות את הפרויקט משטחי הציבור, הרי שאלו יועברו למקומות שיוגדרו מראש, והכל בתיאום עם המנהל, כפי שייקבע על ידו מעת לעת.
- 6.4 כי בשטחי הציבור לא יועברו תשתיות מכל מין וסוג שהוא אשר אינן משרתות אותם באופן בלעדי, וזאת בכל החללים של שטחי הציבור, לרבות מרצפת המבנה הציבורי ועד לרצפת הקומה שתבנה מעל המבנה הציבורי (כולל). על אף האמור בסעיף זה, היה ולא ניתן יהיה להפריד את כל התשתיות האנכיות בלבד המשרתות את הפרויקט משטחי הציבור, יימצא לכך פתרון, בתיאום ובהסכמת המנהל.
- 6.5 כי בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- 6.6 להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו בכתב על ידי המנהל ("התוכניות המאושרות"). כמו כן, לעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות והכל מיד עם קבלת אישור המנהל לתכניות הבנייה.
- 6.7 ככל שיחליט המפתח להגיש בקשה לרשויות התכנון המוסמכות לשינוי תכנוני כמפורט בסעיף 8.7 לעיל, יגיש המפתח, קודם לכן את מסמכי הבקשה לשינוי תכנוני לאישור מראש ובכתב של העירייה (כבעלת הזכויות במגרש). העירייה תבחן את הבקשה לשינוי תכנוני ותודיע למפתח, בכתב, את עמדתה בקשר עם הבקשה לשינוי תכנוני. ככל שתסכים העירייה (כבעלת הזכויות במגרש) לבקשה לשינוי תכנוני, ישלם המפתח לעירייה את מלוא שווי ההשבחה בגין השינוי התכנוני מעליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני, לגבי הפרויקט בשלמותו, כאמור בסעיף 8.7 לעיל. אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי התכנוני.
- 6.8 תכניות הבנייה תתאמנה לתוכניות בניין העיר ו/או לכל שינוי בתוכניות בניין העיר ו/או לכל תכנית בניין עיר חדשה שתחול על המגרש ותהיה בתוקף כדין במועד הכנת תכניות הבנייה וכן, להוראות חוזה זה וחוזה ההקמה ונספחיהם ותעמודנה בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן נדרש על פי הדין, לרבות מהנדס העיר.
- 6.9 המפתח הינו האחראי הבלעדי על התכנון. אישור תכניות הבנייה ע"י המנהל אינו משחרר את המפתח מאחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בתכנון, אם יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר להיתרי הבנייה.
- 6.10 להעסיק אדריכלים, מהנדסים ויועצים שונים ("המתכננים") הרשומים לפי "חוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח - 1958", לצורך התכנון ולצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.
- 6.11 לקבל הסכמות ואישורים לתכניות הבנייה מרשויות מוסמכות שונות כגון: העירייה, הועדה המקומית, משרד התחבורה, המשרד לאיכות הסביבה, מכבי-אש, פיקוד העורף ויתר הרשויות הנדרשות לשם קבלת היתר בנייה או כל רשות אחרת אשר אישורה נדרש עפ"י החוק.

- 6.12 לבצע בתכניות הבנייה את כל התיקונים שיידרשו ע"י רשויות התכנון המוסמכות, וכל רשות מוסמכת אחרת, שאישורה נדרש לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, תוך עשרים ואחד (21) יום מקבלת הדרישה בנדון.
- 6.13 לשלם את כל האגרות והיטלי הפיתוח והבנייה בגין היתרי הבנייה להקמת הפרויקט וכל תשלום אחר שנדרש על פי חוזה זה, ועל פי כל דין, תוך חמישה עשר (15) ימים ממועד בו תינתן לו ההודעה מאת הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה.
- 6.14 להתחיל בביצוע הקמת הפרויקט, על פי היתר הבנייה והתוכניות המאושרות, לא יאוחר מתום שלושה (3) חודשים מתאריך הודעת הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו כי ניתן להוציא היתר בנייה לביצוע הקמת הפרויקט ובכפוף למסירת רשות השימוש במגרש לידי המפתח כאמור בחוזה זה ("מועד תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט").
- 6.15 להשלים את ביצוע הקמת הפרויקט בהתאם להוראות חוזה זה, לא יאוחר מתום 60 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט ("תקופת הפיתוח").
- 6.16 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המפתח לא יהיה רשאי לבסס כל תביעה ו/או דרישה כספית ו/או אחרת, לרבות כאלו הנובעות מלוח זמנים ו/או הקשורות לתקופת הפיתוח עקב אי ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי חוזה זה ו/או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור לביצוע הפרויקט ו/או הנובע ממנו.
- 6.17 לשלם לעירייה, בגין איחור מצידו בקיום איזה מהתחייבויותיו שבסעיף זה, על תתי סעיפיו, פיצוי מוסכם בסך של 50,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק, לכל שבוע של איחור (וחלק יחסי מהסכום האמור לחלק משבוע) ("סכום הפיצוי בגין איחור בביצוע העבודות להקמת הפרויקט"). המפתח מסכים כי הוא לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לפרויקט, כל עוד לא שילם את סכום הפיצוי בגין איחור בביצוע העבודות להקמת הפרויקט ולא תהיינה לו טענות מכל מין וסוג כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית ו/או כלפי מי מטעמן, אם אלה לא יאפשרו את אכלוס הפרויקט כל עוד לא שילם המפתח את הפיצוי בגין איחור בביצוע העבודות להקמת הפרויקט. למען הסר ספק, ובכפוף לאמור בסעיף 6.18 להלן, מובהר כי אין בתשלום סכום הפיצוי בגין איחור בביצוע העבודות להקמת הפרויקט כדי לגרוע ו/או לפגוע מכל זכות או סעד העומדים לעירייה על פי חוזה זה.
- 6.18 איחור של למעלה משנים עשר (12) חודשים, בהתחלת ביצוען של העבודות להקמת הפרויקט, או בסיומן, ביחס למועדים שנקבעו בסעיפים 6.14 ו- 6.15 לעיל, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה, שבגינה, תהיה העירייה רשאית לבטל חוזה זה וזאת, בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לה על פי חוזה זה (לרבות על פי סעיף 6.17 לעיל) ו/או על פי הדין ובלבד, שניתנה על ידי העירייה למפתח התראה בכתב לעניין זה. למען הסר ספק, מובהר, כי קביעת העירייה כי המפתח אינו מתחיל בביצוע העבודות להקמת הפרויקט במועד שנקבע, או כי הוא הפסיק את מהלך ביצועו ללא צידוק, או כי המפתח אינו עומד בלוח הזמנים שנקבע לביצוע העבודות להקמת הפרויקט תהיה ראייה לכאורה, כי המפתח אינו ממלא את התחייבויותיו.
- 6.19 התחייבויות המפתח על פי סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. דרכי גישה לפרויקט

המפתח יפעל בהתאם להוראות התב"ע בכל הקשור לזיקת הנאה לציבור, למעבר ברכב ולמעבר רגלי. השימושים המותרים יהיו בהתאם למוגדר בהוראות התב"ע ובחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

8. תוכנית בניין עיר חדשה

- 8.1 ככל שהמפתח יבקש לשנות את תוכניות בניין העיר ("שינוי תכניות בניין העיר"), לאחר מועד חתימת חוזה זה, יכין המפתח, על חשבונו, תוכנית בניין עיר חדשה, הכוללת את כל המסמכים הדרושים לשינוי תכניות בניין העיר ("תוכנית בניין העיר החדשה") ויגיש את תוכנית בניין העיר החדשה לאישור המנהל, לא יאוחר מתום שלושה (3) חודשים ממועד חתימת העירייה על חוזה זה. אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את המנהל לתת את הסכמתו לתוכנית בניין העיר החדשה ואין במתן אישור המנהל לשינוי תוכניות בניין העיר, כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי דין, לצורך תכנית בניין העיר החדשה ולא יהיה בו משום התחייבות לקבלת אישורן של רשויות התכנון המוסמכות לתוכנית בניין העיר החדשה.
- 8.2 מובהר בזאת, כי המפתח יהיה רשאי לבקש את שינוי תוכניות בניין העיר, בכפוף לכך ששינוי תוכניות בניין העיר הינו בסמכות הועדה המקומית בלבד.

- 8.3 המפתח יגיש לרשויות התכנון המוסמכות, רק את מסמכי תוכנית בניין העיר החדשה שאושרו על ידי המנהל, לא יאוחר מתום שלושים (30) יום מהמועד בו אישר המנהל בכתב את תוכנית בניין העיר החדשה. המפתח יבצע את כל הנדרש לקבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות לתכנית בניין העיר החדשה.
- 8.4 במקרה בו החליט המפתח, על פי שיקול דעתו, לפעול לשינוי תכניות בניין העיר וניתנה הסכמת העירייה בכתב לשינוי תוכניות בניין העיר והמפתח הגיש את מסמכי תוכנית בניין העיר החדשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, כמפורט לעיל, תוארך התקופה הקבועה בסעיף 6.2 לעיל, משישה (6) חודשים ממועד חתימת חוזה זה לעשרים וארבעה (24) חודשים ממועד חתימת חוזה זה.
- 8.5 מובהר בזאת, כי למעט הארכת התקופה להגשת תוכניות הבנייה, כאמור בסעיף 8.4 לעיל, תחולנה הוראות סעיף 6, על תוכניות הבנייה, שתוגשנה בהתאם למסמכי תוכנית בניין העיר החדשה, בכפוף לכך שניתן תוקף כדין לתכנית בניין העיר החדשה, במועדים הקבועים לעיל.
- 8.6 עוד מובהר, כי ככל שיהיה צורך לבצע שינוי בהסדרי הקרקע, עקב מתן תוקף כדין לתוכנית בניין העיר החדשה, יבצע המפתח, על חשבונו, את כל השינויים הנדרשים כאמור בסעיף 8.14 להלן.
- 8.7 בגין כל תוכנית בניין עיר, אשר יינתן לה תוקף כדין ו/או בגין הקלה ו/או שימוש חורג, או כל שינוי של תוכניות בניין העיר, בכל דרך אחרת ("שינוי תכנוני"), ישלם המפתח לעירייה (כבעלת הזכויות במגרש) קודם וכתנאי להסכמת העירייה (כבעלת זכויות במגרש) לבקשה להוצאת היתר בניה במגרש, אשר יכלול את השינוי התכנוני, או חלקו, את מלוא שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני. שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני, ייקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם העירייה. שמאי המקרקעין יקבע את שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני נכון למועד הגשת בקשה לקבלת הסכמת העירייה (כבעלת הזכויות במגרש) לשינוי התכנוני. אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי התכנוני.
- 8.8 מובהר בזאת כי ככל שבמסגרת השינוי התכנוני יוטלו מטלות ציבוריות - המפתח ישא במטלות ציבוריות אלו, על חשבונו והוצאותיו.
- 8.9 "שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני" משמעו, ההפרש בין שווי המגרש על פי המצב התכנוני התקף במגרש לבין שווי המגרש על פי תוכניות בניין העיר, נכון למועד הסכמת המנהל לבקשה להיתר בנייה בהתאם לשינוי התכנוני.
- 8.10 המפתח מצהיר כי הינו מסכים לכך שלא יוציא היתר בניה אשר יכלול את השינוי התכנוני, טרם ביצוע תשלום מלוא שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני לעירייה כבעלת הזכויות במגרש, בתוספת מע"מ כחוק.
- 8.11 המפתח ישלם לעירייה (כבעלת הזכויות במגרש) קודם וכתנאי להוצאת היתר הבניה במגרש את מלוא שווי עליית ערכו של המגרש, בהתאם להוראות סעיפים 6.7 לעיל ו- 8.7 להלן.
- 8.12 "שווי עליית ערכו של המגרש" משמעו, ההפרש בין שווי המגרש על פי תוכנית בניין העיר החדשה, לבין שווי המגרש על פי תוכניות בניין העיר, נכון למועד הסכמת המנהל לבקשה להיתר בנייה בהתאם למסמכי תוכנית בניין העיר החדשה.
- 8.13 אין לראות בהסכמת המנהל לשינוי תוכניות בניין העיר, משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי כלשהו בתוכניות בניין העיר, או להקלה, או לכל שינוי תכנוני אחר.
- 8.14 ככל שכתוצאה מתוכנית בניין העיר החדשה, יוקצה/ו לעירייה בגין זכויותיה במגרש, מגרש/מגרשים חדש/חדשים, בתחום תוכנית בניין העיר החדשה, יחול לעניין רישום המגרש/המגרשים הנ"ל, האמור בסעיף 29 לחוזה זה.
- 8.15 ככל שתוגש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מתן תוקף כדין לתוכנית בניין העיר החדשה, יהיה המפתח אחראי להתגונן מפני תביעה כאמור ויישא בכל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או כל סכום שייפסק (ככל שייפסק) בגין תביעה כאמור, הן כנגד העירייה, הן כנגד הועדה המקומית והן כנגדו. האמור בסעיף זה לא יובא בחשבון בקביעת שווי עליית ערכו של המגרש.
- 8.16 האמור בסעיף זה, יחול בשינויים המחויבים, גם על כל שינוי של תוכנית בניין העיר החדשה.
- 8.17 התחייבויות המפתח על פי סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. גידור, שמירה ואמצעי בטיחות

- 9.1 תוך עשרה (10) ימים ממועד מסירת רשות השימוש, יקים המפתח בגבולות האתר, בכפוף לקבלת היתר כדין, גדר ארעית, הכוללת שערים, תאורה ושאר אמצעי בטיחות, על פי הדין ו/או הוראות והנחיות מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.
- 9.2 על המפתח להחזיק את הגדר במצב תקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, ולסלקה לאחר השלמת העבודות להקמת הפרויקט, על חשבונו.
- 9.3 אין להניח חומרי הבנייה וכלי עבודה אלא באתר ובתוך גבולות הגדר.
- 9.4 המפתח יתחזק ויתקן בכל פעם, לפי הצורך ועל חשבונו כל פגם בגדר, הכל כדי שהגדר תהיה שלמה ותקינה בכל מהלך תקופת העבודות להקמת הפרויקט.
- 9.5 המפתח ימלא, על חשבונו, אחר כל דרישות הדין, כל רשות מוסמכת, מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב - יפו, חברת הביטוח וכד', בדבר התקנת גידור, שמירה, אמצעי זהירות וכיוצ"ב באתר.
- 9.6 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. בטיחות בביצוע העבודות להקמת הפרויקט

- 10.1 המפתח מצהיר כי חוקי הבטיחות בעבודה, לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות והוראות פקודת הבטיחות (נוסח חדש) תש"ל - 1970, מוכרים וידועים לו וכי הוא מתחייב לנהוג על פיהם ובהתאם להם.
- 10.2 המפתח יהיה אחראי לכל תביעות שתוגשנה נגדו ו/או נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר לעבודות. מוסכם ומוצהר כי לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, המפתח יהיה לכל דבר ועניין גם "מבצע העבודה" וגם "מנהל העבודה" ונוטל על עצמו את כל החובות והאחריות, על פי הדין, בגין תפקידיו אלו.
- 10.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא המפתח, ללא כל תמורה, באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, גם לגבי קבלנים אחרים המבצעים עבודות באתר, בין שהם מטעמו ובין שלא, לרבות קבלנים מטעם חברת החשמל, חברת הבזק ואחרים.
- 10.4 חתימתו של המפתח על חוזה זה, מהווה אישור בכתב מאת המפתח, כי הינו מקבל על עצמו, ללא כל תמורה, את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2 לתקנות הנ"ל למפקח העבודה האזורי.

11. מניעת פגיעה בציבור

תוך כדי ביצוע העבודות להקמת הפרויקט המפתח מתחייב בזאת כדלקמן:

- 11.1 כי לא תהא פגיעה בנוחיות הציבור ולא תהא הפרעה לצדדים שלישיים אשר בעת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט יעבדו ו/או ימצאו בתחומי האתר ו/או בסמוך אליו, ובמידת הצורך ובלית ברירה ידאג להקטנת אי נוחות כאמור ככל הניתן.
- 11.2 כי לא תהיה הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל צד שלישי בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי ו/או פרטי כלשהו המצוי בתחומי האתר ו/או בסמוך אליו, אלא אם ניתן לכך אישור על פי הדין מהרשות המקומית ככל הנדרש.
- 11.3 כי לא יניע חומרים, ציוד, כלי עבודה, מכשירים או חפצים אחרים על כל דרך או מדרכה, אלא על פי היתר ובהתאם לתנאי ההיתר.
- 11.4 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. דרכי גישה ארעיות

- 12.1 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 ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.

12.2 עם השלמת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט או בכל מועד אחר שייקבע על ידי הרשויות המוסמכות, יפרק המפתח את הדרכים האמורות, יסלק מהמקום את כל החומרים, השברים והפסולת שהתקבלו מן הפירוק, ויחזיר את פני המגרש למצבם הקודם. כל האמור בסעיף זה יעשה על ידי המפתח על חשבונו וללא כל תשלום מהעירייה. במידה ודרכי גישה ארעיות מתחברות לדרכים עירוניות או לרשות הציבור, יקבל המפתח את כל האישורים הדרושים מעיריית תל אביב - יפו ומהרשויות המוסמכות לכך.

13. מניעת הפרעות לתנועה

13.1 המפתח ינקוט, על חשבונו, בכל אמצעי הזהירות למניעת הפרעות ותקלות לתנועת כל רכב והולכי רגל, כגון הצבת תמרורים מחזירי אור, פנסים מהבהבים לשעות הלילה, הצבת עובדים קבועים להכוונת התנועה, ביצוע תיאומים עם עיריית תל אביב - יפו והמשטרה, תשלום אגרות וכיו"ב. המפתח יהיה אחראי לאחזקת המתקנים הנ"ל במצב תקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט. בגמר העבודות להקמת הפרויקט יבטל המפתח את כל המתקנים הנ"ל, ויחזיר את השטח לקדמותו, על חשבונו.

13.2 על המפתח לשמור על ניקיון הדרכים העירוניות כל זמן עבודתו.

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

14. זהירות מפני פגיעות במתקנים

14.1 המפתח מתחייב לנקוט, על חשבונו, בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע גרימת נזק למתקנים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים הנמצאים באתר או סמוך לו, לרבות מבנים, כבלים (חשמל, טלפון וכיו"ב) צינורות (מים, ביוב, תיעול וכיו"ב) וכדומה. על המפתח לברר מראש את מיקומם של מתקנים תת קרקעיים העלולים להיפגע תוך מהלך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.

14.2 המפתח מצהיר בזה כי הוא משחרר את העירייה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק שיגרם על ידו ו/או על ידי קבלני המשנה שלו לאותם מתקנים ומתחייב לתקנם על חשבונו לשביעות רצון המנהל והרשויות המוסמכות.

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

15. אמצעי הגנה להעברת משאות מיוחדים

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

15.2 נתיבי התנועה אל האתר וממנו, יתואמו ע"י המפתח עם הרשויות, ויבוצעו באישורן.

15.3 הן לצורכי העברת ציוד, חומרי בנייה וחומרים אחרים והן לצורכי כל מטרה אחרת כלשהי, תבוצע התנועה אך ורק באמצעות כלי רכב המצוידים בגלגלים פניאומטיים.

16. העמסות זמניות בעבודות

אם יצטרך המפתח להעמיס תקרות או עמודים על ידי עגורנים, מעליות, או ציוד הרמה אחר, יהיה עליו לקבל את כל האישורים 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.

17. עתיקות ואוצרות טבע

- 17.1 עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות, תשל"ח - 1978 ("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 באתר - נכסי מדינה הם, והמפתח ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם ו/או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.
- 17.2 מיד לאחר גילוי החפץ 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 ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 17.3 בכפוף לאמור בחוזה זה על נספחיו, המפתח לא יהיה רשאי לעשות שימוש בחומרים טבעיים כמו חול ו/או אבן הנמצאים באתר ללא קבלת הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- 17.4 המפתח לא יבצע כל חפירה בחלק כלשהו של האתר מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החוזה וזאת גם אם החפירה מותרת על פי דין.
- 17.5 המפתח מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר ומחצבים אחרים, בתחום האתר שייכים לעירייה בלבד. על המפתח לאפשר לעירייה לנצל ו/או להוציא את אוצרות הטבע והעתיקות בהתאם לדין ובהתאם לחוזה זה.
- 17.6 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18. מיסים, תשלומים היטלים והוצאות

- 18.1 מס שבח, אם יחול – יחול על העירייה וישולם על ידה.
- 18.2 מס רכישה – יחול על המפתח וישולם על ידו.
- 18.3 כל המיסים, האגרות וההיטלים השונים, מכל מין וסוג שהם, אשר יוטלו על המגרש ו/או על הבניין ו/או על הפרויקט ו/או על העירייה כבעלים, החל מהמועד הקובע, יחולו על המפתח וישולמו על ידו, לרבות אלו הנזכרים בסעיף 18.4 להלן.
- 18.4 המפתח יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח היטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות) וכל התשלומים הכרוכים בהוצאת כל היתר בנייה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר להקמת הפרויקט וכל עבודה אחרת הטעונה היתר. על חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יחולו ההוראות כדלקמן:
- 18.4.1 חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, יחול בגין מלוא שטח המגרש ובגין מלוא שטח/נפח הבניין, לרבות המפלסים התת קרקעיים למחסנים ו/או לחניונים.
- 18.4.2 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.
- 18.4.3 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יינתן זיכוי בגין מבנים שהיו במגרש קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי המפתח.
- 18.4.4 החיוב בגין שטח הפרויקט ושטח המגרש, יחול על המפתח, במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים למחסנים ולחניונים.
- 18.4.5 מובהר, כי כל עבודות פיתוח שיבוצעו, אם יבוצעו, על ידי המפתח, מכל סיבה שהיא, לא ייגרעו מחובתו של המפתח לשלם את אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז
- 18.5 היטל השבחה בגין תוכניות בנין העיר, ככל שיחול על המגרש ישולם על ידי העירייה.
- 18.6 אם בגין התקופה שמהמועד הקובע, יוטלו על המגרש ו/או בגין חוזה זה, על-ידי רשות ממשלתית או עירונית, מס, אגרה או היטל נוסף ו/או תשלום כספי כלשהו לאלה הקיימים ושבתוקף במועד הקובע, על המגרש ו/או בגין חוזה זה ("המיסים החדשים"), כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על המפתח וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלום תחול על העירייה.
- 18.7 החל ממועד השלמת ומסירת שטחי הציבור לעירייה, בהתאם לחוזה זה וחובה ההקמה יחולו המיסים החדשים, אשר יוטלו על מבני הציבור, על העירייה, וישולמו על ידה.

- 18.8 המפתח יישא בכל תשלומי המיסים השונים לרבות מע"מ כקבוע בחוזה זה, ואשר יחולו בקשר עם חוזה זה ובקשר עם חוזה ההקמה על נספחיהם. תשלומים אלו ישולמו על ידי המפתח וידווחו במועדים הקבועים לכך על פי הוראות כל דין, אף אם החבות החוקית לתשלום תחול על העירייה.
- 18.9 למען הסר ספק, המפתח לא יהיה רשאי להשית על העירייה כל תשלום מס, לרבות מע"מ, אשר חובת תשלומה חלה עליו כאמור לעיל.
- 18.10 התחייבויות המפתח על פי סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 18.11 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19. הערות אזהרה

- 19.1 המפתח יהיה רשאי לפעול לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 בגין חוזה זה, על זכויות הבעלות של העירייה בחלקות 3, 4 וחלק מחלקה 5 בגוש 7090 בלבד, המתייחסות למגרש 1, וזאת רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל לעירייה ובכפוף להוראות חוזה זה.
- 19.2 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד המפתח בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח **נספח "ה2"** לחוזה זה, מאומת על ידי נטריון כדין ופרוטוקול החלטת דירקטוריון בנוסח **נספח "ה3"** לחוזה זה. המפתח מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, 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 המפתח ועל חשבונו.

20. העברת זכויות המפתח/שעבודן/המחאתן

- 20.1 המפתח אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר את זכויותיו על פי חוזה זה, או כל חלק מהן, אלא במגבלות ובתנאים האמורים בסעיפים 20.2-20.4 להלן.
- 20.2 בכפוף לקבלת הסכמה של העירייה מראש ובכתב בנוסח הקבוע בכתב ההסכמה **נספח "ט"** לחוזה זה וכן, בכפוף לכך שהמפתח יעמוד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, יהיה המפתח רשאי לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה לטובת מוסד/ גוף פיננסי מוכר בישראל (**"המוסד הפיננסי המממן"**) וזאת, בין היתר, בתנאים ובמגבלות הבאים:
- 20.2.1 שעבוד הזכויות ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהמפתח יקבל מהמוסד הפיננסי המממן לצורך תשלום התמורה כאמור בסעיף 5 לעיל ולצורך הקמת הפרויקט, ובכלל זה מילוי יתר התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, ולא לשום מטרה אחרת. כספי האשראי הראשונים שיתקבלו מהמוסד הפיננסי המממן יועברו ישירות לעירייה, בד בבד עם שעבוד הזכויות, כך שבכספים הנ"ל, יהיה משום פירעון מלא של התמורה לעירייה, לרבות של ריבית פיגורים, ככל ותחול.
- 20.2.2 במסמכי השעבוד יובהר במפורש, כי במקרה של מימוש השעבוד, יקבל על עצמו הצד השלישי (מקבל הזכויות) את כל התחייבויות המפתח על פי חוזה זה וחוזה ההקמה, לרבות מסירת פרוטוקול החלטת דירקטוריון, וייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר כאמור בסעיף 13 לעיל, לעירייה, כתנאי לרישום הערת אזהרה על שמו.
- 20.3 ככל שתינתן הסכמת העירייה לשעבוד זכויות המפתח כאמור בסעיף 20.2 לעיל, תמסור העירייה למוסד/ הגוף הפיננסי המממן ולמפתח, מכתב בנוסח **נספח "ט"** לחוזה זה, במסגרתו תתחייב שלא לרשום את זכויות החכירה במוחכר על שם המפתח ו/או על שם כל צד שלישי אחר, אלא בכפוף לכך שתירשם לטובת המוסד/ הגוף הפיננסי המממן משכנתא מדרגה ראשונה על זכות החכירה של המפתח במוחכר להבטחת חוב המפתח למוסד הפיננסי המממן. מוסכם, כי במועד שבו יהיה המפתח זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין חוזה זה, יהיה המפתח זכאי לרשום גם הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי המממן בגין התחייבות כאמור לעיל. מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת המוסד הפיננסי המממן על זכות החכירה של המפתח וזאת, עד למועד שבו תירשמה זכויות החכירה במוחכר על שם המפתח.
- 20.4 בכפוף לכך שהמפתח עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי חוזה זה לעירייה וריבית פיגורים ככל ותחול וכן, בכפוף לקבלת הסכמת העירייה בכתב, יהיה רשאי המפתח לפעול כדלקמן:

- 20.4.1 להעביר את זכויותיו, כולן או חלקן, והתחייבויותיו ביחד ולחוד על פי חוזה זה לצד שלישי ("הנעבר") בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:
- 20.4.1.1 הנעבר אישר לעירייה, מראש ובכתב, שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, לרבות עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בחוזה זה.
- 20.4.1.2 המפתח מסר לעירייה בקשה בכתב, חתומה על ידו ומאומתת כדן, למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתו.
- 20.4.1.3 המפתח מסר לעירייה, את הסכמת המוסד הפיננסי המממן, בכתב, להעברת הזכויות וכן למחיקת הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי המממן, ככל שנרשמה.
- 20.4.1.4 הנעבר מסר לעירייה מסמך מאת המוסד הפיננסי המממן, אשר יעמיד לו מימון, על פי הוראות חוזה זה, לפיו עיין המוסד הפיננסי המממן בחוזה זה, ידועות לו הוראותיו והוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 20.4.1.4 הנעבר מסר לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר חתום על ידו, מאושר על ידי נוטריון, בנוסח **"נספח 2"** לחוזה זה וכן החלטת דירקטוריון, בנוסח **"נספח 3"**, כאמור בסעיף 19.1 לעיל, כתנאי מוקדם לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.
- 20.4.1.5 ככל שהמפתח מבקש לבצע את העברת הזכויות, כולן, או חלקן, לפני תאריך השלמת ביצוע הפרויקט, שילם המפתח לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה, בשיעור של 8% (שמונה אחוזים), מסכום התמורה שיקבל המפתח מן הנעבר, בגין העברת זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, בתוספת מע"מ, ככל שחל על פי הדין.
- 20.4.1.6 מובהר, כי העברת זכויות על פי 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.
- 20.4.2 על אף האמור בסעיף 20.3 לעיל, בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה על פי מסמכי המכרז וחוזה הפיתוח וקיום כל התחייבויות המפתח כלפי העירייה והוצאת היתר בנייה לבניין, מכירת יחידות בנויות/ שטחים סחירים בבניין בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה ולא טעונה תשלום דמי הסכמה כאמור בסעיף 20.4.1.6 לעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:
- 20.5 רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת רוכשי יחידות בנויות / השטחים הסחירים 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.
- 20.6 רישום זכויותיהם של רוכשי יחידות בנויות/ השטחים הסחירים ושל מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר רישום הבניין בבית המשותף, כל אחד ביחס לתת החלקה (אחת או יותר) שזכויות החכירה בה נמכרו לו.
- 20.7 בעת רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר תרשם הערת אזהרה לטובת העירייה, אשר תמנע רישום זכויות על שם רוכשי יחידות בנויות ועל שם מי שיעמיד להם מימון טרם רישום הבניין בבית משותף.
- 20.7.1 המפתח 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 המחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.
- מסמכי ההעברה יכללו את ההוראות הבאות, בין היתר, כדלקמן:**
- 20.7.1.1 סעיף מפורש המבהיר שעל העירייה לא מוטלת חבות או אחריות כלשהי כלפי המוסד/ הגוף הפיננסי המממן ו/או הנעבר ו/או חוכרי משנה בפרויקט (בסעיף זה: "**הצד השלישי**") בקשר עם המוחכר, או עם ההתקשרות שבין הצד השלישי לבין המפתח, או עם הסכמת העירייה להתקשרות שבין הצד השלישי לבין המפתח, או עם ההתקשרות שבין המפתח לבין העירייה או בכל הקשר אחר.

20.7.1.2 הצהרה של הצד השלישי, לפיה ידוע לו שבמקרה של הפרה יסודית של התחייבויות המפתח כלפי העירייה, תהיה העירייה רשאית לבטל חוזה זה ובכלל זה את החכרת המוכר על ידי המפתח ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת המפתח ו/או לטובת הצד השלישי, והכל מבלי שתהיה לה אחריות ו/או חבות כל שהיא כלפי הצד השלישי.

20.7.1.3 ככל שלמרות האמור לעיל, תשלם העירייה בפועל סכום כסף לצד השלישי על פי פסק דין, או על פי פשרה שאושרה בבית משפט, ישפה המפתח את העירייה על כל סכום ששולם על ידה כאמור. העירייה תודיע למפתח על כל תביעה שתוגש כנגדה על ידי הצד השלישי ותאפשר למפתח להתגונן בפניה באופן סביר, בין באמצעות צירופו כנתבע ובין באמצעות צירופו כצד ג' ובין בכל דרך סבירה אחרת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

21. אחריות

21.1 אחריות לנזק לרכוש ציבורי

21.1.1 כל פגיעה במתקנים כלשהם ו/או בתשתיות כלשהן, הקיימים באתר, תתוקן מיד על ידי ועל חשבון המפתח לשביעות רצון המנהל ו/או הרשויות המוסמכות.

21.1.2 לפני תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, על המפתח לפנות לחברת החשמל, בזק, שירותי הכבאות, חברת הטלוויזיה בכבלים, עיריית תל אביב-יפו ויתר הרשויות המוסמכות, לשם קבלת מידע בדבר קווי טלפון, חשמל, טלוויזיה בכבלים, כיבוי אש, מים, ניקוז או ביוב, בשטח המגרש ובסביבתו, וכן תכניות הפיתוח שלהם, ולשם תאום מוקדם של העבודות להקמת הפרויקט עם הרשויות הני"ל. על המפתח לוודא כי אין במגרש כבלים או צנרת כגון: כבלי חשמל, צינורות מים, ביוב, בזק וכד' ובמידה ואכן קיימים, באחריותו להעתיקם בתאום ובאישור עם כל הרשויות המתאימות.

21.1.3 ידוע למפתח כי העבודות להקמת הפרויקט תבוצענה בקרבה למבנים ולמתקנים קיימים. המפתח יהיה אחראי לשלמות המבנים והמתקנים הקיימים.

21.1.4 המפתח ימנע מגרימת מפגעים פיזיים כגון: הרס, זריקת אשפה, פסולת בנין, או כל דבר אחר וכן, ימנע המפתח ממטרדי רעש, זיהום אוויר, וכד'. המפתח יתחשב בשעות הפעילות של המבנים והמתקנים הקיימים בסביבת האתר. במקרה של תקלה יחזיר המפתח את המצב מיד לקדמותו (היינו, למצב שלפני תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט).

21.1.5 ידוע למפתח כי העירייה ו/או מי מטעמה, אינם אחראים לכל נזק שייגרם לאותם מבנים ומתקנים קיימים וכן, שהוא בלבד 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 מתחייב לתקן כל נזק שייגרם על חשבונו. המפתח יישא בכל ההוצאות, הן הישירות והן העקיפות, שייגרמו כתוצאה מהנזק הני"ל ו/או תיקונו. על המפתח לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים במגרש.

21.1.6 המפתח מתחייב במשך התקופה שתחל במועד מסירת רשות השימוש ובמשך כל תקופת הפיתוח, לנהל ולהחזיק את המגרש והבניין וסביבתם 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 פיתוח 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.

21.2 אחריות לנזק גוף או רכוש

21.2.1 המפתח הוא 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.

21.2.2 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.

21.3 אחריות לנזק לעובדים

21.3.1 המפתח אחראי באחריות מלאה, בלעדית ומוחלטת, בכל מקרה של נזק או הפסד שיקרו או ייגרמו לעובדיו ו/או למי מטעמו, תוך כדי או עקב ביצוע או מחדל מהתחייבותיו 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.

21.3.2 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.

21.4 היעדר אחריות מצד העירייה

21.4.1 על העירייה ו/או על מי מטעמה, לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות להקמת הפרויקט שתעשה 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 עשרה (10) ימים מיום שיידרש לעשות כן.

21.4.2 מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות חוזה זה, או מכל דין, יהא המפתח אחראי באחריות 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.

21.4.3 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 פיצויים 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, מכל מין וסוג שהוא, אשר המפתח אחראי לו על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

21.5 אחריות המפתח לנזק לעבודות להקמת הפרויקט, לאתר ולתכולתו

מיום תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט 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 באתר 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.

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

22. פיצוי ושיפוי על ידי המפתח

22.1 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.

22.2 המפתח מתחייב לבוא בנעלי העירייה ו/או מי מטעמה, אם ייתבעו, 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 תחויב העירייה ו/או מי מטעמה, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין, החלטה וכיוב'.

22.3 המפתח מתחייב, לשפות ו/או לפצות, 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, נגדה ו/או נגד כל מי מעובדיה, שלוחיה ו/או מטעמה, בגין כל מעשה ו/או מחדל לו אחראי המפתח על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או סכום ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או נזק שיגרמו לעירייה ו/או מי מטעמה, עקב או כתוצאה ממעשי ו/או מחדלי המפתח על פי חוזה זה ולרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, במלואן ו/או בכל 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.

22.4 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.

22.5 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.

22.6 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 במגרש ובסביבתו.

22.7 להבטחת ביצוע השיפוי ו/או הפיצוי, תהיה העירייה רשאית לחלט בהתאם, אחת, או יותר מהערבויות הנמצאות בידה 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.

22.8 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.

22.9 בטיחות וגהות בעבודה - קבלן ראשי

22.9.1 **המפתח - קבלן ראשי במוחזר** - בכל הנוגע לבטיחות וגהות בעבודה על פי כל דין, ישמש המפתח, החל ממועד קבלתו את החזקה במגרש, כ"קבלן ראשי" במגרש, בין היתר, כ"מבצע הבניה" כהגדרת מונחים אלו בתקנות הבטיחות בעבודה.

22.9.2 **רישום כקבלן ראשי - תנאי למתן גישה למגרש** - תנאי לכך כי תינתן לקבלן גישה למגרש הינה המצאת אסמכתא על-ידו לעירייה כי הינו רשום **בכל** המרשמים הדרושים בדין ואצל כל רשות מוסמכת רלוונטית כקבלן ראשי במגרש.

22.9.3 **כשירות וניסיון בתפקוד כקבלן ראשי** - המפתח מצהיר כי הוא מכיר ומודע לכל הוראות הדין ובפרט אלה הקשורות בבטיחות וגהות בעבודה, והוא מתחייב למלא באופן דבקני, רציף, יסודי ובלתי מתפשר אחר כל דרישות הדין הנגזרות מהיותו קבלן ראשי כאמור, ולשאת בכל המחויבויות

והאחריות הנובעות מכך, לפעול על פי הוראות אלו ולוודא כי כל גורם מטעמו וכל גורם אחר המצוי באתרים וסביבתם יפעל לפיהם.

22.9.4 **אמצעי בטיחות וזהירות** - המפתח מתחייב לנקוט על-חשבונו בכל אמצעי-הזהירות, הבטיחות והגהות לגוף ולרכוש המתחייבים או מתבקשים מביצוע העבודות, ולשמור על הוראות כל דין והרשויות המוסמכות בנדון, לרבות הוראותיה של העירייה וכל מי מטעמה במגרש, ככל שהדבר נדרש ביחס לעבודות ולפרויקט, ולהדריך את עובדיו, קבלני המשנה, הספקים וכל גורם אחר מטעמו בהתאם. המפתח יהא אחראי לכל נזק אשר ייגרם לעבודות מטעם כלשהו, לכל אורך תקופת ההתקשרות.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה או מאיזו מזכויותיה וסמכויותיה של העירייה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנכות מכל תשלום המגיע למפתח גם על פי חוזה זה וגם מכח כל התקשרות אחרת ו/או דין, סכומים שונים בגין הפרה כלשהי של איזו מהוראות הבטיחות על ידו או על ידי מי מטעמו. מובהר ומודגש כי אין בכך כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית והמוחלטת של הרוכש לבטיחות כמפורט בחוזה זה ועל פי כל דין.

22.9.5 **הפרת חובות גהות ובטיחות בעבודה - הפרה יסודית** - המפתח מודע לכך כי כל סטייה מהאמור לעיל או מהוראות הדין מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, כהגדרת המונח בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ותקים לעירייה, בין היתר, את הזכות להורות על הפסקת העבודות בפרויקט באופן מיידי.

22.9.6 **דרישות החוזה הולמות ומותאמות לכהונת הקבלן קבלן ראשי** - 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 ע"י העירייה או כל רשות מוסמכת בגין ליקוי ו/או אירוע בטיחותי כלשהו במוחכר. כן לא יהיה המפתח זכאי לכל פיצוי, התאמת או עדכון לוח הזמנים או כל שינוי אחר בהוראות החוזה בגין תקופה כאמור. על המפתח לוודא כי שיתוף הפעולה והפיקוח מתקיימים עם כל הקבלנים הפועלים או שיפעלו במוחכר או במתחם וינגייט - לה-גוארדיה, לרבות מטעם העירייה.

23. ביטוח

23.1 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות המפתח על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין מתחייב המפתח לערוך ולקיים ביטוחים כמפורט בנספח "ג", אצל חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין בישראל ולהמציא לידי העירייה, במועד חתימת חוזה זה, את אישור עריכת ביטוחי המפתח בנוסח נספח "ג" ("אישור עריכת ביטוחי המפתח") כשהוא חתום בידי המבטחים.

23.2 המפתח מתחייב כי הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי המפתח יהיו בתוקף במשך כל תקופת הפיתוח.

23.3 המפתח מתחייב, כי בכל עת שהמבטחים יודיעו לעירייה כי איזה מהביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי המפתח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, מתחייב המפתח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוחי מפתח חדש, שלושים (30) יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

23.4 המפתח מתחייב לבצע כל שינוי, או תיקון, שיידרש על ידי העירייה, בביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי המפתח, על מנת להתאימם להתחייבויות המפתח כאמור בחוזה זה. המפתח מצהיר כי זכות הביקורת של העירייה ביחס לאישור עריכת ביטוחי המפתח וזכותה להורות על תיקונו כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה ו/או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישור עריכת ביטוחי המפתח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי אישור עריכת ביטוחי המפתח, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המפתח על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין.

23.5 המפתח מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו ודרישות מבטחיו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי הביטוחים הכלולים באישור עריכת ביטוחי המפתח יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת הפיתוח.

24. ציות להוראות החוק ורישיונות

- 24.1 המפתח מתחייב לבצע את העבודות להקמת הפרויקט בהתאם להוראות כל דין ו/או הוראות של הרשויות המוסמכות.
- 24.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המפתח 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.
- 24.3 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.

25. כוח אדם

- 25.1 המפתח מתחייב לספק על חשבונו הוא את כוח האדם הדרוש ביצוע 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.
- 25.2 המפתח מתחייב להעסיק לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, עובדים מקצועיים ומנוסים לביצוע עבודות באיכות הגבוהה ביותר ובמועדים שנקבעו לכך בחוזה זה.

26. תנאי עבודה

- 26.1 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 הנדרשים 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.
- 26.2 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 על העירייה כלפי האנשים המועסקים על ידי המפתח חובה כלשהי.
- 26.3 המפתח מתחייב להבטיח תנאי בטיחות לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש על פי כל דין ועל ידי רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לכך.

27. ערבות להבטחת ניקיון המגרש

- 27.1 לשם הבטחת קיום התחייבויות המפתח לשמירה על ניקיון המגרש מכל אשפה, פסולת, וחפץ העלולים להוות מטרד לסביבה במשך כל תקופת הפיתוח, ימציא המפתח לעירייה 7 ימים לפני מועד מסירת רשות השימוש, וכתנאי מוקדם למסירת רשות השימוש במגרש לידי המפתח, לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד, בגובה של 150,000 ש"ח, בנוסח המצורף כנספח ד' לחוזה זה ("ערבות להבטחת ניקיון").
- 27.2 הערבות להבטחת ניקיון תהיה בתוקף עד מועד קבלת תעודת השלמה כאמור בסעיף 27.13.
- 27.3 על אף האמור לעיל, מוסכם כי המפתח יהיה רשאי להמציא את הערבות להבטחת ניקיון לתקופה שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד שהמפתח ידאג להארכת תוקף הערבות להבטחת ניקיון מעת לעת, לפחות שלושים (30) יום לפני מועד פקיעתה של הערבות להבטחת ניקיון.
- 27.4 לא המציא המפתח ערבות להבטחת ניקיון חליפית או כתב הארכת להבטחת ניקיון במועד הנקוב לעיל, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות להבטחת ניקיון וזאת, תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב למפתח על כוונתה לעשות כן, והמפתח יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שייגרמו לה עקב חילוט הערבות להבטחת ניקיון לרבות בגין הוצאות ביול (ככל שיחולו) ו/או עמלות בקשר עם הוצאת ערבות חדשה.
- 27.5 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות להבטחת ניקיון לרבות עמלות, הוצאות ביול וכיוצא בזה תחולנה על המפתח בלבד.

27.6 מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים לעירייה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי המפתח, תהא העירייה זכאית לממש את הערבות להבטחת ניקיון, בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי המפתח, לרבות בכל הקשור לביצוע העבודות להקמת הפרויקט ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות להבטחת ניקיון, כל סכום אותו חייב המפתח לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. כן תהיה העירייה זכאית לממש את הערבות להבטחת ניקיון בגין כל חוב של המפתח לעירייה וזאת ללא הודעה.

27.7 מומשה הערבות להבטחת ניקיון על פי הוראות סעיף 27.6 לעיל, יהיה המפתח חייב להפקיד בידי העירייה מיד עפ"י דרישתו הראשונה בכתב, ערבות להבטחת ניקיון חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות להבטחת ניקיון. העירייה תחזיר למפתח כנגד הפקדת הערבות להבטחת ניקיון החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידיה ממימוש הערבות להבטחת ניקיון לאחר ניכוי מלוא חובות המפתח. על הערבות להבטחת ניקיון החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה וחובה ההקמה המתייחסות לערבות להבטחת ניקיון.

27.8 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן הערבות להבטחת ניקיון ו/או מימושה, משום ויתור מצד העירייה על זכות לסעדים אחרים כנגד המפתח, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף חוזה זה וחובה ההקמה ובין אם אלה סעדים העומדים לעירייה מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים במועד ההפרה.

27.9 אי המצאת הערבות להבטחת ניקיון, 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.

27.10 המפתח מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבות להבטחת ניקיון ו/או במימושה על ידי העירייה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של העירייה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לה על פי חוזה זה או על פי דין.

27.11 מימוש הערבות להבטחת ניקיון על ידי העירייה, כאמור, לא יעניק למפתח כל זכויות שהן במגרש ואין בו משום ויתור או התנאה על איזו מזכויות העירייה או מהתחייבויות המפתח על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי העירייה מתוך הערבות להבטחת ניקיון יופחת מסך כל החוב של המפתח לעירייה.

27.12 חולטה הערבות להבטחת ניקיון, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות המפתח מתוך סכום הערבות להבטחת ניקיון, על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

27.13 במועד קבלת תעודת השלמה ובכפוף למילוי מלוא התחייבויות המפתח על פי החוזה במועדו, עד מועד השלמת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, תשיב העירייה את הערבות להבטחת ניקיון למפתח.

28. רישום הבניין, שטחי הציבור ותקנון הבית המשותף

28.1 המפתח מתחייב לרשום בפנקס הבתים המשותפים את הפרויקט הכולל בין היתר את שטחי הציבור לרבות המחסנים והחניות, על הצמדותיהם וחלקם ברכוש המשותף, כבית משותף, כיחידה נפרדת, הכל לא יאוחר מתום עשרים וארבעה (24) חודשים, ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי מבני הציבור ראויים לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב - 1992 ולא יאוחר מן המועדים הקבועים בחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.

28.2 המפתח יגיש לאישור המנהל, את מסמכי רישום הבית המשותף, מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר. המפתח יבצע במסמכי רישום הבית המשותף תיקונים בהתאם להערות המנהל ויגיש ללשכה, רק את מסמכי רישום הבית המשותף, לאחר אישורם בכתב על ידי המנהל.

28.3 המפתח ירשום על שם העירייה את המבנה הציבורי כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף ואת המחסנים ומקומות החניה של שטחי הציבור כהגדרתן בחוזה ההקמה (נספח "ח" לחוזה זה), כהצמדה למבנה הציבורי.

