

24 יוני 2024

לכבוד:

הועדה לבניית שטחי דצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת-ים

א.א.

הנדון: אישור הסכם לבניית שטחי דצפה עיריית בת-ים - בי/604 בלפור 81

חנות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת-ים (להלן: "מעיד ליה") בהסכם לבניית שטחי דצפה עם חברת אבגד איכות בהתנדשות בע"מ בפטור ממכרו לצורך בפצוע עבודות פיתוח להקמת מבנים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית בי/604 ג. בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצב

- אומדן היטל השבחה
- אומדן של היטלי הפיתוח
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה

לחלן חוות דעתנו:

- מדובר על חריסת 2 מבנים בני 30 יח"ד והקמת מבנה בן 26 קומות מעורב שימושים הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע וגלריה, 2 קומות משרדים, קומת משרדים לטובת העירייה 1051- יח"ד, הכל מעל 5 קומות מרתף.
- שטחי הציבור הניתנים במסגרת הפרויקט הנם: 540 מ"ר שטח ליקרו + 150 מ"ר שטח שירות.
- בכוונת העירייה להתקשר עם הזים בהסכם לבניית מבנה הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות בניית מבני הציבור + החנייות:

- על פי האומדן עלות בניית שטחי הציבור עומדת על סך של 5,000,018 ש"ח כולל מע"מ. (רמת גימור מעטפת)

ככל שתקבל הכרעת השמאי המכריע בגין תשלום דלשלי ההשכחה ואומדן עלויות מבנה הציבור טלם תשלום האגרות (היטלים, האומדן יתוקן בהתאם להחלטת השמאי המכריע.





היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

• אומדן היקף השבחה מיני:

מחזור	בי/604	הקלות
ההשבחה	27,547,333 ₪	8,245,280 ₪
ההיטל (מחצית מההשבחה)	13,773,667 ₪	4,122,640 ₪
מועד קובע	27/12/2019	05/02/2024

(אחרי קיזוז עלויות בניה מביצע ולפני הצמדה למדד)

- אומדן אגרות והיטלים שיתקבלו מאת היזם עומד על סך של 4,976,248 ₪.
- לאור האמורה לעיל עולה בהיקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלויות הבניה.

מסקנות:

אנו הח"מ מאשרים בואת כדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות פיתוח מסלות ציבוריות וזאגנו מאשרים כי התמורת עבור עבודות הבניה אינה חודגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג שנא'ה מכרו.
- אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים והיטלי השבחה במפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור במפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות והיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותן מסגרת של מגורים ורק חברת היזם יכול לבצעו ולאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן של בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בחסכם חב'ת עם אב-גד איפות בהתחדשות בע"מ.

מרדכי גר שישט
 גובה העירייה
 מרדכי גר שישט
 גובה העירייה

אדרה מאיר מיכל
 מהנדסת העיר
 עובדת בת-ים
 אדרה מיכל מאיר
 מהנדסת העיר



פרוטוקול ישיבה מיום 7.7.2024 הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת-ים חברת אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ - פרויקט בי/604 בלפור 81 בת-ים

- נוכחים:**
- גבי יודפת אפק ארזי - מנכ"לית יו"ר הועדה
 - מר מרדכי ברששת - גזבר העירייה חבר ועדה
 - אדריאנוס מאיר - מהנדסת העיר - חברת ועדה
 - עו"ד חנה כהן-יעמ"ש - חברת ועדה
 - גבי דורית מוחיח - מנהלת אגף מוניציפאלי
 - מר דורון עמית - מנהלת התחדשות עירונית

מהלך הדיון

נשאל הדיון הוא התקשרות עיריית בת-ים (להלן "העירייה") בהסכם עם חברת אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ לצורך הקמת מבני ציבור וחניית מקורות בהתאם לקבוע בתכנית בי/604 בלפור 81 בפני הועדה הונחו המסמכים הבאים:

- מסמכי התביעה
- טיוטת החנוכה
- אומדן השבחה
- אומדן של היטלי הפיתוח

מהלך הדיון

להלן חוות דעתנו:

- מדובר על הריסת 2 מבנים בני 30 יח"ד והקמת מבנה בן 26 קומות מעורב שימושים הכולל שטחי מסחר בקומות הקרקע וגלריה, 2 קומות משרדים, קומות משרדים לטובת העירייה 1051 - יח"ד, הכל מעל 5 קומות מרתף.
- שטחי הציבור הניתנים במסגרת הפרויקט הנם:
 - o 540 מ"ר שטח עיקרי + 150 מ"ר שטח שירות
- בכוונת העירייה להתקשר עם היום בהסכם לבניית מבנה הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.

