

עיריית תל אביב - יפו ורשות מקרקעי ישראל

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש
מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס'
תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש"
ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

ספטמבר 2025

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

	- תיאור כללי	פרק א'
	- תנאי המכרז	פרק ב'
	- נספח מס' 1 למכרז	נספחים:
הצהרת המשתתף במכרז;	- נספח מס' 2 למכרז	
נוסח ערבות המכרז;	- נספח מס' 3 למכרז	
רשימת בנקים וחברות ביטוח להנפקת ערבות;	- נספח מס' 4 למכרז	
הצהרה על מעמד משפטי;	- נספח מס' 5 למכרז	
ההצעה הכספית של המשתתף במכרז;	- נספח מס' 6 למכרז	
תשריט המגרש (להתמצאות בלבד);		

חלק ב' – חוזה המכר

	- נספח מס' 7 למכרז	נספחים:
--	--------------------	---------

נספחים לחוזה המכר:

נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר;	- נספח מס' 1 לחוזה המכר
הוראות תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998 והוראות תכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש";	- נספח מס' 1א' לחוזה המכר
נסחי רישום המקרקעין (כהגדרתם להלן);	- נספח מס' 1ב' לחוזה המכר
נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה;	- נספח מס' 2 לחוזה המכר
נוסח כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי;	- נספח מס' 3 לחוזה המכר
נספחי ביטוח;	- נספחים מס' 4א' - 4ג' לחוזה המכר

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

עיריית תל אביב - יפו ורשות מקרקעי ישראל

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות
הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998
ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש"
ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

חלק א' של המכרז

תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים

פרק א' – כללי

1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כגוש 6133 חלקות 282, 312-306, 318, 341, 342, גוש 6134 חלקות 31-33, 446, גוש 7098 חלקות 164, 165 בשטח כולל של כ- 1990 מ"ר (להלן: "מקרקעי העירייה");
רשות הפיתוח הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כגוש 6134 חלקות 416-420 בשטח כולל של כ- 110 מ"ר המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"ו-"מקרקעי רמ"י");
מקרקעי העירייה יחד עם מקרקעי רמ"י יקראו להלן יחד: "המקרקעין".
מובהר בזאת כי נושא מכרז זה הוא מכירת זכויות העירייה ורמ"י במקרקעין.
מודגש, כי כל דבר ועניין הקשורים במכרז זה על נספחיו לרבות תשלום התמורה בהתאם לחוזה המכר כהגדרתו להלן, יתנהלו מול העירייה.
שטח המקרקעין הוא כ-2,100 מ"ר בהתאם לתכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש", שאושרה למתן תוקף ביום 4.3.1993 (להלן: "תכנית 2546") ותכנית מפורטת מס' תא/מק/3998 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש", שאושרה למתן תוקף ביום 13.3.2014 (להלן: "תכנית 3998") (להלן יחד: "התכניות") ניתן להקים על המקרקעין בניין/בנייני מגורים הכוללים כ- 47 יח"ד הכול כמפורט בתכניות.
2. מובא לידיעת המשתתפים במכרז כי המקרקעין נמכרים כמות שהם (AS-IS) וכי למיטב ידיעת העירייה ורמ"י נכון ליום פרסום המכרז, המקרקעין פנויים מכל מחזיק וחפץ, למעט הנטוע בהם. עם זאת, ככל שיתברר אחרת, העירייה לא תפנה ו/או תפעל לפינוי מחזיק ו/או ברשות ו/או פולש כלשהו מהמקרקעין ולעירייה ולרמ"י לא תהיה כל אחריות בנושא. לזוכה במכרז לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ורמ"י וכל מי שבא מרשותם/מזכותם בכל הקשור בכך.
3. העירייה ורמ"י מעוניינות לקבל הצעות לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין (להלן: "הממכר"), כפי שיפורט בחוזה המכר נספח מס' 7 למכרז (להלן: "חוזה המכר").
4. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "הזוכה") כמפורט במסמכי המכרז, יימכרו לו על-ידי העירייה ורמ"י מלוא זכויותיהם בממכר, כמפורט בחוזה המכר. חוזה המכר ייחתם, בין העירייה ורמ"י לבין הזוכה, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
5. מובהר בזאת כי על הזוכה במכרז יהא להשלים את הבניה על המקרקעין בתוך 60 חודשים מיום חתימתו על חוזה המכר והכל כמפורט בחוזה המכר - נספח מס' 7 למכרז.
6. מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה המכר טעונה אישור מועצת העירייה על פי דין וכי על פי הצהרות רמ"י מכרז זה על נספחיו אושרו על ידה כדין.
עיון במסמכי המכרז ורכישת מסמכי המכרז

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 6.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות. ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באתר האינטרנט של עיריית תל אביב - יפו (<http://www.tel-aviv.gov.il>)<שירותים>מכרזים ודרושים<מקרקעין ונכסים> תמורת סך של 5,000 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה.
- 6.2. את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.
- 6.3. לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום בטלפון 03-7241457, 03-7241460 או באמצעות פקסימיליה 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 15:00.

7. כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה

- 7.1. כנס משתתפים במכרז ייערך ביום 30/10/2025 בשעה 11:00 באמצעות אפליקציית ZOOM. להלן פרטי הישיבה:

Join Zoom Meeting

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

Meeting ID: 482 390 1392

- 7.2. ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת ההצעה.
- 7.3. לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו, ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 9.7 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו.
- 7.4. שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה בכתב בלבד, וזאת לא יאוחר מיום 05/11/2025 בשעה 11:00.
- 7.5. את השאלות והבקשות להבהרות יש להפנות לגב' מירית-איב רוזנבאום – מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, **בכתב בלבד**, באמצעות דוא"ל: basan_m@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' – ה' בין השעות 09:00 – 15:00.
- 7.6. תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות יינתנו בכתב בלבד לכל רוכשי המכרז וכמו כן יפורסמו באתר האינטרנט העירוני שפרטיו מצוינים בסעיף 6.1 לעיל. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה ורמ"י לא תהיינה אחראיות לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז על ידי מאן דהוא בעירייה ו/או ברמ"י או מי מטעמן, שלא במסגרת של מענה בכתב לשאלות והבהרות, כמתואר לעיל.

8. מועד הגשת ההצעות

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

8.1. לאחר שעיין בכל המסמכים ובחן את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו, ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 9.4 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו.

8.2. המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז (אין להפריד את דפי החוברת) וכל המסמכים הנקובים בסעיף 9.4 לפרק ב' למכרז יש להכניס למעטפה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

8.3. את המעטפה הסגורה יש למסור במסירה ידנית בכתובת: עיריית תל אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב - יפו, **עד ליום 07/12/2025 בשעה 14:00** (להלן: **"המועד הקובע"**).

פרק ב' - תנאי המכרז

1. כללי

- 1.1 המקרקעין מצויים בשכונת יד אליהו בעיר תל אביב - יפו, בין הרחובות לוחמי גליפולי ממזרח ומונאש ממערב.
- 1.2 על המקרקעין חלות, בין היתר, הוראות תכנית 2546 ותכנית 3998.
כל התכניות החלות על המקרקעין נכון למועד הקובע ייקראו ביחד להלן: "התב"ע".
- 1.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי בלבד ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב המשפטי, הפיזי, התכנוני ורישויים החלים על המקרקעין וזאת, מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 2 להלן.
- 1.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הזוכה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים לצורך איחוד כל החלקות המהוות את המקרקעין למגרש בניה אחד בהתאם להוראות התכנית/התב"ע וכל דין, וכן לרישום המקרקעין בבית משותף וביצוע כל פעולת רישום אחרת ככל שתידרש עפ"י דין, על חשבונו. העירייה ורמ"י לא תהיינה אחראיות לרישום המקרקעין כמגרש בניה אחד כחלקת/ות רישום נפרדות ו/או לרישום בית משותף ו/או לביצוע כל פעולת רישום אחרת ולזוכה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ורמ"י ו/או מי מטעמם בגין כך.
- 1.5 החזקה במקרקעין תימסר לזוכה במכרז, בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי חוזה המכר ובהתאם לתנאי חוזה המכר.

2. בדיקות המשתתף במכרז

- 2.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המקרקעין, מיקומם, סביבתם ומצבם והרישום לגביהם בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למקרקעין ולממכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים עליהם, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה ורמ"י במקרקעין ובממכר.
- 2.2 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או רמ"י באשר למקרקעין ו/או מי מטעמן, ביחס לממכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המקרקעין מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ורמ"י ו/או מי מטעמן, אחראי על דיוקם, או על שלמותם.

3. התמורה

- 3.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, **נספח מס' 5 למכרז** את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור רכישת הממכר, לא כולל מע"מ (להלן: "התמורה").
- 3.2 הזוכה ישלם לעירייה ולרמ"י את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כדין.
- 3.3 העירייה תנפיק לזוכה במכרז, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל ורמ"י תנפיק חשבונית מס כדין בגין התמורה ששולמה לה.

4. תוקף ההצעה

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 4.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד יום 07/06/2026
- 4.2 העירייה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בשישה (6) חודשים נוספים, על פי דרישתה בהודעה מוקדמת בכתב, שתינתן למשתתף במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.
- 5. ערבות למכרז**
- 5.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, מבנק או מחברת ביטוח או מאחד הגופים האחרים הנמנים ברשימה המפורטת **בנספח מס' 3** למכרז (להלן: "**ערבות המכרז**") להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי בעלי הזכויות. המוטב על הערבות תהיה העירייה.
- 5.2 **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.8 להלן, תכלול ערבות המכרז את שם הנערב בערבות המכרז, ולפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**
- 5.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2** למכרז.
- 5.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד יום 07/06/2026 ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בשישה (6) חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.
- 5.5 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תיפסל על הסף.
- 5.6 משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו הנ"ל, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה ורמ"י על חוזה המכר עם הזוכה ביחס למכירת אותן זכויות של העירייה ורמ"י.
- 5.7 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימצא הזוכה לעירייה את חוזה המכר בנוסח המצורף **בנספח מס' 7 למכרז**, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאות בגין מלוא סכום התמורה בצירוף מע"מ כדין כמפורט בחוזה המכר, במועד שיקבע על ידי העירייה, תהיינה העירייה רשאיות, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהזוכה הפקיד לטובתן ולפעול כאמור בסעיף 12 להלן.
- 6. תנאי סף**
- 6.1 המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז כאמור בסעיף 7.3 לפרק א' לעיל.
- 6.2 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 6.3 **הצעתו הכספית/התמורה של המשתתף במכרז לא תפחת מסך של 73,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין (להלן: "מחיר המינימום"). הצעה כספית שתנקוב בתמורה נמוכה מהסכום הנ"ל תפסל.**
- 7. תנאים כלליים**
- 7.1 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 7.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה או רמ"י להתקשר בעסקה למכירת המקרקעין. מובהר, כי העירייה תהא רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה כנגד העירייה ו/רמ"י ו/או כל מי שבא מטעמן.
- 7.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 7.4 על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה ולהלן.
- 7.5 ידוע למשתתף במכרז כי עליו לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במקרקעין ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.
- 7.6 במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה**
- 7.6.1 על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.6.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את התאגיד ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 7.7 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה**
- 7.7.1 על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.7.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.
- 7.8 במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)**
- 7.8.1 על מגישי ההצעה המשותפת לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל. לעניין זה מובהר, כי ערבות המכרז בהצעה משותפת תהיה בהתאם לאמור בסעיף 5.2 לעיל.
- 7.8.2 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל (לפי העניין), ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.8.3 מסמכי המכרז ייחתמו על ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד.
- 7.8.4 בכל מקרה שבו הצעה משותפת תיבחר כהצעה הזוכה במכרז, תעשה ההתקשרות בחוזה עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 7.9 לא תתקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".
- 7.10 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי המכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות שלו, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.11 העירייה 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.