28.4 להבטחת קיום התחייבות המפתח ברישום הבניין לרבות שטחי הציבורי כבית משותף, יפקיד המפתח בידי העירייה במועד חתימת חוזה החכירה על ידו ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד בסך _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), בהתאם לנוסח המצ"ב **כנספח "ה1"**. כתב הערבות יוחזר למפתח לאחר סיום ביצוע רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. כמו כן, המפתח יפקיד בידי העירייה במועד חתימתו על חוזה זה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח "ה1" ופרוטוקול חברה, לשם ביצוע פעולות הרישום. העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח במידה והמפתח לא יקיים אחר התחייבויותיו על פי סעיף זה, והמפתח, בחתימתו על חוזה זה, מאשר ומסכים לשימוש בייפוי הכוח כאמור.

28.5 המפתח מתחייב להשלים את רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים על שם העירייה ובעלותה (לרבות רישום שטחי הציבור [על הצמדותיהם]) והכל על חשבון המפתח וללא כל תמורה או השתתפות מצד העירייה, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד מתן תעודת הגמר.

29. תחזוקה, דמי ניהול ותקנון הבית המשותף

29.1 המפתח מתחייב לכלול בחוזים עם רוכשי היחידות ובתקנון הבית המשותף הוראה לפיה העירייה תהא אחראית לתחזוקת וניהול שטחי הציבור לרבות של המבנה הציבורי, המחסנים של המבנה הציבורי בלבד, של החניות ושל כל חלק אחר נוסף וכי העירייה לא תחויב בתשלום מכל מין וסוג שהוא למפתח ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות בבניין ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהול ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי ו/או ניהול ותחזוקתו של הרכוש המשותף בבניין ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, לרבות לא תשתתף בתשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים למבנה הציבורי ולבניין.

29.2 כמו כן, המפתח מתחייב לכלול בחוזים עם רוכשי היחידות ובתקנון הבית המשותף הוראה לפיה כלל המתקנים של המבנה הציבורי, המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, ישרתו וישמשו את המבנה הציבורי ואת המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי בלבד.

29.3 כמו כן, המפתח מתחייב לכלול בחוזים עם רוכשי היחידות ובתקנון הבית המשותף הוראה, לפיה תינתן זכות מעבר ללא תשלום לכלי רכב והולכי רגל, למבנה הציבורי ו/או למחסנים ולמקומות החניה של המבנה הציבורי.

29.4 המפתח מתחייב כי, יחתום [יחד עם העירייה] על בקשה המופנית לתאגיד מי אביבים (להלן: **"מי אביבים"**) במסגרתה תתבקש מי אביבים להעביר את החיוב בגין הפרשי מדידה ובגין צריכה משותפת על שם המפתח, ולאחר שימונו לפרויקט חברת ניהול ו/או נציגות בתים משותפים ו/או כל גוף אחר, תוסף חתימתם על הבקשה למי אביבים וישלח עדכון בדבר זהות המינוי למי אביבים. הוראה זו תכלול בתקנון ובחוזים עם רוכשי היחידות.

29.5 המפתח מתחייב כי, הוראות אלו בסעיף קטן זה, יוטמעו - בנוסף לחוזים שנחתמו ו/או ייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת היחידות הבנויות/ השטחים הסחירים בפרויקט - גם בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, וכי לא תהיה למפתח/החוכר ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות הבנויות/ השטחים הסחירים ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לוועד הבית ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לכל גוף אחר בבניין שייבנה בפרויקט טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של הבניין כלפי העירייה בגין המבנה הציבורי ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולמבנה הציבורי.

29.6 קיום הוראות סעיף קטן זה על ידי המפתח יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת גמר לאכלוס הפרויקט [כל התנאים שמועד ביצועם עד אז]. המפתח מתחייב להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי המפתח מלא את התחייבותו בסעיף זה וכן יציג לעירייה – טרם רישום הבית המשותף והתקנון - תצהיר המאשר כי בתקנון הבית המשותף וכן בכל החוזים של רוכשי היחידות הבנויות/ השטחים הסחירים בבניין / מול חברת הניהול קיימת הוראה מפורשת באשר להוראות הקבועות בסעיף זה לעיל, וכן יציג העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים / חברת הניהול בפרויקט וטיוטת התקנון [טרם רישומו].

29.7 סעיף זה בחוזה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

30. חוזה החכירה

העירייה והמפתח, יחתמו על חוזה החכירה, בנוסח המצ"ב כנספח ו' לחוזה זה, בהתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:

- 30.1 המפתח השלים את ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, לרבות שטחי הציבור, במלואן ובמועדן וקיבל תעודת גמר לפרויקט, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970;
- 30.2 שולמו על ידי המפתח כל התשלומים שהיה עליו לשלם לעירייה, עד מועד זה, לרבות תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות חוזה זה;
- 30.3 המפתח הפקיד בידי העירייה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית הניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד בסך 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים), לטובת הליך רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, כמפורט בחוזה זה ובחוזה ההקמה לעיל. יובהר כי רישום החכירה יתאפשר כאמור רק לאחר רישום הבניין כבית משותף.

31. הפרות וסעדים

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.

32. ביטול החוזה

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

- 32.1.1 המפתח הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 32.1.2 המפתח הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- 32.1.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של המפתח.
- 32.1.4 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.
- 32.1.5 אם תוגש נגד המפתח בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
- 32.1.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד המפתח צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- 32.1.7 המפתח המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה.

32.2 בוטל חוזה זה, על ידי העירייה, יהיה המפתח חייב, תוך שלושים (30) יום מתאריך הודעת הביטול:

- 32.2.1 לפנות מיד את המגרש ולהחזיר אותו מיד לעירייה כשהוא חופשי מכל אדם וחפץ, שיעבוד, או זכות לצד שלישי, לרבות שעבוד שנעשה, אם נעשה, עפ"י תנאי חוזה זה.
- 32.2.2 בנוסף, להשיב מיד לידי העירייה, כל מחוברים אחרים שהוקמו, או בתהליך של הקמה על ידי המפתח במגרש ("המחברים") כשהם פנויים מכל אדם וחפץ.
- 32.2.3 מבלי לפגוע בזכות העירייה לעשות שימוש בציוד וחומרים של המפתח כאמור לעיל, לפנות בתוך ארבעה עשר (14) יום, מיום קבלת דרישה בכתב מאת העירייה, את כל החומרים, המבנים הארעיים

והציוד שהובאו על ידו ו/או עבורו למגרש, או שהוקמו על ידו או עבורו לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.

32.2.4 תוך תשעים (90) יום ממועד החזרתו של המגרש, לידי העירייה, על כל הבנוי עליו, תשיב העירייה למפתח את הסכומים ששילם לעירייה תמורת חכירת המוחכר בלבד בתוספת הפרשי הצמדה למדד בלבד, ממועדי התשלום בפועל ועד למועד ההשבה ובניכוי מלוא הנזקים שנגרמו לה בשל הביטול.

32.2.5 מובהר ומוסכם בזאת, כי השבת הסכומים הנ"ל למפתח תעשה אך ורק בתנאי שהמגרש והמחברים יושבו לידי העירייה כשהם פנויים וחופשיים מכל שעבוד ו/או משכון ו/או אדם ו/או חפץ.

32.2.6 לא קיים המפתח את המוטל עליו לפי סעיף 32.2.2 לעיל, רשאית העירייה, אך לא חייבת, לעשות בעצמה כל הפעולות האמורות על חשבונו של המפתח ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציאה בקשר לפעולותיו, לרבות על ידי חילוט כל ערבות המוחזקת על ידה.

32.2.7 למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אם לא ימלא המפתח אחרי הוראות סעיף 32.2 דלעיל במלואן ובמועדן, הרי מבלי לגרוע מכל זכויות העירייה עפ"י חוזה זה ו/או מכוח כל דין, תהיה רשאית העירייה לעשות במחברים, בחומרים, במבנים הארעיים ובציוד שהשאיר המפתח באתר כל שימוש כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והמפתח לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים, החומרים וכו'.

32.2.8 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי במקרה של הפרת חוזה זה על ידי המפתח כמפורט לעיל, 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 המגרש ולנכות מכל סכום המגיע למפתח, ככל שמגיע, כל סכום ששולם על ידה לצורך ביצוע הפעולות הנ"ל.

32.2.9 עם ביטול החוזה, לא יבוא המפתח ו/או מי מטעמו לעירייה ו/או לכל גורם אחר בשום תביעה כספית ו/או אחרת, לרבות תביעה הקשורה ו/או הנובעת מהוצאותיו ו/או הפסדיו ו/או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

32.2.10 עם ביטול החוזה, תתבטל חובת העירייה לחתום על חוזה החכירה והעירייה תהיה זכאית להחכיר את המוחכר, לכל מי שתמצא לנכון ובתנאים כפי שתמצא לנכון.

32.2.11 להבטחת מילוי התחייבויותיו של המפתח על פי חוזה זה ועל מנת לבצע את הפעולות שהעירייה זכאית לבצע ו/או שהעירייה זכאית שיבוצעו ע"י המפתח בהתאם לחוזה זה, ימסור המפתח לעירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **"נספח 2"** לחוזה זה. ייפוי כוח זה יופקד בידי העירייה במעמד החתימה על חוזה הפיתוח.

32.2.12 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.

32.2.13 העירייה אחראית לכך שלפני שמיופי הכוח ישתמשו בייפוי הכוח, תינתן למפתח על ידי מיופי הכוח, או על ידי העירייה, הודעה בכתב של לפחות עשרים ואחד (21) יום מראש, על כוונתם לעשות כן.

32.2.14 למען הסר ספק, מוסכם, כי העירייה תוכל לגבות כל פיצוי ו/או שיפוי המגיע לה מאת המפתח, גם באמצעות מימוש ערבויות.

33. הוראות כלליות

33.1 זכות כניסה למגרש

- 33.1.1 רשות השימוש במגרש הניתנת למפתח לביצוע העבודות להקמת הפרויקט על פי חוזה זה, אינה מעניקה לו כל זכות במגרש אשר לא הוענקה לו מפורשות במסגרת חוזה זה.
- 33.1.2 המפתח מצהיר כי ידוע לו שהעירייה ו/או נציגיה ו/או מי מטעמה, יהיו רשאים להיכנס למגרש, בכל עת לכל מטרה שהיא מבלי לגרוע מהאמור לעיל. המפתח מתחייב לאפשר לעירייה ו/או למי מטעמה להיכנס למגרש, בכל עת סבירה.
- 33.1.3 העירייה זכאית להעביר במגרש ובבניין, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, צינורות מים, ביוב, תיעול, גז, חשמל, תקשורת ואחרים, לקבוע עמודי חשמל, תאורה, רימזור, או טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות.
- 33.1.4 המפתח יאפשר לעירייה או לאחרים מטעמה, להוציא לפועל את העבודות כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מעת לעת, והעירייה מתחייבת לפצות את המפתח עבור כל נזק שיגרם למפתח, ככל וייגרם, בגין ביצוע העבודות הנ"ל.

33.2 מיצוי התנאים המוסכמים

- 33.2.1 חוזה זה מכיל, מגלם, מבטא וממזג את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה, בין בכתב ובין בעל פה, אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורשות בו בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.
- 33.2.2 עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל הצהרה ו/או הבטחה ו/או פרסום אשר נעשו, אם נעשו, על ידי העירייה או נציגיה או מי מטעמה והעירייה לא תהא מחויבת בגין איזה מאלה.
- 33.2.3 מובהר בזאת כי ככל שחלה סתירה במועדים או בהוראות בין חוזה זה לבין הוראות חוזה ההקמה – על נספחיהם, תגברנה ההוראות שלטובת העירייה וזאת בהתאם לבחירת המנהל, מעת לעת, בכל נושא בנפרד.

33.3 התניית ביצוע ושילוב חיובים

- 33.3.1 אלא אם נאמר 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.
- 33.3.2 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.

33.4 ויתור על סעדים

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

33.5 תשלום במקום הצד האחר

- 33.5.1 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 שנקבע לו על פי הדין (אם קיימת הוראת דין כזו), או תוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתה הראשונה של העירייה.
- 33.5.2 העירייה תהיה רשאית לשלם במקום המפתח, כל סכום שתשלמו חל על המפתח על פי חוזה זה וזאת, לאחר שהתריעה בפני המפתח בהודעה בכתב כי עליו לשלמו והמפתח לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.
- 33.5.3 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 דרישתה הראשונה לכך בכתב, כשסכום זה יישא ריבית, החל מיום תשלום הסכום על ידי העירייה ועד ליום השבתו בפועל.

33.6 ויתור או שינוי

- 33.6.1 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.

33.6.2 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.

33.7 תיקון לחוזה

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

33.8 קיצוץ

33.8.1 המפתח מותר בזה על כל זכות קיצוץ שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.

33.8.2 העירייה תהיה זכאית לקצוץ ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן המפתח מתוך כספים שיגיעו ממנה למפתח, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תישא בו בגין מעשי ו/או מחדלי המפתח, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב, בין שהינו מכח חוזה זה או מכח כל חוזה אחר ומכח כל דין.

33.9 סמכות שיפוט והדין החל

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

33.9.2 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.

34. הודעות

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

34.2 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 הישלחה מבית דואר בישראל.

35. כתובות הצדדים

35.1 העירייה - הנמען: עיריית תל אביב – יפו, רחוב אבן גבירול 69, כיכר רבין, תל אביב;

35.2 המפתח - הנמען: _____ ;

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המפתח

העירייה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של המפתח מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו על חוזה זה בפני, בשם המפתח, הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי המפתח בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בחוזה זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על החוזה ונספחיו.

עו"ד,

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "א" לחוזה הפיתוח - נסחי רישום מקרקעין



332731

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7090 חלקה: 3

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב-יפו	3,684	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
12402/1955	02/08/1955	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



332732

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7090 חלקה: 4

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	1,080	מתרוקה

הערות רשם המקרקעין

דרך

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
12402/1955	02/08/1955	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
עיריית תל אביב - יפו	2,157	23	מצוי	19205/1955	20/56	85/56
הערות:						תיק יוצר 20/56/ש"ח

הערות

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7						7720/1984
הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 2873 על חלק מחלקה זו		מיום 12.12.82			

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	קרקע	1/22

בעלויות

רישום בית משותף	עיריית תל-אביב יפו	בשלמות	19205/1955
-----------------	--------------------	--------	------------

חכירות

העברת שכירות עפ"י צו בימ"ש	אטיאס שלום	ת.ז.	054177571	בשלמות	8635/2020/5
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2102	חלק בנכס:	בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	8150/2024/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	חברה	510657638		55984/2022/1
הערות:	הימנעות מעשיית עסקה				

הערת אזהרה סעיף 126	עיריית תל אביב - יפו				25902/2024/1
הערות:	הימנעות מעשיית עסקה				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	קרקע	1/22



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

בעלויות

19205/1955	בשלמות			עירית תל-אביב יפו	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------------	-----------------

חכירות

15059/1987/1	בשלמות	054540471	ז.ת.	בסל אברהם	העברת שכירות
	בשלמות	חלק בנכס:		תאריך סיום: 31/03/2003	רמה: ראשית

תת חלקה 3

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
1/22	61	קרקע

בעלויות

19205/1955	בשלמות			עירית תל-אביב יפו	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------------	-----------------

חכירות

40931/2019/2	1 / 2	053386975	ז.ת.	רואס מלכה	שכירות
69942/2023/1	1 / 2	007793037	ז.ת.	וידס ישראל	העברת שכירות בצוואה
	בשלמות	חלק בנכס:		תאריך סיום: 31/03/2101	רמה: ראשית

משכנתאות

14032/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

62502/2019/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
14417/2020/1		007163231	ז.ת.	רואס אדמונד	הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128
23093/2024/1				עיריית תל אביב -יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 4

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
1/22	61	קרקע



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

בעלויות

21991/2014/2	1 / 3	051606192	ת.ז.	מורדוב חנה	מכר
21991/2014/2	1 / 3	054597299	ת.ז.	לוי עפרה	מכר
21991/2014/3	1 / 6	051606192	ת.ז.	מורדוב חנה	מכר
21991/2014/3	1 / 6	054597299	ת.ז.	לוי עפרה	מכר

משכנתאות

7969/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

56170/2022/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה (תאור הנכס : דירה)	
23122/2024/1				עיריית תל אביב - יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	ראשונה	1/22

בעלויות

15576/2003/2	1 / 2	05354727-9	ת.ז.	רביכשי בנימין	מכר
15576/2003/2	1 / 2	06849490-5	ת.ז.	רביכשי אסתר	מכר

משכנתאות

7970/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

10815/2020/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
23116/2024/1				עיריית תל אביב - יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 6



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	ראשונה	1/22

בעלויות

מכר	מייזל אריאלה	ת.ז.	004098232	בשלמות	33195/2004/2
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	8728/2024/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	חברה	510657638	62504/2019/1
---------------------	-----------------------	------	-----------	--------------

הערת אזהרה סעיף 126	עריית תל אביב - יפו	הערות:	הימנעות מעשיית עסקה	23065/2024/1
---------------------	---------------------	--------	---------------------	--------------

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	ראשונה	1/22

בעלויות

מכר	נוריאליאן אליהו	ת.ז.	070268743	בשלמות	19178/2003/2
-----	-----------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	7972/2024/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	חברה	510657638	64002/2019/1
הערות:	הימנעות מעשיית עסקה			

הערת אזהרה סעיף 126	עריית תל אביב - יפו	הערות:	הימנעות מעשיית עסקה	23040/2024/1
---------------------	---------------------	--------	---------------------	--------------

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	ראשונה	1/22



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

בעלויות

50084/2013/1	1 / 2	057758179	ת.ז.	שושני עובדיה	מכר
50084/2013/1	1 / 2	059675793	ת.ז.	שושני שרית	מכר

משכנתאות

7971/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

62548/2019/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
--------------	--	-----------	------	-----------------------	---------------------

תת חלקה 9

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
1/22	61	ראשונה

בעלויות

11792/2005/2	13 / 16	51698033	ת.ז.	גולן חיים	מכר
1246/2006/1	3 / 16	51698033	ת.ז.	גולן חיים	מכר ללא תמורה

משכנתאות

7973/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

63002/2019/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

23031/2024/1				עיריית תל אביב - יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 10

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
1/22	61	ראשונה

בעלויות

2197/2014/1	1 / 2	022018972	ת.ז.	קדוש שלמה	מכר
-------------	-------	-----------	------	-----------	-----



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

2197/2014/1	1 / 2	057657983	ת.ז.	משולם איריס	מכר
-------------	-------	-----------	------	-------------	-----

משכנתאות

7974/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

16789/2023/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

23029/2024/1				עיריית תל אביב - יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 11

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
1/22	61	שניה

בעלויות

31939/2005/1	1 / 2	054046149	ת.ז.	זיתי שלום	מכר ללא תמורה
43337/2017/1	1 / 4	205541246	ת.ז.	זיתי ליעם-עמרם	מכר ללא תמורה
43337/2017/2	1 / 4	055885123	ת.ז.	זיתי עופר	עודף

משכנתאות

7975/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

4601/2020/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
-------------	--	-----------	------	-----------------------	---------------------

23021/2024/1				עיריית תל אביב - יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 12

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
1/22	61	שניה



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

בעלויות

19205/1955	בשלמות			עירית תל-אביב יפו	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------------	-----------------

חכירות

25368/2015/2	1 / 2	273750	ז.ת.	כרמל (בנימיני) חנה	שכירות
24589/2024/1	1 / 4	057074098	ז.ת.	בנימיני מיה	העברת שכירות בצוואה
24589/2024/1	1 / 4	053906590	ז.ת.	בנימיני רות	העברת שכירות בצוואה
חלק במקרקעין	חלק בנכס:			תאריך סיום: 31/03/2102	רמה: ראשית

משכנתאות

9531/2024/1	חלק במקרקעין	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

4547/2020/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
-------------	--	-----------	------	-----------------------	---------------------

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	שניה	1/22

בעלויות

45743/2008/2	בשלמות	030495725	ז.ת.	זנקו שאול	מכר
--------------	--------	-----------	------	-----------	-----

משכנתאות

8082/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

62839/2019/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
--------------	--	-----------	------	-----------------------	---------------------

23033/2024/1				עיריית תל אביב - יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	שניה	1/22



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

בעלויות

46710/2004/2	1 / 2	059679993	ת.ז.	דקל יחזקאל	מכר
46710/2004/2	1 / 2	059195669	ת.ז.	דקל רויטל	מכר

משכנתאות

8084/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

10787/2020/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

23028/2024/1				עריית תל אביב -יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	שניה	1/22

בעלויות

33129/2018/1	1 / 2	321469025	ת.ז.	רשף אנטונינה	מכר
33129/2018/1	1 / 2	036495638	ת.ז.	רשף ערן	מכר

משכנתאות

15497/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

10818/2020/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

23017/2024/1				עריית תל אביב -יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	שניה	1/22



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

בעלויות

57180/2022/2	1 / 2	014646566	ז.ת.	מאירוב יעקב חיים	מכר
57180/2022/2	1 / 2	016476426	ז.ת.	מאירוב תמרה	מכר

משכנתאות

8083/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

49943/2023/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

23025/2024/1				עריית תל אביב - יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	שלישית	1/22

בעלויות

19205/1955	בשלמות			עירית תל-אביב יפו	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------------	-----------------

חכירות

20827/1985/1	1 / 2	5613646-8	ז.ת.	גמל דני	העברת שכירות
20827/1985/1	1 / 2	5907802	ז.ת.	גמל אסתר	העברת שכירות
	בשלמות			תאריך סיום: 31/03/2003	רמה:

הערות

4570/2020/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

44416/2023/1		056136468	ז.ת.	גומל דני	הערת אזהרה סעיף 126
		059078022	ז.ת.	גומל אסתר	

35614/2024/1				עריית תל אביב - יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	שלישית	1/22

בעלויות

רישום בית משותף	עיריית תל-אביב יפו	בשלמות	19205/1955
-----------------	--------------------	--------	------------

חכירות

העברת שכירות בצוואה	לנצנר זלמן	ת.ז.	4468757	27 / 100	69770/2023/1
העברת שכירות בצוואה	לנצנר אריה	ת.ז.	004468799	13 / 50	69770/2023/1
העברת שכירות בצוואה	ויצנהויז חנה	ת.ז.	004468781	1 / 5	69770/2023/1
העברת שכירות בצוואה	לוינשטיין דליה	ת.ז.	004468773	1 / 5	69770/2023/1
העברת שכירות בצוואה	ויצנהויז מירב	ת.ז.	025334566	3 / 100	69770/2023/1
העברת שכירות בירושה	ויצנהויז חנה	ת.ז.	4468781	1 / 50	11558/2024/1
העברת שכירות בירושה	ויצנהויז שחר	ת.ז.	27907427	1 / 150	11558/2024/1
העברת שכירות בירושה	ויצנהויז מירב	ת.ז.	25334566	1 / 150	11558/2024/1
העברת שכירות בירושה	ויצנהויז ברודר מיכל	ת.ז.	33736240	1 / 150	11558/2024/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2009	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	שלישית	1/22

בעלויות

רישום בית משותף	עיריית תל-אביב יפו	בשלמות	19205/1955
-----------------	--------------------	--------	------------

חכירות

העברת שכירות ותיקון תנאיה	לוי (שראמי) אריה	ת.ז.	748601	1 / 2	5040/1970
העברת שכירות ותיקון תנאיה	לוי אילונה	דרכון	C/201828	1 / 2	5040/1970
רמה:	ראשית	חלק בנכס:	בשלמות		

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61	שלישית	1/22



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

בעלויות

מכר	עינת פנינה	ת.ז.	010286482	בשלמות	38555/2008/2
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	8159/2024/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	חברה	510657638		63022/2019/1
	הערות:	הימנעות מעשיית עסקה			

הערת אזהרה סעיף 126	עריית תל אביב - יפו				23269/2024/1
	הערות:	הימנעות מעשיית עסקה			

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף			
61	שלישית	1/22			

בעלויות

רישום בית משותף	עירית תל-אביב יפו			בשלמות	19205/1955
-----------------	-------------------	--	--	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	אטיאס לין	ת.ז.	022282404	1 / 2	19641/2018/1
העברת שכירות	אטיאס משה	ת.ז.	057098261	1 / 2	19641/2018/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2102	חלק בנכס:	בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	8153/2024/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	חברה	510657638		62317/2019/1
	הערות:	הימנעות מעשיית עסקה			

הערת אזהרה סעיף 126	עריית תל אביב - יפו				23268/2024/1
	הערות:	הימנעות מעשיית עסקה			



332723

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7090 חלקה: 5

תת חלקה 22

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
1/22	61	שלישית

בעלויות

23828/2005/1	1 / 2	038451720	ז.ת.	אמיר שרית	מכר
23828/2005/1	1 / 2	032225880	ז.ת.	אמיר יוסי	מכר

משכנתאות

8080/2024/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

62318/2019/1		510657638	חברה	מגדל טופ - נדל"ן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

22069/2024/1				עיריית תל אביב - יפו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: הימנעות מעשיית עסקה	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "ב" לחוזה הפיתוח - תשריט המגרש

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

**למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"**

נספח "ג" לחוזה הפיתוח - ביטוח

נספח ג' לחוזה הפיתוח

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 כנספח ג'1 ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות").
 - 1.1 התנאות מיוחדות פרק א- ביטוח עבודות קבלניות
 - 1.2 פוליסת עבודות קבלניות תכלול תקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודשים.
 - 1.3 התנאות כלליות- ביטוח עבודות קבלניות
 - 1.3.1 הפוליסה תכלול את העירייה בשם המבוטח וכן תכלול סעיף בדבר וויתור על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
 - 1.4 נוסח הפוליסות (למעט אחריות מקצועית) יהיה בהתאם לנוסח הידוע כ"ביט" או נוסח מקביל אליו, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל. חריג רשלנות רבתי ככל שקיים, יבוטל.
2. על החוכר להמציא לידי העירייה, טרם כניסת החוכר לאתר הפרויקט, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטח החוכר. לדרישת העירייה, על החוכר למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות. כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי החוכר, על החוכר להפקיד בידי העירייה, אישורי עריכת הביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).
 3. בנוסף, על החוכר לערוך את הביטוחים הבאים:
 - 3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב;
 - 3.2 **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או כלי צמ"ה החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות בסך של 500,000 ₪ בגין נזק אחד.

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

החוכר לערוך ולקיים בין באמצעותו ובין באמצעות מי מטעמו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל את הביטוח המפורט באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח **ו' לחוזה החכירה** ("אישור ביטוחי קבע של המוכר" ו-"ביטוחי הקבע של המוכר", בהתאמה).

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

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

**למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"**

נספח "ג1" לחוזה הפיתוח – נוסח אישור עריכת ביטוחי המפתח

אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות / 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*
שם:	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או עירית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	שם: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	"מתחם וינגייט - לה גוארדיה"
ת.ז.ח.פ. 500250006	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	
מען אבן גבירול 69 תל אביב יפו	מען	מען	מען	
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלוכה ו/או חלק מקבוצה.				

כיסויים

כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****	מטבע	תפוצת	השת	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקט יבל)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה ***	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות
				למקרה	לתקופה					
308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)	ה									כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	ה			3,000,000						רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים
313 - כיסוי בגין נזקי טבע -	ה			1,100,000						רכוש בהעברה
314 - כיסוי בגין פריצה ושוד	ה			1,000,000						פינוי הריסות
316 - כיסוי רעידת אדמה	ה			1,100,000						הוצאות תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים
318 - מבוטח נוסף-מבקש האישור	ה									ציד קל, מתקנים, מבני עזר ותכולתם, תבניות ופיגומים
328 - ראשוניות	ה			1,000,000						נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
334 - תקופת תחזוקה (24 חודשים)	ה									הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים
במסגרת פוליסת עבודות קבלניות	ה									הוצאות הכנת תביעה
338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש	ה			1,100,000						נזק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)
345 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות	ה			500,000						הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות
324 (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור)	ה			1,000,000						רעידת אדמה ונזקי טבע
331 - שעבוד	ה			1,100,000						
	ה			כלול						

		כלול						פריצה/גניבה
	נה							צד ג'
302 - אחריות צולבת	נה	15,000,00						
307 - הרחבת צד ג' - חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה	נה	2,000,000						רעד והחלשת משען
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	נה	2,000,000						נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
312 - כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמייה	נה							חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח
318 -מבוטח נוסף- מבקש האישור	נה	2,000,000						חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה
315 - כיסוי לתביעות מל"ל	נה							החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל
322 - מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה	נה							הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו- ג')
328 - ראשוניות	נה							
340 - הרחבת רעידות והחלשת משען	נה		מלוא סכום הביטוח					
341 - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים	נה		מלוא סכום הביטוח					
343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות	נה							
344 - הרחבת כיסוי לעבודות בגובה	נה							
349 - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'	נה	600,000						
309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)	נה	20,000,00						אחריות מעבידים
318 -מבוטח נוסף- מבקש האישור	נה							
328 ראשוניות)	נה							
344 - הרחבת הכיסוי לעבודות בגובה	נה							
302 - אחריות צולבת	נה							
304 - הרחב שיפוי	נה							
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	נה	2,000,000						אחריות מקצועית
321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח	נה							
327-עיכוב ושיהוי	נה							
328 - ראשוניות	נה							
325 - מרמה ואי יושר עובדים	נה							
332 - תקופת גילוי (6 חודשים)	נה							
302 - אחריות צולבת	נה							
304 - הרחב שיפוי	נה							
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	נה	4,000,000						חבות מוצר
321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח	נה							

327-ע"כוב ושיהוי									
328- ראשוניות									
325- מרמה ואי יושר עובדים									
332- תקופת גילוי (6 חודשים)									
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 :									

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "ד" לחוזה הפיתוח - נוסח ערבות להבטחת ניקיון המגרש

נוסח ערבות להבטחת ניקיון המגרש

לכבוד
עיריית תל-אביב יפו
ככר יצחק רבין
תל-אביב
ג. נ. ,

בנק _____
סניף _____
רח' _____
מס' _____ מיקוד _____

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ ("המפתח") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) ("סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן.
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:
3. 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 15 לחודש _____ (או בסמוך לכך) שנת 2024 ("מדד הבסיס") נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שער שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 8% בחישוב חודשי.
- המונח "מדד" בערבות זו, 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.
4. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
5. 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 שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן המפתח את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
6. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.
7. תוקף הערבות עד תאריך _____ ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.
8. ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של שנים עשר חודשים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך _____ ועד בכלל.

בכבוד רב,

בנק

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

**למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"**

נספח "ה1" לחוזה הפיתוח – נוסח כתב ערבות להבטחת רישום

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

**למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"**

נספח "ה2" לחוזה הפיתוח – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

נספח "2ה" לחוזה הפיתוח

נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

וביום _____ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה פיתוח ("החוזה"), בקשר עם המגרש כהגדרתו בחוזה (להלן - "המגרש").

הואיל

ובהתאם לסעיף 20 לחוזה הפיתוח (שייפוי כוח זה מהווה נספח ה-1 לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על המגרש;

והואיל

אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם עוזר-בהרב ו/או אורנה אחרק - פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או שני לוי גצוביץ ו/או שי מרום, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:

לפיכך:

1. להסכים או לגרום לפיצול המגרש, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - "חוק התכנון והבניה").
2. לרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או ליחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המגרש ו/או על כל חלקה שתיוצר כתוצאה מהליכי איחוד ו/או חלוקה ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
5. לרשום את המבנה הציבורי ו/או את המחסנים של המבנה הציבורי, כתת חלקה נפרדת/כתתי חלקות נפרדות בבית המשותף אשר יירשם על המגרש, לרבות ההצמדות, כגון מקומות החניה של המבנה הציבורי וחלק יחסי ברכוש המשותף.
6. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), המינהל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
7. 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.
8. 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.
9. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.
10. 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.
11. 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 _____

חתימת המפתח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944 א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "ה3" לחוזה הפיתוח – נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה

נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה

(**"החברה"**)
פרוטוקול של החלטת דירקטוריון החברה

של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

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

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב יפו, עורך דין עוזי סלמן ו/או רתם בהרב ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או שני לוי – גצוביץ' ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי ו/או שי מרום ("**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 52006683, 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' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "ו" לחוזה הפיתוח – חוזה החכירה

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב-יפו

מרחוב אבן גבירול 69, תל אביב;

(״המחכיר״)

מצד אחד;

ל ב י ן

מרחוב _____;

(״החוכר״)

מצד שני;

והעירייה פרסמה מכרז להחכרת המגרש כהגדרתו להלן;

והחוכר הגיש הצעה לחכירת המגרש והצעתו הוכרזה כזוכה 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 _____;

ובהתאם לחוזה הפיתוח שנחתם בין הצדדים לחוזה זה ביום _____ (״חוזה הפיתוח״) נמסר המגרש, כהגדרתו להלן, לחוכר כ״בר-רשות״ בלבד על מנת שיבצע את העבודות להקמת הפרויקט כהגדרתן בחוזה הפיתוח;

והעירייה התחייבה, כי לאחר השלמת ביצוע כל התחייבויותיו של החוכר, על פי חוזה הפיתוח, תחכיר לחוכר את המוחכר, כהגדרתו להלן, לתקופת החכירה, כהגדרתה להלן;

והחוכר מילא את כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה הפיתוח, לרבות תשלום מלוא התמורה, השלמת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט;

וברצון החוכר לחכור את המוחכר בתנאים המפורטים בחוזה זה:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.

- 1.3 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4 מונח שהוגדר במסמכי המכרז על נספחיו ולא הוגדר בחוזה זה, המשמעות שניתנה לו במסמכי המכרז תחול לגביו גם בחוזה זה.

1.5 הגדרות

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

- 1.5.1 "דין" - כל החוקים, התקנות, הצווים, הכללים, המנהגים, הפקודות, התקנים, הצווים המנהליים בישראל, תוכניות או תכניות דרך כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, כפי שיתוקנו ו/או ישתנו מעת לעת;
- 1.5.2 "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו;
- 1.5.3 "החוזה" או "חוזה זה" - חוזה זה, על כל נספחיו;
- 1.5.4 "החלקה" - חלקות 3, 4 וחלק מחלקה 5 בגוש 7090 כמפורט בנסחי רישום המקרקעין נספח "א" לחוזה הפיתוח;
- 1.5.5 "המוחכר" - כל שטחי המפתח (כלומר שטחי הבניין, למעט שטחי הציבור, על הצמדותיהם וחלקיהם ברכוש המשותף) כפי שיירשמו במסגרת צו רישום הבית המשותף, לרבות כל הצמידויות והחלקים ברכוש המשותף שייחסו לשטחי המפתח.
- 1.5.6 "המועד הקובע" - [] לחודש [] שנת 2024;
- 1.5.7 "המחכיר" - עיריית תל אביב יפו ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;
- 1.5.8 "המכרז" - מכרז פומבי מס' 26/2024 של עיריית תל אביב – יפו;
- 1.5.9 "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;
- 1.5.10 "זיקת הנאה" - כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969;
- 1.5.11 "מדד" - 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;
- 1.5.12 "מדד הבסיס" - מדד חודש [] שנת 2024 אשר פורסם ביום 15 לחודש [] (או בסמוך לכך) שנת 2024;
- 1.5.13 "מדד חדש" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;
- 1.5.14 "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב - יפו ו/או מי מטעמו;
- 1.5.15 "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 8% (שמונה אחוזים), בחישוב חודשי;
- 1.5.16 "ריבית הפיגורים" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 10% בחישוב חודשי;
- 1.5.17 "תכנית בניין העיר" -

כל תוכנית בניין עיר החלה על המוחכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות תוכנית מפורטת מס' 5070791996 תא/מק/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם

וינגייט – לה גוארדיה" שאושרה למתן תוקף ביום
02/05/2019 (י.פ. 8218);

- 1.5.18 "תכנית בניין עיר חדשה" – כל תכנית בנין עיר אשר יינתן לה תוקף כדין
לאחר מועד חתימת חוזה זה ;
1.5.19 "תקופת החכירה" – תקופה של שישים (60) שנים ממועד חתימת חוזה
הפיתוח על ידי המחכיר ;
1.5.20 "תקופת החכירה הנוספת" – תקופה של ארבעים ותשע (49) שנים מתום תקופת
החכירה

1.6 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו והינם כמפורט להלן:

נספחים לחוזה החכירה:

- נספח "א" לחוזה החכירה -תשריט המוכר ;
נספח "ב" לחוזה החכירה -נוסח ערבות בנקאית ;
נספח "ג" לחוזה החכירה -נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר ;
נספח "ד" לחוזה החכירה – נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו יחתם חוזה
החכירה הינו תאגיד) ;
נספח "ה" לחוזה החכירה – נוסח פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה ;
נספח "ו" לחוזה החכירה –נוסח אישור ביטוחי הקבע של המוכר ;

נוסח פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

2. הצהרות המחכיר

- 2.1 המחכיר מצהיר, כי הוא הבעלים של המוכר.
2.2 המחכיר מצהיר בזאת, כי זכויותיו במוכר חופשיות ונקיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג'
אחרת כלשהי, למעט כאלו שנרשמו לטובת החוכר ו/או בגין זכויות החוכר ו/או מי מטעמו, בלשכת
רישום המקרקעין.
2.3 כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות
במוסדותיו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

3. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- 3.1 כי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום
המקרקעין בתל אביב, את תכנית בניין העיר, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוכר, את
זכויות המחכיר במוכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא חוכר את המוכר במצבו הנוכחי ("AS IS")
וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה או תביעה כנגד המחכיר באשר למוכר והוא מוותר בזה על כל ברירה
שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו.
3.2 כי יש לו את היכולת הפיננסית לעמוד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן.
3.3 כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה
בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
3.4 כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר.
3.5 כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי
הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.

- 3.6 כי הוא יבטח את המוכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו, מעת לעת, באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוכר.
- 3.7 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לנצל זכויות בנייה הכלולות במטרת החכירה ו/או להשתמש במוכר ליעודים/לשימושים, הכלולים במטרת החכירה, יהיה עליו להמציא למחכיר, את הסכמת כל בעלי זכויות החכירה בחלקה, לניצול הזכויות ו/או לשימוש המבוקש.
- 3.8 כי ידוע לו שככל ויבקש, במהלך תקופת החכירה, לשנות את מטרת החכירה, תינתן הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, בכפוף לשינוי מטרת החכירה ביחס לכל המגרש ולתשלום דמי חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה בקשר עם המגרש בשלמותה, בהתאם למפורט בסעיף 8 להלן.
- 3.9 כי ידוע לו שבתום תקופת החכירה, המוכר יחזור לרשות המחכיר מבלי שהמוכר יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמחכיר בגין השקעותיו של החוכר במוכר, לרבות כל הבנוי והנטוע במוכר.
- 3.10 כי הנו מתחייב לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תכנית בניין העיר ו/או בתכנית בניין עיר חדשה וזאת, ללא כל תמורה לחוכר.
- 3.11 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תכנית בניין העיר ו/או בתכנית בניין עיר חדשה וזאת, ללא כל תמורה לחוכר.
- 3.12 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 3.10 ו- 3.11 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ד' לחוזה זה. ייפוי הכוח הבלתי חוזר יופקד בנאמנות בידי היועץ המשפטי לעירייה או בידי אגף נכסי העירייה. מובהר בזאת כי השימוש בייפוי הכוח לעניין זה ייעשה באם לא תרשם זיקת הנאה על שם העירייה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לבצוע הרישום.
- 3.13 החוכר מצהיר ומתחייב כי בכל מקרה בו יגיעו יחיד החוכר (ככל שהחוכר כולל יותר מאישיות משפטית אחת, כאמור בסעיף 7.8 לפרק ב' למכרז) להסכמה ביניהם בדבר ייחוד זכויות בשטחים בנויים מסוימים במוכר (לעומת שטחים בנויים בלתי מסוימים במוכר) ("הסכמה בדבר ייחוד שטחים"), ימסור החוכר לעירייה תוך עשרה (10) יום ממועד ההסכמה בדבר ייחוד שטחים, הודעה בכתב לעירייה על ההסכמה בדבר ייחוד השטחים, אליה יצורפו כל המסמכים בקשר עם ההסכמה בדבר ייחוד השטחים, לרבות, הסכם ותשריט ייחוד השטחים, מאושר על ידי מודד מוסמך;
- 3.14 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4. חזקה במוכר

במועד חתימת חוזה זה, החוכר הינו בעל החזקה במוכר.

5. תקופת החכירה

- 4.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר לתקופת החכירה.
- 4.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, ניתנת לחוכר זכות ברירה (אופציה), לחכור את המוכר לתקופת החכירה הנוספת, בתנאים ובתמורה שיהיו נהוגים אצל המחכיר באותה עת.
- 4.3 ביקש החוכר לממש את זכות הברירה (אופציה), יודיע על כך בכתב למחכיר, לא יאוחר מששה (6) חודשים, לפני מועד תום תקופת החכירה וימלא אחר כל התנאים שיהיו נהוגים בעירייה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים מראש בגין תקופת החכירה הנוספת.
- 4.4 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 22 לחוזה זה על סיום תקופת החכירה.

6. מטרת החכירה

- 6.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר למטרות המותרות בהתאם לתב"ע (להלן-"מטרת החכירה").

6.2 החוכר, בין בעצמו ובין על ידי אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר, אשר יכול ותותנה בתנאים.

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

7. דמי החכירה

- 7.1 בכפוף להוראות חוזה זה, בתמורה להחכרת המוכר למשך תקופת החכירה, שילם החוכר למחכיר, את מלוא התמורה לכל תקופת החכירה בסך של _____ ₪ (ובמילים _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, כפי שהוצעה על ידי החוכר בהצעתו למכרז (נספח מס' 5 למכרז).
- 7.2 למען הסר ספק, אין באמור בכדי לגרוע מהאמור בסעיף 4.2 לעיל לענין דמי החכירה המהוונים בתקופת החכירה הנוספת.

8. שינוי מטרת החכירה

8.1 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 המוכר) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.

"שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת לזכויות הבנייה ו/או למספר הקומות ו/או לגובה הבניין/בניינים הכלולים במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה.

8.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").

8.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, את מלוא שווי ההשבחה, לגבי המוכר בשלמותו, באופן המפורט בסעיף 8.6 להלן ("שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה").

8.4 להבטחת תשלום שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד החוכר, תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת המחכיר על הסכמתו לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת המחכיר להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות בנקאית על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לשווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף כנספח "ב" לחוזה זה ("הערבות הבנקאית"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

8.5 הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר על ידי המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, על ידי החוכר, של שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה.

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

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

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

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

8.6.2 מנגנון לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה

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

- 8.6.2.2 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.
- 8.6.2.3 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 המהווים.
- 8.6.2.4 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).
- 8.6.2.5 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.
- 8.6.2.6 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.
- 8.6.2.7 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.
- 8.6.2.7 היה והערכת השמאי השלישי תפחות 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.
- 8.6.2.8 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלוש 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 8.6.2.2 לעיל.
- 8.6.2.9 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 ידו, 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.
- 8.6.2.10 המחכיר יישא במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוזז מדמי החכירה המהווים.
- 8.7 החוכר ישלם למחכיר את שווי ההשבחה בגין מטרת החכירה החדשה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת עליית שווי המוחכר בגין שינוי מטרת החכירה כאמור לעיל.
- 8.8 לא שילם החוכר את שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 8.9 החל ממועד תשלום שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.
- 8.10 בכפוף לתשלום שווי ההשבחה 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.
- 8.11 למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי כלשהו בתכנית בניין העיר, או להקלה, או לכל שינוי תכנוני אחר.
- 8.12 תיקון רישום בית משותף**
- 8.12.1 בנוסף לאמור לעיל, במקרה של שינוי מטרת החכירה, המצריך תיקון רישום הבית המשותף, מתחייב החוכר לתקן את רישום הבניין/הבניינים הקיימים על החלקה, או בניין/בניינים שייבנו על החלקה, לאחר מועד חתימת חוזה זה, תוך עשרים וארבעה (24) חודשים, ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי המוחכר, על פי מטרת החכירה החדשה, ראוי לשימוש ולאכלוס

בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב – 1992.

8.12.2 מסמכי תיקון רישום הבית המשותף יובאו לאישור המחכיר מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.

8.12.3 המחכיר רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמו ועל חשבון החוכר והחוכר מתחייב לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא המחכיר לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.

8.13 התחייבויות החוכר על פי סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. שינוי תכנית בניין עיר חדשה

9.1 החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לשינוי תכנית בניין העיר, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוכר) מראש ובכתב ("שינוי תכנית בניין העיר").

9.2 המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי תכנית בניין העיר.

9.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתיתן, לשינוי תכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.

9.4 ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 8 לעיל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 8 לעיל.

9.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. רישום

10.1 רישום החכירה

10.1.1 רק לאחר ובכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, לרבות השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר ולאחר השלמת רישום הבניין בבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, מתחייב החוכר לרשום את זכויות החכירה במוחכר על שמו, בהתאם לתנאי חוזה זה. כל הפעולות הדרושות לצורך רישום זכות החכירה במוחכר על שם החוכר, יבוצעו על ידי החוכר ועל חשבון.

10.1.2 לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, כאמור בסעיף 10 לעיל, מתחייב החוכר להכין את כל המסמכים והתשריטים (ככל שידרשו) לרישום זכויות החכירה במוחכר וכן אחראי החוכר על חשבון ועל ביצוע כל פעולות ההעברה והרישום, לרבות פתיחת התיק בלשכת לשם רישום הזכויות החכירה, הכל במועדים הקבועים החוזה, לרבות לצורך הליכי איחוד, חלוקה, הפרדה ואף אם יבוצעו כתנאי להשלמת הליך רישום הבית המשותף ויישא בכל התשלומים וההוצאות בהליכי הרישום כאמור, לרבות אגרה.

10.1.3 החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוחכר כאמור.

10.1.4 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) יום ממועד דרישתו, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבון של החוכר. החוכר מתחייב לשלם למחכיר תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתו את כל הוצאותיו 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.

10.1.5 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח "ד" לחוזה זה. המחכיר רשאי

לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) יום לביצוע הרישום בעצמו.

- 10.1.6 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 לאחר בוצעו כל השינויים וההערות וההארות שביקש המחכיר ובתוך שלושים (30) יום מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.
- 10.2 המחכיר רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמו ועל חשבון החוכר והחוכר מתחייב לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא המחכיר לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.
- 10.3 החוכר יישא בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהכנת כל המסמכים הדרושים לרישום החכירה ו/או לרישום הבית המשותף, כאמור לעיל וכן, בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם רישום החכירה ו/או רישום הבית המשותף, לרבות אגרות, היטלים ומיסים.
- 10.4 בד בבד עם רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, תרשם הערת אזהרה על זכויותיו לטובת העירייה, אשר תבטיח שלא תבוצע על ידו איזו פעולה להעברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין שלא בהתאם לקבוע בהסכם זה.
- 10.5 סעיף זה על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.

