

# עיריית תל-אביב יפו

## אגף נכסי העירייה

בשיתוף עם חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

דצמבר 2024

**מכרז פומבי מס' 35/2024**  
**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784**  
**לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה**  
**חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095**  
**(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)**

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

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

**חלק ב' – החוזים**

- חוזה המכר -** נספח מס' 6א' למכרז - נוסח חוזה המכר שייחתם בין העירייה וחח"י לבין הזוכה ;
- נספחים לחוזה המכר :**
- נספח מס' 1א לחוזה המכר - נסחי מקרקעין חלקות 11 ו-40 בגוש 7095 ;
- נספח מס' 1ב לחוזה המכר - חוזה החכירה בין העירייה לבין חברת החשמל ;
- נספח מס' 1ג לחוזה המכר - תשריט המגרש ;
- נספח מס' 1ד לחוזה המכר - תשריט קומות הקרקע, החניות וחדרי השנאים ;
- נספח מס' 2א לחוזה המכר - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;
- נספח מס' 2ב לחוזה המכר - נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה הינו תאגיד) ;
- נספח מס' 3 לחוזה המכר - נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי ;
- נספח מס' 4 לחוזה המכר - נספח ביטוח ;
- נספח מס' 4א' לחוזה המכר - נוסח אישורי הביטוח (ביטוח עבודות קבלניות וביטוחי קבע).
- חוזה החכירה -** נספח מס' 6ב' למכרז - נוסח חוזה החכירה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה ;

**נספחים לחוזה החכירה :**

- נספח מס' 1א לחוזה החכירה - נסחי מקרקעין חלקות 11 ו-40 בגוש 7095 ;
- נספח מס' 1ב לחוזה החכירה - תשריט המגרש ;
- נספח מס' 2 לחוזה החכירה - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;
- נספח מס' 3 לחוזה החכירה - נוסח ערבות בנקאית ;
- נספח מס' 4 לחוזה החכירה - נוסח שטר חכירה ;
- נספח מס' 5 לחוזה החכירה - נספח הביטוח ;
- נספח מס' 5א' לחוזה החכירה - נוסח אישור הביטוח ;

- תוכנית תא/מק/4784 -** נספח 7 למכרז - תקנון ותשריט תוכנית תא/מק/4784 (טרם קיבלו תוקף) ;

**חלק א' של המכרז**

**תיאור כללי  
תנאי המכרז  
ונספחים**

## פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 35/2024  
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

1. תכנית תא/מק/4784 (להלן: "התוכנית") – שמסמכיה בנוסחם העדכני מצורפים **כנספח 7 למכרז** - נמצאת בשלבים סופיים לקראת כניסתה לתוקף. מכרז זה מפורסם תחת ההנחה, שהתוכנית בנוסחה המצורף לכאן תקבל תוקף סופי ומחייב, עד ולא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז (להלן: "המועד הקובע").  
אם התוכנית לא תקבל תוקף סופי ומחייב עד למועד הקובע, אזי המועד הקובע יידחה בהתאם; ואם בתקופה שעד למועד הקובע יחולו שינויים כלשהם בהוראות התוכנית, לעומת הנוסח המצורף לכאן **כנספח 7**, ייעשה פרסום מתאים בעניין וגם יישלחו הודעות מתאימות לרוכשי חוברת המכרז. הכול באופן שבמועד הגשת הצעות, התוכנית תהיה בתוקף, והוראותיה יהיו מוכרות וידועות לעורכי המכרז ולכל משתתפי המכרז.
2. על כן ולמען הנוחות, במסמכי המכרז להלן ההתייחסות לתוכנית היא כאילו מדובר בתוכנית שכבר קיבלה תוקף ואשר מסמכיה (תקנון ותשריט) הם בהתאם לנוסח המצורף **כנספח 7 למכרז**.
3. עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") בשיתוף עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י") מפרסמת בזאת מכרז פומבי למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תכנית מפורטת תא/מק/4784 (להלן: "המגרש" ו-"התוכנית") בשטח של כ- 13,482 מ"ר בין הרחובות קרמניצקי בדרום, וולטר מוזס במערב וההשכלה במזרח בתל-אביב יפו.
4. המגרש מהווה את חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095 (להלן: "החלקות") שבבעלות העירייה.
5. חח"י היא בעלת זכויות חכירה בחלקות על פי חוזה חכירה מיום 06.11.2024.
6. על המגרש קיימים מבנים ותשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות המשמשים את חח"י כמרכז טכני.
7. העירייה וחח"י החליטו למכור זכויות חכירה מהוונות במגרש, ובכלל זה במבנים ובתשתיות (למעט שני חדרי שנאים כמפורט כנספח 11 לחוזה המכר) שישארו קיימים במגרש במועד מסירת החזקה (להלן: "הממכר"), וזאת בדרך של מכרז פומבי שינוהל על ידי העירייה עבור שני הגופים כאחד.
8. לאחר וכפוף למילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "הזוכה"), כמפורט במסמכי המכרז, חח"י תמכור לו את מלוא זכויות החכירה שלה בחלקות, עם קיבולת הבניה והשימושים המותרים כפי שהם על פי חוזה החכירה שבינה לבין העירייה, והעירייה תמכור לו זכויות חכירה משלימות ונוספות, בהתאם לשימושים ולזכויות הבניה שקבועים ביחס למגרש במסגרת התוכנית.
9. בהתאם לכך, העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישה של זכויות החכירה מהוונות במגרש, כפי שמפורט בחוזה המכר שייחתם בין העירייה וחח"י לבין הזוכה, בנוסח המצורף **כנספח מס' 6א'** למכרז (להלן: "חוזה המכר"), ובחוזה החכירה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה במכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 6ב'** למכרז (להלן: "חוזה החכירה").
10. ההתקשרות בחוזה המכר ובחוזה החכירה טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע על פי הדין וכן אישור הגורמים המוסמכים בחח"י. נוסח חוזה המכר וחוזה החכירה כפופים לשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה ו/או בחח"י.
11. במקרה של סתירה בין תנאי המכרז (פרק א' ופרק ב' לחוברת המכרז) לבין הוראות חוזה המכר וחוזה החכירה – הוראות החוזים גוברות.
11. **עיון במסמכי המכרז ורכישתם**
  - 11.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש אותם באתר האינטרנט של העירייה שכתובתו: <https://www.tel-aviv.gov.il/AuctionAndCareers/Pages/Property.aspx> תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים), אשר לא יוחזרו בכל מקרה. רכישת מסמכי המכרז (על ידי המשתתף במכרז או מי מטעמו) היא תנאי להגשת הצעה.
  - 11.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני כאמור, ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.
  - 11.3 לביורורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457, או למר שלום עובדיה, בטלפון 03-7241460 או באמצעות דוא"ל [ovadia\\_sh@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il), בימים א' - ה', בין השעות 09:00 – 15:00.

## 12. כנס משתתפים במכרז, סיור במגרש ושאלות הבהרה

- 12.1 כנס משתתפים במכרז וסיור במגרש ייערכו **ביום 23 לחודש דצמבר שנת 2024 בשעה 10:30** מפגש במשרדי חח"י במגרש, רחוב קרמניצקי 5-7, תל אביב יפו. טלפון להבהרות בקשר לכנס ולסיור: 03-7241457. **ההשתתפות בכנס ובסיור אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.**
- 12.2 שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו באשר למובן המדויק של כל סעיף או באשר לפרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז ובכתב בלבד, וזאת לא יאוחר **מיום 09 לחודש ינואר שנת 2025 שעה 15:00**.
- 12.3 את השאלות ובקשות להבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד (עדיפות לקובץ WORD), באמצעות דוא"ל [ovadia\\_sh@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il), בימים א' – ה' בין השעות 09:00 – 15:00.
- 12.4 תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות ינתנו, בכתב בלבד, לכל רוכשי מסמכי המכרז, ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה וחח"י לא יהיו אחראיות לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז על ידי מאן דהוא בעירייה או בחח"י או על ידי מי מטעמן, שלא במסגרת של מענה בכתב כאמור.

## 13. מועד הגשת הצעות

- 13.1 לאחר שעיינ 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, שבה ינקוב בסכום הכולל שהוא מציע לשלם לעירייה ולחח"י (ביחד) עבור זכויות החכירה במגרש.
- 13.2 המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז (אין להפריד את דפי החוברת) ואת כל המסמכים הנקובים בסעיף 8.4 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.
- 13.3 את המעטפה הסגורה יש **למסור במסירה יזנית** לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין, תל-אביב, **עד ליום 27 לחודש פברואר שנת 2025 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

## פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 35/2024  
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

### 1. כללי

- 1.1 מגרש 201 לפי תכנית מפורטת תא/מק/4784 (להלן: "המגרש" ו-"התוכנית") בשטח של כ- 13,482 מ"ר בין הרחובות קרמניצקי בדרום, וולטר מוזס במערב וההשכלה במזרח בתל-אביב יפו, מהווה את חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095 (להלן: "החלקות"). התוכנית מייעדת את המגרש לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה.
- 1.2 העירייה היא הבעלים הרשום של החלקות וחח"י היא בעלת זכויות חכירה לדורות בחלקות. העירייה מחזיקה בממכר בשטח החלקות והבנוי בו עד מסירתו לזוכה והכל בהתאם לתנאי המכרז והחוזה.
- 1.3 על החלקות קיימים מבנים ותשתיות על קרקעות ותת קרקעיות אשר שימשו את חח"י כמרכז טכני, בהתאם למטרת החכירה שקבועה בחוזה החכירה שבינה לבין העירייה.
- 1.4 הממכר מושא מכרז זה הן זכויות חכירה לדורות במגרש, לרבות כל המבנים והתשתיות הקיימים במגרש, כשהם במצבם (as-is) כפי שהיה במועד מסירת החזקה ופנויים מכל מחזיק ומשתמש. זכויות החכירה יתירו לזוכה (בכפוף להוראות כל דין) מימוש של מלוא השימושים וזכויות הבניה שקבועים ביחס למגרש במסגרת התוכנית.
- 1.5 הזוכה במכרז יחתום על חוזה מכר מול חח"י והעירייה, במסגרתו ירכוש מחח"י את זכויות החכירה שלה בחלקות וירכוש מהעירייה זכויות חכירה משלימות (להלן: "חוזה המכר"). עם וכפוף לקיום כל התחייבויות הזוכה על פי חוזה המכר, לרבות תשלום מלוא התמורה, יערך וייחתם בינו לבין העירייה חוזה חכירה חדש ביחס למגרש (להלן: "חוזה החכירה") במסגרתו יוקנו לו זכויות חכירה ביחס למלוא השימושים וזכויות הבניה כקבוע בתוכנית, לתקופת חכירה שסיומה ביום 31.8.2108.
- 1.6 החזקה בממכר תימסר לזוכה במכרז, כפוף לקיום התחייבויותיו על פי חוזה המכר שייחתם בינו לבין העירייה וחח"י, במועד (אחד או יותר) שיקבע על ידי העירייה, בהתראה של לפחות 90 ימים, מהמועד שבו הודיע הזוכה לעירייה כי קיבל היתר בניה ביחס לממכר ובכל מקרה לא לפני 01.01.2026. העירייה תאפשר לזוכה, בתיאום מראש, להיכנס לממכר לשם בדיקות קרקע או קידום תכנון של הממכר ושל הבניין לשימור בשטחים הפנויים.
- 1.7 הזוכה במכרז יהיה מחויב להרוס את המבנים והתשתיות הקיימים במגרש, בכפוף להוראות שקבועות בתוכנית בנוגע לשימור מבנים ולהוראות שקבועות בחוזה המכר לעניין העתקת חדרי השנאים, וכן להרוס את המבנה הקיים במגרש 401 (מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שצמוד למגרש נשוא המכרז), ולבצע ולהשלים את הבניה במגרש בהתאם למותר על פי התוכנית, ובהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים הקבועים בחוזה המכר ובחוזה החכירה והתב"ע.
- 1.8 רישום זכויות החכירה במגרש על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר וכפוף להשלמת הבניה כאמור, וביצוע הפרצלציה בחלקות, באופן שהמגרש יירשם כיחידה רישומית נפרדת בלשכת רישום המקרקעין בבעלות העירייה.
- 1.9 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה וכי על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על המגרש, כאמור גם בסעיף 2 להלן.

### 2. בדיקות המשתתפים במכרז

- 2.1 על המשתתפים במכרז לראות ולבדוק את המגרש, לרבות התשתיות ויתר המחוברים שבו, מיקומו, סביבתו, מצבו והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת. כמו כן, על המשתתפים במכרז לבדוק בעצמם, על אחריותם ועל חשבונם, את כל הנתונים הקשורים לממכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על הממכר, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות ביחס לבניה על הממכר לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין, ובכלל זה הוראות והנחיות בנוגע לשימור מבנים במגרש, וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה וחח"י בממכר.

2.2 למשתתפים במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה או חח"י באשר לממכר והם מוותרים על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהם. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם הממכר מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז, כי העירייה ו/או חח"י ו/או מי מטעמן אינן אחראיות על דיוקם או על שלמותם, וכי הצעות המשתתפים במכרז, לרבות המחיר הכלול בה, תוגש על יסוד בדיקותיהם העצמאיות שלהם, ובהתחשב בכל האמור לעיל.

### 3. התמורה

3.1 הזוכה ישלם לעירייה ולחח"י את התמורה, בחלוקה ביניהן כפי שתימסר לו על ידיהן, בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כחוק וכן הפרשי הצמדה וריבית כקבוע בחוזה המכר.

3.2 חלוקת התמורה בין העירייה לבין חח"י תיקבע על ידיהן בהסכמה, תימסר לזוכה במכרז ותעוגן בחוזה המכר, לאחר ההכרזה על ההצעה הזוכה וטרם החתימה על חוזה המכר.

3.3 העירייה וחח"י ינפיקו לזוכה, כל אחת בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר שולם לה ונפרע בפועל, בין אם שולם להן ישירות ובין אם שוחרר לה מנאמנות או שולם עבורה לרשות כלשהי, טופס עסקת אקראי (ככל שמדובר בתשלום לעירייה) או חשבונית מס (ככל שמדובר בתשלום לחח"י).

### 4. תוקף ההצעה

4.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד יום 27 לחודש אוגוסט שנת 2025 (להלן: "המועד הקובע").

4.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה חודשים נוספים, וזאת על פי דרישה שתינתן בכתב למשתתפים במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.

### 5. ערבות למכרז

5.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח או מאחד הגופים האחרים הנמנים ברשימה המפורטת **בנספח מס' 3** ("ערבות המכרז") להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזהים במועד שיקבע לכך על ידי העירייה. המוטב על הערבות תהא העירייה, אולם מובהר שהיא נועדה להבטיח גם את זכויות חח"י על פי מסמכי המכרז, כך שבמקרה של מימוש, סכום הערבות יחולק בין השתיים בחלוקה כדלקמן: 70% לעירייה ו-30% לחח"י.

5.2 במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, כאמור בסעיף 7.6 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד הגורמים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.

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

5.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד 27 לחודש אוגוסט 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 ההצעה 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 יום ממועד חתימת העירייה וחח"י על חוזה המכר עם הזוכה.

5.7 אם הזוכה במכרז לא ימציא לעירייה ולחח"י במועדים שייקבעו על ידי העירייה וחח"י את חוזה המכר וחוזה החכירה, בנוסחים המצורפים כחלק ב' למכרז זה, כשהם חתומים על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזהים החתומים, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שהזוכה חייב בתשלומם במעמד חתימת חוזה המכר (כמפורט בסעיף 7.3 לחוזה המכר), תהיה העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז של הזוכה ולפעול כאמור בסעיפים 11.7 ו-11.8 להלן.

### 6. תנאי סף

תנאי הסף להשתתפות במכרז הם:

6.1 המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז כאמור בסעיף 11.1 לפרק א' לעיל.

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

- 7.1 העירייה וחח"י אינן מתחייבות לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 7.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה או של חח"י להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה המכרז 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 לממכר ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 7.4 במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה**
- 7.4.1 על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.4.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים מטעמו על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 7.5 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה**
- 7.5.1 על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.5.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים מטעמו על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.
- 7.6 במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)**
- 7.6.1 על מגישי ההצעה המשותפת לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל. לעניין זה מובהר, כי ערבות המכרז בהצעה משותפת תהיה בהתאם לאמור בסעיף 5.2 לעיל.
- 7.6.2 על כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת לחתום על ההצעה. אם מי ממגישי ההצעה המשותפת הוא חברה או שותפות רשומה, אזי מנהליו המוסמכים הם שיחתמו בשמו על ההצעה.
- 7.6.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.4.2 או 7.5.2 לעיל (לפי העניין) ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.6.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חתימה על הצעה משותפת כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד, וכי במקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה הזוכה במכרז, אזי ההתקשרות בחוזה המכרז תעשה מול כל מגישי ההצעה המשותפת, ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה וחח"י תהיינה סולידריות (ביחד ולחוד) ובערבות הדדית.
- 7.7 לא ניתן להגיש הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".
- 7.8 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי המכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו, וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.4.2 או 7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.9 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף, על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא, וזאת למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז ומסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז.

**8. הצעת המשתתף במכרז**

- 8.1 כל משתתף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח **כנספח מס' 5** למכרז. למען הסר ספק מובהר, כי הסכום שיוצג במסגרת ההצעה הכספית יתייחס לתמורה הכוללת שהמשתתף במכרז מציע לשלם לעירייה ולחח"י. חלוקת הסכום שהוצע על ידי הזוכה במכרז, בין העירייה לבין חח"י, יקבע על ידיהן ותימסר לזוכה במכרז ותוטמע בחוזה המכרז, לאחר ההכרזה על ההצעה הזוכה.

- 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 המכר וחוזה החכירה 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.
- 8.4 הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "**מסמכי המכרז**") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 8.4.1 חוברת המכרז עם חתימת המשתתף על כל עמודיה.
- 8.4.2 הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **כנספת מס' 1** למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.3 ערבות מכרז בנוסח המצורף **כנספת מס' 2** למכרז (כמסמך נפרד).
- 8.4.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספת מס' 4** למכרז (בתוך חוברת המכרז). ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.4.2 או 7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) כאמור בסעיף 7.6 לעיל.
- 8.4.5 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 5** למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.6 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, או אישור מאת רשות המסים או רואה חשבון על פטור מניהולם (במסמך נפרד).
- 8.4.7 חוזה המכר המצורף **כנספת מס' 6א'** למכרז, על כל נספחיו, חתום על ידי המשתתף (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.8 חוזה החכירה המצורף **כנספת מס' 6ב'** למכרז, על כל נספחיו, חתום על ידי המשתתף (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.9 אישור תשלום/קבלה על שמו של המשתתף או מי מטעמו בדבר רכישת מסמכי המכרז (כמסמך נפרד).
- 8.4.10 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (כמסמך נפרד).
- 8.5 כל מסמכי המכרז כאמור יוגשו בשני עותקים זהים (מקור והעתק) בתוך מעטפה, שעליה יודבק הדף המצורף בסוף פרק זה (דף מעטפה למכרז) עם כל הפרטים הנדרשים שם.
- 8.6 הצעת המשתתף במכרז שנחתמה על ידי הזוכה, ובכלל זה כל מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שיחתם בין הזוכה לבין העירייה וחח"י ומחוזה החכירה שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.
9. **הבהרות למסמכי ההצעה**
- העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא להן תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיף 8.4 לעיל (למעט סעיפים 8.4.3 ו-8.4.5).
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 שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר או חוזה החכירה, 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 וחח"י אינן אחראיות לפירושים ו/או הסברים שיינתנו (אם יינתנו) בעל פה למשתתפים במכרז ואלה לא יחייבו את העירייה וחח"י.

- 11.1 ההחלטה על הזוכה במכרז תתקבל על ידי האורגנים המוסמכים כדין של העירייה, בהתאם לקבוע בדיני המכרזים החלים על עיריות.
- 11.2 הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז בפני ראש העירייה.
- 11.3 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 11.4 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה וכן לאישור הגורמים המוסמכים בחח"י. מובהר בזאת, כי אם מועצת העירייה לא תאשר את ההתקשרות עם הזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, ו/או מוסדות חח"י לא יאשרו את ההתקשרות עם הזוכה, תבוטל החלטת ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה, וייראו בכך החלטה של העירייה, שלא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או חח"י ו/או מי מטעמן.
- 11.5 חוזה המכר וחוזה החכירה ייחתמו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 11.6 תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לזוכה הודעה בכתב על אישור מועצת העירייה את זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה (ובכלל זה פירוט של חלוקת התמורה בין העירייה לבין חח"י), ימציא הזוכה לעירייה ולחח"י את חוזה המכר על נספחיו, כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה ולחח"י בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין התשלומים שעל הזוכה לבצע עם חתימת חוזה המכר בהתאם לקבוע שם.
- 11.7 היה והזוכה לא יעמוד באיזו מהתחייבויותיו בסעיף 11.6 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה ומועצת העירייה על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה ומועצת העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 11.8 במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה המכר) ו/או על פי תנאי חוזה המכר ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה או בהתאם לחוזה המכר, תהיה העירייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שתימצא לנכון. כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה, כפיצויים מוסכמים מראש לטובת העירייה ולטובת חח"י, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינן הגמור והמוחלט של העירייה וחח"י. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיהן של העירייה ושל חח"י 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'

35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

27/02/2025

עד שעה

14:00

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז

**הצהרת המשתתף במכרז**

|                   |  |
|-------------------|--|
| מס' מכרז: 35/2024 | <b>שם המכרז:</b> למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784 לשיושם של מגורים, מסחר ותעסוקה, חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095 (המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל אביב-יפו) |
|-------------------|--|

- אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:
- אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
  - אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.
  - אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
  - אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
  - הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום **27/08/2025**, או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
  - להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
  - אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה (ובכלל זה פירוט חלוקת התמורה בין העירייה לבין ח"י), נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שאנו חייבים בתשלומם במעמד חתימת חוזה המכר, בהתאם לקבוע שם.
  - עד המצאת חוזה המכר וחוזה החכירה חתומים על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, באופן ובמועדים בהתאם לחוזה המכר ולחוזה החכירה, לפי המאוחר מביניהם, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
  - אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
  - 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.
  - אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

9/02 03099 5

**פרטי המשתתף במכרז:**

| שם המשתתף במכרז/החברה | כתובת | טלפון | שם איש הקשר |
|-----------------------|-------|-------|-------------|
|                       |       |       |             |

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז



עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

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

רשימת בנקים, חברות ביטוח וגופים אחרים המורשים להנפיק ערבות

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

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

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

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**

| □ חברה בע"מ            | □ עמותה                | □ אגודה שיתופית                                      | □ שותפות רשומה  | □ שותפות לא רשומה      | □ משתתף במכרז (פרטי)   |
|------------------------|------------------------|--|---|------------------------|------------------------|
| (יש למלא טבלאות ב' ג') | (יש למלא טבלאות ב' ג') | (יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות | (יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות | (יש למלא טבלאות ב' ד') | (יש למלא טבלאות ב' ד') |

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

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

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

| מספר זהות | שם משפחה | שם פרטי | דוגמת חתימה |
|-----------|----------|---------|-------------|
|           |          |         |             |
|           |          |         |             |
|           |          |         |             |

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

| מספר זהות | שם משפחה | שם פרטי | דוגמת חתימה |
|-----------|----------|---------|-------------|
|           |          |         |             |
|           |          |         |             |
|           |          |         |             |

דוגמת חתימה

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

שם משפחה

שם פרטי

חתימה

תאריך

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  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

**מכרז פומבי מס' 35/2024**

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)**

לאחר שעיינו ובחנו את כל מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות חכירה לדורות מחברת החשמל לישראל בע"מ ומעיריית תל אביב יפו במגרש 201 לפי תא/מק/4784 (חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095 ; המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי), הינה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (להלן: "סכום ההצעה") בתוספת מע"מ כחוק.

הכל בהתאם לתנאי המכרז, לרבות תנאי חוזה המכר ולתנאי חוזה החכירה (על נספחיהם) המצורפים **כנספחים מס' 6א' ו-6ב' למכרז**.

---

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

- ככל שתהא סתירה בין הסכום במילים לבין הסכום בספרות, יקבע הגבוה מביניהם.

# חלק ב' של המכרז

## חוזה המכר וחוזה החכירה

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו- 40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 6א' למכרז - נוסח חוזה המכר

# חוזה

שנתחם בתל אביב יפו ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

## בין

1. עיריית תל-אביב יפו ("העירייה") שכתובתה לצורך חוזה זה: כיכר רבין, תל-אביב יפו
2. חברת החשמל לישראל בע"מ (2-000047-52) ("חח"י") שכתובתה לצורך חוזה זה: מינהל נכסים ורישוי ארצי, רחוב נתיב האור 1, חיפה

**מצד אחד;**

## לבין

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

**מצד שני;**

|               |  |
|---------------|--|
| <b>הואיל</b>  | והעירייה היא הבעלים הרשום של החלקות ושל המגרש (כהגדרתם להלן);  |
| <b>והואיל</b> | ועל פי חוזה חכירה מיום 01.09.1958 ומיום 29.05.1960 וחוזה חכירה נוסף מיום 06.11.2024 שבין חח"י לבין העירייה, חח"י הינה בעלת זכויות החכירה לדורות בחלקות, בקיבולת בנייה בשטח עיקרי של 36,302 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר 1043 ולשימושים המותרים על פיה ולהוראות כל תכנית בנין עיר אחרת שהייתה בתוקף ביום 1.9.2010; |
| <b>והואיל</b> | ובהתאם להסכמות שבינה לבין חח"י, העירייה פרסמה מכרז למכירת הממכר, כהגדרתו להלן, לרבות המבנים והתשתיות שקיימים במגרש, כשהזכויות והמבנים והתשתיות המוחזקים בידי העירייה במצבם מכל הבחינות כפי שיהיה (as-is) במועד מסירת החזקה, לרבות (אך לא רק) במצב המשפטי, הרישומי, הפיזי, התכנוני והרישוי;                             |
| <b>והואיל</b> | והרוכש הגיש הצעה במכרז והצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז;  |
| <b>והואיל</b> | והעירייה וחח"י יהיו מוכנות למכור ולהעביר את זכויות חכירת חח"י ואת זכויות החכירה המשלימות לרוכש בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;   |
| <b>והואיל</b> | וברצון הרוכש לרכוש את זכויות חכירת חח"י ואת זכויות החכירה המשלימות והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;   |

## לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
  - 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
  - 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
  - 1.3 תנאי המכרז ונספחיו והצעת הרוכש במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
  - 1.4 לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו; ופעולה מטעם חח"י תיעשה על ידי מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי בחח"י או מי מטעמו.
  - 1.5 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
  - 1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז - הוראות החוזה תגברנה, אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם בכתב על ידי כל הצדדים לחוזה.

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

|   |  |
|---|--|
| למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:  |  |
| מבנים בשטח בנוי בהיקף של <b>מלוא</b> זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותן ניתן לנצל במגרש על פי התב"ע.   | 1.7.1 "הבניינים" -                           |
| חלקות 11 ו-40 בגוש 7095.  | 1.7.2 "החלקות" -                             |
| מגרש 201 לפי תוכנית תא/מק/4784 המהווה את חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095.  | 1.7.3 "המגרש" -                              |
| המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, דהיינו 27/02/2025.   | 1.7.4 "המועד הקובע" -                        |
| מכרז פומבי מס' 35/2024 שפורסם על ידי העירייה וחח"י, על כל תנאיו.  | 1.7.5 "המכרז" -                              |
| מלוא זכויות חכירת חח"י ומלוא זכויות החכירה המשלימות, כולל מלוא הזכויות הקיימות במגרש לפי התב"ע, לרבות המקרקעין, המחוברים, התשתיות והמבנים שקיימים במגרש, למעט חדרי השנאים כהגדרתם להלן, כשהזכויות והמבנים כאמור במצבם (as-is) מכל הבחינות כפי שיהיו במועד מסירת החזקה, לרבות (אך לא רק) במצב המשפטי, הרישומי, הפיזי, התכנוני והרישוי; הכול כמפורט בהוראות החוזה להלן. | 1.7.6 "הממכר" -                              |
| כל תוכנית בניין עיר החלה על הממכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות תוכנית מפורטת מס' תא/מק/4784 שאושרה למתן תוקף ביום _____ (י.פ. _____).  | 1.7.7 "התב"ע" -                              |
| התשריט המצורף כנספח 1ב' לחוזה, שגבולות המגרש מסומנים עליו בקו שחור מעובה (לצרכי זיהוי ואיתור בלבד).   | 1.7.8 "התשריט" -                             |
| זכויות החכירה של חח"י בחלקות מכח חוזה חכירת חח"י, למטרה ולשימושים שקבועים שם, לתקופה שסיומה ביום 31.8.2059.   | 1.7.9 "זכויות חכירת חח"י" -                  |
| זכויות החכירה המשלימות שימכרו על ידי העירייה לרוכש, מעבר לזכויות חכירת חח"י, שיאפשרו לרוכש מימוש של מלוא הזכויות הקיימות ביחס למגרש לפי התב"ע, לתקופה שסיומה ביום 31.8.2108.  | 1.7.10 "זכויות החכירה המשלימות" -            |
| "חוזה החכירה החדש" או "חוזה החכירה" – חוזה החכירה שיחתם בין העירייה לבין הרוכש עם ובכפוף לקיום התחייבותיו על פי חוזה זה, בנוסח המצורף כנספח 6ב' למכרז.  | 1.7.11 "חוזה החכירה החדש" או "חוזה החכירה" - |
| חוזה החכירה שבין העירייה לבין חח"י מיום 01.09.1958 ומיום 29.05.1960 וחוזה החכירה הנוסף שבין העירייה לבין חח"י מיום 06.11.2024.  | 1.7.12 "חוזה חכירת חח"י" -                   |
| תקופת חכירה שתחילתה במועד חתימת חוזה החכירה החדש וסיומה ביום 31.8.2108.   | 1.7.13 "תקופת החכירה" -                      |

**העסקה**

.2

העירייה וחח"י מתחייבות בזה למכור לרוכש את הממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש מאת העירייה וחח"י את הממכר, בהתאם לתנאים ועבור התמורה כמפורט בחוזה זה; כך שבכפוף לקיום התחייבויות הרוכש כלפי העירייה וחח"י על פי חוזה זה: (א) חח"י תמכור לרוכש את זכויות החכירה שלה בחלקות (הן "זכויות חכירת חח"י"); (ב) העירייה תמכור לרוכש זכויות חכירה משלימות, שיאפשרו לו לממש את מלוא הזכויות הקיימות ביחס למגרש לפי התב"ע (הן "זכויות החכירה המשלימות") ותתקשר עם הרוכש בחוזה החכירה החדש, בנוסח המצורף כנספח 6ב' למכרז, שמכוחו תעמוד לו הזכות לממש את מלוא הזכויות הקיימות ביחס למגרש לפי התב"ע, למלוא תקופת החכירה.