8. הצעה אחת

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 8.1 כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה אחת בלבד, אשר תהא בשמו בלבד וללא כל קשר או תיאום עם גופים ו/או משתתפים אחרים המגישים הצעות למכרז, במישרין או בעקיפין.
- 8.2 משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז או משתתף במכרז בעצמו.
- 8.3 לעניין סעיף זה "**בעל שליטה**" – תאגיד או אדם או בן משפחתו של אדם, לו שליטה במעל 25% מהון המניות המונפק של התאגיד, או אם מדובר בשותפות יותר מ-25% מהשותפות.
- 8.4 לעניין סעיף זה "**בן משפחה**" – בן זוג, אח, הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.
- 8.5 אם תימצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף זה – האמור עלול להביא לפסילת ההצעות, כולן או חלקן, הכול בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

9. הצעת המשתתף במכרז

- 9.1 כל משתתף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 5 למכרז**.
- 9.2 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהחזיר לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 9.4 להלן, כשהכול חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד, לרבות חתימה מלאה ומאומתת על ההצעה הכספית ועל חוזה המכרז ובכל מקום אחר במסמכי המכרז שמצריך חתימה מלאה ומאומתת כאמור.
- 9.3 המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים. למחיר שיינקב בהצעה הכספית יתווסף מע"מ כדין.
- 9.4 הצעת המשתתף במכרז תוגש בשני (2) עותקים זהים ותכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "**מסמכי המכרז**") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 9.4.1 חוברת מסמכי המכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז בשולי כל עמוד.
- 9.4.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **כנספח מס' 1 למכרז (בתוך חוברת המכרז)**.
- 9.4.3 ערבות המכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 2 למכרז (במסמך נפרד)**.
- 9.4.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספח מס' 4 למכרז (בתוך חוברת המכרז)**. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה), על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 7.8 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) **(במסמך נפרד)**.
- 9.4.5 מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 5 למכרז (בתוך חוברת המכרז)**.
- 9.4.6 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם **(במסמך נפרד)**.
- 9.4.7 חוזה המכרז המצורף **כנספח מס' 7 למכרז**, על נספחיו **(בתוך חוברת המכרז)**.
- 9.4.8 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז **(במסמך נפרד)**.

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 9.4.9 אישור תשלום / קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז, קודם למועד האחרון להגשת הצעות, על שמו של המשתתף במכרז או מי מטעמו. במקרה של הצעה משותפת תצורף קבלה על רכישת מסמכי המכרז על שם אחד ממגישי הצעה המשותפת (**במסמך נפרד**).
- 9.5 כל מסמכי המכרז כאמור יוגשו בשני עותקים זהים (מקור והעתק) בתוך מעטפה, שעליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק זה עם כל הפרטים הנדרשים שם.
- 9.6 הצעת המשתתף במכרז שנחתמה על ידי הזוכה, ובכלל זה כל מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים הנזכרים לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שיחתם בין הזוכה לבין העירייה ורמ"י.
- 9.7 למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף מסמכים הנזכרים לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שיחתם בין הזוכה לבין בעלי הזכויות.
- 10. הבהרות למסמכי הצעה**
- העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא להן תוך פרק זמן שייקבע על ידן, מסמכים והבהרות, לרבות בהקשר לאמור בסעיפים 9.4.1, 9.4.2, 9.4.4 – 9.4.6 לעיל.
- 11. תקינות הצעה**
- 11.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת הצעה.
- 11.2 כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת הצעה.
- 11.3 הצעות שתוגשנה לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תיפתחנה.
- 11.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 11.5 העירייה ורמ"י אינן אחראיות לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז ואלה אינם מחייבים את העירייה או את רמ"י, כאמור לעיל.
- 12. הודעה על הזכייה וההתקשרות**
- 12.1 ההחלטה על הזוכה במכרז תתקבל על ידי האורגנים המוסמכים כדין של העירייה, בהתאם לקבוע בדיני המכרזים החלים על עיריות. הצעות המשתתפים, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על הצעה הזוכה במכרז לראש העירייה.
- 12.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 12.3 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי באם לא תאושר מכירת הממכר לזוכה על ידי ראש העירייה ו/או אם לא תאושר המכירה על ידי מועצת העירייה ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים, בדבר זכיית הזוכה וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן.
- 12.4 חוזה המכר ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה וברמ"י.
- 12.5 תוך ארבעים וחמישה (45) יום ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון, כהגדרתו בחוזה המכר ובהתאם להוראות חוזה המכר.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

12.6. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 12.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

12.7. 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 תנאי חוזה המכר ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה ו/או בהתאם לחוזה המכר, לרבות במקרה של הפרת החוזה, תהיה העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז או ערבות החוזה יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

לכבוד

ועדת המכרזים

עיריית תל אביב - יפו

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

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

מכרז פומבי מס'

99/2025

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו- לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב-יפו

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

תאריך: 07/12/2025

עד שעה

14:00

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש"
ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 1 למכרז

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

הצהרת המשתתף במכרז

שם המכרז: מכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב-יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו-לוחמי גליפולי – מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב-יפו
מס' מכרז: 99/2025

- אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:
2. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
 3. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.
 4. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
 5. 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, למטע השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
 6. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 07/06/2026, או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
 7. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
 8. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בגין תשלום מלוא התמורה בצירוף מע"מ כדון בהתאם לחוזה המכר.
 9. עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה המכר, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
 10. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצירפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
 11. 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.
 12. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחתימת

תאריך

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

מכרז פומבי מס' 99/2025 למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/מק/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז

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

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה			
מספר אסמכתא	תאריך	מספר הערבות בבנק	כתב ערבות מספר:
(להלן: "הנערב")			הואיל ועל
	פרטי הנערב		להמציא

לכם ערבות בנקאית בסך של 7,000,000 ₪ (שבעה מיליון שקלים חדשים) כערובה להבטחת הצעה סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

במכרז פומבי מס' 99/2025 למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/מק/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

מטרת הערבות

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל אביב - יפו בעד הנערב בשקלים ישראלים חדשים, עד סכום השווה ל- 7,000,000 ₪ (שבעה מיליון ₪).
אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.
ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים ו/או להוכיח את דרישתכם, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.
תוקף הערבות עד לתאריך 07/06/2026, ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של שישה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 07/06/2026, ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

נספח מס' 3 למכרז

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>
<p>איילון חברה לביטוח בע"מ אשרא החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ ב.ס.ס.ח. - החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ ביטוח חקלאי - אגודה שיתופית מרכזית בע"מ הכשרה חברה לביטוח בע"מ הפניקס חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ שומרה חברה לביטוח בע"מ</p>	<p>בנק אגוד לישראל בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק מסד בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ מרכז סליקה בנקאי בע"מ אייצ' אס בי סי בנק Barclays Bank PLC Citibank N.A SBI State Bank of India</p>
<p align="center"><u>נותני אשראי בעלי רישיון למתן ערבות בארץ:</u></p> <p>גולדנרוד פיננסים בע"מ אסטרוני בולד קפיטל בע"מ רנטסייפ ישראל בע"מ וויצ'ק בע"מ גמא ניהול וסליקה בע"מ אובלי ערביות בע"מ מ.ל.ר.ן. פרויקטים ומסחר בע"מ אר טי אמ אי מערכות מידע בע"מ אי.בי.אי פתרונות אשראי בע"מ ע.ל אגם ברוקרים בע"מ אולטרה פיננסים בע"מ פנינסולה בע"מ אמפא קפיטל בע"מ א.ר.א.ב בונוס בע"מ</p>	<p align="center"><u>סולקים בארץ:</u></p> <p>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</p>

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 4 למכרז

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

א. מעמד משפטי

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

ב. פרטים כלליים (במקרה והמשתתף במכרז הוא חברה - יש לצרף תדפיס מרשם החברות)

שם המשתתף במכרז
כתובת המשתתף במכרז
כתובת דוא"ל
טלפון
טל' נייד
פקס
מס' עוסק מורשה
מספר התאגיד

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שם המשתתף במכרז שהוא פרטי/יחיד או שמות השותפים בשותפות (שותפות רשומה או לא רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

דוגמת חותמת

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

שם פרטי	שם משפחה
תאריך	חתימה

❖ 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

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במקרקעין במגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 7 למכרז**, על נספחיו, הינה סך של:

₪ _____ (במילים): _____
שקלים חדשים), (להלן: "**סכום הצעה**") בתוספת מע"מ כדין, הכל בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו, לרבות תנאי חוזה המכר (על נספחיו) המצורף **כנספח מס' 7 למכרז**.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום, העומד על סך של 73,000,000 ₪ (ובמילים: **שבעים ושלושה מיליון שקלים חדשים**), בתוספת מע"מ כדין.

הננו מצהירים, כי הצעתנו זו, ניתנה בהתחשב בכל תנאי המכרז ונספחיו.

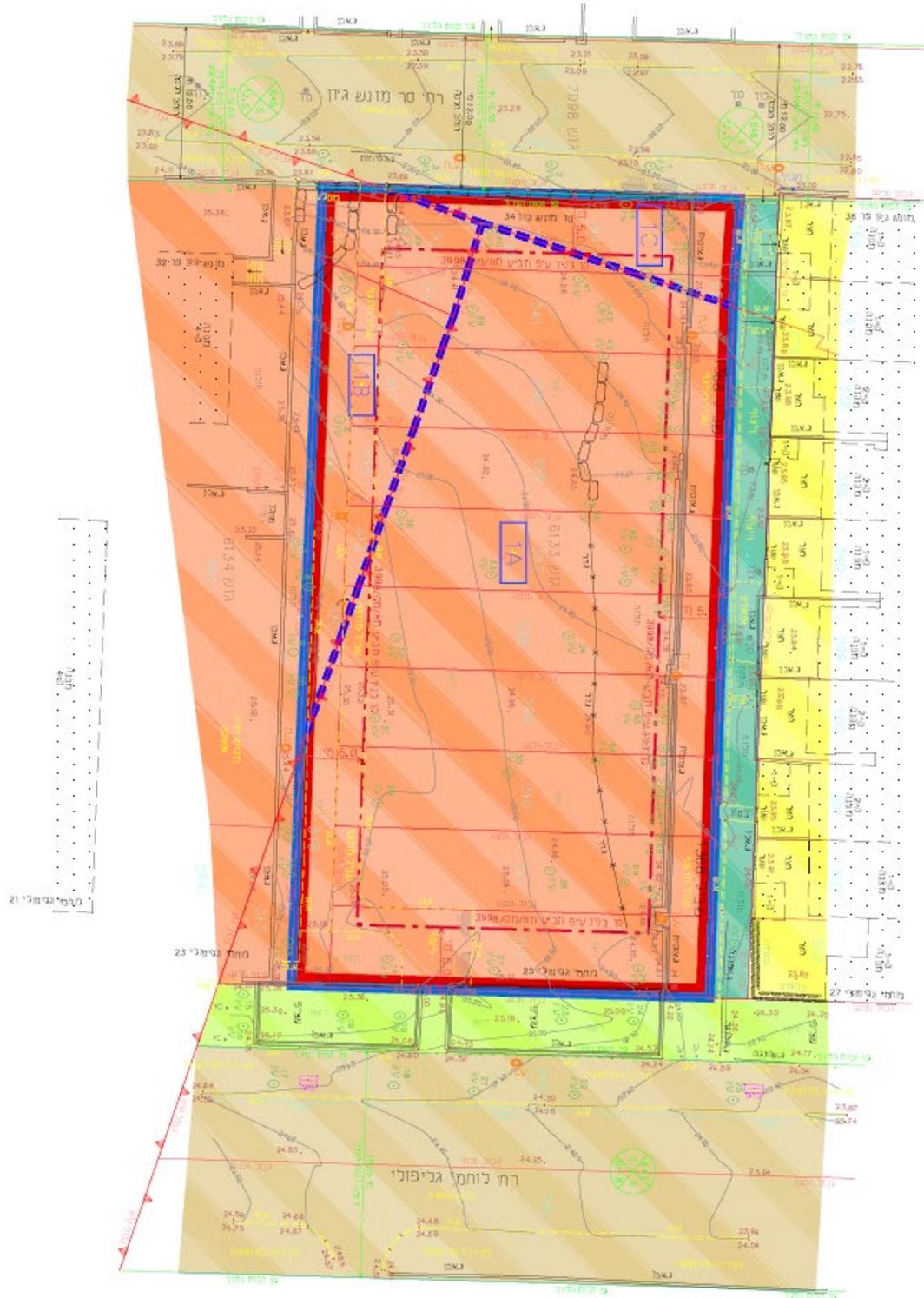
חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 6 – תשריט המגרש (להתמצאות בלבד)

**מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו**



מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

עיריית תל אביב - יפו ורשות מקרקעי ישראל

מכרז פומבי מס' 99/2025
מכרז למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות
הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998
ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב-יפו

חלק ב' של המכרז

חוזה המכר

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 7 למכרז - נוסח חוזה המכר

מכרז למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב-יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב-יפו

חוזה

שנתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

1. עיריית תל אביב - יפו
שכתובתה לצורך חוזה זה:
כיכר רבין, תל-אביב 64162
(להלן: "העירייה")

2. רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל
שכתובתה לצורך חוזה זה:
דרך מנחם בגין 125 תל אביב - יפו
(להלן: "רמ"י")

(העירייה ורמ"י יקראו להלן יחד: "המוכרות")

מצד אחד;

ל בין

_____, ת"ז/ח"פ
שכתובתו לצורך חוזה זה:

(להלן: "הרוכש")¹

מצד שני;

הואיל

והעירייה הינה הבעלים הרשום של מקרקעי העירייה כהגדרתם להלן;

הואיל

ורשות הפיתוח הינה הבעלים הרשום של מקרקעי רמ"י כהגדרתם להלן;

מקרקעי העירייה יחד עם מקרקעי רמ"י יקראו להלן יחד: "המקרקעין".

והואיל

והעירייה פרסמה מכרז מס' _____ כהגדרתו להלן, בקשר עם מכירת זכויות העירייה ורמ"י
במקרקעין הידועים כגוש 6133 חלקות 282, 312-306, 318, 341, 342 גוש 6134 חלקות 33-31, 446,
416-420, גוש 7098 חלקות 164, 165 המצויים ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 יד אליהו, בשטח
כולל של כ- 1990 מ"ר מתוך 2,100 מ"ר. (כהגדרתם להלן); ומדינת ישראל/רשות הפיתוח היא בעלים
של כ- 110 מ"ר במקרקעין (כהגדרתם להלן) וסה"כ שטח המקרקעין יחד הוא 2,100 מ"ר המיועדים
להקמת כ- 47 יח"ד לפי תכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש" ותכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998. נסחי רישום המקרקעין מצורפים כנספח מס' 1ב' לחוזה המכר;

¹ במקרה של יותר מרוכש אחד יירשם כי אחריותם "ביחד ולחוד".

מכרז פומבי מס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- והואיל** ומבלי לגרוע מהוראות כל דין ובכפוף לדין, בהתאם להסכמה בין העירייה לבין רמ"י, העירייה מנהלת את המכרז ואת מכר הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות המכרז על נספחיו כהגדרת מונחים אלה (להלן) וחווה זה גם בגין זכויותיה של רמ"י במקרקעין;
- והואיל** והעירייה קבעה כי הצעת הרוכש הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____ ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת 2025;
- והואיל** והמוכרות תהיינה מוכנות למכור ולהעביר את מלוא הזכויות בממכר (כהגדרתו להלן) לרוכש בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;
- והואיל** וברצון הרוכש לרכוש את הממכר (כהגדרתו להלן) והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1. כללי**
- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3 תנאי המכרז ונספחיו והצעת הרוכש במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.4 לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה ו/או רמ"י, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו.
- 1.5 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז - הוראות המסמך האחרון שפרסמה העירייה בכתב, תגברנה.
- 1.7 בכל מקום בחוזה זה בו נכתב יחיד הכוונה גם לרבים לפי המשתמע - האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.
- 1.8 הגדרות**
- למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:
- 1.8.1 "מקרקעי העיריה" - מקרקעין הידועים כגוש 6133 חלקות 282, 312-306, 318, 341, 342, גוש 6134 חלקות 31-33, 446, גוש 7098 חלקות 164, 165 בשטח כולל של כ- 1990 מ"ר.
- 1.8.2 "הבניין" - מבנה בשטח בנוי בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותן ניתן לנצל בחלקה על פי התב"ע.
- 1.8.3 "מקרקעי רמ"י" - מקרקעין הידועים כגוש 6134 חלקות 416-420 בשטח כולל של כ- 110 מ"ר.
- 1.8.4 "המקרקעין/החלקות"/"הממכר" - מקרקעי העירייה ומקרקעי רמ"י ביחד;
- 1.8.5 "המכרז" - מכרז פומבי מס' _____ שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;
- 1.8.6 "המועד הקובע" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, דהיינו _____;
- 1.8.7 "הממכר" - מלוא זכויות המוכרות במקרקעין;

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 1.8.8 "התב"ע" - כל תכנית בנין עיר החלה על המקרקעין הנמצאת בתוקף במועד הקובע, לרבות תכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש" ותכנית מס' תא/מק/3998 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש" (להלן יחד: "התכנית" או "התכניות");
- 1.8.9 "המגרש" - מגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש";
- 1.8.10 "התשריט" - התשריטים המצורפים כנספת מס' 1'א לחוזה המכר (לצרכי זיהוי ואיתור בלבד);

2. העסקה

- 2.1 המוכרות מתחייבות בזה למכור לרוכש את כל זכויות הבעלות בממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש מאת המוכרות את כל זכויות הבעלות בממכר.
- 2.2 מובהר בזאת כי בהתאם לחלוקת הבעלויות במקרקעין, לעירייה רשומות זכויות בשטח של כ- 1,990 מ"ר מתוך 2,100 מ"ר, ולרשות הפיתוח רשומות הזכויות בשטח של כ- 110 מ"ר מתוך החלקה. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי נשוא חוזה זה הינו מכירת זכויות מקרקעי העירייה ומקרקעי רמ"י יחדיו על ידי העירייה. הרוכש לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ורמ"י בכל הקשור למקרקעין והוא נוטל על עצמו את מלוא האחריות בהקשר זה וההתקשרות בנוגע לממכר מתנהלת במלואה מול העירייה בלבד (לרבות בכל הנוגע למקרקעי רמ"י, סעיף זה יחול על כל הוראות המכרז וחוזה המכר כפי שמפורט לעיל ולהלן).

3. הצהרת המוכרות

- 3.1 העירייה ורמ"י מצהירות כי זכויותיהן בממכר הן כמתואר במבוא לחוזה זה וכי הינן חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי.
- 3.2 העירייה מצהירה, כי הצעת הרוכש נבחרה כהצעה הזוכה במכרז, וזאת על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____, ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

4. הצהרות הרוכש

- 4.1 הרוכש מצהיר ומאשר בזה, כי ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את הממכר, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.
- 4.2 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 מסמכי התב"ע, שטחי הפקעה, אם קיימים, וידועה לו כל הגבלה ו/או אפשרויות הבניה על הממכר, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 4.3. הרוכש מצהיר, כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה ואת זכויות רמ"י בחלקות ומצא כי הממכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והכל לשביעות רצונו המלאה של הרוכש, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ורמ"י ו/או מי מטעמן באשר לממכר, והוא מוותר באופן מפורש על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו בנוגע לממכר ו/או לחלקות ו/או לאפשרויות השימוש בהם ו/או לייעוד ו/או בקשר לזכויות העירייה ו/או זכויות רמ"י ו/או בקשר למצבה הפיזי ו/או הרישומי ו/או התכנוני ו/או המשפטי (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור טענות שעניינן זיהום בקרקע או כל אילוץ או מגבלה ו/או ביצוע הבניה בחלקה).
- 4.4. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם החלקות הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או מי מטעמה אחראים על דיוקם או על שלמותם, וכי הוא מתקשר בחוזה זה אך ורק על סמך בדיקותיו העצמאיות כאמור לעיל.
- 4.5. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שאין בעובדה שאחת מהמוכרות הינה העירייה, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה בחלקה ו/או כדי לייתר או להמעיט מהצורך לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במקרקעין ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.
- 4.6. הרוכש מצהיר, כי הינו בעל האמצעים הפיננסיים הנדרשים לשם התקשרות בחוזה זה ועמידה בתנאיו, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה.
- 4.7. 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.
- 4.8. 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.

התחייבויות הרוכש

- 5.1. הרוכש מתחייב לרכוש מהמוכרות את זכויות הבעלות בחלקות, ולהעבירן על שמו בלשכת רישום מקרקעין בעצמו ועל חשבונו, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 9 להלן.
- 5.2. הרוכש מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 6 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.
- 5.3. הרוכש מתחייב, על אחריותו ועל חשבונו, לבצע ולהשלים את בניית הבניין בחלקות בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן. העברת הממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין תתאפשר רק לאחר ובכפוף להשלמת בניית הבניין כאמור.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

לעניין סעיף קטן זה, השלמת בניית הבניין משמע קבלת אישור כי הבניין שייבנה בחלקות (על כל חלקיהן הן בבעלות העירייה והן בבעלות רמ"י) 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**").

5.4. בגין כל תוכנית בניין עיר, היתר לשימוש חורג, הקלה (כהגדרתה בחוק התכנון והבניה) וכל שינוי תכנוני אחר שיחולו על החלקות, לרבות כל תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/5000 (להלן: "**שינוי תכנוני**"), ו/או כל מחליפתה כגון תא/5500 שיינתן להם תוקף בתקופה שמן המועד הקובע ועד למועד קבלת אישור שהבניין שיבנה בחלקה ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה, ישלם הרוכש לעירייה, קודם למועד הוצאת היתר הבניה, את מלוא שווייה של ההשבחה שתתווסף לשווי החלקות עקב השינוי התכנוני, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התשלום בגין השינוי התכנוני**").

שווי ההשבחה שתתווסף עקב השינוי התכנוני ייקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם העירייה, נכון למועד הגשת הבקשה. על הרוכש לקבל את הסכמת העירייה (כבעלת זכויות הבעלות בחלקה) לשינוי התכנוני.