11. בנייה ושימוש במוחכר ואחריות החוכר

- 11.1 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.
- 11.2 כל בנייה שתבוצע על ידי החוכר במוחכר 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.
- 11.3 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.
- 11.4 החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, גינון בכל שטח המוחכר.
- 11.5 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המוחכר ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- 11.6 החוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המחכיר וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוחכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- 11.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יחויב בו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו לרבות עקב בניה במוחכר, וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר אשר ישלמן תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. 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.

- 11.8 החוכר מתחייב בזה לשמור על המוכר מפני הסגת גבול במשך כל תקופת החכירה. במקרה של הסגת גבול, מתחייב החוכר לנקוט באופן מיידי את כל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הסגת הגבול ואת מסיגי הגבול. כן מתחייב החוכר להודיע למחכיר לאלתר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור.
- 11.9 אם לא ינקוט החוכר את כל האמצעים הדרושים למניעת הסגת גבול, יהא רשאי המחכיר לעשות כן במקומו וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בכל סכום שיישא בו המחכיר, בקשר עם מניעת הסגת הגבול וזאת, תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. 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.
- 11.10 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. שינויים במוכר

- 12.1 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 8 ו-9 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:
- 12.2 כל שינוי ו/או תוספת במוכר המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות הריסה ו/או בניה נוספת במוכר ו/או שינוי במחברים ו/או בתוספות שהוקמו עליהם ו/או במבנים הנוספים שהוקמו על המוכר ו/או הוספה עליהם.
- 12.3 כל שינוי בהסדר הקרקע החל על המוכר כגון: איחוד חלקות, חלוקת המוכר 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.
- 12.4 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.
- 12.5 החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר.
- 12.6 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.
- 12.7 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 12.5 לעיל, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.
- 12.8 במקרה שהחוכר ו/או מי מטעמו, יבצע שינוי במוכר, ללא אישור המחכיר, או ללא אישור מוסדות התכנון המוסמכים, מתחייב החוכר, לפי דרישת המחכיר, לבטל ולהרוס, תוך ארבעה עשר (14) יום מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם יידרש היתר כזה.
- 12.9 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 12.5 לעיל, וביצע את השינויים הנ"ל במוכר בהתאם לסעיף 12.7 לעיל, יהוו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.
- 12.10 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. ביטוח

- 13.1 מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:
- 13.1.1 ביטוח מבנה למחברים שעל המגרש, בערכי כינון, כנגד אבדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אש מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכונים 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.
- 13.1.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.
- 13.1.3 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 מיחיד המבוטח.
- 13.2 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.
- 13.3 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.
- 13.4 פוליסות הביטוח יכללו סעיף קימום הקובע שבמקרה והמוחכר 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.
- 13.5 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזי הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:
- 13.5.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של 15 יום, להתקשר בחוזי ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 13.5.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) יום 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.
- 13.5.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 13.6 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- 13.7 למען הסר ספק, המחכיר לא יישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוחכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.
- 13.8 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.
- 13.9 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. דמי טיפול

- 14.1 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.
- 14.2 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.

15. מיסים ותשלומי חובה

- 15.1 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.

- 15.2 החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על בעלים ו/או מחזיקים בקשר עם המוכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.
- 15.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא החוכר בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, בקשר עם המוכר. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יערך כדלקמן:
- 15.3.1 חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, יחול בגין מלוא שטח המוכר ובגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבניה, לרבות המפלסים התת קרקעיים לחניונים.
- 15.3.2 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי המחכיר או על ידי אחרים.
- 15.3.3 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יינתן זיכוי בגין מבנים, מכל סוג ומין, שהיו במוכר קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי החוכר.
- 15.3.4 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבניה ושטח המוכר, יחול על החוכר, במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת-קרקעיים לחניונים.
- 15.3.5 למען הסר ספק, 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 המוכר.
- 15.4 תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימת חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.
- 15.5 תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "טופס עיסקת אקראי" בגין התשלום יומצא לחוכר, במועד הנהוג אצל המחכיר.
- 15.6 למען הסר ספק, כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר ו/או המוכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר, מיד עם דרישת המחכיר בכתב לכך.
- 15.7 סעיף זה הינו סעיף יסודי והפרתו, או הפרת אחד מסעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. העברת זכויות חכירה במוכר

- 16.1 לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל על ידי החוכר לעירייה על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה החוכר זכאי להעביר את זכות החכירה שלו במוכר, בכפוף לאמור בסעיפים 16.4 ו-17.3 להלן, כולה או מקצתה, להחכיר את המוכר בחכירת משנה, להשכירו, להרשות את השימוש בו ולמשכנו בכפוף להתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:

- 16.1.1 החוכר עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד.
- 16.1.2 החוכר שלח הודעה בכתב למחכיר, על כוונתו להעביר את זכויותיו במוחכר, כולן או מקצתן, לצד שלישי ("הנעבר").
- 16.1.3 המחכיר יהיה רשאי לדרוש ולקבל מן החוכר ו/או מן הנעבר פרטים ו/או מסמכים בנוגע להעברת הזכויות המיועדת ו/או בנוגע לנעבר.
- 16.1.4 החוכר והנעבר יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה לרבות, שם הנעבר, מענו, פרטי הזכויות המועברות, השטח המועבר והתחייבות הנעבר למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה זה.
- 16.1.5 החוכר מתחייב לכלול בחוזה להעברת זכויות במוחכר שיערוך עם הנעבר, סעיף מפורש הקובע כי בכל הנוגע לזכויות שהועברו אליו, לוקח על עצמו הנעבר את כל התחייבויות החוכר כלפי המחכיר על פי חוזה זה.
- 16.1.6 ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד/ גוף פיננסי מממן, על זכויות החוכר, יאשר המוסד/ הגוף הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב.
- 16.2 מובהר בזאת, כי העברת זכויות במוחכר שלא לפי התנאים המפורטים לעיל, לא תפטור ולא תשחרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המחכיר.
- 16.3 מובהר בזאת, כי במקרה בו הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירת משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד על ידי מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.
- 16.4 על אף האמור לעיל, בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה על פי מסמכי המכרז וחוזה הפיתוח וקיום כל התחייבויות המפתח כלפי העירייה, מכירת יחידות בנויות/ שטחים סחירים בבניין בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה ולא טעונה תשלום דמי הסכמה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:
- 16.4.1 רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת רוכשי יחידות בנויות / השטחים הסחירים ו/או לטובת מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות יתאפשר רק ביחס לזכויות החכירה של החוכר (ולא ביחס לזכויות הבעלות של העירייה) ורק לאחר רישום הבית המשותף ולאחר שהחוכר יירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכויות החכירה במוחכר.
- 16.4.2 רישום זכויותיהם של רוכשי יחידות בנויות/ השטחים הסחירים ושל מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר רישום הבניין בבית המשותף, כל אחד ביחס לתת החלקה (אחת או יותר) שזכויות החכירה בה נמכרו לו.
- 16.5 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 המחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.
- מסמכי ההעברה יכללו את ההוראות הבאות, בין היתר, כדלקמן:**
- 16.6 סעיף מפורש המבהיר שעל העירייה לא מוטלת חבות או אחריות כלשהי כלפי המוסד/ הגוף הפיננסי המממן ו/או הנעבר ו/או חוכרי משנה בפרויקט (בסעיף זה: "הצד השלישי") בקשר עם המוחכר, או עם ההתקשרות שבין הצד השלישי לבין החוכר, או עם הסכמת העירייה להתקשרות שבין הצד השלישי לבין החוכר, או עם ההתקשרות שבין החוכר לבין העירייה או בכל הקשר אחר.
- 16.7 הצהרה של הצד השלישי, לפיה ידוע לו שבמקרה של הפרה יסודית של התחייבויות החוכר כלפי העירייה, תהיה העירייה רשאית לבטל חוזה זה ובכלל זה את החכרת המוחכר על ידי החוכר ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת החוכר ו/או לטובת הצד השלישי, והכל מבלי שתהיה לה אחריות ו/או חבות כל שהיא כלפי הצד השלישי.

16.8 ככל שלמרות האמור לעיל, תשלם העירייה בפועל סכום כסף לצד השלישי על פי פסק דין, או על פי פשרה שאושרה בבית משפט, ישפה החוכר את העירייה על כל סכום ששולם על ידה כאמור. העירייה תודיע החוכר על כל תביעה שתוגש כנגדה על ידי הצד השלישי ותאפשר לחוכר להתגונן בפניה באופן סביר, בין באמצעות צירופו כנתבע ובין באמצעות צירופו כצד ג' ובין בכל דרך סבירה אחרת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

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

17. שיעבוד זכויות החוכר במוחכר

17.1 המחכיר ייתן את הסכמתו לשיעבוד זכויות החכירה של החוכר במוחכר, בתנאים הנהוגים אצל המחכיר ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשיעבוד כאמור, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המהוונים ואת מלוא שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, ככל שנדרש.

17.2 המחכיר ייתן הסכמתו לשיעבוד זכויות החוכר במוחכר, רק בתנאי שהחוכר מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, טרם מועד הבקשה למתן הסכמה לשיעבוד ואילו את רישום השיעבוד יבצע החוכר באחריותו ובמימונו עם השלמת רישום החכירה בתום רישום הבית המשותף.

17.3 בנוסף תותנה הסכמת המחכיר לשיעבוד זכויות החוכר במוחכר, בכך, שבהסכם השיעבוד יכלול סעיף לפיו במקרה של מימוש השיעבוד, יתחייב בעל השיעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זהה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוחכר לצד ג'.

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

18. שמירת דינים

החוכר מתחייב להפעיל את המוחכר בהתאם לחוקי מדינת ישראל ולחוקי העזר העירוניים של העיר תל אביב-יפו, כפי שאלה יעודכנו מעת לעת.

19. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

19.1 החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו במוחכר 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.

19.2 החוכר לא יבצע חפירות במוחכר מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

20. העברת זכויות על ידי המחכיר

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.

21. זכות כניסה למוחכר

21.1 בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או לכל גוף ו/או אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב, לגז, לתקשורת, עמודי חשמל או טלפון ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרת אחרות כיו"ב.

21.2 החוכר יאפשר למחכיר, ולכל גוף ו/או אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל.

22. תום תקופת החכירה

22.1 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.

22.2 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.

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

23. קיזוז

23.1 העירייה רשאית לקזוז כנגד כל סכום המגיע ממנה על פי חוזה זה, כל חוב המגיע לה, על פי חוזה זה או על פי כל חוזה אחר שבניה לבין החוכר וכן כל חוב אחר או חוב קצוב אחר המגיע מן החוכר לעירייה.

23.2 הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של העירייה לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת לרבות באמצעות חילוט הערבות שהחוכר המציא לחוזה זה או לכל חוזה אחר שבינו לבין העירייה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הקיזוז הקיימת לעירייה על פי כל דין.

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

23.4 העירייה תהא זכאית לקזוז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן החוכר מתוך כספים שיגיעו ממנו מטעמה לחוכר, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי החוכר, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

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

24. עיכוב

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 עיכובן במוחכר, 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.

25. הפרות וסעדים

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

25.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב של ארבעה עשר (14) ימים מראש, בקרות אחד או יותר, מן המקרין המפורטים להלן:

25.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.

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

25.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.

25.2.4 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 מאנן 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.
- 25.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעי' 25.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) ימים ממועד הגשתה.
- 25.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד הינתנו.
- 25.2.7 החוכר המחח ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה.
- 25.2.8 החוכר נטש את המוכר.
- 25.3 תוך מאה ועשרים (120) ימים ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:
- 25.3.1 לפנות מיד את המוכר.
- 25.3.2 להחזיר את המוכר מיד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המחכיר במהלך תקופת החכירה ולנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד.
- 25.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המוכר מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החובר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר על ידי המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 25.3.4 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 יפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, נספח א' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכח ולפעול בשם החוכר, לצורך ביצוע הפעולות לעיל, אם החוכר לא פעל בהתאם להתחייבותו לעיל.
- 25.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של חמישה אחוזים (5%) מערך המוכר, נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד אחר על פי החוזה ו/או הדין.
- 25.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים לעיל, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.
- 25.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעי' 25.3.4, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבוננו 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.
- 25.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוכר לכל אדם או תאגיד.
- 25.3.9 תוך תשעים (90) ימים מיום שיוחזר המוכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר (להלן – "סכומי החזור"). סכומי החזור יישאו הפרשי הצמדה למדד הבסיס כהגדרת מונח זה בחוזה.
- 25.3.10 סעיף זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

26. דמי שימוש

- 26.1 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.
- 26.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 12 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- 26.2.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המוחכר ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מייד לאחר שייודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.
- 26.2.2 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.
- 26.2.3 החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור לעיל או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 26.2.2 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.
- 26.3 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.

27. סמכות שיפוט והדין החל

- 27.1 הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.
- 27.2 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.

28. כללי

- 28.1 הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.
- 28.2 חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוחכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי חוכר בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר בחלקה, לא ייחשבו כתשלום דמי חוכר.
- 28.3 אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוחכר. מובהר בזאת, כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוחכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדין ו/או חיוב על פי כל דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.
- 28.4 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 חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 28.5 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

28.6 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב החוכר לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החוכר לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך שלושים (30) יום 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.

28.7 מבלי לגרוע מההוראות חוזה זה יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלמו חל על החוכר על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרה בחוכר בהודעה בכתב לשלמו והחוכר לא שילמו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילם המחכיר סכום כלשהו כאמור, יהיה המחכיר זכאי לדרוש השבתו מהחוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

28.8 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

29. הודעות

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

29.2 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.

30. כתובות הצדדים

30.1 המחכיר - רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל אביב יפו, באמצעות המנהל;

30.2 החוכר - _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

החוכר

המחכיר

אישור

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

עו"ד

אני הח"מ, _____, מאשר ומתחייב לפעול בהתאם להוראות המופנות לנאמן בחוזה דלעיל.

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "א" לחוזה החכירה – תשריט המוכר

נספח מס' "א" לחוזה החכירה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "ב" לחוזה החכירה – נוסח ערבות בנקאית

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

עיריית תל אביב יפו

כיכר יצחק רבין

תל אביב

בנק _____

סניף _____

כתובת _____

הנדון: ערבות מס'

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

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

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

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

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

כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.

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

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

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "ג" לחוזה החכירה – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

נספח "ג" לחוזה החכירה

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

- הואיל:** וביום _____ נחתם בינינו לבין עיריית תל אביב יפו חוזה ("החוזה"), בקשר עם המוכר כהגדרתו בחוזה (להלן - "המוכר").
- והואיל:** ובהתאם לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 4 לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על המוכר;
- לפיכך:** אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם בהרב ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או שני לוי – גצוביץ' ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:
- להסכים או לגרום לפיצול המוכר, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה").
 - לרשום הערת אזהרה על המוכר לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
 - לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או ליחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המוכר ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
 - לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
 - להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), המינהל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ בחודש _____ שנת _____

הרוכש

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996 תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "ד" לחוזה החכירה – נוסח פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' _____ ("החברה")

פרטיכל

של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

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

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב יפו ולעורך דין _____ ("עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר למוחכר, לרבות רישום המוחכר על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמנה לטובת החברה ("ייפוי הכוח").
2. 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' 26/2024

**למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996 תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"**

נספח "ה" לחוזה החכירה – נוסח אישור ביטוחי הקבע של המוכר

נספח ה- אישור ביטוחי הקבע של המוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים							
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה 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: עיריית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים		שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות		שם		אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____		<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	
ת.ז.ח.פ. 500250006		ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.					
מען אבן גבירול 69 תל אביב 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									
סוג הביטוח		מספר הפוליסה ***		תאריך תחילה		תאריך סיום		מטבע	
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		נוסח ומהדורת הפוליסה***		ניתן להזין		ניתן להזין		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****	
				רטרואקטי (ב)		רטרואקטי (ב)		השתתפות ו/או עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	
				גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה		גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה			

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 – ראשוניות 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות 335 – תקופת שיפוי (24 חודשים) 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש 345 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות 346 - הרחבה לנזקי חשמל ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים	₪ \$/							רכוש אובדן תוצאתי
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 מ"ל	₪		8,000,0 00					צד ג'

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
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 לנוק משימוש בצמ"ה								
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 - מבוטח נוסף - היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 - ראשוניות	ש		20,000,000					אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):								
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:								

נספחים "ז" לחוזה הפיתוח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "ז" לחוזה הפיתוח – הוראות התב"ע

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0791996

תא/3944/א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

מאושרת
סמכות מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/3944 א איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 29/12/2021	פרוטוקול 21-0026 ב	החלטה 7
תאריך 10/08/2022	פרוטוקול 22-0023 ב	החלטה 13
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיר, יו"ר ועדת המסלול
אלה' סודר	אהרן ברמז, יו"ר	תאריך 22/10/2022

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לערוך איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' 507-0301101 - תא/3944 מתחם וינגייט - לה גוארדיה.
בתחום מגרשים 1 עד 3 בהתאם לסעיף 6.12 בתכנית הראשית.
איחוד וחלוקה יתבצע בשני מתחמים נפרדים: מתחם 01 מגרשים 1 ו-2, ומתחם 02 מגרש 3, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/3944/א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0791996

שטח התכנית 1.2
13.497 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X 180194
 קואורדינאטה Y 663017

1.5.2 תיאור מקום

אזור התחום ברחוב לה גוארדיה מדרום, רחוב וינגייט מצפון, שדרות המעפילים ממזרח, ונתיבי איילון ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה יד אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	מוסדר	חלק	4-9	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
507-0301101	205, 203, 4 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
507-0301101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 507-0301101 ממשיכות לחול.	8218	10338		02/05/2019
תא/ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית תא/ח' ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		קיקה בראו"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה בראו"ז		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת שמאית וטבלאת איזון והקצאה למגורשים 1 ו-2	15:22 01/03/2022	קרני גטרייידה	24/01/2020	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת שמאית וטבלאת איזון והקצאה למגורשים 1 ו-2	21:37 01/03/2022	יעחק נעים	03/01/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוברת סקר עצים למגורשים 1 ו-2	11:03 12/12/2021	עודד שלפ	26/04/2020	16		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים למגורש 3	23:57 15/02/2022	אדיר אלויס	31/01/2022	26		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים למגורש 3	23:58 15/02/2022	אדיר אלויס	31/01/2022		1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים למגורשים 1 ו-2	14:33 01/03/2022	עודד שלפ	01/02/2022		1:100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		17:21 07/09/2020	קיקה בראו"ז	07/09/2020		1:500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין

מספר תדפיסה: 47

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

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

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247777	03-7241949	
	פרטי	פרטי		ענב יזום - לה גוארדיה	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	eran@enav group.co.il
	פרטי	פרטי		טופ נדלן בע"מ	הוד השרון	הרקון	2	09-7461866	1539-9568166	uri@migdal top.co.il



תל אביב
47 תדפוס

יזם 1.8.2

מספר רשיון	שם	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247777	03-7241949	
	פרטי	ענב יזום - לה גוארדיה	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	eran@enav group.co.
	פרטי	טופ נדלן בע"מ	הוד השרון	הרקון	2	09-7461866	1539-9568166	uri@migdaltop.co.il

בעלי עניין בקרקע 1.8.3



תל אביב
47 תדפוס

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיקה בראיז	36471	קיקה בראיז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikab raz.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלום		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	חנורית	102	03-9032190		office@adir- nof.co.il
שמאי מקרקעין שמאי	שמאי	קרני גטריידה	1264	א.ס. קיי שמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	(1)	7	050-5435304		karni@sk- group.co.il
שמאי	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רביץ יצחק	16	03-7441156		eacho.naim@ gmail.com
אגרונום	מורד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il
אגרונום	אגרונום	עודד שלפ		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	אייזנר זאב	11	08-9443939		shel-f o@inter.net.il

(1) כתיבת: מגדל משה איבי קומה 40.



תכנון זמין
מזרח תל אביב 47

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
התכנית הראשית	תכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בחלקות 9-3 בהתאם לסעיף 6.12 לתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

- איחוד וחלוקה בשני מתחמים נפרדים: מגרשים 1-2 ללא הסכמת בעלים ומגרש 3 ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ניוד שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- תוספת שטחי שרות למבני ציבור בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3, 2
תעסוקה	1
דרך מאושרת	205, 203, 202, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	3, 2
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	3, 2
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	1
גבול מתחם	מגורים ד'	3, 2
גבול מתחם	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	3, 2
חזית מסחרית	תעסוקה	1
להריסה	דרך מאושרת	203
להריסה	מגורים ד'	2
להריסה	תעסוקה	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	205
מבנה להריסה	מגורים ד'	3



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	4,693.24	34.77
מגורים ד'	6,840.5	50.68
תעסוקה	1,964.2	14.55
סה"כ	13,497.94	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,677.65	34.65
מגורים ד'	6,853.47	50.77
תעסוקה	1,966.83	14.57
סה"כ	13,497.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף) בתנאי שגובה הקולונדה בחזית לא יעלה על 6 מ' כדי לשמור על חזות אחידה של הרחוב. תותר הקמת יציע כהגדרתו בתקנות.</p> <p>2. גובה קומת הגג לא יעלה על 8 מ' ברוטו מפני הריצוף לנק' הגבוהה במבנה.</p> <p>3. תותר הקמת חזית מסחרית לרחוב וינגייט ולזיקת הנאה בין מגרשים 2 ו-3.</p> <p>4. יותר קו בניין 0 למסחר בקומת קרקע בין המגרשים.</p> <p>5. תותר הקמת בריכות לשימוש פרטי עבור דירות גג, לצורך כך תותר הקמת חלל טכני עבור מערכות בגובה שלא יעלה על 1.8 מ'.</p> <p>6. תותר הקמת בריכה משותפת לרווחת דיירים מעל קומת הלוואים.</p> <p>7. תותר הבלטת מרפסות במגרשי המגורים לכיוון רחוב וינגייט בעומק של עד 1.2 מ' מעבר לגבול מגרש.</p> <p>8. המרחק בין הבינוי המרקמי למגדלים מאחוריהם יעמוד על 8 מ' לפחות. תותר הקטנה נקודתית של מרחק זה ל-5 מ' בתנאי שאורך הבליטה לא יעלה על 25% מאורך הכולל של החזית, ושחזית הבליטה תהיה אטומה.</p> <p>9. שאר הוראות בינוי יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.</p>
ב	בינוי /או פיתוח
	<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. תינתן זיקת הנאה לציבור ולא תתאפשר סגירתה.</p> <p>ב. יותר מיקום מערכות טכניות והעברת תשתיות על ותת-קרקעיות בתנאי שלא יפריע למעבר תקין של הולכי רגל.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף) בתנאי שגובה הקולונדה בחזית לא יעלה על 6 מ' כדי לשמור על חזות אחידה של הרחוב. תותר הקמת יציע כהגדרתו בתקנות.</p> <p>2. יותר קו בניין 0 למסחר בקומת קרקע בין המגרשים.</p> <p>3. תותר הפניית חזית מסחרית לרחוב וינגייט</p> <p>4. שאר השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.



4.2	תעסוקה
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות

השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

שינוי לתוכנית. גובה מרבי לבניה בהוראות פרק 6 לתוכנית תא/3944..

(3) מגדל : 27 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומות ג חלקית. באגף המרכזי : 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצורכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתכנית.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) (6) מתוך שטחים אלו, 50 מ"ר ישמשו כשטחי שרות כהגדרתם בחוק. 100 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד - לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.

(6) מגדל : 30 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומות ג חלקית. באגף המרכזי : 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצורכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתוכנית.

(7) מתוך שטחים אלו, 100 מ"ר ישמשו כשטחי שרות כהגדרתם בחוק. 200 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד - לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 47



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות .6

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. כל התנאים למתן היתר בניה בהתאם לתוכנית מפורטת 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 2 ו-3 : הבטחת פינוי תאי השטח הציבוריים מהמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית מול אגף נכסי עיריית תל אביב-יפו.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה ודיפון, לבניה העולה על 85% משטח המגרש (כל מגרש בפני עצמו), יהיה אישור דו"ח הידרולוגי במח' לבניה בת קיימא, מי אביבים ויח' התייעול העירונית.

6.2 איחוד וחלוקה

- א. בתכנית קיימים 2 מתחמים לאיחוד וחלוקה :
- מתחם 01 - האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.
- מתחם 02 - האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

נספח "ח" לחוזה הפיתוח

עיריית תל אביב

מכרז פומבי מס' 26/2024

**למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד לתעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996-תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"**

נספח "ח" לחוזה הפיתוח – נוסח חוזה הקמה

חוזה הקמה

נערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ לשנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב - יפו
("העירייה")

- מצד אחד -

ל ב י ן

באמצעות _____
מר/ת _____
("המקים")

- מצד שני -

הואיל

והעירייה, הינה הבעלים של המגרש, כהגדרתו להלן ;

הואיל

ועל פי הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים תכנית בניין עיר תא/מק/3944/א "מתחם וינגייט – לה גוארדיה", העירייה זכאית להירשם כבעלים של מגרש מס' 1 (המערבי)

והואיל

והעירייה פרסמה ביום _____ לחודש _____ שנת _____ את המכרז, כהגדרתו להלן, לקבלת הצעות לרכישת זכויות החכירה במוחכר ולהקמת שטחי הציבור ;

והואיל

המקים הגיש הצעה לחכירת הזכויות במוחכר ולהקמת שטחי הציבור ;

והואיל

והעירייה קבעה כי הצעת המקים הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____ ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____ ;

והואיל

ועל-פי הוראות חוזה הפיתוח, כהגדרתו לעיל ולהלן, על המקים לבצע את העבודות, כהגדרתן להלן, על חשבוננו והוצאותינו, ללא כל תמורה, ולמסור את העבודות לעירייה בהתאם להוראות חוזה זה ;

והואיל

וכחלק מחוזה הפיתוח התחייב המקים, בין היתר, לתכנן, להקים ולרשום את שטחי הציבור (כהגדרתם להלן) על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בחוזה הפיתוח ונספחיו ובהתאם להוראות התב"ע ולשימושים ציבוריים הקבועים בתב"ע ;

והואיל

והצדדים מעוניינים להסדיר את התחייבויות המקים לביצוע העבודות והשלמתן כמפורט בחוזה זה ;

לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.3 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.4 נספחים:

1.4.1 נספח "א" - תשריט שטחי הציבור [יצורף בהמשך על ידי המקים לאחר קבלת אישור העירייה]

- 1.4.2 נספח "ב1" - המפרט הטכני של שטחי הציבור ;
- 1.4.3 נספח "ב2" - מסמך בקרת איכות על ידי המקיים ;
- 1.4.4 נספח "ג" - מפרט מינימאלי למקומות החניה של המבנה הציבורי ;
- 1.4.5 נספח "ד" - נוסח תעודת השלמה ;
- 1.4.6 נספח "ה" - נוסח ערבות הביצוע ;
- 1.4.7 נספח "ו" - נוסח ערבות הבדק ;

2. הגדרות

בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן :

- 2.1 "החלקה" - חלק מחלקות 3, 4 ו-5 בגוש 7090 ;
- 2.2 "שטחי הציבור" - שטח בנוי בהיקף של 1100 מ"ר כאשר 500 מ"ר שטח עיקרי ו-500 מ"ר שטחי שירות עיליים ו-100 מ"ר שטחי תפעול תת קרקעיים הניתנים להמרה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה), הכוללים מחסנים ומקומות חניה, כהגדרתם להלן, מיועד לשימושים ציבוריים ברמת גמר מלא שעתיד להיבנות בהתאם לתוכנית תא/3944/א' והכל בהתאם למפרט טכני המצורף כנספח ב' לחוזה הקמה ;
- 2.3 "המגרש" - מגרש מס' 1 (המערב) בשטח 1,968 מ"ר לפי תכנית בניין עיר תא/מק/3944/א' "מתחם וינגייט - לה גוארדיה" המתוחם בקו שחור מעובה בתשריט נספח "ב" לחוזה הפיתוח ;
- 2.4 "המהנדס" - מהנדס העיר תל אביב - יפו ;
- 2.5 "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמו ;
- 2.6 "המפרט הטכני" - נספחים "ב1", "ב2" ו-"ג" לחוזה זה ;
- 2.7 "העבודות" - תכנון המבנה הציבורי והקמת המחסנים מקומות החניה של המבנה הציבורי, והכל בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, הוראות חוזה הפיתוח ונספחיו, בהתאם להיתר הבנייה לפרויקט (כמפורט בחוזה הפיתוח) ולמפרט הטכני וכן, בהתאם להוראות תוכניות בניין העיר ;
- 2.8 "הפרויקט" - תכנון והקמת הבניין/בניינים על ידי המפתח, לרבות הריסת מועדון הגמלאים, ולרבות הקמת שטחי הציבור ומסירתם לידי העירייה, לרבות רישום הבניין/בניינים כבית משותף, רישום העירייה כבעלים בשטחי הציבור פיתוח השטח המסומן בתוכנית תא/3944/א', פיתוח כל שטח אחר בתחום המגרש, שימור/העתקה/כריתה ו/או כל עבודה נוספת ו/או כל עבודה נלווית, שיש לבצע לצורך עמידת הזוכה במכרז בהתחייבותיו על פי הוראות המכרז ובכלל זאת חוזה הפיתוח ונספחיו ולרבות רישום המבנה הציבורי, חניות ומחסנים על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין והכל על אחריותו ועל חשבונו של הזוכה בהתאם לתנאי המכרז, חוזה הפיתוח וחוזה ההקמה על נספחיהם ;
- 2.9 "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 ;
- 2.10 "חוזה הפיתוח" - חוזה הפיתוח אשר נחתם בין העירייה למקיים בתאריך , על נספחיו ;
- 2.11 "מדד" - 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 ;
- 2.12 "מדד חדש" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה ;

2.13 "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן שהתפרסם לאחרונה לפני המועד הקובע (מדד חודש _____ שנת 2024, אשר פורסם ביום 15 לחודש _____ (או בסמוך לכך) שנת 2024;

2.14 "מחסנים וחניות לשטחי הציבור" -

מחסנים בנויים, במפלס העליון בכלל שטחי השירות התת קרקעי של המבנה הציבורי, סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי, בשטח מצטבר של 100 מ"ר ו-15 מקומות חנייה תקינים, בודדים (לא טוריים) תת קרקעיים לרכבים אשר ימוקמו במפלס העליון (1-) של חניון הפרויקט ו-5 מקומות חנייה לאופנועים. החניות ימוקמו סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי ועם אפשרות גישה חופשית ונוחה אליהם המסומנים ע"ג התשריט נספח "א" לחוזה ההקמה (נספח "ט" לחוזה הפיתוח), שעל הזוכה לבנות ולמסור לעירייה בהתאם להוראות המכרז, ובכלל זאת חוזה הפיתוח;

2.15 "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 8% (שמונה אחוזים), בחישוב חודשי;

2.16 "ריבית הפיגורים" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 10% בחישוב חודשי;

2.17 "תאריך תחילת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 8 להלן;

2.18 "תכנית תא/3944/א" - תכנית מפורטת מס' 507-0301101 איחוד וחלוקה, ב- "מתחם וינגייט - לה גוארדיה", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 02/05/2019 י.פ. מס' 8218;

2.19 "תכניות בניין העיר" - כל תוכנית בניין עיר החלה על המוכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות תוכנית מפורטת מס' 5070791996 תא/מק/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט- לה גוארדיה" שאושרה למתן תוקף ביום 02/05/2019 (י.פ. 8218);

2.20 "תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט" - כמפורט בסעיף 10.1 להלן;

2.21 "תקופת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 10 להלן;

3 ההתקשרות

3.1 המקים יבצע את העבודות על חשבונו והוצאותיו הבלעדיות בהתאם להוראות חוזה זה על כל נספחיו, חוזה הפיתוח והמכרז על כל נספחיהם (להלן: "החוזה") ובפרט עפ"י נספח ב' המצורף לחוזה זה. המקים לא יהיה זכאי לדרוש ו/או לקבל כל תשלום מאת העירייה בגין ביצוע העבודות והכל בהתאם להוראות חוזה זה. לאחר סיום ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה, מתחייב המקים למסור את שטחי הציבור לחזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה, ללא כל תמורה נוספת מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא או זכות קניין ו/או הפחתה מאגרות, היטלים או השבחה, היטלי פיתוח, דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם.

3.2 באחריות המקים לרשום את המבנה הציבורי ושטחי הציבור על שם העירייה בהתאם להוראות החוזה, לרבות רישום זיקות הנאה, ללא כל תמורה או תשלום מאת העירייה ו/או מי מטעמה בגין תכנון, הקמתם ורישומם של הנ"ל.

4 התמורה

4.1 חוזה זה נערך בעקבות זכייתו של המקים במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש; והתמורה שמשולמת על ידי המקים עבור הזכויות במגרש, כפי שהוצעה על ידו במסגרת הצעתו במכרז, נותנת ביטוי להתחייבותיו של המקים למתן שירותי הבנייה לפי חוזה זה, בלא שתשלום לו תמורה נפרדת עבור שירותים אלה. על כן, העירייה איננה נדרשת לשלם למקים תמורה וגם איננה נדרשת לשלם מע"מ עבור שירותי הבנייה ו/או איזה מהתחייבותיו האחרות לפי חוזה זה.

4.2 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 4.1 לעיל, לצורך מתן דיווח לרשויות המס, העירייה תערוך אומדן ביחס לשווי של שירותי הבנייה שיועמדו לה על ידי המקים, כך ששווי המכירה שידווח על ידי העירייה לרשויות המס יהיה הסכום המצטבר של התמורה הכספית כפי שהוצעה על ידי המקים במסגרת הצעתו במכרז ושל שווי שירותי הבנייה כפי שיוערך על ידי העירייה. העירייה תעדכן את המקים ביחס להערכת שווי השירותים כאמור.

המקימ מצהיר ומתחייב כי כלל ההצהרות וההתחייבות אשר הצהיר והתחייב בהן בחוזה הפיתוח חלות ותקפות גם לעניין חוזה זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה המקימ מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 5.1 כי בדק את המגרש מכל בחינה שהיא, לרבות את הוראות תוכניות בניין העיר, ובכלל זה את הקרקע בתחומה יקים את השטח הציבורי, המחסנים והחניות של המבנה הציבורי.
- 5.2 כי בדק את סביבת החלקה, ואת מצבה הפיזי והתכנוני. כן בדק את בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לחלקה אצל הרשויות השונות ואת כל התכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה ו/או אפשרויות בניה על החלקה והמגרש לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין. למקימ לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר לחלקה ו/או המגרש ו/או באשר לשטחי הציבור והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפייה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו.
- 5.3 כי בדק את החלקה/המגרש מבחינת הגורמים והשיקולים הנוגעים לביצוע העבודות על פי חוזה זה ונספחיו, 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 המקימ, רלוונטיות לביצוע העבודות ולביצוע יתר התחייבויות על פי חוזה הפיתוח ונספחיו, וכל דבר ועניין אחר המשפיעים, או העשויים להשפיע, על ביצוע העבודות, כדאיותו, כולו או חלקו, על ידי המקימ, וכן על ביצוע יתר התחייבויות המקימ על פי חוזה הפיתוח על נספחיו, ועל זכויותיו של המקימ על פי חוזה הפיתוח על נספחיו.
- 5.4 המקימ מצהיר בזה, כי בדק היטב בעצמו ועל אחריותו את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ונהירים לו כל תנאי החוזה וכן, כי סמוך למועד חתימת חוזה זה ראה את המגרש ואת הדרכים והשטחים הגובלים בו, ביקר במגרש ובחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים לביצוע הקמת הפרויקט ו/או הנובעים מהם וכל יתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ובמועדים הנקובים בו.
- 5.5 המקימ מצהיר בזה, כי בחן ובדק היטב, בעיני מומחה, את כל היבטי הקמת הפרויקט, לרבות כל ההיבטים המקצועיים, התכנוניים, הביצועיים והמשפטיים, הכרוכים לביצוע הקמת הפרויקט, בהתאם לתנאי המכרז והחוזה, לרבות כל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, הן לעניין האישורים, הרישיונות, ההיתרים והתקנים הדרושים לצורך ביצוע הקמת הפרויקט בהתאם לתנאי החוזה והן לעניין התשלומים, ההוצאות והמיסים, מכל מין וסוג, החלים על ביצוע הקמת הפרויקט בהתאם לתנאי החוזה.
- 5.6 המקימ מצהיר בזה, כי ידועים לו כל התנאים המפורטים בתוכניות בנין עיר וכל הוראות התקנים המחייבים, הקיימים והרלוונטיים לביצוע הקמת הפרויקט וכי התחייבויותיו לביצוע הקמת הפרויקט, כוללות, בין היתר, את הביצוע על ידיו של כל התנאים והתקנים האמורים.
- 5.7 כי הוא מודע ומסכים לכך, שביצוען של העבודות כולל, בין היתר, את כל העבודות המפורטות בחוזה זה על נספחיו, בחוזה הפיתוח על נספחיו וכן כל עבודה אחרת, גם אם לא פורטה במפורש, ואשר קשורה באופן ישיר או עקיף לביצוע העבודות על ידי המקימ, בשלמותו ובמועדו.
- 5.8 כי הינו מכיר את מהותן, היקפן וטיבן של העבודות וכן, כי בדק את כל הנספחים המצורפים לחוזה זה וכל מסמך שנכלל בו על דרך האזכור וכי מצא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולצורכי חוזה זה.
- 5.9 כי יקים את שטחי הציבור, הכוללים המבנה הציבורי, המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, באופן שיאפשר מהם ואליהם גישה מלאה וחופשית של כלי רכב ו/או הולכי רגל, מהרחובות הסובבים את החלקה, גם דרך חניון הפרויקט ובכלל זה, בהתאם להוראות תוכנית בניין העיר, היתרי הבנייה המפרט הטכני ואישור המנהל.
- 5.10 כי הוא ו/או מי 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.
- 5.11 כי ימנה מטעמו מפקח בעל ניסיון וכישורים מתאימים לפרויקט מסוג הפרויקט שהמקימ מקימ במגרש.
- 5.12 המקימ מצהיר כי עד מועד רישום הבניין כבית משותף, לא יבצע כל שינוי בתוכניות בניין העיר, בין אם בדרך של שינוי ו/או תיקון תוכניות בניין העיר ובין אם בדרך של בקשה הקלה ו/או בקשה לשימוש חורג וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בגין כך אלא אם ניתנה לכך הסכמת המנהל בכתב ובהתאם להוראות חוזה הפיתוח.
- 5.13 המקימ מצהיר כי לא יגיש כל בקשה להיתר בנייה במגרש, לרשויות התכנון המוסמכות ולקבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט, ללא הסכמה מראש וכתב של המנהל ובהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

- 5.14 כי יקים את הפרויקט (לרבות שטחי הציבור) בעצמו, או באמצעות קבלן מטעמו, בהתאם. בכל מקרה, מבצע הפרויקט, בין אם זה המקים ובין אם הקבלן מטעמו, יהיה רשום כדין, במהלך כל תקופת ביצוע הפרויקט, אצל רשם הקבלנים בהתאם לחוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, התשכ"ט - 1969 ותקנותיו, בענף ובסיווג מתאימים לביצוע הפרויקט. בנוסף, כל קבלני המשנה אשר יועסקו על ידי המקים, או הקבלן, בביצוע הפרויקט, יהיו רשומים כדין, אצל רשם הקבלנים, כאמור לעיל, בענף ובסיווג מתאימים לביצוע העבודות. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות המלאה של המקים לביצוע הפרויקט ומילוי אחר כל ההתחייבויות על פי חוזה זה ונספחיו.
- 5.15 כי הוא למד, בירר וקיבל את כל המידע הדרוש בכל הקשור לקוי מים, ביוב, חשמל, טלפון, ניקוז וכל תשתית אחרת, בין שהם קיימים ו/או מבוצעים ובין שהם מתוכננים, בין שהם עיליים ובין שהם תת קרקעיים במגרש וכי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות נגד העירייה בקשר לנ"ל. המקים מוותר בזאת על כל ברירה שיש לו, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום, אי התאמה, או פגם שהוא.
- 5.16 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המקים מצהיר, כי ידוע לו שהמגרש מצוי בסמיכות לבנייני מגורים ולבניינים המשמשים לעסקים ולמבנים אחרים ולפיכך, ביצוע הפרויקט מחייב משנה זהירות ונקיטת כל האמצעים הדרושים על מנת למנוע נזקים לבניינים, למבנים האמורים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או לנזק לגוף ו/או לרכוש של מי שנמצא בסביבת המגרש. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, המקים יהא אחראי לנקיטת כל האמצעים האמורים והוא יישא באחריות הבלעדית לכל נזק, בין בגוף ובין ברכוש, שיגרם, אם יגרם, לבניינים ולמבנים האמורים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או בקשר עם כל נזק שיגרם לגוף ולרכוש למי שנמצא בסביבת המגרש, כתוצאה מביצוע הקמת הפרויקט, או כנובע הימנו.
- 5.17 כי יבצע את הקמת הפרויקט, במשך תקופת ביצוע העבודות, וישלמו, בהתאם ובכפיפות להוראות כל דין, החוקים, התקנות והתקנים החלים ו/או שיחולו מעת לעת, להיתר הבניה שיינתן להקמת הפרויקט ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים במסמכי המכרז וחוזה זה, והכל לשביעות רצונה המלא של העירייה. למען הסדר הטוב יובהר, כי תקופת ביצוע העבודות לפי חוזה זה כוללת גם את השלמת התכנון של הקמת הפרויקט על-ידי המקים ואישורו על-ידי הגורמים המוסמכים על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין וקבלת כל ההיתרים, האישורים והרישיונות, הנדרשים למקים לצורך התחלת הקמת הפרויקט, בנייתו וסיומו.
- 5.18 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6 התכנון וקבלת היתרי הבניה

- 6.1 תכנון הבקשות הנוגעות לעבודות, יתבצע בתיאום ובהנחיית הגורמים המקצועיים מטעם העירייה. לאחר השלמת התכנון כאמור, המקים יגיש לאישור המנהל, בקשות להיתרי בניה לפרויקט, לרבות לעבודות ("הבקשות").
- 6.2 הבקשות תתאמנה לתוכניות בניין העיר, למפרט, ולהוראות חוזה הפיתוח וחוזה זה על נספחיהם. כן תעמודנה הבקשות בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן לביצוע העבודות נדרש על פי הדין. לא יהיה במעורבותם של העירייה, המנהל ו/או מי מטעמם, בשלב הכנת הבקשות ואישורן, משום התחייבות מטעם העירייה ו/או המנהל ו/או הוועדה המקומית ו/או מי מטעמם, למתן היתרי הבניה.
- 6.3 כל המערכות הטכניות והתשתיות בשטחי הציבור תהינה עצמאיות ונפרדות, לרבות אך לא רק, מים, חשמל, ביוב, מיזוג אוויר ותקשורת, מהמערכות של יתר מרכיבי הפרויקט. על אף האמור בסעיף זה, ככל שלא יהיה ניתן להפריד את המערכות המשותפות את הפרויקט משטחי הציבור, הרי שאלו יועברו למקומות שיוגדרו מראש, והכל בתיאום עם המנהל, כפי שייקבע על ידו מעת לעת.
- 6.4 המקים מתחייב כי בשטחי הציבור לא יועברו תשתיות מכל מין וסוג שהוא אשר אינן משרתות אותם באופן בלעדי, וזאת בכל החללים של שטחי הציבור, לרבות מרצפת המבנה הציבורי ועד לרצפת הקומה שתבנה מעל המבנה הציבורי (כולל). על אף האמור בסעיף זה, היה ולא ניתן יהיה להפריד את כל התשתיות האנכיות בלבד המשרתות את הפרויקט משטחי הציבור, יימצא לכך פתרון, בתיאום ובהסכמת המנהל.
- 6.5 המקים מתחייב, כי בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- 6.6 המנהל ימציא למקים את הערותיו לבקשות, וזאת תוך 120 ימים ממועד המצאת הבקשות לאישור המנהל.
- 6.7 המקים מתחייב לבצע את כל התיקונים וההשלמות בבקשות בהתאם לדרישות המנהל, תוך שלושים (30) ימים ממועד קבלת דרישה לכך ("הבקשות המתוקנות").

- 6.8 הבקשות המתוקנות, לאחר אישורן על ידי המנהל, תוגשנה לרשויות התכנון המוסמכות, וזאת תוך שישים (60) ימים ממועד אישורן על ידי המנהל.
- 6.9 הצדדים מסכימים כי תנאי לקבלת היתר בניה, הינו רישום בהיתר הבניה שתנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו השלמת ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה.
- 6.10 המקום יכין תכניות לתכנון וביצוע העבודות ויגיש אותן לאישור המנהל, תוך שלושה (3) חודשים ממועד קבלת הנחיות התכנון מהעירייה ("התכניות המפורטות לביצוע").
- 6.11 המנהל יאשר את התכניות המפורטות לביצוע או יורה על עריכת שינויים בהן, בתוך שישים (60) ימים מיום קבלתן. המקום יבצע את השינויים בתכניות המפורטות לביצוע, ככל שיתבקשו, בהתאם להוראות המנהל, ויגיש תכניות מתוקנות לאישור הנציג, תוך חמישה עשר (15) יום מדרישת המנהל לביצוע השינויים.
- 6.12 ככל שהתוכניות תוקנו לשביעות רצון המנהל, יאשר המנהל את התכניות שתוקנו לפי דרישתו בתוך שלושים (30) ימים נוספים ממועד קבלת התכניות המתוקנות ("התוכניות המאושרות").
- 6.13 המקום יהא האחראי הבלעדי לתכנון המפורט של העבודות, כמו כן, להוצאת כל אישור ו/או היתר בניה הנדרש לצורך ביצוע העבודות. הוצאות האישורים ו/או היתרי הבניה יעשו על ידי המקום, באחריותו ועל חשבונו והוצאותיו בלבד.
- 6.14 המקום יהיה האחראי הבלעדי על התכנון, כולל תיאום מערכות. אישור הבקשות ע"י המנהל ו/או מי מטעמו, אינו משחרר את המקום מאחריות לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בתכנון, אם יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הוועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר לבקשה להיתרי הבניה.
- 6.15 המקום יעסיק אדריכלים, קבלנים, מהנדסים ויועצים שונים הרשומים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח - 1958, ו/או בכל מירשם אחר המתנהל על פי דין, ככל שהדין מחייב זאת, לצורך תכנון העבודות וביצוען בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו. כן יעסיק המקום, מנהל פרויקט ומפקח צמוד וממונה בטיחות. מנהל הפרויקט, המפקח הצמוד והמהנדסים, יהיו בעלי ניסיון מתאים וותק של לפחות 10 שנים.
- 6.16 המקום יעסיק מנהל הבטחת איכות ובקרת איכות מקצועית בכל תקופת ביצוע העבודות וכן ימסור תיק מתקן בהתאם להוראות המפרט הטכני.
- 6.17 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

7 בקרה על ידי העירייה

- 7.1 העירייה תמנה נציג מטעמה ועל חשבונה, על מנת להבטיח את איכות תכנון וביצוע העבודות וכן על מנת להבטיח את ביצוע התחייבויות המקום על פי חוזה זה ("הנציג"). זהות הנציג תימסר למקום בכתב על ידי העירייה, תוך שלושים (30) יום מיום חתימת חוזה זה.
- 7.2 העירייה שומרת על זכותה להחליף את הנציג, בכל עת, כראות עיניה בתנאי שהודעה על כך תימסר בכתב למקום.
- 7.3 הנציג הינו בא כוחה המקצועי ונאמנה של העירייה.
- 7.4 הנציג רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות בכל עת, לצורך בקרה על קיום התחייבויות המקום על פי חוזה זה, לרבות על פי המפרט הטכני והמקום מתחייב לפעול בהתאם להוראות הנציג.
- 7.5 הימצאות הנציג באתר ביצוע העבודות, או מתן הוראות על ידו, בהתאם לחוזה זה, אינה פוטרת את המקום מאחריותו המלאה לטיב העבודות ולביצוע העבודות על פי תנאי החוזה ועל פי כל דין, לרבות אחריות המקום להעסקת כל בעלי המקצוע הנדרשים, לרבות מהנדס ביצוע, אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות המקום לביצוע ביקורות ובדיקות באמצעות מהנדסים/מעבדות מורשים בכל תחום, כנדרש על פי הדין, אחריות המקום לביצוע פיקוח עליון על ביצוע העבודות, אחריות המקום להעסקת מודד מוסמך, אחריות המקום להעסקת מנהלי עבודה מוסמכים והכל כנדרש על פי הדין.