להלן חוות דעתנו:

- מדובר על הריסת 2 מבנים בני 30 יח"ד והקמת מבנה בן 26 קומות מעורב שימושים הכולל שטחי מסחר בקומות הקרקע וגלריה, 2 קומות משרדים, קומות משרדים לטובת העירייה 1051 - יח"ד, הכל מעל 5 קומות מרתף.
- שטחי הציבור הניתנים במסגרת הפרויקט הנם:
 - o 540 מ"ר שטח עיקרי + 150 מ"ר שטח שירות

בכוונת העירייה להתקשר עם היום בהסכם לבניית מבנה הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו

האומדן הכלכלי שנועד לביצוע הישוב עלויות בניית מבני הציבור + החזיות:

על פי האומדן עלות בניית שטחי הציבור עומדת על סך של 5,000,018 ש"ח סגול מע"מ. (רמת גימור מעטפת)

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

אומדן היטל השבחה קנינו:

מאות	בי/604	הקלות
ההשבחה	27,547,333 ₪	8,245,280 ₪
ההיטל (מחצית מההשבחה)	13,773,667 ₪	4,122,640 ₪
מועד קובע	27/12/2019	05/02/2024

(אחרי קזוז עלויות בנייה מבי"צ ולפני הצמדה למדד)

- אומדן אגרות והיטלים שיתקבלו מאת היום עומד על סך של 4,976,248 ₪.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלויות הבניה.

החלטה

אנו הח"מ מאשרים בזאת כדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות פיתוח מטלות ציבוריות ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חודגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הפנסות מאגרות והיטלים והיטלי השבחה כמפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי ועילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה של מגורים ורק חברת היום יכול לבצעו, ולאור המחירים השבירים שנקבעו באומדן שבהתקשרות זו כדי להביא לפעילות ולחסכון עם העירייה.

¹ ככל וחתקבל הכרעות השמאי המכריע בגין תשלום היטלי השבחה ואומדן עלויות מבנה הציבור טרם תשלום האגרות והיטלים האומדן יתוקן בהתאם להחלטת השמאי המכריע.

אשרו
מוע קודם
בבת-ים

משרד המשפטים
מנהל תביעות
מס' 14
ת.ד. 1463
ת.ד. 1463

עו"ד חנה כהן - יוהמ"ש
מרדכי בר שושן
גובר העירייה

מרדכי בר שושן
גובר העירייה

יוקמת אפס ארזי-מנכלית
מני
עו"ד הועדה

אדר' מאיר מנכל
מהמסדת העיר
עיריית בת-ים

אדר' מנכל מאיר
מהמסדת העיר

לפי מ
ח

חוזה להקמת מבנה ציבורי - בלפור 81

נערך ונחתם בבת- ים ביום _____ לחודש _____ לשנת _____

בין

עיריית בת-ים
מרחוב נורדאו 17 בת-ים
(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

לבין

1.

באמצעות מורשה החתימה בשמה: _____

נבקש לקבל מורשי חתימה בחברה באמצעות אישור עו"ד
(שתיהן יחדיו יקראו להלן: "החברה")

מצד שני;

והואיל וביום 18.11.2019 אושרה תוכנית בניין עיר בי / 604 (מסי 502-0346007) (להלן: "התב"ע"), שהוגשה ע"י דיירי הבניין ברחוב בלפור 81, בת ים, שמטרתה התחדשות עירונית במקרקעין במתכונת של הריסה ובניה במקרקעין הידועים כגוש 7136 חלקה 245 וגוש 7141 חלקות 178,198 כמפורט בהוראות התב"ע (להלן: "המקרקעין");

והואיל ובתכנית הנ"ל נקבע כי העיריה תפקיע ללא תמורה שטחים המיועדים לצרכי ציבור וכי על פי הוראות התכנית יוקם מבנה ציבורי ברמת מעטפת לשימוש העירייה בשטח של 540 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שטחי שירות וכי הזכויות במקרקעין בשטח המבנה הציבורי יעברו ללא תמורה לבעלות העירייה (להלן: "המטלה התב"ע");

והואיל ובמסגרת התוכנית החברה מחויבת לביצוע המטלה התב"ע ולבנות, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, את שטחי הציבור כהגדרתם לעיל, ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה זה, במלואן;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את התחייבויות החברה לבניית שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה, כמפורט בחוזה זה;

והואיל וידוע לצדדים כי חוזה זה כפוף לאישור המוסדות המוסכמים בעירייה;

לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא	1.
1.1	המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
1.2	כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
1.3	הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
1.4	בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות.
1.5	<u>נספחים:</u>
1.5.1	נספח א' - נסח רישום המקרקעין
1.5.2	נספח ב' - תשריט המבנה הציבורי
1.5.3	נספח ג' - בוטל
1.5.4	נספח ו' - תעודת השלמה לשטחי הציבור

1.5.5	נספח ז' - כתב ערבות לרישום
1.5.6	נספח ח' - ייפוי כח לטובת העירייה להבטחת רישום שטחי הציבור
1.5.7	נספח ט' - נוסח ביטוח עבודות קבלניות
1.5.8	נספח י' - ערבות ביצוע
1.5.9	נספח יא' - ערבות בדק
1.5.10	נספח יב' - כתב התחייבות להעברת זכויות החברה לצד ג'
1.5.11	נספח יג' - אומדן עלויות בניית המבנה הציבורי

2. הגדרות

בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:	
2.1	"הבניין" או "הפרויקט" - מבנה/מבנים שייבנה/ייבנו, על המקרקעין;
2.2	"המבנה הציבורי" - מבנה בגודל 540 מ"ר שטח עיקרי + 150 מ"ר שטחי שירות + של מבנה מגורים והכל בהתאם לתשריט המצורף כנספח ב' להסכם זה
2.3	"עלות הביצוע" - העלות הכוללת בגין ביצוע מבנה הציבור ברמת מעטפת כמפורט בנספח יג'
2.4	"המהנדס" - מהנדס העיר בת-ים;
2.5	"המנהל" - מנהל אגף מונציפאלי בת-ים;
2.6	"המקרקעין" - שטח של כ- 1.762 דונם המהווה חלק מחלקות 178,198 בנוש 7141, גוש 7136 חלקה 245;
2.7	"העבודות" - כל העבודות, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, לתכנון והקמת שטחי הציבור, לרבות רישום המבנה הציבורי וחניית העירייה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין;
2.8	"הקרקע למבנה הציבור" - חלק מן המקרקעין אשר עליו יבנה המבנה הציבורי וחניית העירייה כמוגדר כמטלה התב"עית;
2.9	"שטחי הציבור" - מבנה הציבור, הכיכר וחניית העירייה;
2.10	"התב"ע" - תוכנית בניין עיר מס' 502-0346007;
2.11	"תאריך תחילת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 8.2 להלן;
2.12	"תקופת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 8.3 להלן;
2.13	"מדד הבסיס" - המדד שחל ביום חתימת חוזה זה;
2.14	"מדד קובע" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;
2.15	"הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן" - שיעור עליית או ירידת המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר לפני ביצועו של תשלום כלשהו כי המדד החדש גבוה ממדד הבסיס אזי יהיה הצד המשלם חייב לשלם למשנהו את אותו תשלום כשהוא מוגדל בהתאם לעליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס יהווה מדד הבסיס את המדד החדש;
2.16	"ריבית" - ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;

3. ההתקשרות:

3.1 החברה תבצע את עבודות בניית שטחי הציבור (ברמת מעטפת) כמתחייב מהמטלה התב"עית אשר עפ"י התב"ע יבוצעו בשטחים שהזכויות בהם בבעלות העירייה על חשבונה והוצאותיה הבלעדיות בהתאם להוראות חוזה זה. החברה לא תהיה זכאית לדרוש ו/או לקבל כל תשלום מאת העירייה בגין ביצוע העבודות והכל בהתאם להוראות חוזה זה. עלויות הביצוע של בניית המבנה הציבורי כמפורט בנספח יג' המצ"ב בסך של 5,000,018 ₪ תקוזז כאמור בסעיף 2.17.

3.2 לאחר סיום ביצוע העבודות לבניית שטחי הציבור בהתאם להוראות חוזה זה, מתחייבת החברה למסור את שטחי הציבור, עד רמת מעטפת חזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה ולגרום לרישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לחתימת העירייה על כל מסמך שיידרש לשם השלמת העבודות והרישום, וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא או זכות קיצוץ ו/או הפחתה מאגרות או היטלים למעט הפחתת עלות הביצוע מההשבחה כאמור בסעיף 2.17.

4. הצהרות החברה

4.1 כי בדקה את שטחי הציבור וכי הינה מכירה את מהותן, היקפן וטיבן של העבודות וכן, כי בדקה את כל הנספחים המצורפים לחוזה זה וכל מסמך שנכלל בו על דרך האזכור וכי מצאה את כל אלה מתאימים לצרכיהן ולצורכי חוזה זה.