לעניין סעיף קטן זה מוסכם, כי על אף שתכנית תא/5000 אושרה טרם המועד הקובע, בקביעת שווייה של ההשבחה שתתווסף לחלקה עקב אישורה של תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/5000 (אם תהיה כזו) תיכלל גם ההשבחה עקב אישורה של תוכנית מכוח תא/5000. כלומר, ההשבחה תחושב באותו אופן שבו מחושבת ההשבחה לצורך החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית שאושרה מכוח תכנית כוללנית, כקבוע בסעיף 4(א5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

התשלום בגין השינוי התכנוני יהווה אחד התנאים למתן הסכמת העירייה (כבעלת זכויות הבעלות בחלקה) לבקשה להוצאת היתר בניה שיכלול את השינוי התכנוני (כולו או חלקו). עוד מובהר למען הזהירות, כי אין לראות באמור בסעיף קטן זה לעיל התחייבות של העירייה ו/או של רמ"י (כבעלות הזכויות במקרקעין) ו/או של הועדה המקומית לתכנון ולבניה להסכים לאישור של שינוי תכנוני כלשהו.

5.5. בכל מקרה בו ישלם הרוכש את מלוא שווי ההשבחה שתתווסף, כאמור בסעיף 5.4 לעיל, יהיה הרוכש פטור מתשלום היטל ההשבחה כאמור בסעיף 7.5 להלן. לגבי רמ"י יחולו ההוראות בדין בהקשר זה.

6. התמורה

6.1. בתמורה לרכישת הממכר, ישלם הרוכש לעירייה ולרמ"י סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעתו בנספח מס' 5 למכרז ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית כאמור בסעיף 6.2 להלן (לפי העניין) ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התמורה**") יובהר כי התמורה המוצעת כוללת את המקרקעין בכללותן (מקרקעי העירייה ורמ"י יחדיו).

6.2. בחוזה זה:

"**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;

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע;
- "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה.
- "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;
- "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 6% בחישוב חודשי.
- 6.3 **התמורה תשולם על ידי הרוכש לעירייה ולרמ"י בתשלומים ובמועדים כדלקמן:**
- 6.3.1 במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש לעירייה ולרמ"י, סך השווה ל- 50% (חמישים אחוזים) מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התשלום הראשון"), כאשר מתוך התשלום הראשון ישולם לרמ"י 5.238% מהתמורה בתוספת מע"מ כדין, דהיינו סך של _____ ₪, באמצעות שובר תשלום שיונפק ע"י רמ"י. היתרה שתיוותר מהתשלום הראשון (50% מתמורה פחות 5.238% ששולמו לרמ"י) תשולם לעירייה בתוספת מע"מ כדין, דהיינו סך של _____ ₪, באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, שמועד פירעונה הוא מועד חתימת הרוכש על חוזה זה.
- 6.3.2 בתוך 60 ימים ממועד חתימת הרוכש על חוזה זה, ישלם הרוכש לעירייה את יתרת התמורה, בסך השווה ל- 50% (חמישים אחוזים) מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית לתקופה שממועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש ועד למועד התשלום בפועל, ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "התשלום השני"), אשר ישולם לעירייה באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, שמועד פירעונה הוא 60 יום ממועד חתימת הרוכש על חוזה זה.
- 6.4 למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת בין הצדדים, כי הרוכש יהיה רשאי להקדים פירעון תשלומים, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.
- 6.5 לא שילם הרוכש את תשלום התמורה כמפורט בסעיף 6.3.1 ו/או 6.3.2 לעיל במועד ובאופן שנקבע (להלן: "הסכום שבפיגור"), ישלם הרוכש לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 6.2 לעיל ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים), בחישוב חודשי, לתקופה שלמן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל לעירייה (להלן: "ריבית פיגורים"). למען הסר ספק מובהר, כי חיוב הרוכש בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 6.6. האמור לעיל לא יפגע בזכותה של העירייה באם הפיגור בתשלום יעלה על שלושים (30) ימים, לבטל את החוזה ו/או לחלט את ערבות המכרז, כולה או מקצתה, מבלי שתהיה לרוכש תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה.
- 6.7. מס ערך מוסף כדין יתווסף לתשלום התמורה וישולם על ידי הרוכש לעירייה ולרמ"י יחד עם כל אחד מתשלומי התמורה ובמועד תשלומם. לעניין זה מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם הרוכש הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.
- 6.8. העירייה תנפיק לרוכש עד למועד הקבוע בחוק לדיווח התשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ אשר נפרעו בפועל ושולם לעירייה, טופס עסקת אקראי בגין חלק התמורה שנפרע כאמור. רמ"י יפעלו בהתאם לנוהליהם ביחס לחלק התמורה המשולם להם.
- 6.9. רמ"י, כאמור לעיל, תמסור לרוכש בגין חלקה בתמורה חשבונית מס כדין.
- 6.10. העירייה מצהירה כי הינה מוסד ללא כוונת רווח.

7. מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים

- 7.1. מס שבח אם יחול – יחול על המוכרות כל אחת על פי חלקה היחסי בממכר וישולם על ידן. לעניין זה יובהר כי מכירת זכויות המוכרות בממכר פטורות מתשלום מס שבח לפי סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ואינן חייבות בתשלום מקדמה (כמשמעותה בסעיף 15 לחוק זה).
- 7.2. מס רכישה – יחול על הרוכש וישולם על ידו במועד הקבוע בדיון.
- 7.3. כל המיסים, האגרות, הארנונות והתשלומים השונים שיוטלו על הממכר ו/או על העירייה ו/או על רמ"י יחולו מהמועד הקובע על הרוכש וישולמו על ידו.
- עד המועד הקובע, יחולו על העירייה ורמ"י כל המיסים, האגרות ותשלומי החובה העירוניים האחרים.
- 7.4. הרוכש יישא בכל התשלומים, האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים, מדרכות, שצ"פ וכדומה) וכיו"ב שיחולו מהמועד הקובע וכן בכל תשלום על פי דין שיחליף אותם, או שיתווסף אליהם, ובכל התשלומים הכרוכים בהוצאת כל היתר בניה, לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר לחלקה ו/או למקרקעין וכל עבודה אחרת הטעונה היתר. על חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יחולו ההוראות כדלקמן:
- 7.4.1. חישוב אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח והבניה, יערך בגין מלוא שטח החלקות ובגין מלוא שטח/נפח הבניין, לרבות מפלסים תת קרקעיים, חניונים ומקלטים (ככל שקיימים).
- 7.4.2. במסגרת חישוב אגרות הבניה, היטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, לא יותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה ו/או רמ"י או על ידי אחרים.
- 7.4.3. במסגרת חישוב אגרות הבניה, היטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, לא יינתנו זיכויים בגין מבנים שהיו בחלקה קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי הרוכש.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 7.4.4. חישוב השטחים החייבים בדמי הקמה יעשה בהתאם לכללים הקבועים בדין.
- 7.4.5. 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.
- 7.5. היטל השבחה**
- 7.5.1. היטל השבחה בקשר עם הממכר, אשר יוטל בגין התב"ע, למעט בגין תכנית מתאר תא/5000 תל אביב - יפו, וזאת עד למועד הקובע, יחול על המוכרות.
- 7.5.2. היטל השבחה (ככל שיחול) בקשר עם החלקות בגין כל שינוי תכנוני שיאושר כדין למן המועד הקובע ועד קבלת אישור כי הבניין שייבנה בחלקה ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות התכנון והבניה"), יחול על העירייה, וזאת בכפוף לכך שהרוכש שילם לעירייה בפועל את התשלום בגין השינוי התכנוני האמור, כמפורט בסעיף 5.5 לעיל (כלומר שילם לעירייה את מלוא שווי ההשבחה בגין אותו שינוי תכנוני).
- 7.5.3. כל היטל השבחה בקשר עם החלקה אשר יוטל בגין כל שינוי תכנוני שיאושר כדין בתקופה שלאחר קבלת אישור כי הבניין שייבנה בחלקה ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה, יחול על הרוכש וישולם על ידו.
- 7.5.4. בקביעת גובה התשלום בגין השינוי התכנוני שישולם על ידי הרוכש בנסיבות וכקבוע בסעיף 5.5 לעיל, וכן בקביעת היטל השבחה שישולם על ידי הרוכש בנסיבות וכקבוע בסעיף 7.5.3 לעיל, תיכלל גם ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/5000 או מחליפתה.
- 7.5.5. בכפוף לתשלום בגין השינוי התכנוני כמפורט בסעיף זה לעיל, יהיה הרוכש פטור מתשלום היטל השבחה, ככל שיחול, בקשר עם השינוי התכנוני וזאת, בגין חלקה היחסי של העירייה בממכר. לגבי התשלום לרמ"י בגין השינוי התכנוני יחולו ההוראות שחלות על רמ"י, כפי שאלו נקבעות על ידי מועצת מקרקעי ישראל מעת לעת ויהיו תקפות במועד השינוי התכנוני.
- 7.6. 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 רמ"י.

8. הערת אזהרה

- 8.1. לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 8.2 להלן.
- 8.2. המוכרות מסכימות כי רק לאחר פירעון התשלום, כולל מע"מ כדין, כאמור בסעיף 6.3.2 לעיל וחתימת המוכרות על חוזה זה, יהיה הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו.
- 8.3. במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הרוכש בידי עורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה (עבור העירייה) ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר חתום במקור ומאומת כנדרש, בנוסח **נספח מס' 1** לחוזה זה ופרוטוקול מתאים של דירקטוריון הרוכש התומך בכך, חתום במקור ומאומת כנדרש בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה זה, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. הרוכש מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה ו/או מי מטעמם, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה למקרקעין וכן, למחוק את הערת האזהרה ככל שתירשם בניגוד

להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הרוכש ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו ידרש ייחוד הערת האזהרה.

רישום זכויות הרוכש בממכר

.9

- 9.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, ולאחר ביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך העברת הבעלות בממכר על שם הרוכש לרבות בלשכת רישום המקרקעין, יחתמו המוכרות על המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויות הבעלות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.
- 9.2 מובהר, כי רישום זכויות הבעלות כאמור בס"ק 9.1 לעיל יהיה רק ביחס לממכר. הרוכש מתחייב לרשום את הבניין/נים שייבנה/ו במקרקעין כבית משותף או כשני בניינים משותפים (לפי העניין) 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.
- 9.3 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הרוכש אחראי על חשבונו להכנת כל המסמכים הדרושים לרישום הבניין כבית משותף או כשני בניינים משותפים לפי העניין ולרשום את זכויות הבעלות בממכר על שמו, והמצאתם של המסמכים האמורים לעירייה לצורך חתימתה עליהם, וכן אחראי הרוכש על חשבונו על ביצוע כל פעולות ההעברה והרישום, לרבות פתיחת התיק בלשכה לשם רישום זכויות הבעלות ו/או רישום הערות האזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך, הכול במועדים הקבועים בחוזה זה, ולהכין 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 הבעלות בממכר על שמו, לרבות כל תיקון רישום זכויות הבעלות בממכר ככל שיידרש, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה וכן את כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע/תיקון רישום זכויות הבעלות בממכר בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וכל תשלום אחר הנדרש בגין כך.
- 9.4 הרוכש מתחייב להמציא לעירייה אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על הממכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות הבעלות בממכר כאמור.
- 9.5 במקרה בו הרוכש לא יבצע את רישום זכות הבעלות בממכר כאמור לעיל, למרות דרישת העירייה לבצע את הרישום הנ"ל, רשאית העירייה אך לא חייבת לאחר תום שלושים (30) ימים מועד דרישתה, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של הרוכש. הרוכש מתחייב לשלם לעירייה תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתה את כל הוצאות בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש לו. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי העירייה ועד ליום השבתה בפועל, על ידי הרוכש לעירייה.
- להבטחת ביצוע רישום זכויות הבעלות, כאמור לעיל, יפקיד הרוכש בידי העירייה במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח מס' 1**. העירייה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהופקד בידיה לאחר שניתנה לרוכש התראה של שלושים (30) ימים לביצוע הרישום בעצמו.
- 9.6 המוכרות תחתומנה על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות הבעלות בממכר על שם הרוכש, בתנאי שהרוכש יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת תוך שלושים (30) ימים מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.
- 9.7 התחייבויות הרוכש על פי סעיף 9, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