8 העבודות

- 8.1 המקום יבצע את העבודות על חשבונו והוצאותיו הבלעדיות, בהתאם להוראות החוזה ונספחיו. המקום לא יהא זכאי לקבל כל תשלום מהעירייה עבור ביצוע העבודות.
- 8.2 המקום מתחייב כי המבנה הציבורי יוקם על ידו ברמת גימור מלא בהתאם למפרט הטכני, להוראות ותוכניות בניין העיר ולהיתר הבניה, באיכות גבוהה ובהתאם לדרישות העירייה ולהנחת דעת העירייה.

- 8.3 המקים מתחייב כי המחסנים ומקומות החניה של שטחי הציבורי, דרכי ורמפות המעבר אל וממקומות חניה אלו, אשר יוקמו על ידו בשטח התת קרקעי הבנוי של שטחי הציבורי, יהיו ברמה זהה לזו של המחסנים ומקומות החניה ודרכי ורמפות המעבר בחניון התת קרקעי של הפרויקט, אך בכל מקרה לא ברמה הפחותה מהקבוע במפרט הטכני.
- 8.4 המקים יבצע, על חשבונו, כחלק מהפרויקט, את עבודות התשתית והפיתוח של שטחי הציבורי וחיבורו למערכות תשתית שונות, לרבות למערכת המחשוב העירוני, והכל לאחר תיאום עם העירייה, לרבות עם אגף המחשוב בעירייה ויתר הרשויות המוסמכות ובהתאם למסמך העקרונות ולחברת התשתיות של אגף המחשוב בעירייה אשר העירייה תצרפם למפרט טכני, לאחר חתימת חוזה ההקמה וחוזה הפיתוח ובמהלך ביצוע העבודות, להקמת שטחי הציבור והכל על חשבונו והוצאותיו.
- 8.5 המקים מתחייב כי מיקומם של המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי יהיה בהתאם למסומן על גבי התשריט **נספח "א"**.
- 8.6 המקים יספק על חשבונו, את כוח העבודה הדרוש וכן את הציוד, המתקנים, החומרים והכלים אשר דרושים לביצוע נכון ויעיל של העבודות.
- 8.7 המקים מתחייב למסור את שטחי הציבור הבנויים לשימושה הבלעדי של העירייה, ללא כל תמורה מכל מין וסוג שהוא, לרבות דמי כניסה, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כל תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים למבנה הציבורי ולשטח התת קרקעי הבנוי ו/או בגין שימוש במגרש לצורך גישה למבנה הציבורי הבנוי ו/או לשטח התת קרקעי הבנוי.
- 8.8 המקים יהיה האחראי הבלעדי לכל המערכות המשותפות למבנה הציבורי הבנוי ולחניון התת קרקעי של הפרויקט, בין על ידו ובין באמצעות חברת ניהול שתוקם על ידו ו/או על דיירי הפרויקט שיוקם על ידי המקים בחלקה בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ונספחיו ו/או ע"י נציגות הבית המשותף (להלן: "**חברת ניהול**"), כאשר התחזוקה כאמור תהיה על חשבונו ואחריותה או על חשבונו והוצאותיה של חברת הניהול, ברמה הנאותה על פי הסטנדרטים הנהוגים בחניונים ציבוריים מסוג זה, הכל רק ביחס למערכות המשותפות כאמור.
- 8.9 המקים מתחייב כי הוראות סעיפים 8.7 – 8.8 לעיל יוטמעו על ידו בתקנון הבית המשותף של הפרויקט, ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים, בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט, וכי לא תהיה לו ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות בפרויקט ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בבניין שיבנה בפרויקט, טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של הבניין, כלפי העירייה בגין שטחי הציבורי ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולשטחי הציבור. קיום הוראות סעיף זה, על ידי המקים, יהווה אחד מן התנאים למתן טופס 4 לפרויקט. המקים מתחייב להציג לעירייה אישור עורך דין המאשר כי המקים מילא את התחייבויותיו לפי סעיף זה, וכן יציג לעירייה, ככל שיידרש לכך, העתק מהחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.
- 8.10 בתקופת ביצוע העבודות, המקים מתחייב לבצע את כל הנדרש כדי לאפשר פעילות סדירה בסמוך לפרויקט ובכלל זה, לאפשר מעבר חופשי ברחובות הסמוכים לאתר העבודות, הכל לפי הוראות ואישורים של העירייה והרשויות המוסמכות, ובכפוף להוראות היתרי הבנייה והנחיות המהנדס. כמו כן, מתחייב המפתח לבצע, בתקופת ביצוע העבודות, אחזקה שוטפת ומסודרת וניקיון של דרכי הגישה, המדרכות והמעברים הציבוריים, לרבות דרכי הגישה והמעברים הזמניים, מסביב לאתר העבודות.
- 8.11 המקים יישא בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בביצוע העבודות ובתיאומים הנדרשים לביצוען וכן, יישא בכל התשלומים, האגרות וההיטלים לכל רשות או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות אך לא רק, חברת החשמל, חברת הבזק, משרד התחבורה, מי אביבים וכל רשות אחרת או גוף הנוגע לביצוע העבודות.
- 8.12 סעיף זה לחוזה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

9 שינויים

- 9.1 המקים מתחייב לבצע ו/או לגרום לכך שיבוצעו שינויים ותוספות בשטחי הציבור ובשטחים הציבוריים הנלווים לשטחי הציבור, לפי בקשותיה בכתב של העירייה, בכפוף למגבלות ביצוע מבחינת קונסטרוקציה ואינסטלציה לפי קביעת המנהל ו/או מי מטעמו, בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:
- 9.1.1 שינויים בחלוקת פנים, מיקום קירות ומחיצות ומיקום של נקודות קצה (כגון נקודות מים, שעוני מים, חשמל וגז) והתאמתם לשימושים שיידרשו עבורם כפי שיתבקשו על ידי העירייה, טרם תחילת הקמתם בשטחי הציבורי והשטחים הציבוריים הנלווים אליו, יבוצעו ללא תשלום, בתנאי שאין מניעה הנדסית לבצעם.
- 9.2 אם ביצוע שינויים שיוזמנו על ידי העירייה יגרום לעיכוב בהשלמת שטחי הציבור, אזי יוסכם בין הצדדים בכתב, בעת הזמנת השינויים, פרק הזמן בו ידחה מועד המסירה.

10 תקופת ביצוע העבודות

- 10.1 המקים מתחייב להתחיל בביצוע העבודות, לא יאוחר מתום שלושה (3) חודשים מתאריך הודעת הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו כי ניתן להוציא היתר בנייה לביצוע הקמת הפרויקט, כמפורט בהוראות חוזה הפיתוח ("מועד תחילת ביצוע העבודות").
- 10.2 המקים מתחייב להשלים את ביצוע העבודות, לא יאוחר מתום תקופת הפיתוח כהגדרתה בחוזה הפיתוח שנחתם בד בבד עם חתימת חוזה זה.
- 10.3 סעיף זה לחוזה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

11 השלמת ביצוע העבודות ומסירתן לעירייה

- 11.1 הושלם ביצוע העבודות של שטחי הציבור והצמודותיו לדעת המקים, יודיע על כך המקים לעירייה בכתב. העירייה ו/או מי מטעמה, יבדקו האם אכן הושלם ביצוען של העבודות בהתאם להוראות חוזה זה וחווה הפיתוח על נספחיהם. הושלם ביצוע העבודות להנחת דעתה של העירייה, תינתן למקים תעודת השלמה עם תום הבדיקה.
- 11.2 העתק נוסח תעודה ההשלמה מצ"ב כנספח "ד".
- 11.3 לא הושלם ביצוע העבודות של שטחי הציבור והצמודותיו להנחת דעתה של העירייה, תמסור העירייה למקים רשימה המפרטת את הליקויים שנמצאו בביצוע העבודות ו/או אי התאמתן להוראות החוזה. המקים יבצע את תיקון הליקויים אשר פורטו ברשימת הליקויים שתערוך עירייה, תוך התקופה שתיקבע לכך ע"י העירייה.
- 11.4 לא ביצע המקים את תיקון הליקויים בהתאם להוראות העירייה ותוך התקופה שנקבעה לכך ע"י העירייה, תהא העירייה רשאית לבצע את תיקון הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון. הוצאות ביצוע תיקון הליקויים יהיו על חשבון המקים והעירייה תהא זכאית לגבות את מלוא ההוצאות הנ"ל, בתוספת 10% מהן בתוספת מע"מ כחוק - כהוצאות תקורה, מכל ערבות שנמסרה לה על ידי המקים על פי חוזה זה ו/או על פי כל חוזה אחר והמוחזקת על ידה וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית העירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 11.5 הנציג יעניק תעודת השלמה של ביצוע העבודות למקים, בין היתר בכפוף להצגת טופס 4 לפרויקט, והמקים ייחשב כמי שהשלים את ביצוע העבודות, לאחר שביצע את כל העבודות בשלמות, במדויק ובמועדן, לשביעות רצון הנציג.
- 11.6 ידוע למקים, כי תנאי לקבלת טופס 4 המאפשר תחילת השימוש בשטחי הציבור המצויים בפרויקט, הינו השלמת ביצוע העבודות ומסירתן לעירייה וכי, ככל שהמקים לא ישלים את ביצוע העבודות וימסור אותן לעירייה, לא יקבל טופס 4 לתחילת הפעלת חניון הפרויקט, כולו או חלקו וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה בגין אי השלמת העבודות על פי הוראות חוזה זה והוראות חוזה הפיתוח. המקים מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך, כלפי העירייה ו/או רשויות התכנון ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מי מטעמן, לרבות בגין כל עיכוב שייגרם לו, ככל שייגרם בקשר עם תחילת הפעלת חניון הפרויקט.
- 11.7 מסירת שטחי הציבור והצמודותיו לעירייה בהתאם להוראות חוזה זה תהווה תנאי לאכלוס היחידות הבנויות/ השטחים הסחירים. המקים לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס ליחידות הבנויות/ השטחים הסחירים כל עוד לא מסר לעירייה את שטחי הציבור והצמודותיו ולא תהינה לו טענות מכל מין וסוג כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית אם אלה לא תאפשרנה את אכלוס היחידות הבנויות/ השטחים הסחירים כל עוד לא מסר את שטחי הציבור והצמודותיו לעירייה בהתאם להוראות חוזה זה.
- 11.8 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 11.7 לעיל, מובהר כי המקים לא יהיה רשאי למסור את החזקה באיזה מהיחידות הבנויות/ השטחים הסחירים שרכשו ממנו, אלא אם כן מסר קודם לכן את שטחי הציבור והצמודותיו לעירייה.
- 11.9 סעיף זה לחוזה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

12 פיצויים בגין איחור בביצוע העבודות ומסירתן לעירייה

- 12.1 במקרה בו לא ישלים המקים את ביצוע ומסירת העבודות לעירייה תוך תקופת ביצוע העבודות ובהתאם להוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, ישלם המקים לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 50,000 ₪ (חמישים אלף שקלים חדשים), בגין כל חודש של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה ("הפיצויים המוסכמים בגין איחור") בתוספת מע"מ כחוק. חובתו של המקים לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים בגין איחור הנה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה ולכל זכות ו/או סעד אחרים של העירייה על פי הוראות החוזה ועל פי הוראות כל דין.
- 12.2 סעיף זה לחוזה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

13 תנאים נוספים לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה

- 13.1 מובהר ומוסכם כי תנאי ראשוני לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה הוא קבלת אישור המנהל לתכנון הפרויקט ושטחי הציבור.
- 13.2 מובהר ומוסכם כי בהתאם להוראת תוכנית בניין העיר, אישור דו"ח הידרולוגי מהווה תנאי להוצאת היתר בניה לפרויקט.
- 13.3 הצדדים מסכימים כי התנאים האמורים בסעיף 21, יתווספו לרשימת התנאים לקבלת היתר הבניה.

14 תנאים נוספים למתן תעודת אכלוס

- 14.1 מובהר כי הקמת המבנה הציבורי ומסירת החזקה בו לעירייה על ידי המקים בהתאם וכמפורט בחוזה זה, וכן ביצוע כל התנאים להיתר, כאמור בהוראות תוכנית בניין העיר, וכן הטמעת האמור בסעיפים 8.7-8.8 בתקנון הבית המשותף של הפרויקט ובחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים, בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט, מהווים תנאי למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
- 14.2 הצדדים מסכימים כי התנאים האמורים בסעיף זה יתווספו לרשימת התנאים לקבלת היתר הבניה, שבו ירשם כי תנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו מילוי כל התחייבויות המקים על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

15 תחזוקה ודמי ניהול של שטחי הציבור

- 15.1 המקים/המפתח/החוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל המערכות הפרויקט לרבות מערכות המשותפות למבנה הציבורי הבנוי ולחניון התת קרקעי של הפרויקט, ככל שתהייה, בין על ידו ובין באמצעות חברת ניהול שתוקם על ידו ו/או על דיירי הפרויקט שיוקם על ידי המקים בחלקה בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ונספחיו ו/או ע"י נציגות הבית המשותף (להלן: "חברת ניהול"), כאשר התחזוקה כאמור תהיה על חשבונה ואחריותה או על חשבונה והוצאותיה של חברת הניהול, ברמה הנאותה על פי הסטנדרטים הנהוגים בתניונים ציבוריים מסוג זה, הכל רק ביחס למערכות המשותפות כאמור.
- 15.2 מוסכם, כי החל ממועד קבלת החזקה בשטחי הציבור לידי העירייה, תהא העירייה אחראית לתחזוקתם וניהולם, ולפיכך לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא למקים ו/או לחברת הניהול ו/או לצדדים שלישיים ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולו ותחזוקתו של שטחי הציבור ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחוייבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כן, תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים לשטחי הציבור, לרבות, אך לא רק, מעליות, מערכת איזור, ספרינקלרים, צילרים, מפוחים, אבטחה, מחסומי כניסה/יציאה לחניון הפרויקט הכולל את החניות לשטחי ציבור, תאורה, ניקיון ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה לשטחי הציבור.
- 15.3 מובהר ומוסכם בזאת, כי במקרה שהעירייה תידרש על ידי המקים ו/או על ידי חברת הניהול ו/או על ידי צדדים שלישיים ו/או גורם כלשהו לשלם תשלום ו/או הוצאה כלשהי בדמי הניהול בגין שטחי הציבור, שהרי המקים ישא בדרישת התשלום ו/או הוצאה הנ"ל על חשבונו והוצאותיו בלבד. למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה העירייה לא תישא בתשלום ו/או הוצאה הנ"ל ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בגין כך.
- 15.4 העירייה מתחייבת לדאוג לתחזוקה השוטפת, לרבות ניקיונם, של כל המתקנים בשטחי הציבור.
- 15.5 מבלי לפגוע בהוראות סעיף זה, מובהר, כי בכל הנוגע לניקיון קירות המסך החיצוניים של המבנה הציבורי ולניקיון פנים המבנים הציבורי, ככל שיהיו, מוסכם כי העירייה תוכל לבחור על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנקות בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה או להתקשר עם חברת הניהול שתמונה לטיפול ותחזוקה בפרויקט. במידה והעירייה תבחר להתקשר עם חברת הניהול של הפרויקט כאמור, כי אז העירייה תשלם ישירות לחברת הניהול עבור הניקיון היחסי של שטחי הציבור, והכל בהתאם לתנאים שישוכמו בין העירייה לחברת הניהול.
- 15.6 מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא עבור ניקיון ו/או דמי ניהול ותחזוקה בגין כך.
- 15.7 הצדדים יחתמו על בקשה המופנית לתאגיד מי אביבים (להלן-"מי אביבים") במסגרתה תתבקש מי אביבים להעביר חיוב בגין הפרשי מדידה ובגין צריכה משותפת על שם המקים לאחר שימונו לפרויקט חברת ניהול ו/או נציגות בתים משותפים ו/או כל גוף אחר, תוסף חתימתם על הבקשה למי אביבים וישלח עדכון בדבר זהות המינוי למי אביבים.

15.8 מובהר למקום והוא מתחייב, כי הוראות תתי סעיפים אלה לעיל ולהלן יוטמעו על ידו בתקנון הבית המשותף של הבניין שיבנה בפרויקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, ובנוסף יצורפו במסמך נפרד אין בתקנון הבית המשותף כאמור ואין בכל החוזים שיחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישה ו/או חכירה ו/או שכירות ו/או זכות שימוש ביחידות בפרויקט. המקום מצהיר בזאת, כי לא יהיו לו ו/או לחברת הניהול ו/או לצדדים שלישיים ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בבניין טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם סכום ההשתתפות בדמי הניהול.

15.9 קיום הוראות סעיף קטן זה על ידי המקום, יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. לשם קיום הוראות ס"ק זה, וככל שטרם הוכן תקנון הבית המשותף לפרויקט, המקום מתחייב למסור לעירייה במועד מסירת החזקה, תצהיר מעת המקום או מעת ב"כ המקום, המאשר כי בתקנון הבית המשותף וכן בכל החוזים של צדדים שלישיים/מול חברת הניהול קיימת הוראה מפורשת באשר להוראות הקבועות בסעיף זה, וכן יציג העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים/חברת הניהול בפרויקט.

15.10 המקום מתחייב להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף אשר תקבע, כי האמור בסעיף זה לעיל, הינו יסודי ואינו ניתן לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

16 ערבות לביצוע העבודות

16.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות המקום על פי הוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, לרבות ביצוע והשלמת העבודות במלואן ובמועדן, על פי תנאי החוזה, ימציא המקום לעירייה במעמד חתימת החוזה על ידו, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה ("ערבות הביצוע"), על סך של 5,000,000 ₪.

16.2 ערבות הביצוע תהא בנוסח המצ"ב **כנספח "ה"**.

16.3 ערבות הביצוע תהא בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה לפרויקט והמצאת ערבות הבדק על ידי המקום לעירייה.

16.4 המקום ימציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הביצוע כך שזו תהיה בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה והמצאת ערבות הבדק לעירייה.

16.5 כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות הביצוע, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על המקום ושולמו על ידו.

16.6 אין במתן ערבות הביצוע הנ"ל ו/או במימושה על ידי העירייה כדי לגרוע מחיובי המקום כלפי העירייה על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

16.7 במקרה של מימוש ערבות הביצוע כולה או חלקה, חייב המקום להמציא מיד לעירייה ערבות ביצוע חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הביצוע.

16.8 העירייה תהא זכאית לגבות מהמקום כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לה מהמקום על פי החוזה ו/או מכל חוזה אחר ו/או על פי כל דין, על ידי מימוש ערבות הביצוע.

16.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה והמקום יפר תנאי מתנאי החוזה, תהא העירייה רשאית, מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לחלט את סכום ערבות הביצוע כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הבלעדי מבלי שהמקום יוכל להתנגד לחילוט האמור.

16.10 במקרה של חילוט הערבות, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט הערבות.

16.11 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

17 ערבות לתקופת הבדק

17.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות המקום על פי הוראות החוזה, במלואן ובמועדן, בתקופת הבדק, ימציא המקום לעירייה במועד קבלת תעודת ההשלמה, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה ("ערבות הבדק"), על סך של 500,000 ₪.

17.2 ערבות הבדק תהיה בתוקף, עד תום 36 (שלושים ושישה) חודשים ממועד תעודת השלמה/ מסירת החזקה למקום לכלל שטחי הציבור וחתימת המנהל על אישור הקבלה ("תקופת ערבות הבדק"). למעט חלקי מבנה ומתקנים שלגביהם נדרשה במפרטים המקצועיים או בחוק המכר בפירוש תקופה אחריות ארוכה יותר ו/או כאשר יש לפריט המסוים אחריות יצרן/ ספק ארוכה יותר. ככל שלמערכת/ תשתית/ פריט יש אחריות יצרן ארוכה יותר, יהיה היזם אחראי להעביר לידי העירייה, בתחילת תקופת הבדק, את תעודת האחריות של יצרן/ ספק הציוד.

- 17.3 תקופת הבדק תכלול, בנוסף למחויבות המקיים/המפתח/החוכר לבדק ולאחריות למערכות ולשטחי הציבור (תיקון כל תקלה), על פי כל דין ומפרט זה, גם שירותי תחזוקה מונעת למשך 3 שנים בהתאם להוראות מפרט זה. כלל השירותים שיסופקו בתקופה זו הינם באחריות המלאה של המקיים. מובהר, כי תקופת הבדק ואחריות לביצוע התיקונים על פי סעיף זה יחולו גם במקרה של סיום ההתקשרות מכל סיבה שהיא.
- 17.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במהלך השנה הראשונה מיום מסירת שטחי הציבור, יערוך המקיים סיור, בתיאום עם המנהל ובנוכחותו (ו/או בנוכחות שייקבע לכך מטעמו) בשטחי הציבור ויבדוק את כל העבודות אשר ביצע בשטחי הציבור, לרבות המערכות אותן התקין ויבדוק את טיבן ואת תקינותן ויבצע תיקונים במידה וימצאו ליקויים.
- 17.5 יחד עם זאת, ככל ויתגלה ליקוי (לרבות ליקוי שיפורט בפרוטוקול מסירה כלשהו ו/או בכל מסמך אחר שתוציא העירייה, שטרם תוקן וזאת במהלך תקופת הבדק – הרי שעברות הבדק תוארך על פי דרישת העירייה, וזאת עד לסיום תיקון הליקוי להנחת דעתה של העירייה על ידי המקיים/מפתח/חוכר ועל חשבונו כאמור.
- 17.6 ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב כנספח "ו".
- 17.7 על ערבות הבדק יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיפים לעיל, בשינויים המחויבים.
- 17.8 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

18 בדק ותיקונים

- 18.1 על החוזה תחולנה הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973 ו/או כל שינוי שיחול בו ו/או כל תקנה שתותקן מכוחו. המונחים הקבועים בחוזה על נספחיו, יפורשו בהתאם להגדרתם בחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 אלא אם נקבע אחרת במפורש בחוזה ובנספחיו.
- 18.2 תקופת הבדק תחל מיום השלמת ביצוע העבודות כמצוין בתעודת ההשלמה. תקופות האחריות תהיינה כמפורט בחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 ובתוספת לו.
- 18.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אם פגם או ליקוי כלשהם, אינם ניתנים לתיקון, לדעת הנציג, יהא המקיים חייב בתשלום פיצויים לעירייה. נתהוו ו/או נתגלו בעבודות תוך כדי תקופת הבדק פגמים ו/או ליקויים ו/או קלקולים ו/או נזקים ו/או כל פגם אחר מכל מין ו/או סוג הנובעים, לדעת הנציג כתוצאה מעבודה לקויה ו/או בלתי מדויקת ו/או שלא בהתאם להוראות החוזה, כתוצאה משימוש בחומרים פגומים ו/או ליקויים ו/או בלתי מתאימים ו/או כתוצאה מביצוע עבודה בלתי מיומנת ובין מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בעירייה (ביחד ולחוד: "הפגמים") חייב המקיים לתקן את הפגמים על חשבונו לפי הוראות המנהל ולשביעות רצונו תיקון הפגמים יעשה תוך התקופה שתקבע על ידי הנציג ובתאום עם כל גורם אחר אשר ישתמש בעבודות מתוך מגמה לגרום להפרעה מינימאלית למשתמשים בעבודות.

19 אגרות, היטלים, תשלומים ומיסים

- 19.1 המקיים יישא בכל האגרות, ההיטלים, תשלומי הפיתוח, הוצאות ובכל שאר התשלומים הכרוכים בתכנון, בביצוע והשלמת העבודות, שטחי הציבור והתשתיות הציבוריות, לרבות דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם ו/או בהוצאתו של כל היתר הבניה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בנייה בקשר ביצוע והשלמת העבודות, לכל גורם ו/או רשות שהם.
- 19.2 תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על המקיים ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות, לרבות הקמת שטחי הציבור והתשתיות הציבוריות יחולו על המקיים וישולמו על ידו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על העירייה ו/או המקיים ישולם על ידי המקיים והוא לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו.
- 19.3 בנוסף לאמור לעיל כל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם חוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, יחול וישולם על ידי המקיים בלבד.
- 19.4 למען הסר ספק בכל מקרה בו העירייה או מי מטעמה ידרשו לשלם תשלום או מס הנובע מחוזה זה או מיישומו מתחייב בזה המקיים להשיב ו/או לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל סכום שהעירייה ו/או מי מטעמה ידרשו לשלמו בצרוף כל הוצאה ריבית וקנס שיידרש או ישולם. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא ריבית בשיעור הריבית החריגה, בחישוב שנתי, מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

20 פיצויים

- 20.1 הופר החוזה על-ידי המקים בהפרה יסודית, והעירייה ביטלה את החוזה כדין, זכאית תהיה העירייה לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 1,500,000 ₪ ("הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית") בתוספת מע"מ כחוק. האמור לעיל אינו גורע מיתר זכויות העירייה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין ומזכותה לפיצויים בסכום גבוה מהסכום האמור ו/או לפיצויים המוסכמים בגין איחור.
- 20.2 אם המקים לא יקים את שטחי הציבור ו/או לא ישלים את ביצועם תוך התקופה שנקבעה בחוזה זה, כמפורט בסעיפים 7-9 לעיל, אזי ישלם המקים לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים), זאת בגין כל יום של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה, וזאת ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק (להלן: "הפיצויים המוסכמים בגין איחור"), בתוספת מע"מ כחוק. חובתו של המקים לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים בגין איחור, הינו בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה ולכל זכות ו/או סעד אחרים של העירייה על פי הוראות החוזה על נספחיו ועל פי הוראות כל דין.
- 20.3 על אף האמור לעיל, איחור של עד שלושה (3) חודשים בהשלמת ביצוע שטחי הציבור, לא יהווה הפרה יסודית ולא יזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין האיחור. איחור של מעל שלושה (3) חודשים בהשלמת ביצוע שטחי הציבור, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה ויזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין איחור וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה על פי חוזה זה על נספחיו ו/או על פי הדין, לרבות סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית.
- 20.4 למען הסר ספק יובהר, כי העירייה תהיה זכאית לקבלת הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית כאמור רק לאחר שניתנה למקים התראה טרם ביטול החוזה, בכתב ומבעוד מועד.
- 20.5 העירייה תהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או את סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, מכל סכום שיגיע למפתח מהעירייה בכל זמן שהוא וכן, תהא העירייה רשאית לגבותם מהמקים בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש ערבות הביצוע או מכל ערבות אחרת הקיימת בעירייה או מכל סכום אחר שהיא חבה למקים. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית כשלעצמם, ו/או בניכויים מהמקים, משום שחרור המקים מהתחייבויותיו להשלים את ביצוע העבודות או מכל התחייבות אחרת המוטלת על המקים על פי החוזה.
- 20.6 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה לפיצויים בגין כל נזק שנגרם לה עקב הפרת החוזה על ידי המקים, לרבות הוצאות מימון ואובדן רווחים.
- 20.7 הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, 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.
- 20.8 הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית ישולמו בצירוף הפרשי ההצמדה ומע"מ, ככל שיחול. ככל שלא ישולמו הפיצויים המוסכמים במועד, תתווסף אליהם גם ריבית חריגה בתוספת מע"מ כחוק.
- 20.9 הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בין מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד חתימת חוזה זה לבין מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד התשלום בפועל.

21 שיעבוד זכויות המקים

המקים לא יהיה רשאי לשעבד את זכויות העירייה ביחס לשטחי הציבור בפרויקט על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות בחוזה הפיתוח בהקשר זה.

22 הוראות זהות בחוזה הפיתוח ובחוזה ההקמה בנושאים המפורטים בסעיף זה וכדלקמן

מובהר בזאת כי לעניין הוראות בנושאי גידור, שמירה ואמצעי בטיחות, בטיחות בביצוע העבודות, מניעת פגיעה בציבור, זהירות מפני פגיעות במתקנים, זהירות מפני פגיעות במתקנים, אחריות לרבות לעניין נזק לרכוש הציבורי, נזק לגוף או לרכוש, נזק לעובדים, היעדר אחריות מצד העירייה, אחריות המקים (המפתח) לנזק לעבודות הקמת הפרויקט, לאתר ולתכולתו, פיצוי ושיפוי על ידי המקים (המפתח), ביטוח וגהות בעבודה – קבלן ראשי, ביטוח, ציות להוראות החוק ורשיונות, כח אדם, תנאי עבודה, ביטול חוזה, העברת זכויות המקים, סמכות שיפוט, הדין החל, – יחולו בין הצדדים הוראות חוזה הפיתוח, ככל שישנם, כך שבמקום ה"מפתח" יבוא ה"מקים" ובמקום "חוזה הפיתוח" יבוא "חוזה ההקמה" והכל בשינויים המחוייבים.

23 כללי

23.1 הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.

- 23.2 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 חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 23.3 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.
- 23.4 מובהר בזאת כי ככל שחלה סתירה במועדים או בהוראות בין חוזה זה לבין הוראות חוזה ההקמה – על נספחיהם, תגברנה ההוראות שלטובת העירייה וזאת בהתאם לבחירת המנהל, מעת לעת, בכל נושא בנפרד.
- 23.5 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב המקים לשפות את העירייה בגין כל סכום שהעירייה תידרש לשלמו, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על המקים לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י העירייה. להוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה, יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית חריגה, מחושבת לתקופה שמיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 23.6 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום המקים כל סכום שתשלומו חל על המקים על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרתה למפתח בהודעה בכתב לשלמו והמקים לא שילם אותו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילמה העירייה סכום כלשהו כאמור, תהיה העירייה זכאית לדרוש השבתו מהמקים. לכל תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית חריגה, מחושבת לתקופה שמיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

24 כתובות והודעות

- 24.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 24.5 להלן.
- 24.2 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 24.3 כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס המצוין בסעיף 24.5 להלן ותוך ציון הנמען המצוין בכותרת חוזה זה – תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת השליחה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות עד השעה 16:00 ואם לא – תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכל בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה.
- 24.4 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 3 ימי עסקים ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל.

24.5 כתובות הצדדים

העירייה - אגף נכסי העירייה, עיריית תל אביב-יפו, כיכר רבין, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב יפו.

טלפון: 03-5218400; פקסימיליה: 03-5216419.

המקים - _____ מרחוב _____

טלפון: _____; פקסימיליה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המקים

העירייה

אישור

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

עו"ד, _____

נספח "א" לחוזה

תשריט שטחי הציבור הכלול בתוכנית ו/או בבקשה להיתר הבניה

[אינו מצורף בפועל, יצורף התשריט אשר יהווה חלק מתוכנית ו/או הבקשה להיתר הבנייה כפי שאושרה כדין]

נספח "ב1" לחוזה

המפרט הטכני של שטחי הציבור

שטח (מ"ר)	יעוד	טיפוס	קוד	רכיב בינוי
20	מנהל \ סמנכ"ל	A		
21	מנהל אגף \ מנהל בכיר	B	100	קירות
14	מנהל מחלקה	C	200	תקרה
9.1	עובד משרדי	D	300	רצפה
15	שני עובדים	E	400	דלתות
12.2	שני עובדים	G	600	תאורה
6.1	עמדה בחלל פתוח	H	700	אקוסטיקה
9.1	חדר מזכירה	I	800	תרמי
16.5	חדר 2 מזכירות	J		
6	חדר שירות משרדי	K		
2	פינת שירות משרדית	L		
30	מטבח ופינת אוכל משרדית	M		
לפי פרוגרמה	ח.ישיבות ח.תדריכים כיתות חלל רב-תכליתי בית כנסת מעבדות חדשנות	N		
לפי פרוגרמה	ח.טכנאים ח.התקנות מרכז בקרה ח.תקשורת ח.פלוטר ח.דואר ח.טכנאים	O		
לפי פרוגרמה	אחסון ח.ניקיון	P		
לפי פרוגרמה	מלתחות שירותים	Q		
	חדרים טכניים	S		
	חדרי חוגים	T		
	חדר כושר	U		
		V		
		W		
		X		
		Y		
		Z		
	לובי ומבואות ראשיים	100		
	שטחי עבודה ומנוחה לא פורמליים	200		
	מעברים ומסדרונות ראשיים	300		
	אודיטוריום	400		
	מסדרונות שירות	500		
	חניון	600		

טיפוס חדר

A

יעוד:	מנהל.ת / סמנכ"ל.ית	קוד הערה	נושא	הערה											
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	20	2101	קירות												
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.											
מספר אורחים:	8	2400	דלתות	---											
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:	כניסה דרך חדר מזכירות	2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין											
		2600	תאורה	----											
		2701	אקוסטיקה	---											
		2800	תרמי	---											
		2900	נגרות	-											
					10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
יעוד	קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות					
בין חדר למעבר	111	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בדיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC PANORAMA 82 MAARS	-	זכוכית, אלומיניום, עץ - לבחירת אדר'	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	43 dB	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
בין חדרים סמוכים	111	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בדיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC PANORAMA 82 MAARS	-	זכוכית, אלומיניום, עץ - לבחירת אדר'	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	43 dB	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
בין חדר לחוץ הבניין	114	קיר מסך	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	0	0	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
יעוד	קוד תקרה	מבנה	מידות אריח [ס"מ]	סוג אריח	פרופיל היקפי	פרופיל נושא	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות					
ראשי	200	תקרה תותבת	60/60	צמר זכוכית	סינר גבס + LZ	פיניליון	Ecophon Focus E	αw = 0.95	-	-					
יעוד	קוד רצפה	סוג	מידות אריח	עובי [מ"מ]	פריסה	עובי פוגה [מ"מ]	התנגדות להחלקה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות					
ראשי	300	גרניט פורצלן - FULL BODY	60/60	10	רגילה	3.0	R9	-	-	-					
יעוד	קוד דלת	סוג	מבנה	גמר	פתח נטו מינ' (ס"מ)	מוצר ויצרן לדוגמה		ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות					
ראשי	403	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן	אל' זכוכית	לפי מערכת	90	FTC Glass Framed Door MAARS	-	-	-	כולל אטם אקוסטי תחתון					
יעוד	קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות			ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות					
	500	קיר מסך	חלון לקיר מסך	-	כולל פתרונות להצללה והאפלה			-	-	לפי מעטפת כללית של הבניין					
יעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין				ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות					
	600	מחליף אריח	60/60	4000				-	-	-					

טיפוס חדר

C

יעוד:	מנהל.ת מחלקה	קוד הערה	נושא	הערה										
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	12.2	2101	קירות		---									
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.										
מספר אורחים:	6	2400	דלתות	---										
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:	כניסה דרך חדר מזכירות	2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין										
		2600	תאורה	----										
		2701	אקוסטיקה	---										
		2800	תרמי	---										
		2900	נגרות	-										
					10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
יעוד	קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
בין חדר למעבר	111	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בדיגוג כפול רצפה- תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת -	-	זכוכית, אלומיניום, עץ - לבחירת אדר'	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	43 dB	-	כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת				
בין חדרים סמוכים	111	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בדיגוג כפול רצפה- תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת -	-	זכוכית, אלומיניום, עץ - לבחירת אדר'	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	43 dB	-	כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת				
בין חדר לחוץ הבניין	114	קיר מסך	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	0	0	-	לפי מעטפת כללית של הבניין				
יעוד	קוד תקרה	מבנה	מידות אריח [ס"מ]	סוג אריח	פרופיל היקפי	פרופיל נושא	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
ראשי	200	תקרה תותבת	60/60	צמר זכוכית	סינר גבס + LZ	פיינליין	Ecophon Focus E	$\alpha_w = 0.95$	-	-				
יעוד	קוד רצפה	סוג	מידות אריח	עובי [מ"מ]	פריסה	עובי פוגה [מ"מ]	התנגדות להחלקה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
ראשי	300	גרניט פורצלן - FULL BODY	60/60	10	רגילה	3	R9	-	-	-				
יעוד	קוד דלת	סוג	מבנה	גמר	פתח נטו מיני' [ס"מ]	מוצר ויצרן לדוגמה		ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
ראשי	403	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	אל' זכוכית	לפי מערכת	90	FTC Glass Framed Door MAARS	-	-	-	כולל אטם אקוסטי תחתון				
יעוד	קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות			ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
	500	קיר מסך	חלון לקיר מסך	-	כולל פתרונות להצללה והאפלה			-	-	לפי מעטפת כללית של הבניין				
יעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין				ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
	600	מחליף אריח	60/60	4000				-	-	-				

טיפוס חדר

D

יעוד:	עובדת	קוד הערה	נושא	הערה
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	9.1	2101	קירות	---
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.
מספר אורחים:	3	2400	דלתות	---
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:		2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין
		2600	תאורה	----
		2700	אקוסטיקה	---
		2800	תרמי	---
		2900	נגרות	-

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	יעוד
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	35 dB	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום	-	מחיצות מודולריות אקוסטיות חרושתיות, בזיגוג בודד רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC GLASSLINE SINGLE MAARS	112	בין חדר למעבר
-	-	51 dB	-	פולימרי	-	אקווניר אקסטרה	-	גבס דו-קרומי	100	בין חדרים סמוכים
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	0	0	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	קיר מסך	114	בין חדר לחוץ הבניין
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה	יעוד
-	-	$\alpha_w = 0.95$	Ecophon Focus E	פיינליין	סינר גבס + LZ	צמר זכוכית	60/60	תקרה תותבת	200	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה	יעוד
-	-	-	R9	3	רגילה	10	60/60	גרניט פורצלן - FULL BODY	300	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מיני' [ס"מ]	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת	יעוד	
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	-	FTC Slim Frame Glass Door MAARS	90	לפי מערכת	אל' זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	402	ראשי	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	וילונות	מידות	פתיחה	סוג	קוד חלון	יעוד		
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	-	-	-	כולל פתרונות להצללה והאפלה	חלון לקיר מסך	500	קיר מסך		
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה	יעוד			
-	-	-	-	4000	60/60	מחליף אריח	600			

טיפוס חדר

F

יעוד:	שני עובדים עם דרישות שטח מיוחדות	קוד הערה	נושא	הערה						
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	15	2101	קירות	---						
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.						
מספר אורחים:	5	2400	דלתות	---						
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:		2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין						
		2600	תאורה	----						
		2700	אקוסטיקה	---						
		2800	תרמי	---						
		2900	נגרות	---						
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	יעוד
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	dB 35	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום	-	מחיצות מודולריות אקוסטיות חרושתיות, ביזוג בודד רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC GLASSLINE SINGLE MAARS	112	בין חדר למעבר
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	51 dB	-	פולימרי	-	אקווניר אקסטרה	-	גבס דו-קרומי	100	בין חדרים סמוכים
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה	יעוד
-	-	$\alpha_w = 0.95$	Ecophon Focus E	פיינליין	סינר גבס + LZ	צמר זכוכית	60/60	תקרה תותבת	200	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"]	פריסה	עובי [מ"]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה	יעוד
-	-	-	R9	3	רגילה	10	60/60	גרניט פורצלן - FULL BODY	300	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת	יעוד
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	-	-	FTC Slim Frame Glass Door MAARS	90	לפי מערכת	אל' זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	402	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	-	וילונות	מידות	פתיחה	סוג	קוד חלון	יעוד
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	-	-	-	כולל פתרונות להצללה והאפלה	-	חלון לקיר מסך	קיר מסך	500	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	-	-	קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה	יעוד
-	-	-	-	-	-	4000	60/60	מחליף אריח	600	

טיפוס חדר

G

יעוד:	שני עובדים	קוד הערה	נושא	הערה					
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	12.2	2101	קירות	---					
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.					
מספר אורחים:	4	2400	דלתות	---					
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:		2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין					
		2600	תאורה	----					
		2702	אקוסטיקה	דגש מיוחד על תכנון אקוסטי בהתאם לשימוש הצפוי באולם.					
		2800	תרמי	---					
		2900	נגרות	---					
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	35 dB	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום	-	מחיצות מודולריות אקוסטיות חרושתיות, ביזוג בודד רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC GLASSLINE SINGLE MAARS	112
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	51 dB	-	פולימרי	-	אקווניר אקסטרה	-	גבס דו-קרומי	100
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה
-	-	$\alpha_w = 0.95$	Ecophon Focus E	פיינליין	סינר גבס + LZ	צמר זכוכית	60/60	תקרה תותבת	200
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה
-	-	-	R9	3	רגילה	10	60/60	גרניט פורצלן - FULL BODY	300
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' [ס"מ]	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	-	-	FTC Slim Frame Glass Door MAARS	90	לפי מערכת	אל' זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	402
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	-	וילונות	מידות	פתיחה	סוג	קוד חלון
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	-	-	-	כולל פתרונות הצללה והאפלה	-	חלון לקיר מסך	קיר מסך	500
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	-	-	קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה
-	-	-	-	-	-	4000	60/60	מחליף אריח	600

טיפוס חדר

H

ייעוד:										
עמדת עבודה בחלל שבו מספר עובדים										
קוד הערה	נושא	הערה								
---	קירות	2101	מ"ר (לעובד) 6.1							
	תקרה	2204	3.0							
	דלתות	2400	לכל עמדה 1							
	חלונות	2501	עמדת מנהלת בתא נפרד, לפי הנחיות פרוגרמה.							
	תאורה	2601								
	אקוסטיקה	2703								
	תרמי	2800								
	נגרות	2900								
	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין									
	תאורה כללית + תאורת עבודה + תאורה דקורטיבית									
	דגש מיוחד על נוחות אקוסטית לעבודה ושהייה בחלל משותף בהתאם לשימוש הצפוי.									
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	ייעוד
-	-	-	-	לפי עיצוב פנים	-	לפי עיצוב פנים	-	הפרדות דקורטיביות מודולריות עם מילואות בחומרים משתנים	115	בין חדר למעבר
-	-	-	-	לפי עיצוב פנים	-	לפי עיצוב פנים	-	הפרדות דקורטיביות מודולריות עם מילואות בחומרים משתנים	115	בין חדרים סמוכים
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	0	0	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	קיר מסך	114	בין חדר לחוץ הבניין
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה	ייעוד
-	-	$\alpha_w = 0.90$	Aspen	HOOK ON	HOOK ON	רשת אקספנדד	60/220 60/120	תקרה תותבת	205	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	דגם ויצרן	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה	ייעוד
ע"ג ריצוף סוג ב' או מדה מתפלסת	-	25dB	R9	Interface Composure	אריחים להחלפה קלה	-	50/50	שטיח סיבי ניילון	307	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת	ייעוד
-	-	-	-	-	-	-	-	ללא דלת - בכפוף לאישור מזמין	412	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	-	-	-	וילונות	מידות	פתיחה	סוג	קוד חלון	ייעוד
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	-	-	-	כולל פתרונות הצללה והאפלה	-	חלון לקיר מסך	קיר מסך	500	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	-	-	-	-	קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה	ייעוד
-	-	-	-	-	-	-	-	צמוד תקרה - טכני	613	ראשי
-	-	-	-	-	-	-	-	תלוי - עבודה	610	עבודה
-	-	-	-	-	-	-	-	תלוי - דקורטיבי	611	דקורטיבי

טיפוס חדר

יעוד:	מזכירות	קוד הערה	נושא	הערה					
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	9.1	2101	קירות	---					
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.					
מספר אורחים:	3	2400	דלתות	---					
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:	דלת מעבר לחדר מנהלת. בקרבת מקום - חדר שירות	2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין					
		2600	תאורה	---					
		2700	אקוסטיקה	---					
		2800	תרמי	---					
		2900	נגרות	---					
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	dB 43	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית, אלומיניום, עץ - לבחירת אדר'	-	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, ביזוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC PANORAMA 82 MAARS	111
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	43 dB	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית, אלומיניום, עץ - לבחירת אדר'	-	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, ביזוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC PANORAMA 82 MAARS	111
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	0	0	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	קיר מסך	114
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה
-	-	αw = 0.95	Ecophon Focus E	פיינליין	סינר גבס + LZ	צמר זכוכית	60/60	תקרה תותבת	200
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה
-	-	-	R9	3	רגילה	10	60/60	גרניט פורצלן - FULL BODY	300
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	35dB	-	FTC Slim Frame Glass Door MAARS	90	לפי מערכת	אל' זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה למחיצה ביזוג בודד	402
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	35dB	-	FTC Slim Frame Glass Door MAARS	90	לפי מערכת	אל' זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה למחיצה ביזוג בודד	402
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	-	-	-	וילונות	מידות	פתיחה	סוג	קוד חלון
-	-	-	-	-	-	קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה
-	-	-	-	-	-	4000	60/60	מחליף אריח	600

טיפוס חדר

J

ייעוד:		מזכירות - שני עובדים		קוד הערה	נושא	הערה				
שטח נטו מינימום [מ"ר]:		16.5	2101	קירות						
גובה נטו מינימום [מ']:		3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.					
מספר אורחים:		3	2400	דלתות						
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:			2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין					
			2600	תאורה						
			2701	אקוסטיקה						
			2800	תרמי						
			2900	נגרות						
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	ייעוד
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	35 dB	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום	-	מחיצות מודולריות אקוסטיות חרושתיות, בדיגוג בודד רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC GLASSLINE SINGLE MAARS	112	בין חדר למעבר
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	35 dB	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום	-	מחיצות מודולריות אקוסטיות חרושתיות, בדיגוג בודד רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC GLASSLINE SINGLE MAARS	112	בין חדרים סמוכים
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	0	0	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	קיר מסך	114	בין חדר לחוץ הבניין
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה	ייעוד
-	-	$\alpha_w = 0.95$	Ecophon Focus E	פיינליין	סינר גבס LZ +	צמר זכוכית	60/60	תקרה תותבת	200	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה	ייעוד
-	-	-	R9	3	רגילה	10	60/60	גרניט פורצלן - FULL BODY	300	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת	ייעוד	
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	35dB	FTC Slim Frame Glass Door MAARS	90	לפי מערכת	אל" זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	402	ראשי	
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	35dB	FTC Slim Frame Glass Door MAARS	90	לפי מערכת	אל" זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	402	מקשרת	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד חלון	ייעוד	
-	-	-	-	-	מידות	פתיחה	סוג	-	-	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד תאורה	ייעוד	
-	-	-	-	-	קלווין	מידות אריח	סוג	-	-	
-	-	-	-	-	4000	60/60	מחליף אריח	600	-	