- 3.1 העירייה מצהירה כי היא הבעלים הרשום של חלקות 11 ו-40 בגוש 7095. נסחים של החלקות מצ"ב **כנספח 1א** לחוזה.
- 3.2 חח"י מצהירה, כי היא בעלת זכויות החכירה בחלקות 11 ו-40 בגוש 7095 ביחס לקיבולת בניה בשטח עיקרי של 36,302 מ"ר בהתאם להוראות תכנית בנין עיר 1043 ולשימושים המותרים על פי כל תכנית בניין עיר החלה על החלקות ואשר היתה בתוקף ביום 1.9.2010, לתקופה בת 49 שנים, החל מיום 1.9.2010 ועד ליום 31.8.2059, וזאת על פי חוזה חכירת חח"י. עותק של חוזה חכירת חח"י מצ"ב **כנספח 1ב** לחוזה.
- 3.3 העירייה וחח"י מצהירות, כי תכנית תא/מק/4784 יצרה את מגרש 201 (הוא "המגרש" מושא חוזה זה) המהווה את חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) וכי העירייה היא הבעלים במגרש. תשריט סכמטי של המגרש למטרות זיהוי ואיתור מצ"ב **כנספח 1ג**.
- 3.4 העירייה מצהירה, כי זכויותיה במגרש חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט זכויות חכירת חח"י מכח חוזה חכירת חח"י.
- 3.5 חח"י מצהירה, כי זכויותיה בחלקות חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט זכויות העירייה כבעלים וכמחכירה של החלקות והערה על הפקעה בחלקה 40 בגוש 7095.
- 3.6 העירייה וחח"י מצהירות, כי נכון למועד פרסום המכרז, העירייה היא המחזיקה במגרש, למעט קומת הקרקע במבנה הדרומי במגרש ו-9 מקומות חנייה כמסומן בתשריט **נספח 1ד** (להלן: "**השטחים הזמניים**") שיפנו וימסרו לעירייה עד ליום 31.12.2025 ולמעט שני חדרי שנאים פעילים (להלן: "**חדרי השנאים**") שעדיין מצויים בחזקתה ובשימושה של חח"י וייוותרו בחזקתה ושימושה של חח"י עד להעתקתם כאמור בס"ק 6.5 להלן, וכי על המגרש ניצבים מבנים ותשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, אשר שימשו ו/או משמשים את חח"י כמרכז טכני, בהתאם למטרת החכירה שקבועה בחוזה חכירת חח"י. העירייה וחח"י אינן נותנות מצגים כלשהם ביחס לטיבם, היקפם או מצבם של המבנים והתשתיות האמורים.
- 3.7 העירייה מצהירה, כי הצעת הרוכש הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, וזאת על פי החלטה מס' \_\_\_\_\_ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' \_\_\_\_\_ שהתקיימה בתאריך \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_, ובהתאם להחלטה מס' \_\_\_\_\_ של מועצת העירייה, מישיבה מס' \_\_\_\_\_ שהתקיימה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.
- 3.8 חח"י מצהירה, כי מוסדותיה המוסמכים אישרו את ההתקשרות בחוזה זה עם הרוכש, בהתאם ומכוח הכרזתו כזוכה במכרז.

**4. חתימה על חוזה חכירה ורישום זכויות הרוכש במגרש**

- 4.1 עם ובכפוף לתשלום מלוא התמורה כאמור בסעיף 7 להלן: (א) יועברו לרוכש זכויות חכירת חח"י (תוך שמירה על זכויות שימוש וחזקה לחח"י בחדרי השנאים עד להעתקתם כאמור בס"ק 6.5 להלן); ו- (ב) ייחתם בינו לבין העירייה חוזה החכירה החדש, בנוסח המצורף כנספח 6ב' למכרז, שמכוחו יוקנו לו זכויות החכירה המשלימות ויוסדרו זכויותיו והתחייבויותיו כחוכר לדורות של המגרש.
- 4.2 אם וככל שתמצא אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה החכירה החדש, הרי שעד למועד החתימה על חוזה החכירה החדש, יגברו הוראות חוזה זה, ולמן מועד החתימה על חוזה החכירה החדש, יגברו הוראות חוזה החכירה החדש.
- 4.3 למען הסר ספק מובהר, כי החתימה על חוזה החכירה החדש לא תשחרר את הרוכש מהתחייבויותיו על פי חוזה זה ועל פי חוזה החכירה החדש ויתר מסמכי המכרז, לרבות התחייבותו לבצע ולהשלים את בניית הבניינים במגרש בהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים (כמפורט בסעיפים 6.3 ו-10 להלן).
- 4.4 לאחר וכפוף לתשלום מלוא התשלום לחח"י כאמור בסעיף 7 להלן, חח"י תחתום על שטר ביטול חכירה, והעירייה וחח"י יפעלו למחיקת הרישום של חח"י כחוכרת בחלקות. לאחר וכפוף לתשלום מלוא התמורה כאמור בסעיף 7 להלן, הרוכש יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו על זכויות הבעלות של העירייה בחלקות, כאמור בסעיף 9 להלן.
- 4.5 הרוכש יבצע על חשבונו את הפרצלציה בחלקות, כך שהמגרש יירשם כיחידה רישומית נפרדת בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
- 4.6 זכויות החכירה במגרש מכוח חוזה החכירה החדש שייחתם כאמור בין הרוכש לבין העירייה יירשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לאחר רישום המגרש כיחידה רישומית נפרדת, אך ורק לאחר ובכפוף לקיום כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה ועל פי חוזה החכירה החדש, ובכלל זה לאחר ובכפוף לקיום התחייבותו של הרוכש לבצע ולהשלים את בניית הבניינים במגרש, בהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים, כמפורט בסעיפים 6.3 ו-10 להלן.

4.7 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הרוכש אחראי על חשבונו להכנת כל המסמכים הדרושים לביצוע הפרצלציה (לרבות רישום הבעלות במגרש על שם העירייה) ולהעברת זכויות החכירה במגרש על שמו כאמור לעיל (תוך שמירה זכות החזקה וזכות השימוש של חח"י בחדרי השנאים הקיימים ו/או בחדרי השנאים החילופיים שיוקמו במקומם) והמצאת מסמכים אלה לעירייה לצורך חתימתה עליהם, וכן אחראי הרוכש על חשבונו על ביצוע כל פעולות ההעברה והרישום, לרבות פתיחת התיק בלשכת רישום המקרקעין ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך; הכל במועדים הקבועים בחוזה, על חשבונו הבלעדי וללא זכות להשבה או קיזוז מול העירייה או חח"י.

4.8 העירייה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להורות כי הבניינים שיוקמו במגרש והבניינים שיוקמו במגרש 401 לפי תא/מק/4784 (מגרש שייעודו מבנים ומוסדות ציבור) יירשמו כאגפים בבית משותף אחד. אם כך תורה העירייה, אזי עלות הרישום של הבית המשותף תחול עליה ועל הרוכש בחלקים, בהתאם ליחס השטחים המבונים בשני המגרשים.

4.9 במסגרת רישום הבית המשותף, שטחי חדרי השנאים הקיימים ו/או חדרי השנאים החילופיים שיוקמו במקומם יירשמו כחלק מהרכוש המשותף, תוך שמירה על זכויות חח"י בקשר לשטחים אלה, הכל בהתאם לנהוג באותה עת אצל חח"י ו/או בהתאם לאסדרה שתהיה בתוקף באותה עת.

## 5. הצהרות הרוכש

5.1 הרוכש מצהיר, כי ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את הממכר ואת המגרש, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.

5.2 הרוכש מצהיר, כי בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לממכר אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על הממכר, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים, וכן בדק את כל אפשרויות הבניה על הממכר ואת כל ההגבלות הנוגעות להריסת המבנים הקיימים במגרש ולביצוע הבניה על המגרש, ובכלל זה הוראות לגבי שימור מבנים במגרש, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או תוכניות עיצוב אדריכליות ו/או כל דין.

5.3 הרוכש מצהיר, כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה וחח"י בממכר ומצא כי הממכר וזכויותיהן של העירייה וחח"י בממכר מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות, לשביעות רצונו המלאה, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או חח"י ו/או מי מטעמן באשר לממכר וזכויותיהן בממכר, והוא מוותר באופן מפורש על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו בנוגע לממכר ו/או לאפשרויות השימוש בו ו/או לייעוד ו/או בקשר לזכויות העירייה וחח"י בו ו/או בקשר למצבו הפיזי ו/או הרישומי ו/או התכנוני ו/או המשפטי (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור טענות שעניינן זיהום בקרקע או כל אילוץ או מגבלה אחרת שיחולו בקשר עם הריסת המבנים והתשתיות הקיימים בממכר ו/או ביצוע הבניה בממכר).

5.4 הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם הממכר וזכויות העירייה וחח"י בממכר הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה, חח"י או מי מטעמן אחראים על דיוקם או על שלמותם, וכי הוא מתקשר בחוזה זה אך ורק על סמך בדיקותיו העצמאיות כאמור לעיל.

5.5 הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שאין בעובדה שאחד מיחיד המוכרת היא העירייה, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה בממכר ו/או כדי ליתר או להמעיט מהצורך לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש בממכר ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.

5.6 הרוכש מצהיר, כי הינו בעל האמצעים הפיננסיים הנדרשים לשם התקשרות בחוזה זה ועמידה בתנאיו, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה.

5.7 הרוכש מצהיר, כי התחייבותו לשלם את מלוא התמורה ולבצע את כל יתר התחייבויותיו והתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועדים הקבועים בחוזה זה, הינה מוחלטת ובלתי מותנית בקבלת מימון מאת "המוסד הפיננסי המממן" (כהגדרתו להלן) או מאת גורם אחר כלשהו.

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

## 6. התחייבויות הרוכש

6.1 הרוכש מתחייב לרכוש מחח"י את זכויות חכירת חח"י, לרכוש מהעירייה את זכויות החכירה המשלימות ולהתקשר עימה בחוזה החכירה החדש בנוסח המצורף כנספח 6' למכרז, ולהעביר את הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין בעצמו ועל חשבונו, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל.

- 6.2 הרוכש מתחייב לשלם לעירייה ולחח"י את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 7 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.
- 6.3 הרוכש מתחייב, על אחריותו ועל חשבונו, להרוס את המבנים והתשתיות שיהיו קיימים במגרש בעת מסירת החזקה בו לידי (בכפוף להוראות השימור שחלות על המגרש ובכפוף להסדרת הפינוי וההעתקה של חדרי השנאים כמפורט בסעיף 6.5 להלן) ולבצע ולהשלים את בניית הבניינים במגרש בהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים המפורטים בסעיף 10 להלן. רישום הרוכש כחוכר של המגרש בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר ובכפוף להשלמת הבניה כאמור.
- לעניין סעיף קטן זה, השלמת הבניה משמע קבלת אישור כי כל הבניינים שייבנו במגרש (על כל חלקיהם) ראויים לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ולתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו - 2016 (להלן: "תקנות התכנון והבניה").
- כמו כן, הרוכש מתחייב, על אחריותו ועל חשבונו, להרוס ולפנות את המבנה וכל הבנוי על מגרש 401 לפי תא/4784 ולמסור אותו לעירייה כשהוא פנוי ונקי מכל אדם וחפץ.
- 6.4 בגין כל תוכנית בניין עיר, היתר לשימוש חורג, הקלה (כהגדרתה בחוק התכנון והבניה) וכל שינוי תכנוני אחר שיחולו על המגרש (להלן: "שינוי תכנוני"), שינתן להם תוקף בתקופה שמהמועד הקובע ואילך, ישלם הרוכש לעירייה (כבעלת זכויות הבעלות בחלקה) דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, כקבוע בסעיף 9 לחוזה החכירה החדש.
- 6.5 הרוכש מצהיר, כי הוא מודע לכך כי במגרש קיימים ויהיו קיימים גם במועד מסירת החזקה לידי שני חדרי שנאים פעילים, בחזקתה ובשימושה של חח"י, והוא מתחייב לאפשר לחח"י את המשך החזקה והשימוש בהם, לרבות גישה מלאה וחופשית אליהם, אף לאחר מסירת החזקה במגרש לידי, עד אשר יסדיר ויבצע הלכה למעשה את ההעתקה של חדרי השנאים בהתאם להנחיות חח"י ולתנאים שיהיו נהוגים בחח"י באותה עת בהקשר זה. בכלל זה, חח"י תהיה רשאית לרשום לטובתה ו/או להורות לרוכש לרשום לטובתה זכויות ו/או הערות אזהרה, הן בגין חדרי השנאים הקיימים והן בגין חדרי השנאים החילופיים.
- 6.6 הרוכש מצהיר, כי הובהר לו כי יתכן שהעירייה ו/או הוועדה המקומית ייזמו תוכנית חדשה ו/או הקלה ו/או שינוי תכנוני אחר ביחס למגרש 401 לפי תא/מק/4784 (מגרש שיעודו הנוכחי מבנים ומוסדות ציבור שמיקומו בצמוד למגרש נשוא חוזה זה) ובכללם הליך תכנוני אשר ישנה את זכויות הבניה על מגרש 401 הנ"ל. הרוכש מוותר בזאת על זכותו לתבוע פיצויים או כל סעד אחר לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה או בכל עילה אחרת בגין או בקשר עם כל תוכנית חדשה ו/או הקלה ו/או כל שינוי תכנוני אחר שיבוצעו במגרש 401; והוא אחראי לכך שכל מי שיועברו אליו זכויות במגרש, יוותר גם כן על הזכות לתבוע פיצויים וכל סעד אחר כאמור.
- 6.7 כל עוד לא נמסרה לו החזקה בממכר, כמפורט בסעיף 10.1 להלן, ו/או בשטחים הזמניים המפורטים בנספח 1 לחוזה זה, המשמשים כאתר אסטרטגי למרכז פיקוח על העומס של חח"י, הרוכש לא יפגע ולא יפריע בכל צורה ואופן לשימוש שחח"י עושה ותעשה בשטחים אלה, ובכלל זה יאפשר נגישות מלאה ושוטפת אליהם (24/7) במשך כל ימות השנה, כפי הקיים במועד פרסום המכרז או בדרכים חילופיות שיאושרו לו בכתב על ידי חח"י, יתאם עם חח"י כל עבודות הריסה ו/או בניה ו/או פינוי תשתיות, העשויים לפגוע בשימוש חח"י בשטחים הזמניים, ויימנע מכל הפרעה לתנועת רכבים ואנשים וכן מכל פגיעה בתשתיות המשרתות את השטחים הזמניים (לרבות תקשורת, סיבים אופטיים, חניה, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ביטחון, גלאים, מצלמות וכל תשתית קיימת אחרת).

## 7. התמורה .7

- 7.1 בתמורה לרכישת הזכויות בממכר ישלם הרוכש סך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 7.3 להלן ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית כאמור בסעיף 7.4 להלן ("התמורה") ובתוספת מע"מ כחוק, בחלוקה כדלקמן:
- 7.1.1 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_) בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 7.3 להלן ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית כאמור בסעיף 7.4 להלן ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "התשלום לחח"י") ישולם לחח"י בתמורה לזכויות חכירת חח"י.
- 7.1.2 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_) בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 7.3 להלן ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית כאמור בסעיף 7.4 להלן ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "התשלום לעירייה") ישולם לעירייה בתמורה לזכויות החכירה המשלימות.
- 7.2 בחוזה זה:

- 7.2.1 "מדד המחירים לצרכן" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.
- 7.2.2 "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן שהתפרסם לאחרונה לפני המועד הקובע.
- 7.2.3 "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני המועד הקובע בחוזה זה לפירעונו של כל תשלום על פי חוזה זה או לפני פירעונו בפועל של התשלום, לפי הגבוה מביניהם.
- 7.2.4 "הפרשי הצמדה למדד" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
- אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את המדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש (כלומר התשלום יבוצע ללא הפרשי הצמדה).
- 7.2.5 "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 8% בחישוב חודשי.
- 7.3 במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש על חשבון התמורה סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (שווה ערך ל- 40% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "התשלום הראשון"), בחלוקה כדלקמן:
- 7.3.1 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "התשלום לחח"י") ישולם לחח"י בשני תשלומים כדלקמן:
- 7.3.1.1 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_) המהווה 7.5% מחלקה של חח"י בתמורה (לא כולל הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ) ישולם על ידי הרוכש לרשות המיסים כמקדמת מס שבח כמתחייב מהוראות סעיף 15(א)(3) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן, בהתאמה: "סכום המקדמה" ו-"החוק") במועד הקבוע בסעיף 15(ג) לחוק.
- ככל ושיעור המקדמה במועד הקובע לתשלום סכום המקדמה יהא נמוך מ- 7.5% ו/או אם חח"י תמציא לרוכש אישור מאת מנהל מיסוי מקרקעין על הקטנת שיעור המקדמה, אזי ההפרש ישולם לחח"י ביחד עם התשלום האמור בס"ק 7.3.1.2 להלן (ולחיפך במידה ושיעור המקדמה יהיה גבוה מ- 7.5%).
- 7.3.1.2 יתרת התשלום לחח"י תשולם לחח"י בהמחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, שמועד פירעונה במועד חתימת הרוכש על חוזה זה.
- למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הרוכש ייחשב כמי שביצע את התשלום לחח"י רק לאחר ביצוע בפועל של שני רכיבי התשלום, כמפורט לעיל, והמצאת אישור בדבר תשלום סכום המקדמה בפועל.
- חח"י תהיה רשאית להורות לרוכש מעת לעת לדחות את מועד ביצועו של התשלום לחח"י, ובלבד שהדחייה המצטברת לא תעלה על 60 ימי דחיה. במקרה כאמור, התשלום לחח"י ימשיך לשאת הפרשי הצמדה למדד (אך ללא ריבית) עד למועד התשלום הנדחה.
- 7.3.2 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק, ישולם לעירייה בהמחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, שמועד פירעונה במועד חתימת הרוכש על חוזה זה (להלן: "התשלום הראשון לעירייה").
- 7.4 יתרת התמורה, בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ מיליון ש"ח) (שווה ערך ל- 60% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד וכן בתוספת ריבית לתקופה שממועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש ועד למועד התשלום בפועל, ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם לעירייה בהמחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, בתוך 60 ימים ממועד חתימת הרוכש על חוזה זה.
- על אף האמור, אם חלקה של חח"י בתמורה יעלה על 40% מהתמורה כולה, כך שלא יהיה די בתשלום הראשון כדי לכסות אותו במלואו, אזי העירייה וחח"י יהיו רשאיות להורות לרוכש, שחלק מתוך יתרת התמורה ישולם לחח"י.
- הרוכש יהיה רשאי לממן את התשלום של יתרת התמורה, באופן מלא או חלקי, באמצעות הלוואה ממוסד פיננסי מוכר בישראל, בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 11 להלן.

- 7.5 לא שילם הרוכש במועד את יתרת התמורה כאמור בסעיף 7.4 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם הרוכש את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 15% (חמישה עשר אחוז), בחישוב חודשי, לתקופה שלמן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל ("ריבית פיגורים"). למען הסר ספק מובהר, כי חיוב הרוכש בריבית פיגורים לא יגרע מזכותן של העירייה וחח"י (לפי העניין) לכל סעד אחר שהן זכאיות לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 7.6 הרוכש יהיה רשאי להקדים את ביצוע התשלום של יתרת התמורה, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מאת חח"י (לפי העניין).
- 7.7 העירייה מצהירה, כי היא מוסד ללא כוונת רווח.
- 7.8 מס ערך מוסף כחוק יתווסף לתשלום התמורה וישולם על ידי הרוכש לעירייה ולחח"י יחד עם כל אחד מתשלומי התמורה ובמועד תשלומם. לענין זה מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם הרוכש הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.
- 7.9 העירייה תנפיק לרוכש עד למועד הקבוע בחוק לדיווח התשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ אשר שולם לה ונפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ.
- 7.10 חח"י תנפיק לרוכש חשבונית מס כדין בגין מלוא סכום התשלום לחח"י בתוך 15 ימים ממועד ביצוע התשלום ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק.
- 8. מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים**
- 8.1 מס שבח (אם יחול) יחול על העירייה וחח"י (כל אחת בגין חלקה בתמורה) וישולם על ידן. לעניין זה מצהירה העירייה, כי מכירת הזכויות על ידיה פטורה ממס שבח לפי סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין וכי איננה חייבת בתשלום מקדמה (כמשמעותה בסעיף 15 לחוק).
- 8.2 מס רכישה – יחול על הרוכש וישולם על ידו במועד הקבוע בדין.
- 8.3 הארנונה שחלה ותחול על הממכר בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה בו לידי הרוכש קבוע בסעיף 10.1 להלן, תחול על העירייה וחח"י (לפי אחזקותיהן בפועל במגרש) ותשולם על ידן. הארנונה שתחול על הממכר בגין התקופה שלמן מועד מסירת החזקה בו לידי הרוכש קבוע בסעיף 10.1 להלן ואילך, תחול על הרוכש ותשולם על ידו. הרוכש מתחייב לעדכן בספרי העירייה את היתו המחזיק בממכר בתוך 7 ימים ממועד מסירת החזקה לידו.
- כל יתר המסים ותשלומי החובה העירוניים האחרים שיוטלו על המגרש ו/או על הממכר ו/או על בעל זכויות החכירה ו/או המחזיק והמשתמש במגרש עד המועד הקובע, יחולו על חח"י וישולמו על ידה. כל המיסים, האגרות ותשלומי החובה העירוניים האחרים, לרבות אגרות בניה, היטלי פיתוח ודמי הקמה, שיוטלו מהמועד הקובע על הממכר ו/או על בעליו ו/או על בעל זכויות החכירה בו, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.
- 8.4 הרוכש יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, היטלי הפיתוח (תיעול, כבישים ומדרכות) ודמי ההקמה (ביוב ומים), וכן בכל תשלום שיחליף אותם או שיתווסף אליהם על פי דין (להלן: "אגרות והיטלי הפיתוח"), ולפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר עם הממכר, וישלמם כדין, לרבות בגין הקרקע המהווה את הממכר. על חישוב תשלומים אלה יחולו ההוראות כדלקמן:
- 8.4.1 חישוב אגרות הבניה, היטלי סלילה ותיעול ודמי ההקמה וכל היטל אחר שיחול במועד הוצאת ההיתר, יחולו בגין מלוא שטח הקרקע ושטח הבניה או הנפחים המתבקשים על פי היתר ביחס לכל חלקי הבניין על פי דין.
- 8.4.2 למען הסר ספק מובהר, כי כל עבודות פיתוח שיבוצעו, אם יבוצעו, על ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, לא יגרעו מחובתו של הרוכש לשלם את האגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.
- 8.5 היטל השבחה**
- 8.5.1 היטל השבחה בקשר עם המגרש, אשר יוטל בגין התב"ע, יחול על העירייה וחח"י.
- 8.5.2 היטל השבחה (ככל שיחול) בקשר עם המגרש בגין כל שינוי תכנוני שיאושר כדין למן המועד הקובע ועד קבלת אישור כי הבניינים שיבנו במגרש ראויים לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157 לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה, יחול על העירייה, וזאת בכפוף לכך שהרוכש שילם לעירייה בפועל את התשלום בגין השינוי התכנוני האמור, כמפורט בסעיף 6.4 לעיל (כלומר שילם לעירייה את מלוא שווי השבחה בגין אותו שינוי תכנוני).

8.5.3 כל היטל השבחה בקשר עם המגרש, אשר יוטל בגין כל שינוי תכנוני שיאושר כדין בתקופה שלאחר קבלת אישור כי הבניינים שיבנו במגרש ראויים לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה, יחול על הרוכש וישולם על ידו.

8.6 אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על הממכר ו/או בגין מכירתו, מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר, בנוסף לאלה הקיימים ושבתוקף במועד פרסום המכרז, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על הרוכש וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלום תחול על העירייה ו/או חח"י.

## 9. הערת אזהרה

9.1 לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 9.2 להלן.

9.2 עם (ורק עם) תשלום בפועל של מלוא התשלום הראשון לעירייה והתשלום הראשון לחח"י, כאמור בסעיף 7.3 לעיל, חתימת העירייה וחח"י על חוזה זה, ובכפוף לאמור בסעיף 9.3 להלן, יהיה הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על זכויות הבעלות של העירייה בחלקות, כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו.

9.3 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הרוכש בידי עורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה (עבור העירייה וחח"י) ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לתום במקור ומאומת כנדרש, בנוסח **נספח מס' 2א** לחוזה זה, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה, בצירוף פרטיכל מתאים של דירקטוריון הרוכש התומך בכך, חתום במקור ומאומת כנדרש בנוסח **נספח מס' 2ב** לחוזה זה. הרוכש מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה למגרש וכן, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הרוכש ועל חשבונו. מיופיי הכוח מהשירות המשפטי של העירייה יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

## 10. מסירת חזקה

10.1 החזקה בממכר (למעט חדרי השנאים) תימסר לרוכש, כשהוא פנוי מכל אדם, בכפוף לתשלום מלוא התמורה (לרבות תשלום סכום המקדמה), חתימתו על חוזה החכירה החדש וקיום כל יתר התחייבויותיו שהגיע המועד לקיומן על פי חוזה זה, במועד שיקבע על ידי העירייה בהודעה שתמסר לרוכש, לא יאוחר מ- 90 ימים מהמועד שבו הודיע הרוכש כי קיבל היתר בניה לביצוע עבודות במגרש. לעניין זה מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבצע את מסירת החזקה במגרש גם בשלבים (למשל על דרך של מסירת החזקה במבנה מסוים לפני מסירת החזקה במבנה או שטח אחר או על דרך של מסירת השטחים בבניין לשימור במועד מאוחר למסירת יתר השטחים במגרש); ובלבד שביחס לכל שלב כאמור תינתן על ידה הודעה של 90 ימים מראש, ושמסירת המגרש כולו תושלם כאמור, לא יאוחר מ- 90 ימים מהמועד שבו קיבל הרוכש היתר בניה לביצוע עבודות במגרש.

העירייה תאפשר לזוכה, בתיאום מראש, להיכנס לממכר לשם בדיקות קרקע או קידום תכנון של הממכר ושל הבניין לשימור בשטחים הפנויים.

10.2 החזקה בשטח קומת הקרקע במבנה הדרומי במגרש וכן ב- 9 מקומות חניה, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח 11ד'** לחוזה זה, אשר מצויים בחזקת חח"י, תימסר לעירייה לא יאוחר מיום 31.12.2025.

10.3 על אף האמור בסעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל, החזקה בחדרי השנאים שקיימים ופעילים במגרש תימסר לעירייה או לרוכש רק בכפוף להסדרת פינויים והעתקתם מול חח"י, בהתאם לתנאים שיקבעו על ידה.

10.4 למען הסר ספק מובהר, כי העירייה וחח"י אינן נותנות לרוכש מצגים כלשהם וגם אינן נוטלות על עצמן התחייבויות כלשהן לעניין מצבם ו/או שמישותם של המבנים והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות שניצבים במגרש, ומוסכם כי המסירה תבוצע כאשר המגרש וכל הבנוי עליו במצבם כפי שיהיה במועד המסירה.

10.5 הרוכש יהרוס את המבנים שיהיו קיימים במגרש במועד המסירה, בכפוף להוראות השימור שחלות על המגרש, ובנוסף לכך יהרוס על חשבונו גם את המבנה הקיים במגרש 401 (מגרש צמוד למגרש נשוא חוזה זה ביעוד של מוסדות ומבני ציבור) ויפנה את פסולת הבניין משני המגרשים בהתאם להוראות כל דין, והכל על אחריותו וחשבונו. עבודות ההריסה והפינוי במגרש 401 יבוצעו בד בבד עם עבודות ההריסה במגרש נשוא חוזה זה, אלא אם כן העירייה תורה לרוכש אחרת.

10.6 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 לעיל, על כל סעיפי המשנה שלו, ממועד מסירת החזקה במגרש לידי ועד להריסת המבנים הקיימים במגרש, כאמור להלן, יהיה הרוכש רשאי לעשות שימוש במגרש ובמבנים שיהיו קיימים עליו, וזאת בכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין.

- 11.1 הרוכש יכין ויגיש למנהל אגף נכסי העירייה (להלן: "המנהל") מפת מדידה של המגרש ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו תוך שלושים (30) יום מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש.
- 11.2 הרוכש יכין ויגיש לאישורו של המנהל, כנציג העירייה בעלת המגרש (להלן: "המנהל") את תכניות הבנייה של הבניינים שהוא מבקש לבנות על המגרש וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הבניינים ובכלל זה בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות חוזה זה (להלן - "תכניות הבנייה") וזאת בתוך 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש.
- 11.3 הרוכש הוא האחראי הבלעדי על התכנון ואין באישור תכניות הבנייה על ידי המנהל כדי לשחרר את הרוכש מאחריותו המלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהם בתכנון, אם יהיה כזה.
- 11.4 אין בקבלת אישור המנהל לתוכניות הבנייה כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי הדין על מנת לבצע בניה בחלקה ואין בו משום התחייבות או אינדיקציה לקבלת אישורן של רשויות התכנון לתוכניות הבנייה.
- 11.5 הרוכש יגיש לרשויות התכנון המוסמכות בעירייה ו/או בוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "רשויות התכנון") רק את תוכניות הבנייה שאושרו על ידי המנהל. הרוכש יעשה את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין להקמת הבניינים מרשויות התכנון בסמוך ככל הניתן לקבלת אישור המנהל לתכניות הבנייה.
- 11.6 תכניות הבנייה תהיינה תואמות את התב"ע וכל שינוי בה שיאושר כחוק (בכפוף לתשלום מלוא דמי חכירה בגין שינוי מטרת החכירה כמפורט בחוזה החכירה החדש) וכן את הוראות חוק התכנון והבנייה ואת דרישות מהנדס העירייה (להלן: "המהנדס") והעירייה.
- 11.7 הרוכש יהיה אחראי לקבל את הסכמתן ואישורן של כל הרשויות המוסמכות לתוכניות הבנייה ולהיתר הבניה להקמת הבניינים, לרבות משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, פיקוד העורף וכל רשות אחרת שאישורה נדרש על פי כל דין.
- 11.8 ככל שיחליט הרוכש להגיש בקשה לשינוי תכנוני לרשויות התכנון המוסמכות, יגיש הרוכש קודם לכן את מסמכי הבקשה לאישור מראש ובכתב של העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה). העירייה תבחן את הבקשה לשינוי התכנוני ותודיע לרוכש בכתב את עמדתה בקשר עם הבקשה. ככל שתסכים העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה) לבקשה לשינוי תכנוני, ישלם הרוכש לעירייה את דמי חכירה בגין שינוי מטרת החכירה, כאמור בחוזה החכירה החדש. אין לראות באמור לעיל משום הסכמה של העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה להסכם לכל שינוי תכנוני שהוא.
- 11.9 הרוכש יבצע בתכניות הבנייה את כל התיקונים שידרשו על ידי רשויות התכנון וכל רשות מוסמכת אחרת שאישורה נדרש לצורך ביצוע הבניה של הבניינים בחלקה, תוך 21 יום מקבלת הדרישה בנדון.
- 11.10 הרוכש ישלם את האגרות והיטלי הפיתוח והבנייה וכל תשלום אחר שנדרש על פי חוזה זה ועל פי כל דין, וזאת תוך 15 ימים מהמועד שבו תינתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה לבניינים או איזה מהם.
- 11.11 הרוכש יתחיל בבניית כל הבניינים על פי היתר הבנייה והתוכניות המאושרות בתוך שלושה חודשים מהמועד שבו תנתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה לבניינים.
- 11.12 הרוכש יסיים את הקמת הבניינים לשביעות רצון המהנדס ויקבל תעודת אכלוס ותעודת גמר לכל הבניינים בתוך 4 שנים מהיום שהיה עליו להתחיל בהקמת הבניינים כאמור בסעיף 10.15 לעיל או בתוך 6 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, לפי המוקדם מבין שני המועדים (להלן: "תקופת הבנייה").
- 11.13 למען הסר ספק מובהר בזה, כי הוצאה של היתר בניה להריסת המבנים הקיימים בחלקה (להבדיל מהיתר בניה להקמת הבניינים בחלקה) לא תחשב כעמידה באיזה מהתחייבויות הרוכש שבסעיף זה לעיל.
- 11.14 הרוכש יהיה רשאי לפנות לעירייה בבקשה מנומקת להארכת המועדים הנקובים בסעיפים 11.1, 11.2, 11.9, 11.10, 11.11 ו- 11.12 לעיל, והעירייה תהא רשאית להחליט לפי שיקול דעתה הבלעדי, האם היא נעתרת לבקשה. למען הסר ספק מובהר בזה, כי לרוכש לא תהיה כל עילת תביעה כנגד העירייה בגין או בקשר עם כל החלטה שתקבל בקשר עם בקשה כאמור.
- 11.15 בגין איחור מצד הרוכש בקיום איזה מהתחייבויותיו שבסעיף 10 זה לעיל תהיה העירייה זכאית לדרוש ולקבל מהרוכש פיצוי מוסכם בסך של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל שבוע של איחור (וחלק יחסי מהסכום האמור לחלק משבוע). תשלום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה, אם הרוכש יהיה חייב בתשלום פיצוי מוסכם, יהווה תנאי לאכלוס הבניינים. הרוכש לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לאיזה מהבניינים כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם ולא תהיינה לו טענות מכל מין וסוג כלפי העירייה ו/או כלפי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אם אלה לא תאפשרנה את אכלוס הבניינים כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם.