מסירת חזקה

.10

- 10.1 החזקה בממכר תימסר לרוכש במצבה (AS-IS) תוך 30 ימים ממועד קבלתו של היתר בנייה לביצוע הבנייה בממכר (להלן: "**מועד המסירה**") וזאת בכפוף לקיום התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה שהמועד לקיומן הינו עד מועד המסירה.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 10.2. במהלך התקופה ממועד ביצוע תשלום מלוא התמורה ועד למועד המסירה, הרוכש יהיה רשאי להיכנס למקרקעין, בתיאום מראש עם העירייה, אך ורק על מנת לבצע מדידות, בדיקות קרקע וכיוצא באלה פעולות שנדרשות על מנת לקדם את התכנון והיתר הבנייה במקרקעין על חשבונו ועל אחריותו המלאה. פעולות כאמור יבוצעו, במידת האפשר, בלא להפריע לשימוש שנעשה בצמוד למקרקעין ע"י צוותים מיומנים, מקצועיים, בהתאם לכל דין ובכפוף להצגת ביטוחים מתאימים לביצוע הנ"ל.
- 10.3. למען הסר ספק מובהר, כי המוכרות אינן נותנות לרוכש מצגים כלשהם וגם אינן נוטלות על עצמן התחייבויות כלשהן לעניין מצבם של המקרקעין. מוסכם כי המסירה תבוצע כאשר המקרקעין במצבם כפי שיהיה במועד המסירה.
- 10.4. ממועד מסירת החזקה בממכר לידי, כאמור להלן, יהיה הרוכש רשאי לעשות שימוש בממכר, וזאת בכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין ובלבד שהרוכש יקבל תעודת אכלוס ותעודת גמר לבניין/לבניינים בתוך 60 חודשים מיום חתימת חוזה זה.
- 10.5. הרוכש יכין ויגיש למנהל אגף נכסי העירייה (להלן: "המנהל") מפת מדידה של החלקה ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו תוך מאה ועשרים (120) יום מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש.
- 10.6. הרוכש יכין ויגיש לאישורו של המנהל, כנציג העירייה בעלת הממכר (להלן: "המנהל") את תכניות הבנייה של הבניין שהוא מבקש לבנות על החלקה וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הבניין ובכלל זה בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות חוזה (להלן: "תכניות הבנייה") וזאת בתוך עשרה (10) חודשים ממועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש.
- 10.7. 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.
- 10.8. 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.
- 10.9. 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 בניה כדין להקמת הבניין מרשויות התכנון בסמוך ככל הניתן לקבלת אישור המנהל לתכניות הבנייה.
- 10.10. תכניות הבנייה תהיינה תואמות את התב"ע וכל שינוי בה שיאושר כחוק (בכפוף לתשלום מלוא שווי ההשבחה כמפורט בחוזה זה) וכן את הוראות חוק התכנון והבנייה ואת דרישות מהנדס העירייה (להלן: "המהנדס") והעירייה.
- 10.11. הרוכש יהיה אחראי לקבל את הסכמתן ואישורן של כל הרשויות המוסמכות לתוכניות הבנייה ולהיתר הבניה להקמת הבניין, לרבות משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, פיקוד העורף וכל רשות אחרת שאישורה נדרש על פי כל דין.
- 10.12. ככל שיחליט הרוכש להגיש בקשה לרשויות התכנון המוסמכות לשינוי תכנוני, יגיש הרוכש קודם לכן את מסמכי הבקשה לאישור מראש ובכתב של העירייה (כבעלת רוב הזכויות בחלקה). העירייה תבחן את הבקשה לשינוי התכנוני ותודיע לרוכש בכתב את עמדתה בקשר עם הבקשה. ככל שתסכים העירייה (כבעלת רוב הזכויות בחלקה) לבקשה לשינוי תכנוני, ישלם הרוכש לעירייה את מלוא שווי ההשבחה בגין השינוי התכנוני כאמור לעיל. אין לראות באמור לעיל משום הסכמה של העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה להסכם לכל שינוי תכנוני שהוא.
- 10.13. הרוכש יבצע בתכניות הבנייה את כל התיקונים שידרשו על ידי רשויות התכנון וכל רשות מוסמכת אחרת שאישורה נדרש לצורך ביצוע הבניה של הבניין בחלקה, תוך 21 יום מקבלת הדרישה בנדון.
- 10.14. 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 בניה לבניין. יחד עם זאת, בכפוף להוראות כל דין, הרוכש לא יידרש לשלם את האגרות והיטלי הפיתוח והבנייה טרם שנמסרה לו החזקה בממכר.
- 10.15. הרוכש יתחיל בבניית הבניין על פי היתר הבנייה והתוכניות המאושרת בתוך שלושה חודשים מהמועד שבו תינתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו, כי ניתן להוציא היתר בניה לבניין (אך לא בטרם שתימסר לו החזקה בממכר).

- 10.16. הרוכש יסיים את הקמת הבניין לשביעות רצון המהנדס ויקבל תעודת אכלוס ותעודת גמר לבניין בתוך 4 שנים מהיום שהיה עליו להתחיל בהקמת הבניין כאמור בחוזה זה (להלן: "תקופת הבנייה").
- 10.17. 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 הבניין. הרוכש לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם ולא תהייה לו טענות מכל מין וסוג כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה אם אלה לא תאפשרנה את אכלוס הבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם.
- 10.18. איחור של למעלה מששה חודשים בהתחלת העבודות להקמת הבניין או בסיומן ביחס למועדים שנקבעו לעיל יהווה הפרה יסודית של חוזה זה שבגינה העירייה תהיה זכאית לכל סעד שיעמוד לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, אך למעט הזכות לביטול החוזה.
- 10.19. 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. אחריות, פיצוי, שיפוי וביטוח

- 11.1. העירייה ו/או רמ"י וכל הפועלים מטעמן (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 למקרקעין ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במקרקעין החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, וכי הרוכש לבדו יהיה אחראי לכל נזק כאמור.
- 11.2. הרוכש יישא באחריות בלעדית כלפי המוכרות לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לרוכש ו/או תאגיד ו/או לכל אדם (לרבות עובדי הרוכש) ו/או לעירייה ו/או לרמ"י ו/או לתאגידים עירוניים ו/או לכל הפועל מטעם מי מהם ו/או למבקרים במקרקעין ו/או לכל אדם אחר, בקשר עם הממכר ו/או עם השימוש במקרקעין.
- 11.3. הרוכש יפצה את העירייה ו/או את רמ"י וכל הפועלים מטעמן (לרבות תאגידים עירוניים) על כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להן בגין או בקשר למקרקעין ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במקרקעין החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב ממי מהם.
- 11.4. הרוכש ישפה את העירייה ו/או את רמ"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 המקרקעין ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במקרקעין החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב מהעירייה.
- 11.5. 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 הוצאות אשר העירייה ו/או תאגידים עירוניים ו/או כל הפועל מטעם מי מהם ישאו בהם לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עורכי דין. העירייה תודיע לרוכש אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה, ותאפשר לרוכש, ככל שהדבר תלוי בה, להתגונן באופן סביר מול התביעה ו/או הדרישה.
- 11.6. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12 על תני סעיפיו, הרוכש מתחייב לפעול בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורפים ומסומנים כנספח 4 א' – ג' לחוזה זה וכן מתחייב לערוך את הביטוחים המפורטים בנספחים 4 א' ו-ב' לחוזה זה. בנוסף מתחייב הרוכש לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים בנספח ג' לחוזה זה.

בטיחות וגהות בעבודה - קבלן ראשי

.12

- 12.1. **הרוכש - קבלן ראשי בממכר** - בכל הנוגע לבטיחות וגהות בעבודה על פי כל דין, ישמש הרוכש, החל ממועד קבלתו את החזקה בממכר, כ"קבלן ראשי" בממכר, בין היתר, כ"מבצע הבניה" כהגדרת מונחים אלו בתקנות הבטיחות בעבודה.
- 12.2. **רישום קבלן ראשי - תנאי למתן גישה לממכר** - תנאי לכך כי תינתן לקבלן גישה לממכר הינה המצאת אסמכתא על-ידו לעירייה כי הינו רשום בכל המרשמים הדרושים בדין ואצל כל רשות מוסמכת רלוונטית כקבלן ראשי בממכר.
- 12.3. **כשירות וניסיון בתפקוד קבלן ראשי** - הרוכש מצהיר כי הוא מכיר ומודע לכל הוראות הדין ובפרט אלה הקשורות בבטיחות וגהות בעבודה, והוא מתחייב למלא באופן דווקני, רציף, יסודי ובלתי מתפשר אחר כל דרישות הדין הנגזרות מהיותו קבלן ראשי כאמור, ולשאת בכל המחויבויות והאחריות הנובעות מכך, לפעול על פי הוראות אלו ולוודא כי כל גורם מטעמו וכל גורם אחר המצוי באתרים וסביבתם יפעל לפיהם.
- 12.4. **אמצעי בטיחות וזהירות** - הרוכש מתחייב לנקוט על-חשבונו בכל אמצעי-הזהירות, הבטיחות והגהות לגוף ולרכוש המתחייבים או מתבקשים מביצוע העבודות, ולשמור על הוראות כל דין והרשויות המוסמכות בנדון, לרבות הוראותיה של העירייה וכל מי מטעמה בממכר, ככל שהדבר נדרש ביחס לעבודות ולפרויקט, ולהדריך את עובדיו, קבלני המשנה, הספקים וכל גורם אחר מטעמו בהתאם. הרוכש יהא אחראי לכל נזק אשר ייגרם לעבודות מטעם כלשהו, במשך כל תקופת ביצוע העבודות.
- מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה או מאיזו מזכויותיה וסמכויותיה של העירייה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנכות מכל תשלום המגיע לרוכש על פי חוזה זה, סכומים שונים בגין הפרה כלשהי של איזו מהוראות הבטיחות על ידו או על ידי מי מטעמו. מובהר ומודגש כי אין בכך כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית והמוחלטת של הרוכש לבטיחות כמפורט בחוזה זה ועל פי כל דין.**
- 12.5. **הפרת חובות גהות ובטיחות בעבודה - הפרה יסודית** - הרוכש מודע לכך כי כל סטייה מהאמור לעיל או מהוראות הדין מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, כהגדרת המונח בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ותקים לעירייה, בין היתר, את הזכות להורות על הפסקת העבודות בפרויקט באופן מיידי.
- 12.6. **דרישות החוזה הולמות ומותאמות לכהונת הקבלן ראשי** - הרוכש לא יהיה זכאי לתשלום או לעדכון לוח הזמנים להשלמת הפרויקט, כתוצאה ממילוי איזו מהוראות הדין בכל הנוגע לבטיחות ובגין כל תקופה בה תופסקנה העבודות ע"י העירייה או כל רשות מוסמכת בגין ליקוי ו/או אירוע בטיחותי כלשהו בממכר. כן לא יהיה הרוכש זכאי לכל פיצוי, התאמת או עדכון לוח הזמנים או כל שינוי אחר בהוראות החוזה בגין תקופה כאמור.

העברת זכויות הרוכש/שעבודן/המחאתן

.13

- 13.1. הרוכש אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו, או כל חלק מהן על פי חוזה זה, קודם לתשלום מלוא התמורה ולחתימת המוכרות על חוזה זה.

נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה

.13.2

13.2.1. על אף האמור בסעיף 13.1 לעיל, אם יחפוץ הרוכש ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח (להלן: "המוסד הפיננסי") לצורך רכישת הממכר ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה, אזי תחתום העירייה ו/או רמ"י על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתה), בכפוף לפירעון מלא של התשלום הראשון בפועל, ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים **המצטברים הבאים**:

13.2.1.1. התשלום הראשון ישולם, באמצעות המחאות בנקאיות, האחת לפקודת העירייה והשנייה לפקודת רמ"י במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש;

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

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 13.2.1.3. כל תשלום מהמוסד הפיננסי על חשבון התמורה ישולם ישירות לעירייה;
- 13.2.1.4. המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, לאחר קבלת כתב התחייבות העירייה כאמור לעיל, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה כתב הסכמה בנוסח אשר יסוכם בין העירייה לבין המוסד הפיננסי לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור;
- 13.2.2. הרוכש בלבד נושא באחריות לקבלת מלוא המימון בגין תשלום התמורה, או כל חלק ממנה, מהמוסד הפיננסי, ואי קבלת המימון, או כל חלק ממנו, מהמוסד הפיננסי, מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועדים הקבועים בחוזה זה על ידי הרוכש, ו/או לביטול חוזה זה על ידי הרוכש, והרוכש ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 13.2.3. אי העמדת מימון בגין תשלום התמורה, או חלקה, או עיכוב בהעמדת המימון, או חלקו, עקב היות המגרש תפוס על ידי צד ג', לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה למוכרות במועדים הקבועים בחוזה זה על ידי הרוכש, ו/או לביטול חוזה זה על ידי הרוכש, והרוכש ישלם למוכרות את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 13.3. לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל על ידי הרוכש לעירייה על פי הוראות חוזה זה וחתירת המוכרות על חוזה זה, יהיה הרוכש רשאי להעביר לצד שלישי (להלן: "**הנעבר**"), את זכויותיו והתחייבויותיו ו/או חלקן על פי חוזה זה, במלואן או בחלקן, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר**:
- 13.3.1. הרוכש עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד;
- 13.3.2. הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור לעיל, חתום על ידי הנעבר;
- 13.3.3. ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות הרוכש, יאשר המוסד הפיננסי המממן למוכרות את העברת הזכויות מראש ובכתב;
- 13.3.4. ככל שהעברה תבצע לפני השלמת הבנייה (כהגדרתה לעיל) אזי הרוכש ישלם לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה בשיעור של 8% (שמונה אחוזים) מסכום התמורה שהרוכש יקבל מהנעבר בגין ההעברה, בתוספת מע"מ כדין.
- 13.3.5. האמור לעיל בסעיף זה יחול, עד מועד רישום הבעלות בממכר על שם הרוכש.
- 13.4. על אף האמור בסעיף 13.3 לעיל, בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה ולרמ"י על פי מסמכי המכרז וחוזה זה, קיום כל התחייבויות הרוכש כלפי המוכרות והוצאת היתר בנייה לבניין, אזי מוסכם כי מכירת יחידות בנויות בבניינים בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה ולא טעונה תשלום דמי הסכמה כאמור בסעיף 13.3.4 לעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:
- 13.4.1. רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת רוכשי יחידות בנויות ו/או לטובת מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות יתאפשר רק ביחס לזכויות הבעלות של הרוכש (ולא ביחס לזכויות הבעלות של המוכרות) ורק לאחר שהרוכש יירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכויות הבעלות בממכר.
- 13.4.2. רישום זכויותיהם של רוכשי יחידות בנויות ושל מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר רישום הבניין כבית המשותף, כל אחד ביחס לתת החלקה (אחת או יותר) שזכויות הבעלות בה נמכרו לו.
- 13.5. הרוכש יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן לנעבר, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או המחאה או ההעברה (להלן: "**מסמכי ההעברה**") והסכמת העירייה, ככל שתינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.
- 13.6. מובהר בזאת, כי במקרה בו הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות הבעלות, בעלות משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד על ידי מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

- 13.7. סעיף זה על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 14. הפרות**
- 14.1. הצדדים מסכימים בזה כי סעיפים 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 לחוזה זה, הינם סעיפים עיקריים ויסודיים בחוזה זה, אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה ובמקרה זה תהיה העירייה רשאית לבטל את החוזה על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 14.2. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה, ומבלי לגרוע מהוראת סעיף 15 לנספח 4' להלן.
- 14.3. במקרה שהרוכש לא ישלם את התמורה, על פי הוראות חוזה זה, על אף התראה של שבעה (7) ימים שניתנה לו, תהיה העירייה, רשאית לבצע כל אחת מהפעולות להלן או כולן ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד נוסף שעומדים לזכותן לפי חוזה זה ו/או הדין, ומבלי שלרוכש תהא כל טענה ו/או תביעה כלפיהן:
- 14.3.1. לבטל את ההחלטה בדבר הכרזת הצעת הרוכש במכרז כהצעה הזוכה, ובמידת הצורך לבטל חוזה זה.
- 14.3.2. לחלט את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 12.7 לפרק ב' למכרז או לחלט מתוך התמורה סכום השווה לסכום ערבות המכרז, וזאת כפיצוי מוסכם בגין הנזקים שנגרמו למוכרות בלא צורך בהוכחת נזק.
- 14.3.3. למכור את הממכר לאחר.
- 14.3.4. לתבוע מן הרוכש את מלוא הנזקים אשר נגרמו לה בגין אי תשלום התמורה ו/או ביטול החוזה.
- 14.4. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל הוראה אחרת בחוזה זה, לאחר חתימת חוזה זה ע"י הצדדים ולאחר שהרוכש ישלם את מלוא התמורה על פי הוראות חוזה זה לעירייה, בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית, ריבית פיגורים ומע"מ כאמור בחוזה זה, לא תעמוד לאף אחד מהצדדים הזכות לבטל את החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד למי מהם בגין הפרתו על פי חוזה זה או על פי כל דין.
- 14.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לרוכש על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הרוכש לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לרוכש ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.
- 15. הוראות כלליות**
- 15.1. ויתור או שינוי**
- 15.1.1. 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.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

15.1.2. 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.

15.2. תיקון לחוזה

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

15.3. קיצוץ

15.3.1. הרוכש מוותר בזה על כל זכות קיצוץ שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.
15.3.2. העירייה זכאית לקצוץ ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן הרוכש, מתוך כספים שיגיעו ממנה לרוכש, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תישא בו, בגין מעשי ו/או מחדלי הרוכש, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

15.4. תשלום במקום הצד האחר

15.4.1. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר, כל סכום שתשלומו חל על פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.
15.4.2. שילם צד סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקצוץ מכל סכום שהוא חייב לאותו צד. הצד המשלם יהיה זכאי לקיצוץ הסכום או להחזר הסכום, מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה יישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, ריבית בשיעור של 6% (שישה אחוזים) לשנה צמודה למדד.

15.5. סמכות שיפוט והדין החל

15.5.1. הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.
15.5.2. 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.

15.6. 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.

15.7. דמי טיפול

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

בגין טיפול העירייה במתן הסכמה לרישום הערות אזהרה ו/או ביצוע פעולות אחרות בממכר בלשכת
רישום המקרקעין, ישלם הרוכש לעירייה דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה
בנושאים אלו מעת לעת.

16. הודעות

- 16.1. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 16.2. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען
המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד השליחה
מבית דואר בישראל.

16.3. כתובות הצדדים

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

הרוכש - _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום :

הרוכש

העירייה

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ ה"ה _____ ת.ז. _____
ו- ה"ה _____ ת.ז. _____, חתמו בפני על חוזה זה בשם הרוכש, כי התקבלו במוסדותיו
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,

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

עיריית תל אביב - יפו ורשות מקרקעי ישראל

נספח מס' 1 לחוזה המכר –

ייפוי כוח בלתי חוזר

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 1 לחוזה המכר

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

- הואיל:** וביום _____ נחתם בינינו לבין עיריית תל אביב יפו ורשות הפיתוח באמצעות רמ"י (להלן: "רמ"י" ו-"החוזה" (בהתאמה)), בקשר עם הממכר כהגדרתו בחוזה (להלן: "הממכר").
- והואיל:** ובהתאם לסעיף 8.3 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 1 לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על הממכר;
- לפיכך:** אנ"ו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין איילת בנימיני-וינר ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או נטלי שמואלי מעודי ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי או מי מטעמו, כל אחד מהם לחוד וביחד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את 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 (להלן: "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 לייחד 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 במינהל מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
 5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), המינהל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
 6. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
 7. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים 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 רמ"י 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 2025

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

הרוכש

אישור:

אני _____ עו"ד, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך _____

עו"ד

* אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

עיריית תל אביב-יפו ורשות מקרקעי ישראל

נספח מס' 1א' לחוזה המכר –

הוראות התכניות 2546 ותכנית 3998

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

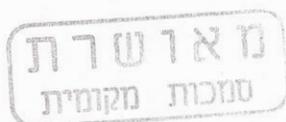
תוכנית מס' תא/מק/3998

שם תוכנית: יד אליהו-לוחמי גליפולי-מונאש

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: תל-אביב

סוג תוכנית: מפורטת



אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p>	
<p>שם התכנית: תכנית מס' 3998 תא/מק/3998</p> <p>יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש</p>	<p>א/כ</p>
<p>אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</p> <p>תאריך 13.03.2013 פרוטוקול 13-0004 ב' החלטה 15</p> <p>" " " " "</p> <p>" " " " "</p>	
<p>מנהל האגף</p> <p>מהנדס העיר</p> <p>יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת דוחי ספיר</p> <p>מימ וסגן ראש העירייה</p> <p>תאריך: 4/2/14</p>	<p>אל.א.א.</p>



דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לשנות את הוראות הבינוי והעיצוב של מס' מגרשים בתחום תכנית מפורטת מס' 2546 במטרה לשפר את איכות התכנון ולהגדיל את הצפיפות במגרש. התכנית מבקשת לאחד את המגרשים למגרש אחד, לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לשני מבנים שיוקמו על מגרש זה כולל התרת הקמת קומה נוספת ולאפשר הקמת דירות בשטח ממוצע של 65 מ"ר והוספת דירות בקומת קרקע. כל זאת במסגרת זכויות הבניה הקיימות וללא תוספת זכויות בניה חדשות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יד אליהו-לוחמי גליפולי-מונאש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

תא/מק/3998

מספר התוכנית

2.1 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

27.10.13 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1,4,5,7,8,9

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

לא

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב

קואורדינטה X 180700
קואורדינטה Y 662825

בשכונת יד אליהו, תחום :
ממזרח-רח' לוחמי גליפולי
ממערב-רח' מונאש
מצפון-שביל הולכי רגל
מדרום-בית מגורים מונאש 32

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

לי"ר
תל-אביב
ברשומות
יד אליהו
לוחמי גליפולי
25

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	282,306-312,318,342,341	חלק מהגוש	מוסדר	6133
	31-33,416-420,446	חלק מהגוש	מוסדר	6134
	164,165	חלק מהגוש	מוסדר	7098

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תוכנית K	שינוי	הוראות תכנית K יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	145	22.2.51
תוכנית 2546	שינוי	הוראות תכנית 2546 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	4089	4.3.93
תוכנית ג'1	שינוי	הוראות תכנית ג'1 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	5705	20.8.07
תוכנית ע'1	שינוי	הוראות תכנית ע'1 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	5167	18.3.03