4.2 כי בדקה את המקרקעין עליהם ייבנו בין היתר, שטחי הציבור, ולא תהא לה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר לכך כלפי העירייה. מובהר בזאת כי במידה ויתגלה כל זיהום קרקע שהוא במקרקעין יהא זה באחריות החברה בלבד לדאוג לנקות את המקרקעין מכל זיהום קרקע שהוא, על חשבונה והוצאותיה בלבד, ולא תהיה לה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר לכך כלפי העירייה.

ניקוי הזיהום, ככל שיומצא כזה, יעשה להנחת דעתם של המשרד להגנת הסביבה ושל הרשות לאיכות עיריית בת ים הסביבה ובהתאם להנחיותיהם, לרבות כל פעולה סבירה שהיא אשר תידרש על ידם לפתרון הזיהום שנמצא במקרקעי הפרוייקט.

החברה מצהירה שידוע לה כי מילוי הוראות סעיף זה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה עיריית בת ים, הינם תנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון.

4.3 כי היא ו/או מי שיועסק על ידה, הינם ויהיו בכל הזמנים, הרלוונטיים לביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור, בעלי המיומנות והניסיון לביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור במועד, בכמות ובאיכות הנדרשים על פי הוראות חוזה זה, תוך עמידה בכל תנאי חוזה זה ונספחיו.

4.4 כי חתימתה על חוזה זה אושרה על ידי כל הגורמים המוסמכים שאישורם נדרש להתחייבויותיה הכלולות חוזה זה.

4.5 סעיף 4 לעיל, על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. התכנון וקבלת היתרי הבניה

5.1

5.1.1 החברה תגיש לאישור המפקח, כהגדרתו בסעיף 6 להלן, בקשות להיתרי בנייה לבניין, לרבות לשטחי הציבור (להלן: "הבקשות").

5.1.2 הבקשות תתאמנה לתב"ע ולהוראות החוזה ונספחיו. כן תעמודנה הבקשות בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן לביצוע העבודות נדרש על פי הדין. לא יהיה במעורבותם של העירייה, המנהל והמפקח ו/או מי מטעמם, בשלב הכנת הבקשות ואישורן, משום התחייבות מטעם העירייה ו/או המפקח ו/או הוועדה המקומית ו/או מי מטעמם, למתן היתרי הבנייה.

5.1.3 החברה מתחייבת לבצע את כל התיקונים וההשלמות בבקשות בהתאם לדרישות המפקח, תוך שישים (60) ימים ממועד קבלת דרישה לכך (להלן: "הבקשות המתוקנות").

5.1.4 הבקשות המתוקנות, לאחר אישורן על ידי המפקח, תוגשנה לרשויות התכנון המוסמכות, וזאת תוך שישים (60) ימים ממועד אישורן על ידי המפקח.