11.16 איחור של למעלה מששה חודשים בהתחלת העבודות להקמת הבניינים או בסיומן ביחס למועדים שנקבעו בסעיף 10.15 ובסעיף 10.16 לעיל יהווה הפרה יסודית של חוזה זה שבגינה העירייה תהיה זכאית לכל סעד שיעמוד לה על פי חוזה זה (לרבות על פי סעיף 10.19 לעיל) ועל פי כל דין, אך למעט הזכות לביטול החוזה.

11.17 הרוכש יעסיק בתכנון ובביצוע של הבניה בחלקה בעלי מקצוע שמחזיקים בכל ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי דין, ינהג בזהירות ויקיים בקפידה את כל הוראות הדין ואת כל דרישותיהן של כל הרשויות המוסמכות בכל הקשור בתכנון ובביצוע של הבניה, לרבות בכל הנוגע בגידור, בטיחות בעבודות, מניעת מפגעים ופגיעה בציבור, דרכי גישה, מניעת הפרעה לתנועה, זהירות מפגיעה במתקנים ותשתיות, העברת משאות מיוחדים, העמסות, עתיקות ואוצרות טבע, שמירה על זכויות עובדים, וכיוצא באלה עניינים.

#### 11.18 אחריות, פיצוי, שיפוי וביטוח

11.18.1 למען הסר ספק מובהר בזה, כי העירייה וחח"י וכל הפועלים מטעם מי מהן (לרבות תאגידים עירוניים) לא יישאו בשום אחריות לכל נזק שיגרם למי מהן ו/או למי מטעמן ו/או לרוכש ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו בגין או בקשר עם הממכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה בממכר החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, וכי הרוכש לבדו יהיה אחראי לכל נזק כאמור.

11.18.2 הרוכש יישא באחריות בלעדית כלפי העירייה וכלפי חח"י לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לרוכש ו/או תאגיד ו/או לכל אדם (לרבות עובדי הרוכש) ו/או לעירייה ו/או לחח"י ו/או לתאגידים עירוניים ו/או לכל הפועל מטעם מי מהם ו/או למבקרים בממכר ו/או לכל אדם אחר, בקשר עם הממכר ו/או עם השימוש בממכר.

11.18.3 הרוכש יפצה את העירייה ואת חח"י וכל הפועלים מטעם מי מהן (לרבות תאגידים עירוניים) על כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן בגין או בקשר עם הממכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה בממכר החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב ממי מהם.

11.18.4 הרוכש ישפה את העירייה ואת חח"י על כל הוצאה שתיגרם להן עקב נזק שהרוכש הוא האחראי לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה בגין או בקשר עם הממכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה בממכר החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב ממי מהם.

11.18.5 למען הסר ספק מובהר, כי התחייבות הרוכש לפיצוי ולשיפוי כאמור לעיל תחול גם (אך לא רק) על כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב במסגרת תביעה אזרחית או פלילית וכל ההוצאות אשר העירייה ו/או חח"י ו/או תאגידים עירוניים ו/או כל הפועל מטעם מי מהם יישאו בהם לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עורכי דין. העירייה וחח"י יודיעו לרוכש אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה, ויאפשרו לרוכש, ככל שהדבר תלוי בהן, להתגונן באופן סביר מול התביעה ו/או הדרישה.

11.18.6 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות הרוכש על פי חוזה זה ו/או על פי דין, בכל הנוגע לביטוח, יחולו הוראות **נספח מס' 4** לחוזה זה.

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

12.1 הרוכש אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו על פי חוזה זה, או כל חלק מהן, אלא במגבלות ובתנאים האמורים בסעיף זה להלן.

12.2 בכפוף לקבלת הסכמה של העירייה וחח"י מראש ובכתב בנוסח הקבוע בכתב ההתחייבות המצורף **כנספח מס' 3** לחוזה זה וכן, בכפוף לכך שהרוכש יעמוד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, יהיה הרוכש רשאי לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה לטובת מוסד פיננסי מוכר בישראל ("**המוסד הפיננסי המממן**") וזאת, בין היתר, בתנאים ובמגבלות המצטברים הבאים:

12.2.1 שעבוד הזכויות החוזיות כאמור ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהרוכש יקבל מהמוסד הפיננסי המממן לצורך תשלום התמורה ולצורך הקמת הבניינים בחלקה, ולא לשום מטרה אחרת.

12.2.2 שעבוד הזכויות החוזיות כאמור יעשה רק לאחר ובכפוף לכך שהרוכש ביצע את התשלומים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל במלואם ובכפוף לכך שכספי האשראי הראשונים שיתקבלו מהמוסד הפיננסי המממן יועברו ישירות לעירייה ולחח"י, בד בבד עם שעבוד הזכויות, ויהיה בהם משום פירעון מלא של התמורה, לרבות של ריבית פיגורים, ככל ותחול.

- 12.2.3 במסמכי השעבוד יובהר במפורש, כי במקרה של מימוש השעבוד, יקבל על עצמו הצד השלישי (מקבל הזכויות) את כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, וכי לא תירשם הערת אזהרה על שמו כל עוד לא יעשה כן.
- 12.2.4 שעבוד הזכויות יעשה בכפוף לכך שבמקרה של מימוש השעבוד העירייה וחח"י לא יידרשו להחזיר סכום העולה על הסכום ששולם לכל אחת מהן בפועל, ללא הצמדה או ריבית, בניכוי כל ההוצאות והעלויות שנגרמו להן עקב החוזה ו/או ביטולו ו/או עקב מימוש השעבוד, וכן בניכוי כל סכום שמגיע להן כפיצוי מאת הרוכש.
- 12.3 ככל שתיתן הסכמת העירייה וחח"י לשעבוד זכויות הרוכש כאמור בסעיף 12.2 לעיל, תמסור העירייה למוסד הפיננסי המממן ולרוכש, כתב התחייבות בנוסח **נספח מס' 3** לחוזה זה, במסגרתו תתחייב שלא להסכים לרשום את זכויות החכירה במגרש על שם הרוכש ו/או על שם כל צד שלישי אחר, אלא בכפוף לכך שתירשם לטובת המוסד הפיננסי המממן משכנתא מדרגה ראשונה על הזכויות שיירשמו על שם הרוכש במגרש, להבטחת חוב הרוכש למוסד הפיננסי המממן.
- 12.4 מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת המוסד הפיננסי המממן וזאת עד למועד שבו תירשמה זכויות החכירה במגרש על שם הרוכש.
- 12.5 בכפוף לכך שהרוכש עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי חוזה זה לעירייה ולחח"י וכן, בכפוף לקבלת הסכמת העירייה וחח"י מראש ובכתב, יהיה הרוכש רשאי להעביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה לצד שלישי ("הנעבר"), וזאת בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:
- 12.5.1 הנעבר אישר לעירייה, מראש ובכתב, שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, לרבות עמידה באבני הדרך ולוח הזמנים הקבועים בחוזה זה בקשר עם התכנון והבניה במגרש.
- 12.5.2 הרוכש מסר לעירייה בקשה בכתב, חתומה על ידו ומאומתת כדן, למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתו, בצירוף פרוטוקול מתאים חתום ומאומתת כדן.
- 12.5.3 הרוכש מסר לעירייה את הסכמת המוסד הפיננסי המממן בכתב, להעברת הזכויות לנעבר וכן למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת המוסד הפיננסי המממן, ככל שנרשמה.
- 12.5.4 הנעבר מסר לעירייה מסמך מאת המוסד הפיננסי אשר יעמיד לו מימון, על פי הוראות חוזה זה, לפיו עיין המוסד הפיננסי בחוזה זה, ידועות לו הוראותיו והוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 12.5.5 הנעבר מסר לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר חתום על ידו, מאושר על ידי נוטריון, בנוסח **נספח מס' 2א'** לחוזה זה, וכן החלטת דירקטוריון, בנוסח **נספח מס' 2ב'**, כתנאי מוקדם לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.
- 12.5.6 ככל שהרוכש מבקש לבצע את העברת הזכויות, כולן או חלקן, לפני תאריך השלמת הבניה של הבניינים, הרוכש שילם לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה בשיעור של 8% (שמונה אחוזים) מסכום התמורה שיקבל הרוכש מן הנעבר עבור העברת זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, בתוספת מע"מ, ככל שחל על פי הדין.
- יובהר כי במקרה שהרוכש הוא תאגיד, הרי שהעברת מניות ברוכש, כולן או מקצתן, לצד ג', תחשב כהעברת זכויות לצורך סעיף זה.
- אולם, במקרה שהרוכש הוא קבוצת רכישה וההעברה מתייחסת לזכויותיו של אחד מיחיד הקבוצה (בהיקף שלא עולה על זכות בניה לשתי דירות) אזי לא יידרש תשלום של דמי הסכמה בגין ההעברה.
- כמו כן מובהר, כי החובה לשלם דמי הסכמה כאמור לא תחול בגין מכירה של "דירה" שעל מכירתה חלות הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.
- 12.6 בכפוף לכך שהרוכש עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה, לרבות השלמת הבנייה של הבניינים במגרש וביצוע הפרצלציה כך שהמגרש נרשם כיחידה רישומית נפרד, יהיה הרוכש רשאי להירשם כחוכר של המגרש בלשכת רישום המקרקעין ולרשום על זכויות החכירה שלו הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות ו/או שטחים אחרים בבניינים ולטובת מוסדות פיננסיים שיעמידו לרוכשים מימון לרכישת הדירות ו/או השטחים.
- 12.7 הרוכש יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה ולחח"י, בבקשה לקבל את הסכמתן לשעבוד הזכויות או המחאתן או העברתן כאמור בסעיפים 12.2 ו-12.5 לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או ההמחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה וחח"י, ככל ותיתן, תהיה בהתייחס להעברה בהתאם למסמכים שנמסרו לה כאמור לעיל. מסמכי ההעברה יכללו את ההוראות הבאות:

- 12.7.1 סעיף מפורש המבהיר שעל העירייה וחח"י לא מוטלת חבות או אחריות כלשהי כלפי המוסד הפיננסי המממן ו/או הנעבר ו/או רוכשי דירות ו/או שטחים אחרים בבניינים (בסעיף זה: "הצד השלישי") בקשר עם הממכר או עם ההתקשרות שבין הצד השלישי לבין הרוכש או עם הסכמת העירייה וחח"י להתקשרות שבין הצד השלישי לבין הרוכש או עם ההתקשרות שבין הרוכש לבין העירייה וחח"י או בכל הקשר אחר.
- 12.7.2 הצהרה של הצד השלישי, לפיה ידוע לו שבמקרה של הפרה יסודית של התחייבויות הרוכש כלפי העירייה או חח"י, יהיו העירייה וחח"י רשאיות לבטל חוזה זה ובכלל זה את רכישת הזכויות בחלקה על ידי הרוכש ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הרוכש ו/או לטובת הצד השלישי, והכל מבלי שתהיה להן אחריות ו/או חבות כל שהיא כלפי הצד השלישי.
- 12.7.3 במקרה של ביטול החוזה, העירייה וחח"י לא יידרשו להחזיר סכום העולה על הסכום ששולם לכל אחת מהן בפועל, ללא הצמדה או ריבית, בניכוי כל ההוצאות והעלויות שנגרמו להן עקב החוזה ו/או ביטולו, וכן בניכוי כל סכום שמגיע להן כפיצוי מאת הרוכש.
- 12.7.4 ככל שלמרות האמור לעיל, ישלמו העירייה ו/או חח"י בפועל סכום כסף לצד השלישי על פי פסק דין, או על פי פשרה שאושרה בבית משפט, ישפה הרוכש את העירייה וחח"י על כל סכום ששולם על ידי מי מהן כאמור מיד עם דרישתן הראשונה. העירייה וחח"י יודיעו לרוכש על כל תביעה שתוגש כנגד מי מהן על ידי הצד השלישי ותאפשרנה לרוכש להתגונן בפניה באופן סביר, בין באמצעות צירופו כנתבע ובין באמצעות צירופו כצד ג' ובין בכל דרך סבירה אחרת לפי שיקול דעתן הבלעדי.

### 13. הפרות

- 13.1 הצדדים מסכימים בזה, כי סעיפים 5, 6, 7, 8, 9 ו-10 לחוזה זה הינם סעיפים עיקריים בחוזה זה, אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- 13.2 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.
- 13.3 במקרה שהרוכש לא ישלם את התמורה, על פי הוראות חוזה זה, על אף התראה של שבעה (7) ימים שניתנה לו, יהיו העירייה וחח"י רשאיות לבצע כל אחת מהפעולות להלן או כולן ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד נוסף שעומדים לזכותן לפי חוזה זה ו/או הדין, ומבלי שלרוכש תהא כל טענה ו/או תביעה כלפיהן:
- 13.3.1 לבטל את ההחלטה בדבר הכרזת הצעת הרוכש במכרז כהצעה הזוכה, ובמידת הצורך לבטל חוזה זה.
- 13.3.2 לחלט את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 11.8 לפרק ב' למכרז או לחלט מתוך התמורה סכום השווה לסכום ערבות המכרז, וזאת כפיצוי מוסכם בגין הנזקים שנגרמו לעירייה ו/או לחח"י, בלא צורך בהוכחת נזק.
- 13.3.3 למכור את הממכר לאחר.
- 13.3.4 לתבוע מן הרוכש את מלוא הנזקים אשר נגרמו להן בגין אי תשלום התמורה ו/או ביטול החוזה.
- 13.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לרוכש על ידי העירייה ו/או חח"י ו/או מי מטעמן, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הרוכש לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לרוכש ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או חח"י ו/או מי מטעמן.
- 13.5 במקרה של איחור במסירת החזקה במגרש לידי הרוכש, יעמדו לו הסעדים הבאים (ולא שום סעד אחר):
- 13.5.1 בגין איחור במסירה בתקופה שעד לקבלת היתר בנייה למגרש יהיה הרוכש זכאי לקבל מאת חח"י פיצויים בסכום השווה לדמי שכירות שניתן היה לקבל בגין המגרש בתקופת האיחור למטרת אחסנה, כפי שאלה ייקבעו על ידי שמאי שזהותו תקבע על ידי העירייה וחח"י.
- 13.5.2 בגין איחור במסירה בתקופה שלאחר קבלת היתר בנייה למגרש יהיה הרוכש זכאי לקבל מאת חח"י פיצויים בסכום שגובהו יקבע על ידי שמאי שזהותו תקבע על ידי העירייה וחח"י, אולם בכל מקרה לא יותר מאשר סך של 2,500,000 ₪ לשנת איחור כאמור.
- 13.5.3 אם (ורק אם) החזקה במגרש לא תמסר לרוכש גם בחלוף שנה ממועד קבלתו של היתר בנייה למגרש, תעמוד לרוכש (בנוסף על הזכות לפיצויים) הזכות לבטל את חוזה זה.

- 14.1 ויתור או שינוי**
- 14.1.1 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי החוזה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 14.1.2 שום ויתור או הימנעות מפעולה במועדה או ארכה שתינתן, לא יחשבו כויתור של צד על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.
- 14.2 תיקון לחוזה**
- כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי כל הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.
- 14.3 קיזוז**
- 14.3.1 הרוכש מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה וחח"י.
- 14.3.2 העירייה וחח"י תהינה זכאיות לקזז ו/או לעכב תחת ידן ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע להן מן הרוכש מתוך כספים שיגיעו ממי מהן לרוכש, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שמי מהן עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי הרוכש, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.
- 14.4 תשלום במקום הרוכש**
- 14.4.1 העירייה ו/או חח"י רשאיות לשלם במקום הרוכש כל סכום שתשלומו חל על פי חוזה זה על הרוכש, וזאת לאחר שהתרתה ברוכש בהודעה בכתב לשלמו, והרוכש לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.
- 14.4.2 שילמו העירייה ו/או חח"י סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הרוכש, יהיה הגורם המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהרוכש. הצד המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה ישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, הפרשי הצמדה למדד וריבית צמודה למדד בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוז).
- 14.5 סמכות שיפוט והדין החל**
- 14.5.1 הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.
- 14.5.2 הסמכות הייחודית לדון בכל עניין הנוגע לחוזה זה או הנובע ממנו מוקנית לבית המשפט המוסמך מבחינה עניינית בעיר תל אביב-יפו ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר בעניין זה.
- 14.6 מיצוי התנאים המוסכמים**
- חוזה זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא חוזה זה שניתנו או נעשו על-ידי הצדדים לפני כריתת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בחוזה זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חוזה זה.
- 14.7 דמי טיפול**
- בגין טיפול העירייה במתן הסכמה לרישום הערות אזהרה ו/או ביצוע פעולות אחרות בחלקה בלשכת רישום המקרקעין, ישלם הרוכש לעירייה דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו מעת לעת.

**15. הודעות**

- 15.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 15.2 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.

16. כתובות הצדדים

- 16.1 העירייה - רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל אביב יפו ;  
16.2 חח"י – מינהל נכסים ורישוי ארצי, רחוב נתיב האור 1, חיפה ;  
16.3 הרוכש - \_\_\_\_\_.

**ולראייה באו הצדדים על החתום :**

---

|         |      |       |
|---------|------|-------|
| העירייה | חח"י | הרוכש |
|---------|------|-------|

**אישור**

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

---

עו"ד

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 1א לחוזה המכר – נסחי רישום



257757

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7095 חלקה: 11

#### תיאור הנכס

| רשויות             | שטח במ"ר | סוג המקרקעין |
|--------------------|----------|--------------|
| עיריית תל אביב-יפו | 1,875.00 | מירי         |

#### בעלויות

| מס' שטר   | תאריך      | מהות פעולה            | הבעלים             |
|-----------|------------|-----------------------|--------------------|
| 2133/1956 | 01/02/1956 | רישום בעלות לאחר הסדר | עיריית תל-אביב יפו |
| החלק בנכס |            |                       |                    |
| בשלמות    |            |                       |                    |

#### חכירות

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה      | שם החוכר                              |
|--------------|------------|-----------------|---------------------------------------|
| 5635/1964    | 07/07/1964 | שכירות          | חברת החשמל לישראל בע"מ                |
| החלק בזכות   |            |                 |                                       |
| בשלמות       |            |                 |                                       |
| תקופה בשנים  |            |                 |                                       |
| 60           |            | רמת חכירה ראשית | בתנאי שטר מקורי 5635/1964/0           |
| החלק בנכס    |            |                 |                                       |
| בשלמות       |            |                 | קיימת הגבלה בהעברה קיימת הגבלה בירושה |
| על כל הבעלים |            |                 |                                       |

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה



404890

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7095 חלקה: 40

#### תיאור הנכס

| רשויות               | שטח במ"ר | סוג המקרקעין |
|----------------------|----------|--------------|
| עיריית תל אביב - יפו | 18,276   | מירי         |

#### המספרים הישנים של החלקה

7095/12-14,38

#### בעלויות

| מס' שטר    | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים             |
|------------|------------|------------|--------------------|
| 10217/1960 | 29/05/1960 | איחוד      | עיריית תל-אביב יפו |
| החלק בנכס  |            |            |                    |
| בשלמות     |            |            |                    |

#### חכירות

| מס' שטר             | תאריך      | מהות פעולה | שם החוכר                   |
|---------------------|------------|------------|----------------------------|
| 10218/1960          | 29/05/1960 | שכירות     | חברת החשמל לארץ ישראל בע"מ |
| החלק בזכות          |            |            |                            |
| בשלמות              |            |            |                            |
| רמת חכירה           |            |            |                            |
| בתנאי שטר מקורי     |            |            |                            |
| ראשית               |            |            |                            |
| 10218/1960/0        |            |            |                            |
| 60                  |            |            |                            |
| החלק בנכס           |            |            |                            |
| בשלמות              |            |            |                            |
| קיימת הגבלה בהעברה  |            |            |                            |
| קיימת הגבלה בירושה  |            |            |                            |
| הערות: החל מ-1.9.50 |            |            |                            |
| על כל הבעלים        |            |            |                            |

#### הערות

| מס' שטר   | תאריך      | מהות פעולה                 | שם המוטב             |
|---|------------|----------------------------|----------------------|
| 1253/2016/1   | 12/01/2016 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 | עיריית תל אביב - יפו |
| הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7171 מיום 23.12.15 עמוד 2158-2159 בשטח של 2,000 מ"ר |            |                            |                      |

#### סוף נתונים

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

15/12/2024  
י"ד כסלו תשפ"ה  
שעה: 11:29

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



404890

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

## העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7095 חלקה: 40

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 1ב לחוזה המכר – חוזה חכירת חח"י

נספח מס' 1 לב לחוזה המכר

202-24-1108  
חוזה חכירה

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 6 לחודש 11 שנת 2024

ב י נ

עיריית תל אביב-יפו

מרחוב אבן גבירול 69, תל אביב;

(“המחכיר”)

מצד אחד;

ל ב י נ

חברת החשמל לישראל בע”מ, חברה מס’ 520000472

מינהל נכסים ורישוי ארצי,

מרחוב נתיב האור 1, ת”ד 10, חיפה 31000;

(“החוכר” או “חח”)

מצד שני;

- והואיל:** והמחכיר, הינו הבעלים של המוחכר, כהגדרתו להלן;
- והואיל:** ובין המחכיר לבין חברת חלקה 11 בגוש 7095 בע”מ (להלן: “חברת חלקה 11”), נחתם ביום 01.09.1958 חוזה חכירה מקורי בקשר עם חלקה 11 בגוש 7095, כהגדרתו להלן וזכויות אלו הועברו מחברת חלקה 11 אל החוכר;
- והואיל:** ובין המחכיר לבין החוכר, נחתם ביום 29.05.1960 חוזה חכירה מקורי בקשר עם חלקה 40 בגוש 7095, כהגדרתו להלן;
- והואיל:** ובין המחכיר לבין החוכר נחתמה ביום 26.6.1988 תוספת לחוזה החכירה המקורי, כהגדרתו להלן, בקשר עם החכרת חלק מחלקות 49 ו-50 (לשעבר חלקה 29) בגוש 7095 (להלן: “חלקות 49 ו-50” ו-“התוספת לחוזה” בהתאמה), הכל כמפורט בתוספת לחוזה;
- והואיל:** ותקופת החכירה המקורית, כהגדרתה להלן, הסתיימה ביום 31 לחודש אוגוסט שנת 2010 (“מועד תום תקופת החכירה המקורית”);
- והואיל:** ועל פי חוזה החכירה המקורי, כהגדרתו להלן, זכאי החוכר לחדש את החכירה, לתקופת חכירה חדשה של ארבעים ותשע (49) שנים, ממועד תום תקופת החכירה המקורית, דהיינו, מיום 1 לחודש ספטמבר שנת 2010 ועד ליום 31 לחודש אוגוסט שנת 2059 (“תקופת החכירה”), על בסיס חוזה החכירה, הנהוג אצל המחכיר במועד תום תקופת החכירה המקורית;
- והואיל:** והחוכר הודיע למחכיר, כי ברצונו לחדש את החכירה, לתקופת החכירה;
- והואיל:** והמחכיר הסכים לחדש את החכירה, למטרת החכירה, כהגדרתה להלן, למשך תקופת החכירה, בתנאים הקבועים בחוזה זה ובכפוף להסכם העקרונות כהגדרתו להלן;
- והואיל:** וייעודן של חלק מחלקה 40 וחלקות 49 ו-50 הינו לדרך (להלן: “חלקות הדרך”). משכך בנסיבות העניין לא חודש ולא ניתן לחדש את החכירה לתקופה נוספת ביחס לחלקות אלו;
- והואיל:** והחוכר הסכים לחדש את החכירה במוחכר, כהגדרתו להלן, בתנאים הקבועים בחוזה זה ובכפוף להסכם העקרונות כהגדרתו להלן;
- והואיל:** וביום 3.1.2018 נחתם בין המחכיר לבין החוכר לבין רשות מקרקעי ישראל הסכם עקרונות (מס’ 2018-00207 (5) (להלן: “הסכם העקרונות”) הנוגע, בין היתר, למוחכר כהגדרתו להלן, ובמסגרתו נקבעו הוראות ביחס לשיווק המוחכר, חלוקת התמורות וביחס לתנאי החכירה והשימוש במוחכר;

חברת החשמל לישראל בע”מ.  
ח.צ. 2-000047-52

אלי לוי  
מנהל אגף נכסים-עירייה

והואיל ומוסכם בין הצדדים, כי בתקופת החכירה, יתולו תנאי החכירה, ביחס למוכר, כהגדרתו להלן, על פי חוזה זה;

**לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם 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. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות, אך הוראה זו לא תחול ביחס להסכם העקרונות, אשר הוראותיו יגברו על הוראות חוזה זה בכל מקרה של סתירה בין המסמכים או בכל מקרה של לקונה בחוזה זה.
2. **הגדרות**

בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

  - 2.1 "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב;
  - 2.2 "החלקות" - קרקע בשטח כולל של 20,151 מ"ר, הידועה כחלקות 11 ו-40 (חלק) בגוש 7095, כמפורט בנסח רישום המקרקעין מיום 08.09.2024, המצ"ב **כנספח א'1** לחוזה;
  - 2.3 "המגרש" - החלקות, בניכוי השטחים בתחום החלקות המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית בניין העיר כהגדרתה להלן. המגרש תחום בקו שחור בתשריט המצ"ב **כנספח א'2** לחוזה;  
\* שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מזיחה סופי שיאושר על ידי המחכיר;
  - 2.4 "המוכר" - המגרש המהווה את חלקה 11 בשלמות וחלק מחלקה 40 בגוש 7095 והמחוברים שעליהן;
  - 2.5 "המחכיר" - עיריית תל אביב - יפו ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;
  - 2.6 "המחוברים" - כל הבנוי והמחובר למגרש חיבור של קבע במועד חתימת חוזה זה;
  - 2.7 "הסכם העקרונות" - הסכם חח"י, עיריית ת"א-יפו ורמ"י מיום 3.1.2018 בקשר עם מספר נכסים בתחום העיר ת"א, בהם גם המוכר, כהגדרתו לעיל;
  - 2.8 "הקלות" - בניה במוכר על פי היתר בהתאם לסעיפים 147 ו-149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965;
  - 2.9 "זיקת הנאה" - כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969;
  - 2.10 "חוזה החכירה המקורי" - חוזה החכירה מיום 01.09.1958 ומיום 29.05.1960;
  - 2.11 "מדד המחירים לצרכן" - 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 "מטרת החכירה" - הקמת בניינים בקיבולת בנייה ושימוש בהם כדלקמן:
    - 2.12.1 קיבולת בנייה, בשטח בנייה עיקרי של 36,302 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר 1043;
    - 2.12.2 שימושים המותרים על פי תוכנית בניין העיר, כהגדרתה להלן;

מנהל אגף נכסי העירייה  
אלי לוי

- 2.13 "ריבית" - ריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 (להלן: "חוק פסיקת ריבית");
- 2.14 "ריבית פיגורים" - ריבית פיגורים כהגדרתה בחוק פסיקת ריבית;
- 2.15 "שימושים חורגים" - שימוש על פי היתר בהתאם לסעיפים 148 ו-149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965;
- 2.16 "תוכנית בניין העיר" - כל תכנית בנין עיר החלה על המוכר, ואשר הייתה בתוקף כדין ביום 01/09/2010;
- 2.17 "תוכנית בניין עיר חדשה" - כל תכנית בנין עיר אשר יינתן לה תוקף כדין, לאחר יום 01/09/2010;
- 2.18 "תקופת החכירה המקורית" - התקופה שמיום 01/09/1950 ועד יום 31/08/2010;
- 2.19 "תקופת החכירה" - התקופה שמיום 01/09/2010 ועד יום 31/08/2059;

### 3. הצהרות המכיר

המכיר מצהיר בזה כדלקמן:

- 3.1 כי הינו הבעלים של המוכר.
- 3.2 כי זכויותיו במוכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת.
- 3.3 כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות במוסדותיו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

### 4. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- 4.1 כי במועד חתימת חוזה זה, הינו רשום, או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוכר (בכפוף לעמידה בתנאים לחידוש החכירה) וכי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תוכניות בנין עיר שחלו על המוכר במועד תחילת תקופת החכירה המקורית, את תוכניות בניין העיר החלות על המוכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוכר, את זכויות המכיר במוכר ואת הנספחים לחוזה זה וכן את הסכם העקרונות, וכי הוא חוכר את המוכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה או תביעה כנגד המכיר באשר למוכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת מום, אי התאמה ו/או פגם כלשהו.
- 4.2 כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
- 4.3 כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר.
- 4.4 כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.
- 4.5 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.
- 4.6 כי ידוע לו שדמי החכירה, לתקופת החכירה, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה ובהתאם להסכם העקרונות.
- 4.7 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לנצל זכויות בנייה הכלולות במטרת החכירה ו/או להשתמש במוכר לייעודים/לשימושים, הכלולים במטרת החכירה, יהיה עליו להמציא למכיר, את הסכמת כל בעלי זכויות החכירה במגרש, לניצול הזכויות ו/או לשימוש המבוקש.
- 4.8 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לשנות את מטרת החכירה, תינתן הסכמת המכיר לשינוי מטרת החכירה, בכפוף לשינוי מטרת החכירה ביחס לכל המוכר ולתשלום דמי חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה בקשר עם המוכר, בהתאם למפורט בסעיף 9 להלן.
- 4.9 כי ידוע לו שהמכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.

- 4.10 כ- ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוחכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
- 4.11 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 4.9 ו- 4.10 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף בנספח 1ד' 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, בכפוף למסירת הודעה בכתב לחח"י לפחות 15 יום מראש, באם חח"י לא תרשום זיקת הנאה על שם העירייה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לבצוע הרישום.
- 4.12 סעיף 4 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

**5. חזקה במוחכר**

במועד חתימת חוזה זה, החוכר הינו בעל החזקה במוחכר מכוח חוזה החכירה המקורי והתוספת לחוזה.

**6. תקופת החכירה**

המחכיר מתכיר בזה את המוחכר לחוכר למשך תקופת החכירה.

**7. מטרת החכירה**

- 7.1 המחכיר מתכיר לחוכר את המוחכר למטרת החכירה בלבד.
- 7.2 החוכר, בין בעצמו ובין ע"י אחר תבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר.
- 7.3 סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו, הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

**8. דמי החכירה**

- 8.1 התשלום אשר יקבל המחכיר בהתאם לסעיף 4.2.1 להסכם העקרונות יהווה את תשלום מלוא דמי החכירה על ידי החוכר. הסכום יקבע בהתאם להסכם העקרונות, לאחר ההכרזה על הזוכה במכרז שיפורסם על ידי הצדדים לשיווק תא שטח 201 בתוכנית בניין עיר 4784 שלפני פרסום למתן תוקף (להלן: "דמי החכירה המהוונים", "המכרז" ו- "תא שטח 201").
- 8.2 לצורך החתימה על חוזה זה והגשת הדיווח לרשות המיסים מעריכים הצדדים את דמי החכירה המהוונים בסכום של כ- 367,053,296 ₪ בתוספת מע"מ כחוק; אולם מוסכם על הצדדים, כי הסכום הסופי והמחייב של דמי החכירה המהוונים יקבע כאמור בהתאם לקבוע בהסכם העקרונות, לאחר ההכרזה על הזוכה במכרז.
- 8.3 דמי החכירה המהוונים, בסכומם הסופי והמחייב כאמור בסעיף 8.2, ישולמו למחכיר מתוך התמורה שתתקבל משיווק תא שטח 201 לזוכה במכרז, והכל בהתאם לסעיף 4.2.1 להסכם העקרונות על תתי סעיפיו.
- 8.4 ככל שתא שטח 201 לא ישווק במכרז בהתאם להוראות הסכם העקרונות, ידונו הצדדים ביניהם בנוגע לאופן ולעיתוי שבו יבוצע התשלום בגין דמי החכירה המהוונים המגיעים למחכיר מאת החוכר.
- 8.5 במקרה של מתלוקת באשר לתשלום בגין דמי החכירה, מסכימים המחכיר והחוכר כי המתלוקת תובא לבידור בין מנכ"ל המחכיר לבין סמנכ"ל תפעול ולוגיסטיקה של החוכר, ובהעדר הסכמה ביניהם יפנו לגורם מכריע שיוסכם ביניהם.

**9. דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה**

- 9.1 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 החלקה) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדיו, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.

"שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, לרבות, אך לא רק, תוספת זכויות בניה/קיבולת בניה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של החלקה או חלק ממנה, עם חלקות נוספות.

9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").

9.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוחכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוחכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, לגבי המגרש, באופן המפורט בסעיף 9.6 להלן ("דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה").

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

9.5 הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר ע"י המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, ע"י החוכר, של דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

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

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

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

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

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

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

9.6.2.2 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.

9.6.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים.

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

9.6.2.5 עלה הפער בין שתי הערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו למחכיר, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר

אלי לוח  
מנהל אגף ובטח העירייה

מעשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו. השמאי השלישי, יבחר על ידי החוכר מתוך רשימת שמאי המקרקעין שתומצא על ידי המחכיר. שמאי זה יכריע לגבי עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.

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

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.

9.6.2.6 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס שכ"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 9.6.2.2 לעיל.

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

9.6.2.8 המחכיר יישא במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוזז מדמי החכירה המהוונים.

9.6.3 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 9.6.2 לעיל.

9.6.4 לא שילם החוכר את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יהיה רשאי המחכיר לתלט 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 שילמם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

9.7 החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.

9.8 בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מראש, ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום זה, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

מובהר, כי היטל השבחה שיחול בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה, אם יחול, ישולם ע"י המחכיר.

9.9 התחייבויות החוכר על פי סעיף 9 זה הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 10. שינוי תוכנית בניין העיר

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

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

- 10.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתניתן, לשינוי תוכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.
- 10.4 ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתוכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 9 לעיל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 9 לעיל.
- 10.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 10 זה, על תתי סעיפיו, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 11. רישום

### 11.1 רישום החכירה

- 11.1.1 תוך שמונה עשר (18) חודשים ממועד התשלום בגין דמי החכירה עפ"י חוזה זה, 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 חשבונו. הצדדים יהיו רשאים להאריך את המועד הנ"ל בהסכמה.
- 11.1.2 לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, כאמור בסעיף 11.1 לעיל, מתחייב החוכר להכין את כל התשריטים, ככל שנדרש, כשהם ערוכים על ידי מודד מוסמך ומעודכנים לחצי השנה האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר ו/או חידוש רישום המגרש, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ותשריטי פרצלציה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.
- 11.1.3 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.
- 11.1.4 שטר תיקון חכירה לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **בנספח ג'**. שטר תיקון החכירה יחתם על ידי העירייה, לאחר תשלום דמי החכירה. חוזה זה יצורף לשטר תיקון החכירה ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 11.1.5 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 חשבונו 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 המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 11.1.6 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **בנספח ד'** לחוזה זה. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהופקד בידי, לאחר שניתנה לחוכר התראה בכתב של שלושים (30) יום לביצוע הרישום בעצמו.
- 11.1.7 המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, בתנאי שהחוכר יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.

### 11.2 רישום חלוקה/איחוד וחלוקה (פרצלציה/רה פרצלציה)

- 11.2.1 ככל שעל פי הוראות תוכנית בניין העיר ו/או תוכנית בניין העיר החדשה, נדרש ביצוע רישום חלוקה/איחוד וחלוקה, מתחייב החוכר להכין את כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום זה, בלשכת רישום המקרקעין.
- 11.2.2 החוכר יחל בהליכים הדורשים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה, תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד דרישת המחכיר לכך בכתב, אך בכל מקרה לא תוצא דרישה בטרם תתקבל החלטת חלוטה בדבר הליך המכרז.
- 11.2.3 החוכר יישא בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהכנת כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה וכן, בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם רישום חלוקה/איחוד חלוקה, לרבות אגרות, היטלים ומיסים.

### 11.3 רישום בית משותף

אלי לוי  
מנהל אגף נכס העירייה

- 11.3.1 בנוסף לאמור לעיל, מתחייב החוכר לרשום את הבניין/הבניינים אשר ייבנו על המגרש, כבית משותף, תוך עשרים וארבעה (24) חודשים, ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי הבניין/הבניינים אשר נבנו כאמור, 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.
- 11.3.2 מסמכי רישום הבית המשותף יובאו לאישור המחכיר מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.
- 11.3.3 ככל שהמוכר יחולק ליחידות נפרדות, מתחייב החוכר לרשום כל אחת מן היחידות, כיחידה נפרדת בבית המשותף, על שם הזכאי להירשם כבעלי זכויות החכירה בכל אחת מן היחידות הנפרדות, תוך שנים עשר (12) חודשים, ממועד רישום הבניין/הבניינים, כבית משותף.
- 11.4 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.
- 11.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 11 זה, על תתי סעיפיו, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 12. בנייה ושימוש במוכר ואחריות החוכר

- 12.1 החוכר מתחייב בזה למלא את כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם בניה במגרש, ככל שתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.2 כל בנייה שתבצע על ידי החוכר במגרש תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.
- 12.3 במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוכר 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 במוכר למטרה פוליטית מכל סוג שהיא.
- 12.4 החוכר מתחייב להחזיק את המוכר 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 המוכר.
- 12.5 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המגרש ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- 12.6 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 במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- 12.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יחוייב בו, בפסק דין שלא עוכב ביצועו או בדרך אחרת שאושרה מראש ובכתב על ידי החוכר, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו לרבות עקב בניה במוכר, וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר שישלםם תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 12.8 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.
- 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) ימים מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

12.9 סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו, הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

### 13. שינויים במוחכר

13.1 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 9 ו-10 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

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

13.1.2 כל שינוי בהסדר הקרקע החל על המגרש ו/או החלקה כגון: איחוד חלקות, חלוקת המגרש 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.

13.2 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.

13.3 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.

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

13.5 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

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

13.7 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, וביצע את השינויים הנ"ל במוחכר בהתאם לסעיף 13.5, יהיו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יתולו עליהם.

13.8 סעיף 13 זה, על תתי סעיפיו, הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

### 14. ביטוח

14.1 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:

14.1.1 ביטוח המחברים 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.

14.1.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.

14.1.3 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.

14.2 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.

14.3 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.

- 14.3.1 פוליסות הביטוח יכללו סעיף קימום הקובע שבמקרה והמוכר ייהרס או יינזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוכר וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.
- 14.3.2 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:
- 14.3.2.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של חמש עשרה (15) יום, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 14.3.2.2 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 המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 14.3.2.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 14.4 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מתברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- למען הסר ספק, המחכיר לא ישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מתברת הביטוח.
- בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שכספי הביטוח שיתקבלו לא יספיקו לכינון הנזק, או אם לא יתקבלו כספים כלשהם מתברת הביטוח, מתחייב החוכר לשאת במלוא הסכום הנדרש לכינון הנזק.
- 14.5 סעיף 14 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 15. דמי טיפול

- 15.1 בגין טיפול המחכיר במתן הסכמה להעברת זכויות חכירה במוכר ו/או לשעבוד זכויות החכירה במוכר ו/או לרישום בית משותף/לתיקון רישום בית משותף על המגרש, ישלם החוכר למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.
- 15.2 דמי הטיפול ישולמו על ידי החוכר למחכיר, כאחד התנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת זכויות החכירה במוכר/שעבוד זכויות החכירה במוכר/רישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

#### 16. מיסים ותשלומי חובה

- 16.1 במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין.
- 16.2 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 בהוצאות היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות והיטל/דמי הקמה בגין מים וביוב והיטלי פיתוח בגין תיעול, סלילת כבישים ומדרכות וכיו"ב.
- 16.3 בכפוף לתשלום דמי החכירה המהוונים על פי חוזה זה, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום דמי החכירה המהוונים, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בגין קיבולת בניה ו/או שימושים הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי החכירה המהוונים.
- מובהר, כי היטל השבחה שיחול בגין קיבולת הבניה ו/או השימושים הכלולים במטרת החכירה, אם יחול, ישולם ע"י המחכיר.
- 16.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא החוכר בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, היטלי הפיתוח (תיעול, כבישים ומדרכות) ודמי הקמה (ביוב ומים) ו/או כל תשלום שיחליף אותם עפ"י דין (להלן: "אגרות והיטלי הפיתוח"), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, בקשר עם המוכר וישלם כדיון, לרבות בגין הקרקע עליה עומד המוכר:

- 16.4.1 חישוב אגרות הבניה, היטלי סלילה תיעול ודמי הקמה, יחולו בגין מלוא שטחי הבנייה או הנפחים המתבקשים על פי היתר ביחס לכל חלקי הבניין על פי דין.
- 16.4.2 ככל שבמסגרת בקשה להיתר בניה ותבקש הריסת המבנה העומד כיום במוחכר/בחלקה, החוכר יהיה זכאי לקבלת זיכויים ביחס לשטחים בנויים, שנבנו על פי היתר בניה ושולמו כדין.
- 16.4.3 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.
- 16.5 תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימת חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.
- 16.6 תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו ע"י החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "טופס עיסקת אקראי" בגין התשלום יומצא לחוכר, במועד הנהוג אצל המחכיר, לא לפני ה- 15 לחודש העוקב בו בוצע התשלום בפועל.
- 16.7 למען הסר ספק כל מס/אגרה/היטל חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר (בקשר עם המוחכר) ו/או המוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר, במועד הקבוע עפ"י דין.
- 16.8 סעיף 16 זה, על תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרת יסודית של חוזה זה.

#### 17. העברת זכויות חכירה במוחכר

- 17.1 החוכר יהיה זכאי להעביר את זכות החכירה שלו במוחכר, כולה או מקצתה, להחכיר את המוחכר בחכירת משנה, להשכירו, להרשות את השימוש בו ולמשכנו בכפוף לתנאים הבאים:
- 17.1.1 שולם לעירייה התשלום בגין דמי החכירה במלואו.
- 17.1.2 החוכר ישלח הודעה בכתב למחכיר, על כוונתו להעביר את זכויותיו במוחכר, כולם או מקצתם, לצד שלישי ("הנעבר").
- 17.1.3 המחכיר יהיה רשאי לדרוש ולקבל מן החוכר ו/או מן הנעבר פרטים ו/או מסמכים בנוגע להעברת הזכויות המיועדת ו/או בנוגע לנעבר.
- 17.1.4 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.
- 17.1.5 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.
- מובהר בזאת כי העברת זכויות במוחכר שלא לפי התנאים המפורטים לעיל לא תפטור ולא תשתרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המחכיר.
- 17.2 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 ע"י מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.
- 17.3 על אף האמור לעיל, ככל שהעברת הזכויות לצד ג' תיעשה במסגרת ו/או בעקבות המכרז, יחולו הוראות המכרז בעניין זה.

#### 18. שיעבוד זכויות החוכר במוחכר

- 18.1 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 המהווים ואת מלוא דמי החכירה המהווים בגין שינוי מטרת החכירה, ככל שנדרש.
- 18.2 המחכיר ייתן הסכמתו לשיעבוד זכויות החוכר במוחכר, רק בתנאי שהחוכר מילא אתר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, טרם מועד הבקשה למתן הסכמה לשיעבוד.

18.3 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'.

#### 19. שמירת שבת ומועדי ישראל

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

#### 20. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

20.1 החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מתצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו בקרקע של המוחכר 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.

20.2 החוכר לא יבצע חפירות במגרש מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

#### 21. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר ובלבד שלא תהא פגיעה בזכויות החוכר ובכפוף להוראות הסכם זה, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

#### 22. זכות כניסה למוחכר

22.1 בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר, בכל זמן סביר, בתיאום מראש עם החוכר ועפ"י הנחיות הבטיחות והביטחון הנהוגים אצל החוכר, 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, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.

22.2 החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 22.1 לעיל.

#### 23. תום תקופת החכירה

23.1 בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו הבלעדית של המחכיר את המוחכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר. סעיף זה, הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23.2 למען חסר 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 במגרש והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

#### 24. זכות קיזוז

24.1 מוסכם בין הצדדים כי הם לא יהיו רשאים לקיזוז חובות של כל צד למשנהו על פי חוזה זה.

#### 25. עיכבון

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 עיכבון במוחכר, או לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב וצו מניעה. במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוחכר לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת המחכיר.

## 26. הפרות וסעדים

- 26.1 חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1971- יחול על הוראות חוזה זה.
- 26.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:
- 26.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 26.2.2 החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- 26.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
- 26.2.4 אם החוכר יתקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי החוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
- 26.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 26.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
- 26.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- 26.2.7 החוכר המתח ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה ;
- 26.2.8 החוכר נטש את המוחכר ;
- 26.3 תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:
- 26.3.1 לפנות מייד את המוחכר.
- 26.3.2 להחזיר את המוחכר מייד 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 מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד.
- 26.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוחכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוחכר לעלות על המגרש, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המגרש מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל הוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוחכר ע"י המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 26.3.4 לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 11 לעיל, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע כנספח ז' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח נספח ז' לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 26.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מערך המוחכר נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין.
- 26.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 26.3.5, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוחכר לאחר.

- 26.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 26.3.4, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 26.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוחכר לכל אדם או תאגיד.
- 26.3.9 תוך תשעים (90) יום מיום שיוחזר המוחכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים, אשר שולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוחכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר ("סכומי ההחזר"). סכומי ההחזר יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.
- 26.4 הוראות סעיף 26.3 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.

**27. דמי שימוש**

- 27.1 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, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד מועד פינוי המוחכר בפועל.
- 27.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 13 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- 27.2.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת 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) יום מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.
- 27.2.2 לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם המחכיר.
- 27.2.3 החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 27.2.1 או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 27.2.2 בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה ישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד לתשלום בפועל.
- 27.3 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.

**28. סמכות שיפוט**

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

**29. הדין החל**

על חוזה זה, ביצועו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

**30. פללי**

30.1 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.

- 30.2 חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התש"ל"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 מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.
- 30.3 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 תוכנית 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.
- 30.4 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.
- 30.5 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.
- 30.6 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 30 יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 30.7 מבלי לגרוע מההוראות חוזה זה יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלומו 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 המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.
- 30.8 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

**31. כתובות והודעות**

- 31.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 31.4 לחוזה זה.
- 31.2 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 31.3 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 72 שעות ממועד הישלחה מבית דואר בישראל.
- 31.4 **כתובות הצדדים:**
- 31.4.1 המחכיר - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה.
- 31.4.2 החוכר - חברת החשמל לישראל בע"מ, חברה מס' 520000472, רחוב נתיב האור 1, ת"ד 10, חיפה 31000, באמצעות מנהל נכסים ורישוי ארצי.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

יוסף דגן  
חטיבת תפעול ולוגיסטיקה  
מנהל מיזמים נכסים ארצי  
חב' החשמל לישראל בע"מ  
ת.ד. 10, חיפה 3508510 טל' 076-8636966

איל חרמוני  
מנהל אגף נכסים  
החוכר

תמר פדלר  
סמנכ"ל לכת  
חטיבת תפעול ולוגיסטיקה  
חברת החשמל לישראל





08/09/2024  
ה' אלול תשפ"ד  
שעה: 14:59

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



295765 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7095 חלקה: 11

תיאור הנכס

| רשויות             | שטח במ"ר | סוג המקרקעין |
|--------------------|----------|--------------|
| עיריית תל אביב-יפו | 1,875    | מירי         |

בעלויות

| מס' שטר   | תאריך      | מהות פעולה            | הבעלים             |
|-----------|------------|-----------------------|--------------------|
| 2133/1956 | 01/02/1956 | רישום בעלות לאחר הסדר | עיריית תל-אביב יפו |
|           |            |                       | החלק בנכס          |
|           |            |                       | בשלמות             |

חכירות

| מס' שטר   | תאריך      | מהות פעולה      | שם החוכר               |
|-----------|------------|-----------------|------------------------|
| 5635/1964 | 07/07/1964 | שכירות          | חברת החשמל לישראל בע"מ |
|           |            |                 | החלק בזכות             |
|           |            |                 | בשלמות                 |
|           |            | רמת חכירה ראשית | בתנאי שטר מקורי        |
|           |            |                 | תקופה בשנים            |
|           |            |                 | 60                     |
|           |            |                 | החלק בנכס              |
|           |            |                 | בשלמות                 |
|           |            |                 | קיימת הגבלה בהעברה     |
|           |            |                 | קיימת הגבלה בירושה     |
|           |            |                 | על כל הבעלים           |

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

08/09/2024  
ה' אלול תשפ"ד  
שעה: 14:59

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



295767 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7095 חלקה: 40

תיאור הנכס

| רשויות               | שטח במ"ר | סוג המקרקעין |
|----------------------|----------|--------------|
| עיריית תל אביב - יפו | 18,276   | מירי         |

המספרים הישנים של החלקה

7095/12-14,38

בעלויות

| מס' שטר    | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים             |
|------------|------------|------------|--------------------|
| 10217/1960 | 29/05/1960 | איחוד      | עיריית תל-אביב יפו |
| החלק בנכס  |            |            |                    |
| בשלמות     |            |            |                    |

חכירות

| מס' שטר    | תאריך      | מהות פעולה          | שם החוכר                   |
|------------|------------|---------------------|----------------------------|
| 10218/1960 | 29/05/1960 | שכירות              | חברת החשמל לארץ ישראל בע"מ |
| החלק בזכות |            |                     |                            |
| בשלמות     |            |                     |                            |
| רמת חכירה  |            |                     | בתנאי שטר מקורי            |
| ראשית      |            |                     | 10218/1960/0               |
| החלק בנכס  |            |                     |                            |
| בשלמות     |            |                     | קיימת הגבלה בירושה         |
|            |            |                     | קיימת הגבלה בהעברה         |
|            |            | הערות: החל מ-1.9.50 |                            |
|            |            | על כל הבעלים        |                            |

הערות

| מס' שטר     | תאריך      | מהות פעולה   | שם המוטב             |
|-------------|------------|--|----------------------|
| 1253/2016/1 | 12/01/2016 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7   | עיריית תל אביב - יפו |
| הערות:      |            | פורסם בילקוט פרסומים מס' 7171 מיום 23.12.15 עמוד 2158-2159 בשטח של 2,000 מ"ר |                      |

סוף נתונים

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

עמוד 1 מתוך 2

חברת החשמל לישראל בע"מ  
ח.צ. 2-52-000047

אלי לוי  
מנהל אגף נכסי העירייה

08/09/2024  
ה' אלול תשפ"ד  
שעה: 14:59

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



295767

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 7095 חלקה: 40

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

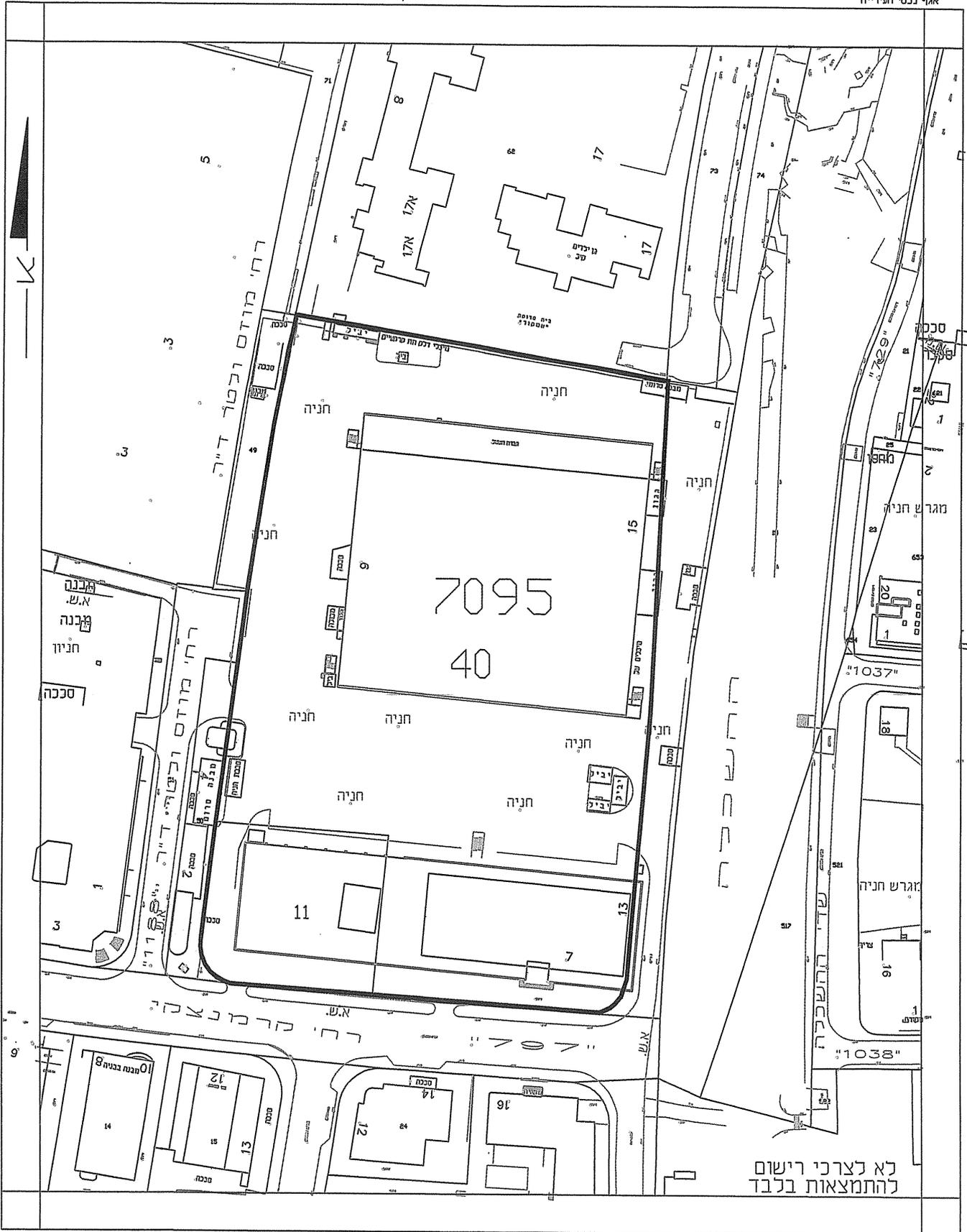
נספח א'2 לחוזה החכירה

תשריט



אגף נכסי העירייה

# נספח א'



לא לצרכי רישום  
להתמצאות בלבד

חברת החשמל לישראל בע"מ  
פ.ח. 2-000047-52

אלי לוז  
מנהל אגף נכסי העירייה

נספח ב' לחוזה החכירה

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 \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) ("סכום הערבות").
2. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:  
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום \_\_\_\_\_ \* ("המדד הבסיסי"), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.  
המונח "מדד" פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.  
\* מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל אביב יפו או ב"כ, אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

בנק: \_\_\_\_\_  
סניף: \_\_\_\_\_

נספח ג' לחוזה החכירה

מדינת ישראל  
משרד המשפטים/אגף המרשם והסדר המקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין בתל אביב

מספר השטר

שטר תיקון חכירה

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים הרשום של המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן (להלן - "המקרקעין");

(להלן: "העירייה") מצד אחד

(להלן: "החוכר") מצד שני

העירייה מסכימה לחדש את החכירה, הרשומה על שם החוכר, בלשכת רישום המקרקעין, לגבי המקרקעין המפורטים ברשימה שלהלן לפי שטר מס' \_\_\_\_\_, לתקופה נוספת המסתיימת ביום 31/08/2059 ולתקן את תנאי החכירה של חוזה החכירה המקורי, על ידי החלפת תנאי החכירה הקבועים בחוזה החכירה המקורי, באופן, שחוזה החכירה שנחתם ביום \_\_\_\_\_ לחידוש החכירה לתקופה הנוספת המצורף לשטר זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו יהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב: תל אביב-יפו.

הרשימה

| מס' הספר או הגוש | מס' הדף או החלקה | השטח  |       | החלק  | תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים |
|------------------|------------------|-------|-------|-------|--|
|                  |                  | מ"ר   | דונם  |       |  |
| _____            | _____            | _____ | _____ | _____ | כמפורט בנסח רישום המקרקעין             |

חתימת העירייה:

חותמת

| שמות נציגי העירייה | חתימות |
|--------------------|--------|
|                    |        |
|                    |        |

חתימת החוכר:

חותמת

| שמות נציגי החוכר | חתימות |
|------------------|--------|
|                  |        |
|                  |        |

אילי לוי  
מנהל אגף רישום העירייה

**חתימת השטר לפני עורך דין**

אני מעיד כי היום \_\_\_\_\_ התייצבו לפני נציגי העירייה ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לה כראוי, חתמו לפני מרצונם.  
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.

| שם עורך הדין | כתובת | חתימה |
|--------------|-------|-------|
|--------------|-------|-------|

**חתימת השטר לפני עורך דין**

אני מעיד כי היום \_\_\_\_\_ התייצבו לפני נציגי החוכר ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לה כראוי, חתמו לפני מרצונם.  
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.

| שם עורך הדין | כתובת | חתימה |
|--------------|-------|-------|
|--------------|-------|-------|

**אישור עורך דין לפי תקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011**

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

| שם עורך הדין | כתובת | חתימה |
|--------------|-------|-------|
|--------------|-------|-------|

**לשימוש רשם המקרקעין**

**אישור**

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

| תאריך | רשם המקרקעין |
|-------|--------------|
|-------|--------------|

חותם הלשכה

אלי לוי  
מנהל אגף רישום העירייה

## נספח ד' לחוזה החכירה

### ייפוי כוח בלתי חוזר

**הואיל:** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבינינו חוזה חכירה שעותק ממנו, ללא נספחיו מצ"ב **בנספח א'** לייפוי כוח בלתי חוזר זה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כחלקות 11 ו-40 (חלק) בגוש 7095 בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

**והואיל:** ולהבטחת מילוי התחייבויותינו על פי חוזה החכירה, התחייבנו לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים להלן, כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות בחוזה החכירה;

לכן,

אנו הח"מ, **חברת החשמל לישראל בע"מ, חברה מס' 520000472**, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד ע. סלמן ו/או עו"ד א. אחרק – פרלוק ו/או עו"ד נ. לויבין ו/או עו"ד ש. אשכנזי ו/או עו"ד ש. לוי גצוביץ ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעירייה ו/או עו"ד \_\_\_\_\_, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לרישום ו/או לתיקון זכות חכירה, הכל על פי חוזה החכירה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיים בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדין, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות ההנאה ששירשמו כאמור לעיל.
4. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
5. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
7. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבוצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
8. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
9. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
10. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.

11. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום היום: \_\_\_\_\_ ;

\_\_\_\_\_  
החוכר

**אישור (לחוכר שהינו תאגיד)**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מרחוב \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ חתמה חברת  
החשמל לישראל בע"מ, חברה מס' 520000472, על ידי מורשי החתימה מטעמה: ת.ז. \_\_\_\_\_  
ו- \_\_\_\_\_ שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות  
הנ"ל, מרצונם החופשי על יפויי הכוח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימת \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
ו- \_\_\_\_\_, נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי  
מסמכי ההתאגדות של \_\_\_\_\_ והחלטותיה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 1 לחוזה המכר – תשריט

נספח מס' 1ג לחוזה המכר

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 1 לחוזה המכר – תשריט (תשריטי השטחים הזמניים וחדרי השנאים)

תשריט מכירה  
תל אביב - המרכז הטכני

גוש : 7095

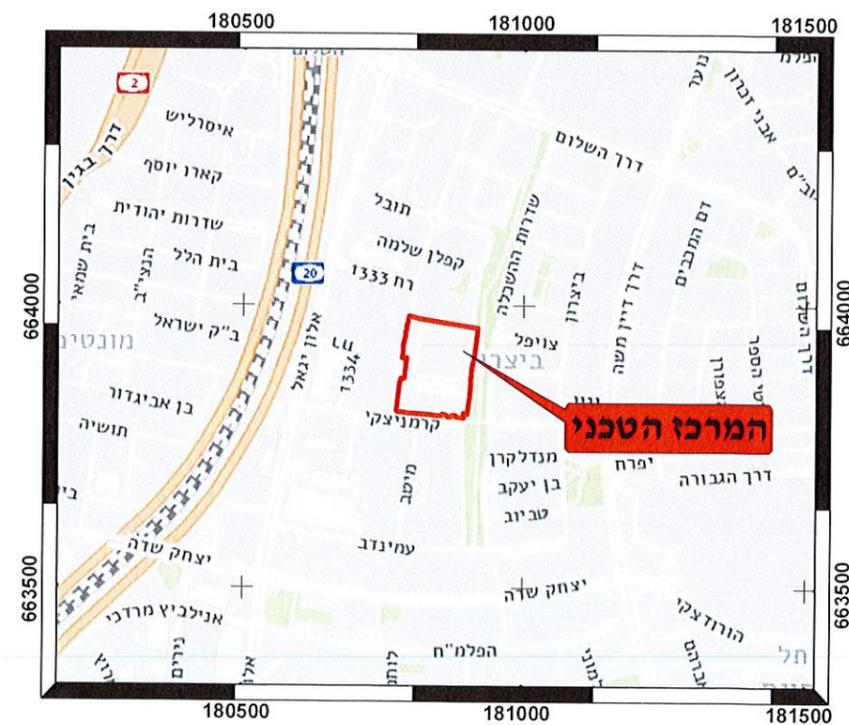
חלקות בשלמות: 11,40,49,50

| המרכז הטכני שטח הנמכר לפי חלקות בגוש 7095 |               |                       |
|---|---------------|-----------------------|
| חלקה                                      | שטח רשום במ"ר | השטח בבעלות חח"י במ"ר |
| 11  | 1,875         | 1,875                 |
| 40  | 18,276        | 18,276                |
| 49  | 653           | 653                   |
| 50  | 685           | 685                   |
| סה"כ השטח הנמכר                           |               | 21,489                |

- המרכז הטכני - חדרי טרנספורמציה
- גבול גדר - שטח 20,535 מ"ר



תרשים סביבה : 1:12,500



תאריך יצירה: 28.7.2021  
חטיבת תפעול ולוגיסטיקה  
מינהל נכסים ורישוי ארצי  
מחלקת השטח



מרחב סוכני ת"א

1/7 נאול

sqm 1,610





עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו- 40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

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

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

**הואיל:** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בינינו לבין עיריית תל אביב יפו וחברת החשמל לישראל בע"מ חוזה ("החוזה"), בקשר עם הממכר הידוע כמגרש 201 לפי תכנית תא/מק/4784 המהווה את חלקות 11 (בשלמות ו- 40 (חלק) בגוש 7095 (להלן - "הממכר").

**והואיל:** ובהתאם לסעיף 9 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 2 א לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על הממכר;

**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 נעם ליובין ו/או שירי 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:

1. להסכים או לגרום לפיצול הממכר, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה").
2. לרשום הערת אזהרה על הממכר 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 הממכר ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
6. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
7. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
8. הואיל וזכויות עיריית תל אביב יפו ו/או חברת החשמל לישראל בע"מ ו/או צדדים שלישיים עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ו/או מנהלי עזבוננו לאחר פטירתנו ואת כל הבאים מכוחנו או במקומנו, לרבות אך לא רק, לאחר מתן צו פשיטת רגל ו/או מינוי נאמן ו/או אפוטרופוס ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו או לאחר מתן צו פירוק קבוע או זמני ו/או צו להקפאת הליכים ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי מפרק ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או מינוי נאמן לנכסינו ו/או מנהל מיוחד ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו.
9. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
10. נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

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

הרוכש

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

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

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' \_\_\_\_\_ ("החברה")

פרטיכל

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

משתתפים: \_\_\_\_\_ ;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת הממכר, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב יפו וחברת החשמל לישראל בע"מ לבין החברה, הידוע כמגרש 201 לפי תכנית תא/מק/4784 המהווה את חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095 :

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב יפו ולעורכי דין מהמחלקה המשפטית בחברת החשמל בע"מ ("עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר לממכר, לרבות רישום הממכר על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמה לטובת החברה ("ייפוי הכוח").