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
13.2.13	ועדה מקומית תל אביב-יפו	יוסף אסא אדריכל	1-9-2011	לי"ר	12	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
13.2.13	ועדה מקומית תל אביב-יפו	יוסף אסא אדריכל	1-9-2011	1	לי"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
13.2.13	ועדה מקומית תל אביב-יפו	יוסף אסא אדריכל	1-9-2011	1	לי"ר	1: 500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				עיריית ת"א-יפו		כיכר רבין ת"א	03-5217211				

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית ת"א-יפו		כיכר רבין ת"א	03-5217211			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית ת"א - יפו		כיכר רבין ת"א	03-5217211			
בעלים				מדינת ישראל – מנהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125, ת"א				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	יוסף אסא	050070697	22990		אוישיסקין 46 ת"א	03-6021118	050-5230096	03-6021189	assaj@zahav.net.il
מודד	מודד	דרור בן נתן	53186508	594		יצחק שדה 34 ת"א	03-5374395	052-6344759	03-5374396	Adror2000@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מפורטת מס' 2546
ג'1	תכנית ג'1 גגות
ע'1	תכנית ע'1 מרתפים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התכנית באה לשנות את הוראות הבינוי והעיצוב של מס' מגרשים בתחום תכנית מפורטת מס' 2546 במטרה לשפר את איכות התכנון ולהגדיל את הצפיפות במגרש. התכנית מבקשת לאחד את המגרשים למגרש אחד, לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לשני מבנים שיוקמו על מגרש, הפיכת קומת עמודים לקומה מלאה, התרת קומה נוספת, לאפשר הקמת דירות בשטח ממוצע של 65 מ"ר והוספת דירות בקומת קרקע, הגדלת מס' יחידות הדיור מ-32 ל-47, שינוי בקו בנין צדדי וקדמי עבור מרפסות במסגרת זכויות הבניה הקיימות וללא תוספת זכויות בניה חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת צפיפות באמצעות קביעת גודל דירה ממוצע מינימלי של 65 מ"ר עיקרי, וע"י כך תוספת של 15 יחידות מגורים.
- ב. תוספת קומה, סה"כ 6 קומות וקומת גג חלקית.
- ג. הגדלת תכסית קומת הגג המירבית ל-75%.
- ד. הפיכת קומת העמודים המפולשת לקומת מגורים תוך העברת זכויות מקומות המגורים שמעליה ושינוי גובה קומת קרקע לעד 3.30 מ'.
- ה. הפיכת חדרי היציאה לגג לפי ג'1 לקומת גג חלקית והעברת זכויות בניה מקומות אחרות לקומת הגג.
- ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.1
-------------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		3,520	0	3,520	מ"ר	מגורים
		47	+ 15	32	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	C1, B1, A1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	2100	מגורים ד'	100%	2100	מגורים מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
במרתף-בהתאם להוראות תכנית ע"1.	א.
מעל הקרקע- מגורים ושימושים נלווים למגורים וכל המפורט בתכנית הראשית.	ב.
הוראות	4.1.2
זכויות בניה	א.
1. זכויות הבניה יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5 ובתשריט.	
2. זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בתכניות הראשיות ולחוק ואין בתכנית זו בכדי להוסיף זכויות בניה.	
צפיפות	ב.
1. תוספת 15 יחידות מגורים ובסה"כ 47 דירות.	
2. גודלן הממוצע של 28 יחידות דיור יהיה כ- 65 מ"ר ויתרת יחידות הדיור יהיו גדולות יותר.	

	3. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי.
ג.	<u>קוי בניה</u> קוי הבניה יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5 ובתשריט.
ד.	<u>תכסית</u> תכסית הבנייה במגרש לא תעלה על 80% משטח המגרש. חריגה מסעיף זה תעשה בכפוף לפתרונות החדרת מי נגר ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה.	<u>גובה ומספר קומות</u> 1. מעל הקרקע תותר הקמת 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת גג חלקית. 2. מפלס הכניסה יקבע על 25.50 מ' מעפ"י. בסמכות מה"ע לאשר שינויים במפלס זה. 3. גובה קומה טיפוסית עד 3.30 מ' גובה קומת הגג עד 3.30 מ' ומעליו מעקה בגובה של עד 1.30 מ'. 4. גובה הכולל לבנין לא יעלה על 24.50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. 5. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם למותר על פי תכנית ע1.
ו.	<u>קומת גג</u> תותר בניה בתכסית של עד 75% מהקומה שמתחת לגג.
ז.	<u>מרתפים</u> בהתאם לתכנית ע1. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
ח.	<u>מרפסות</u> 1. בהתאם לתקנות התוה"ב תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה, ולא יותר מ-14 מ"ר לדירה. 2. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית.
ט.	<u>חניה</u> 1. החניה תהיה תת-קרקעית. 2. החניה תהיה עפ"י התקן בעת הוצאת היתר הבניה.
י.	<u>גינון</u> 1. מתחת לשטחים לא מבונים תישמר שכבת אדמה בעומק 1.2 מ' על מנת לאפשר נטיעה וגידול של עצים בוגרים בתחום המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מצע/ מדפי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי								
																שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
מגורים ד'	1	2,100	(1) 3,520	1,495	(3) -	(3) 4,200	(3) 9,215	47	438%	(3)	(3)	24.5	70%	22.3	6	2	(3) 2	(2) 5	5	5	5	5	5

הערות
 1-לא כולל שטחים עבור מרפסות פתוחות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ממוצע לדירה.
 2-זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בתכניות הראשיות ולחוק ואין בתכנית זו בכדי להוסיף זכויות בניה. במקרה של סתירה בין שטחי הבניה בטבלה לבין השטחים המותרים בתוכניות מאושרות, תקבענה התכניות המאושרות.
 3-בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ע"1 כולל לעניין זכויות הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות ולעניין מסי הקומות.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

1. היתר בניה למרתף יפרט את האמצעים שינקטו למניעת פגיעה כלשהי לבנינים קיימים גובלים או לתשתיות הגובלות במגרש.
2. על מנת להבטיח את השתלבות המבנה עם סביבתו יאושר עיצוב המבנה והפיתוח כולל פרטי החזית, המרפסות, פרטי הפיתוח וחומרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. התכנית תתואם עם פקיד היערות והערותיו יוטמעו בהיתר.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

1. היתר בניה למרתף יפרט את האמצעים שינקטו למניעת פגיעה כלשהי לבנינים קיימים גובלים או לתשתיות הגובלות במגרש.
2. המצאת פוליסת ביטוח להבטחת המבנים, רכוש ולכלי רכב סמוכים.
3. על מנת להבטיח את השתלבות המבנה עם סביבתו יאושר עיצוב המבנה והפיתוח כולל פרטי החזית, המרפסות, פרטי הפיתוח וחומרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. התכנית תתואם עם פקיד היערות והערותיו יוטמעו בהיתר.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

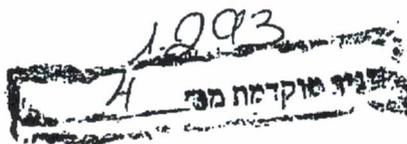
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורכי התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
זם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

יוסף אסא אדניכלים
 22090
 יוסף אסא אדניכלים
 2591
 חתימה: אוטישקין 46 ת"א 03-6021189
 טל. 03-6021118 פקס.

19.1.14
 22090
 2591

עיריית ת"א
 מדינת ישראל-מנהל
 מקרקעי ישראל

תכ' מפורטת מס' 2546
עמ' מתוך 2



2546

2952 -

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2546



1

"יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש"

שנוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת "K".

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2546 - "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש", שנוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת "K".

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 2 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית

וגבולותיה : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. תחום התכנית כולל:
גוש 6133 חלקות 282, 306-312, 318, 341-342
גוש 6134 חלקות 31-33, 416-420, 446.
גוש 7098 חלקות 164-165.

גבולות התכנית: ממזרח - רח' לוחמי גליפולי.
ממערב - רח' מונאש.

4. שטח התכנית : שטח התכנית הוא 2.1 דונם.

5. בעל הקרקע : עיריית תל-אביב-יפו.

6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

7. עורך התכנית : ש. יבין-א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים.

8. מטרת התכנית :

א. לאפשר הקמת בית מגורים חדש בן 4 קומות ובו 32 דירות ע"י:

(1) שינוי יעוד מאזור מגורים קומה אחת לאזור מגורים מיוחד.

(2) ביטול שביל.

(3) אחוד החלקות למגרש בניה אחד.

(4) קביעת זכויות בניה חדשות.



ב. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת "א" על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 143 מיום 22.5.51, להלן "התכנית הראשית".

9. אזור מגורים מיוחד : האזור המסומן בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות שלחלן:

- א. התכליות המותרות: מגורים.
- ב. זכויות הבניה: תותר הקמת 32 יח"ד בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים. גודל יחידת דיור ממוצעת יהיה 110 מ"ר.
- ג. קווי בנין: לחזית רח' לוחמי גליפולי - 5 מ'.
לחזית רח' מונאש - 5 מ'
לצד צפון - 5 מ'
לצד דרום - 5 מ'.
- ד. מותרת הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים".

10. חניה : החניה תהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

11. תנאים להוצאת

היתר בניה : יוצא היתר בניה ע"פ תכנית זו לאחר אחוד החלקות הרשומות שבתחום התכנית למגרש אחד, כמצויין בתשריט.

12. יחס התכנית

לתכניות תקפות :

א. על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית. במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית תקבענה הוראות תכנית זו.

ב. תכנית 1680 - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 1680 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2583 מיום 10.12.81 ותכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3275 מיום 28.11.85.

13. זמן בצוע : 5 שנים מיום אשור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון
שם התכנית תכנית הבנית מפורטת מס' 2546

מספרנו: טכ/ב-91-2041

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בנותאם לסעיף 108 (ג) לחוק.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מס' תאריך	92.10.1
מנהל האגף	מנהל העיר
יו"ר הועדה	תאריך
	21.1.1993

משרד הפנים נחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2516

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

שמואל לסקר

ראש המועצה המקומית

ת.א.י. 8.2.93

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

עיריית תל אביב - יפו ורשות מקרקעי ישראל

נספח מס' 1ב' לחוזה המכר –

נסחי רישום הממכר

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 1ב' לחוזה המכר

נסחי רישום המקרקעין



107443

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6133 חלקה: 282

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	25	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/260

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9825/1948	30/09/1948	איחוד	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107433

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6133 חלקה: 306

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	165	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/262

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9826/1948	30/09/1948	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107434

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6133 חלקה: 307

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	178	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/262

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9826/1948	30/09/1948	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107435

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6133 חלקה: 308

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	190	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/262

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9826/1948	30/09/1948	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107436

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6133 חלקה: 309

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	190	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/262

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9826/1948	30/09/1948	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107438

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6133 חלקה: 310

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	190	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/262

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9826/1948	30/09/1948	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107440

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6133 חלקה: 311

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	190	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/262

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9826/1948	30/09/1948	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107441

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6133 חלקה: 312

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	194	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/262

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9826/1948	30/09/1948	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107432

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6133 חלקה: 318

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב-יפו	70	מתרוקה

הערות רשם המקרקעין

דרך

המספרים הישנים של החלקה

6133/262

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9826/1948	30/09/1948	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107431

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6133 חלקה: 341

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	130	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/283,304

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9839/1945	30/09/1945	איחוד	עיריית תל-אביב
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107430

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6133 חלקה: 342

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	152	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6133/284,305

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9840/1948	30/09/1948	איחוד	עיריית תל-אביב
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107452