5.1.5	הצדדים מסכימים כי תנאי לקבלת היתר בניה הינו כי ירשם בהיתר הבניה שתנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה, כמפורט בסעיף 22 להלן.
5.2	
5.2.1	החברה תכין תכניות לבניית שטחי הציבור ותגיש אותן לאישור המפקח (כהגדרתו בסעיף 6 להלן), תוך שלושה (3) חודשים ממועד קבלת הנחיות התכנון מהעירייה (להלן: "התכניות המפורטות לביצוע").
5.2.2	המפקח יאשר את התכניות המפורטות לביצוע או יורה על עריכת שינויים בהן, בתוך שישים (60) ימים מיום קבלתן. החברה תבצע את השינויים בתכניות המפורטות לביצוע, ככל שיתבקשו, בהתאם להוראת המפקח, ותגיש תכניות מתוקנות לאישור המפקח, תוך שלושים (30) יום מדרישת המפקח לביצוע השינויים.
5.2.3	ככל שהתוכניות תוקנו לשיעור רצון המפקח, יאשר המפקח את התכניות שתוקנו לפי דרישתו בתוך שלושים (30) ימים נוספים ממועד קבלת התכניות המתוקנות (להלן: "התוכניות המאושרות").
5.3	החברה תהא אחראית הבלעדית לתכנון המפורט של שטחי הציבור, כמו כן, להוצאת כל אישור ו/או היתר בניה הנדרש לצורך ביצוע העבודות. הוצאות האישורים ו/או היתרי הבניה יעשו על ידי החברה, באחריותה ועל חשבונה בלבד.
5.4	החברה תהיה האחראית הבלעדית על התכנון. אישור הבקשות ע"י המנהל ו/או המפקח אינו משחרר את החברה מאחריות לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בתכנון, אם יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הוועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר להיתרי הבניה.
5.5	החברה תעסיק אדריכלים, קבלנים, מהנדסים ויועצים שונים הרשומים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958, ו/או בכל מירשם אחר המתנהל על פי דין, ככל שהדין מחייב זאת, לצורך ביצוע העבודות.
5.6	סעיף 5 לעיל, על תתייחסו הינו סעיף עיקרי, שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה.
6.	המפקח
6.1	העירייה תמנה מפקח/ים מטעמה ועל חשבונה, להיות המפקח/ים על תכנון וביצוע העבודות וכן על ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה (לעיל ולהלן: "המפקח"). זהות המפקח תימסר לחברה בכתב על ידי העירייה, תוך שלושים (30) יום מיום חתימת חוזה זה. החברה תהיה רשאית להתנגד לזהות המפקח מטעמים סבירים.
6.2	העירייה שומרת על זכותה להחליף את המפקח, בכל עת, כראות עיניה בתנאי שהודעה על כך תימסר בכתב לחברה.
6.3	המפקח הינו בא כוחה המקצועי ונאמנה של העירייה.
6.4	המפקח רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות בכל עת, לצורך בדיקת ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה והחברה מתחייבת לפעול בהתאם להוראות המפקח.
	המצאות המפקח באתר ביצוע העבודות, או מתן הוראות על ידו, בהתאם לחוזה זה, אינה פוטרת את החברה מאחריותה המלאה לטיב העבודות ולביצוע תנאי החוזה על פי כל דין ועל פי הוראות החוזה ומסמכיו, לרבות אחריות החברה להעסקת כל בעלי המקצוע הנדרשים, לרבות מהנדס ביצוע, אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות החברה לביצוע ביקורות ובדיקות באמצעות מהנדסים/מעבדות מורשים בכל תחום, כנדרש על פי הדין, אחריות החברה לביצוע פיקוח עליון על ביצוע העבודות, אחריות החברה להעסקת מודד מוסמך, אחריות החברה להעסקת מנהלי עבודה מוסמכים והכל כנדרש על פי הדין.
7.	העבודות
7.1	החברה תבצע את העבודות על חשבונה והוצאותיה הבלעדיות, בהתאם להוראות החוזה ונספחיו. החברה לא תהא זכאית לקבל כל תשלום מהעירייה בעד ביצוע העבודות. עלות הביצוע תקוּוּ מההשבתה כאמור בסעיף 2.17.
7.2	החברה מתחייבת כי בנייתו של המבנה הציבורי , תהיה בהתאם לתשריט המסומן כנספחים ב' לחוזה זה, וכדלקמן:

- 7.2.1 החברה מתחייבת כי בתחום המבנה העירוני לא יועברו כל תשתיות אופקיות ו/או אנכיות עבור הפרויקט למעט מערכות העוברות בגרעין הבניין. על אף האמור בסעיף זה, היה ולא ניתן יהיה להפריד את כל התשתיות האנכיות המשרתות את הפרויקט מהמבנה העירוני, הרי שאלו יועברו במקומות שהוגדרו מראש, והכל בכפוף לתיאום ואישור מראש ובכתב של הרפרנט מטעם העירייה.
- 7.2.2 הקבוצה תבנה את המבנה הציבורי עפ"י המפרט הטכני והפרוגרמה נספחים ג הנ"ל, באיכות גבוהה ובהתאם לדרישות העירייה ולהנחת דעת העירייה.
- 7.2.3 המבנה הציבורי יתוכנן וייבנה באופן בו תהיה לו כניסה נפרדת ומערכות נפרדות מיתר הפרויקט.
- 7.2.1 החברה תבצע את חיבור מבנה הציבור למערכות תשתית שונות, מערכת המחשוב העירוני וכיוצא ב, והכל לאחר תאום עם העירייה לרבות עם אגף המחשוב בעירייה ויתר הרשויות המוסמכות ועל חשבונה. החברה תתחייב להבטיח למבנה הציבורי חיבורי תשתית רציפים בסיום העבודות, הכל בתיאום עם העירייה ויתר הרשויות המוסמכות ובכפוף להתקשרות העירייה עם ספקי תשתיות אלו.
- 7.2.2 חזקה במבנה העירוני תימסר לעירייה עם סיום בנייתו כשהוא בנוי וראוי לשימוש לשביעות רצון העירייה, כך שניתן יהיה לעשות בו שימוש מיד עם מסירת החזקה ליד העירייה. המבנה הציבורי יימסר לעירייה כשהוא מחובר לרשת החשמל המים והביוב, בכפוף להתקשרות העירייה עם הספקים הרלוונטיים בהסכם למתן שירותים.
- 7.3 החברה תספק על חשבונה את כוח העבודה הדרוש וכן את הציוד, המתקנים, החומרים והכלים אשר דרושים לביצוע נכון ויעיל של העבודות.
- 7.4 החברה תישא בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בביצוע העבודות ובתיאומים הדרושים לביצוען וכן, תישא בכל התשלומים, האגרות וההטלות לכל רשות או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות אך לא רק, חברת החשמל, חברת הביוב, משרד התחבורה וכל רשות אחרת או גוף הנוגע לביצוע העבודות, לרבות התקנת מוני חשמל ומוני מים נפרדים לשטחי הציבור. עלות הביצוע של המבנה הציבורי תקוזז מההשכחה כאמור בסעיף 2.17.
- 7.5 החברה מתחייבת לפעול לאיטום ראוי של השטחים המהווים את תקרות המבנה הציבורי ו/או רצפת המבנה הציבורי, לרבות הפלטה העליונה של המבנה הציבורי.
- 7.6 חזקה בשטחי הציבור תימסר לעירייה עם סיום בנייתם, שטחי הציבור יימסרו לעירייה כשהם מחוברים לרשת החשמל המים והביוב.
- 7.7 סעיף 7 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.
8. **לוחות זמנים**
- 8.1 תוך שישה (6) ימים מאישור המפקח את התכניות המאושרות ולא יאוחר מתום שנים עשר (12) חודשים מתאריך הודעת הועדה המקומית, כי ניתן להוציא את היתר הבנייה לביצוע העבודות, מתחייבת החברה להתחיל בביצוע עבודות הקמת המבנה הציבורי.
- 8.2 החברה מתחייבת להשלים את ביצוע העבודות, לא יאוחר מתום ארבעים ושמונה (48) חודשים מתאריך קבלת טופס תחילת עבודות על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- 8.3 מובהר בזאת כי במידה ולא יתאפשר לחברה להתחיל בביצוע העבודות עקב הליכים משפטיים, נגד בעלים סרבנים לפרויקט, המועד להתחלת העבודות ידחה בהתאם לתקופת העיכוב בגין ההליכים המשפטיים כאמור.
- 8.4 סעיף 8 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.
9. **השלמת ביצוע העבודות ומסירת החזקה במבנה הציבורי וחניית העירייה לעירייה**
- 9.1 כשלושה (3) חודשים לפני מועד מסירת החזקה של המבנה הציבורי, לעירייה או במועד סמוך לכך ולאחר שהסתיימו העבודות במבנה הציבורי ובחניית העירייה, יפגשו הצדדים ויקיימו סיור במבנה הציבורי ובחניית העירייה ובהתאם לכך יערכו הצדדים פרוטוקול קדם מסירה שייחתם ע"י שני הצדדים (להלן: "פרוטוקול קדם מסירה ראשון").
- 9.2 החברה תבצע את תיקון הליקויים אשר פורטו בפרוטוקול קדם המסירה הראשון, תוך התקופה שתיקבע לכך ע"י המפקח ו/או המנהל ובהתחשב במהות הליקוי. הושלם ביצוע העבודות, לדעת החברה, ולאחר שתוקנו הליקויים בפרוטוקול קדם מסירה הראשון, תודיע על כך החברה למפקח, בכתב (באמצעות הודעה לנייד), ותזמן את נציגי העירייה לסיור נוסף

במבנה הציבורי לצורך קבלת אישור אודות השלמתם וזאת בתוך 14 ימים מהודעת החברה, בכתב, למפקח, כאמור.

9.3 העירייה ו/או מי מטעמה תעביר את התייחסותה, בכתב, בתוך 14 ימי עסקים מהמועד בו התקיים פרוטוקול קדם המסירה הראשון וחוזר חלילה עד אשר יתוקנו כל הליקויים שצוינו בפרוטוקול קדם מסירה הראשון ובכל פרוטוקול נוסף שיתקיים בעקבות הסיורים בין הצדדים ויתקבל אישור המפקח אודות השלמתם.

9.4 כחודש לפני מועד מסירת החזקה במבנה הציבורי וחניית העירייה לעירייה או בסמוך לכך, ולאחר חיבור המבנה הציבורי ולמערכות ותשתיות המים, הביוב, החשמל והגז, יפגשו הצדדים ויקיימו סיור נוסף במבנה הציבורי ובהתאם לכך יערכו הצדדים פרוטוקול קדם מסירה לאחר חיבורים שייחתם ע"י שני הצדדים (להלן: **"ליקויים בפרוטוקול קדם המסירה לאחר חיבורים"**). על סעיף זה יחולו הוראות סעיפים 9.2-9.3 לעיל בשינויים המחויבים. מובהר, כי ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר לא יהוו עילה מוצדקת לדחיית קבלת החזקה במבנה הציבורי אך גם לא פוטרים את החברה מתיקונים בשנת הבדק.