2. להסמך את \_\_\_\_\_, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של \_\_\_\_\_ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

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

אישור עו"ד

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

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד ,

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

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

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

| לכבוד  | לכבוד     | לכבוד      |
|--|-----------|------------|
| לשכת רישום המקרקעין<br>קרית הממשלה, מנחם בגין 125, תל אביב | _____     | _____      |
|  | ("הלווה") | ("המלווה") |

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא**  
חוזה מתאריך \_\_\_\_\_ בין עיריית תל אביב יפו ("העירייה") וחברת החשמל לישראל בע"מ  
("חח"י) לבין הלווה ("החוזה") למכירת זכויות חכירה לדורות במגרש 201 לפי  
תא/מק/4784 ("הממכר")

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

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

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

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

אלי לוי  
מנהל אגף הנכסים  
בשם ראש העירייה

מנחם ליבה  
מנכ"ל העירייה

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

חתימת עו"ד

תאריך

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

\_\_\_\_\_  
חתימת המלווה

\_\_\_\_\_  
תאריך

אישור עו"ד  
אני הח"מ \_\_\_\_\_  
במסמך לעיל.

עו"ד, מאשר/ת, כי נציגי המלווה חתמו בפני ביום \_\_\_\_\_, על הסכמתם לאמור

\_\_\_\_\_  
חתימת עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 4 לחוזה המכר – נספח ביטוח

**נספח ביטוח**

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה ביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לביטוח, יגברו הוראות נספח זה. המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

**1. ביטוחי עבודות הקמה והריסה בממכר**

לצורך וכתנאי להקמת ו/או הריסת מבנים בחלקה על ידי הרוכש או על ידי מי מטעם הרוכש, על הרוכש יהיה לערוך פוליסת עבודות קבלניות ולכלול את העירייה ואת הח"י בשם המבוטח בפוליסה שתיערך על ידו כאמור בגין העבודות לעניין פרק חבות כלפי צד שלישי ופרק חבות מעבידים בפוליסה. כמו כן הפוליסה תכלול סעיף ויתור על תחלוף כלפי העירייה וחח"י והבאים מטעמן וכן סעיף קבלת תגמולי הביטוח ישירות לעירייה ולחח"י. על הרוכש להמציא לידי העירייה ולידי חח"י לפי דרישתן העתק הפוליסה הכוללת את כל הדרישות הנ"ל וכן להמציא לעירייה ולחח"י את אישורי הביטוח המצורפים כנספח 4א' (סכומי הביטוח באישור יעודכנו בהתאם לשווי העבודות בפועל).

**2. ביטוחי קבע**

בנוסף על האמור בסעיף 1 לעיל, החל ממועד החתימה על ההסכם ולא יאוחר ממועד קבלת החזקה בחלקה, וכל עוד לא הועברה הבעלות בחלקה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, על הרוכש לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.1. ביטוח רכוש לתכולת הממכר וכל רכוש אחר המובא לממכר על ידי או עבור הרוכש (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ומד"א והבאים מטעם מי מהן; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. לרוכש הזכות שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות הרוכש וכן את חבות העירייה וחבות חח"י כבעלות המקרקעין על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בחלקה ובסביבתה, בגבול אחריות בסך של 10,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח יכלול סעיף "אחריות צולבת".

2.3. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות הרוכש על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי הרוכש בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בחלקה ובסביבתה, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ לעובד ו- 20,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה ואת חח"י היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי ישנן לעירייה או לחח"י חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי הרוכש.

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה או מצד חח"י, על הרוכש להמציא לידי העירייה ולידי חח"י, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בחלקה או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם לממכר - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 4א' (להלן: "אישור ביטוחי קבע של הרוכש" ו-"ביטוחי הקבע של הרוכש", בהתאמה) כשהוא חתום בידי מבטח הרוכש. המצאת אישור ביטוחי הקבע של הרוכש הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה בחלקה ולהכנסת נכסים כלשהם לחלקה, ולעירייה ולמד"א תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן הרוכש את קבלת החזקה בחלקה ואת הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

4. כמו כן, עם סיום בניית הבניינים או כל מבנה אחר כנדרש על פי הוראות ההסכם, וכל עוד לא הושלמה העברת זכות הבעלות בחלקה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין באופן מלא ומושלם, על הרוכש לערוך ולקיים ביטוח רכוש למבנה במלוא ערכו ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה וחח"י והבאים מטעמן וכן סעיף קבלת תגמולי הביטוח ישירות לעירייה ולחח"י; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. לרוכש

הזכות שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

ככל שבניית הבניין הושלמה אולם טרם בוצעה העברת זכות הבעלות בחלקה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, על הרוכש להמציא לעירייה ולחח"י אישור ביטוח מעודכן בנוסח המצורף **נספח 4א'** הכולל סכום ביטוח עדכני בגין המבנה והתכולה בסעיף 1 לאישור ביטוחי הקבע של הרוכש.

5. אם לדעת הרוכש יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוחי הקבע של הרוכש, על הרוכש לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלופי כלפי העירייה וחח"י ומי מהבאים מטעם מי מהן, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

6. על הרוכש לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוח הנערך כמפורט לעיל, מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיו, וזאת כל עוד לא הועברה הבעלות בחלקה על שם הרוכש.

7. הרוכש פוטר את העירייה וחח"י והבאים מטעם מי מהן מאחריות בגין אובדן תוצאתי שיגרם לו עקב נזק לחלקה ו/או לרכוש המצוי בחלקה כמפורט בסעיפים 2.1 ו-4 לעיל וכן בגין נזק שלרוכש הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוח שעל הרוכש לערוך בהתאם לסעיפים 2.1 ו-4 לעיל וכן על פי ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 5 לעיל (או שלרוכש הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

8. בתום תקופת ביטוחי הקבע של הרוכש על הרוכש להפקיד בידי העירייה וחח"י את אישור ביטוחי הקבע של הרוכש בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת, וזאת כל עוד לא הושלמה העברת הבעלות בחלקה על שם הרוכש.

9. בכל פעם שמבטח הרוכש יודיע לעירייה או לחח"י כי מי מביטוחי הקבע של הרוכש עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על הרוכש לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

10. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות הרוכש על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על הרוכש. על הרוכש לקיים את כל התחייבויות הרוכש על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן הרוכש ביצוע עבודות כלשהן בממכר, קבלת החזקה בממכר, הכנסת נכסים לממכר או פתיחת העסק בממכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

11. לעירייה ולחח"י הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי הרוכש, ועל הרוכש לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות הרוכש כאמור בהסכם זה. זכות העירייה וחח"י לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה או מד"א כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישור הביטוח כאמור, וכן בקשר לטיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישור כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על הרוכש על-פי הסכם זה או על-פי דין.

12. על הרוכש למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי הרוכש, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של הרוכש יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת החכירה.

13. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על הרוכש שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של הרוכש לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את הרוכש ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לרוכש לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי העירייה או כלפי מד"א או כלפי מי מטעם מי מהן בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

14. על העירייה וחח"י לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בממכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בממכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי הרוכש. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 4 לחוזה המכר – אישורים על עריכת ביטוחי הרוכש (עבודות קבלניות וביטוחי קבע)

אישור ביטוח עבודות קבלניות של הרוכש

| תאריך הנפקת האישור<br>(DD/MM/YYYY)  |  | אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה |   |  |  |           |      |                          |
|---|--|--|---|--|--|-----------|------|--------------------------|
| אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מייטיב עם מבקש האישור. |  |  |   |  |  |           |      |                          |
| מבקש האישור הראשי*  | גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*       | המבוטח/המועמד לביטוח**                           | מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות* | מעמד מבקש האישור*  |  |           |      |                          |
| שם:   | שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל | שם: _____ ו/או קבלני משנה                        | שם: _____ ו/או קבלני משנה                                 | <input type="checkbox"/> קבלן הביצוע<br><input type="checkbox"/> קבלני משנה<br><input type="checkbox"/> שוכר<br><input checked="" type="checkbox"/> אחר: מזמין |  |           |      |                          |
| ת.ז./ח.פ.   | ת.ז./ח.פ.  | ת.ז./ח.פ.  | ת.ז./ח.פ.   |  |  |           |      |                          |
| מען   | מען  | מען  | מען   |  |  |           |      |                          |
| תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:<br>חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.  |  |  |   |  |  |           |      |                          |
| כיסויים   |  |  |   |  |  |           |      |                          |
| פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות   | מספר הפוליסה ***   | נוסח ומהדורת פוליסה ***                          | תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)                 | תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)   | גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה | השנת תפוח | עצמת | מטבע                     |
| כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****  |  |  |   |  | למקרה ולתקופה  | ת         | ית   | אין חובה להציג נתון (זה) |
| כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):   |  |  |   |  | יש להשלים את שווי העבודות                              | שנ        |      |                          |
| רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים   |  |  |   |  |  | שנ        |      |                          |
| רכוש בהעברה   |  |  |   |  |  | שנ        |      |                          |
| פינוי הריסות  |  |  |   |  |  | שנ        |      |                          |
| הוצאות תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים   |  |  |   |  |  | שנ        |      |                          |
| ציוד קל, מתקנים, מבני עזר ותכולתם, תבניות ופיגומים  |  |  |   |  |  | שנ        |      |                          |
| נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים  |  |  |   |  |  | שנ        |      |                          |
| הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים  |  |  |   |  |  | שנ        |      |                          |
| הוצאות הכנת תביעה   |  |  |   |  |  | שנ        |      |                          |
| 308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות   |  |  |   |  |  |           |      |                          |
| 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור  |  |  |   |  |  |           |      |                          |
| 313 - כיסוי בגין נזקי טבע -   |  |  |   |  |  |           |      |                          |
| 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד   |  |  |   |  |  |           |      |                          |
| 316 - כיסוי רעידת אדמה  |  |  |   |  |  |           |      |                          |
| 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור   |  |  |   |  |  |           |      |                          |
| 328 - ראשוניות  |  |  |   |  |  |           |      |                          |

| תאריך הנפקת האישור<br>(DD/MM/YYYY)   | אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה  |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <p>334 - תקופת תחזוקה (24 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות</p> <p>338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש</p> <p>345 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות</p> <p>324 (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור)</p> <p>331 – שעבוד</p>  | <p>נזק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)</p> <p>הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות רעידת אדמה ונזקי טבע</p> <p>פריצה/גניבה</p>   | <p>נזק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)</p> <p>הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות רעידת אדמה ונזקי טבע</p> <p>פריצה/גניבה</p>   | <p>כלול</p> <p>כלול</p>                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <p>302 - אחריות צולבת</p> <p>307- הרחבת צד ג' – חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה</p> <p>309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>312 - כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ח</p> <p>318 -מבוטח נוסף- מבקש האישור</p> <p>315 - כיסוי לתביעות מלייל</p> <p>322 - מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה</p> <p>328 – ראשוניות</p> <p>340 - הרחבת רעידות והחלשת משען</p> <p>341 - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים</p> <p>343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות</p> <p>344 – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה</p> <p>349 - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'</p> | <p>צד ג'</p> <p>רעד והחלשת משען</p> <p>נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים</p> <p>חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח</p> <p>חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה</p> <p>החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל</p> <p>הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו- ג')</p> | <p>צד ג'</p> <p>רעד והחלשת משען</p> <p>נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים</p> <p>חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח</p> <p>חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה</p> <p>החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל</p> <p>הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו- ג')</p> | <p>מלוא סכום הביטוח</p> <p>מלוא סכום הביטוח</p> |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <p>309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)</p> <p>318- מבוטח נוסף- מבקש האישור</p> <p>328 ראשוניות)</p>   | <p>אחריות מעבידים</p>   | <p>אחריות מעבידים</p>   | <p>20,000,000</p>                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| תאריך הנפקת האישור<br>(DD/MM/YYYY)  |    | אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה |  |  |  |  |  |                |
|---|----|--|--|--|--|--|--|----------------|
| 344 - הרחבת הכיסוי<br>לעבודות בגובה   |    |  |  |  |  |  |  |                |
| 302 - אחריות צולבת<br>304 - הרחב שיפוי<br>309 - ויתור על תחלוף<br>321 - מבוטח נוסף בגין<br>מעשי ומחדלי המבוטח<br>328 - ראשוניות<br>332 - תקופת גילוי (12<br>חודשים)<br>347 - הרחבת שם<br>המבוטח בביטוח חבות<br>המוצר ביחס לפגם<br>במוצרים שסופקו ו/או<br>הותקנו ו/או שוקו ו/או<br>תוחזקו על ידי המבוטח<br>ו/או מי מטעמו | נח |  |  |  |  |  |  | חבות המוצר     |
| 302 אחריות צולבת<br>304- הרחב שיפוי<br>309 - ויתור על תחלוף<br>321 - מבוטח נוסף בגין<br>מעשי ומחדלי המבוטח<br>327 - עיכוב ושיהוי<br>328 - ראשוניות<br>325 - מרמה ואי יושר<br>עובדים<br>332 - תקופת גילוי (6<br>חודשים)  | נח |  |  |  |  |  |  | אחריות מקצועית |
| 309 - ויתור על תחלוף<br>לטובת מבקש האישור<br>328 - ראשוניות   | נח |  |  |  |  |  |  | רכוש / צמ"ה    |
| 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 :   |    |  |  |  |  |  |  |                |

## אישור ביטוחי הקבע של הרוכש

| אישור קיום ביטוחים   |   | תאריך הנפקת האישור<br>(DD/MM/YYYY)         |  |
|--|---|--|--|
| אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור. |   |  |  |
| מבקש האישור הראשי*   | גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*  | המבוטח/המועמד לביטוח**                     | אופי העסקה והעיסוק המבוטח*   |
| שם: עירית תל אביב-יפו  | 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: _____ |
| שם: _____  | שם: _____   | שם: _____                                  | העיסוק המבוטח: <b>קרמניצקי</b>   |
| 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. |  |  |
| <b>כיסויים</b>   |   |  |  |
| כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****  | מטבע  | תאריך תחילה (נייתן להזין תאריך רטרואקטיבי) | גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה  |
|  |   | תאריך סיום (נייתן להזין תאריך רטרואקטיבי)  | השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)   |
|  |   | נוסח ומהדורת הפוליסה ***                   | סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח  |
|  |   | מספר הפוליסה ***                           |  |

| תאריך הנפקת האישור<br>(DD/MM/YYYY)   |      | אישור קיום ביטוחים |            |  |  |  |  |              |
|--|------|--------------------|------------|--|--|--|--|--------------|
| 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה | ₪/\$ |                    |            |  |  |  |  | רכוש         |
| 328 – ראשוניות 335 – תקופת שיפוי (24 חודשים) 338- הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש 345 -הרחבה לנוק בגין פרעות ושביטות 346 - הרחבה לנוקי חשמל, ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים                            |      |                    |            |  |  |  |  | אובדן תוצאתי |
| 302 – אחריות צולבת 304 - הרחב שיפוי בגין מעשי ומחדלי/מוצרי/ עבודות/פעילות המבוטח 307 - הרחבת צד ג' – חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור   | ₪    |                    | 10,000,000 |  |  |  |  | צד ג'        |

| תאריך הנפקת האישור<br>(DD/MM/YYYY)   |   | אישור קיום ביטוחים |            |  |  |  |  |                |
|--|---|--------------------|------------|--|--|--|--|----------------|
| 315 - כיסוי לתביעות מלייל  |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג')   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 328 - ראשוניות   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור   | ש |                    | 20,000,000 |  |  |  |  | אחריות מעבידים |
| 319 - מבוטח נוסף - היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 328 - ראשוניות   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| <b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 096 - שכירות והשכרות   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| <b>ביטול / שינוי פוליסה</b>  |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>60 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול  |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**  |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**  |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| <b>חתימת האישור</b>  |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| המבטח:   |   |                    |            |  |  |  |  |                |

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 6'ב' למכרז - נוסח 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

\_\_\_\_\_, ת.ז.ח.פ.,  
מרחוב \_\_\_\_\_;  
("החוכר")

מצד שני;

**הואיל**

והמחכיר הינו הבעלים של חלקות 11 ו-40 בגוש 7095 (להלן: "החלקות");

**והואיל**

ובין המחכיר לבין חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י") נחתמו ביום 01.09.1958 וביום 29.05.1960 חוזה חכירה ביחס לחלקות, במסגרתם הוקנתה לחח"י הזכות לעשות שימוש בחלקות בהתאם למטרות ולשימושים המוגדרים שם לתקופה שעד ליום 31.8.2010 (להלן: "מטרת החכירה בחוזה חח"י");

**והואיל**

ובין המחכיר לבין חח"י נחתם ביום 06.11.2024 חוזה חכירה נוסף ביחס לחלקות, לתקופת חכירה נוספת שעד ליום 31.8.2059, בהתאם למטרת החכירה בחוזה חח"י (חוזה החכירה בין המחכיר לבין חח"י מיום 01.09.1958 ומיום 29.05.1960 וחוזה החכירה הנוסף מיום 06.11.2024 יכוננו ביחד: "חוזה חכירת חח"י");

**והואיל**

ותכנית תא/מק/4784 יצרה את מגרש 201 המהווה את חלקה 11 (בשלמות) וחלקה 40 (חלק) בגוש 7095 (הוא "המגרש" שהוא חוזה זה) והמחכיר זכאי להירשם כבעלים במגרש;

**והואיל**

והמחכיר בשיתוף עם חח"י פרסמו ביום \_\_\_\_\_ את מכרז מס' 35/2024 למכירת זכויות החכירה במגרש (להלן: "המכרז") והחוכר הוכרז כזוכה במכרז האמור;

**והואיל**

ובעקבות זכיית החוכר במכרז נחתם בינו לבין המחכיר וחוזה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "חוזה המכר") לפיו (א) חח"י תמכור לחוכר את זכויות החכירה שלה בחלקות לפי חוזה חכירת חח"י, ו-(ב) המחכיר ימכור לרוכש זכויות חכירה משלימות, שיאפשרו לו לממש את מלוא הזכויות הקיימות ביחס למגרש לפי תכנית בנין העיר (כהגדרתה להלן) ויתקשר עם הרוכש בחוזה חכירה מהוון, שמכוחו תעמוד לו הזכות לממש את מלוא הזכויות הקיימות ביחס למגרש לפי תכנית בנין עיר, לתקופה שסיומה ביום 31.8.2108;

**והואיל**

והחוכר שילם למחכיר ולחח"י את מלוא התמורה לפי חוזה המכר;

**והואיל**

ומוסכם בין הצדדים, כי בתקופת החכירה, יחולו תנאי החכירה על פי חוזה זה;

### לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

**מבוא** .1

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 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר, הוראות חוזה זה גוברות.

## 2. הגדרות

בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

- 2.1 "הוועדה המקומית" הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב;
- 2.2 "המגרש" מגרש 201 לפי תכנית תא/מק/4784 בשטח כולל של כ- 13,482 מ"ר(\*) בין הרחובות קרמניצקי בדרום, וולטר מוזס במערב וההשכלה במזרח בתל-אביב יפו, המהווה את חלקות 11 (בשלמות) ו- 40 (חלק) בגוש 7095. נסחי רישום מקרקעין ביחס לחלקות האמורות מצ"ב **כנספת א1** לחוזה; תשריט סכמטי עליו מסומנים בקו שחור גבולות המגרש מצ"ב **כנספת ב1** לחוזה;
- (\*) שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מדידה סופי שיאושר על ידי המחכיר וירשם בלשכת רישום המקרקעין במסגרת הליכי הפרצלציה של המגרש;
- 2.3 "המוחכר" המגרש והמחוברים (בכפיפות לזכויות חח"י לחדרי שנאים קבוע בחוזה זה וביתר מסמכי המכרז).
- 2.4 "המחכיר" עיריית תל אביב יפו ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;
- 2.5 "המחוברים" כל הבנוי והמחובר למגרש חיבור של קבע במועד חתימת חוזה זה;
- 2.6 "הקלות" בניה במוחכר על פי היתר בהתאם לסעיפים 147 ו-149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- 2.7 "זיקת הנאה" כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969;
- 2.8 "חדרי שנאים" חדרי שנאים שקיימים בתחומי המוחכר במועד חתימת חוזה זה, אשר נשארים ברשותה ובחזקתה של חח"י כמסומן בתשריט המצ"ב **כנספת ב1** או חדרי/ שנאים/ חילופיים שיוקמו במוחכר בתיאום עם חח"י במסגרת עבודות הבינוי שיבוצעו על ידי החוכר לאחר חתימת חוזה זה.
- 2.9 "חוזה חכירת חח"י" חוזה החכירה בין המחכיר לבין חח"י מיום 01.09.1958 ומיום 29.05.1960 וחוזה החכירה הנוסף שבין המחכיר לבין חח"י מיום 06.11.2024;
- 2.10 "מדד המחירים לצרכן" 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;
- 2.11 "מטרת החכירה" הקמת בניינים בקיבולת בנייה ושימוש בהם בהתאם לקיבולת הבניה ולשימושים המותרים לפי תכנית בנין עיר, ובכלל זה לפי תכנית תא/מק/4784.
- 2.12 "ריבית" ריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 (להלן: "חוק פסיקת ריבית");
- 2.13 "ריבית פיגורים" ריבית פיגורים, כהגדרתה בחוק פסיקת ריבית;
- 2.14 "שימושים חורגים" שימוש על פי היתר בהתאם לסעיפים 148 ו-149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- 2.15 "תוכנית בניין העיר" כל תוכנית בנין עיר החלה על המוחכר, ואשר הייתה בתוקף כדין ביום כניסתה לתוקף של תכנית תא/מק/4784;
- 2.16 "תוכנית בניין עיר חדשה" כל תוכנית בנין עיר אשר יינתן לה תוקף כדין, לאחר יום כניסתה לתוקף של תכנית תא/מק/4784;
- 2.17 "תקופת החכירה בחוזה חכירת חח"י" התקופה שמיום 01.09.1950 ועד יום 31.8.2059;

2.18 "תקופת החכירה" התקופה שמיום חתימת חוזה זה ועד ליום 31.8.2108 ;

### 3. הצהרות המחיר

המחיר מצהיר בזה כדלקמן :

- 3.1 כי הינו הבעלים של המוכר.
- 3.2 כי זכויותיו במוכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת.
- 3.3 כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות במוסדותיו המוסמכים, לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

### 4. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן :

- 4.1 כי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תוכניות בניין העיר החלות על המוכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוכר, לרבות דרישות בנוגע לשימור מבנים, את חדרי השנאים הקיימים במוכר, את זכויות המחיר במוכר ואת הנספחים לחוזה זה, כי הוא חוכר את המוכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המחיר באשר למוכר, והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו, לרבות ברירה מחמת מום, אי התאמה ו/או פגם כלשהו.
- 4.2 כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמחיר במסגרת מסמכי המכרז ובין אם הגיעו לידיעתו בדרך אחרת.
- 4.3 כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר.
- 4.4 כי אין כל מניעה, מכל בחינה שהיא, להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.
- 4.5 כי הוא יבטח את המוכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שתחודשנה מעת לעת, באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוכר.
- 4.6 כי ידוע לו שדמי החכירה המהוונים, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה.
- 4.7 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לשנות את מטרת החכירה, תינתן הסכמת המחיר לשינוי מטרת החכירה, בכפוף לשינוי מטרת החכירה ביחס לכל המוכר ולתשלום דמי חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה בקשר עם המוכר, בהתאם למפורט בסעיף 9 להלן.
- 4.8 כי ידוע לו שהמחיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
- 4.9 כי ידוע לו שהמחיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
- 4.10 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 4.7 ו- 4.9 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח 2** 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 לביצוע הרישום.
- 4.11 כי ידוע לו שהוא יהיה זכאי לרשום על שמו בלשכת רישום המקרקעין את זכויות החכירה במוכר, רק לאחר ובכפוף לתשלום מלוא התמורה ולקיום מלוא התחייבויותיו על פי חוזה המכר, לרבות ביצוע הפרצלציה ורישום המגרש כיחידה רישומית נפרדת והשלמת הבנייה של הבניינים במגרש, וכי עד למועד שבו יהיה זכאי כאמור להירשם כחוכר במוכר, תירשם לטובת החוכר הערת אזהרה על זכויות הבעלות של המחיר בחלקות.

4.12 כי הובהר לו כי יתכן שהמחכיר ו/או הוועדה המקומית ייזמו תוכנית חדשה ו/או הקלה ו/או שינוי תכנוני אחר ביחס למגרש 401 לפי תא/מק/4784 (מגרש שייעודו הנוכחי מבנים ומוסדות ציבור שמיקומו בצמוד למגרש נשוא חוזה זה) ובכללם הליך תכנוני המשנה את זכויות הבניה על מגרש 401 הנ"ל. החוכר מוותר בזאת על זכותו לתבוע פיצויים או כל סעד אחר לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה או בכל עילה אחרת בגין או בקשר עם כל תוכנית חדשה ו/או הקלה ו/או כל שינוי תכנוני אחר שיבוצעו במגרש 401; והוא אחראי לכך שכל מי שיועברו אליו זכויות במגרש, יוותר גם כן על הזכות לתבוע פיצויים וכל סעד אחר כאמור.

4.13 סעיף 4 זה, על תתי סעיפיו, הינו יסודי, והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 5. חזקה במוחכר

החזקה במוחכר תמסר לו, כקבוע במסמכי המכרז, ביום \_\_\_\_\_.

#### 6. תקופת החכירה

6.1 המחכיר מחכיר בזה את המוחכר לחוכר למשך תקופת החכירה.

6.2 למען הסדר ספק מובהר בזאת, כי לחוכר אין זכות ברירה (אופציה) לחדש את החכירה במוחכר לתקופה נוספת.

#### 7. מטרת החכירה

7.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר למטרת החכירה בלבד.

7.2 החוכר, בין בעצמו ובין ע"י אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר.

7.3 סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו, הינו יסודי, והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 8. דמי החכירה

התשלום שבוצע על ידי החוכר למחכיר על פי חוזה המכר מהווה דמי חכירה מהוונים ביחס למוחכר למשך כל תקופת החכירה ("דמי החכירה המהוונים").

#### 9. דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה

9.1 החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, להיתר בניה ו/או להיתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוחכר) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.

"שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת זכויות בניה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, לרבות, אך לא רק, תוספת זכויות בניה/קיבולת בניה ו/או מס' קומות ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים ו/או כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של החלקה או חלק ממנה, עם חלקות נוספות.

9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").

9.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שישכח המחכיר (כבעל המוחכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוחכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, לגבי המגרש, באופן המפורט בסעיף 9.6 להלן ("דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה").

- 9.4 להבטחת תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד החוכר, תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת המחכיר על הסכמתו לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת המחכיר להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות בנקאית על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, בנוסח המצורף כנספח 3 לחוזה זה ("הערבות הבנקאית"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- 9.5 הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר ע"י המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, ע"י החוכר, של דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.
- 9.6 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו כדלקמן:
- 9.6.1 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, 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 הבניה ו/או של היתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.
- "מטרת החכירה החדשה", סך כל קיבולת הבניה ומספר הקומות, שניתן לבנות על המגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה ו/או כל השימושים המותרים במגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה.
- 9.6.2 **מנגנון לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה**
- 9.6.2.1 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.
- 9.6.2.2 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.
- 9.6.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.
- 9.6.2.4 עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, תהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים, ובלבד שהפער בין שתי הערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 9.6.2.5 עלה הפער בין שתי הערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו למחכיר, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך רשימת שמאי המקרקעין שתומצא על ידי המחכיר. שמאי זה יכריע לגבי עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.
- היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן הערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, תיקבע עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

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

9.6.2.6 שכי"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכי"ט שלושת השמאים), ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס שכי"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמוות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 9.6.2.2 לעיל.

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

9.6.2.8 המחכיר יישא במחצית משכי"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוזז מדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

9.6.3 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 9.6.2 לעיל.

9.6.4 לא שילם החוכר את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילמם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

9.7 החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.

9.8 בכפוף לתשלום דמי החכירה המהוונים 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 בניה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

מובהר, כי המחכיר יישא בתשלום היטל השבחה שיחול, אם יחול, בגין תוספת זכויות בניה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

9.9 התחייבויות החוכר על פי סעיף 9 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 10. שינוי תוכנית בניין העיר

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

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

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

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

10.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 10 זה, על תתי סעיפיו, הינן יסודיות, והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

**רישום החכירה**

- 11.1.1 תוך שנים עשר (12) חודשים ממועד שיהיה זכאי לרשום על שמו את זכויות החכירה במגרש, כקבוע בחוזה המכר, בכפוף להשלמת הפרצלציה ורישום המוכר כחידה רישומית נפרדת בלשכת רישום המקרקעין על ידי החוכר, השלמת הבנייה של הבניינים במוכר וקיום כל יתר התחייבויותיו על פי חוזה המכר וחווה זה, מתחייב החוכר לרשום את זכויות החכירה במוכר על שמו, בהתאם לתנאי חוזה זה. כל הפעולות הדרושות לצורך רישום זכות החכירה במוכר על שם החוכר, תבוצענה על ידי החוכר ועל חשבונו.
- 11.1.2 לצורך רישום זכויות החכירה במוכר, כאמור בסעיף 11.1 לעיל, מתחייב החוכר להכין את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוכר על שמו.
- 11.1.3 החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוכר כאמור.
- 11.1.4 שטר חכירה לצורך רישום זכויות החכירה במוכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח 4**. שטר החכירה יחתם על ידי העירייה, במועד חתימת העירייה על חוזה זה. חוזה זה יצורף לשטר החכירה ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 11.1.5 בד בבד עם רישום זכויות החכירה במוכר על שם החוכר, תרשם הערת אזהרה על זכויותיו לטובת העירייה, אשר תבטיח שלא תבוצע על ידו העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין שלא בהתאם לקבוע בסעיפים 17.1 ו-17.2 להלן.
- 11.1.6 במקרה בו החוכר לא יבצע את רישום זכות החכירה במוכר 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 חשבונו של החוכר. החוכר מתחייב לשלם למחכיר תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתו את כל הוצאותיו בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש לו. הוצאות שלא תשולמנה במועדן על פי הדרישה, תישאנה הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית, מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 11.1.7 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח 2**. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהופקד בידי, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) יום לביצוע הרישום בעצמו.
- 11.1.8 המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוכר על שם החוכר, בתנאי שהחוכר יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.

**רישום חלוקה/איחוד וחלוקה (פרצלציה/רה פרצלציה)**

- 11.2.1 רישום המוכר כחידה רישומית נפרדת, בהתאם להוראות תוכנית בניין העיר, יערך על ידי החוכר ועל חשבונו.
- 11.2.2 ככל שעל פי הוראות תוכנית בניין העיר החדשה, אם תהיה, ידרש ביצוע רישום חלוקה/איחוד וחלוקה, מתחייב החוכר להכין את כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום זה, בלשכת רישום המקרקעין.
- 11.2.3 החוכר יחל בהליכים הדרושים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה, תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד דרישת המחכיר לכך בכתב.
- 11.2.4 החוכר יישא בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהכנת כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה, וכן, בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם רישום חלוקה/איחוד חלוקה, לרבות אגרות, היטלים ומיסים.