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6134 חלקה: 31

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב-יפו	20	מתרוקה

הערות רשם המקרקעין

דרך

המספרים הישנים של החלקה

6134/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
15246/1955	04/10/1955	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107453

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6134 חלקה: 32

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	48	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6134/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
15246/1955	04/10/1955	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107454

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6134 חלקה: 33

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	19	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6134/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
15246/1955	04/10/1955	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107241

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6134 חלקה: 416

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	31	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6134/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
18497/1957	08/10/1957	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107242

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6134 חלקה: 417

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	38	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6134/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
18497/1957	08/10/1957	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107243

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6134 חלקה: 418

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	26	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6134/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
18497/1957	08/10/1957	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107244

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6134 חלקה: 419

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	13	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6134/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
18497/1957	08/10/1957	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107245

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6134 חלקה: 420

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	2	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6134/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
18497/1957	08/10/1957	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107455

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6134 חלקה: 446

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	101	מתרוקה

הערות רשם המקרקעין

דרך

המספרים הישנים של החלקה

6134/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
18497/1957	08/10/1957	חלוקה	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107456

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7098 חלקה: 164

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב-יפו	118	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
16109/1955	24/10/1955	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



107457

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7098 חלקה: 165

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב-יפו	10	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
16109/1955	24/10/1955	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

עיריית תל אביב-יפו ורשות מקרקעי ישראל

נספח מס' 2 לחוזה המכר –

נוסח פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 2 לחוזה המכר

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

_____ בע"מ חברה מס' _____ (להלן: "החברה")

פרטיכל

של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת הממכר, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח באמצעות רשות
מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין החברה:

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב - יפו ולכל עורך דין מטעם
השירות המשפטי (להלן: "עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר לממכר, לרבות
רישום הממכר על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או
לייחד את הערות האזהרה שתרשמנה לטובת החברה (להלן: "ייפוי הכוח").

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

יו"ר הדירקטוריון, _____

אישור עו"ד

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

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

עו"ד, _____

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

עיריית תל אביב - יפו ורשות מקרקעי ישראל

נספחים מס' 3 – לחוזה המכר –

**נוסח כתב התחייבות העירייה ורשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא
לטובת מוסד פיננסי**

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח מס' 3 לחוזה המכר

נוסח כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

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

הנדון: כתב התחייבות לרישום משכנתא

חוזה מתאריך בין עיריית תל אביב - יפו (להלן: "העירייה") ורשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הלווה (להלן: "החוזה") למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כגוש 6133 חלקות 282, 306-312, 318, 341, 342, גוש 6134 חלקות 33-31, 446, גוש 7098 חלקות 164, 165 בשטח כולל של כ- 1,990 מ"ר וכן מקרקעי רשות הפיתוח הידועים כגוש 6134 חלקות 416-420 בשטח כולל של כ- 110 מ"ר יחד כ- 2,100 מ"ר (להלן: "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 (להלן: "ההלוואה");

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

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

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

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

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

מנהל אגף נכסי העירייה
בשם ראש העירייה

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

חתימת עו"ד

תאריך

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

עיריית תל אביב - יפו

נספחים מס' 4א' – ג' לחוזה המכר – נספחי ביטוח

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח 4א' – אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות

1. מבלי לגרוע מאחריות הרוכש על-פי חוזה זה או על-פי דין, על הרוכש לערוך ולקיים, על חשבון הרוכש, 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 4א'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**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 ויתור 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 הרוכש להמציא לידי העירייה, טרם כניסת הרוכש לאתר הפרויקט, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטח הרוכש. לדרישת העירייה, על הרוכש למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.

כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי הרוכש, על הרוכש להפקיד בידי העירייה, אישורי עריכת הביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי החוזה (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).
3. בנוסף, על הרוכש 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 הרוכש 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 הרוכש ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות וכן לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי הרוכש או מטעם הרוכש לאתר העבודות. על אף האמור לעיל, לרוכש 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 הרוכש, שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי חוזה זה ו/או לפי הדין. לרוכש לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי הרוכש.
5. ביטוחי הרוכש של הרוכש יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או רמ"י ו/או מי מטעם העירייה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
6. על הרוכש האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי הרוכש המפורטים בנספח זה ובאישורי הביטוח המצורפים לנספח זה.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

7. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי הרוכש, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות הרוכש על-פי חוזה זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתקי ביטוחי הרוכש לבין האמור בזה, על הרוכש לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות חוזה זה.
8. הרוכש פוטר במפורש את העירייה ורמ"י ואת כל הבאים מטעמן, מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי הרוכש או מטעם או מטעם הרוכש (לרבות כלי עבודה, מתקני עזר, כלי רכב, כלים הנדסיים ומנופים) לאתר הפרויקט וכן לנזק אשר לרוכש הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש ו/או אובדן תוצאתי שנערך על ידי הרוכש או שלרוכש הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח ולרוכש 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, על פי חוזה זה (או כל חוזה אחר שיבוא במקומו) ומיד עם סיום תקופת ביטוח עבודות קבלניות הנערך בין היתר עבור עבודות ההקמה של הממכר, מתחייב הרוכש לערוך ולקיים בין באמצעותו ובין באמצעות מי מטעמו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל את הביטוח המפורט באישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כ**נספח 4ב'** (להלן: **"אישור ביטוחי קבע של הממכר"** ו-**"ביטוחי הקבע של הממכר"**, בהתאמה). עד למועד העברת הממכר על שם הרוכש.
10. העירייה ורמ"י תירשמנה כמבוטח נוסף בביטוח צד ג' בקשר לממכר בכפוף לאחריות צולבת. כמו כן, הביטוח הקבע של הרוכש יהיה קודם לכל ביטוח אחר הנערך ע"י העירייה ו/או רמ"י
11. בכפוף להוראות החוזה ככל שישנן הוראות כאלו, הרוכש יהיה רשאי להעביר את התחייבויותיו לקיים את ביטוחי הקבע של הממכר או את ביטוח עבודות לחברת ניהול ו/או כל נציגות אחרת בקשר עם הממכר.
12. עם סיום תוקפה של פוליסת עבודות קבלניות בגין בניית הממכר, לדרישת העירייה יהיה על הרוכש ו/או לחברת ניהול ו/או לכל נציגות אחרת מטעמו בקשר לממכר להמציא לידי העירייה את אישור ביטוחי הקבע של הממכר חתום בידי מבטח הרוכש. האמור בסעיף 11 יחול לעיל גם בקשר לאישור ביטוחי קבע של ממכר. וזאת עד למועד העברת הממכר על שם הרוכש או מי מטעמו.
13. על הרוכש ו/או לחברת ניהול ו/או לכל נציגות אחרת מטעמו בקשר לממכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות בקשר עם הממכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של הרוכש יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת הבעלות.
14. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על הרוכש שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של הרוכש לפי החוזה ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את הרוכש ממלוא החבות על פי חוזה זה ו/או על פי דין. לרוכש לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי העירייה ו/או רמ"י ו/או כלפי מי מטעמן, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
15. **נספח הביטוח הינו מעיקרי החוזה והפרתו מהווה הפרה של החוזה.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשת העירייה מאת הרוכש בכתב להמצאת אישור כאמור.

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח ב4 - אישור עריכת ביטוחי הרוכש

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 מיטיב עם מבקש האישור.								
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*				
שם: עיריית תל אביב-יפו ו/או רמ"י	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 * נא עדכנו שם + מס' ח.פ.	מען ת.ז.ח.פ. מען ת.ז.ח.פ.	מעמד מבקש האישור*				
ת.ז.ח.פ. 500250006	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.						
מען אבן גבירול 69 ת"א יפו	מען ת.ז.ח.פ. ת.ז.ח.פ. ת.ז.ח.פ.	מען	מען	מעמד מבקש האישור*				
כיסויים								
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	השתתפות עצמית	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
כל הסיכונים עבודות קבלניות					57,000,000 ₪		₪	308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות
הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):								

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	נ			10,000,000 ₪				רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים
	נ			2,000,000 ₪				רכוש בהעברה
313 - כיסוי בגין נזקי טבע -	נ			10% מסכום הביטוח				פינוי הריסות
314 - כיסוי בגין פריצה ושוד	נ			10% מסכום הביטוח				הוצאות תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים
316 - כיסוי רעידת אדמה	נ			10% מסכום הביטוח מינימום 2,000,000 ₪				ציוד קל, מתקנים, מבני עזר ותכולתם, תבניות ופיגומים
318 - מבוטח נוסף-מבקש האישור	נ							נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
328 - ראשוניות	נ			2,000,000 ₪				הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים
334 - תקופת תחזוקה (24 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות	נ			2,000,000 ₪				הוצאות הכנת תביעה
338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש	נ			2,000,000 ₪				נזק ישיר (תכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים)
345 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות	נ			10% מהיקף העבודות				הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות
324 (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור)	נ			1,000,000 ₪				רעידת אדמה ונזקי טבע
331 - שעבוד	נ			2,000,000 ₪				פריצה/גניבה
	נ			10% מהיקף העבודות				
	נ			כלול				
	נ			כלול				
302 - אחריות צולבת	נ							צד ג'
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			4,000,000 ₪				נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
312 - כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה	נ			4,000,000 ₪ יש לבחון בהתאם לחשיפה למתקנים תת קרקעיים				חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח
318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור	נ			2,000,000 ₪				חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה
315 - כיסוי לתביעות מל"ל	נ							
322 - מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה	נ							
328 - ראשוניות	נ							
340 - הרחבת רעידות והחלשת משען	נ							
341 - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים	נ							
343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות	נ			מלוא סכום הביטוח				

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה						
344 – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה 349 - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'	ה		מלוא סכום הביטוח				החריג בדבר תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי מבוטל
	ה		1,000,000 ₪				הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו- ג')
309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 ראשוניות) 344 - הרחבת הכיסוי לעבודות בגובה	ה		40,000,000 לתובע למקרה ולתקופה				אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):							
009 – בניה – עבודות קבלניות גדולות, 069 – קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)							
ביטול שינוי הפוליסה*							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול							
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**							
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**							
חתימת האישור:							
המבטח:							

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

נספח ג' – אישור ביטוחי הקבע של הממכר עד להעברת הממכר על שם הרוכש

אישור קיום ביטוחים				
תאריך הנפקת (DD/MM/YYYY)	האישור			
<p>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.</p>				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם: עיריית תל אביב-יפו ורמ"י	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: _____ העיסוק המבוטח: חוזה מכר במגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי - מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב-יפו	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
ח.פ. 500250006	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.		
מען	מען	מען		
אבן גבירול 69 תל אביב יפו	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או			

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
						שלוכה ו/או חלק מקבוצה.		
								כיסויים
מ ט ב ע	מ	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה**	מספר הפוליסה ***	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
ש / \$								רכוש אובדן תוצאתי
			8,000,000					צד ג'
			20,000,000					אחריות מעבידים

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס ' 99/2025
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב - יפו ורשות הפיתוח במגרש מס' 1 לפי תכנית
מפורטת מס' תא/מק/3998 ותכנית מפורטת מס' תא/2546 "יד אליהו - לוחמי גליפולי -
מונאש" ברח' לוחמי גליפולי 25 ורח' מונאש 34 תל אביב - יפו

אישור קיום ביטוחים								תאריך	הנפקת	האישור
								(DD/MM/YYYY)		
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 וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):										
096 – שכירויות והשכרות										
ביטול / שינוי פוליסה										
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול										
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**										
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**										
חתימת האישור										
המבטח:										