9.5 לא ביצעה החברה את תיקון הליקויים בהתאם לפרוטוקולים האמורים בס"ק 9.1-9.4 לעיל, תהא העירייה רשאית לבצע את תיקון הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון בכפוף למתן התראה בכתב לחברה לתיקון הליקויים והחברה לא פעלה לתיקונם. הוצאות ביצוע תיקון הליקויים יהיו על חשבון החברה והעירייה תהא זכאית לגבות את מלוא ההוצאות הנ"ל בתוספת 5% מהן בתוספת מע"מ כחוק, כהוצאות תקורה מכל ערבות שנמסרה לה על ידי הקבוצה על פי החוזה המוחזקת על ידה וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית העירייה על פי החוזה ו/או על פי הדין.

9.6 המפקח יעניק לחברה, במועד מסירת החזקה לעירייה, תעודת השלמה של ביצוע שטחי הציבור, בנוסח המצ"ב לחוזה ומסומן **כנספח ו'**, והחברה תחשב כמי שהשלימה את ביצוע העבודות לאחר שביצעה את כל האמור להלן:

9.6.1 ביצוען של העבודות בהתאם להוראות חוזה זה ולשביעות רצון המפקח. יובהר כי העבודות יחשבו ככאלה אף אם יוכן פרוטוקול ליקויים של עבודות אשר אינן גורענות משימוש סביר במבנה הציבורי למטרה לשמה נועד או אם אין השימוש הסביר נפגע משיקולי בטיחות. במקרה של מחלוקת בין הצדדים בקשר עם ליקויים במבנה ימונה מורכב מוסכם ו/או מהנדס שימונה ע"י יו"ר לשכת האדריכלים והמהנדסים

9.6.2 תיקון הליקויים בפרוטוקולים האמורים בס"ק 9.1-9.4 לעיל.

9.6.3 ניקוי ופינוי כל הפסולת מן האתר לאתר מנדשה כדן.

9.6.4 קבלת "תעודת אכלוס" לשטחי הציבור (המהווה תעודת גמר).

9.6.5 המצאת ערבות הבדק, כהגדרתה בסעיף 24 להלן, למפקח.

9.7 לאחר קיום התנאים הקבועים בס"ק 9.6 על תתי סעיפיו על ידי החברה, תחזק בשטחי הציבור יימסרו במועד מתן תעודת ההשלמה על ידי המפקח, לידי העירייה, כשכל מערכותיהם מחוברות ופועלות. במעמד מסירת החזקה של שטחי הציבור לעירייה, יחתמו הצדדים על טופס "קבלה/מסירת נכס" בהתאם לנהלי העירייה המצ"ב ועל טופס העברת צרכן להעברת מוני מים וחשמל על שם העירייה ובהתאם לנוסח הנהוג בעירייה המצ"ב.

9.8 לאחר קבלת החזקה של שטחי הציבור לידי העירייה, ולאחר עמידת החברה בכל התנאים לקבלת "תעודת אכלוס", יינתן אישור עקרוני על ידי אגף הנכסים לקבלת "תעודת אכלוס" (המהווה תעודת גמר) לפרוייקט כולו. למען הסר ספק, מובהר כי אישור זה לא מהווה אישור למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרוייקט

9.9 לאחר מתן תעודת השלמה על ידי המפקח לבעלים ומסירת החזקה במבנה הציבורי, ובחניית העירייה לידי העירייה, יינתן אישור עקרוני על ידי אגף נכסי העירייה לקבלת "תעודת אכלוס" לפרוייקט (המהווה תעודת גמר).

9.10 בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, מתחייבת העירייה לקבל לידיה את החזקה במבנה הציבורי, וחניית העירייה, אף אם הושלמה בנייתם לפני המועד האחרון הקבוע בהסכם זה למסירתם.