טיפוס חדר

K

יעוד: חדר שירות משרדי										
קוד הערה	נושא	הערה								
---	קירות	2101								
	תקרה	2205								
	דלתות	2400								
	בטיחות	5001	מיקום מרכזי בקרבת מקום למזכירות ניתן למקם באזור פנימי ללא חלונות							
	תאורה	2600								
	אקוסטיקה	2700								
	תרמי	2800								
	נגרות	2900								
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	יעוד
-	-	-	-	פולימרי	-	אקווניר אקסטרה	-	גבס דו-קרומי	100	בין חדר למעבר
-	-	-	-	פולימרי	-	אקווניר אקסטרה	-	גבס דו-קרומי	100	בין חדרים סמוכים
-	-	-	-	-	-	-	-	חדר פנימי	116	בין חדר לחוץ הבניין
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה	יעוד
ללא סינר גבס	-	$\alpha_w = 0.95$	Integra	פיינליין	LZ	מגשי פח מיקרולוק	60/60	תקרה תותבת	204	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה	יעוד
-	-	-	R9	3	רגילה	10	60/60	גרניט פורצלן - FULL BODY	300	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת	יעוד
-	-	0	-	-	90	צבע אפוקסי	עץ	דלת נגרות	401	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	-	-	-	וילונות	מידות	פתיחה	סוג	קוד חלון	יעוד
-	-	-	-	-	-	-	-	ללא חלון	501	501
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	-	-	-	-	קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה	יעוד
-	-	-	-	-	-	4000	60/60	מחליף אריח	600	

טיפוס חדר

L

פינת שירות משרדית										קוד הערה	נושא	הערה		
יעוד:	פינת שירות משרדית	קוד הערה	נושא	הערה										
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	2	2101	קירות	---										
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.										
מספר אורחים:		2400	דלתות	---										
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:		2500	חלונות	---	חלק מנישה במסדרון הקומה באזור פנימי, באופן שלא יפריע לתנועה בקומה									
		2600	תאורה	----										
		2700	אקוסטיקה	---										
		2800	תרמי	---										
		2900	נגרות											
					10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
יעוד	קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
בין חדר למעבר	100	גבס דו-קרומי	-	אקווניר אקסטרה	-	פולימרי	-	-	-	-				
בין חדרים סמוכים	100	גבס דו-קרומי	-	אקווניר אקסטרה	-	פולימרי	-	-	-	-				
בין חדר לחוץ הבניין	116	חדר פנימי	-	-	-	-	-	-	-	-				
יעוד	קוד תקרה	מבנה	מידות אריח [ס"מ]	סוג אריח	פרופיל היקפי	פרופיל נושא	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
ראשי	211	תקרת גבס	-	-	-	-	-	-	-	פתחי שירות לפי דרישה				
יעוד	קוד רצפה	סוג	מידות אריח	עובי [מ"מ]	פריסה	עובי פוגה [מ"מ]	התנגדות להחלקה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
ראשי	302	גרניט פורצלן - FULL BODY	60/120	10	לסירוגין	-	R9	-	-	-				
יעוד	קוד דלת	סוג	מבנה	גמר	פתח נטו מינ' (ס"מ)	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות					
	412	ללא דלת - בכפוף לאישור מזמין	-	-	-	-	-	-	-	-				
יעוד	קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות						
	501	ללא חלון	-	-	-	-	-	-	-					
יעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות							
ראשי	608	שקוע - טכני	-	-	-	-	-	-						

טיפוס חדר

M

טיפוס חדר										
יעוד:										
יעוד	קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	30									
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0									
מספר אורחים:										
יש לתכנן עבור כל 50 עובדים - 10 מקומות מינימום במטבח. ניתן לרכז מטבח קומתי אחד ולהוסיף פינות קפה פזורות בקומה.										
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:										
קירות	2101									
תקרה	2201									
דלתות	2400									
חלונות	2500									
תאורה	2600									
אקוסטיקה	2703									
תרמי	2800									
נגרות	2901									
יש לתכנן שני פחים איטגריים לפסולת מיחזור										
דגש מיוחד על נוחות אקוסטית לעבודה ושהייה בחלל משותף בהתאם לשימוש הצפוי.										
מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות										
בין חדר למעבר	113									
מחיצות מודולריות אקוסטיות חרושתיות, בדיגוד בודד בשילוב מודולים דו-צדדיים - רצפה תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC VISUAL MAARS										
מחיצות מודולריות אקוסטיות חרושתיות, בדיגוד בודד בשילוב מודולים דו-צדדיים - רצפה תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC VISUAL MAARS										
חדר פנימי	116									
בין חדר לחוץ הבניין										
קוד תקרה										
ראשי	205									
תקרה תותבת										
משיני	206									
תקרה תותבת										
קוד רצפה										
ראשי	303									
סוג										
מידות אריח										
עובי [מ"מ]										
פריסה										
עובי פוגה [מ"מ]										
התנגדות להחלקה										
ערך אקוסטי										
מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]										
הערות										
מוצר ויצרן לדוגמה										
פרופיל נושא										
פרופיל היקפי										
סוג אריח										
רשת אקספנדד										
מרוחק מהקיר										
לבד - PET										
מידות אריח										
עובי [מ"מ]										
פריסה										
עובי פוגה [מ"מ]										
התנגדות להחלקה										
ערך אקוסטי										
מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]										
הערות										
מוצר ויצרן לדוגמה										
פרופיל נושא										
פרופיל היקפי										
סוג אריח										
רשת אקספנדד										
מרוחק מהקיר										
לבד - PET										
מידות אריח										
עובי [מ"מ]										
פריסה										
עובי פוגה [מ"מ]										
התנגדות להחלקה										
ערך אקוסטי										
מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]										
הערות										
מוצר ויצרן לדוגמה										
פרופיל נושא										
פרופיל היקפי										
סוג אריח										
רשת אקספנדד										
מרוחק מהקיר										
לבד - PET										
מידות אריח										
עובי [מ"מ]										
פריסה										
עובי פוגה [מ"מ]										
התנגדות להחלקה										
ערך אקוסטי										
מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]										
הערות										

טיפוס חדר

M

ייעוד	קוד דלת	סוג	מבנה	גמר	פתח נטו מינ' (ס"מ)	מוצר ויצרן לדוגמה	-	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	402	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	אל' זכוכית	לפי מערכת	90	FTC Slim Frame Glass Door MAARS	-	35dB	-	כולל אטם אקוסטי תחתון
ייעוד	קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות	-	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ייעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין	-	-	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	613	צמוד תקרה - טכני	-	-	-	-	-	-	-	-
עבודה	610	תלוי - עבודה	-	-	-	-	-	-	-	-
דקורטיבי	611	תלוי - דקורטיבי	-	-	-	-	-	-	-	-
דקורטיבי	612	קירי - דקורטיבי	-	-	-	-	-	-	-	-
ייעוד	קוד נגרות	ייעוד	חומר פנים	גמר חזיתות	משטח עליון	חיפוי קיר אחורי	מבנה	מידות מינ' (ס"מ)	מחיר יסוד	הערות
	900	מטבח קומתי	סנדוויץ 18 מ"מ גמר מלמין EGGER לבחירת המזמין. גב דיקט 5 מ"מ.	סנדוויץ 22 מ"מ גמר פורניר	אבן קיסר כולל סינר יורד 7 ס"מ וסינר עולה 7 ס"מ.	קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות.	ארוכות עליונים ותחתונים כולל מגירות בטריקה שקטה מתוצרת BLUM בשליש מאורך המטבח, וידיות אינטגרליות. פרזול של BLUM. סוקל אלומיניום בגוון לבחירת המזמין.	600/60	-	ארון עליון ותחתון, כולל נישא למקרר, תנור ומיקרוגל בילט אין. כולל אי אכילה/הגשה. הנחיות נוספות.

טיפוס חדר

N

N										
טיפוס חדר										
ייעוד:										
ח.ישיבות ח.תדריכים כיתות חלל רב-תכליתי בית כנסת מעבדות חדשנות										
קוד הערה	נושא	הערה								
---	קירות	2101	לפי פרוגרמה							
	גובה תקרה תותבת לא פחות מ- 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.	2201	3.0							
	דלתות	2400								
	חלונות	2502	לפי פרוגרמה							
	תאורה	2600								
	דגש מיוחד על נוחות אקוסטית לעבודה ושהייה בחלל משותף בהתאם לשימוש הצפוי.	2703								
	תרמי	2800								
	חדר מלבני שמאפשר ישיבה לפי כמות המשתתפים המצויינת בפרוגרמה רוחב מינימלי = 3.50 מ'	3100								
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	ייעוד
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	43 dB	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	ג, אלומיניום, עץ - לבחירת	-	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בדיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC PANORAMA 82 MAARS	111	בין חדר למעבר
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	43 dB	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	ג, אלומיניום, עץ - לבחירת	-	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בדיגוג כפול רצפה-תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC PANORAMA 82 MAARS	111	בין חדרים סמוכים
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	0	0	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	ואלומיניום כולל פתרונות	-	קיר מסך	114	בין חדר לחוץ הבניין
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה	ייעוד
-	-	$\alpha_w = 0.95$	Ecophon Focus E	פיינליין	סינר גבס + LZ	צמר זכוכית	60/120	תקרה תותבת	201	ראשי - פריק
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה	ייעוד
ע"ג ריצוף סוג ב' או מדה מתפלסת	-	-	R9	-	פיש-בון	-	תלת-שכבתי	פרקט אלון	305	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת	ייעוד
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	35dB	-	FTC Glass Framed Door MAARS	90	לפי מערכת	אל" זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	403	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	-	-	-	וילונות	מידות	פתיחה	סוג	קוד חלון	-
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	-	-	-	כולל פתרונות להצללה והאפלה	-	חלון לקיר מסך	קיר מסך	500	-
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	-	-	-	-	קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה	ייעוד
-	-	-	-	-	-	-	-	תלוי - עבודה	610	עבודה
-	-	-	-	-	-	-	-	שקוע - טכני	608	כללי

טיפוס חדר

P

יעוד:	אחסון ח.ניקיון	קוד הערה	נושא	הערה					
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	לפי פרוגרמה	2101	קירות	---					
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.					
מספר אורחים:		2400	דלתות	---					
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:	לפי פרוגרמה	2500	חלונות	---					
		2600	תאורה	----					
		2700	אקוסטיקה	---					
		2800	תרמי	---					
		5001	בטיחות	שחרור עשן והפרדות אש לפי דרישה בתוכנית בטיחות					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
בין חדר למעבר	גבס דו-קרומי	-	אקווניר אקסטרה	-	פולימרי	-	-	-	-
בין חדרים סמוכים	גבס דו-קרומי	-	אקווניר אקסטרה	-	פולימרי	-	-	-	-
בין חדר לחוץ הבניין	חדר פנימי	-	-	-	-	-	-	-	-
קוד תקרה	מבנה	מידות אריח [ס"מ]	סוג אריח	פרופיל היקפי	פרופיל נושא	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	תקרה תותבת	60/60	מגשי פח מיקרולוק	סינר גבס + LZ	פיינליין	Integra	$\alpha_w = 0.95$	-	-
קוד רצפה	סוג	מידות אריח	עובי [מ"מ]	פריסה	עובי פוגה [מ"מ]	התנגדות להחלקה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	גרניט פורצלן - FULL BODY	60/60	10	רגילה	3	R9	-	-	-
קוד דלת	סוג	מבנה	גמר	פתח נטו מינ' (ס"מ)	מוצר ויצרן לדוגמה	-	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	דלת נגרות	עץ	צבע אפוקסי	90	-	-	0	-	-
	דלת אש	פח	צבע	90	-	-	0	-	לפי תוכנית בטיחות
קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות	-	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין	-	-	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
	מחליף אריח	60/60	4000	-	-	-	-	-	-

טיפוס חדר

Q

יעוד:	מלתחות שירותים	קוד הערה	נושא	הערה					
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	לפי פרוגרמה	2101	קירות	---					
גובה נטו מינימום [מ']:	2.7	2102	קירות	כולל מראות קריסטל לפי פרישה אדריכלית.					
מספר תאים:	בהתאם לדרישות הל"ת	2205	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 2.70 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 80% משטח הרצפה.					
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:	סמוך לאזור הנקה והחתלה	2301	רצפה	אריחים עם דוגמה לטשטוש הצטברות לכלוך רובה בגוון כהה.					
	מיקום מרכזי אך סמוי	4002	אבזור	מחיצות שירותים כוללות פרזול ורגליים סמויות הכול לפי דגם מאושר לבחירת המזמין.					
		4000	אבזור	אבזור לשירותים כלול בתקציב בינוי - פחים, מברשות, ווים, מתקני נייר טואלט, משטחי החתלה, ווי תליה ועוד.					
		4001	אבזור	יש לברר מול המזמין האם יש דרישה למייבש ידיים חשמלי. מתקני נייר יותאמו לסטדרנט תחזוקה עירוני.					
		3101	פרופרציות	חדר אורטוגונולי ככל הניתן					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
106	גבס דו-קרומי	144/270	חיפוי גרניט פורצלן פורמט גדול	עד התקרה	חיפוי קיר	-	0	-	קירות היקפיים
103	גבס דו-קרומי	7/25	אריחי קרמיקה מיוחדים צבעוניים	עד התקרה	חיפוי קיר	-	0	-	קיר מעוצב
116	חדר פנימי	-	-	-	-	-	-	-	בין חדר לחוף הבניין
יעוד	קוד תקרה	מידות אריח [ס"מ]	סוג אריח	פרופיל היקפי	פרופיל נושא	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	211	-	-	-	-	-	-	-	פתחי שירות לפי דרישה
יעוד	קוד רצפה	מידות אריח	סוג	עובי [מ"מ]	פריסה	התנגדות להחלקה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	301	60/60	גרניט פורצלן - FULL BODY	10	רגילה	R10	-	-	-
יעוד	קוד דלת	מבנה	סוג	גמר	פתח נטו מיני' (ס"מ)	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	410	סיבית דחוסה 30 מ"מ	משולב במחיצת שירותים מתוצרת יצרן המחיצה	פורמייקה 0.9 מ"מ	70	-Schafer SVF30 ALTUS	-	-	-
יעוד	קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
יעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין	-	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
כללי	608	שקוע - טכני	-	-	-	-	-	-	-
דקורטיבי	612	קירי - דקורטיבי	-	-	-	-	-	-	-

טיפוס חדר

Q

יעוד:	מלתחות שירותים	קוד הערה	נושא	הערה
-------	------------------	----------	------	------

קוד נגרות	ייעוד	חומר	מבנה	מחיר יסוד	הערות
	908	רהיט לכיורים בחדרי שירותים	סנדוויץ 18 מ"מ גמר מלמין EGGER לבחירת המזמין. גב דיקט 5 מ"מ.	סנדוויץ 22 מ"מ גמר פורניר	קוריאן כולל סינר יורד 7 ס"מ וסינר עולה 7 ס"מ. כולל כיורים אינטגרלים.

ארון תחתון כולל מגירות
בטריקה שקטה מתוצרת
BLUM וידיית אינטגרליות.
פרזול של BLUM .
מקובע לקיר ללא רגליים או
צוקל.

ציוד וריהוט:

מתקני הינינה מומלצים-
מתקן לסבון נוזלי מק"ט 4510 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
מתקן לנייר טואלט ג'מבו מק"ט 4225 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
מתקן לנייר ידיים מק"ט 4592 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
פח תלוי 23 ליטר מק"ט 4740 + מכסה לפח מק"ט 4744 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
פח היניני מק"ט 41579 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
מברשת מק"ט 4048 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
מתקן החתלה לתינוקות מק"ט 7900 ספק חב' דאלאס או שו"ע.

אביורים לשירותים נגישים-
מאחז יד מתרומם עשוי ליבת אלומיניום בציפוי PVC קשיח מק"ט 9009 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
מאחז ישר עשוי ליבת אלומיניום בציפוי PVC קשיח מק"ט 9006 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
ידיית אחיזה לנכים שני מישורים בצורת L עשוי ליבת אלומיניום בציפוי PVC קשיח מק"ט 9008 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
מדף לשירותי נכים מק"ט pn-208 ספק חב' א. פתרונות נגישות בע"מ או שו"ע.
קולב נירוסטה מרובע מק"ט 4122 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
מראה מזכוכית קריסטל עם נייר מודבק מאחור מורכבת על דיקט עם קנט מאלומיניום במידה 90*50 מק"ט 48990 ספק חב' דאלאס או שו"ע.
למקלחת נגישה- כסא מקלחת מתקפל מתקבע לקיר מק"ט 4160 ספק חב' דאלאס או שו"ע.

מתקן נייר טואלט -בכל תא שירותים, דיספנסר למס' גלילים
מנירוסטה של BOBRICK או ASI או ש"ע.
סבוכיה - עבור כל כיור רחצה , תנתן אפשרות לסבוכיה אלקטרונית
להחלפת המזמינה מנירוסטה מעל משטח עם ידיית לחיצה של
BOBRICK או ASI או ש"ע להחלפת המזמינה.
מתקן מגבות ידיים - בכל חדר שירותים, למגבות צץ רץ אינטגרלי
דיספנסר ופח אשפה ביחידה אחת מנירוסטה של BOBRICK או ASI
או ש"ע.
מייבש ידיים- בכל חדר שירותים מנירוסטה מוברשת או מתכת צבועה
בתנור. או מייבשי ידיים סילוניים מהירים כדוגמת דייסון airblade
db להחלפת המזמינה.
מראה- קריסטלית הכוללת זכוכית טריפלס בהדבקה מלאה,
המראה שקועה בקרמיקה ללא בליטות.
בכל חדר שירותים יהיה ברז מים שירות וארון שירות.

יעודכן "הי טק"

טיפוס חדר

R

יעוד:										מרחבים מוגנים		קוד הערה	נושא	הערה							
שטח נטו מינימום [מ"ר]:										לפי פקע"ר		2100	קירות	---							
גובה נטו מינימום [מ']:										2.8		2206	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 2.80 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 80% משטח הרצפה. סינרים היקפיים קטנים מ-40 ס"מ לפי תקנות פקע"ר.							
מספר אורחים:												2401	דלתות	דלת למרחב מוגן - כולל כנף עץ פנימית לשימוש יומיומי ונעילה במידה ואין קיר מגן כנדרש - תותקן דלת הדף רסיסים למוסדות רפואה.							
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:										לפי פקע"ר		2503	חלונות	התכנון והאבזור בהתאם לתקנות והנחיות פיקוד העורף							
												2600	תאורה	----							
												2700	אקוסטיקה	---							
מרחבים מוגנים כוללים את כל האבזור הנדרש לפי תקנות והנחיות פיקוד העורף לרבות מערכות סינון אוויר, שרולים בקירות, מיכל מים ושירותים כימיים.												3004	כללי								
מרחבים מוגנים יתוכננו בהתאם לתקנות והנחיות פיקוד העורף התקפות במועד קבלת ההיתר.												3005	כללי								
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	יעוד	קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות	
-	-	-	-	7 ס"מ - כדוגמת ריצוף	-	נירוקריל	-	קיר בטון מטויח	118	בין חדר למעבר											
-	-	-	-	7 ס"מ - כדוגמת ריצוף	-	נירוקריל	-	קיר בטון מטויח	118	בין חדרים סמוכים											
-	-	-	-	-	-	-	-	חדר פנימי	116	בין חדר לחוץ הבניין											
-	-	αw = 0.95	מוצר ויצרן לדוגמה Ecophon Focus E	פרופיל נושא פיינליין	סינר גבס + LZ	צמר זכוכית	60/60	מבנה תקרה תותבת	200	קוד תקרה ראשי											
-	-	-	התנגדות להחלקה R9	עובי פוגה [מ"מ] 3	פריסה רגילה	עובי [מ"מ] 10	60/60	סוג גרניט פורצלן - FULL BODY	300	קוד רצפה ראשי											
-	-	0	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מיני' (ס"מ) 90	צבע אפוקסי	גמר	מבנה עץ	סוג כנף פנימית למ. מוגן	405	קוד דלת ראשי											
-	-	0	-	90	צבע שמן	גמר	מבנה פלדה	סוג דלת הדף מוסדית	406	קוד דלת ראשי											
-	-	-	-	-	מדידות	מדידות	מבנה פתיחה	סוג סוג	קוד חלון	יעוד											
-	-	-	-	-	-	קלווין	מדידות אריח	סוג סוג	קוד תאורה	יעוד											
-	-	-	-	-	-	4000	60/60	מחליף אריח	600	קוד תאורה ראשי											

טיפוס חדר

S

										יעוד:		
										חדרים טכניים		
										קוד הערה	נושא	הערה
										2101	קירות	שטח נטו מינימום [מ"ר]:
										2200	תקרה	גובה נטו מינימום [מ']:
										2400	דלתות	מספר אורחים:
										2500	חלונות	קשרי גומלין לחדרים סמוכים:
										2600	תאורה	
										2700	אקוסטיקה	
										2800	תרמי	
										2900	נגרות	
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1			
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	ייעוד		
-	-	-	-	7 ס"מ - כדוגמת ריצוף	-	בטון תפקודי + נירוקריל	-	קיר בטון - גמר תפקודי	117	בין חדר למעבר		
-	-	-	-	7 ס"מ - כדוגמת ריצוף	-	בטון תפקודי + נירוקריל	-	קיר בטון - גמר תפקודי	117	בין חדרים סמוכים		
-	-	-	-	-	-	-	-	חדר פנימי	116	בין חדר לחוץ הבניין		
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]					גמר	מבנה		קוד תקרה	ייעוד		
-	-	-	-	-	-	צבע נירוקריל	-	תקרת בטון חשופה	213	ראשי		
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה	ייעוד		
-	-	-	R9	3	רגילה	10	60/60	גרניט פורצלן - FULL BODY	300	ראשי		
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי			פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת	ייעוד		
לפי תוכנית בטיחות	-	0	-	-	90	צבע	פח	דלת אש	404	ראשי		
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]					מידות	פתיחה	סוג	קוד חלון	ייעוד		
-	-	-	-	-	-	וילונות	-	ללא חלון	501	ייעוד		
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]					קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה	ייעוד		
-	-	-	-	-	-	-	-	צמוד תקרה לחדרים טכניים	614	ייעוד		

טיפוס חדר

T

יעוד:	חדרי חוגים	קוד הערה	נושא	הערה						
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	3.0	2101	קירות	---						
גובה נטו מינימום [מ']:		2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.						
מספר אורחים:		2400	דלתות	---						
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:		2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין						
		2600	תאורה	----						
		2702	אקוסטיקה	דגש מיוחד על תכנון אקוסטי בהתאם לשימוש הצפוי באולם.						
		2800	תרמי	---						
		2900	נגרות	---						
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	יעוד
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	יעוד
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	43 dB	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית, אלומיניום, עץ - לבחירת אדר'	-	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בדיגוג כפול רצפה- תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת -	111	בין חדר למעבר
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	51 dB	-	פולימרי	עד התקרה	אקווניר אקסטרה	-	גבס חמש-קרומי	108	בין חדרים סמוכים
	-	0	0	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	קיר מסך	114	בין חדר לחוץ הבניין
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה	יעוד
-	-	$\alpha_w = 0.95$	Ecophon Focus E	פיינליין	סינר גבס + LZ	צמר זכוכית	60/120	תקרה תותבת	201	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה	יעוד
ע"ג ריצוף סוג ב' או מדה מתפלסת	-	-	R9	-	ליניארי	-	תלת-שכבתי	פרקט אלון	306	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' [ס"מ]	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת	יעוד	
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	35dB	FTC Glass Framed Door MAARS	90	לפי מערכת	אל' זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	403	ראשי	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	וילונות	מידות	פתחה	סוג	קוד חלון	יעוד		
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	-	כולל פתרונות הצללה והאפלה	-	חלון לקיר מסך	קיר מסך	500			
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה	יעוד			
-	-	-	-	4000	מחליף אריח	600	ראשי			

טיפוס חדר

U

יעוד:	חדר כושר	קוד הערה	נושא	הערה						
שטח נטו מינימום [מ"ר]:		2101	קירות	---						
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.						
מספר אורחים:		2400	דלתות	---						
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:		2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין						
		2600	תאורה	----						
		2702	אקוסטיקה	דגש מיוחד על תכנון אקוסטי בהתאם לשימוש הצפוי באולם.						
		2800	תרמי	---						
		2900	נגרות	---						
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	יעוד
כולל השלמת קיר גבס מבודד אקוסטית בקו המחיצה מעל גובה התקרה התותבת	-	43 dB	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית, אלומיניום, עץ - לבחירת אדר'	-	מחיצות מודולריות חרושתיות אקוסטיות, בדיגוג כפול רצפה- תקרה מאלומיניום, זכוכית ועץ כדוגמת - FTC PANORAMA 82 MAARS	111	בין חדר למעבר
מראת קריסטל בלגית 6 מ"מ מלוטשת ליטוש יהלום. כולל מדבקת בטיחות בגב המראה. התקנה בהדבקה לקיר.	-	51 dB	-	פולימרי	2.0	אקווינר אקסטרה + מראת קריסטל בלגית	200/120	גבס חמש-קרומי	110	בין חדרים סמוכים
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	0	0	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	קיר מסך	114	בין חדר לחוץ הבניין
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה	יעוד
-	-	αw = 0.95	Ecophon Focus E	פיינליין	סינר גבס + LZ	צמר זכוכית	60/120	תקרה תותבת	201	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	פריסה	עובי [מ"מ]	מידות אריח	סוג	קוד רצפה	יעוד
ע"ג ריצוף סוג ב' או מדה מתפלסת	-	-	R9	-	ליניארי	-	תלת-שכבתי	פרקט אלון	306	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	-	מוצר ויצרן לדוגמה	פתח נטו מינ' (ס"מ)	גמר	מבנה	סוג	קוד דלת	יעוד
כולל אטם אקוסטי תחתון	-	35dB	-	FTC Glass Framed Door MAARS	90	לפי מערכת	אל' זכוכית	משולב במחיצה מודולרית מתוצרת יצרן המחיצה	403	ראשי
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	-	-	-	וילונות	מידות	פתיחה	סוג	קוד חלון	יעוד
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	-	-	-	כולל פתרונות הצללה והאפלה	-	חלון לקיר מסך	קיר מסך	500	
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	-	-	-	-	קלווין	מידות אריח	סוג	קוד תאורה	יעוד
-	-	-	-	-	-	4000	60/60	מחליף אריח	600	ראשי

סוג אזור

100

יעוד:	לובי ומבואות ראשיים כולל מבואת אודיטוריום	קוד הערה	נושא	הערה					
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	לפי פרוגרמה	2101	קירות	---					
גובה נטו מינימום [מ']:	5.0 - במבואה ראשית	2204	תקרה	תקרה תותבת אוורירית, או ללא תקרה תותבת ליצירת תחושת גובה בחלל עם פיתרון לבליעה אקוסטית לפי הנדרש וגישה לתחזוקת מערכות.					
		2400	דלתות	---					
		2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין					
		2600	תאורה	----					
		2703	אקוסטיקה	דגש מיוחד על נוחות אקוסטית לעבודה ושהייה בחלל משותף בהתאם לשימוש הצפוי.					
		2800	תרמי	---					
		2900	נגרות						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
107	בטון או גבס דו-קרומי	לפי עיצוב פנים	חיפויים מיוחדים ללובי - עץ / זכוכית / גרניט פורצלן בפורמט גדול / אריחי בטון אדריכלי וכו'	עד התקרה	חיפוי קיר	-	0	-	בין חדר למעבר
107	בטון או גבס דו-קרומי	לפי עיצוב פנים	חיפויים מיוחדים ללובי - עץ / זכוכית / גרניט פורצלן בפורמט גדול / אריחי בטון אדריכלי וכו'	עד התקרה	חיפוי קיר	-	0	-	בין חדרים סמוכים
114	קיר מסך	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	0	0	-	בין חדר לחוץ הבניין לפי מעטפת כללית של הבניין
קוד תקרה	מבנה	מידות אריח [ס"מ]	סוג אריח	פרופיל היקפי	פרופיל נושא	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
207	תקרה תותבת	לינארי	מערכת למלות פריקה דלתא-ליין	סינר גבס	ייעודי	Integra Delta line	$\alpha_w = 0.95$	-	ראשי
214	תקרה תותבת	60/120	MDF מחורר	LZ	T24	Hunter Douglas Nano Panel	$\alpha_w = 0.90$	-	משני
211	תקרת גבס	-	-	-	-	-	-	-	משני פתחי שירות לפי דרישה
קוד רצפה	סוג	מידות אריח	עובי [מ"מ]	פריסה	עובי פוגה [מ"מ]	התנגדות להחלקה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
303	גרניט פורצלן - FULL BODY	120/120	10	רגילה	-	R9	-	-	ראשי
311	שיש ללובי מגדל	כדוגמת לובי ראשי - לאישור מזמין	-	-	-	R9	-	-	

סוג אזור

100

יעוד:		לובי ומבואות ראשיים כולל מבואת אודיטוריום		קוד הערה	נושא	הערה		
ראשי	קוד דלת	סוג	מבנה	גמר	פתח נטו מינ' (ס"מ)	מוצר ויצרן לדוגמה	-	ערך אקוסטי
407	חלק מקיר מסך	אל' זכוכית	לפי מערכת	90	-	-	0	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]
יעוד	קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות	-	-	הערות
500	קיר מסך	חלון לקיר מסך	-	כולל פתרונות להצללה והאפלה	-	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]
יעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין	-	-	-	הערות
611	תלוי - דקורטיבי	-	-	-	-	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]
608	שקוע - טכני	-	-	-	-	-	-	הערות
קוד נגרות	יעוד	חומר פנים	גמר חזיתות	משטח עליון	חיפוי קיר אחורי	מבנה	מידות מינ' (ס"מ)	מחיר יסוד
909	דלפק קבלה ונגרות נוספת	סנדוויץ 18 מ"מ גמר מלמין EGGER לבחירת המזמין. גב מלא	סנדוויץ 22 מ"מ גמר פורניר	עץ טבעי או שיש	חיפוי עץ בשילוב תאורה ומדפים	דלפק עשוי חומרים מעולים ועמידים לפי תכנון מעצב פנים	400/90	הערות

סוג אזור

200

יעוד:	שטחי עבודה ומנוחה לא פורמליים	קוד הערה	נושא	הערה						
שטח נטו מינימום [מ"ר]:		2101	קירות	---						
גובה נטו מינימום [מ']:	3.0	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.						
מספר אורחים:		2400	דלתות	---						
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:		2501	חלונות	יש לתכנן באזור עם חלונות ואור טבעי כולל פתרונות הצללה / החשכה לפי דרישה ולפי מעטפת בניין כללית לאישור המזמין						
		2601	תאורה	תאורה כללית + תאורת עבודה + תאורה דקורטיבית						
		2703	אקוסטיקה	דגש מיוחד על נוחות אקוסטית לעבודה ושהייה בחלל משותף בהתאם לשימוש הצפוי.						
		2800	תרמי	---						
		2900	נגרות							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
יעוד	קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
בין חדר למעבר	105	גבס דו-קרומי	-	חיפוי עץ	0	חיפוי קיר	-	51 dB	-	-
בין חדרים סמוכים	105	גבס דו-קרומי	-	חיפוי עץ	0	חיפוי קיר	-	51 dB	-	-
בין חדר לחוץ הבניין	114	קיר מסך	-	זכוכית אלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	פרופיל אלומיניום של מערכת	0	0	-	לפי מעטפת כללית של הבניין
יעוד	קוד תקרה	מבנה	מידות אריח [ס"מ]	סוג אריח	פרופיל היקפי	פרופיל נושא	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	205	תקרה תותבת	60/120 60/220	רשת אקספנדד	HOOK ON	HOOK ON	Aspen	$\alpha_w = 0.90$	-	-
יעוד	קוד רצפה	סוג	מידות אריח	עובי [מ"מ]	פריסה	עובי פוגה [מ"מ]	התנגדות להחלקה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	305	פרקט אלון	תלת-שכבתי	-	פיש-בון	-	R9	-	-	ע"ג ריצוף סוג ב' או מדה מתפלסת
יעוד	קוד דלת	סוג	מבנה	גמר	פתח נטו מיני [ס"מ]	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות	
ראשי	412	ללא דלת - בכפוף לאישור מזמין	-	-	-	-	-	-	-	-
יעוד	קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות		
	500	קיר מסך	חלון לקיר מסך	-	כולל פתרונות להצללה והאפלה	-	-	-	לפי מעטפת כללית של הבניין	
יעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות			
דקורטיבי	611	תלוי - דקורטיבי	-	-	-	-	-			
כללי	608	שקוע - טכני	-	-	-	-	-			
דקורטיבי	612	קירי - דקורטיבי	-	-	-	-	-			

סוג אזור

300

										מעברים ומסדרונות ראשיים				
										קוד הערה	נושא	הערה	יעוד:	
---										2101	קירות		שטח נטו מינימום [מ"ר]:	
גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.										2201	תקרה		גובה נטו מינימום [מ']:	
---										2400	דלתות		מספר אורחים:	
חשיפה לחלונות ולאור טבעי במקומות מסויימים לאורך המעברים והמסדרונות הראשיים										2504	חלונות		קשרי גומלין לחדרים סמוכים:	
---										2600	תאורה			
דגש מיוחד על נוחות אקוסטית לעבודה ושהייה בחלל משותף בהתאם לשימוש הצפוי.										2703	אקוסטיקה			
---										2800	תרמי			
										2900	נגרות			
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1					
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	טיפול תרמי לקירות חוץ	שיפולים	גובה חיפוי [מ']	גמר / חיפוי	מידות חיפוי [ס"מ]	מבנה	קוד קיר	יעוד				
-	-	-	-	-	-	-	-	לפי אפיון החדר הסמוך	121	בין חדר למעבר				
-	-	-	-	-	-	-	-	לפי אפיון החדר הסמוך	121	בין חדרים סמוכים				
לפי מעטפת כללית של הבניין	-	0	0	פרופיל אלומיניום של מערכת	-	זכוכית ואלומיניום כולל פתרונות הצללה	-	קיר מסך	114	בין חדר לחוץ הבניין				
הערות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	ערך אקוסטי	מוצר ויצרן לדוגמה	פרופיל נושא	פרופיל היקפי	סוג אריח	מידות אריח [ס"מ]	מבנה	קוד תקרה	יעוד				
-	-	$\alpha_w = 0.95$	Integra Delta line	ייעודי	סינר גבס	מערכת למלות פריקה דלתא-ליין	לינארי	תקרה תותבת	207	ראשי				

סוג אזור

300

יעוד:	מעברים ומסדרונות ראשיים	קוד הערה	נושא	הערה						
יעוד	קוד רצפה	סוג	מידות אריח	עובי [מ"מ]	פריסה	עובי פוגה [מ"מ]	התנגדות להחלקה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	302	גרניט פורצלן - FULL BODY	60/120	10	לסירוגין	-	R9	-	-	-
ראשי	411	דלת אלומיניום זכוכית עמידה לאש	אלומיניום זכוכית	צביעה מערכת	גמר	פתח נטו מינ' (ס"מ)	מוצר ויצרן לדוגמה	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
						90	JANSEN	-	-	דלת בין מבואת מעליות לקומות משרדים - עמידות לאש לפי דרישות בתוכנית בטיחות
									מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
									-	לפי מעטפת כללית של הבניין
יעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין					מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
	607	גוף ייעודי לתקרה	אינטגרלי	-	-	-	-	-	-	-

יעוד:	אודיטוריום	קוד הערה	נושא	הערה							
---	חלל גדול וגבוה (לפחות 5 מ' מעל מפלס במה).	2101	קירות	---							
	במה רחבה בעומק של כ- 8 מ' וברוחב כ- 16 מ' יש לבדוק אם קיים צורך בבמה מוגבהת או בבמה בגובה רצפת החלל וילון הפרדה בין אזור הבמה לקהל, ווילון הפרדה לאזור אחורי הקלעים (מעבר של כ- 1.5 מ'). שני פתחי כניסה/יציאה לפחות יש לתכנן כניסה אחת לבמה שלא דרך האולם שתאפשר הכנסת ציוד לבמה עמדת קונטרול חדר אמנים צמוד לבמה עם שתי כניסות - אחת אל האולם ושניה שלא דרך האולם.	2203	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 5.00 מ' נטו מעל מפלס במה עם פיתרון לבליעה אקוסטית לפי הנדרש וגישה לתחזוקת מערכות.							
	מושבבים טלסקופיים בחלל ללא שיפוע, מושבים קבועים בחלל משופע. מספר מושבים בהתאם לפרוגרמה עמדת בקרת סאונד ותאורה במרכז גב האולם. מחסן ציוד בהתאם לפרוגרמה טיפול אקוסטי בהתאם לאופי המופעים.	2400	דלתות	הערות: ---							
	יש לקבל הנחיות לתכנון מיועץ במה ותאטרון, יועץ תאורה, יועץ מולטימדיה, בטיחות, אקוסטיקה וחשמל טרם תכנון.	2500	חלונות	---							
	כל האלמנטים הנלווים כגון צוגים, כיסאות ווילונות וכד' כלולים בעבודות הבינוי.	2600	תאורה	----							
		2702	אקוסטיקה	דגש מיוחד על תכנון אקוסטי בהתאם לשימוש הצפוי באולם.							
		2800	תרמי	---							
		2900	נגרות	---							
				<ul style="list-style-type: none"> המרחק של השורה הראשונה מהכסא המקופל לשפת הבמה - 130 ס"מ. רוחב כל מדרגת שורה - 93 ס"מ. רוחב המדרגה של השורה האחרונה - 110 ס"מ. רוחב כל כסא - 52 ס"מ. מעברים ברוחב 110 ס"מ נטו בשני צידי שורות המושבים. אין לתכנן עמודים נושאים ומחיצות במרחב. 							
יעוד	קוד קיר	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
בין חדר למעבר	110	גבס חמש-קרומי	200/120	אקסטרה + מראת קריסט	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
בין חדרים סמוכים	110	גבס חמש-קרומי	200/120	אקסטרה + מראת קריסט	פולימרי	2	פולימרי	-	51 dB	-	מראת קריסטל בלגית 6 מ"מ מלוטשת ליטוש
בין חדר לחוף הבניין	119	קיר מסך	לינארי	חיפוי עץ אקוסטי	חיפוי קיר	עד התקרה	חיפוי קיר	-	51 dB	-	תשתית גבס
יעוד	קוד תקרה	מבנה	מידות אריח [ס"מ]	סוג אריח	פרופיל היקפי	פרופיל נושא	תלייה על כבלים	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	212	אלמנט ורטיקלי	60/220 30/120	צמר זכוכית	מרוחק מהקיר	תלייה על כבלים	Ecophon Solo Baffle	αw = 0.95	-	-	-
יעוד	קוד רצפה	סוג	מידות אריח	עובי [מ"מ]	פריסה	עובי פוגה [מ"מ]	התנגדות להחלקה	עובי פוגה [מ"מ]	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות
ראשי	307	שטיח סיבי ניילון	50/50	-	אריחים להחלפה קלה	Interface Composure	R9	25dB	-	-	ע"ג ריצוף סוג ב' או מדה מתפלסת
במה	310	רצפת במה מקצועית מעץ אורן									יועץ
יעוד	קוד דלת	סוג	מבנה	גמר	פתח נטו מינ' (ס"מ)	מוצר ויצרן לדוגמה	-	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות	
ראשי	409	דלת אקוסטית	עץ	פורניר	90	-	-	35dB	-	-	לפי תוכנית בטיחות
יעוד	קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות	-	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות	
יעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין	-	-	-	-	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות	
	606	תלוי - טכני	-	-	-	-	-	-	-	-	
קוד נגרות	יעוד										
907	כיסאות אודיטוריום	כיסאות טלסקופיים מדגם מיליניום של - Irwin Seating Company - בשיווק מרקטוויז . מותקנים אל רום המדרגה, בגוונים לבחירת המזמין									

סוג אזור

500

מסדרונות שירות													
יעוד:	קוד הערה	נושא	הערה										
שטח נטו מינימום [מ"ר]:	2101	קירות											
גובה נטו מינימום [מ']:	2201	תקרה	גובה תקרה תותבת לא פחות מ - 3.00 מ' נטו שטח לפירוק - לפחות 70% משטח הרצפה.										
מספר אורחים:	2400	דלתות	---										
קשרי גומלין לחדרים סמוכים:	2500	חלונות	---										
	2600	תאורה	----										
	2700	אקוסטיקה	---										
	2800	תרמי	---										
	2900	נגרות											
				10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
יעוד	קוד קיר	מבנה	מידות חיפוי [ס"מ]	גמר / חיפוי	גובה חיפוי [מ']	שיפולים	טיפול תרמי לקירות חוץ	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות			
בין חדר למעבר	101	גבס דו-קרומי	לינארי	אקונויר אקסטרה / לוחות הדבקה IPC 405	1.22	ס"מ - כדוגמת ריצוף 7	-	-	-	-			
בין חדרים סמוכים	101	גבס דו-קרומי	לינארי	אקונויר אקסטרה / לוחות הדבקה IPC 405	1.22	ס"מ - כדוגמת ריצוף 7	-	-	-	-			
בין חדר לחוץ הבניין	116	חדר פנימי	-	-	-	-	-	-	-	-			
יעוד	קוד תקרה	מבנה	מידות אריח [ס"מ]	סוג אריח	פרופיל היקפי	פרופיל נושא	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות			
ראשי	202	תקרה תותבת	60/60	מגשי פח מיקרולוק	סינר גבס + LZ	פיינליין	Integra	$\alpha_w = 0.95$	-	-			
יעוד	קוד רצפה	סוג	מידות אריח	עובי [מ"מ]	פריסה	עובי פוגה [מ"מ]	התנגדות להחלקה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות			
ראשי	300	גרניט פורצלן - FULL BODY	60/60	10	רגילה	3	R9	-	-	-			
יעוד	קוד דלת	סוג	מבנה	גמר	פתח נטו מינ' (ס"מ)	מוצר ויצרן לדוגמה	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות				
ראשי	404	דלת אש	פח	צבע	90	-	0	-	לפי תוכנית בטיחות				
יעוד	קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות					
	501	ללא חלון	-	-	-	-	-	-					
יעוד	קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין	ערך אקוסטי	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]	הערות						
	600	מחליף אריח	60/60	4000	-	-	-						

יעוד:	חניון	קוד הערה	נושא	הערה
-------	-------	----------	------	------

שטח נטו מינימום [מ"ר]:
 גובה נטו מינימום [מ']:
 מספר אורחים:
 קשרי גומלין לחדרים סמוכים:



לפי מסמכי מכרז

יעוד	קוד קיר	1	9	10	הערות
ראשי	קוד תקרה	בין חדר למעבר	ד [ש"ח למ"ר]	הערות	
ראשי	קוד רצפה	בין חדרים סמוכים	ד [ש"ח למ"ר]	הערות	
ראשי	קוד דלת	בין חדר לחוץ הבניין	ד [ש"ח למ"ר]	הערות	
ראשי	קוד חלון	סוג	מבנה	גמ	פונדנטרמי (ס"מ)
קוד חלון	סוג	פתיחה	מידות	וילונות	מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]
קוד תאורה	סוג	מידות אריח	קלווין		מחיר יסוד [ש"ח למ"ר]
קוד אקוסטי					
קוד תרמי	0	התנגדות תרמית בקירות חוץ			

נספח "ב2" לחוזה

מסמך בקרת איכות על ידי המקיס

בקרת איכות לביצוע על ידי המקיים

1. מבוא כללי.....	
2. הגדרות.....	
2.1 כללי.....	
2.2 המנהל.....	
2.3 מערכת בקרת איכות.....	
2.4 מערכת הבטחת האיכות של פרויקט.....	
2.5 מערכת הבטחת איכות עליונה.....	
2.6 הבטחת איכות.....	
2.7 מנהלת הבטחת האיכות.....	
2.8 מב"א.....	
2.9 מבא"ת.....	
2.10 יום סיום המבנה.....	
2.11 תקופת ההקמה.....	
2.12 לוחות זמנים.....	
3. מסמכים ישימים.....	
4. תפקידי מערכת בקרת האיכות.....	
4.1 תפקידי מערכת בקרת האיכות.....	
5. מבנה והיקף מערך בקרת האיכות.....	
5.1 תחומי מערך בקרת האיכות.....	
5.2 ניהול וביצוע בקרת האיכות - דרישות סף.....	
5.3 צוות בקרת האיכות - דרישות כח אדם.....	
5.4 מבנה ארגוני בסיסי וקשרי גומלין.....	
6. שלבי הבקרה.....	
6.1 בקרה מוקדמת.....	
6.2 בקרה שוטפת.....	
6.3 בדיקות קבלה.....	
6.4 בקרה של אי התאמות.....	
7. מסמכי ורשומות מערכת האיכות.....	
7.1 כללי.....	
7.2 תוכנית האיכות של הפרוייקט.....	
7.2.1 כללי.....	

7.2.2	מועד הגשת תוכנית האיכות למנהל.....
7.2.3	שינויים במסמכי האיכות.....
7.3	נהלי פיקוח, תכניות בדיקה ותרשימי זרימה לתהליכים.....
7.3.1	נהלים לשלב הבקרה המוקדמת.....
7.3.2	נהלים לשלב הבקרה השוטפת.....
7.3.3	נהלים לשלב הקבלה והמסירה.....
7.3.4	נוהלי בטיחות בעבודה באתר ובמפעלים.....
7.3.5	נהלים למעקב ולטיפול באי התאמות.....
7.4	בקרת מסמכים ומידע.....
7.5	זיהוי מוצרים ועקיבות.....
7.6	פעולות תכנוניות ובקרת תכנון.....
7.7	דוחות בקרת איכות של הקבלן.....
7.7.1	יומן בקרת איכות יומי.....
7.7.2	דוחות שבועיים וחודשיים.....
7.7.3	דוחות קטעי מבחן.....
7.7.4	דוחות קבלה עם תום ההקמה.....
7.8	שימוש בתוכנות ובמערכות ממוחשבות.....
8	בדיקות מעבדה ומדידות.....
8.1	בדיקות מעבדה.....
8.2	מדידות.....
8.3	בקרת ציוד הבדיקה והמדידה.....
9	מבדקי איכות פנימיים.....
10	הכשרה והדרכה.....
11	מערכות הבטחת האיכות של המנהל.....
11.1	כללי.....
11.2	פעולות וסמכויות מערכת הבטחת האיכות.....
11.3	אימות בדיקות הקבלן ואישורן כבדיקות לצרכי קבלה.....
12	אופני מדידה ותשלום.....
12.1	תשלום.....
13	משרדי בקרת איכות והבטחת איכות.....
נספח א'	נהלי בקרת איכות לדוגמא לעבודות פיתוח.....