## 11.3 רישום בית משותף

- 11.3.1 בנוסף לאמור לעיל, מתחייב החוכר לרשום את הבניינים אשר ייבנו על המוכר כבית משותף, ובהמשך לכך לרשום את זכויותיהם של מי שרכשו ממנו יחידות בנויות בבניינים בלשכת רישום המקרקעין, והכל במועדים ובתנאים הקבועים בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. העירייה תהיה רשאית לדרוש מאת החוכר שיעמיד לה ערבות בנקאית בנוסח שיקבע על ידה בסכום של עד 200,000 ₪ להבטחת התחייבויותיו על פי סעיף קטן זה, וזאת כתנאי לקבלת אישור אכלוס לבניינים.
- 11.3.2 מסמכי רישום הבית המשותף יובאו לאישור המחכיר מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.
- 11.3.3 ככל שהמוכר יחולק ליחידות נפרדות, מתחייב החוכר לרשום כל אחת מן היחידות, כיחידה נפרדת בבית המשותף, על שם הזכאי להירשם כבעל זכויות החכירה בכל אחת מן היחידות הנפרדות, תוך שנים עשר (12) חודשים, ממועד רישום הבניין/הבניינים כבית משותף.
- 11.3.4 המחכיר רשאי, לפי שיקול דעתו, להורות כי הבניינים שיוקמו במוכר והבניינים שיוקמו במגרש 401 לפי תא/מק/4784 (מגרש שיעודו מבנים ומוסדות ציבור) יירשמו כאגפים בבית משותף אחד. אם כך יורה המחכיר, אזי עלות הרישום של הבית המשותף תחול עליו ועל החוכר בחלקים, בהתאם ליחס השטחים המבונים בשני המגרשים.
- 11.3.5 שטח חדרי השנאים ייכלל ברכוש המשותף ותישמר לחח"י זכות שימוש בלתי הדירה ביחס אליו, הכול בהתאם למקובל אצל חח"י ו/או בהתאם לאסדרה הרלבנטית.
- 11.3.6 להבטחת קיום התחייבויותיו לפי סעיף 11.3 לעיל יפקיד החוכר בידי העירייה, טרם וכתנאי לרישום זכויות החכירה במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ערבות בנקאית בסך של 200,000 ₪ בנוסח המצ"ב **כנספח 3**. המחכיר יהיה רשאי לחלט את הערבות, לרבות חילוט חלקי וחילוט לשיעורין, כפיצוי מוסכם במקרה שהחוכר לא ישלים את קיום התחייבויותיו לפי סעיף 11.3 לעיל במועדים שנקבעו לכך. עם ובכפוף להשלמת התחייבויות האמורות בסעיף 11.3 לעיל, ישיב המחכיר לחוכר את הערבות (ככל ובמידה שטרם חולטה).
- 11.4 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.
- 11.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 11 זה, על תתי סעיפיו, הינן יסודיות, והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 12. בנייה ושימוש במוכר ואחריות החוכר

- 12.1 החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי עיריית תל אביב-יפו, הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם בניה במגרש, ככל שתתבצע, ובכפוף לכך שבניה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.2 כל בניה שתבוצע על ידי החוכר במגרש תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי, ובהיעדרו, תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.
- 12.3 במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוכר בהתאם למטרת החכירה 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 במוכר למטרה פוליטית מכל סוג שהיא.
- 12.4 החוכר מתחייב להחזיק את המוכר 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 וגינון, בכל שטח המוכר.
- 12.5 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המגרש ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

12.6 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.

12.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יחוייב בו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר ו/או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב בניה במוחכר, וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך, לרבות הוצאות משפטיות, תחולנה על החוכר שישלמם תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא תשלמנה במועדן על פי הדרישה, תישאנה הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

12.8 החוכר מתחייב בזה לשמור על המוחכר 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 לאתגר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור.

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, תחולנה 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 תשלמנה במועדן על פי הדרישה, תישאנה הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

12.9 למען הסר ספק מובהר בזה, כי כל האמור בסעיף 12 זה לעיל הוא בנוסף על התחייבויות החוכר לבצע את הבנייה במוחכר, כקבוע בחוזה המכר וביתר מסמכי המכר.

12.10 סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו, הינו יסודי, והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

### 13. שינויים במוחכר

13.1 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 9 ו-10 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

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

13.1.2 כל שינוי בהסדר הקרקע החל על המגרש ו/או החלקה כגון: איחוד חלקות, חלוקת המגרש 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.

13.2 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תוכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.

13.3 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.

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

13.5 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

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

13.7 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, וביצע את השינויים הנ"ל במוחכר בהתאם לסעיף 13.5, יהוו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

- 13.8 סעיף 13 זה, על תתי סעיפיו, הינו יסודי, והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 14. ביטוח**
- 14.1 מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, ומבלי לגרוע מהתחייבויותיו לערוך ביטוחים כמפורט בחוזה המכר, מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין, את הביטוחים המפורטים להלן, וכן להמציא לעירייה ולחח"י את אישור הביטוח המצורף **כנספח 5א** (סכומי הביטוח באישור יעודכנו בהתאם לשווי העבודות בפועל):
- 14.1.1 ביטוח המחוברים שעל המגרש, בערכי כינון, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אש מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, התמוטטות, פרעות, שביתות ונזק בזדון.
- 14.1.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.
- 14.1.3 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.
- 14.2 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.
- 14.3 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.
- 14.4 פוליסות הביטוח תכלולנה סעיף קימום הקובע שבמקרה שהמוכר ייהרס או יינזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוכר, וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.
- 14.5 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזי הביטוח, תחולנה ההוראות הבאות:
- 14.5.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של חמישה עשרה (15) ימים, להתקשר בחוזי ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 14.5.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו, תחולנה כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא תשולמנה במועדן על פי הדרישה, תישאנה הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 14.5.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 14.6 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- למען הסר ספק, המחכיר לא ישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.
- בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שכספי הביטוח שיתקבלו לא יספיקו לכינון הנזק, או אם לא יתקבלו כספים כלשהם מחברת הביטוח, מתחייב החוכר לשאת במלוא הסכום הנדרש לכינון הנזק.
- 14.7 סעיף 14 זה, על תתי סעיפיו, הינו יסודי, והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 15. דמי טיפול

- 15.1 בגין טיפול המחכיר במתן הסכמה להעברת זכויות החכירה במוחכר ו/או לשעבוד זכויות החכירה במוחכר ו/או לרישום בית משותף/לתיקון רישום בית משותף על המגרש, ישלם החוכר למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.
- 15.2 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.

## 16. מיסים ותשלומי חובה

- 16.1 במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין.
- 16.2 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 המוחכר, לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות והיטל/דמי הקמה בגין מים וביוב, והיטלי פיתוח בגין תיעול, סלילת כבישים ומדרכות וכיו"ב.
- 16.3 בכפוף לתשלום דמי החכירה המהווים על פי חוזה זה, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום דמי החכירה המהווים, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בגין קיבולת בניה ו/או שימושים הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי החכירה המהווים.
- מובהר, כי היטל השבחה שיחול בגין קיבולת הבניה ו/או השימושים הכלולים במטרת החכירה, אם יחול, ישולם ע"י המחכיר.
- 16.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא החוכר בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, היטלי הפיתוח (תיעול, כבישים ומדרכות) ודמי הקמה (ביוב ומים) וכן בכל תשלום שיחליף אותם או שיתווסף אליהם על פי דין (להלן: "אגרות והיטלי הפיתוח"), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר עם המוחכר, וישלם כדיון, לרבות בגין הקרקע המהווה את המוחכר. על חישוב תשלומים אלה יחולו ההוראות כדלקמן:
- 16.4.1 חישוב אגרות הבניה, היטלי סלילה תיעול ודמי הקמה וכל היטל אחר שיחול במועד הוצאת ההיתר, יחולו בגין מלוא שטח הקרקע ושטח הבניה או הנפחים המתבקשים על פי היתר ביחס לכל חלקי הבניין על פי דין.
- 16.4.2 למען הסר ספק מובהר, כי כל עבודות פיתוח שתבוצענה, אם יבוצעו, על ידי החוכר מכל סיבה שהיא, לא יגרעו מחובתו של החוכר לשלם את האגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.
- 16.5 תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימת חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.
- 16.6 תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו ע"י החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך.
- 16.7 למען הסר ספק כל מס/אגרה/היטל חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר (בקשר עם המוחכר) ו/או המוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר, במועד הקבוע על פי דין.
- 16.8 סעיף 16 זה, על תתי סעיפיו, הינו יסודי, והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 17. העברת זכויות חכירה במוחכר

- 17.1 החוכר יהיה זכאי להעביר את זכות החכירה שלו במוחכר, כולה או מקצתה, להחכיר את המוחכר בחכירת משנה, להשכירו, להרשות את השימוש בו ולמשכנו, בכפוף לתנאים הבאים:
- 17.1.1 החוכר ישלח הודעה בכתב למחכיר, על כוונתו להעביר את זכויותיו במוחכר, כולן או מקצתן, לצד שלישי ("הנעבר").
- 17.1.2 המחכיר יהיה רשאי לדרוש ולקבל מן החוכר ו/או מן הנעבר פרטים ו/או מסמכים בנוגע להעברת הזכויות המיועדת ו/או בנוגע לנעבר.

- 17.1.3 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.
- 17.1.4 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.
- 17.1.5 ככל שהחוכר יבקש לבצע את העברת הזכויות, כולן או חלקן, לפני תאריך השלמת הבניה של הבניינים במוחכר, החוכר ישלם לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה בשיעור של 8% (שמונה אחוזים) מסכום התמורה שיקבל החוכר מן הנעבר עבור ההעברה, בתוספת מע"מ, ככל שחל על פי הדין.
- יובהר כי במקרה שהחוכר הוא תאגיד, הרי שהעברת מניות בחוכר, כולן או מקצתן, לצד ג', תחשב כהעברת זכויות לצורך סעיף זה.
- אולם, במקרה שהרוכש הוא קבוצת רכישה וההעברה מתייחסת לזכויותיו של אחד מיחיד הקבוצה (בהיקף שלא עולה על זכות בניה לשתי דירות) אזי לא יידרש תשלום של דמי הסכמה בגין ההעברה.
- 17.1.6 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, וזאת מבלי לפגוע או לגרוע מכל סעד העומד לזכות המחכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב כך.
- 17.2 על אף האמור בסעיף 17.1 לעיל, מכירת יחידות בנויות בבניינים בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 אינה מצריכה קבלת הסכמת המחכיר ולא טעונה תשלום דמי הסכמה כאמור בסעיף 17.1.5 לעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:
- 17.2.1 רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת רוכשי יחידות בנויות ו/או לטובת מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות יתאפשר רק ביחס לזכויות החכירה של החוכר (ולא ביחס לזכויות הבעלות של העירייה) ורק לאחר שהחוכר יירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכויות החכירה במוחכר.
- 17.2.2 רישום זכויותיהם של רוכשי יחידות בנויות ושל מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר רישום הבניינים כבית המשותף, כל אחד ביחס לתת החלקה (אחת או יותר) שזכויות החכירה בה נמכרו לו.
- 17.2.3 בעת רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר (כאמור בסעיף 11.1 לעיל) תרשם הערת אזהרה לטובת העירייה, אשר תמנע רישום זכויות על שם רוכשי יחידות בנויות ועל שם מי שיעמיד להם מימון טרם רישום הבניינים כבית משותף.
- 17.3 מובהר בזאת, כי הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירת משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.
- 17.4 למען הסר ספק מובהר בזה, כי כל האמור בסעיף 17 זה לעיל הוא בנוסף על התחייבויות החוכר בעניין העברת זכויות החוכר, כקבוע בחוזה המכר וביתר מסמכי המכר.

## 18. שיעבוד זכויות החוכר במוחכר

- 18.1 המחכיר ייתן את הסכמתו לשעבוד זכויות החכירה של החוכר במוחכר, בתנאים הנהוגים אצל המחכיר, ובלבד שעובר למתן ההסכמה לשעבוד כאמור, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המהווים ואת מלוא דמי החכירה המהווים בגין שינוי מטרת החכירה, ככל שנדרש.
- 18.2 המחכיר ייתן הסכמתו לשעבוד זכויות החוכר במוחכר, רק בתנאי שהחוכר מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וחוזה המכר, במלואן ובמועדן, טרם מועד הבקשה למתן הסכמה לשעבוד.
- 18.3 בנוסף, תותנה הסכמת המחכיר לשעבוד זכויות החוכר במוחכר, בכך שבהסכם השעבוד ייכלל סעיף לפיו במקרה של מימוש השעבוד, יתחייב בעל השעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין, וכי סעיף זה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוחכר לצד ג'.

18.4 מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת בעל השעבוד וזאת עד למועד שבו תירשמונה זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר.

18.5 למען הסר ספק מובהר בזה, כי כל האמור בסעיף 18 זה לעיל הוא בנוסף על התחייבויות החוכר בעניין שעבוד זכויות החוכר, כקבוע בחוזה המכר וביתר מסמכי המכר.

#### 19. שמירת שבת ומועדי ישראל

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

#### 20. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

20.1 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 בחלקה 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 לאפשר למדינה להוציא או לנצל בצורה אחרת את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

20.2 החוכר לא יבצע חפירות במגרש מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

#### 21. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

#### 22. זכות כניסה למוחכר

22.1 בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל 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, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.

22.2 החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 22.1 לעיל.

#### 23. תום תקופת החכירה

23.1 בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו הבלעדית של המחכיר את המוחכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר.

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

23.2 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 במגרש והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

#### 24. זכות קיזוז

24.1 החוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שהוא חייב למחכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמחכיר והחוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור, למרות האמור בכל דין.

24.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המחכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, יהיה המחכיר רשאי לקזז כל סכום שהוא חייב לחוכר, מכוח חוזה חכירה זה ו/או מכל מקור אחר, כנגד כל חוב של החוכר למחכיר, יהיו מקורותיו ו/או עילותיו אשר יהיו, ובכלל זה, יהיה המחכיר רשאי לקזז חיוב שאינו קצוב ו/או חיוב עתידי.

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

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 עיכבון במוחכר, או לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב וצו מניעה. במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוחכר לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת המחכיר.

26. **הפרות וסעדים**

- 26.1 חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1971 יחול על הוראות חוזה זה.
- 26.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:
- 26.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 26.2.2 החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, הפרה שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- 26.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
- 26.2.4 החוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או תוגש בקשה על ידי החוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
- 26.2.5 הוגשה נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 26.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) ימים ממועד הגשתה.
- 26.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר, צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד הינתנו.
- 26.2.7 החוכר המחח ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה ;
- 26.2.8 החוכר נטש את המוחכר ;
- 26.3 תוך מאה ועשרים (120) ימים ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר :
- 26.3.1 לפנות מיד את המוחכר.
- 26.3.2 להחזיר את המוחכר מיד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי, מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות לצד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המחכיר במהלך תקופת החכירה, ולנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שעבוד.
- אם יסרב החוכר לפנות את המוחכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוחכר, לעלות על המגרש, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו, ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המגרש מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוחכר ע"י המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 26.3.3 לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 11 לעיל, כולל תשלום כל האגרות, המיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המצורף **נספח 2** לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח 2** לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 26.3.4 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית, מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מערך המוחכר נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המחכיר, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין.

- 26.3.5 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 26.3.4 לעיל, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוחכר לאחר.
- 26.3.6 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 26.3.3, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא תשלמנה במועדן על פי הדרישה, תישאנה הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 26.3.7 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוחכר לכל אדם או תאגיד.
- 26.3.8 תוך תשעים (90) ימים מיום שיוחזר המוחכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים, אשר שולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוחכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה המהוונים, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר ("סכומי ההחזר"). סכומי ההחזר יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.
- 26.4 הוראות סעיף 26.3 תחולנה, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.
- 26.5 במקרה של איחור במסירת החזקה במגרש לידי החוכר, יחולו הוראות סעיף 12.5 לחוזה המכר.
- 26.6 **דמי שימוש**
- 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, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי החכירה המהוונים, עד מועד פינוי המוחכר בפועל.
- 26.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 13 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- 26.7.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.
- 26.7.2 לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר.
- 26.7.3 החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 26.7.1 ו/או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 26.7.2 בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד לתשלום בפועל.
- 26.8 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**
- מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.
28. **הדין החל**
- על חוזה זה, ביצעו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

- 29.1 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.
- 29.2 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 מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.
- 29.3 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 תוכניות בניין עיר חדשות שתחולנה 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 תוכנית בניין עיר החלה ו/או שתחול על המוחכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדן ו/או חיוב על פי כל דין אחר, למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.
- 29.4 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה במקרה 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.
- 29.5 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.
- 29.6 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 30 ימים מיום שידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא תשולמנה במועדן על פי הדרישה, תישאנה הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 29.7 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלומו 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 המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.
- 29.8 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, תחולנה על החוכר בלבד.
- 29.9 חוזה זה ממצה את מכלול ההסכמות בין הצדדים ולא תהא כל נפקות לכל משא ומתן, הבנה, הסכמה, התחייבות, טענה או מצג אשר היו, ככל שהיו, בין במפורש ובין במרומז, בין בכתב ובין בעל-פה, בין הצדדים עובר לחתימה על חוזה זה.

30. **כתובות והודעות**

- 30.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 30.4 לחוזה זה.
- 30.2 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 30.3 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 72 שעות ממועד רישומה למשלוח מבית דואר בישראל.
- 30.4 **כתובות הצדדים:**
- 30.4.1 המחכיר **עיריית תל אביב-יפו**, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב-יפו, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה.
- 30.4.2 החוכר \_\_\_\_\_, רחוב \_\_\_\_\_.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

**החוכר**

---

**המחכיר**

**אישור (לחוכר שהינו תאגיד)**

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

---

**עו"ד**

נספח 1א' לחוזה החכירה

נסח רישום מקרקעין

נספח ב' לחוזה החכירה

תשריט

## נספח 2 לחוזה החכירה

### ייפוי כוח בלתי חוזר

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין עיריית תל אביב-יפו ("העירייה") לבינינו חוזה חכירה שעותק ממנו, ללא נספחיו, מצ"ב **כנספח א'** לייפוי כוח בלתי חוזר זה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

**והואיל** ולהבטחת מילוי התחייבויותינו על פי חוזה החכירה, התחייבנו לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים להלן, כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות בחוזה החכירה;

### **לכן,**

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד עוזי סלמן ו/או עו"ד אילת בנימיני ו/או עו"ד אורנה אחרק-פרלוק ו/או עו"ד שני לוי צוביץ ו/או נועם לויבין ו/או שירי אשכנזי ו/או נטלי שמואלי מעודי ו/או גליה לוי ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעירייה ו/או עו"ד \_\_\_\_\_, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול זכות חכירה ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות חכירה, הכל על פי חוזה החכירה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיהם בהתאם לתוכנית בניין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדן, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות ההנאה שיירשמו כאמור לעיל.
4. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 - 3 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
5. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 - 3 לעיל.
6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 - 3 לעיל.
7. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שתבוצענה על ידם לפי מיטב הבנתם.
8. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
9. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה ו/או לפי ייפוי כוח זה.
10. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.

11. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומו.
12. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיפוי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: \_\_\_\_\_ ;

\_\_\_\_\_  
**החוכר**

**אישור (לחוכר שהינו תאגיד)**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מרחוב \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ חתמה \_\_\_\_\_, על ידי מורשי החתימה מטעמה: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי, על יפוי הכוח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימת \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי מסמכי ההתאגדות של \_\_\_\_\_ והחלטותיה.

\_\_\_\_\_  
**עו"ד**

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").
2. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:  
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום \_\_\_\_\_ \* ("המדד הבסיסי"), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.  
המונח "מדד" פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- \* **מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.**
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל אביב יפו או ב"כ, אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_

בנק: \_\_\_\_\_

סניף: \_\_\_\_\_

**נספח 4 לחוזה החכירה**

מדינת ישראל

משרד המשפטים/אגף המרשם והסדר המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין בתל אביב

מספר השטר

**שטר חכירה**

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים הרשום של המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן (להלן: "המקרקעין");

(להלן: "העירייה") מצד אחד

(להלן: "החוכר") מצד שני

**הישוב:** תל אביב-יפו.

**הרשימה**

| תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים | החלק  | השטח  |       | מס' הדף או החלקה | מס' הספר או הגוש |
|--|-------|-------|-------|------------------|------------------|
|  |       | דונם  | מ"ר   |                  |                  |
| כמפורט בנסח רישום המקרקעין             | _____ | _____ | _____ | _____            | _____            |

**חתימת העירייה:**

חותמת

| שמות נציגי העירייה | חתימות |
|--------------------|--------|
|                    |        |
|                    |        |

**חתימת החוכר:**

חותמת

| שמות נציגי החוכר | חתימות |
|------------------|--------|
|                  |        |
|                  |        |

### חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי היום \_\_\_\_\_ התייצבו לפני נציגי העירייה ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לה כראוי, חתמו לפני מרצונם.

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

חתימה

כתובת

שם עורך הדין

### חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי היום \_\_\_\_\_ התייצבו לפני נציגי החוכר ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לה כראוי, חתמו לפני מרצונם.

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

חתימה

כתובת

שם עורך הדין

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

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

חתימה

כתובת

שם עורך הדין

### לשימוש רשם המקרקעין

#### אישור

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

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

**נספח ביטוח**

1. מבלי לגרוע מאחריות החוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החוכר לערוך ולקיים, על חשבון החוכר, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום פריקת רכוש כלשהו באתר או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות פוליסות ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות המצורף כנספח 5' 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 וויתור 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 בהעתיקי 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 כ**נספח 2'X** ("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.

אישור עריכת ביטוחי החוכר

| תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)   |   | אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה |   |  |  |                               |   |   |  |
|---|---|--|---|--|--|-------------------------------|---|---|--|
| אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור. |   |  |   |  |  |                               |   |   |  |
| מבקש האישור הראשי*  | גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*                        | המבוטח/המועמד לביטוח**                           | מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות* | מעמד מבקש האישור*                            |  |                               |   |   |  |
| שם:   | 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            |   |  |  |                               |   |   |  |
| עירית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים   | ת.ז.ח.פ.  | * נא עדכנו שם + מס' ח.פ.                         |   | קבלן הביצוע <input type="checkbox"/>         | קבלני משנה <input type="checkbox"/>                    | שוכר <input type="checkbox"/> | אחר: מוזמין <input checked="" type="checkbox"/> |   |  |
| 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.   |   |  |   |  |  |                               |   |   |  |
| <b>כיסויים</b>  |   |  |   |  |  |                               |   |   |  |
| פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות   | מספר הפוליסה ***  | נוסח ומהדורת פוליסה *** ה                        | תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי י)               | תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי טיב) | גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה |                               | הש תת פות                                       | מ ט ב ע   | כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים***  |
|   |   |  |   |  | לתקופה   | למקרה                         |   |   |  |
| כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):   |   |  |   |  | יש להשלים את שווי העבודות                              | הש תת פות                     | מ ט ב ע   | 308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות |  |
| רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים   |   |  |   |  |  |                               | הש תת פות                                       | מ ט ב ע   | 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור |
| רכוש בהעברה   |   |  |   |  |  |                               | הש תת פות                                       | מ ט ב ע   | 313 - כיסוי בגין נזקי טבע -            |
| פינוי הריסות  |   |  |   |  |  |                               | הש תת פות                                       | מ ט ב ע   |  |

| תאריך הנפקת האישור<br>(DD/MM/YYYY)   | אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה |  |      |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|------|--|--|--|--|--|---|
| 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד<br>316 - כיסוי רעידת אדמה  | נ  |  |      |  |  |  |  |  | הוצאות תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים |
| 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור<br>328 - ראשוניות<br>334 - תקופת תחזוקה (24 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות | נ  |  |      |  |  |  |  |  | ציוד קל, מתקנים, מבני עזר ותכולתם, תבניות ופיגומים                  |
| 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש   | נ  |  |      |  |  |  |  |  | נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים                    |
| 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש   | נ  |  |      |  |  |  |  |  | הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים                                    |
| 345 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות   | נ  |  |      |  |  |  |  |  | הוצאות תביעה  |
| 324 (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור)<br>331 – שעבוד  | נ  |  |      |  |  |  |  |  | נזק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)                   |
|  | נ  |  | כלול |  |  |  |  |  | הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות                       |
|  | נ  |  | כלול |  |  |  |  |  | רעידת אדמה ונזקי טבע  |
|  | נ  |  |      |  |  |  |  |  | פריצה/גניבה   |
| 302 - אחריות צולבת   | נ  |  |      |  |  |  |  |  | <b>צד ג'</b>  |
| 307 - הרחבת צד ג' – חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה                       | נ  |  |      |  |  |  |  |  | רעד והחלשת משען   |
| 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור   | נ  |  |      |  |  |  |  |  | נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים           |

| תאריך הנפקת האישור<br>(DD/MM/YYYY)   | אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה |  |                  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|------------------|--|--|--|--|---|
| <p>312 - כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ח</p> <p>318 -מבוטח נוסף- מבקש האישור</p> <p>315 - כיסוי לתביעות מל"ל</p> <p>322 - מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה</p> <p>328 – ראשוניות</p> <p>340 - הרחבת רעידות והחלשת משען</p> <p>341 - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים</p> <p>343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות</p> <p>344 – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה</p> <p>349 - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'</p> | שה   |  |                  |  |  |  |  | <p>חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח</p> |
| <p>343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות</p> <p>344 – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה</p>   | שה   |  | מלוא סכום הביטוח |  |  |  |  | <p>חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה</p>   |
| <p>349 - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'</p>   | שה   |  | מלוא סכום הביטוח |  |  |  |  | <p>החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל</p>  |
|  | שה   |  |                  |  |  |  |  | <p>הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו-ג')</p>                  |
| <p>309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)</p> <p>318- מבוטח נוסף- מבקש האישור</p> <p>328 ראשוניות)</p> <p>344 - הרחבת הכיסוי לעבודות בגובה</p>   | שה   |  | 20,000,000       |  |  |  |  | <p><b>אחריות מעבידים</b></p>  |

|   |  |
|---|--|
| תאריך הנפקת האישור<br>(DD/MM/YYYY)  | <b>אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b> |
| <b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)* : |  |
| 009 – בניה – עבודות קבלניות גדולות, 069 – קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)  |  |
| ביטול שינוי הפוליסה*  |  |
| שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>60 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול   |  |
| תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**   |  |
| תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**   |  |
| חתימת האישור :  |  |
| המבטח :   |  |

**אישור ביטוחי הקבע של המוכר**

| תאריך הנפקת<br>האישור<br>(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 מטיב עם מבקש האישור. |  |                           |   |   |
| מבקש האישור<br>הראשי*   | גורמים נוספים<br>הקשורים למבקש<br>האישור וייחשבו<br>כמבקש האישור*  | המבוטח/המועמד<br>לביטוח** | אופי העסקה והעיסוק<br>המבוטח*   | מעמד מבקש<br>האישור*  |
| שם: עירית תל<br>אביב-יפו ו/או<br>תאגידים<br>עירוניים  | שם:<br><br>חברות האם ו/או חברות<br>בנות ו/או חברות קשורות  | שם                        | אופי העסקה:<br><input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן<br><input type="checkbox"/> שירותים<br><input checked="" type="checkbox"/> אספקת מוצרים<br><input type="checkbox"/> אחר: _____<br><br>העיסוק המבוטח:<br><br>קרמניצקי | <input checked="" type="checkbox"/> משכיר<br><input type="checkbox"/> שוכר<br><input type="checkbox"/> זכיון<br><input type="checkbox"/> קבלני משנה<br><input type="checkbox"/> מזמין שירותים<br><input type="checkbox"/> מזמין מוצרים<br><input type="checkbox"/> אחר: _____ |
| ת.ז.ח.פ.<br>500250006   | ת.ז.ח.פ.   | ת.ז.ח.פ.                  |   |   |
| מען אבן גבירול 69<br>תל אביב יפו  | מען  | מען                       |   |   |
|   | תיאור הקשר למבקש<br>האישור הראשי:<br>חברה אם ו/או בת<br>ו/או אחות ו/או<br>קשורה ו/או שלובה<br>ו/או חלק מקבוצה. |                           |   |   |
|   |  |                           |   |   |
|   |  |                           |   | <b>כיסויים</b>  |

| תאריך הנפקת<br>האישור<br>(DD/MM/YYYY)<br>(  |                  | אישור קיום ביטוחים                                    |   |  |   |                                   |                        |   |
|---|------------------|---|---|--|---|-----------------------------------|------------------------|---|
| כיסויים<br>נוספים<br>בתוקף<br>וביטול<br>חריגים****  | מ<br>ט<br>ב<br>ע | השתתפות<br>עצמית<br>(אין<br>חובה<br>להציג<br>נתון זה) | גבול<br>אחריות<br>לכלל פעילות<br>המבוטח/<br>סכום ביטוח<br>לתקופה /<br>למקרה | תאריך<br>סיום<br>(ניתן להזין<br>תאריך<br>רטרואקטיבי<br>( | תאריך<br>תחילה<br>(ניתן להזין<br>תאריך<br>רטרואקטיבי<br>( | נוסח<br>ומהדורת<br>הפוליסה*<br>** | מספר<br>הפוליסה<br>*** | סוג הביטוח<br>חלוקה לפי גבולות אחריות<br>או סכומי ביטוח |
| 309 – ויתור על<br>תחלוף לטובת<br>מבקש האישור<br>328 – ראשוניות<br>313 - כיסוי בגין<br>נוקי טבע<br>314 - כיסוי בגין<br>פריצה ושוד<br>316 - כיסוי בגין<br>רעידת אדמה<br>328 –<br>ראשוניות<br>335 – תקופת<br>שיפוי (24<br>חודשים)<br>338- הרחבת<br>כיסוי על בסיס<br>ערך כינון<br>במסגרת<br>פוליסת רכוש<br>345 -הרחבה<br>לנוק בגין<br>פרעות ושביטות<br>346 - הרחבה<br>לנוקי חשמל,<br>ללוחות חשמל,<br>פיקוד ושנאים | ש<br>/<br>\$     |   |   |  |   |                                   |                        | רכוש<br><br>אובדן תוצאתי                                |
| 302 – אחריות<br>צולבת<br>304 - הרחב<br>שיפוי<br>307 - הרחבת<br>צד ג' – חבות<br>כלפי צד ג'<br>במסגרת<br>הכיסוי<br>המכוסה<br>בפוליסה בגין<br>קבלנים וקבלני<br>משנה  | ש                |   | 10,000,000  |  |   |                                   |                        | צד ג'   |

| תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)  |   | אישור קיום ביטוחים |            |  |  |  |  |                |
|--|---|--------------------|------------|--|--|--|--|----------------|
| 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 315 – כיסוי לתביעות מל"ל   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 321 – מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 328 – ראשוניות   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 312 – כיסוי לנזק משימוש בצמ"ח  |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור   | ש |                    | 20,000,000 |  |  |  |  | אחריות מעבידים |
| 319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח   |   |                    |            |  |  |  |  | פוליסה אחרת    |
| 328 – ראשוניות   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| <b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):* |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| 096 – שכירויות והשכרות   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| <b>ביטול / שינוי פוליסה</b><br>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**<br>תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**   |   |                    |            |  |  |  |  |                |
| <b>חתימת האישור</b><br>המבטח:  |   |                    |            |  |  |  |  |                |

עיריית תל-אביב יפו  
בשיתוף עם  
חברת החשמל לישראל בע"מ

מכרז פומבי מס' 35/2024

למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784  
לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה  
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095  
(המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי, תל-אביב יפו)

נספח מס' 7 למכרז - תקנון ותשריט תוכנית תא/מק/4784 (טרם קיבלו תוקף)

73\917\2023

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0768606

תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי - "חברת חשמל לישראל"



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5001015511/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית, על פי הוראות תוכנית תא/3255' להתחדשות איזור התעסוקה ביצרון.  
התוכנית באה לפרט את הרעיון התכנוני שנקבע בתוכנית תא/3255' על ידי עיגון תוספת הזכויות שקבעה התוכנית הראשית למתחם חברת החשמל, קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום.  
התוכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך הרחובות הגובלים ויצירת קומת קרקע פעילה על ידי הגדרת שטחים פתוחים לרווחת הציבור והגדלת השטח למבני ציבור. בנוסף, התוכנית מבטיחה את שימור מבנה המשרדים על רחוב קרמניצקי. התוכנית תואמת את הוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000.  
התוכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי - "חברת חשמל לישראל"

מספר התכנית 507-0768606

1.2 שטח התכנית

21.489 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א (1), 62א (א) 62א (13), 62א (א) 62א (19), 62א (א) 62א (3), 62א (א) 62א (4), 62א (א) 62א (5), 62א (א) 62א (8), 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
 קואורדינאטה X 180845  
 קואורדינאטה Y 663888

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון : גוש 7095 חלקה 62 (מתחם אמקור)  
 דרום : רחוב קרמניצקי 5,7  
 מזרח : שדרות ההשכלה 13,15  
 מערב : רחוב וולטר מוזס 2,4,6,8

### 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

| כניסה | מספר בית | רחוב       | ישוב        |
|-------|----------|------------|-------------|
|       | 8        | מוזס ולטר  | תל אביב-יפו |
|       | 4        | מוזס ולטר  | תל אביב-יפו |
|       | 2        | מוזס ולטר  | תל אביב-יפו |
|       | 6        | מוזס ולטר  | תל אביב-יפו |
|       | 5        | קרמניצקי   | תל אביב-יפו |
|       | 7        | קרמניצקי   | תל אביב-יפו |
|       | 13       | שד' ההשכלה | תל אביב-יפו |
|       | 15       | שד' ההשכלה | תל אביב-יפו |