נספח ב' - נהלי בקרת איכות לדוגמא בעבודות בטון.....ספח ג' -
טפסים ליישום לריכוז בדירות מעבדה במערכת בקרת איכות.....
ספח ד' - לא מצורף - טפסי אחריות ראשית לביקורת בהתאם להוראת רישוי על הבניה של הוועדה
המקומית מעת לעת .

בקרת איכות בביצוע הקבלן במהלך ההקמה

1. מבוא כללי

פרק זה, עוסק בדרישות ובהנחיות להקמת מערכת לבקרת איכות באמצעות הקבלן ובאחריותו. בהתאם לגישה זו, מערכת בקרת האיכות המופעלת ע"י הקבלן היא חלק מהמערך הכולל שנועד להבטחת איכות הפרוייקט. העברת האחריות לקבלן מתבטאת בדרישה ממנו להקמת מערכת לבקרת איכות (כולל ספקים וקבלני המשנה) שעיסוקה מעקב ובדיקה של מימוש כל סעיפי החוזה ועמידה ביעדי האיכות.

בפרוייקט הנ"ל הקמה ואחזקה, בקרת האיכות העצמית תתבצע במהלך תקופת הקמת הפרוייקט ותימשך בסיומה, לאורך כל תקופת האחזקה כפי שנקבעה במסמכי החוזה. בתקופת האחזקה, היקף הפעילות של מערכת בקרת האיכות יקטן ביחס לתקופת ההקמה. דרישות ממערכת בקרת האיכות בתקופת האחזקה יפורטו במסגרת פרק האחזקה ביוזה זה .

מערכת בקרת האיכות (Quality Control) כוללת ביצוע כל הנדרש בפרק זה, תהווה חלק בלתי נפרד ממערך הקבלן והפעלתה תעשה במימון וכל חשבון הקבלן. המערכת תפעל על פי עקרונות ISO 9000 ולפי הדרישות הטכניות המפורטות בפרק זה. במקביל יפעילו המנהל ומנהל הפרוייקט מערכת הבטחת איכות (Quality Assurance) ברמת הפרוייקט אשר תשמש כמערך לבקרה ואישור של פעילויות מערכת בקרת האיכות. כמו כן, יפעיל המנהל באופן ישיר מערכת הבטחת איכות עליונה (כמפורט להלן) שתפעל בפרוייקט בהיקפים משתנים על פי צרכי הפרוייקט.

מודגש בזאת, שדרישות האיכות המוגדרות בפרק זה ובשאר מסמכי העבודה יהיו תקפות לכל המוצרים והעבודות המסופקים באתר, גם אם הם מבוצעים על ידי קבלני משנה או ספקים אחרים. הסכמי וחוזי העבודה של הקבלן עם קבלני המשנה ועם ספקיו, יכללו על כן את הדרישות המתאימות שיבטיחו קבלת מוצרים באיכות ובסטנדרטים הנדרשים מהקבלן. לצורך כך, כל קבלן משנה ובעיקר כל ספק יידרשו להפעיל מערכת בקרת איכות משלהם.

2. הגדרות

2.1. כללי

ביטויים ומונחים בפרק זה, אשר מוגדרים בתנאים הכלליים של החוזה, יפורשו על פי הגדרתם בתנאים הכלליים.

2.2. המנהל

בכל מקום בפרק זה בו מצוין המנהל, הכוונה לאחוזות החוף ומנהל הפרוייקט מטעמה (מנהל הבטחת איכות) יהל מהנדסים או המנהל המוסמך לפעול מטעמה לפי החוזה.

2.3. מערכת בקרת האיכות

מערכת מטעם הקבלן שתפעל במהלך ביצוע הפרוייקט שמטרתה לבקר, לנטר, לתעד ולאשר את כל פעילויותיהם של הקבלן, הספקים וקבלני המשנה והמיועדת להבטיח עמידה בדרישות החוזה והמפרטים.

2.4. מערכת הבטחת האיכות של הפרוייקט

מערכת המבצעת את פעילויותיה בשם המנהל והפועלת מטעם מנהל הפרויקט אל מול מערך בקרת האיכות של הקבלן. תפקידיה העיקריים של מערכת הבטחת האיכות הינם בחינה ובקרה של אופן פעולתה של מערכת בקרת האיכות ואשרור פעילויותיה, לכל אורך תקופת הפרויקט.

2.5. מערכת הבטחת איכות עליונה

מערכת הבטחת איכות הפועלת ישירות מטעם האגף להבטחת איכות המנהל. מערכת הבטחת האיכות העליונה תפעל באופן ובתדירות ביקורים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. למערכת הבטחת האיכות העליונה יש את כל הסמכויות הניתנות למערכת הבטחת האיכות של הפרויקט.

2.6. הבטחת איכות

בכל מקום בפרק זה בו מוזכר המונח הבטחת איכות, הכוונה להבטחת האיכות של הפרויקט או להבטחת האיכות העליונה. הקשר הרגיל והיומיומי של הקבלן יהיה מול מערכת הבטחת האיכות של הפרויקט.

2.7. מנהל הבטחת האיכות

מנהל הבטחת האיכות של הפרוייקט מטעם מנהל הפרויקט.

2.8. מב"א

מנהל בקרת האיכות (מב"א), ו"אחראי ראשי לביקורת" העומד בראש מערכת בקרת האיכות של הפרוייקט, מטעם הקבלן.

2.9. מבא"ת

ממונה בקרת איכות תחומי (מבא"ת), הינו בעל מקצוע העומד בראש כל אחד מתחומי העבודות המבוצעות בפרוייקט, ופועל בכפיפות למב"א.

2.10. יום סיום המבנה

כהגדרתו "יום סיום המבנה" בתנאים הכלליים של החוזה.

2.11. תקופת החקמה

התקופה כהגדרתו בתנאים הכלליים של החוזה.

2.12. לוחות זמנים

בכל מקום בפרק זה בו מדובר על לוחות זמנים, אין בכך כדי לגרוע מלוחות הזמנים שנקבעו לפי התנאים הכלליים של החוזה, או לשנות את לוח הזמנים השלדי, כהגדרתו שם.

3. מסמכים ישימים

בנוסף לכל המסמכים המוזכרים או הנדרשים במסגרת חוזה הביצוע, לצורך יישום מפרט זה, מודגשים בין היתר המסמכים הבאים:

1. "Optimal Procedures for Quality Assurance Specifications", J. L. Burati et al, FHWA. RD-02-095, 2003.
2. "Quality Assurance Guide Specifications", AASHTO, 1996.

4. תפקידי מערכת בקרת האיכות

4.1. תפקידי מערכת בקרת האיכות מבא#ת /

- מערכת בקרת האיכות הינה האמצעי להבטחת מילוי דרישות החוזה, התוכניות והמפרטים. מערך בקרת האיכות אמור בין השאר להבטיח את ביצוע הנושאים העיקריים הבאים:
- א. קביעת תוכנית ברורה של פיקוח ובדיקות (כולל שיטות לזיהוי והבטחת עקיבות) על מנת לוודא שתהליכי העבודה יעילים והתוצר יעמוד בדרישות המפרטים.
 - ב. בניית תהליכי בחירה של קבלני משנה וספקים אחרים וכן תהליכים המוודאים שתוצריהם עומדים בדרישות המפרטים לפני שילובם בעבודות.
 - ג. יישום תהליכי זיהוי, טיפול ותיקון אי התאמות בתהליכי העבודה ובאיכויות המוצר המוגמר. קביעת דרכים לשיפור תהליכי העבודה על מנת להימנע מחזרה על אי התאמות.
 - ד. שמירת רישום מסודר של כל תהליכי העבודה ותוצאות פעולות הפיקוח והבדיקות המעבדתיות, בדרך שתאפשר הצגה ברורה של רמות האיכות שהושגו.
 - ה. **אחריות מנהל בקרת איכות לאחריות לביקורת בהתאם לדרישות תקנות התכנון הבניה והיתר הבניה "אחראי לביקורת ראשי" אשר ימונה בהתאם לנדרש בתקנות ובטפסים המצ"ב כתנאי לתחילת העבודות וכל שלב בניה עד וכולל גמר בניה ואשר חלים עליו הדיווחים כנדרש בהוראות והנחיות הוועדה המקומית בכל תהליך הבניה והפיתוח ועד לסיומו על פי כל דין.**

הכל בתאום מנהל הבטחת איכות והמתכננים והאחראים לביקורת כפי וככול שיתמנו מראש כול אחד מהמתכננים בתחומם. טפסי אחריות לביקורת לדיווח וחתימה בהתאם לנהוג בוועדה המקומית רישוי על הבניה כדוגמא בניספים א'- ב' ו- ג' - ואחריותו לדאוג לחתימת כל הדרוש בנוהל והנחיות רישוי והפיקוח על הבניה לגמר בניה וחתימת האחראי למהנדס אחראי לביצוע השלד ומינויו עפ"י התקנות מטעם הקבלן/המקים.
- את כל הנ"ל יבצע הקבלן במסגרת לוח הזמנים של הפרויקט, ובאופן כזה שמועדי פעילויות הבקרה, נטילת המדגמים, ביצוע הבדיקות, הרישום והדיווח, לא יעכבו אל שלבי העבודה ולא יגרמו לפיגור כלשהו בלוח הזמנים של הפרויקט.

5. מבנה והיקף מערך בקרת האיכות

5.1. תחומי מערך בקרת האיכות

- בתקופת ההקמה יכול מערך בקרת האיכות של הקבלן כול התחומים המפרטים במכרז לדוגמא:
- א. תחום עבודות בטונים (ביסוס, דיפונים וכו')
 - ב. תחום עבודות עפר וכבישים.
 - ג. תחום עבודות גישור ומבנים.

- ד. תחום עבודות פלדה , אלומיניום וזכוכית , נגרות חרש .
 - ה. תחום עבודות איטום , בידוד , צביעה , טיח , חיפוי , ציפויים , שילוט וצביעה .
 - ו. תחום עבודות חשמל , תקשורת ומערכות.
 - ז. תחום עבודות איורור ומיזוג , מעליות , בקרה , מחשוב ותפעול .
 - ח. תחום עבודות פיתוח ונוף , רהוט רחוב , מזרקות , מערכות תאורה וכד'.
 - ט. תחום מתקנים טכניים שונים , שנאי חשמל , תקשורת , משאבות מים ביוב , מערכות ומתקני גז , אנטנות וארובות , מערכות פנאומטיות לפינוי אשפה .
 - י. תחום בטיחות וגיהות .
 - יא. "אחראי לביקורת ראשי " בהתאם לדרישות הייטר הבניה לתקנות בתיכנון והבניה בתחום הרשות המקומית .
- תיתכן חלוקה לתחומים שונים ו/או נוספים מהאמור לעיל בהתאם לאופי הפרוייקט וסוג העבודות המתוכננות. להמנהל הזכות לדרוש הוספה ו/או שינוי בתחומים שיוצעו ע"י הקבלן.

5.2. ניהול וביצוע בקרת האיכות - דרישות סף

- בקרת האיכות של הפרוייקט תבוצע ותנוהל באמצעות אחד מהגורמים הבאים :
- א. חברה המתמחה בביצוע בקרת איכות אחריות ראשית לביקורת ובקרה בעבודות בניה . לחברה זו יהיה ניסיון בהתאם לתנאים ביתר מסמכי החוזה בביצוע עבודות מסוג זה.
 - ב. מחלקת בקרת איכות פנימית של הקבלן בעלת ותק של שנתיים לפחות בתנאי שכל העובדים יהיו בעלי כישורים כמפורט בטבלה מס' 1 שבסעיף 2.5.3 להלן. המחלקה תהייה מחלקה נפרדת במערך הקבלן אשר אינה קשורה למערך הביצוע.
 - ג. קבלן יוכל להקים מחלקת בקרת איכות פנימית לקראת ביצוע הפרוייקט בתנאי שהמחלקה תנוהל ע"י חברה המתמחה בביצוע בקרת איכות כפי שמוגדר בסעיף א'.
 - ד. אמצעים ועזרים לניהול של מערכת בקרת האיכות .
- ברשות הגורם שינהל את מערך בקרת האיכות של הפרוייקט, יהיו אמצעים ועזרים מתאימים לניהול ומעקב שוטף אחר נתוני בקרת האיכות כגון: תוכנות יעודיות, נהלים טפסי תיוג מתאימים וכד'.
- אמצעים אלו יאושרו מבעוד מועד ע"י האגף להבטחת איכות של המנהל.
- למרות האמור לעיל, המנהל רשאית לא לאשר את כל אחד מהגורמים הנ"ל או לקבוע קריטריונים שונים מהמפורט לעיל.

5.3. צוות בקרת האיכות - דרישות כח אדם

בראש מערך בקרת האיכות, יעמוד מנהל בקרת האיכות (להלן: מב"א). בכפיפות למב"א ובראש כל תחום יעמוד ממונה בקרת איכות תחומי (להלן: מבא"ת). ממונה בקרת האיכות התחומי אשר ייקבע לכל אחד מתחומי הפרוייקט, יהי בנוסף למב"א ולא במקומו. באישור המנהל בלבד, בפרוייקטים בהיקף קטן יחסית, המב"א יוכל לשמש גם כממונה בקרת איכות על אחד בלבד מן התחומים המנויים לעיל.

גורמים נוספים בצוות הבכיר של מערכת בקרת האיכות יהיו "מנהל מעבדה" שיעמוד בראש מעבדת הבדיקה שתופעל באתר, ו"מודד ראשי" שיעמוד בראש צוותי המדידה של הפרוייקט.

אנשי מקצוע נוספים בצוות בקרה האיכות ימונו על פי היקף הפרויקט ותחומי העבודה ובאופן שיאפשר ביצוע נאות של מטלות מערכת בקרת האיכות. השכלתם הפורמלית של כל אנשי צוות בקרת האיכות בכל אחד מהתחומים תהא זהה לזו הנדרשת בעבור המבא"ת באותו תחום, למעט במקרים חריגים שיאושרו על ידי המנהל.

טבלה מס' 1 מפרטת את דרישות הסף מבחינת השכלה וניסיון לבעלי התפקידים הבכירים במערך בקרת האיכות ואת הנוכחות המינימלית הנדרשת באתר מכל אחד מהם.

טבלה מס' 1: דרישות סף לצוות הבכיר של מערך בקרת האיכות

תפקיד	דרישות מינימום השכלה וניסיון (מצטברות)	נוכחות נדרשת באתר
מב"א	מהנדס אזרחי בל ניסיון של 7 שנים לפחות בבניה ושל שנתיים לפחות בנושא בקרת איכות, שאושר על ידי המנהל כמפקח בבניה ופיתוח. בעל שליטה מצוינת בעברית ובעל יכולת גבוהה של הבעה וניסוח בכתב ובעל פה.	רצופה וקבועה במשך העבודה
מבא"ת עב' עפר וכבישים	מהנדס אזרחי בעל ניסיון של 5 שנים (או הנדסאי בנין בעל ניסיון של 7 שנים) לפחות בסלילת כבישים ושל שנתיים לפחות בנושא בקרת איכות, שאושר ע"י המנהל כמפקח בבניה והפיתוח על מערכותיו לכל הפרוייקט החניון והכיכר.	רצופה וקבועה במשך העבודה
מבא"ת עב' גישור ומבנים גמרים וכל המערכות בחניון	מהנדס אזרחי בעל ניסיון של 7 (או הנדסאי בנין בעל ניסיון של 10 שנים) שנים לפחות בעב' קונסטרוקציה בניה, גמרים ומערכות ושל שנתיים לפחות בנושא בקרת איכות, שאושר ע"י המנהל כמפקח גשרים, מבנים ובטונים.	רצופה וקבועה במשך העבודה
מבא"ת עב' חשמל, איורור, תקשורת ומערכות שונות	מהנדס חשמל בעל ניסיון של 5 שנים לפחות בעב' חשמל ומערכות שליטה ושל שנתיים לפחות בנושא בקרת איכות. בעל רשיון חשמלאי הנדסאי לפחות. בעל רשיון חשמלאי בודק סוג 1 לפחות. מפקח חשמל תאורה ותקשורת מאושר ע"י חב' המנהל.	חלקית בהתאם למוגדר בתוכנית בקרת האיכות
מבא"ת פיתוח ונוף	אדריכל נוף בעל ניסיון של 5 שנים לפחות או הנדסאי נוף בעל ניסיון של 7 שנים לפחות בנושא פיתוח ונוף באלמנטים בסטנדרטים גבוהים ומיוחדים ושל שנתיים לפחות בנושא בקרת איכות.	חלקית בהתאם למוגדר בתוכנית בקרת האיכות
מבא"ת בטיחות	מוסמך בבטיחות למנהלי עבודה בבניה ופיתוח, בכבישים תשתיות ופיתוח לפי תקנה 3 לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ה-1988. עבר קורס נאמן בטיחות אש, והוסמך בין היתר ל"הסדרת בטיחות בתנועה באתרי סלילה".	חלקית בהתאם למוגדר בתוכנית בקרת האיכות

תפקיד	דרישות מינימום השכלה וניסיון (מצטברות)	נוכחות נדרשת באתר
מנהל מעבדה	מעבדן בעל ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בביצוע הבדיקות הנדרשות. בעל יכולת הבעה וניסוח בכתב ובע"פ, שליטה טובה בשפה העברית וידע בשימוש והפעלת מחשב.	רצופה וקבועה במשך העבודה
מודד ראשי	"מודד מוסמך" בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בעבודות קבלניות, בפרוייקטים של בניה פיתוח.	רצופה וקבועה במשך העבודה

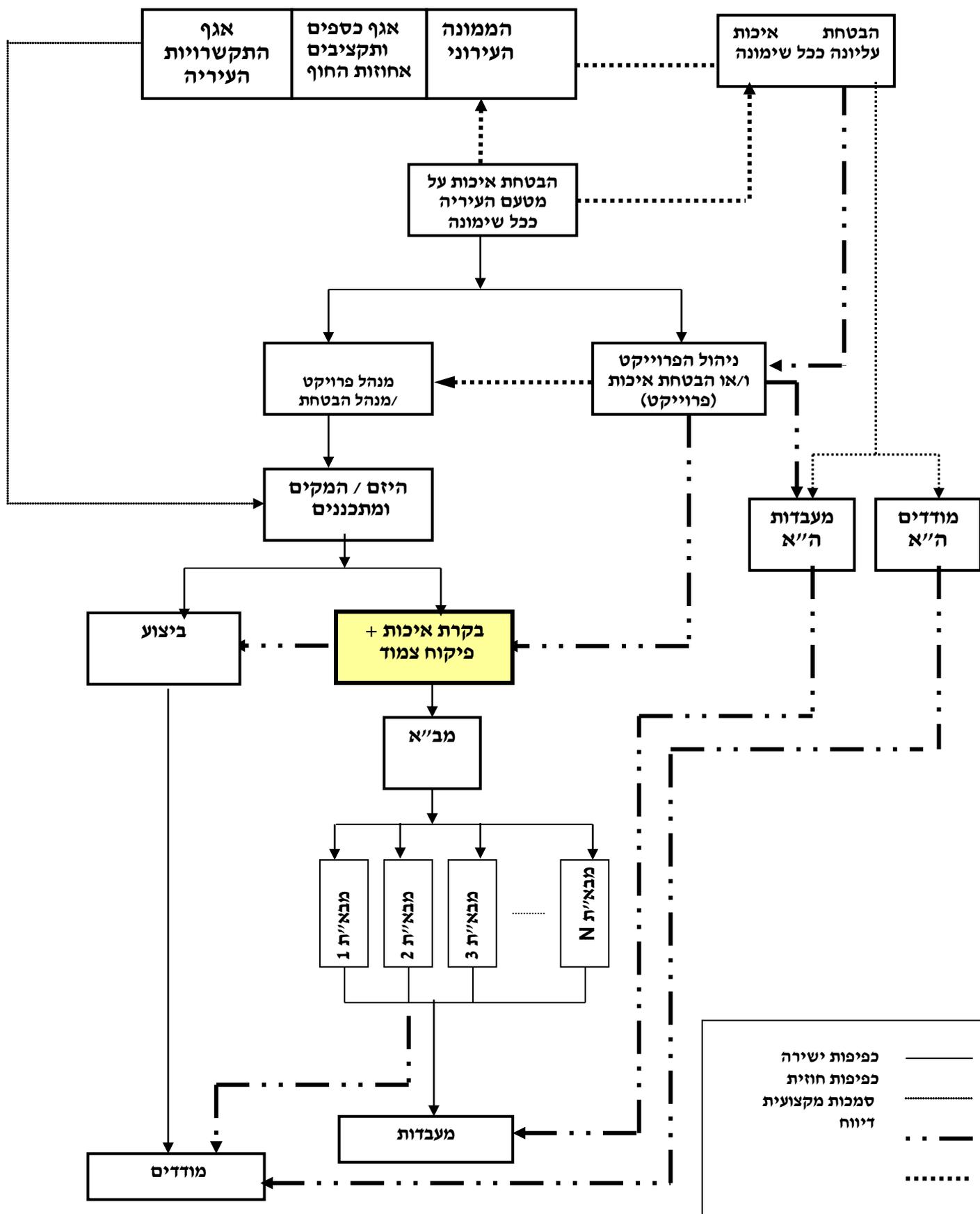
היקף הכוח ההנדסי המקצועי בכל אחד מהתחומים (צוות בכיר + אנשי מקצוע נוספים) ייקבע על ידי מנהל הפרוייקט על פי היקף הפרוייקט ומידת מורכבותו. היקף הצוות הבכיר יהיה כמפורט במפרט המיוחד לפרוייקט. במידת הצורך, יתוגבר צוות בקרת האיכות בכח אדם נוסף בכמות ובתדירות מוגברת ביחס לנדרש במפרט המיוחד. הקטנת כח האדם ו/או נוכחות בתדירות נמוכה יותר תותר אך ורק באישור המנהל, ועל פי צרכי העבודה.

יש לקבל את אישור המנהל למינוי של כל אחד מבעלי התפקידים המוצעים ו/או החלפתם באחרים במהלך הפרוייקט. המנהל רשאי לדרוש החלפת כל אחד מאנשי הצוות ללא צורך בנימוק. כמו כן, רשאי המנהל לדרוש הוספת כח אדם בצוות הבקרה במקרים בהם מערכת בקרת האיכות אינה מטפלת ביעילות בצרכי הפרוייקט.

5.4. מבנה ארגוני בסיסי וקשרי גומלין

מנהל בקרת האיכות יהיה כפוף ישירות להנהלה הבכירה ביותר של הקבלן וכן למנהל האיכות הכללי של הקבלן. מערכת האיכות של הקבלן תפעל במקביל לאגף הביצוע של הקבלן ובתיאום עימו. אף אחד מאנשי צוות בקרת האיכות לא יהיה חלק מעובדי מערך הביצוע של הקבלן. סכימה ארגונית כללית של מערך האיכות מפורטת בתרשים מס' 1.

תרשים מס' 1: מבנה ארגוני בסיסי



6. שלבי הבקרה

מערכת הבקרה תתייחס לכיסוי כל פעילויות הבניה, הייצור והסלילה, כולל באתר ומחוצה לו, בעיותי המתאים לכל שלב של הקמת המבנה. לאורך ציר הזמן במהלך ביצוע כל אחת מהפעילויות, יוגדרו אבני דרך המחייבות תיאום עם נציגי המנהל ו/או גורמי התכנון של הפרוייקט. אבני הדרך יוגדרו בנהלי עבודה וע"ג תרשימי הזרימה המפורטים בתוכנית בקרת האיכות. אבני הדרך המוצעות ע"י הקבלן טעונות אישור מנהל הפרוייקט, אשר בסמכותו להוסיף נקודות או לבטל קיימות. יישום תוכנית בקרת האיכות במשך כל תקופת ההקמה יבוצע בדרך כלל במספר שלבים כדלקמן ;

6.1 בקרה מוקדמת

א. כללי

בקרה זו תבוצע לפני תחילת העבודה בכל סוג פעילות, כפי הנדרש במסמכי ההקמה וכפי שיוצג בתרשים הזרימה המתאים שיופיע במדריך בקרת האיכות של הקבלן.

ב. נושאי הבקרה המוקדמת

בשלב הבקרה המוקדמת יכללו בין היתר הנושאים הבאים :

- קריאה ולימוד של דרישות החוזה ונהלי העבודה המפורטים בתוכנית בקרת האיכות. כולל חזרה על דרישות ההספקה, הייצור, הפיזור, האחסון, ההרכבה וההובלה, היישום, של החומרים והמוצרים המסופקים לאתר.
- אישור התאמת המפעלים לייצור כגון : מוצרי גמרים חיפויים, אביזרים מעליות, איזורור, מערכות מים, פלדות, אלמנטים טרומיים, מוצרי חשמל, אלמנטי השקייה גינן ונוף וכל מוצר תעשייתי המיועד להתקנה באתר הכל בהתאם לתוכניות והמפרטים בחוזה זה ומעת לעת שימסרו.
- אישור ספקים כולל בקרת המוצרים והחומרים המיועדים לאתר. בין השאר יבוצעו בדיקות מוקדמות של החומרים והמוצרים המגיעים מהמפעלים המיועדים (כולל קביעת נוסחאות העבודה), מוצרי חשמל, אלמנטי השקייה גינן ונוף, מוצרי בטיחות ותמרור ובדיקת מוצרים חרושתיים מסוגים שונים הנרכשים עם אחריות יצרן (סמכים, תפרים, פנלים שקופים וכו').
- בדיקת כמות, איכות וזמינות חומרים והציוד כולל אישורם.
- אישור ציוד יעודי וצוותי העבודה.
- בדיקת זמינות שטחי העבודה המיועדים לביצוע הפעילות והבטחת הסידורים המוקדמים לביצוע העבודה.
- אישור התארגנות באתר וכד'
- קשר גומלין עם הגורמים הביצוע החיצוניים המעורבים בפרוייקט, בזק, חח"י וכד'.
- מילוי אחר דרישות הייתר בניה.
- מילוי אחר תנאי רישיון בניה, תשתיות, הסברה וחידוש היתרים ורישיונות כנדרש.
- תאום מול גורמים חופפים וסמוכים לפרוייקט.
- תאום דרכי גישה והספקה לאתר מפעם לפעם, אישורים לכל שלב בעבודה.

ג. ביצוע קטעי מבחן

לפני ביצוע כל סוג חדש של פעילות, יבוצע קטע מבחן. קטע המבחן ישמש לבדיקת התאמת כוח האדם, הציוד והחומרים הדרושים לתנאי החוזה. המנהל רשאי לוותר על ביצוע קטע מבחן או לחייב ביצוע קטעי מבחן ו/או חזרה על קטעי מבחן, עד להשגת האיכות הנדרשת. מועדי הביצוע של קטעי המבחן ידווחו בכתב לנציג הבטחת האיכות לפחות 48 שעות מראש.

ד. משתתפים בהליך הבקרה המוקדמת

הקבלן יגדיר בתוכנית בקרת האיכות את רשימת המשתתפים בהליך הבקרה המוקדמת עבור כל אחד מהנושאים המבוקרים. בין המשתתפים יכללו: מנהל הפרויקט, מתכנן הפרויקט בתחום הרלוונטי, מבא"ת של תחום העבודה, מבא"ת של תחום העבודה, מבא"ת בטיחות, מהנדס ביצוע של הקבלן/קבלן המשנה, מנהל עבודה של הקבלן/קבלן המשנה, נציג בקרת איכות של קבלן המשנה ו/או של מפעל מספק.

ה. אישור

אישור הליך הבקרה המוקדמת ע"י כל הגורמים המשתתפים, יהא תנאי מוקדם לתחילת ביצוע העבודה השוטפת ודינו כדין נקודת עצירה כמפורט להן.

6.2. בקרה שוטפת

פעולות בקרה אלו, יערכו במהלך הביצוע והיצור באופן שוטף בהתאם לדרישות החוזה, המפרט המיוחד והמפרט הללי וכמפורט בנהלי העבודה ובתשימי הזרימה המוצגים בתוכנית בקרת האיכות של הקבלן. הפעילויות כוללות פיקוח, בדיקות מעבדה, מדידות ובדיקות אחרות, עד להשלמת כל שלב של העבודה. אבני הדרך שיקבעו במהלך הבקרה השוטפת כוללות "נקודות בדיקה" ו"נקודות עצירה" (שמועדן משתנה בהתאם להתקדמות הפרויקט) וישיבות שבועיות קבועות, על פי הפרוט המובא להלן:

א. נקודות בדיקה

נקודות בדיקה" הינן נקודות במהלך העבודה שהתרחשותן מחייבת הערכות מתאימה של מערך המנהל. ההודעה על קיומה של נקודת בדיקה תימסר לנציג הבטחת האיכות לפחות 48 שעות לפני התרחשותה החוזי של נקודת הבדיקה. נציגי הבטחת האיכות יחליטו על מהות פעילותם בכל מקרה לגופו. הקבלן אינו מחויב לעכב שום פעילות במקרה זה. דוגמאות לנקודות בדיקה הן, שלבי ביצוע דיפון ופינוי תשתיות, חפירה, מילויים ומעבר בין שכבות מילוי מסוגים שונים, בדיקת גבהים, שלבי איטום, יפויים וריצופים ועוד.

למרות האמור לעיל, בכל אחד מהתהליכים המבוקרים, בכל שלב של העבודה, רשאי המנהל לשנות את הגדרת נקודות הבדיקה ולהגדירם כנקודות עצירה כמוגדר להלן.

ב. נקודות עצירה

נקודות עצירה, הינן אירועים המתרחשים כחלק מתהליך הבניה והפיתוח והבנייה והמחייבים נוכחות ופעילות של נציג המנהל, לפני המשך העבודה. חלק מנקודות העצירה, מהוות שלב רגיל של העבודה המחייב נוכחות ובחינה של מנהל הבטחת איכות וחלקן הינן נקודות בלתי מתוכננות מראש הנובעות כתוצאה מתקלה באיכות העבודה או מתהליך של פעולות מתקנות.

חלק מנקודות העצירה מוגדרות כנקודות זימון לפיקוח עליון המחייבות גם נוכחות של המתכנן. זימון המתכנן ייעשה ע"י דווח של נציג בקרת האיכות לנציג הבטחת האיכות בהתרעה של 48 שעות לפחות לפני קיום הפעילות המדוברת. בין יתר נקודות העצירה המפורטות בתוכנית בקרת האיכות, חובת עצירה וזימון פיקוח עליון לפחות בשלבי העבודה הנזכרים לעיל: ביצוע כל אלמנט אופייני כגון: כלונס ראשון, עמוד ביניים ראשון, קיר של נציב קצה ראשון, הזזת תשתית, דיפון, וכו'. התחלת בניה והפיתוח של חפירות, יישום ראשוני של יריעות איטום בקרקעות רגישות, ריצפים ויציקות בכיכר, תיקרות, צביעה אלמנטי גמר שונים, מתקנים טכניים שונים בכל מקרה של אי התאמה וכל דרישה מפרטית לנוכחות פיקוח עליון ועוד.

בכל המקרים המתוארים לעיל, הקבלן לא יתקדם מעבר לנקודת עצירה לפני שקיבל אישור מנהל הפרוייקט לעשות כן. הקבלן ינקוט בכל האמצעים הנדרשים להודעה מוקדמת להמנהל לגבי התקרבותה של כל נקודת עצירה, כל מנת לבצע את הפעולות הנדרשות לאישור המשך העבודה ללא כל עיכוב.

ג. ישיבות שבועיות

מנהל בקרת האיכות (מב"א) יתאם עם נציגי המנהל את קיום ישיבת בקרת איכות שבועית לדיון בנושא הבקרה השוטפים. עפ"י שיקול דעתו יזמן מב"א ממוני תחומים נוספים (מבא"ת) ויבקש זימון מתכננים או גורמים נוספים במערך הפיקוח והבטחת האיכות. קיום ישיבות שבועיות הוא חובה!! יש לציין כי ישיבות אלו תהיינה בנוסף לישיבות התאום השבועיות הנערכות בהשתתפות מנהל הבטחת האיכות ונציגי הקבלן.

6.3 בדיקות קבלה

בדיקות אלה, מהוות את השלב הסופי בתהליך הבקרה לקראת מסירת שלבי העבודה או המוצר המוגמר למנהל. חלק מבדיקות הקבלה יהיה מערך הבדיקות ופעילויות הפיקוח שנעשו תוך כדי ביצוע העבודה וחלקן בדיקות המבוצעות רק עם סיום העבודה או שלב מוגדר בתוכה. ככלל, סוג ושכיחות הבדיקות והמדרגות יותאמו לנדרש במסמכי החוזה והמפרטים. בדיקות הקבלה יכללו את כל הנדרש במסמכי ההקמה. בין השאר יכללו הבדיקות עפ"י התקן והדין, לרבות בדיקות שתפורטנה במסמכי המפרט הטכני ובדיקות מפעם לפעם הנדרשות ע"י הפיקוח העליון ומנהל הבטחת האיכות.

6.4 בקרה של אי התאמות

אי התאמה של אלמנטים שונים בפרוייקט לרמות האיכות הנדרשות על פי החוזה, עלולה להתגלות בכל אחד משלבי הבקרה של הפרוייקט. לפיכך, הקבלן יבנה שיטה לזיהוי, לבקרה ולמעקב אחר כל מקרי אי התאמות. השיטה תכלול בין היתר, גם סווג ודירוג אי התאמות בהתאם לדרגת החומרה בהתאם לדירוג הבאה:

א. אי התאמה מדרגה 1 - אי התאמה קלה, יכולה להיפתר באמצעים פשוטים כמו עיבוד חוזר, ללא התערבות גורמי המנהל. או חריגה קלה מדרישות המפרט והתקנים, בתחום הסטיות המותרות, חריגה הדורשת ניכויים ממחיר העבודה, לא נדרש תיקון.

ב. אי התאמה מדרגה 2 - חריגה מדרישות המפרט והתקנים המחייבת תיקון, או סדרה מתמשכת של חריגות ברמה של אי התאמה מסוג 1. יש צורך בהתערבות מנהל הפרוייקט, הבטחת האיכות ו/או המתכנן. אי התאמה המוגדרת כנקודת עצירה.

ג. אי התאמה מדרגה 3- חריגה מדרישות המפרט והתקנים, נדרש פירוק האלמנט או השכבה והחלפה בחדש, יש צורך בהתערבות המתכנן. אי התאמה המוגדרת כנקודת עצירה.

כל אי התאמות, ללא הבדל ברמת החומרה יתועדו וידווחו למנהל בשיטה שתוצג לאישור המנהל ותפורט בנהלי הקבלן. אי התאמות בדרגת חומרה 2 ואילך ידווחו לנציג הבטחת האיכות בתוך 2 ימי עבודה. במהלך תקופה זו, הקבלן לא יכסה שטח או ימשיך בבניית אלמנט לפני שדרך הטיפול באי ההתאמה ותוצאותיה קיבלו אישור מנהל הפרוייקט.

הקבלן רשאי להשתמש בשיטת דירוג אי התאמות שונה מהמוצג לעיל, בתנאי שתאושר מבעוד מועד ע"י המנהל.

בנוסף לסווג אי התאמות עפ"י רמות חומרה, יבוצע סיווג גם על פי מקור הבעיה (ספק חומרים או מוצרים, קבלן משנה, צוות עבודה זה או אחר וכו') ויפורטו האמצעים שנקטו למניעת הישנות הבעיות.

תוצאות פעילויות מטעם מנהל הפרוייקט ומערכת הבטחת האיכות שיגלו אי התאמות מסוגים שונים, יועברו לקבלן במתכונת של "דרישת פעולה מתקנת" הנוגעת לליקויים שהתגלו. הקבלן יטפל באי ההתאמות בהתאם לקריטריונים שפורטו לעיל.

הקבלן יתעד באופן שוטף את המצב המעודכן של אי ההתאמות, הפעולות המתקנות ודוחות הדרישה לפעולות מתקנות בפרוייקט. מסמכי התיעוד הנ"ל יכללו בין היתר את מועד פתיחת אי ההתאמה, מועד משוער לסגירה, מועד הסגירה בפועל, רמת החומרה של אי ההתאמה. וכד'. בכל מקרה, לא יתקבל שטח או אלמנט באופן סופי לפני שנמסר דו"ח מפורט הכולל את כל אי ההתאמות שטופלו ומוודא שלא נותרו אי התאמות פתוחות שטרם נפתרו.

7. מסמכי ורשומות מערכת האיכות

7.1. כללי

מסמכי מערכת האיכות של הקבלן לאורך כל תקופת ההקמה יכללו את המרכיבים העיקריים הבאים:

- א. מדריך איכות ונהלי איכות של הקבלן על פי הסמכתו לתקן ISO 9000. נהלי האיכות יתייחסו לכלל הפעילויות של הקבלן כחברה. הקבלן יידרש להציג את המסמכים הנ"ל להמנהל, כולל בין השאר דו"חות הנוגעים לפעילויות של הקבלן בהתייחס לפרוייקט, כמו מבדקי הנהלה ועוד.
- ב. תכנית האיכות של הפרוייקט הינה "מדריך איכות" ספציפי לפרוייקט הכולל התייחסות ספציפית לכל הפעילויות והגורמים הרלוונטיים בפרוייקט הנוכחי. מודגש בזאת כי תוכנית האיכות של הפרוייקט על נהליה השונים, תהיה בנוסף למדריך האיכות הכללי של הקבלן הנזכר בס"ק א' שלעיל.

7.2. תוכנית האיכות של הפרוייקט

7.2.1. כללי

בתוכנית האיכות הייחודית לפרוייקט, יינתן ביטוי לכל הדרישות המפורטות במסמך זה, ביניהן יכללו בין היתר גם הנושאים הבאים:

א. פרוט המערך האירגוני של מערכת בקרת האיכות ושל גורמי הביצוע של הקבלן, כולל פרוט הכפיפויות וקשרי הגומלין בין מערכת בקרת האיכות למערכות הביצוע של הקבלן, מערכת הבטחת האיכות ומנהל הפרוייקט מטעם המנהל.

ב. פרוט של הרכב צוות בקרת האיכות, רשימת עובדים, מיומנותם והכשרתם, סמכויות ותחומי אחריות. פרוט נתוני המעבדה מוסמכת שתופעל בשטח, כולל הסמכות, פרטי הכשרה והסמכה של מנהל מעבדה

של האתר וטכנאים אחרים. נתוני צוותי המדידה והכשרתם, רשימת קבלני משנה כולל אנשי האיכות שלהם ואישורי עיסוקם והכשרתם.

ג. נהלי איכות מקיפים ומלאים בכל הנושאים הקשורים לבטיחות העבודה באתר ובמפעלים, שיטות ואמצעים לניהול תנועה עוברת בדרך בעת ביצוע עבודות בכבישים קיימים וכל הנדרש בהקשר לבטיחות עובדים, נוסעים ובני אדם אחרים הנמצאים באזור אתרי העבודה.

ד. תכניות פיקוח ובדיקה הכוללות נהלי עבודה ותרשימי התהליכים לשלבי העבודה ושלבי הבקרה השונים עובר כל אחד מתחומי העבודה, כולל נהלי מעקב וטיפול באי התאמות.

ה. תוכנית בדיקות לפרוייקט.

ו. נהלי ביצוע למדידות כמפורט.

ז. נהלי ותהליכי העברת המידע כולל תוכנית פגישות בין מערכת בקרת האיכות לבין שאר הגורמים המתאימים במערכת (גורמי הביצוע של הקבלן, הנהלת הפרוייקט מטעם המנהל ומערכת הבטחת האיכות).

ח. פרוט של דוח"ות מודפסים, דוחות מסירה של מוצר מוגמר, טפסים מסוגים שונים, דוח"ות ממוחשבים, נהלי בקרת מסמכים ומידע.

ט. לוח זמנים מפורט של הפרוייקט, בו יצינו גם תהליכי הבקרה ערוך בתוכנה מוכרת (כגון: Microsoft Project וכו') ותוכנת ניהול כדוגמת דקל "בזמן אמת".

7.2.2. מועד הגשת תוכנית האיכות למנהל

ככלל, לא יאוחר מ- 30 יום מיום ההודעה על הזכייה במכרז, יעביר הקבלן למנהל הפרוייקט מטעם המנהל עותקים מבוקרים (על פי דרישת מערכת ISO) של מדריך האיכות ושל תכנית האיכות המלאה של הפרוייקט, כולל כל הנהלים הרלוונטיים הקשורים למערכת האיכות של הפרוייקט. המסמכים יימסרו ב- 3 עותקים לפחות.

למרות האמור לעיל, הגשת תוכנית האיכות של הפרוייקט תתאפשר בשלבים, אך ורק באישור מראש של מנהל הפרוייקט ובלבד שהשלמת כל תוכנית האיכות במלואה תעשה לא יאוחר מחלוף 60 יום מיום צו התחלת העבודה. שלבי ההגשה והמועדים ייקבעו בלעדית ע"י מנהל הפרוייקט מנהל הבטחת האיכות.

7.2.3. שינויים במסמכי האיכות

שינויי בתכנית בקרת האיכות של הפרוייקט, או במדריך האיכות של החברה, או בנהלי העבודה והבקרה, יבוצעו באופן מיידי במקרים בהם אין הם משקפים את שיטות העבודה העדכניות, גורמים לאי התאמות ועל פי הערות או לקחים המופקים תוך תהליך העבודה. כל שינוי יחייב קבלת אישור בכתב מאת מנהל הפרוייקט מראש לפני יישומו.

7.3. נהלי פיקוח- תכניות בדיקה ותרשימי זרימה לתהליכים

תכניות הפיקוח והבדיקה יכללו נהלים לשלבי הבקרה השונים כמוגדר לעיל. יכתבו תכניות בדיקה ופיקוח עבור כל פעילויות הייצור והעבודה המצוינות במסמכי החוזה.

7.3.1 . נהלים לשלב הבקרה המוקדמת

נהלי העבודה לשלב הבקרה המוקדמת, יטפלו בכל הנושאים הכלולים בתהליך זה כמפורט לעיל. הנוכל יתאר את השיטה ואופן ביצוע בקרה מוקדמת על ציוד, חומרים, צוותי ביצוע הן באתרים והן במפעלים השונים, כולל הובלה, אחסון, הרכבה וכו'. כמו כן הנוהל יבהיר את אופן הביצוע והאישור של קטעי הניסוי לפעילויות השונות, כולל קריטריונים לפסילת ציוד, חומר ו/או צוותי עבודה. במסגרת הנוהל, ושם דגש על שילוב יועצים מתחומים שונים הקשורים להליך המבוקר כגון: הקונסטרוקטור והאדריכל בעבודות בניה, מתכנן הפיתוח ואדריכל נוף, יועץ הביסוס ביסודות ודיפון, ייתר היועצים בהתאם לתחומי המקצוע השונים. כל זאת לצורך בחינת האספקטים השונים של הפרוייקט והשילבים בהם מעורב היועץ בהחלטות מקצועיות. הנוהל יגדיר בין השאר, גם את אופן העברת המסמכים והאישורים לנציגי הבטחת איכות.

7.3.2 . נהלים לשלב הבקרה השוטפת

נהלי העבודה לשלב הבקרה השוטפת, יטפלו בכל הנושאים הכלולים בתהליך זה כמפורט לעיל. הנוהל יתאר את השיטה ואופן ביצוע בקרה שוטפת על ציוד, חומרים, שינוע ואחסנת אלמנטים, ביצוע עבודות באתר ואצל קבלני המשנה (מסגרות, מפעלים טרומיים, מפעלי בטון וכו') וכל פעילות יצרנית אחרת הקשורה בביצוע הפרוייקט. שלבי הבקרה כולל ביצוע הבדיקות והאישורים, יזוהו בתכניות הבדיקה והפיקוח באמצעות תאור מילולי וכן באמצעות תרשימי זרימה לתיאור התהליכים. אבני דרך כ"נקודות עצירה" ו"נקודות בדיקה", יסומנו בברור ע"ג כל אחד מהתהליכים המבוקרים. בסימון אבני הדרך, תינתן בין היתר התייחסות לנוכחות גורמי מקצוע שונים ולשילבים הנדרשים בחוק כדוגמת חוק התכנון והבניה וחוקת הבטון במקרה של עבודות בטון וגישור. הנוהל יגדיר בין השאר, גם את אופן העברת המסמכים והאישורים לנציגי הבטחת איכות.

7.3.3 . נהלים לשלב הקבלה והמסירה

נהלי העבודה לשלב הקבלה והמסירה, יטפלו בכל הנושאים הכלולים בתהליך זה כמפורט בסעיף 2.6.3. הנוהל יפרט את האופן והשיטה בה יבצע צוות בקרת האיכות יחד עם צוות הביצוע מסירה של שטחים, אלמנטים ומוצרים לידי המזמין במהלך העבודה ובסיומה. הנוהל יכלול רשימת כל המשתתפים בהליך זה, נציגי הגורמים המעורבים בתכנון וביצוע (מתכנן, בקרת איכות, מנהל פרויקט והבטחת איכות מטעמו, וכו') והגורמים הממונים על תחזוקת המתקן והאלמנטים. מובהר בזאת, כי המנהל רשאי לקבוע או לשנות את רשימת הגורמים המשתתפים בהליך הקבלה והמסירה של כל אחד מהמוצרים האלמנטים והשטחים הנמסרים.

7.3.4 . נוהלי בטיחות בעבודה באתר ובמפעלים

מבא"ת בטיחות של הפרוייקט, יכין נוהלי בטיחות לעבודה באתר שיכללו ניתוח סיכונים ויוודא קיום נוהלי בטיחות לעבודה במפעלים שמחוץ לאתר ובאתר (מפעלים טרומיים, מבנים קיימים בהיקף, תשתיות קיימות וכד'וכו'). הנוהלים יוכנו ע"פ חוק ותקנות ארגון הפיקוח על העבודה.

הנהלים יכללו התייחסות לאמצעי מגן של העובדים באתר (לרבות אפודות מגן, נעלי בטיחות, קסדת מגן וכו'), הוראות שימוש בכלי עבודה, הוראות בטיחות באתר עבודה, הוראות בטיחות בעבודה על כביש עם תנועה, הוראות בטיחות בעבודות לילה, הדרכות בטיחות לעובדים, הסדרי תנועה ושילוט וכו'. בין היתר, תינתן התייחסות פרטנית לבטיחות בעבודה עם כלי שינוע לרבות מנופים ועגורנים כולל חתימות של מרד העבודה ע"פ מפרטי העבודה המחייבים במדינה.

7.3.5. נהלים למעקב ולטיפול באי התאמות

במסגרת אחריות מבא"ת "אחראי לביקורת ראשי" עפ"י דרישות הייטר הבניה והתקנות, נהלים לטיפול באי התאמות יוכנו בהתאם למפורט בסעיף. נהלים אלו, יכללו את אופן הטיפול באי התאמות (לסוגיהם השונים ובדרגתם השונה) ואת דרכי הפעולה לסגירת אי התאמות מול הגורמים השונים המעורבים בנושא יחד עם אישורי המתכננים והיועצים. בנוסף יגדיר הנוהל את אופן העברת המסמכים והאישורים השונים למנהל.

7.4. בקרת מסמכים ומידע

הקבלן יזהה כל חלק בתכנית האיכות של הפרויקט ובנהלים הקשורים אליה במספר מזהה ובתאריך יצירה או עדכון וישמור רשימה של מקבלי העותקים. בעת עדכון מסמך, הקבלן יודא הפצת המסמך לרשימת התפוצה המתאימה והחזרה של העותקים הישנים. האחריות והסמכות להפצה של מסמכי איכות מעודכנים תוגדר בתכנית האיכות של הפרויקט.

בנוסף לשאר מסמכי האיכות, יש לוודא שעותקים מעודכנים של המפרטים, תוכניות, תקני ונהלי העבודות והבדיקות יהיו זמינים באתר בכל עת. עותקים של שאר המסמכים והתקנים המוזכרים במפרטים יהיו זמינים לאנשי המקצוע של בקרת האיכות ואנשי הקבלן, אם במשרדי האתר או במקום אחר השייך לקבלן מחוץ לאתר ובלבד שתתאפשר גישה מיידית לאותם מסמכים.

7.5. זיהוי מוצרים ועקבות

הקבלן יזהה את כל הדגימות ותוצאות הבדיקות עם המיקום (כולל המפלס) אליו הם קשורים. אתר או אתרי העבודה יחולקו לקטעי משנה ואצוות, על מנת לאפשר מעקב נח אחר התקדמות העבודה. מוצרים המיוצרים באתר או במפעל ומיועדים להרכבה או להתקנה בפרויקט יסומנו באופן שניתן יהיה לעקוב ולזהות את מקורם של מוצרים פגומים, לצורך איתורם, הרחקתם ומניעת הישנות פגמים מסוג זה. מוצרים בעלי אורך חיי מדף מוגבל (או לחליפין זמן אשפחה מינימלי נדרש) יסומנו בהתאם, על מנת למנוע שימוש בלתי נכון במוצר.

פעולות תכנוניות ובקרת תכנון

פעילויות תכנוניות של הקבלן יבוצעו במקרים הרלוונטיים ועל פי המפורט במסמכי החוזה. התכנון ייעשה על ידי מומחים המאושרים ע"י המנהל בתחומם, אשר ילוו גם את הביצוע במסגרת חובת המתכנן לפקוח עליון. במקרה הצורך ישתף הקבלן יועצים מומחים נוספים.

כל תכנון ילווה במסמכים כדלקמן: חישובים סטטיים, תוכניות מפורטות, מפרטי חומרים ובדיקות, מפרטי ביצוע ועוד. התכנון יתבסס על תקנים ישראלים רלוונטיים ובהדרגה תקנים כנ"ל יתבסס התכנון על תקנים בין לאומיים וכן על מפרטים כלליים הקשורים לנושא התכנון. מתכנני הקבלן רשאים להסתמך גם על תקנים בין לאומיים אך בכל מקרה התקנים הישראליים יהוו רף מינימלי.

בהדר סקרים כגון: סקרי קרקע (כולל המלצות ביסוס), דו"ח גיאולוגי, דו"ח סיסמי הדרושים לצורך התכנון, יערוך הקבלן סקרים אלו באמצעות מומחים.

כל המסמכים המוזכרים לעיל (מסמכי ביצוע, סקרים וכו'), ייחתמו על ידי המתכננים, על ידי הקבלן וכן על ידי מבקרים אשר יאשרו בחתימתם את התאמת מסמכי הביצוע לדרישות. הפעילויות התכנוניות הנ"ל מתייחסות בין היתר לנושאים הבאים:

- א. מבנים זמניים, כולל לפני הצורך פתרונות זמניים.
- ב. מתקני הרמה תמיכה (כגון: טפסות ופיגומים), מנופים.
- ג. מבנים או חלקי מבנה קבועים המוצעים על ידי הקבלן כחלופות.
- ד. תערובות בטון מתאימות לפרוייקט על חלקיו השונים.
- ה. תערובות אספלט.
- ו. שלבי ביצוע כולל התארגנות ליציקות בטון ועוד.
- ז. תכנון אלמנטים שונים כחלק ממטלות החוזה.
- ח. תכנון חלופות לתימוך מדרונות או קרקע, כולל לצרכים זמניים.
- ט. דרכים זמניות, סידורי תנועה וכו'.
- י. פיתרונות זמניים לעסקים הסמוכים תוך כדי ביצוע מפעם לפעם.
- יא. פיתרונות פני איכות סביבה ורעש.

7.6. זוחות בקרת איכות של הקבלן

כל הדיווחים של הקבלן ימסרו על גבי מדיה מגנטית במבנה שיפורט בתכנית האיכות של הפרוייקט ויוסכם על ידי מנהל הפרוייקט. חלק מהדוחות ימסרו כדוחות מודפסים (לפחות 3 עותקים) בהתאם לדרישת מנהל הפרוייקט מטעם המנהל. כל הדיווחים ייבדקו וייחתמו על ידי מב"א. החותם יצהיר בסוף הדו"ח שכל החומרים שסופקו ואופן יישומם בשטח עומדים בדרישות החוזה, להוציא חריגים אשר ידווחו במפורש.

7.6.1.1. יומן בקרת איכות יומי

מערך בקרת האיכות ימלא מידי יום יומן בקרת איכות בו יתועדו כל הפעילויות שבוצעו באתר ומחוצה לו, הנוגעות לבקרת האיכות. היומן אשר ייחתם ע"י מב"א יהיה נגיש למנהל הפרוייקט ולאנשי הבטחת האיכות. מודגש בזאת כי אין יומן זה מחליף את יומן העבודה היומי הנדרש עפ"י החוזה והמנוהל מול מנהל הפרוייקט.

7.6.2. זוחות שבועיים וחודשיים

הקבלן יגיש דוחות שבועיים מצטברים, המסמכים את כל פעילויות הבקרה אשר נעשו בתקופת הדיווח. לדרישת המנהל, הקבלן יספק בנוסף גם דוחות חודשיים מצטברים. הדוחות יכללו בין השאר את המידע הבא לכל פעילות בעבודה:

- א. תקופת הדווח ותרשים זרימה אשר יכלול זיהוי ותאור הפעילות, תאריך התחלה, תאריך סיום ופעילויות אשר הסתיימו.
- ב. שלבי עבודה בביצוע בתקופת הדיווח (עבודות, דיפון עבודות עפר, בטונים, גמרים ציפויים וכו', מתקנים ומעליות וכד').
- ג. שלבי בדיקת בקרת איכות (בדיקות מוקדמות, בדיקות מעקב שוטף, קבלה), מיקומם וסוגם.

- ד. תוצאות הבדיקות וניתוחן הסטטיסטי (במקרים הרלוונטיים), כולל סוגי כשל ופעולות מתקנות שנקטו או ינקטו. כאשר תוצאות בדיקות לא התקבלו עדיין, יצוין הדבר בדו"ח ביחד עם תאריך משוער לקבלתן. תוצאות שיתקבלו מעבר לתקופת הדיווח יצורפו לדו"ח הראשון הבא שלאחר קבלתן.
- ה. תוצאות בדיקת חומרים וציוד עם הופעתם באתר ולפני צירופם לעבודה.
- ו. פעילויות של בקרת איכות מחוץ לאתר.
- ז. פרוט עדכני של אי ההתאמות וליקויי האיכות שהתגלו בפרויקט, כולל פעילויות מתקנות ואי התאמות פתוחות וכאלה שכבר נסגרו.
- ח. הוראות שנתקבלו מנציגי המנהל באתר בכל הקשור בבקרת איכות.
- ט. קיום הוראות בטיחות בעבודה ובתנועה ואבטחת תנועה באזור האתר.
- י. תיעוד שוטף של שלבי העבודה השונים, ע"י צילום (כולל תאריכים מוטבעים על התמונות) שיתאר את מצב העבודות השונות וכן אירועים מיוחדים, אם יהיו, לאורך תקופת הביצוע.

הדיווחים הנ"ל ימסרו בנפרד לגבי כל אחד מהנושאים הבאים:

- עבודות עפר ומילוי בסוללות ובכיכר.
- עבודות ריצופים (מצעים, אגו"ם, ריצופים, ויציקות מיוחדות וכו').
- עבודות כלונסאות לביסוס ולדיפון.
- עבודות בטון יצוק באתר.
- עבודות יצור והרכבה של אלמנטים טרומיים לסוגיהם (דרוכים ובלתי דרוכים).
- עבודות מעליות, איזורור, ציפויים גמרים, חיפויים, אלומיום ופלדה וכד'.
- עבודות חשמל תקשורת ומערכות שירותים שונות.
- עבודות מים ביוב ניקוז, משאבות, מתקן לגז מרכזי וכד'.
- פעילויות הנוגעות לנושאי בטיחות בעבודה ואבטחת תנועה באזור האתר.
- עבודות גינון, השקייה ושיקום נופי.
- שאר עבודות הפרויקט.

7.6.3. דוחות קטעי מבחן

עם תום הביצוע של קטעי מבחן בכל תחום, יוצא דו"ח מסכם מיוחד שיכלול בין השאר פרוט של האלמנטים שנבדקו במהלך המבחן, תיעוד מפורט של תהליך המבחן (כולל גם תוצאות בדיקות האיכות), שיטות העבודה, הגורמים שהשתתפו במהלך המבחן וכן התוצאות, המסקנות והלקחים שהופקו מתוך המבחן.

7.6.4. דוחות קבלה עם תום ההקמה

עם תום תקופת ההקמה, תוך 60 יום מיום סיום המבנה בפועל, הקבלן יגיש להמנהל דו"ח מסכם מיוחד שיכלול בין היתר גם את הנושאים הבאים:

- א. מדיה מגנטית בה מרוכזות כל תוצאות הבדיקות שבוצעו במהלך תקופת ההקמה, ההתכתבויות וסגירות של אי התאמות.

- ב. כל תוצאות הבדיקות שבוצעו לאחר סיום ההקמה. אל מול תוצאות הבדיקות יפורטו קריטריוני הקבלה והמסקנות הנובעות.
- ג. תוכניות עדות (תוכניות מדידה לאחר ביצוע - AS MADE) בהתאם לנדרש בתנאי החוזה הכללים.
- ד. "תוכניות עדות לחומרים" אשר יוכנו באמצעות מודד מוסמך בשיטת מדידה דיגיטלית. תוכניות אלו יוכנו במתכונת שתקבע ע"י מנהל הפרוייקט ויכללו בין היתר את כל החומרים השונים בהם נעשה שימוש בפרוייקט. הדווח ילווה בחתך אורכי ותנוחה של הפרוייקט או כל תוכנית אחרת הנדרשת לתיעוד, אשר יוגשו להמנהל הן כמפות ובאמצעות מדיה מגנטית בפורמט DXF או כל פורמט אחר שיאושר ע"י המנהל. מובהר בזאת כי "תוכנית העדות לחומרים" היא בנוסף לתוכנית העדות (AS MADE) כמפורט בס"ק ג' שלעיל.

7.7. שימוש בתוכנות ובמערכות ממוחשבות

- מערכת בקרת האיכות של הקבלן תעשה שימוש שוטף במערכת תוכנה ייעודית שתאפשר ביצוע והצגה נוחה וברורה של פעילויות וממצאי מערכת בקרת האיכות. מערכת התוכנה תאפשר בין היתר.
- להקליד באופן פשוט את תוצאות פעולות בקרה ובדיקות שיבוצעו על ידי מערכת בקרת האיכות.
 - לקלוט באופן מרוכז תוצאות בדיקות שיבוצעו על ידי המעבדות או אנשי בקרת האיכות בשטח.
 - ליצור בסיס נתונים של כלל ממצאי בקרת האיכות לאורך הפרוייקט.
 - לבצע ניתוח תוצאות הבדיקות מול הדרישות המפרטיות והפקת דוח"ות מתאימים.
 - תכנון הפעילויות של בקרת איכות בהתאם להתקדמות הפרוייקט, תפקוד מערכות שונות בפרוייקט ועוד.
 - הצגת נהלי ותוכניות העבודה של מערכת בקרת האיכות.
 - הצגת דוח"ות תקופתיים ואחרים של מערכת בקרת האיכות.

מבנה הנתונים יאפשר העברה אוטומטית של הנתונים לגליונות אלקטרוניים (לדוגמא EXCEL) לצרכי עיבודי המשך. תתאפשר גישה מלאה (במצב קריאה בלבד) למערכת הממוחשבת, על ידי אנשי מערכת הבטחת האיכות.

המנהל שומר לעצמו את הזכות לספק תוכנה ייעודית אשר תענה לדרישות הנ"ל או בחלקן ו/או טפסי גליון אלקטרוני לריכוז תוצאות הבדיקות.

עם סיום הפרוייקט, יועברו לרשות המנהל במדיה מגנטית כל נתוני הבדיקות והדווחים השונים אשר נצברו בתוכנות הנ"ל במהלך הקמת הפרוייקט.

8. בדיקות מעבדה ומדידות

8.1. בדיקות מעבדה

א. המעבדה לביצוע בדיקות בקרת האיכות

המעבדה שתפעל בשירות הקבלן תהיה "מעבדה מאושרת" על ידי הממונה על התקינה במשרד המסחר והתעשייה לביצוע בדיקות בתחום הבטון וחומרי גמר בבניה וכן בלפחות באחד מהתחומים הבאים: קרקע ודרכים או קרקע וסלילה. כמו כן תהא אחת מרשימת המעבדות המאושרות על ידי המנהל לנושא הרלוונטי.

מעבדה לא תבצע כל בדיקה שאין היא מוסמכת לבצעה. כאשר מדובר בבדיקה שהמעבדה הפועלת בשטח אינה מוסמכת לבצעה (כמפורט לעיל), תופעל מעבדה אחרת בעלת הסמכה לביצוע אותה בדיקה. במקרים יוצאי דופן ועל פי אישור מראש ובכתב מטעם המנהל, תותר בדיקה על ידי גורמים אחרים. ביצוע בדיקות מיוחדות ע"י גורמים אשר אינם תחת פיקוח להסמכת מעבדות והממונה על התקינה, מחייב אישור המנהל מראש.

מעבדת שדה שתוקם ע"י הקבלן תאחר, תכלול את כל התנאים הנדרשים לביצוע הבדיקות השוטפות, על פי דרישות ההפעלה של מעבדת שדה בנהלי העבודה של המעבדה וכן על פי מסמך רשימת התיוג למעבדת שדה של המנהל במהדורותו המעודכנת ביותר. בנוסף למפורט ברשימת התיוג הנ"ל, יספק הקבלן ציוד בדיקה מלא לבדיקת דיס צמנטי ובדיקות בנטונייט. המנהל רשאי לדרוש בנוסף וללא כל תמורה הקמת חדר אשפחה לקוביות בטון ואספקת מכשיר ללחיצת קוביות באתר.

בראש המעבדה בפרויקט, יעמוד כאמור "מנהל מעבדה". מספר אנשי המעבדה שיעבדו בצוות תחת ניהולו יהיה בהתאם להיקף העבודה והתקדמות השלבים בה. כל אנשי המעבדה יהיו מוסמכים לביצוע ומיומנים בכל הבדיקות שהם מבצעים בפועל.

העבודה באתר לא תתחיל עד לאישור מתקני המעבדה ועובדיה על ידי מערך הבטחת האיכות.

ב. דיגום ובדיקות

כל הדיגומים והבדיקות יינטלו על בסיס אקראי ובהתאם להנחיות הנטילה שבתקני הבדיקה בהקשר לנטילה. בדיקות יבוצעו באופן מכוון באזור מסוים או בחלק מאצווה העומדת בפני בחינה, רק במידה שאנשי בקרת האיכות חושדים בקיומה של בעיית איכות באותו אזור.

מערכת בקרת האיכות תוודא את טיבם של כל החומרים, המוצרים והעבודות המסופקות לאתר, כולל באותם המקרים בהם אותם מוצרים או חומרים הינם בעלי תו תקן ישראלי או תקן אחר. היקפי הבקרה והבדיקות במקרים אלו יומלצו על ידי מערכת בקרת האיכות ויובאו לאישור מנהל הפרוייקט.

בנוסף לחתימת נציג המעבדה על תעודות הבדיקה כנדרש על פי חוק, כל ריכוזי הבדיקות יחתמו על ידי מב"א לאישור תוצאות הבדיקות, ומיקום הדיגום על פי הנדרש.

יתועדו כל הדגימות והבדיקות שניטלו, כולל אלו שנדגמו ולא נבדקו בפועל וכולל בדיקות המצביעות על ליקויים או אי התאמות. כמו כן במהלך העבודה השוטפת, יתועדו בצורה גרפית ממוחשבת תהליכי עבודה של הקבלן המלווים בבדיקות מעבדה שוטפות כגון: מעקב אחר שכבות ומנות עיבוד של חומרים.

ג. תוכנית ושכיחות הבדיקות

הקבלן יכין תוכנית בדיקות לבחינת טיב חומרים והמוצרים השונים ולבדיקת טיב הביצוע. סוגי הבדיקות ושכיחותן לא יפחתו מהשכיחות הנדרשת במפרטים הטכניים ובתקנים הרלוונטיים. כאשר המפרטים אינם מציינים את שכיחות הבדיקות, יקבע מב"א שכיחויות נדרשות ויציגן בתוכנית בקרת האיכות ובהלי העבודה. במקרה זה יש לקבל אישור הבטחת האיכות לשכיחות המוצעת. שכיחות הבדיקות השונות תוגבר במקרים שבהם שיעורי אי ההתאמות שיתגלו תוך כדי מהלך הפרוייקט תהיה גבוהה מהסביר, להערכת גורמי בקרת האיכות או הבטחת האיכות.

המוצרים והחומרים בעלי תו תקן ישראלי, יבדקו בשכיחות נמוכה יותר שאף היא תאושר ע"י נציג הבטחת האיכות.

ד. ניתוח תוצאות הבדיקות

מערכת בקרת האיכות תבדוק את תוצאות הבדיקות באופן שוטף לבחינת עמידתם בדרישות המפרטים. מערכת בקרת האיכות תעשה שימוש בשיטות סטטיסטיות של בקרת תהליכים (כגון תרשימי בקרה למיניהם, ניתוח פיזור ומגמות של תוצאות ועוד) על מנת לזהות בעיות עוד בשלב התהוותן, לפני שמתגלים מקרים של אי התאמות. יעשה שימוש בכלים ממוחשבים כמו עקומי בקרה שונים, להכוונת התהליכים לערכים רצויים, זיהוי גורמים לבעיות בעבודה ומניעת מקרים של אי התאמה למפרטים.

8.2. מדידות

א. צוות המודדים

בראש צוות המודדים של הפרוייקט יעמוד מודד ראשי, כמוגדר לעיל. מספר המודדים בצוות יבטיח בכל עת את מילוי צרכי המדידות של הפרוייקט. בנוסף לתפקידם של צוות המודדים כמודדי הביצוע של הפרוייקט, חלק בלתי נפרד מעבודתם הוא מתן שירותים למערך בקרת האיכות של הפרוייקט.

בהתאם להחלטת מנהל הפרוייקט, הקבלן יספק ללא תשלום נוסף צוות מודדים מיוחד, כולל ציוד מדידה לשירותי מערך בקרת האיכות בלבד. היקף עבודות צוות זה לכל משך תקופת ההקמה ייקבע ע"י מנהל הפרוייקט.

נוכחות צוותי המדידה תהיה קבועה ורצופה במשך כל שעות העבודה. כל מסמכי המדידה בפרוייקט יהיו מבוקרים ע"י מודד מוסמך. כחלק מתפקידם יבצעו צוות מודדי בקרת האיכות מדידות בצוותא עם צוות המודדים מטעם מערכת הבטחת האיכות.

ב. נהלי ביצוע מדידות

יפותחו נהלים מסודרים לנושא ביצוע המדידות בשטח על מנת לאפשר עמידה בדרישות החוזה בנוגע למדידות והבטחת ההתאמה בין התכניות והמפרטים בהתייחס למידות, מפלסים, מיקום במרחב וסטיות מותרות בעבודות באלמנטי המבנים. בין היתר, יטופלו נהלי ביצוע המדידות בנושאים הבאים:

- הקמת מערכת נקודות קבע קשורות לרשת ישראל החדשה ול-BM ממשלתיים.
- קביעה מדויקת של מצב קיים לפני תחילת העבודות.
- מדידות לפני יציקה ולאחריה של אלמנטים הדורשים דיוק ביצוע מירבי כגון: דיפונים כלונסאות, יסודות לגשרים, וכו'.
- בקרה על הנחת מצרת תת קרקעית ושוחות בתעלות, בקידוח אופקי בדחיקה וכו', תוך שימוש באמצעי המדידה הייעודיים לכל שיטה.
- בקרה שוטפת על עובי שכבות ומפלסי בעבודות סלילה למיניהן כגון: גבהי ביניים ועבי של שכבות מילוי, מצעים, חפירה וכו'.
- קביעת מידות, שטחים ונפחים לצורכי תשלום.
- מדידה של יציקות ביניים ושנות לקומות, רמפות, אלמנטים בולטים מהכיכר וכד'.

- ביקורת פנימית תקופתית של ציוד המדידה המשמש את המדידות בשטח בתכיפות של אחת לחצי שנה לפחות. הביקורת תכלול בין היתר הקמת מתקן לבדיקת ציוד המדידה בתאום וע"פ הנחיות הבטחת האיכות. דו"ח ביקורת מתאים יצורף לדוח"ות מערכת בקרת האיכות.

8.3. בקרת ציוד הבדיקה והמדידה

מערכת בקרת האיכות תוודא את דיוקם ותקינותם של מכשירי המדידה והבדיקה המופעלים באתר ואלו המופעלים אצל ספקי החומרים והמוצרים וקבלני המשנה. תעודות כיול של ציודי המדידה והבדיקה יהיו זמינים לבדיקה.

9. מבדקי איכות פנימיים

מטרתם העיקרית של מבדקי האיכות הפנימיים הינה לוודא את ההטמעה והביצוע המלא של דרישות מערכת האיכות על ידי כל העובדים בביצוע החוזה. תוצאות המבדקים ימסרו לביקורת מערכת הבטחת האיכות.

א. ניהול המבדקים

מבדקים יערכו על ידי עובדים מיומנים בלתי תלויים בתהליכים הנבדקים. ממצאי המבדקים יתועדו בהתאם לנהלים הנדרשים בנהלי האיכות.

ב. תזמון המבדקים

לוחות זמנים לביצוע מבדקים פנימיים בתחומים שונים של מערכת האיכות של הקבלן ייבנו כחלק מתוכנית האיכות של הפרויקט. המבדקים יתייחסו לשלושה תחומים עיקריים:

1. לוחות זמנים לביצוע מבדקים פנימיים בתחומים שונים של מערכת האיכות של הקבלן ייבנו כחלק מתוכנית האיכות העבודות והמוצרים בדרישות האיכות המפרטיות.
2. מידת הדבקות של עובדי הקבלן וקבלני המשנה ביישום הנהלים הטכניים השונים.
3. מידת היעילות של מערכת האיכות כולה ושל מערכת בקרת האיכות של הקבלן בהשגת יעדי האיכות הנדרשים.

תדירות המבדקים תיקבע כך שכל אחד מנהלי בקרת התהליך ייבדק לפחות פעם אחת במהלך הפרויקט, למעט במקרים חריגים שיאושרו על ידי מנהל הפרויקט מטעם המנהל. יקבעו תאריכי יעד לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם לאי התאמות שהתגלו.

ג. שינויים בתדירות ותיזמון המבדקים

שינויים בתדירות ותיזמון המבדקים ותוספת מבדקים מיוחדים יבוצעו בין היתר במקרים הבאים:

1. כאשר קטעים מסוימים במערכת האיכות של הקבלן הינם ברמה הדורשת הגדלת (או מאפשרת הקטנת) תדירות המבדקים.
2. כאשר בוצעו שינויים משמעותיים במערכת האיכות, כמו שינויים פרסונליים, אירגון מחדש ושינויים בנהלים ספציפיים.
3. כאשר, כתוצאה מגילוי אי התאמות שונות, יש חשד שתהליך, או מוצר, או מקטע של מערכת האיכות אינם מתפקדים כנדרש.
4. כאשר יש צורך לוודא שפעולות מתקנות או שיפורים או פעולות מניעה בוצעו כנדרש.
5. בהתאם לדרישת מנהל הפרויקט.

10. הכשרה והדרכה

הקבלן יכין תוכנית הכשרה והדרכה שתבטיח את מודעותם, הכרותם ומחויבותם של העובדים בביצוע החוזה לנושא העבודה על פי דרישות מערכת האיכות. מנהל הפרויקט מנהל הבטחת האיכות וצוותו יוכלו להשתתף באותן פגישות הדרכה. הדרכות ספציפיות יינתנו לעובדים בנוגע לנהלי עבודה בהם הם עוסקים באופן ישיר. ההדרכות יבוצעו באחריות מנהל בקרת האיכות של הקבלן ותוך גיבוי פעיל של גורמי ההנהלה מטעם הקבלן. הקבלן יתעד וישמור רשומות מתאימות המעידות על תהליכי ההכשרה וההדרכה של עובדיו בנושאים השונים.

11. מערכות הבטחת האיכות של המנהל

11.1 כללי

כאמור לעיל, תפעיל המנהל שתי מערכות של הבטחת איכות (Quality Assurance):

- א. מערכת הבטחת האיכות של הפרויקט - המערכת תפעל בשירותו של מנהל הפרויקט / מנהל הבטחת האיכות מטעם המנהל, היא זו שתהא בדרך כלל בקשר עם מערכת בקרת האיכות של הקבלן.
 - ב. מערכת הבטחת איכות עליונה - המערכת תפעל מטעם מנהל האגף להבטחת איכות המנהל, ומידת מעורבותה ונוכחותה בפרוייקט תיקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- למערכת הבטחת האיכות העליונה תהינה כל הסמכויות של מערכת הבטחת האיכות של הפרוייקט.

11.2 פעולות וסמכויות מערכת הבטחת האיכות

מערכת הבטחת האיכות תהווה מערך פיקוח על מערכת בקרת האיכות. מבלי לגרוע מהסמכויות הנתונות בידי מנהל הפרוייקט עפ"י שאר מסמכי החוזה, ו/או עפ"י המצוין במקומות אחרים בפרק זה, יהיו בידי מערך הבטחת האיכות הסמויות הבאות מול מערך בקרת האיכות:

- א. הסמכות לאשר, לפסול או לדרוש תיקונים בתוכנית בקרת האיכות אשר תוגש לאישור מנהל הפרוייקט.
- ב. הסמכות לראיין, לבחון, לאשר ו/או לדרוש החלפה של אנשי צוות בקרת האיכות.
- ג. הסמכות לאשר או לפסול מעבדה זו או אחרת, העובדת בשירות מערך בקרת האיכות של הקבלן, או לאשר מעבדה זו אישור חלקי לביצוע בדיקות מסוימות בלבד ולאשר מעבדה שונה לביצוע בדיקות אחרות, או לאשר או לפסול את עובדי המעבדה באתר ללא צורך בנימוק. כמו כן רשאית מערכת הבטחת האיכות לבחון, לאשר או לפסול את התאמת המתקנים והציוד של מעבדת בקרת האיכות לדרישות העבודה.
- ד. הסמכות לדרוש הגדלה או לאשר הפחתה בהיקף כוח האדם של מערך בקרת האיכות כולל צוותי המדידה ו/או בהיקף נוכחותו הנדרש באתר, בהתאם לצורכי הפרוייקט.

- ה. הסמכות לבצע בדיקות במעבדה מוסמכת שאיננה המעבדה שבשרות הקבלן אם מערך בקרת האיכות ו/או המעבדה שבשירותו מתפקד/ים בצורה לקויה.
- ו. הסמכות לדרוש תיגבור בכמות הבדיקות מעבר לנדרש במסמכי החוזה (כגון עקב שינויים בגודל מנות עיבוד ביחס למקובל במפרט, הצורך בבדיקות חוזרות במקרים של ספק וכו'). בסמכות מערכת הבטחת האיכות לוודא בדיקתם של כל המוצרים המסופקים לאתר, כולל בדיקות מדגמיות של מוצרים בעלי תו תקן או תו השגחה.
- ז. הסמכות לקבוע אבני דרך בכל שלב של תהליך מבוקר (בשלב אישור תוכנית בקרת האיכות ו/או במהלך ביצוע התהליך והמסירה) כולל "נקודת עצירה", גם אם הוגדרה מראש כ"נקודת בדיקה" או לא הוגדרה כלל בנהלי העבודה של הקבלן.
- ח. הסמכות לבצע ביקורים, מבדקים ולעין ביומני הבקרה, טפסי הבדיקות וכל מסמך אחר הקשור לעבודת בקרת האיכות בכל עת וללא כל מגבלות.
- ט. הסמכות לאשר או לדחות בקשות של הקבלן להכניס שינויים במערך בקרת האיכות (כגון החלפת אנשי צוות).
- י. הסמכות להורות על שימוש ו/או להשתמש במתקני המעבדה ויתר מתקני הקבלן באתר לביצוע בדיקות מדגמיות ולהדגמת תהליכי ביצוע הבדיקות לצורך בחינת תפקוד מערך הבקרה באתר.
- יא. הסמכות לוותר על ביצוע קטעי מבחן או לדרוש ביצוע קטעים נוספים עד להשגת האיכות הנדרשת במפרטים.
- יב. הסמכות לבצע מבדקים של מערכת האיכות של הקבלן כול בדיקה אחרת של מערכת בקרת האיכות. מערכת הבטחת האיכות תודיע לקבלן לפחות 5 ימים מראש על עריכת מבדק של מערכת בקרת האיכות. פעולות פיקוח, מבדקים חלקיים של נהלי בקרת תהליך, ומבדקים של איכות תוצאות העבודה יבוצעו בכל עת, ללא כל הודעה מראש. במידה ופעילות שוטפת של מערכת הבטחת האיכות מגלה אי התאמה משמעותית, רשאי מנהל הפרויקט מטעם המנהל להורות על קיום מבדק איכות בהתראה של 24 שעות בלבד.
- יג. הסמכות לדרוש ביצוע סוגי בדיקות מיוחדות שאין נזכרות במסמכי החוזה.
- יד. הסמכות לבצע בדיקות השוואה/אימות לבדיקות מעבדת הקבלן באמצעות מעבדה אחרת. הבדיקות יהיו מסוגים שונים ויכללו מדגמים מפצלים לבחינת תהליכי הבדיקות ומדגמים אקראיים המיועדים להשוואה כוללת בין תוצאות בדיקות מערכת בקרת האיכות לתוצאות מערכת הבטחת האיכות, כמפורט לעיל.
- טו. הסמכות להורות על עצירת העבודה או הפסקתה במקרים בהם, להערכת מערכת הבטחת האיכות, מתגלות תקלות חמורות בתפקוד מערכת בקרת האיכות, או אי התאמות חמורות שאינן מטופלות כנדרש. מקרים אלו לא יהוו עילה בידי הקבלן לעיכוב במועדי המסירה של העבודה כפי שנקבעו במסמכי החוזה או לפי צווי מסוג כלשהו בגין עצירת העבודות או עיכובן.
- טז. הסמכות לפסול כל אצווה או שטח משנה שיראו חזותית לא מתאימים או לא הומוגניים.

כל הפעילויות הנזכרות בסעיפים א-א"ב שלעיל והכרוכות בעבודה של צוות בקרת האיכות, יבוצעו על חשבון הקבלן. באשר לסעיף י"ג, תשלום דמי הבדיקות יהיה על חשבון המנהל, על פי אישור מראש ובכתב של מנהל הפרויקט וכל עוד בדיקות אלו לא יצביעו על ליקויים כלשהם אצל הקבלן. באשר לסעיף י"ד, תשלום דמי הבדיקות (למעבדה האחרת בלבד) יהיה על חשבון המנהל. במידה וחשש לפעולה לא תקינה של מערכת בקרת האיכות מתברר כמוצדק, יהיו כל ההוצאות הנובעות מתהליך הברור, על חשבון הקבלן. כל פעילויות מערכת הבטחת האיכות, בכללן הפעילויות שפורטו לעיל הינן חלק ממערך הפיקוח על העבודה, לקבלן לא תהיה שום עילה לתביעה לפיצוי בין עיכוב בעבודה, גרימת נזקים והוצאות נוספות מכל סוג.

11.3. אימות בדיקות הקבלן ואישורן כבדיקות לצרכי קבלה

מנהל הפרויקט / מנהל הבטחת איכות רשאי אך אינו חייב לראות בבדיקות המבוצעות במעבדת הקבלן כבדיקות קבלה למוצר, כנדרש בפרקי המפרט הכללי והמיוחד. יחד עם זאת, רשאי מנהל הפרויקט לבצע, בנוסף לבדיקות הנ"ל, בדיקות נוספות במעבדה אחרת המאושרת ע"י המנהל ולהתייחס לממצאיהן (עם או בלי שילוב ממצעי מעבדת הקבלן) כאל בדיקות קבלה. במדיה ומערכת הבטחת האיכות לא תוכל לקבל את ממצאי בקרת האיכות כבדיקות קבלה (כתוצאה מאי התאמות ברורות בין בדיקות בקרת האיכות לבדיקות הבטחת האיכות), רשאית מערכת הבטחת האיכות לבצע בדיקות קבלה הנרחבות יותר, על ידי מעבדה שתופעל על ידה. במקרה זה יחויב הקבלן בתשלום בעבור עלות הפעלת המעבדה האחרת וההוצאות הנלוות. במידה וישנם חילוקי דעות עם הקבלן גם לאחר ביצוע הבדיקות הנרחבות, יכריע סופית בדבר מנהל הפרויקט. תהליך ההשוואה בין בדיקות ההשוואה/האימות לבדיקות בקרה האיכות יעשה על פי הנחיות המסמכים המוזכרים לעיל, כאשר במקרה של סתירה יש עדיפות למסמך העדכני יותר. בהעדר הנחיות ספציפיות אחרות, רמת המובהקות הנדרשת לצורך איתור הבדלים בין בדיקות בקרת האיכות לבדיקות הבטחת האיכות תהיה 0.05. במקרה של "מדגמי בדיקה מפוצלים" (split samples), סטיות התקן יקבעו על פי סטיות מקובלות המופיעות בתקני הבדיקות (תקנים ישראליים או תקנים תואמים זרים), או תוצאות עדכניות של מבחני השוואה בין מעבדותיים בינלאומיים כדוגמת זה הנערך ע"י ה-AMRL ואחרים. כל האמור על פי החלטתה הבלעדית של מערכת הבטחת האיכות.

12. אופני מדידה ותשלום

12.1. תשלום

כל ההוצאות הכרוכות בהקמה ובהפעלה של מערכת בקרת האיכות על מרכיביה השונים כמפורט בפרק זה, לרבות הקמת המעבדה באתר והפעלתה, ביצוע כל הבדיקות והמדידות, עלות צוות בקרת האיכות וכו', חלות על הקבלן / מקים ונכללות בשכר החוזה לביצוע המבנה. לא ישולם בנפרד עבור הקמת והפעלת מערכת בקרת האיכות לכל אורך תקופת ההקמה.

13. משרדי הבטחת איכות וגם בקרת איכות /

- **משרדי הבטחת איכות** משרדי מערכת הבטחת האיכות ימוקמו בצמוד למשרדי הנהלת הפרויקט מטעם המנהל ובמידת האפשר בצמוד למשרדי מערכת בקרת האיכות. משרדים אלו ישמשו את מערכת הבטחת האיכות של הפרויקט וכן במידת הצורך את אנשי מערכת הבטחת האיכות העליונה.

משרדים אלו יהיו בנוסף למשרדי הנהלת הפרויקט ולא יפחתו מהדרישות המפורטות במפרט הכללי בפרק 00 "מוקדמות". בכל מקרה סוג המבנה וגודלו ייקבע בהתייחס לגודל הפרוייקט ומס' אנשי הצוות המיועדים לעבוד בו. המשרדים יהיו מצוידים בקווי טלפון ושלוחות, מחשב אישי, מדפסות לייזר והזרקת דיו, סורק ופקסימיליה. בנוסף יסופק גם חיבור לאינטרנט מהיר עם חיבור למערכת המחשב של בקרת האיכות של הקבלן, לצורך צפייה ובחינה של התקדמות תהליכי הבקרה.

• מחשב שיסופק יעמוד בדרישות המינימום הבאות:

מארז עם 2 יציאות USB בחזית, כרטיס קול, מעבד Intel®, Pentium®2.8Ghz.
זיכרון מינימום 512MB, כרטיס מסך 128MB, דיסק קשיח 80GB 7200RPM,
מסך 17", כונן CD-ROM X 52, צורב, כונן 1.44, כרטיס רשת, מקלדת, עכבר, רמקולים, מערכת הפעלה XP PRO וכן תוכנות משרד ועיבוד נתונים - OFFICE.

לצוות בקרת האיכות יסופק לא פחות מהאמור לעיל להבטחת איכות והקבלן יספק מבני משרדים נפרדים מאלו המשמשים את צוות הביצוע. כמות החדרים תיגזר מכמות בקרי האיכות הנדרשים ותחומי הביצוע שבפרוייקט. המשרדים יהיו מצוידים בקווי טלפון ושלוחות, מחשב אישי, מדפסות לייזר והזרקת דיו, ופקסימיליה. בנוסף יסופק גם חיבור לאינטרנט מהיר. המחשב האישי שיסופק יהיה זהה בתכונותיו למחשב הנדרש למערכת הבטחת האיכות ומפורט לעיל

נספח א' - נהלי בקרת איכות לדוגמא לעבודת סליה.

מס'	שם הנוהל	רשימת תיוג מס'
1	בקרת עבודות מילוי לסוללות כבישים	14.2.1 ,14.2 ,14.1.1 ,14.1
2	בקרת עיבוד שתית חרסיתית	14.4 ,14.3
3	נוהל בקרה למילוי חוזר למבנים	14.1 ,14.2
4	בקרת מצעים	23.2 ,23.1
5	בקרת אגו"מ	24.2 ,24.1
6	בקרת יצור ויישום תערובות אספלט	34.1 ,32.3 ,32.2 ,34.1
	טופס אי התאמה לעבודות באתר	100
	טופס אי התאמות חודשי לעבודות באתר	101

הערה - רשימה הנהלים וטפסי התיוג המצורפים היא דוגמא בלבד. הרשימה היא מינימלית ואינה כוללת את כל הפעילויות בפרוייקט. על מערך בקרת האיכות של הקבלן לבחון את הרשימה, ולהוסיף עליה את כל שאר הפעילויות המבוצעות בפרוייקט.

נספח ב' - נהלי בקרת איכות לדוגמא לעבודות בטון.

מס'	שם הנוהל	רשימת תיוג מס'
7	נוהל בקרה עובר קידוח ויציקת כלונסאות	1.2 ,1.1
8	נוהל בקרה עובר יציקת עמודים	2.2 ,2.1
9	נוהל בקרה עבור הובלה, הנפה והרכבת אלמנטים טרומיים	4.2 ,4.1
10	נוהל בקרה עבור אישור והתקנה של תפרי התפשטות מכאניים	5.2 ,5.1
11	נוהל בקרה לאישור מוקדם והתקנה של סמכי ניאופרן	62 ,6.1
12	נוהל בקרה לביצוע דריכת אחר באתר (Post tension)	8.1 ,8.2

הערה - רשימה הנהלים וטפסי התיוג המצורפים היא דוגמא בלבד. הרשימה היא מינימלית ואינה כוללת את כל הפעילויות בפרוייקט. על מערך בקרת האיכות של הקבלן לבחון את הרשימה, ולהוסיף עליה את כל שאר הפעילויות המבוצעות בפרוייקט.

נספח ג' - טפסים ליישום לריכוז בדיקות מעבדה במערכת בקרת האיכות.

תואר	טופס
- דוח ריכוז מיון קרקע יסוד.	1
- דוח ריכוז בדיקות לחומרי מילוי.	2
- דוח ריכוז בדיקות למילוי חוזר למבנים.	3
- דוח ריכוז בדיקות לבטונים .	4
- דוח ריכוז בדיקות לחומר מילוי נברר.	5
- דוח ריכוז בדיקות להמנהל סוג ב' (אבן גרוסה או צרורות נחל טבעיים או גרוסים).	6
- דוח ריכוז להמנהל סוג ב' כורכרי.	7
- דוח ריכוז בדיקות להמנהל סוג א'.	8
- דוח ריכוז בדיקות אגו"מ "1.5.	9
- דוח ריכוז בדיקות אגו"מ "2.	10
- ריכוז תוצאות בדירות לעבודות בטון.	14
- דו"ח ריכוז בדיקות CLSM ואיטונג במילוי מעל מרתפים עפ"י תכן מבנה .	16
- צפיפות שדה.	15

הערה - רשימה הנהלים וטפסי התיוג המצורפים היא דוגמא בלבד. הרשימה היא מינימלית ואינה כוללת את כל הפעילויות בפרוייקט. על מערך בקרת האיכות של הקבלן לבחון את הרשימה, ולהוסיף עליה את כל שאר הפעילויות המבוצעות בפרוייקט.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: התחלת עבודות/מסירת האתר תאור עבודה/אלמנט: **כללי**

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס'	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	צו התחלת עבודה	מפקח			
2	חוזה חתום	מפקח			
3	מסירת תכניות לביצוע	מפקח			
4	רישיון לביצוע העבודה	מפקח			
5	הגשה ואישור תכנית שטח התארגנות	מפקח			
6	הקמת שטח התארגנות כללי: מבנים שטחי חניה ודרכי גישה ריהוט משרדי ציוד משרדי מחשוב, פקס, מ. צילום מזגנים חיבור לתשתיות	מפקח			
7	הגשה ואישור לוח זמנים	מפקח			
8	הודעה על מינוי מנהל עבודה	מפקח			
9	מסירת שטחי הפרוייקט לקבלן	מפקח			
10	מסירת נקודות B.M	מפקח			
11	גידור שטחי הפרוייקט	מפקח			
12	אישור לימוד תשתיות קיימות	מפקח			
13	אישור לימוד מפגעים קיימים	מפקח			
14	הצגה ואישור קבלני משנה	מפקח			

			מפקח	הודעה בעיתונות מקומית	15
			מפקח	מנשרים לדיירים גובלים	16
			מפקח	הודעה לכל הרשויות	17

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: פרוק והריסה תאור עבודה/אלמנט: פרוק מבנים/קירות תומכים
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
מיקום העבודה
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס',	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	היתרים (במידה שנדרש)	מפקח			
2	תיעוד ומדידת מצב קיים	מפקח/מודד			
3	וידוא ניתוק חיבורים/תשתיות	מפקח			
4	איתור תשתיות סמוכות	מפקח			
5	וידוא דרכי גישה, להריסה ופינוי	מפקח			
6	וידוא הסדרי בטיחות	מפקח			
7	תאום רשויות (במידה שנדרש)	מפקח			
8	אישור ביצוע פרוק/הריסה	מפקח			
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: פרוק והריסה תאור עבודה/אלמנט: פרוק איי תנועה
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	הסדרי בטיחות	מפקח			
2	פרוק/ניתוק חשמל	ח"ח			
3	פרוק/ניתוק מים	עת"א			
4	(וידוא תאורה זמנית)	מפקח			
5	פרוק עמודי תאורה	מפקח			
6	פרוק שלטים	מפקח			
7	פרוק מעי השקיה	מפקח			
8	כריתת/העתקת עצים	מפקח			
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות עפר תאור עבודה/אלמנט: חפירה לפני שתית
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	תכנית חפירה/כבישים	מפקח			
2	תיעוד ומדידת מצב קיים	מפקח			
3	שחרור השטח ע"י רשות העתיקות	מפקח			
4	אישור פינוי חומר חפור	מפקח			
5	תיעוד ומדידת מצב לאחר חפירה	מפקח			
6	וידוא פינוי תשתיות קיימות	מפקח			
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
17					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות עפר

תאור עבודה/אלמנט: החלפת קרקע

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	שחרור השטח ע"י רשות העתיקות	מפקח			
2	וידוא תכנית החלפת קרקע (לרבות חתכים)	מפקח			
3	תיעוד ומדידת מצב קיים	מפקח			
4	סימון מיקום ועומקים	מפקח			
5	מדידה לאחר חפירה	מפקח			
6	סימון ועומקים לאחר חפירה	מפקח			
7	אישור מקור חומר מילוי	יועץ			
8	אישור דרוג חומר מילוי	מעבדה/יועץ			
9	דרישת הידוק תחתית חפירה	מעבדה			
10	וידוא עובי שכבות מילוי	מפקח			
11	דרגת צפיפות מילוי	מעבדה			
12	מדידה לאחר מילוי	מפקח			
13					
14					
15					
16					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות בטונים

תאור עבודה/אלמנט: כלונסאות

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס',	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	וידוא פינוי תשתיות סמוכות	מפקח			
2	וידוא מיגון תשתיות סמוכות	מפקח			
3	סימון תוואי ומרכזי כלונסאות	מפקח			
4	פינוי תשתיות עליות	מפקח			
5	אישור ציוד וקבלן קידוח	יועץ קרקע			
6	שיטת בדיקת כלונסאות (סוני/אולטרה סוני)	יועץ קרקע + קונסטרוקטור			
7	אישור שומרי מרחק	מפקח			
8	קוטר ואורך כלונס	מפקח			
9	עומק/פני כלונס מפני קרקע	מפקח			
10	סוג בטון ליציקה	מפקח			
11	שיטה וציוד ליציקה	יועץ קרקע			
12	זיון כלונס (אורכי, חישוקים, חיזוקים, צינורות)	מפקח			
13	מעקב יציקה	יועץ/מפקח/מעבדה			
14	בדיקת טיב בטון	מעבדה			
15	ניקוי ראש כלונס	מפקח			
16	בדיקת טיב כלונס	מעבדה			
17	בדיקת מרכזיות כלונס ע"י מדידה	מפקח			
18	אישור כלונס	יועץ קרקע/ קונסטרוקטור			

הערה: בקרת איכות פרטנית לביצוע כלונס תבוצע בטופס נפרד ("לוג") לכל כלונס.
הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות בטונים

תאור עבודה/אלמנט: קורת ראשי כלונסאות

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	חפירה למפלס ביצוע	מפקח			
2	ניקיון ראשי כלונסאות	מפקח			
3	חציבה למפלס מתוכנן	מפקח/מודד			
4	יישור וסידור זיון מהכלונסאות	מפקח			
5	אישור יציקה	מפקח/קונסטרוקטור			
6	תבניות ליציקה	מפקח			
7	סידור זיון	מפקח			
8	הגבהות/שומרי מרחק	מפקח			
9	מעברים/מגרעות/צנרות	מפקח			
10	הארקת יסוד	מפקח			
11	סוג בטון נדרש	מפקח			
12	סימון מפלסים	מפקח			
13	מעקב יציקה	מפקח			
14	בדיקת טיב בטון	מעבדה			
15	שימוש במרטטים	מפקח			
16	אשפרה עפ"י מפרט	מפקח			
17					
18					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות בטונים