ביצרון ורמת ישראל

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|------------------|---------------------|---------------|---------|----------|
|                  | 11, 40, 49-50       | חלק           | מוסדר   | 7095     |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



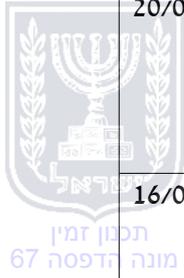
תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**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      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תא/ 5000          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.                   | 7407               | 1792                    |     | 22/12/2016 |
| תא/ 3255 / ב      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3255 / ב ממשיכות לחול.                    | 6061               | 1840                    |     | 08/02/2010 |
| תמא/ 18           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.                     | 0                  |                         |     | 22/08/1976 |
| תמא/ 3            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.                       | 2247               | 2362                    |     | 26/08/1976 |
| תמא/ 34 / ב / 4   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.     | 5704               | 3916                    |     | 16/08/2007 |
| תמא/ 4 / 2        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.               | 4525               | 3620                    |     | 25/05/1997 |
| 507-0271700       | כפיפות  | תא/מק/צ' תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית על 507-0271700 תחולנה על תכנית זו. | 7304               | 8757                    |     | 18/07/2016 |
| תא/ 3440          | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.                        | 5526               | 4150                    |     | 10/05/2006 |
| תא/ ע/ 1          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.                   | 5264               | 1594                    |     | 15/01/2004 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תא/ג/1            | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. | 5705               | 3996                    |     | 20/08/2007 |
| תא/ח              | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.   | 4978               | 2239                    |     | 16/04/2001 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | תיאור המסמך             | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב       |          |                   |             | עדי אסיף      |                   |                         | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב       | 1: 500   | 1                 |             | עדי אסיף      |                   | תשריט מצב מוצע          | לא                  |
| איכות הסביבה         | רקע         | 1: 1     | 140               | 01/04/2024  | תמי הירש      | 17: 50 16/05/2024 | נספח סביבתי             | לא                  |
| בינוי                | רקע         | 1: 500   | 1                 | 01/03/2021  | עדי אסיף      | 17: 36 16/05/2024 | נספח בינוי              | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מחייב       | 1: 1     |                   | 06/05/2024  | משה קדרון     | 12: 10 23/05/2024 |                         | לא                  |
| סביבה ונוף           | רקע         | 1: 250   | 1                 | 04/02/2021  | שחר צור       | 17: 30 16/05/2024 | נספח נוף                | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה        | 1: 250   | 33                | 15/12/2019  | רקפת הדר גבאי | 12: 27 06/05/2020 | סקר עצים כולל טבלת עצים | לא                  |
| תנועה                | מחייב חלקית | 1: 500   | 1                 | 18/03/2020  | אייל קראוס    | 12: 44 22/04/2020 | נספח תנועה              | לא                  |
| תשתיות               | רקע         | 1: 1     | 8                 | 28/04/2020  | דוד ילוז      | 12: 14 06/05/2020 | נספח ביוב - חוברת       | לא                  |
| תשתיות               | רקע         | 1: 500   | 1                 | 28/04/2020  | דוד ילוז      | 17: 48 16/05/2024 | נספח ביוב - תוכנית      | לא                  |
| תשתיות               | רקע         | 1: 1     | 12                | 28/04/2020  | דוד ילוז      | 12: 18 06/05/2020 | נספח ניקוז - חוברת      | לא                  |
| תשתיות               | רקע         | 1: 500   | 2                 | 28/04/2020  | דוד ילוז      | 17: 49 16/05/2024 | נספח ניקוז - תוכנית     | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע         | 1: 500   | 1                 | 30/07/2024  | בן חיים רם    | 09: 13 27/08/2024 | תשריט מצב מאושר         | לא                  |

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-----------------|-------|-----|------------|-----|-------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית | תל אביב-<br>יפו | פילון | 5   | 03-7247259 |     |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם                   | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב            | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------------|----------------------|---------------|-----------------------|-----------------|------------|-----|------------|-----|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית, אלי לוי |               | עיריית תל<br>אביב-יפו | תל אביב-<br>יפו | אבן גבירול | 69  | 03-7241429 |     |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                  | ישוב            | רחוב       | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                             |
|----------------|-------------|---------------|---------------|---|-----------------|------------|-----|-------------|------------|-----------------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי   | עדי אסיף      | 20910134      | גוטמן אסיף<br>אדריכלים                    | תל אביב-<br>יפו | אחוות בית  | 3   | 03-5660770  |            | adi@yгаа.net                      |
| אדריכל נוף     | יועץ נופי   | שחר צור       | 11626640      | סטודיו צור -<br>נוף/אדריכלות/<br>עירוניות | תל אביב-<br>יפו | אבן גבירול | 17  | 03-7743969  |            | shachar@zur<br>architects.co<br>m |
| יועץ תנועה     | יועץ תחבורה | אייל קראוס    |               | אייל קראוס<br>הנדסת כבישים<br>בע"מ        | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל  | 65  | 02-5328814  |            | ekroads@ekr<br>oads.co.il         |
| אגרונומית      | סוקר עצים   | רקפת הדר גבאי |               | רקפת הדר<br>גבאי                          | צור הדסה        | הקנמון     | 9   | 054-9107292 |            | dryy@zahav.<br>net.il             |
| יועצת<br>סביבה | יועץ סביבתי | תמי הירש      | 35781         | תמי הירש<br>אדריכלים                      | תל אביב-<br>יפו | נחלת יצחק  | 28  | 03-5411455  | 03-6053330 | tami@tamihi<br>rsh.com            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

| מקצוע/<br>תואר                    | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב            | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                                 |
|-----------------------------------|-------------|------------|---------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----|------------|------------|---------------------------------------|
| מהנדס<br>תחום מים,<br>ביוב וניקוז | יועץ תשתיות | דוד ילוז   | 44294         | ה.מ.ד.י הנדסה         | נשר             | דרך בר<br>יהודה | 65  | 04-8203210 | 04-8203211 | hmdy@hmdy<br>.co.il                   |
| מודד<br>מוסמך                     | מודד        | בן חיים רם | 723           | רם מדידות             | ראשון<br>לציון  | הכשרת<br>הישוב  | 10  | 03-9612637 |            | rami@ram.or<br>g.il                   |
|                                   | שמאי        | משה קדרון  | 1953          | עיריית תל<br>אביב-יפו | תל אביב-<br>יפו | אבן גבירול      | 69  | 03-7241430 |            | Kidron_m@<br>mail.tel-<br>aviv.gov.il |



מכון זמין  
מונה הדפסה 67



מכון זמין  
מונה הדפסה 67

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

| מונח               | הגדרת מונח   |
|--------------------|--|
| חזית מסחרית        | חזית מבנה במפלס הקרקע הכוללת שימושים מסחריים או שימושים בעלי אופי ציבורי ומשמשת כחזית פעילה הפונה למרחב ציבורי פתוח  |
| מבנה ההאנגר ההיקפי | שני מבני בטון מאורכים מצידו הצפוני והדרומי של ההאנגר המקיפים את חלקו המרכזי ושטחן כ- 1425 מ"ר  |
| מבנה A             | מבנה הגובל בתא שטח 401 ממזרח וברחוב וולטר מוזס ממערב   |
| מבנה B             | מבנה הגובל בתא שטח 401 מצפון ובשדרות ההשכלה ממזרח  |
| מבנה C             | מבנה הגובל ברחוב קרמניצקי מדרום וברחוב וולטר מוזס ממערב  |
| מבנה D             | מבנה לשימור הגובל ברחוב קרמניצקי מדרום ובשדרות ההשכלה ממזרח  |
| מבנה E- האנגר      | מבנה קיים במגרש. חלקו הארי של המבנה המיועד לשימוש מחדש ממוקם במגרש הציבורי (תא שטח 401) וחלקו המיועד להריסה ממוקם במגרש למגורים, מסחר ותעסוקה (תא שטח 201) |
| קו בניין           | תחום מפלס קומת הקרקע   |
| קו בניין עילי      | תחום מבנה מעל קומת הקרקע   |
| תכנית              | שטח מיתאר המבנים במגרש כולל בליטות ומרפסות אך לא כולל מצללות וסככות (היטלו האנכי של המבנה, לא כולל מצללות וסככות)  |

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**

המשך פיתוח מרחב התעסוקה 'ביצרון' באמצעות תכנון מפורט של "מרחב קרמניצקי- חברת חשמל לישראל", בין הרחובות קרמניצקי, שדרות ההשכלה וולטר מוזס וזאת באמצעות מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על פי תוכנית מאושרת מספר 3255ב', בהתאמה לתוכנית תא/5000 תוך:

- קביעת המתחם כאזור מוטה הולכי רגל באמצעות שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור לרבות כיכר עירונית לאורך רחוב וולטר מוזס, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
- קביעת הוראות בנייה למרחב על ידי קביעת תאי שטח, בנין לשימור, יעודי קרקע, מספר קומות וקביעת תמהיל יחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- מימוש זכויות בנייה המוקנות למגרש על פי תוכנית מאושרת מספר 3255ב'
- קביעת בניין המשרדים ההיסטורי של חברת החשמל לאורך רחוב קרמניצקי לשימור
- קביעת הוראות בנייה על ידי:
  - קביעת יעודי קרקע ותאי שטח
  - קביעת השימושים בתחום התוכנית
  - קביעת מספר קומות
  - קביעת קווי בניין
  - קביעת גודל יחידת דיור ממוצע בשטח של 83 מ"ר עיקרי. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר

המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש)

- ו. קביעת מינימום 20% יחידות דיור קטנות בשטח של 50-70 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ככל שיבנה
- ז. קביעת הוראות פיתוח וכן זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל תחום התוכנית
- ח. קביעת תחום הריסת מבנה ההאנגר הקיים (מבנה המסומן באות E)
- ט. קביעת הוראות לבנייה ירוקה
- י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ומתן אישור אכלוס



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                | תאי שטח   |
|---------------------|-----------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 401       |
| שטח ציבורי פתוח     | 601       |
| דרך מאושרת          | 703 - 701 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 201       |

| סימון בתשריט           | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור       | מגורים מסחר ותעסוקה | 201            |
| בלוק עץ/עצים לכריתה    | מגורים מסחר ותעסוקה | 201            |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | מגורים מסחר ותעסוקה | 201            |
| הנחיות מיוחדות         | מגורים מסחר ותעסוקה | 201            |
| זכות מעבר למעבר רגלי   | מגורים מסחר ותעסוקה | 201            |
| חזית מסחרית            | מגורים מסחר ותעסוקה | 201            |
| להריסה                 | מגורים מסחר ותעסוקה | 201            |
| מבנה להריסה            | דרך מאושרת          | 703 - 701      |
| מבנה להריסה            | מבנים ומוסדות ציבור | 401            |
| מבנה להריסה            | מגורים מסחר ותעסוקה | 201            |
| מבנה להריסה            | שטח ציבורי פתוח     | 601            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת          | 703 - 701      |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 401            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים מסחר ותעסוקה | 201            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח     | 601            |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר       |        |        |
|-----------------|--------|--------|
| יעוד            | מ"ר    | אחוזים |
| דרך מוצעת       | 3,088  | 14.37  |
| מגרש מיוחד      | 18,280 | 85.07  |
| שטח ציבורי פתוח | 121    | 0.56   |
| סה"כ            | 21,489 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 3,090.02  | 14.40        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 4,790.78  | 22.32        |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 13,459.65 | 62.72        |
| שטח ציבורי פתוח     | 120.73    | 0.56         |
| סה"כ                | 21,461.18 | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים מסחר ותעסוקה  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים על קרקעיים:</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים</p> <p>ג. תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, לרבות שטחים לרווחת העובדים. בכפוף לאישור תכנון זמין מונה הדפסה 67</p> <p>הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר רעלים על פי הצורך.</p> <p>ד. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p> <p>ה. מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ו. מלונאות.</p> <p>ז. מתקני ספורט מקורים או מתקנים פתוחים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ח. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה.</p> <p>ט. דרכים וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מסעות, מדרכות, תשתיות עיליות, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>י. בשטחי המסחר יתאפשרו שימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את כלל הציבור כגון שירותי בריאות וחינוך פרטיים.</p> <p>יא. לא יותרו שימושים מטרדים בבתי מגורים כגון אולמות שמחה, מועדונים וכדומה.</p> <p>יב. בנוסף לשימושים מסחריים, יותרו בחזית המסחרית שירותים בתחום הפרט ו/או מקצועות חופשיים. לדוגמא- סניפי בנקים לשירות הציבור (דלפקי שירות) שירותי חברות ביטוח (דלפקי שירות) שירותים פיננסיים, מרפאות וקופות חולים וכדומה.</p> <p>2. שימושים תת קרקעיים:</p> <p>א. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תאטראות, בתי קולנוע, מכוני כושר ובריכות שחיה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ב. מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו וקבלת היתר רעלים על פי הצורך, בכל מקרה לא יותרו מוסכים לפחחות וצבע.</p> <p>ג. אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. חניות, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, העלאה והורדת נוסעים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים טכניים וכיוצא בזה.</p> <p>ה. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ו. שימושים על פי תוכנית ע-1.</p> |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א     | <p><b>בינוי</b></p> <p>1. גובה:</p> <p>א. מבנה A: בן 38 קומות + קומת גג טכני מעל קומת קרקע, סך הכל 40 קומות.</p> <p>ב. מבנה B: בן 9 קומות מעל קומת קרקע, סך הכל 10 קומות.</p> <p>ג. מבנה C: בן 38 קומות + קומת גג טכני מעל קומת קרקע, סך הכל 40 קומות.</p> <p>ד. מבנה D: ללא שינוי בגובה הקיים ולא תותר תוספת קומות.</p>   |

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

ה. גובה הבניין האבסולוטי יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.

2. גובה קומות:

א. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 4 מטרים ברוטו רצפה-רצפה.

ב. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.8 מטרים ברוטו רצפה-רצפה.

ג. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו רצפה-רצפה.

ד. גובה הקומה הסופי יקבע במסמך העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים מונה הדפסה 67 תכנון זמין

ה. מפלסים מקורבים של הכניסות הקובעות לבניינים מסומנים בנספח הבינוי. מפלסי הכניסות הסופיים יקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

3. תכסית:

א. תכסית כלל המבנים לא תעלה על 60%.

ב. תכסית כלל המבנים בתת הקרקע לא תעלה על 85%.

4. צפיפות:

א. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור בכל שטח התוכנית יהיה 83 מ"ר. ככל שיותר מיגון קומתלי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

תמהיל יחידות הדיור יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי.

ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (70-50 מ"ר שטח כולל, לרבות מרחב מוגן דירתי ככל שיבנה).

5. מלונאות:

א. שטחי המלונאות בתוכנית לא יעלו על 15% מסך שטחי התעסוקה. מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

ב. במידה ושימושי המלונאות יתוכננו בבניין אחד הכולל שימושים נוספים תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.

ג. שטחי המלונאות, ככל שיבנו, יהיו בחטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בה. תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

ד. במידה ויבוצע מודל זיהום אוויר יש להתייחס לכלל השימושים הרגישים: מגורים, מלונאות, שטחי ציבור וחינוך.

6. עיצוב גג טכני וחזית חמישית:

א. הסתרה של המערכות הטכניות.

ב. הגגות הנצפים יטופלו כחזית חמישית.

ג. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.

7. לכל שטחי המסחר המתוכננים במבנים יש לתכנן פיר לארובה ולכלול בגובה האבסולוטי של הבניין ארובה בגובה 2 מטרים מעל גג עליון או מעל מעקה הגג.

| 4.1 | מגורים מסחר ותעסוקה  |
|-----|--|
|     | <p>8. מהנדס העיר רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה, זכויות הבנייה לשירותים הציבוריים והמסחר מתוך סך השימושים הנלווים המאושרים בתוכנית המתאר. תכנון תאי השירותים יהיה בהתאם למדיניות התקפה.</p> <p>9. מבנה המגורים המסומן באות A יתייחס לגובה מבנה ההאנגר ההיקפי על בסיס הבינוי המנחה המוצג בנספח הבינוי ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>   |
| ב   | <p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החנייה יהיה על פי התקן המצוין בנספח התנועה או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה-הנמוך מביניהם.</p> <p>2. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חנייה תפעולית ופינוי אשפה.</p>   |
| ג   | <p><b>זכות מעבר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זכות מעבר למעבר רגלי</b></p> <p>1. כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ויסומנו בזיקת הנאה לכלל הציבור עד לקירות המבנים ובהתאם לסעיף 6.14.</p> <p>2. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי.</p> <p>3. גישת הולכי רגל אל המתחם תהיה מכל הרחובות הסובבים, ותעשה במפלס הרחוב כמפורט בסעיף 6.14.</p>   |
| ד   | <p><b>זכות מעבר</b></p> <p>תקבע זיקת מעבר לציבור לכלי רכב לטובת חיבור עתידי לחניון הציבורי בתא שטח 401. מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>   |
| ה   | <p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>1. המבנה ישומר בהתאם למבנה המקורי ובתיאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>2. לא תותר הריסתו של המבנה לשימור.</p> <p>3. חלה חובת הכנת תיק תיעוד.</p> <p>4. המבנה לשימור ישופץ וישומר על ידי מבקש היתר בתא שטח 201, על חשבונו ובהתאם לתיק תיעוד מאושר ולהנחיות מחלקת השימור לעת הוצאת היתר בנייה לרבות איטום נגד חדירת גזי קרקע וניטור תוך מבני, בכפוף לבדיקות הסביבתיות במתחם וככול שיידרש על ידי הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>5. לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה. עם זאת, יותרו שינויים פנימיים בתוך המבנה כל עוד השינויים הפנימיים לא ישנו את צורתו החיצונית של המבנה המקורי.</p> <p>6. יש לנקות את החזיתות באופן מוחלט מכל אלמנט לא אדריכלי כגון כבלי חשמל, ביוב, מזגנים וכולי.</p> <p>7. לא תותר תוספת שטחי בנייה למבנה זה, למעט שטחי הבנייה הנדרשים לצורך התאמתו לדרישות החוק והתקנות (הסדרי נגישות, בטיחות וכדומה).</p> |

| 4.1   | מגורים מסחר ותעסוקה  |
|-------|--|
|       | <p>8. כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניין המוגדר לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>9. במבנה יותרו שימושים למסחר ו/או לתעסוקה.</p> <p>10. החנייה מתחת למבנים לשימור הינה אופציונאלית ובכפוף לחוות דעת מחלקת השימור ומהנדס העיר לגבי אי פגיעה במבנים לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>11. יתאפשר חיבור בין שטחים ציבוריים במגדל התעסוקה (המסומן באות C) למבנה לשימור (המסומן באות D) בתאום המחלקה לשימור מבנים בעירייה.</p> <p>12. לא תותר הריסת הגדרות אלא בתיאום ואישור מחלקת שימור בעירייה.</p>   |
| ו     | <p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. השטח הפתוח בין המבנים יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם המדרכות הסובבות, ללא הפרשי מפלסים שלא לצורך.</p> <p>2. חצרות המשק, חדרי האשפה והתפעול של המגרש יהיו כולם בתת הקרקע.</p>  |
| ז     | <p><b>תחזוקה</b></p> <p>כלל המבנים בתוכנית לרבות בנייני המגורים והמבנה לשימור (המסומן באות D) ינהלו ויתחזקו על ידי חברת ניהול.</p>   |
| ח     | <p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. לאורך רחוב וולטר מוזס ורחוב קרמניצקי תוקם חזית מסחרית. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>2. אורך דופן החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מסך אורך חזית המבנים הפונים לרחוב וולטר מוזס ורחוב קרמניצקי ועומק דופן החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מטרים (עומק החנות).</p> <p>3. החזית המסחרית תתוכנן כחזית פעילה פתוחה ו/או שקופה.</p> <p>4. חזית השטחים המסחריים לאורך הרחובות קרמניצקי וולטר מוזס תלווה בקולונדה או בגגונים להגנה מפני גשם או שמש. במידה ותוקמנה קולונדות, פרטיהן יהיו אחידים ורציפים וייקבעו סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>5. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p> |
| ט     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תחום זה מוגדר כהנחיות מיוחדות לטובת גמישות בממשק בין מבנה ההאנגר (מבנה המסומן באות E) לבין תא שטח 201. בתחום זה יותרו חיזוקים להאנגר במידת הצורך.</p> <p>2. תותר הריסת חלקי מבנה ההאנגר (המסומן באות E) המסומנים להריסה בתשריט וזאת תוך הבטחת יציבות יתר חלקי המבנה ואפשרות השמשתם בתחום המגרש הציבורי, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>  |
| 4.2   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | השימושים בהתאם לתוכנית 507-0271700 (תא/מק/צ').   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>בינוי</b>   |

| מבנים ומוסדות ציבור   | 4.2 |
|---|-----|
| <p>הוראות הבינוי בהתאם לתוכנית 507-0271700 (תא/מק/צ'). בנוסף יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. שימוש מחדש במבנה ההאנגר הקיים:</p> <p>א. בעת השימוש מחדש במבנה הקיים תותר חריגה מהתכנית המקסימלית ומקווי הבינוי בתוכנית תא/מק/צ' סעיפים 4.1.2 סעיף קטן ג' ו- 4.1.2 סעיף קטן ד'.</p> <p>ב. שימוש מחדש במבנה יעשה ככל הניתן תוך יצירת חזית פעילה לכיוון תא שטח 201 מדרום ואל שדרות ההשכלה ממזרח.</p> <p>ג. תנאי להריסת מבנה ההאנגר הקיים: אישור תוכנית עיצוב בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>ד. בשטח המסומן כ"הוראות מיוחדות" בתשריט התוכנית, יתאפשר פירוק חלק ממבנה ההאנגר הקיים, וזאת תוך תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. תותר בנייה בקו 0 אל תחום ההנחיות המיוחדות בתא שטח 201. תותר פתיחת מעברים בין אם דלת או מעבר פתוח בין תא השטח הציבורי לפרטי.</p> <p>2. בנייה חדשה:</p> <p>כל ההוראות שיחולו על המגרש יהיו בהתאם להוראות תוכנית 507-0271700 (תא/מק/צ').</p> <p>3. מסחר:</p> <p>ניתן יהיה להקים חזית מסחרית בהתאם לשטחי המסחר הקבועים בתוכנית צ', כלפי הרחבה הפנימית, או כפי שייקבע בתוכנית העיצוב למגרש זה.</p> <p>4. השימוש והבנייה במגרש הציבורי יחייבו:</p> <p>א. חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, תכנון זמין מונה הדפסה 67.</p> <p>ב. הכנת תוכנית עיצוב כנדרש בתוכנית צ' באישור הוועדה המקומית.</p> |     |

| דרך מאושרת   | 4.3 |
|--|-----|
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>דרכים לרבות מסעות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, נטיעות ובתי גידול, חנייה, מעבר תשתיות עירוניות ודרכי גישה למגרשים.</p>  |     |
| <p><b>הוראות</b></p> <p>4.3.2</p> <p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תכנון הרחובות הראשיים יכלול שבילים לרוכבי אופניים, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>2. בחתכי הרחובות, ישמר רוחבו הכולל של השטח המיועד לגינון, מדרכות ושבילי אופניים כמפורט בנספח התנועה ובנספח הבינוי, באישור מהנדס העיר ובהתייעצות עם רשות התמרור המוסמכת כחוק. בכל מקרה רוחב שביל אופניים חד סטרי לא יפחת מ- 1.5 מטרים לכל כיוון ודו סטרי לא יפחת מ- 2.5 מטרים. רוחב מדרכות לא יפחת מ- 3 מטרים.</p> <p>3. כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות ובאופן שמתיר רצועת בית גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספח הפיתוח הנופי. תיאום התשתיות יכלול תשתית נטיעה לעצי רחוב.</p> |     |

| שטח ציבורי פתוח                    | 4.4 |
|------------------------------------|-----|
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> |     |

| שטח ציבורי פתוח  | 4.4   |
|--|-------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות וסככות, ספסלים, נטיעות, שטחים פתוחים להשהיה של מי נגר וכיוצא בזה.</li> <li>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</li> <li>3. יותר מעבר תשתיות בתת הקרקע המשרתות את הציבור.</li> <li>4. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי הנגר.</li> </ol>  |       |
| הוראות   | 4.4.2 |
| <p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח שטחים פתוחים יהיה על פי תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</li> <li>2. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. לרבות צל, תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן ומתקני משחק.</li> <li>3. בית גידול לעצים במדרכות יהיה בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו המעודכן.</li> <li>4. בהתאם למצוין בתשריט הנוף, יינטעו בתחום הפרויקט עצי צל גדולים (שתיל עץ גודל 10 עם פוטנציאל ממדים של לפחות 12 עד 15 מטרים גובה בבגרות) במרווחים של 7-10 מטרים באופן שייצור רצף צמרות בבגרותם של העצים. העצים יינטעו בבתי גידול איכותיים (ראה נספח מנחה לתשריט סביבה ונוף בנושא בתי גידול לעצים), בעלי נפח אדמה מספק בהתאם לסטנדרטים החדשים של עיריית תל אביב-יפו לנטיעת עצים בסביבת ריצופים קשים.</li> <li>5. בנטיעת עצים מעל תקרה בנויה (מרתפים, גג ירוק) יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום ושיפועים). ראה פרט עקרוני מספר 03 בנספח מנחה לתשריט סביבה ונוף בנושא בתי גידול לעצים).</li> <li>6. יש לשמור על רציפות מעבר הולכי הרגל בשטח המדרכה בכניסה לחניונים במגרש, כניסת כלי רכב לחנייה במגרש תהיה דרך אבן עליה לרכב.</li> <li>7. כל פרטי הפיתוח בשטחים הציבוריים ובשטחים שבתחזוקת העירייה יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב-יפו.</li> <li>8. יש לבצע הפרדה במערכות ההשקיה בין השטחים שבתחזוקת העירייה והשטחים שבתחזוקת הפרטית.</li> </ol> | א     |



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

| קדמי | קו בנין (מטר) |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) |                    |       |                   | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח     | שימוש               | יעוד                |                     |
|------|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|--------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|      | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                              |           |                   | סה"כ שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                 |              |             |                     |                     |                     |
|      |               |            |           |                    |                   |                              |           |                   |                 | שרות               | עיקרי | שרות              |                 |              |             |                     |                     | עיקרי               |
| (5)  | (5)           | (5)        | (5)       | (4)                | 40                | (3) 163                      | (2) 256   | 60                | 30713           | (1)                |       | 9451              | 21262           | 13482        | מבנה A      | 201                 | מגורים              | מגורים מסחר ותעסוקה |
| (5)  | (5)           | (5)        | (5)       | (4)                | 10                | (3) 44                       | (2) 46    | 60                | 5515            | (1)                |       | 1697              | 3818            | 13482        | מבנה B      | 201                 | מגורים              | מגורים מסחר ותעסוקה |
| (5)  | (5)           | (5)        | (5)       | (4)                | 40                | (3) 162                      |           | 60                | 60135           | (1)                |       | 17181             | (7) 42954       | 13482        | מבנים C ו-D | 201                 | תעסוקה              | מגורים מסחר ותעסוקה |
|      |               |            |           | (4)                | (8)               |                              |           | 60                | 1459            | (1)                |       | 417               | 1042            | 13482        | מבנה A      | 201                 | מסחר                | מגורים מסחר ותעסוקה |
|      |               |            |           | (4)                | (8)               |                              |           | 60                | 665             | (1)                |       | 190               | 475             | 13482        | מבנה B      | 201                 | מסחר                | מגורים מסחר ותעסוקה |
|      |               |            |           | (4)                | (8)               |                              |           | 60                | 1143            | (1)                |       | 326               | 817             | 13482        | מבנה C      | 201                 | מסחר                | מגורים מסחר ותעסוקה |
|      |               |            |           | (4)                | (8)               |                              |           | 60                | 1579            | (1)                |       | 451               | 1128            | 13482        | מבנה D      | 201                 | מסחר                | מגורים מסחר ותעסוקה |
|      |               |            |           | (4)                |                   |                              |           | 60                | 101209          | (9) 67410          |       | 29713             | 71496           | 13482        |             | 201                 | <סך הכל>            | מגורים מסחר ותעסוקה |
| (10) | (10)          | (10)       | (10)      | (10)               | (10)              | (10)                         |           | (11) 60           |                 | (10)               | (10)  | (10)              | 4798            | מבנה E       | 401         | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |                     |
|      |               |            |           |                    |                   |                              |           |                   |                 |                    |       |                   | 121             |              | 601         |                     | שטח ציבורי פתוח     |                     |
|      |               |            |           |                    |                   |                              |           |                   |                 |                    |       |                   | 1750            |              | 701         |                     | דרך מאושרת          |                     |
|      |               |            |           |                    |                   |                              |           |                   |                 |                    |       |                   | 653             |              | 702         |                     | דרך מאושרת          |                     |
|      |               |            |           |                    |                   |                              |           |                   |                 |                    |       |                   | 685             |              | 703         |                     | דרך מאושרת          |                     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

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

| מ"ר (מ"ר) | מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש               | יעוד                |
|-----------|---------------------------|--------------|---------|---------------------|---------------------|
| 3072 (6)  |                           | מבנה A       | 201     | מגורים              | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 552 (6)   |                           | מבנה B       | 201     | מגורים              | מגורים מסחר ותעסוקה |
|           |                           | מבנים C ו-D  | 201     | תעסוקה              | מגורים מסחר ותעסוקה |
|           |                           | מבנה A       | 201     | מסחר                | מגורים מסחר ותעסוקה |
|           |                           | מבנה B       | 201     | מסחר                | מגורים מסחר ותעסוקה |
|           |                           | מבנה C       | 201     | מסחר                | מגורים מסחר ותעסוקה |
|           |                           | מבנה D       | 201     | מסחר                | מגורים מסחר ותעסוקה |
|           |                           |              | 201     | <סך הכל>            | מגורים מסחר ותעסוקה |
|           |                           | מבנה E       | 401     | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
|           |                           |              | 601     |                     | שטח ציבורי פתוח     |
|           |                           |              | 701     |                     | דרך מאושרת          |
|           |                           |              | 702     |                     | דרך מאושרת          |
|           |                           |              | 703     |                     | דרך מאושרת          |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## הוראות טבלה 5:

א. תותר המרה של שטחי תעסוקה למסחר עד למקסימום של 6978 מ"ר.

ב. במגרש 201 תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים במידה ויוקם מרחב מוגן קומתי ובלבד שסך השטחים העל קרקעיים לא ישתנה.

ג. תותר העברה של עד 10% ממספר יחידות הדיור בין מבנה A למבנה B בכפוף להוראות הבינוי בתוכנית זו.

ד. שטחי ההאנגר (המסומן באות E) הבנויים בתא שטח 201 יהיו בנוסף לזכויות בטבלה זו ככל שיעשה שימוש מחדש במבנה.

ה. קווי בניין C לכיוון רחוב קרמניצקי יתיישרו לבניין D ובכל מקרה יתואמו במסגרת תוכנית עיצוב, בתיאום עם מחלקת שימור בעירייה.

ו. תותר המרה של 10% מהשטחים (בכל תא שטח) בין השטחים העיקריים לשטחי השירות כל עוד סך השטחים מעל הקרקע אינו משתנה.

ז. תותר העברת שטחי מסחר בין המבנים בכפוף להוראות הבינוי בתוכנית זו.

ח. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

ט. תכסית תא שטח 201 הינה 60% מכלל שטח המגרש.

י. ניתן להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, נידוד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

יא. מהנדס העיר רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה, זכויות הבנייה לשירותים הציבוריים והמסחר מתוך סך השימושים

הנלווים המאושרים בתוכנית המתאר. תכנון תאי השירותים יהיה בהתאם למדיניות התקפה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

(1) שטחי שירות בתת הקרקע לפי תוכנית תא/ע/1.

(2) גודל יחידת דיור בהתאם לסעיף 4.1 (א) סעיף קטן 4:

א. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (70-50 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ככל שיבנה)

ב. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור בכל שטח התוכנית 83 מ"ר.