תאור עבודה/אלמנט: עמודים/קירות/נציבים

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	סימון מיקום	מודד/מפקח			
2	וידוא "קוצים" מאלמנט קודם	מקפח			
3	מידות ומפלסים מתוכננים	מפקח			
4	אישור תבניות ותמיכתם	אדריכל, יועץ בטונים, קונסטרוקטור/מפקח			
5	שיטת ביצוע (תפרים וכיו"ב)	אדריכל, יועץ בטונים, קונסטרוקטור/מפקח			
6	ביצוע דוגמא (במידה שנדרש)	אדריכל, יועץ בטונים, קונסטרוקטור/מפקח			
7	אישור תערובות בטון	יועץ בטונים			
8	אישור שיטת אשפרה	יועץ בטונים			
9	מעברים, תשתיות, חריצים	מפקח			
10	זיון עפ"י תכניות	קונסט' /מפקח			
11	שומרי מרחק מתועשים לתבניות	קונסט' /מפקח			
12	שומרי מרחק לכיסוי זיון	מפקח			
13	אמצעי יציבות כלוב זיון	מפקח			
14	סוג בטון	מעבדה/מפקח			
15	תכונות תערובת בטון	מעבדה/יועץ בטונים			
16	שיטות ואמצעי ריטוט	יועץ בטונים, קונסט', מפקח			

			קונסט' /מפקח	אישור יציקה	17
			יועץ בטונים, קונסט', מפקח	אופן ושיטת יציקה	18
			מעבדה/מפקח	טיב בטון יצוק	19
			מפקח/יועץ בטונים	ביצוע אשפיה	20

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות בטונים תאור עבודה/אלמנט: קורות בדלות (יצוקות באתר)
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
מיקום העבודה
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס',	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור תבניות ותמיכתם	אדר"/קונסט"/מפקח			
2	מפלס קורות ומיקום	מודד/מפקח			
3	מעברים/תשתיות/אינסרטים	מפקח			
4	אישור שלבי ביצוע/הפסקות יציקה	אדר"/קונסט"/מפקח			
5	פינות קטומות, מגרעות וכדו'	מפקח			
6	התאמת מפלסי אלמנט השענה	מפקח			
7	אישור תערובת בטון	יועץ בטונים			
8	אישור שיטת אפשרה	יועץ בטונים			
9	זיון עפ"י תכנית	קונסט"/מפקח			
10	מרווחים בין מוטות זיון	מפקח			
11	הגבהות, שומרי מרחק	מפקח			
12	שיטה ואמצעי ריטוט	יועץ בטונים, מפקח קונסט'			
13	סוג בטון	מפקח			
14	אישור יציקה	קונסט"/ מפקח			
15	מקור הבטון	מפקח			
16	טוב הבטון	מעבדה			
17	ביצוע ריטוט	מפקח			
18	ביצוע אפשרה	מפקח			

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות בטונים

תאור עבודה/אלמנט: קורות טרומיות דרוכות

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור מפעל ייצור	קונסט' /מפקח			
2	אישור תכניות ייצור	קונסט' /מפקח			
3	אישור תכנון שינוע והרכבה	קונסט' /מפקח			
4	אישור גיאומטריית ייצור	קבלן/מפקח			
5	אישור תבניות	אדר' /קונסט'			
6	מעברים, מגרעות, אינסרטים	מפקח			
7	אישור תערובת בטון	יועץ בטונים			
8	זיון, כבלי דריכה	קבלן/קונסט' /מפקח			
9	הגבהות, שומרי מרחק	קבלן/קונסט' /מפקח			
10	מרווחים בין מוטות, כבלים	קבלן/קונסט' /מפקח			
11	אישור יציקה	קבלן/קונסט' /מפקח			
12	סוג בטון	מפקח			
13	טיב בטון	מעבדה			
14	בדיקת הקורות במפעל	אדר' /קונסט' /מפקח			
15	תאום שינוע והרכבה	קבלן/מפקח			
16	הכנת תושבות השענה	מפקח			
17	שינוע והרכבה	מפקח			
18	מפלסי ומיקום הרכבה	מפקח			

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות בטונים

תאור עבודה/אלמנט: תקרה יצוקה במקום

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור תבניות	אדר"/קונסט"/מפקח			
2	סימון מפלסי תקרה	מודד/מפקח			
3	שיטת תמיכת תבניות על הקרקע	קונסט"/מפקח			
4	שלבי ביצוע/הפסקות יציקה	קונסט"/מפקח			
5	התאמת תושבת/קורת ראש	מודד/מפקח			
6	אישור תערובת בטון	יועץ בטונים			
7	אישור שיטת אשפרה	יועץ בטונים			
8	זיון עפ"י תכנית	קונסט"/מפקח			
9	הגבהות, מרווחים, שומרי מרחק	מפקח			
10	צנרות לתשתיות סמויות	יועצים/מפקח			
11	שיטת ואמצעי ריטוט	קונסט"/מפקח			
12	פתחי מעבר ליציקת קירות ציפוי כלונסאות	מפקח			
13	רמת גמר פני תקרה (לאיטום)	יועץ איטום/מפקח			
14	קיטום העגלה בקצוות	יועץ איטום/מפקח			
15	אישור יציקה	קונסט"/מפקח			
16	סוג בטון	מפקח			

			מעבדה	טיב בטון	17
			מפקח	אשפרה	18

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות בטונים תאור עבודה/אלמנט: השלמת יציקה
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	מפלסי/עובי יציקה	מפקח			
2	גמר פני יציקה	יועץ איטום			
3	שלבי ביצוע/הפסקות יציקה	קונסט/יועץ בטונים			
4	אישור שיטת אשפחה	יועץ בטונים			
5	זיון עפ"י תכנית	מפקח			
6	הגבהות/מרווחים/שומרי מרחק	מפקח			
7	צנרות לתשתיות	יועצים/מפקח			
8	סוג בטון	מפקח			
9	שיטת ואמצעי ריטוט	יועץ בטונים			
10	פתחים/מעברים ליציקת קירות	מפקח			
11	קיטום/העגלה בקצוות	יועץ איטום/מפקח			
12	אישור יציקה	קונסט/מפקח			
13	טיב בטון	מעבדה			
14					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות בטונים

תאור עבודה/אלמנט: רצפת הרמפות/המעבר התת"ק

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עז חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס ,	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	חפירה עד פני שתית				
2	הידוק פני שתית				
3	התאמת מפלסי ביצוע לתכנון	מודד/מפקח			
4	מילוי והידוק מצעים				
5	100% מצעים ומקורם	מעבדה/מפקח			
6	עובי מצעים	מפקח			
7	התאמת מפלסי מצעים למתוכנן	מודד/מפקח			
8	בטון רזה/יריעת ניילון	מפקח			
9	איטום (ראה טופס נפרד)	יועץ איטום/מפקח			
10	הגנה על איטום	יועץ איטום/מפקח			
11	אישור שלבי ביצוע הפסקות יציקה	קונסט'י			
12	גמר רצפת בטון	מפקח			
13	פרטי חיבור/ניתוק עם קירות	מפקח			
14	הארקת יסוד	יועץ/מפקח			
15	זיון	מפקח			
16	הגבהות, שומרי מרחק, מרווחים	מפקח			
17	סרגלים לסימון מפלסים	מפקח			
18	אישור יציקה	קונסט'י/מפקח			

			מפקח	סוג בטון	19
			מעבדה	טיב בטון	20
			מפקח	ויברציה	21
			מפקח	אשפרה	22

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: עבודות בטונים

תאור עבודה/אלמנט: קירות ציפוי כלונסאות

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס',	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור גמר איטום	יועץ איטום			
2	אישור תבניות ושיטת תמיכה	יועץ בטונים/קונסט'ט'			
3	שלבי ביצוע/הפסקות יציקה	אדר"/יועץ בטונים/קונסט'ט'			
4	מגרעות/חריצים/שקעים	מפקח			
5	שיטת הגנה על האיטום	יועץ איטום			
6	בדיקת מישוריות כלונסאות	מודד/מפקח			
7	מיקום תבניות	מודד/מפקח			
8	ביצוע ואישור דוגמא	אדר"/יועץ בטונים/קונסט'ט'			
9	אישור תערובת בטון	יועץ בטונים			
10	שיטת יציקה וריטוט	יועץ בטונים/קונסט'ט'			
11	סידור זיון ותמיכתו	קונסט'ט'/מפקח			
12	מרווחים, שומרי מרחק	מפקח			
13	צנרות ותשתיות סמויים	יועצים/מפקח			
14	סגירת ותמיכת תבניות	מפקח			
15	הכנות למעברי יציקה דרך התקרה	מפקח			
16	אישור יציקה	קונסט'ט'/מפקח			
17	סוג בטון	מפקח			
18	טיב בטון	מעבדה			
19	ויברציה	מפקח			

			מפקח	אשפרה	20
			מפקח	פרוק תבניות	21

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: **איטום** תאור עבודה/אלמנט: **תקרת המנהרה/קירות חוץ**
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
מיקום העבודה
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	הצגה ואישור קבלן משנה	יועץ/מפקח			
2	אישור חומרי איטום (מפרט, יצרן, ספק, דוגמאות, תו תקן)	יועץ/מפקח			
3	אישור פרטי איטום לביצוע	יועץ/מפקח			
4	החלקת פני הבטון	מפקח			
5	ניקוי שטח הבטון	מפקח			
6	תיקון סדקים	מפקח			
7	מילוי שקעים בתשתית האופקית	מפקח			
8	מילוי שקעים בתשתית אנכים	מפקח			
9	איטום תפרי התפשטות כולל: ניקוי מרווח התפר הכנסת גב לאיטום מילוי התפר	מפקח			
10	ביצוע רולקות	מפקח			
11	ביצוע שכבת יסוד (פרימר)	מפקח			
12	ביצוע איטום ע"י מריחות חמות	מפקח			
13	בדיקת טוב יריעה	מכון בדיקות/מפקח			

			מפקח	איטום תקרות ביריעות ביטומניות	14
			מפקח	יריעות חיפוי מעל רולקות	15
			מפקח	ביצוע סרגלי אלומיניום	16
			מפקח	ביקורת איטום ע"י הצפה	17

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: איטום

תאור עבודה/אלמנט: קירות כלונסאות

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	הצגה ואישור קבלן משנה	יועץ/מפקח			
2	אישור חומרי איטום (מפרט, יצרן, ספק, דוגמאות, תו תקן)	יועץ/מפקח			
3	אישור פרטי איטום לביצוע	יועץ/מפקח			
4	הצגה ואישור מערך בטיחות בעבודה במקום "כלוא"	יועץ בטיחות/מפקח			
5	ביצוע דוגמא	מפקח/יועץ איטום			
6	בדיקת דגימת חומר איטום	מכון לבדיקות מוסמך/יועץ איטום			
7	יציקת קיר מיישר	מפקח			
8	סתימת חורים וקיני חצץ	מפקח			
9	ניקוי פני הבטון	מפקח			
10	ביצוע פריימר	מפקח			
11	ביצוע איטום בנקי תורפה	מפקח			
12	סתימת חורים סביב קוצים	מפקח			
13	איטום מעברי צנרת	מפקח			
14	איטום תפרים בקירות	מפקח			
15	הגנה על חומר האיטום	מפקח			

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: **איטום** תאור עבודה/אלמנט: **רצפת המנהרה**
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
מיקום העבודה
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	הצגה ואישור קבלן משנה	יועץ/מפקח			
2	אישור חומרי איטום (מפרט, יצרן, ספק, דוגמאות, תו תקן)	יועץ/מפקח			
3	אישור פרטי איטום לביצוע	יועץ/מפקח			
4	תשתית לאיטום ע"י בטון רזה	מפקח			
5	קבלת משטח בטון חלק	מפקח			
6	בדיקת רציפות האיטום	מפקח			
7	חיבורי איטום בין הרצפה לקירות	מפקח			
8					
9					
10					
11					
12					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: תשתיות ח"ח תאור עבודה/אלמנט: פרוק תשתיות עיליות
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	קבלת אישור תאום הנדסי	מפקח/ח"ח			
2	השלמת תכנון	ח"ח/מפקח			
3	השלמת תשלום לח"ח	מפקח			
4	(*) פרוק חיבורים קיימים למבנים	מפקח/יועץ			
5	תאורה זמנית חלופית	מפקח/יועץ/עת א"			
6	פרוק פנסי תאורה	עת"א/מפקח			
7	ביצוע עוגני קרקע (*)	ח"ח/מפקח			
8	ניתוק ופירוק כבלים (*)	ח"ח/מפקח			
9	פרוק העמודים (*)	ח"ח/מפקח			
10					
11					
12					
13					
14					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

(*) שלבים שמבוצעים ע"י חברת חשמל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: תשתיות ח"ח תאור עבודה/אלמנט: העתקת תשתיות לתוואי זמני
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור תאום הנדסי	מפקח/ח"ח			
2	תשלום לח"ח	מפקח			
3	השלמת תכנון מפורט (*)	מפקח/ח"ח			
4	העברת תכנון לביצוע (*)	מפקח/ח"ח			
5	השלמת עבודות איטום תקרה	יועץ/מפקח			
6	הגנה על איטום התקרה	מפקח			
7	סימון תוואי צנרת	מודד/מפקח			
8	(*) חפירה להנחת צנרת	ח"ח/מפקח			
9	(*) כיסוי ומילוי חוזר	מעבדה/מפקח			
10	הגנה על צנרת אם נדרש	ח"ח/יועץ/מפקח			
11	מיפוי תוואי צנרת	מודד/מפקח			
12	פריסת כבלים (*)	ח"ח/מפקח			
13	הסדרי תנועה ותאום ביצוע (*)	ח"ח/מפקח			
14	(*) הערכות לביצוע תיבות חיבורים	ח"ח/מפקח			
15	(*) ביצוע תיבות חיבורים	ח"ח/מפקח			
16	(*) הנחת צנרת	ח"ח/מפקח			

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: **תשתיות ח"ח** תאור עבודה/אלמנט: **העתקת תשתיות לתוואי סופי**
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
מיקום העבודה
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	תשלום לח"ח	מפקח			
2	השלמת תכנון מפורט (*)	מפקח/ח"ח			
3	העברת תכנון לביצוע (*)	מפקח/ח"ח			
4	השלמת איטום תקרה	יועץ/מפקח			
5	הגנה על איטום התקרה	מפקח			
6	סימון תוואי צנרת	מודד/מפקח			
7	(*) חפירה להנחת צנרת	ח"ח/מפקח			
8	הנחת צנרת ע"ג תקרה	מפקח			
9	יציקת בטון להגנה על הצנרת	מפקח/מעבדה			
10	(*) הנחת צנרת בחפירה	ח"ח/מפקח			
11	מיפוי תוואי צנרת	מודד/מפקח			
12	(*) כיסוי ומילוי חוזר	מפקח/מעבדה			
13	(*) הסדרי תנועה ותאום ביצוע	ח"ח/מפקח			
14	(*) הערכות לביצוע תיבות חיבורים	ח"ח/מפקח			
15	(*) ביצוע תיבות חיבורים	ח"ח/מפקח			
16	(*) אישור ניתוק כבלים בתוואי זמני	ח"ח/יועץ/מפקח			
17	(*) פירוק כבלים מהתוואי הזמני	ח"ח/מפקח			

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

(*) שלבים שמבוצעים ע"י חברת חשמל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: תשתיות בזק

תאור עבודה/אלמנט: גוברים חדשים

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור קבלן מבצע	בזק/יועץ/מפקח	ח		
2	אישור ספק/תו תקן	בזק/יועץ/מפקח	ח		
3	אישור סוג שוחה	יועץ/מפקח			
4	תאום פתחים מתוכננים	מפקח			
5	סימון מיקום ע"י מודד קבלן	מפקח			
6	איתור תשתיות סמוכות	מפקח			
7	וידוא אמצעי בטיחות	יועץ בטיחות/מפקח			
8	(הסדרי תנועה ותאום משטרה) במידה שנדרש	מפקח			
9	(תאום עם רשויות/דיירים) במידה שנדרש	מפקח			
10	חפירה במידות ועומק	מפקח			
11	הנחה עפ"י מפלס מתוכנן	מפקח			
12	פתיחת פתחים וכניסת צנרת	בזק/מפקח			
13	ביטון ואטימת חדירת צנרות	בזק/יועץ/מפקח	ח		
14	השלמת תקרה/מכסים	בזק/מפקח			
15					
16					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: תשתיות בזק תאור עבודה/אלמנט: התחברות לגובים קיימים
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס' ,	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	סימון מיקום חדירת צנרת	יועץ/מפקח			
2	אישור פתיחת פתחים	בזק/מפקח			
3	פתיחת פתחים עפ"י הנחיות בזק	מפקח			
4	הכנסה וביטון של הצנרת	מפקח			
5	ניקיון וסידור התא	בזק/מפקח			
6					
7					
8					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

תאור עבודה/אלמנט: הגדלת גובים קיימים

נושא: תשתיות בזק

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	מדידת תא קיים	יועץ/מפקח			
2	תכנון גיאומטרי	בזק/יועץ/מפקח			
3	פרטי התחברות/הגדלה	בזק/יועץ/מפקח			
4	שלבי ביצוע	בזק/יועץ/מפקח			
5	אישור/תכנון קונסטרוקטור	בזק/יועץ/מפקח			
6	אפיון גמרים/תבניות	בזק/מפקח			
7	איתור תשתיות סמוכות	מפקח			
8	אמצעי בטיחות	מפקח			
9	(הסדרי תנועה ותאום משטרה) במידה שנדרש	מפקח			
10	(תאום רשויות/דיירים) במידה שנדרש	מפקח			
11	חפירה (עם דיפון במידה שנדרש)	מפקח			
12	הגנה על תשתיות קיימות	בזק/מפקח			
13	ביצוע עפ"י שלבים	מפקח/יועץ			

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: תשתיות בזק

תאור עבודה/אלמנט: ביצוע צנרת

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור קבלן מבצע	בזק/יועץ/מפקח			
2	אישור צנרת/ספק/תו תקן	בזק/מפקח			
3	סימון תוואי צנרת ע"י מודד קבלן	מפקח			
4	איתור תשתיות חוצות/סמוכות	מפקח			
5	וידוא אמצעי בטיחות	יועץ בטיחות/מפקח			
6	(הסדרי תנועה ותאום עם המשטרה) במידה שנדרש	מפקח			
7	(תאום עם רשויות/דיירים) במידה שנדרש	מפקח			
8	ביצוע חפירה (בעומק נכון)	מפקח			
9	הנחת צנרת בין גובים	בזק/יועץ/מפקח			
10	כיסוי הצנרת שכי' תחתונה	מפקח			
11	כיסוי מבוקר עד פני שתית	מעבדה/מפקח			
12	העברת מונדרול	בזק/מפקח			

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מערכות ניקוז תאור עבודה/אלמנט: קווים (גרביטציוניים, סניקה) ושוחות

בקרה

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור קבלן משנה	יועץ/מפקח			
2	אישור ספק חומרים/תו תקן	יועץ/מפקח			
3	אישור דוגמאות	יועץ/מפקח			
4	ווידוא נתוני שוחות שאליהם מתחברים	מפקח			
5	סימון תוואי צנרת ושוחות	מפקח			
6	(קידוחי ניסיון ללימוד סוג קרקע)	יועץ/מפקח			
7	חיזוק דפנות חפירה	מפקח			
8	סוג/קוטר/עובי דופן צנרת	יועץ/מפקח			
9	מידות שוחות	מפקח			
10	חפירה לעומק	מודד קבלן/מפקח			
11	הנחת שוחות צנרת וריפוד חול	מפקח			
12	שיפועים ומפלסים	מפקח			
13	ביטון חדירת צנרת לשוחות	מפקח			
14	עיבוד ריצפת התא ("בנציק")	מפקח			
15	התקנת שלבי ירידה בכיוון	מפקח			
16	תקרה ומ*** ל- 40 טון (בכביש)	מפקח			
17	מכסה יצקת עם סמל עת"א ונעילה	מפקח			
18	בדיקת אטימות	מפקח			

			יועץ/מפקח	צילום וידוא + דו"ח + קלטת	19
			מעבדה/מפקח	מילוי מבוקר/CLSM	20

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י

התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מערכות ניקוז תאור עבודה/אלמנט: קולטנים/תעלות ניקוז
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור ספק/תו תקן	יועץ/מפקח			
2	אישור דוגמאות באתר	יועץ/מפקח			
3	מסגרות וסבכות ל- 25 טון	מפקח			
4	בניית אבני שפה	מפקח			
5	הנחת תאי קליטה	מפקח			
6	מיקום ביחס לא"ש	מפקח			
7	ביטון מסגרות לסבכות (ללא שברי אבנים וכיו"ב)	מפקח			
8	מיקום א"ש קליטה ביחס לסבכה	מפקח			
9	הרכבת ונעילת סבכות	מפקח			
10	ניקיון תאים	מפקח			
11					
12					
13					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מערכות ביוב

תאור עבודה/אלמנט: קווי ביוב (ראשיים)

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס',	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור קבלן משנה	יועץ/מפקח			
2	אישור ספק/מפרט/תו תקן	יועץ/מפקח			
3	אישור דוגמאות חומרים	יועץ/מעבדה/מפקח			
4	וידוא מפלסי שוחות קצה קיימות	מפקח			
5	סימון תוואי חפירה	מפקח			
6	ביצוע קידוחי ניסיון (במידה שנדרש)	מפקח			
7	חיזוק דפנות חפירה	מפקח			
8	ביקורת להנחת קווי הצינורות (גובה/שיפוע/כיוון)	מפקח			
9	בדיקת אטימות המערכת	מפקח/מעבדת שדה			
10	עטיפת צינורות בבטון (לפי הצורך)	מפקח			
11	הערכות ביצוע חיבור לתאים קיימים פעילים	מפקח			
12	ביטון חיבורי צנרת לתאים/טיוח תאי ביקורת	מפקח			
13	עבוד הרצפה ("בנצייק)	מפקח			
14	התקנת שלבי ירידה בתאים מעל 1.2 מ'	מפקח			
15	התקנת סולם נירוסטה (לפי	מפקח			

				(הצורך)	
			מפקח	תקרות, מסגרות ומכסים ל- 40 טון/8 טון	16
			מפקח	מכסה סטנדרט עת"א כולל נעילה	17
			מפקח	התאמת גובה	18
			מעבדה/מפקח	צילומי וידאו	19
			מעבדה/יועץ/מפ קח	דו"ח תקינות בליווי קלטת	20

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מערכות ביוב תאור עבודה/אלמנט: חיבורים לבתים/ עסקים
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	איתור שוחות לחיבור	מפקח			
2	תאום והסכמת דיירים	מפקח			
3	תיעוד מצב קיים (מע' ביוב ופיתוח)	מפקח			
4	דרכי גישה חלופיות (במידה שיידרש)	מפקח			
5	תאום תזמון ביצוע	מפקח			
6	ביצוע עבודות	מפקח			
7	ביצוע עבודות שיקום	מפקח			
8	ניקיון ומסירת המערכת המקומית	מפקח			
9	כני"ל כמפורט לעיל עבור ביצוע מפרידי שומן.				
10					
11					
12					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מערכות מים

תאור עבודה/אלמנט: קווים מגיסטרלים

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור קבלן מבצע	יועץ/עת"א/מפ קח			
2	אישור רתכים	יועץ/מפקח			
3	אישור אביזרים/מגופים	יועץ/עת"א/מפ קח			
4	תו תקן יצרן/מוצר	מפקח			
5	אישור תכנון לביצוע	מח' מתקנים עת"א/מפקח			
6	תכנון שלבי ביצוע	מח' מתקנים עת"א/מפקח			
7	הסדרי תנועה לשלבי ביצוע	מפקח			
8	תכנון וביצוע ניסיון ניתוקים	מפקח			
9	גישוש ואיתור שוחות להתחברות	מפקח			
10	גישוש ואיתור קצוות להתחברות	מפקח			
11	סימון תוואי חפירה	מפקח			
12	דיפון חפירה אם נדרש	מפקח			
13	הנחה וחיבור צנרת	מפקח			
14	ריתוכים ותיקון ציפויים	עת"א/יועץ/מפ קח			
15	בדיקות ריתוכים	מעבדה/מפקח			
16	בדיקות לחץ	מעבדה/מפקח			

			מפקח	שטיפה וחיטוי ע"י חב' מורשית	17
			עת"א/מפקח	פתיחת מגופי ניתוק	18
					19

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מערכות מים תאור עבודה/אלמנט: קווי אספקה ראשיים (עד 16" ובכלל)

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור קבלן מבצע	יועץ/מפקח			
2	אישור ספק/מפרט/תו תקן	יועץ/מפקח			
3	אישור רתכים (תעודת רתך)	יועץ/מפקח			
4	אישור דוגמאות צנרות/מגופים/כיו"ב	יועץ/מפקח			
5	אישור פרט שוחות מגוף לביצוע	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
6	סימון תוואי חפירה	מודד/מפקח			
7	ניסיון חפירה/קידוח	מפקח			
8	דיפון חפירה (כשנדרש)	יועץ/מפקח			
9	חפירה לעומק נדרש	מפקח			
10	ריתוכים ותיקון ציפויים	יועץ/מפקח			
11	בדיקות דסטרוקטיביות	מעבדה/יועץ/מפקח	קח		
12	בדיקות רדיוגרפיות	מעבדה/יועץ/מפקח	קח		
13	אישור יצרן/ספק צנרת	מפקח			
14	בדיקת לחץ	מפקח			
15	אישור כיסוי צנרת	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
16	עטיפת צנרת בחול	מפקח			

			מעבדה/מפקח	מילוי חוזר מבוקר	17
			עת"א/מפקח	שטיפה וחיטוי הקו	18

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: כבישים תאור עבודה/אלמנט: שתית (לפני ביצוע מצעים)
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	מילוי/חפירה לפני שתית	מפקח			
2	הידוק פני שתית	מעבדה/מפקח			
3	כבישת אימות כשנדרש	יועץ/מקפח			
4	רשת לסימון גבהים	מפקח			
5	אישור מיקום וגבהים	מפקח			
6	וידוא השלמת תשתיות	מפקח			
7	אישור פיזור מצעים	יועץ/מפקח			
8					
9					
10					
11					
12					
13					
19					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: כבישים

תאור עבודה/אלמנט: מצעים/אגו"מ

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור מחצבה/ספק	יועץ/מעבדה/מפ	קח		
2	תו תקן	מפקח			
3	אישור דוגמת מצעים	מעבדה/יועץ/מפ	קח		
4	אישור הידוק שתית/שכבה קודמת	מפקח			
5	תאימות תעודות משלוח	מקפח			
6	בקרת עובי שכבה	מפקח			
7	אישור ציוד הידוק	יועץ/מפקח			
8	הידוק שכבה	מעבדה/מפקח			
9	תיקוני סגרגציה כשנדרש	מפקח			
10	אישור סימון גבהים	מפקח			
11					
12					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: **כבישים** תאור עבודה/אלמנט: **בניית אבני שפה/אי/מעבר/גן וכיו"ב**
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____ רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור ספק/דוגמא/תו תקן	יועץ/מפקח			
2	הידוק מצעים/שתית	מפקח			
3	סימון מיקום וגובה א"ש	מפקח			
4	יסוד לאבן	מפקח			
5	הנחת אבנים	מפקח			
6	שילוב קולטני ניקוז	מפקח			
7	גובה/מפלס אבנים	מפקח			
8	אבנים חתוכות למידות	מפקח			
9	אבנים חתוכות לגרונגים	מפקח			
10	יציקת חגורה בגב אבן	מפקח			
11	מילוי פוגות בין אבנים	מפקח			
12					
13					
14					
15					
16					
17					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט / טופסי בקרת איכות

נושא: כבישים תאור עבודה/אלמנט: מבנה אספלטי לביצוע חניה זמנית לפריקה

וטעינה מינימום 70 חניות בביצוע חניון בשלבים .

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס',	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	הגדרת שטחי מבנה אספלטי	יועץ/מפקח			
2	אישור מפעל/ספק ותו תקן	יועץ/מפקח			
3	אישור תערובת	עת"א/יועץ/מפקח			
4	שכבת מצע א' מיישרת	מעבדה/מפקח			
5	סימון ומדידת רשת גבהים	יועץ/מפקח			
6	ריסוס יסוד עפ"י מפרט	מפקח			
7	פיזור אספלט תערובת "S" 8 ס"מ	מפקח			
8	ריסוס מאחה אם יידרש	מפקח			
9	מדידת גבהים ועובי שכבה	מפקח			
10	בדיקת גליל אספלט	מעבדה/מפקח			
11					
12					
13					
14					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י

התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: כבישים תאור עבודה/אלמנט: שכבה נושאת/עליונה לביצוע חניה
זמנית לפריקה וטעינה מינימום 70 חניות בביצוע חניון בשלבים .

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכ תא
1	אישור בדיקת צפיפות	מפקח			
2	ווידוא השלמת תשתיות לרבות חציות השקיה וכיו"ב	מפקח			
3	התאמת תקרות/מכסים/קולטנים	מפקח			
4	אישור ספק תערובת/תו תקן	יועץ/מפקח			
5	אישור מוקדם לתערובת	יועץ/מפקח			
6	בדיקת תערובת (תכולת ביטומן ודרוג וכיו"ב)	מעבדה/יועץ/מפקח			
7	בדיקת גבהים	מפקח			
8	דיוק לפי מפרט מע"צ/נת"א	מעבדה/מפקח			
9	אישור חומר ריסוס	יועץ/מפקח			
10	ריסוס יסוד	מפקח			
11	ריסוס מאחה	מפקח			
12	מישקי התחברות לקיים	מפקח			
13	ציוד לביצוע	יועץ/מפקח			
14	פיזור והידוק	מפקח			
15	בדיקת תערובת	מעבדה/מפקח			
16	בדיקת גלילים	מעבדה/מפקח			

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מדרכות תאור עבודה/אלמנט: ריצוף מעבר הולכי רגל ורצועת תשתיות
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור סוג אבני ריצוף (כולל לעורר)	קח	קח		
2	אישור ספק	קח	קח		
3	אישורי תו תקן	מפקח			
4	אישור דוגמאות אבן	קח	קח		
5	קביעת כיווני ריצוף	קח	קח		
6	ביצוע מקטע ריצוף לדוגמא	מפקח			
7	אישור הדוגמא	קח	קח		
8	אישור גמר כל התשתיות	מפקח			
9	השלמת והתאמת גובה מכסים	מפקח			
10	אישורי בדיקת הידוק	מפקח			
11	חיתוך אבנים באמצעות ניסור	מפקח			
12	סימון תחום שביל אופניים	מפקח			
13	בניית אבן מצידו שביל אופניים	מפקח			
14	אישור מצע חול	מפקח			
15	ביצוע ריצוף	מפקח			
16	פיזור חול במישקים	מפקח			

			מפקח	הידוק הריצוף	17
--	--	--	------	--------------	----

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מדרכות וכיכר תאור עבודה/אלמנט: ריצוף וביצוע תכסית כיכר.
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור דוגמאות	מפקח			
2	השלמת תשתיות תת"ק	מפקח			
3	סימון תוואי	יועץ/מפקח			
4	בניית אבן מצידו השביל	מפקח			
5	חגורה בגב אבן	מפקח			
6	השלמת מצעים ומבנה עפ"י תכן מבנה .	מפקח			
7	הידוק מצעים	מעבדה/מפקח			
8	אישור הרכב CLSM	יועץ/מפקח			
9	אישור מקור CLSM	יועץ/מפקח			
10	אישור ציוד ותהליך ביצוע	יועץ/מפקח			
11	מילוי פוגות השלמות וכד' עפ"י המפרט	מפקח			
12	ביצוע ריצופים	יועץ/מפקח			
13	בדיקת מישוריות ובדיקות שונות	מעבדה/יועץ/מפקח			
14					
15					
16					
17					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מתקני תאורה

תאור עבודה/אלמנט: תאורה זמנית

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור קבלן מבצע	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
2	תכניות תואמות שלבי ביצוע	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
3	אישור פרטי ביצוע	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
4	סימון מיקום הצבת ע' זמניים	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
5	איתור מרכזייה להתחברות	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
6	הצפה וחיבור עמודי תאורה	עת"א/מפקח			
7	תאום וחיבור פנסים ע"ג עמודי ח"ח	עת"א/מפקח			
8	בדיקת מתקן והפעלה	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
9	פרוק עמודים זמניים/ישנים	עת"א/מפקח			

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מתקני תאורה

תאור עבודה/אלמנט: תאורה עפ"י תכנון סופי

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס',	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור קבלן מבצע	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
2	אישור עמודים, ופנסים, מגשים	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
3	אישור יצרן, תו תקן	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
4	הגשת תכניות ייצור לוח	מפקח			
5	הזמנת חיבור חשמל למרכזיה	מפקח			
6	תשלום I לח"ח	מפקח			
7	תכנון חיבור ואישור תאום הנדסי	יועץ/מפקח			
8	אישור עת"א לחיבור חשמל	מפקח			
9	תשלום II לח"ח	מפקח			
10	סימון תוואי תשתיות תאורה	מפקח			
11	חפירה, הנחת צנרת	יועץ/מפקח			
12	מילוי חול ומילוי חוזר	מעבדה/מפקח			
13	סימון מיקום עמודים (אחרי אי"ש)	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
14	חפירה, כלובי יסוד ויציקת יסוד	מפקח			
15	השחלת כבלים	מפקח			
16	הצבה וחיבור עמודים	מפקח			

			עת"א/יועץ/מעבד ה/מפקח	עמידת העמוד בדרישות	17
			מעבדה/מפקח	בדיקת טיב ועובי צבע	18
			יועץ/מפקח	חיבור למרכזיה/הפעלה	19
			עת"א/יועץ/מפק ח	תכנית עדות	20
			עת"א/יועץ/מפק ח	מסירת מתקן	21

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: מתקני תאורה

תאור עבודה/אלמנט: מרכזיית תאורה

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור יצרן לוח/תו תקן	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
2	אישור יצרן רכיבי לוח	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
3	הגשה ואישור תכ"י ייצור	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
4	אישור ייצור במפעל	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
5	תאום פרטי חיבור עם ח"ח	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
6	סימון ואישור מיקום	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
7	יציקת בסיס ללוח	מפקח			
8	הצבת וחיבור מרכזיה	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
9	ווידוא הארקה	עת"א/יועץ/מפקח	ח		
10	מוכנות לביקורת ח"ח	יועץ/מפקח			
11	הסכם צרכן עת"א/ח"ח	מפקח			
12	ביקורת ח"ח וחיבור	עת"א/יועץ/מפקח	ח		

					13
					14
					15
					16
					17

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: רמזורים תאור עבודה/אלמנט: צנרת וגובים (רמזורים/בקרה)
 קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____
 מיקום העבודה _____
 רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____
 מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____
 תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	אישור קבלן מבצע	מפקח			
2	אישור סוג צנרת/גובים	יועץ/מפקח			
3	אישור ספק/תו תקן	מפקח			
4	איתור ווידוא גובים שאליהם מתחברים	עת"א/מפקח			
5	סימון ואישור תוואי ביצוע	מפקח			
6	איתור תשתיות סמוכות	מפקח			
7	הסדרי בטיחות/תנועה/רשויות	מפקח			
8	ביצוע חפירה לעומק נדרש	מפקח			
9	הנחת גובים/צנרת	מפקח			
10	חוטי משיכה	מפקח			
11	מילוי חוזר מבוקר	מעבדה/מפקח			
12	תקרה/מכסים לפי סטנדרט עת"א	מפקח			
13					
14					
15					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: רמזורים

תאור עבודה/אלמנט: חיבור חשמל

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1	הזמנת חיבור חשמל	יועץ/מפקח			
2	תכנון חיבור ע"י ח"ח	יועץ/מפקח			
3	ח-ן ח"ח I ותשלומו	מפקח			
4	הגשת בקשת ח"ח לתאום הנדסי	יועץ/מפקח			
5	אישור תאום הנדסי לבקשת ח"ח	מפקח			
6	אישור עת"א לחיבור חשמל	מפקח			
7	ח-ן ח"ח II ותשלומו	מפקח			
8	סימון מיקום מרכזיה	יועץ/מפקח/עת "א			
9	בסיס וצנרת הכנה	מפקח			
10	תשתיות ח"ח (צנרת וכבלים)	מפקח			
11	הצבת ארון ומתקן רמזור	עת"א/מפקח			
12	וידוא הארקה תקינה	מפקח			
13	הסכם עת"א/ח"ח	עת"א/מפקח			
14	ביקורת ח"ח/חיבור חשמל	מפקח			
15					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.

הקמת הפרוייקט/ טופסי בקרת איכות

נושא: _____ תאור עבודה/אלמנט: _____

קבלן מבצע: _____ תאריכי ביצוע העבודה (התחלה/סיום): _____ / _____

מיקום העבודה

רחוב: _____ תחום חתכים (מחתך/עד חתך): _____

מסלול (דרומי, צפוני, מערבי, מזרחי): _____ מול בית מס': _____

תאור אחר: _____

מס'	שלב ביצוע/בדיקה מקדימה	גורם בודק	נבדק ע"י (שם)	תאריך בדיקה	אסמכתא
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
17					

הערה: רשימת שלבי הביצוע והבדיקות המקדימות הינה מנחה ובכל מקרה על העבודות להתבצע עפ"י התכניות, המפרטים הטכניים וכלל מסמכי החוזה גם אם לא צוינו לעיל.



עיריית תל אביב-יפו

מינהל ההנדסה, אגף רישוי ופיקוח על הבניה

שדרות בן-גוריון 68, תל-אביב-יפו 64514, טלפון 5217120, 5217045, פקס 5231340

טופס א'

סעיף 16.02 (ג) (4)

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הודעה על מינוי אחראי לביקורת

אני, החתום/החתומה מטה _____ מ- _____ שם בעל ההיתר

מס' טלפון _____ מודיע/ה בזה כי מיניתי את _____ שם האחראי לביקורת

מ- _____ מס' טלפון _____ להיות אחראי לביקורת, לעניין ביצוע העבודות על-פי היתר בנייה מס' _____ מיום _____

גוש _____ חלקה _____ ב- _____, הכל כמפורט בחלק ט"ז לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970.

התחום של הביקורת הוא _____ (למלא אם תחום הביקורת מוגבל לנושא מסוים)

_____ חתימת בעל ההיתר

אני הח"מ _____ בעל רישיון מס' _____ לפי חוק המהנדסים והאדריכלים התשי"ח - 1958 (אם קיים רישיון כאמור), קראתי את ההודעה דלעיל ואני מסכים לתוכנה. אני מקבל על עצמי את תפקיד האחראי לביקורת כמוגדר לעיל, ובמיוחד את חובת הדיווח, כמפורט בחלק ט"ז לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970.

אני מצהיר כי יש לי הכישורים המקצועיים לעריכת ביקורת כאמור לעיל.

_____ תאריך _____ מספר תעודת זהות _____ חתימת האחראי לביקורת



עיריית תל אביב-יפו

מינהל ההנדסה, אגף רישוי ופיקוח על הבניה

שדרות בן-גוריון 68, תל-אביב-יפו 64514, טלפון 5217120, 5217045, פקס 5231340

טופס ב'

סעיף 16.02 (ט)

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970

שם המדווח	מיענו	מס' הטלפון
-----------	-------	------------

דיווח על עריכת ביקורת באתר בנייה

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

הנדון: היתר בנייה מס' _____ מיום _____
גוש _____ חלקה _____ ב- _____

בתוקף תפקידי כאחראי לביקורת, לפי ההיתר האמור, בכל הנוגע ל- _____

(פרט את תחום הביקורת, אם המותר איננו כללי)

לפי הצהרתי בבקשה להיתר/מיום _____ שבידכם, אני מדווח לאמור:

1. ביום _____ ביקרתי באתר הבניין הנדון.

2. השלב שאליו הגיעה הבנייה באתר הוא _____ והבנייה הגיעה לאותו שלב ביום _____.

3. דיווח זה משמש תעודה שהבנייה, ככל שהיא בתחום ביקורתי, בוצעה בהתאם לתנאי ההיתר, לחוק (לתוכניות*) ולתקנות האחרות שהותקנו על-פי החוק, פרט לסטיות אלה:

הוראות שבהיתר, בחוק, בתוכנית או בתקנות

מהות הסטייה

_____	_____	א.
_____	_____	ב.
_____	_____	ג.

ידוע לי כי תעודה זו **עשויה להשפיע** על זכותו של בעל ההיתר להמשיך, או לא להמשיך, בבנייה ובגמר הבנייה; להתחיל, או לא להתחיל, בשימוש בבניין, על-פי ייעודו ועל-פי כל תקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (אם תחום הביקורת) כולל גם את התאמת הבנייה לתוכניות כמשמעותן בחוק – גם להתחיל, או לא להתחיל, בשימוש בבניין, על-פי ייעודו בכל תוכנית כאמור, וכי אם תעודה זו היא כוזבת בפרט מהותי, **אחיה צפוי לעונשים** הקבועים בסעיף 281 לחוק העונשים, התשל"ז – 1977.

תאריך	מס' תעודת זהות	חתימת האחראי לביקורת
-------	----------------	----------------------

* הכתוב בסוגריים יימחק אם לא נכלל בתחום הביקורת של המדווח.



עיריית תל אביב-יפו

מינהל ההנדסה, אגף רישוי ופיקוח על הבניה

שדרות בן-גוריון 68, תל-אביב-יפו 64514, טלפון 5217120, 5217045, פקס 5231340

טופס ג'

סעיף 16.03 (ג)

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970

שם המדווח	מענו	מס' הטלפון
מס' הרישוי _____ לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958 (אם קיים רישוי כאמור)		

הודעה על קבלת אחריות לביקורת

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ג.א.ג.,

הנדון: היתר בנייה מס' _____ מיום _____
גוש _____ חלקה _____ ב- _____

בעל ההיתר _____ הודיע לי כי מהנדס _____ סיים את מילוי

תפקידו לביקורת, ככל שהדבר נוגע ל- _____
(פרט את תחום הביקורת אם האחראי שהתחייב לביקורת לא היה בעל מינוי כללי)

וביקש ממני שאקבל על עצמי את התפקיד של אחראי לביקורת במקומו של מהנדס

_____ ואני מוכן לקבל תפקיד זה.

ידוע לי שעם קבלת התפקיד יהא עלי **לערוך ביקורת** על ביצוען של העבודות נושא ההיתר, לפי האמור בחלק ט"ז לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, ובמיוחד **לדווח** לוועדה המקומית על תוצאות הביקורת, כפי שנקבע בחלק ט"ז האמור, ככל שהדבר נוגע לתחום הביקורת.

אני מצהיר כי יש לי הכישורים המקצועיים הדרושים לעריכת הביקורת.

_____ חתימת האחראי לביקורת

_____ מס' תעודת זהות

_____ תאריך

נספח "ג" לחוזה

המפרט המינימאלי למקומות החניה של המבנה הציבורי

נוסח תעודת השלמה

לכבוד

ג.א.נ,

הנדון: תעודת השלמה

על פי הוראות חוזה ההקמה מתאריך _____ אני מאשר בזה, כי ביום _____ הושלמו העבודות מספר _____.
האמור לעיל אינו גורע מאחריותכם לטיב העבודות ולביצוע עבודות הבדק.

תאריך: _____

חתימה: _____

השם: _____

התפקיד: הנציג

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד

עיריית תל אביב יפו

כיכר יצחק רבין

תל אביב

בנק _____ סניף _____
כתובת _____

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ ("המקים") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 5,000,000 ₪ (חמישה מליון שקלים חדשים) ("סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית, כמפורט בסעיף 2 להלן, בקשר עם ביצוע התחייבויות המקים, על פי חוזה ההקמה 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 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;

2.1 "מדד תשומות הבנייה" -

מדד חודש יוני שנת 2017, אשר פורסם ביום 15 לחודש יולי (או בסמוך לכך) שנת 2017;

2.2 "מדד הבסיס" -

מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;

2.3 "מדד קובע" -

שיעור עליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה, או ירד, לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, או מוקטן, בהתאם לעליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;

2.4 "הפרשי הצמדה למדד" -

ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 8%, בחישוב חודשי;

2.5 "ריבית" -

3. כוחה של ערבות זו יפה למשך 12 חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות בתוקף ובהתאם להוראות חוזה ההקמה.

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 שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מחברת המגורים את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

_____ **בנק**

נוסח ערבות הבדק

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

בנק _____ סניף _____
כתובת _____

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ ("המקים") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים) ("סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית, כמפורט בסעיף 2 להלן, בקשר עם ביצוע התחייבויות המקים, על פי חוזה ההקמה 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:
 - 2.1 "מדד תשומות הבנייה" -
מדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;
מדד חודש יוני שנת 2017, אשר פורסם ביום 15 לחודש יולי (או בסמוך לכך) שנת 2017;
מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;
שיעור עליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה, או ירד, לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, או מוקטן, בהתאם לעליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;
ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 8%, בחישוב חודשי;
 - 2.2 "מדד הבסיס" -
 - 2.3 "מדד קובע" -
 - 2.4 "הפרשי הצמדה למדד" -
 - 2.5 "ריבית" -
3. כוחה של ערבות זו יפה למשך 12 חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות בתוקף ובהתאם להוראות חוזה ההקמה.
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 שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מחברת המגורים את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 26/2024

למכירת זכויות חכירה במגרש מס' 1 המיועד למגורים, תעסוקה ומסחר
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0791996 תא/3944/א איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט – לה גוארדיה"

נספח "ט" לחוזה הפיתוח – נוסח כתב הסכמה מאת העירייה למטרת שעבוד להבטחת קבלת מימון לביצוע הפרויקט

נוסח כתב הסכמה מאת העירייה למטרת שעבוד להבטחת קבלת מימון לביצוע הפרויקט

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

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא**
חוזה מתאריך ____ בין עיריית תל אביב יפו ("העירייה") לבין הלווה ("החוזה")
לרכישת זכויות חכירה חלק מחלקות 3, 4 ו- 5 בגוש 7090 ("המוכר")

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

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

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה במוכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות במוכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתא לטובת המלווה על זכויות הלווה במוכר ("המשכנתא"), אשר תירשם כאמור בסעיף 12 להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתא במועד רישום העברת הזכויות במוכר מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.
3. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתא, כאמור בסעיף 12 לעיל, תירשם, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הלווה, על פי הוראות החוזה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המוסד המלווה בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור;
4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות במוכר על שם הלווה, ללא רישום המשכנתא והכל בכפוף לאמור בחוזה.
5. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימתה ועד לרישום זכויות הלווה במוכר, בהתאם להוראות החוזה.
6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשמע.
7. על התחייבות זו יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו. מקום השיפוט הייחודי של כל תובענה ו/או הליך אחר שעל פי התחייבות זו יהא אך ורק בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב יפו.

8. כל הודעה בקשר עם כתב התחייבות זה, תימסר לעירייה באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה והיועץ המשפטי לעירייה.

_____	_____
אלי לוי	מנחם לויבה
מנהל אגף הנכסים	מנכ"ל העירייה
בשם ראש העירייה	

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

_____	_____
חתימת עו"ד	תאריך
_____	_____
_____	_____

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

_____	_____
חתימת המלווה	תאריך

אישור עו"ד

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

_____	_____
חתימת עו"ד	תאריך