(3) גובה המבנה ומספר הקומות המצוינים בטבלה הנס גבהים מקסימליים. גובה המבנה המצוין בטבלה כולל קומה טכנית גבוהה ואנטנה בגג המבנה.

(4) מספר הקומות בתת הקרקע לפי תוכנית תא/ע/1.

(5) מבנה A:

קו הבניין העילי יתחיל מגובה 6 מטרים

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0

לכיוון מתחם אמקור: קו בניין 0, קו בניין עילי 0

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 15, קו בניין עילי 8

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה ההאנגר (המסומן באות E) כמסומן בתשריט

לכיוון שדרות ההשכלה: כמסומן בתשריט

מידות קווי הבניין הן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין המתייחסים למבנים הקיימים באתר (מבנה ההאנגר המסומן באות E והמבנה לשימור המסומן באות D) ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת הכנת תוכנית העיצוב

מבנה B:

קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע

לכיוון שדרות ההשכלה: קו בניין 10, קו בניין עילי 10

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 11, קו בניין עילי 7

לכיוון המבנה לשימור המסומן באות D: קו בניין וקו בניין עילי ימדדו מקו קומת המסד של המבנה לשימור

מידות קווי הבניין הן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין המתייחסים למבנים הקיימים באתר (מבנה ההאנגר המסומן באות E והמבנה לשימור המסומן באות D) ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת הכנת תוכנית העיצוב

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט

מבנה C:

קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה לשימור ולקומת המסד של המבנה לשימור בהתאמה כמסומן בתשריט

מידות קווי הבניין הן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין המתייחסים למבנים הקיימים באתר (מבנה ההאנגר המסומן באות E והמבנה לשימור המסומן באות D) ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת הכנת תוכנית העיצוב

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

(6) שטח ממוצע למרפסת 12 מ"ר עיקרי.

(7) שטחי המבנה לשימור (המסומן באות D) יופחתו מהשטח אשר הוקצה לתעסוקה בכפוף למדידה מפורטת של המבנה לעת הוצאת ההיתר.

(8) מיקום שטחי המסחר בהתאם לסעיף 4.1 בתוכנית זו.

(9) שטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב (500% משטח המגרש).

(10) במקרה של בנייה חדשה בהתאם לתוכנית 507-0271700 תא/מק/צ', במקרה של שימוש מחדש במבנה ההאנגר (המסומן באות E) בהתאם לסעיף 4.2.2 א' סעיף קטן 1 בתוכנית זו.

(11) בעת שימוש מחדש במבנה הקיים תותר חריגה מהתכנית המקסימלית ומקווי הבניין בתוכנית תא/מק/צ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.3 להלן.
2. הבטחת רישום זיקת הנאה כאמור בסעיף 6.14 להלן.
3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל אביב-יפו.
4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים למהנדס העיר או מי מטעמו לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה כאמור בסעיף בנייה ירוקה 6.9.
5. תנאי להריסת חלקו המערבי של ההאנגר (כמסומן בתשריט)- הריסתו באופן שיאפשר המשך שימוש בחלקו המזרחי אשר תבוצע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. זיהום קרקע- קידוחי קרקע יבוצעו בהתאם לתוכנית קידוחים שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. המשרד ימליץ על דרכי הטיפול בקרקע לאחר קבלת תוצאות הקידוחים. ככל שיידרש ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע הוא יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד השפלת מי תהום יעשו מול רשות המים. דיגומים ופינוי תחנת הדלק יעשו על פי הנחיות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
7. אקוסטיקה- בשלב הכנת בקשה להיתר מרתפים, תוגש חוות דעת האקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. יינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה: הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן מבתי מגורים וציבור הרגישים לרעש ועל פי הנחיות של יועץ האקוסטיקה.
8. תנאי להגשת היתר הינו מדידה מפורטת של המבנה לשימור ממנו יגזרו שטחי התעסוקה.
9. הבטחת אחזקת זיקות ההנאה והשטחים הפתוחים על ידי התחייבות בעל ההיתר להקמת חברת ניהול ותחזוקה למתחם שלא על חשבון בעלי הדירות והתחייבות להכללת ההסכם בתקנון הבית המשותף, או בכל דרך חוקית אחרת שתקבע בתיאום עם הרשות המקומית.
10. תנאי להיתר בנייה הינו עריכת תיק תיעוד מלא וסקר נופי ואישורם על ידי מחלקת שימור בעירייה.



**6.2**

**פיתוח ונוף**

1. פיתוח כלל השטחים הפתוחים הציבוריים בתוכנית ובכללם תחום זיקת ההנאה יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק שיהיו בעלי תוקן ישראלי 1498 5281 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע. טרם מתן היתר פיתוח תאושר תוכנית פיתוח מפורטת על ידי הוועדה המקומית.
2. בכל מפגש של מבנה עם שטח פתוח או זיקת הנאה יש להקפיד על גישה ישירה בהיבט המפלסי ובכלל, כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.
3. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו, ללא גדרות, מפרדות ומחסומים.
4. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו על לפחות 50% משטחם בתוך 10-15 שנים, לפי המסומן בנספח הנוף.
5. יש לשמור על רציפות של צל במדרכות בכל שטח התוכנית על ידי שימוש בעצים סוככניים רחבי עלים.
6. עצים חדשים יהיו בגודל 10 לפחות.



## 6.2

## פיתוח ונוף

7. יינתנו שטחים להשהיית מי נגר ברמת התוכנית ומתן פתרונות ברמת אגן הניקוז, בהתאם להמלצות בדוח ההידרולוגיה אשר יוכן לעת הכנת תוכנית העיצוב.
8. מתקנים וארונות תשתיות ימוקמו בשטח המתחם במקומות מוצנעים בתוך המבנים.
9. פתחי האוורור של אוויר יוצא ימוקמו בגובה, בגג הבניין. לא יותקנו פתחי אוורור הפונים למעברי הולכי רגל.
10. לא יותקנו סבכות אוורור מרתפים/חניונים או אוורור תחנות טרנספורמציה במעברי הולכי רגל.
11. בתי גידול לעצים:
- (1) נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים.
- (2) לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים ובנפח שלא יפחת מ-22 קוב מעל המרתפים.
- (3) יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- (4) עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
- א. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים במרחב.
- ב. העצים שיינטעו בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ג. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף העץ הקבוע יהיה 4.5 מטרים לפחות.
- ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 לי לפחות.



## 6.3

## עיצוב אדריכלי

- מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים:
1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.
2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
3. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור.
4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התוכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המרחב. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות לרבות בתי גידול ואמצעי הצללה.
5. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התוכנית.
6. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע. רוב החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.
7. קביעת שלביות ביצוע למבנים, קביעת מיקום וצורה סופיים של זיקות הנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ובתת-הקרקע.
8. קביעת שלביות ביצוע למבנים, לשטחים הציבוריים ולזיקות הנאה הכלולים בתוכנית על מנת להבטיח את פיתוחם הרציף.
9. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של כלל המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים. גובה הקומות הטכניות ייקבע על פי חתך המערכות הטכניות אשר יוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות. יתרת שטחי הגגות אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית



## עיצוב אדריכלי

6.3

חמישית. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.

10. קביעת תמהיל דיור.

11. התייחסות למבנה לשימור, לרבות אופן שילובו במגרש והשימושים המתאפשרים בו.

12. מיקום מתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, במרתפי החנייה, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התוכנית.

13. קביעת ופירוט פתרונות בהתייחס לניהול מי נגר בהתאם להוראות תוכנית מתאר ארצית 4/34, ע'1 ותוכנית המתאר.

14. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.

15. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.

16. הבטחת ביצוע בית גידול נפחיים לעצים בוגרים בתחום התוכנית, בהתאם למפורט בסעיף

6.12 ופירוט הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.

17. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות.

18. הקמת בתי אוכל מחייבת בתכנון פיר/פירים לארובה/ארובות, תכנון ומיקום מפרידי שומן בתת הקרקע.

19. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות

מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תוכנית העיצוב האדריכלי התייחסות

לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית,

משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים ומי נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה,

ניהול אנרגיה כיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר

התקפות בעת הכנת התוכנית.

20. קביעת הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבנייה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המהווה חלק ממסמכי התוכנית.

21. קביעת הנחיות בתוכנית לניהול אתר שתאושר על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד

להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

22. העיצוב האדריכלי יכלול את המאפיינים אשר מופו וזוהו בהנחיות תכנון בר-קיימא (בנייה

ירוקה) ובמסמכי התוכנית, את פלטפורמת שיתוף מסמכי התכנון השונים ואת הפתרונות

והרכיבים אשר מספקים את המענה בתחום שימור ערכי הטבע, חיסכון במים ואנרגיה, ניהול

מים, ניהול פסולת בנייה.

23. קביעה והצגת עקרונות ופתרונות סכמתיים לאוורור הדירות, הצגת כיווני רוח ובהתאם

מסקנות לאוורור בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מטרים מהפרויקט,

יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

24. קביעה והצגת פתרונות תרמיים ראשוניים למעטפת המבנים.

25. קביעת הוראות ביחס לסקר האנרגיה בנושאים הבאים- התייעלות אנרגטית בשטחים

הפתוחים והבנויים, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה) וכן, תכנון תשתיות עבור

טעינה לרכב חשמלי.

26. תוכנית עיצוב אדריכלי תכלול סקר מתקנים וארונות תשתיות הנמצאים במדרכות בסביבה

הקרובה אשר ישולבו במקום מוצנע בתוך המתחם.

27. הטמעתן של מסקנות דו"ח הצללות ומשטר רוחות, שאושר על ידי אחראי תכנון בר קיימא

בעיריית תל אביב-יפו, ועיגון בהיתרי הבנייה.



| 6.4   | עיצוב אדריכלי               |
|---|-----------------------------|
| <p data-bbox="1050 136 1257 174">-המשך סעיף 6.3-</p> <p data-bbox="172 232 1257 506">28. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, זיהום קרקע, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט, כולל התייחסות לארובות, קרינה וכולי אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. דו"ח אקוסטי שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים. בכפוף לסעיף 6.10.</p> <p data-bbox="204 517 1257 600">39. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לגבי איורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי איורור בכפוף לסעיף 6.10.</p> <p data-bbox="986 611 1257 649">30. בדיקות סביבתיות-</p> <p data-bbox="172 660 1257 934">א. עריכת דו"ח אקוסטי אשר יתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור ובכפוף לחוות דעת אקוסטית בנספח הסביבתי.<br/> ב. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים ובכפוף לחוות דעת אקוסטית בנספח הסביבתי.<br/> ג. הכנת דו"ח בנושא איכות אוויר הכולל התייחסות למתקני אנרגיה של גז, מערכות אוורור למסעדות וחניונים ועוד.</p> <p data-bbox="172 945 1257 1028">ד. יוכן סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך לבדיקת גגות האסבסט במבנים המיועדים להריסה.</p> <p data-bbox="435 1039 1257 1077">ה. דו"ח חיזוי קרינה יוכן לחישוב רמות הקרינה החזויות ומתן פתרונות.</p> <p data-bbox="172 1088 1257 1218">ו. תוגש חוות דעת הידרולוגית בשלב העיצוב האדריכלי / היתר לצורך הצגת פתרון לבנייה משמרת מים וטיפול במי תהום, ככל שיוכח שלא ניתן להחדיר נגר למי תהום על פי התוצאות שיתקבלו במסגרת החקירה הסביבתית שתבצע באתר.</p> <p data-bbox="252 1229 1257 1312">31. תנאי לאישור תוכנית העיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מקדים למבנה המסומן באות D ולמבנה ההאנגר המסומן באות E.</p> <p data-bbox="172 1323 1257 1406">32. במסגרת תוכנית העיצוב תשמר גישת הולכי רגל לשטח הציבורי מכיוון הכיכר העירונית (בין המבנים) ובנוסף תבחן גישה נוספת מכיוון רחוב וולטר מוזס.</p> <p data-bbox="347 1417 1257 1456">33. הריסת מבנה ההאנגר הקיים בתא שטח 401 תחויב בתוכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p data-bbox="331 1467 1257 1505">34. יובטח מעבר בין מתחם אמקור (חלקה 62) ולבין תא שטח 201 בחלקו הצפוני.</p> <p data-bbox="172 1516 1257 1731">35. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי יוחלט על הצורך במעבר ישיר מרחוב וולטר מוזס למגרש הציבורי הקבוע בתחום התוכנית. מעבר זה יהווה חלק מהחזית הפעילה/המסחרית הפונה לרחוב זה. במידה וצורך זה יעלה, יבטיח המעבר נגישות למגרש הציבורי בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ובכל מקרה לא יפחת מ-3 מטרים. מעבר זה ייקבע כזיקת הנאה למעבר במסגרת תוכנית העיצוב.</p> <p data-bbox="284 1742 1257 1780">36. מיקום דוכן מפעל הפיס בתחום התוכנית יתואם במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p data-bbox="619 1792 1257 1830">37. עבור תא השטח הציבורי תוגש תוכנית עיצוב בנפרד.</p> <p data-bbox="172 1841 1257 1966">38. הוראות עיצוב אדריכלי עבור המגרש הציבורי בהתאם לתוכנית 507-0271700 תא/מק/צ'זונה<br/> 39. תקבע זיקת מעבר לציבור לכלי רכב לטובת חיבור עתידי לחניון הציבורי בתא שטח 401 כך שלא תדרש רמפה עצמאית למגרש הציבורי. מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> |                             |
| 6.5   | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| 1. על חלקה הדרומי של התוכנית חלות הגבלות גובה כפי שנקבעו בתוכנית מתאר ארצית 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן תוכנית המתאר הארצית) לרבות   |                             |

|  |  |                                  |
|--|--|----------------------------------|
|  | <p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>   | <p align="center"><b>6.5</b></p> |
|    | <p>הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.<br/>                 2. תוכנית המתאר הארצית על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תוכנית המתאר הארצית.<br/>                 3. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה בחלקו הדרומי של המבנה הינו 180 + מטר מעל פני הים. לא תאושר חריגה מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.<br/>                 4. יש לידע את מבקש היתר הבנייה מתוקף תוכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מבנים ומתקני העזר לבנייה בתחום התוכנית.<br/>                 5. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.<br/>                 6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.<br/>                 7. אין לתת הקלות בגובה בתחום התוכנית.</p> |                                  |
|  | <p align="center"><b>תשתיות</b></p>  | <p align="center"><b>6.6</b></p> |
|  | <p>כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות ובאופן שמתירות בתי גידול לנטיעות של עצי הרחוב.</p>   |                                  |
|  | <p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>   | <p align="center"><b>6.7</b></p> |
|   | <p>1. נספח התנועה יהיה מחייב לעניין מיקום הכניסה לחניון.<br/>                 2. תקן החנייה יהיה על פי התקן המצוין בנספח התנועה או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה- הנמוך מביניהם.<br/>                 3. כל שטחי האשפה, פריקה וטעינה בתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים.<br/>                 4. כל היציאות והכניסות לחניונים לרוכבי, להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום תכנית המבנים ובתחום קווי הבניין.</p>   |                                  |
|  | <p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>  | <p align="center"><b>6.8</b></p> |
|  | <p>1. התוכנית נמצאת באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום.<br/>                 2. מי הנגר העילי יטופלו בהתאם לקבוע בתוכנית מתאר ארצית 34/ ב/4 על שינוייה ובאישור רשות המים.</p>   |                                  |
|  | <p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p>  | <p align="center"><b>6.9</b></p> |
|  | <p>1. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לרבות:<br/>                 שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכדומה), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.<br/>                 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.<br/>                 3. כל פתרון פיזי שיוצע ויומלץ לא ימנה בסך השטחים המותרים לבנייה.<br/>                 4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר - יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.<br/>                 5. התוכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישות מהנדס</p>   |                                  |

| 6.9  | בניה ירוקה   |
|--|--------------|
| <p>העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תוכנית 3255' לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>6. מבנים עם מעטפת זכוכית יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר להפחתת קרינה וסנוור ולהפחתת המטרדים של אי החום האורבני.</p>  |              |
| 6.10   | איכות הסביבה |
| <p>1. התוכנית תעמוד בדרישות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכוון הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות היבטים סביבתיים כגון רעש, איכות אוויר, קרינה, בדיקות קרקע וגזי קרקע, מי תהום, הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק בשלב הבנייה, פסולת בנייה והתארגנות באתר הבנייה.</p> <p>2. רעש ממערכות מכאניות- בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכדומה; מיקומו, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתוכנית והשפעת המבנים הסובבים על התוכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכולי) כדי להפחית את הרעש.</p> <p>מערכות מכניות במבנים, במרתפים, בקומות המסחר, במגורים ובגגות יתוכננו עם האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי הרעש לשימושים השכנים. הכל עפי הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992). בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ אקוסטיקה כנספח לבקשה להיתר כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורת הרעש הפוטנציאליים המתוכננים והקיימים בסביבה. הנספח ייבדק על ידי הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>3. מניעת רעש ואבק בשלב עבודות ההקמה- מפלסי הרעש אשר יוצרו על ידי הציוד המכאני, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התש"יט - 1979. מפלס הרעש המרבי המותר הנו 80 דציבל והוא יימדד במרחק של 15 מטרים מהציוד שיופעל במהירות המרבית לפי הוראות היצרן. על מנת לצמצם ככל האפשר את מידת המטרדים הצפויים מפעילות ציוד הבנייה יש להקפיד על ביצוע העבודה בתקופה קצרה ככל שניתן.</p> <p>בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה מכל הציוד הפועל בו זמנית באתר הבנייה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, בתוספת 20 דציבל, כפי שנמדד ב- 1 מטר מחוץ לחלונות של המבנים הסמוכים, דהיינו 70 דציבל מחוץ לחדר מגורים במבנה ב', כאשר משך הרעש עולה על 9 שעות ביום. בעת הריסת המבנים הישנים והמתקנים ובעת פינוי פסולת הבניין תהיה הקפדה על הרטבת האזור כדי למנוע מטרדי אבק. משאיות יכוסו בברזנט לפני היציאה מהמתחם. מערבלי בטון לא יורשו לשפוך את פסולת הבטון בשטח ויישטפו במפעל הבטון ולא באזור הבנייה או על הכבישים. באתר ההתארגנות יוצבו מכולות אשפה לאצירה על פי סוגי הפסולת. מתקן שירותים כימיים ומשרד יוצבו באזור אתר ההתארגנות.</p> <p>4. איכות אוויר-</p> <p>א. כלל פליטות המזהמים יופנו אל גג המבנה תוך כדי תכנון פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (אשפה, גנרטור, מסעדות, בתי קפה ואוורור חניונים), הכנת תשתית והכנה לשילוב פירים נפרדים למסחר ולתעסוקה המתוכננים במקום. ניתן יהיה לפטור שימושים מהתקנתם של פירים עבור שימושי תעסוקה בלבד, בכפוף להתחייבות, מלווה בתצהיר מאושר</p> |              |

| איכות הסביבה   | 6.10 |
|--|------|
| <p>על ידי עורך דין, כי במבנה לא ישולבו עסקים אשר פעילותם מהווה פוטנציאל לפליטות מזהמים. ניתן יהיה להגביל את הצהרה זו לשימושי התעסוקה בלבד, במקרה בו יתוכננו פירים לשימושי המסחר.</p> <p>ב. פליטת גנרטור החירום תהיה על גג המבנה בגובה 2 מטר מעליו.</p> <p>ג. פליטת החניון התת קרקעי תהיה על גג המבנה.</p> <p>ד. תנאי להיותר הבנייה יהיה הצגת מסמך בו מוצגים כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מהם.</p> <p>5. תנאי להקמת מתקן להפקת אנרגיה חשמלית/טרמית/קירור מגז טבעי יהיה על פי מדיניות משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה למתקנים אלה באזורי המגורים.</p> <p>א. עריכתו של נספח סביבתי מפורט ובדיקתו ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. מתן אמצעים והמלצות לשלב היתר הבנייה לרבות קביעת מרחקים משימושים רגישים.</p> <p>ג. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו כי הקמת המתקן אינה מהווה פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים ברמה אשר אינה קבילה.</p> <p>ד. אוורור שטחי מסחר מעבדות וכולי בארובות פנימיות נפרדות לשימושים השונים ועד מעל גג הבניין.</p> <p>6. רוחות- בשלב העיצוב האדריכלי, במבנים מעל גובה של 45 מטרים / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות. יש להציג את יישום המסקנות בתוכנית העיצוב האדריכלי. בשלב היתרי הבנייה יבוצעו כל הבדיקות הנדרשות בהתאם לנספח הרוחות ויוצגו שילוב האמצעים למיתון הרוח.</p> <p>7. בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתחום המגרש ובתאום עם הרשות לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות תקן ישראלי 5281 5281.</p> <p>8. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי להיותר בנייה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים ואשר יועבר לאגף שיפור פני העיר בעירייה.</p> |      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

| איכות הסביבה   | 6.11 |
|--|------|
| <p>המשך סעיף 6.10-</p> <p>10. ניהול מי הנגר ומי המזגנים יבוצעו בתחום המגרש, מי מזגנים יופנו לטובת מערכות המבנה והשטחים הפתוחים.</p> <p>11. הבטחת יעד אנרגטי-</p> <p>א. למבני מגורים - דירוג אנרגטי B לכל הדירות</p> <p>ב. למבני הציבור - מוכנות לאיפוס אנרגטי = ZE ready, יעילות 75% יחסית לחוק התכנון והבנייה</p> <p>ג. למערכות התשתיות - שיפור של 50% אנרגיה יחסית למצב קיים</p> |      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

| שמירה על עצים בוגרים  | 6.12 |
|---|------|
| <p>בסקר עצים שנערך לתוכנית זוהה עץ יחיד שהוגדר לשימור. עץ זה יוטמע בתכנון. הנחיות מפורטות לטיפול בעצים הקיימים יהיו על פי נספח עצים בוגרים ועל פי המסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של פקיד היערות הארצי. לאלו יצורפו הדגשים הבאים:</p> <p>1. גבהי פיתוח בקרבת העץ - תוך הטמעת העצים הקיימים בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה אין לחשוף מחד גיסא את מערכת השורשים, ומאידך גיסא, לא לכסות בקרקע את צוואר הגזע. מהלכים כאלו עשויים להיות קטלניים לעץ.</p> <p>2. הכנת מפרט שימור עץ במידה וקיים צורך להקטין (באופן מינימלי) את נוף העץ או את מערכת</p> |      |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.12 שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>שורשיו לצורך עבודות פיתוח בקרבת העץ (ועל פי המרחקים המותרים במסמך ההנחיות), יוכן לכל עץ מפרט שימור קפדני על ידי אגרונום מומחה לעצים.</p>   |                    |
| <p><b>6.13 רישום שטחים ציבוריים</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>1. השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 401 המיועדים למבנה ציבור לרבות חנויות שיקבעו בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה יירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. סעיף זה אינו חל על מבנה ההאנגר (המסומן באות E), הוראות בדבר מבנה זה הן כמפורט בסעיף 4.2.2.</p> <p>2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים בתחום התוכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>  |                    |
| <p><b>6.14 זכות מעבר</b></p>  | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>1. צורה סופית של זיקת ההנאה תקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי. תתאפשר גמישות של עד 10% בשטח זיקת ההנאה אשר ייקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.</p> <p>2. בשטחים אלו תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן תותר סגירת חורף.</p> <p>3. יותר שילוב סבכות להכנסת אוורור למרתפים בתחום המסומן בזיקת הנאה, המיקום יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. בתחום המסומן בזיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרוכבי אופניים בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. השטח הקבוע לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לטובת הפיתוח הגנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, יתוכנן בהתאם לנספח נופי של תוכנית תא/3255' ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. תקבע זיקת מעבר לציבור לכלי רכב לטובת חיבור עתידי לחניון הציבורי בתא שטח 401. מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> |                    |
| <p><b>6.15 תנאים למתן תעודת גמר</b></p>   | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור, בלשכת המקרקעין.</p> <p>2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.</p> <p>3. תנאי לאכלוס מבני התעסוקה המסומנים באותיות C ו-D יהיה שימור מבנה D בפועל בהתאם להנחיות מחלקת שימור.</p> <p>4. הצגת היתר רעלים לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה ככל שיתוכננו בריכות שחיה, בתי קירור, בתי דפוס וכולי.</p> <p>5. השלמת חתימה על הסכם תחזוקת זיקות ההנאה והשטחים הפתוחים.</p>  |                    |
| <p><b>6.16 הוראות פיתוח</b></p>   | <p><b>6.16</b></p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>  |                    |
| <p><b>6.17 הריסות ופינויים</b></p>  | <p><b>6.17</b></p> |
| <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה של מבנה ההאנגר הקיים (המסומן באות E) יהיה הכנת תוכנית עיצוב.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה של מבנה ההאנגר הקיים (המסומן באות E) יהיה תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין שימוש מחדש בהאנגר.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה חלקית בחלקו המערבי של מבנה ההאנגר (המסומן באות</p>  |                    |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.17</b> | <b>הריסות ופינויים</b>   |
|             | E) יהיה חוות דעת הנדסית מטעם קונסטרוקטור.<br>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך. |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.18</b> | <b>סטייה ניכרת</b>   |
|             | 1. תוספת למספר יחידות דיור למגורים בתא שטח 201, המוקצות בטבלה 5 במסמך זה, תהווה סטייה ניכרת.<br>2. חריגה משטח יחידות דיור שנקבע כמצוין בטבלת זכויות והוראות בנייה יהווה סטייה ניכרת.<br>3. חריגה מקווי הבניין במפלס הקרקע כמסומן בתשריט מצב מוצע בתוכנית זו תהווה סטייה ניכרת.<br>4. חריגה מגובה מבנה המגורים המסומן באות B כמצוין בהערות לטבלת זכויות והוראות הבנייה תהווה סטייה ניכרת. |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.19</b> | <b>איחוד וחלוקה</b>   |
|             | 1. איחוד וחלוקה מחדש יבוצע על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. |

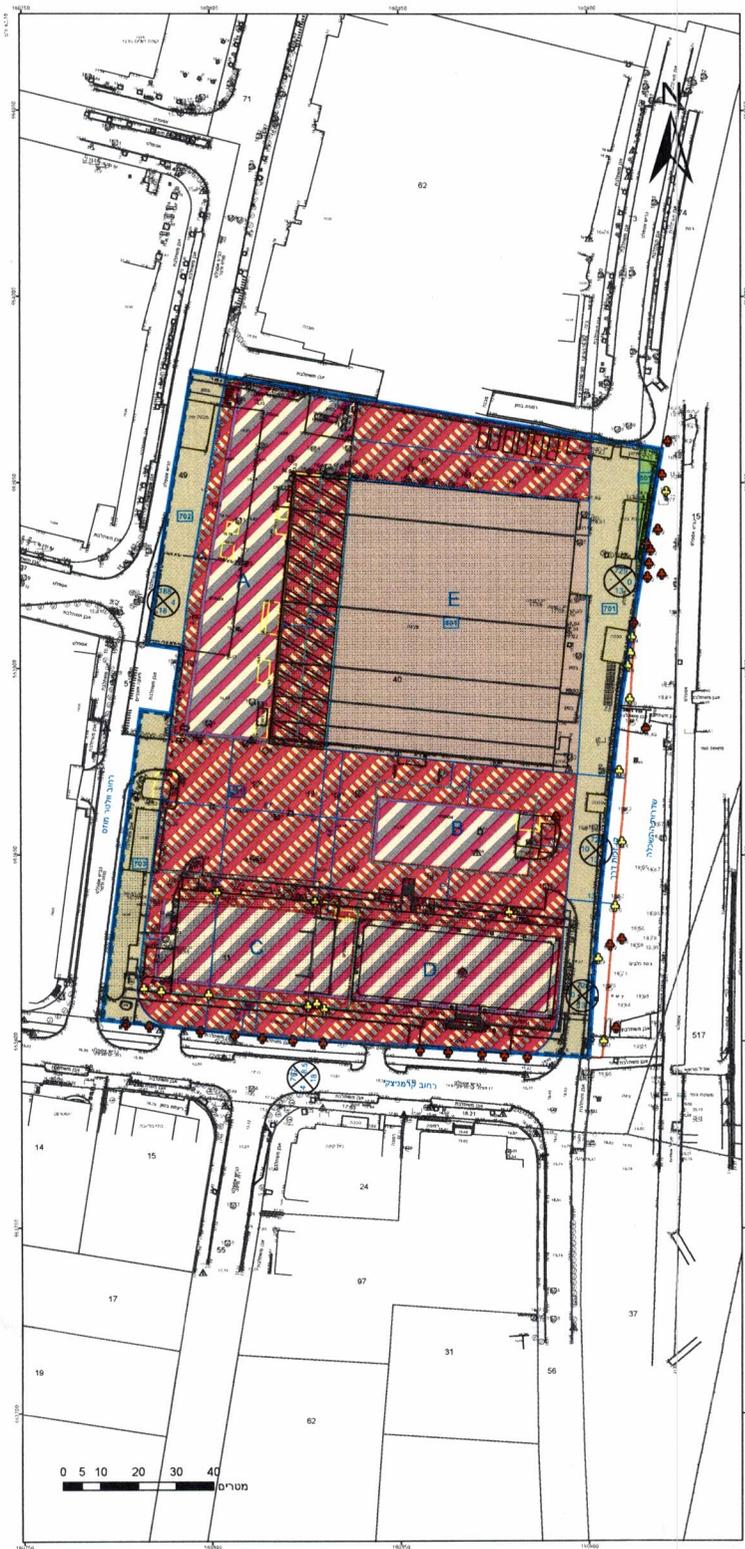
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

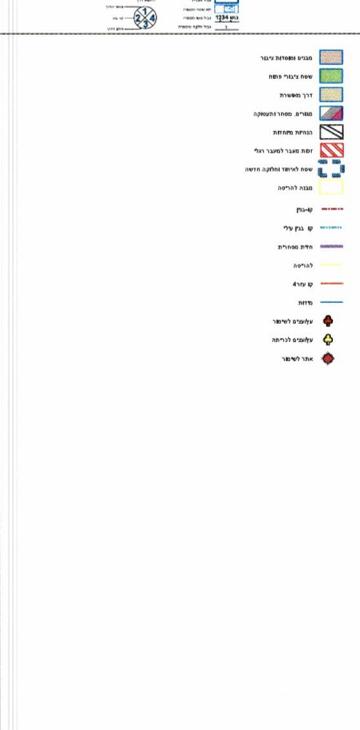
| מספר שלב | תאור שלב                                     | התנייה                      |
|----------|--|-----------------------------|
| 1        | תנאי לקבלת היתר אכלוס של מבני המגורים A ו-B. | השלמת מעטפת מבנה התעסוקה C. |

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



**מקרא**



חוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965  
תכנית מפורטת

מס' 507-0768606

תא/מק/4784 - מרחב קרמיזיקי -  
"חברת חשמל לישראל"

תשרי חשב חוצע גיליון 1 חתוך 1

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

רשות מקומית תל אביב-יפו

ישוב תל אביב-יפו

תכנית בסמכות

איחוד וחלוקה

היתרים או הרשאות

מנהל תדפיס התשרי 42

מועד הפקדה 28/07/2024

שטח התכנית 21,489 מ"ר קנה מידה 1:500

אישורים בתכנית מס' 507-0768606

**תרשים התמצאות - קנ"מ 1:12000**



**תרשים סביבה - קנ"מ 1:3000**



**שמות\***

|             |           |
|-------------|-----------|
| ממשל התכנית | עדה קמחי  |
| עורך ראשי   | חגי ארנון |
| יום         | חגי ארנון |

**טבלת גושים וחלקות\***

| מספר גוש | תח"ק         | מספר חלקות | מספר חלקות |
|----------|--------------|------------|------------|
| 7095     | 49-50-49-111 | מספרות     | בתלפזן     |

רישום תחילה משרד התכנון והבניה / כריכת שטחים כעמדת ברישום  
הרישום מצוייר בזאת כי המפה הסופית פיתוח/מבנית המוחה רוקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 28-08-2024 והיא הזנה לפי הוראות מול מכל"ת ובדומים להוראות החוק ולתקנות המודרם שבחוק. דיוק הקו החול והקדמסר קו החול (כבוד) ברמה אליסית

רמן חיים 723  
שם המודד מספר רישון תחילה תאריך