10. גידור, שמירה ואמצעי בטיחות

- 10.1 תוך 30 ימים מהמועד בו קיבלה החברה הודעה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפיה ניתן להוציא היתר בניה, על החברה להגיש תוכנית ארגון אתר (הכולל גידור ומשרד למפקח), ובהמשך להקים בגבולות המגרש גדר ארעית, הכוללת שערים עפ"י הנחיות העירייה ו/או המפקח ו/או הדין וכל זאת, רק לאחר קבלת אישורם לתוואי הגדר בכתב.
- 10.2 על החברה להחזיק את הגדר והשערים במצב תקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות ולסלקם לאחר השלמת העבודות.
- 10.3 אין להניח חומרי הבנייה וכלי עבודה אלא בתוך גבולות הגדר.
- 10.4 החברה תתחזק ותתקן בכל פעם, לפי הצורך, כל פגם בגדר, הכל כדי שהגדר תהיה שלמה בכל מהלך תקופת העבודות.
- 10.5 החברה תמלא, על חשבונה והוצאותיה, אתר כל דרישות הדין, אגף הנדסה בת- ים בדבר התקנת גידור, שמירה, שילוט ואמצעי זהירות וכיוצ"ב בשטחי הציבור.
- 10.6 מבלי לפגוע בשאר התחייבויות החברה על פי החוזה והדין, תתקין החברה אמצעי תאורה בהתאם לדרישות הדין.
- 10.7 סעיף 10 לחוזה זה, הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

11. רישום שטחי הציבור על שם העירייה וזיקות ההנאה לטובת הציבור

- 11.1 הצדדים מצהירים כי מדובר בפרויקט התחדשות עירונית בו בשלב הראשון לחברה אין זכויות רשומות במקרקעין אלו. תירשמה רק לאחר או בסמוך למועד מסירת דירות התמורה לבעלים, לפיכך רישומים לטובת העירייה ירשמו לאחר מועד רישום הזכויות על שם היזם או בסמוך לרישום הערות אזהרה לזכות רוכשי דירות החברה ככל שהדבר יתאפשר.
- 11.2 החברה מצהירה שידוע לה שעל מנת לבצע את רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה, יש לבצע רישום בית משותף (להלן: "רישום בית משותף") במקרקעין, וכי האחריות על ביצוע הרישום מוטלת עליה ועל חשבונה, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.7 לתב"ע ולהוראות חוזה זה.
- 11.3 החברה מתחייבת לשאת באחריות לביצוע הליך רישום הבית המשותף ורישום הזכויות על שם העירייה, על כל המשתמע מכך, לרבות כל תשלומים, מפות או כל דרישה אשר תועלה ע"י רשם המקרקעין ו/או כל גוף אחר, ביצוע ע"י החברה ועל חשבונה.
- 11.3 החברה מתחייבת להגיש לרישום על שם העירייה ובבעלותה את השטחים הציבוריים במסגרת הליך רישום הבית המשותף כאמור, שיוקמו על דבר, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, וזאת בתוך זמן סביר.
- 11.4 להבטחת קיום התחייבות זו, תפקיד החברה בידי העירייה כתב ערבות בסך 30:000 ₪ אשר העתקו מצורף **כנספת** לחוזה זה במועד מסירת החזקה במבנה הציבור. כתב הערבות יוחזר לחברה לאחר סיום ביצוע רישום שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"י העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן החברה תפקיד בידי העירייה ייפוי כח, בהתאם לנוסח המצ"ב לחוזה זה **כנספת ח** לשם ביצוע פעולות הרישום. העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח במידה והחברה לא תקיים התחייבויותיה ע"פ סעיף זה, והחברה, בחתימתה על חוזה זה, מאשרת ומסכימה לשימוש בייפוי הכוח כאמור.
- 11.5 החברה מתחייבת להגיש בקשה לרישום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, לרבות מעברים, הצמדות, על חשבונה והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט ובכפוף לקבלת כל המסמכים הנדרשים לכך מהעירייה ומצד ג' שתדרש הסכמתו.
- 11.6 החברה מתחייבת להעביר לעיון ואישור העירייה את תקנון הבית המשותף בטרם הגשתו לרישום בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להבטיח את התחייבות החברה על פי סעיף 12.2 להלן.
- 11.7 סעיף 11 לחוזה זה, על תני סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

12. תחזוקה ודמי ניהול של המבנה הציבורי וחניית העירייה

12.1 מוסכם כי העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהול ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחוייבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כן, תשלומים מכל מין וסוג. העירייה תחוייב בתשלום דמי ניהול עבור השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים למבנה הציבורי, לרבות אך לא רק מעליות שבהן העירייה עושה שימוש (ככל שיש כאלו), מערכת אוורור, ספרינקלרים, ציילרים, מפוחים, מחסומי כניסה/יציאה לחניון הפרויקט הכולל את חניית העירייה, תאורה, ניקיון, ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה למבנה הציבורי.

מובהר כי כל האמור לעיל אינו כולל נזק לשטח ו/או הרכוש המשותף (לרבות המתקנים כמפורט לעיל), במישרין או בעקיפין, אשר ייגרם ע"י העירייה ו/או מי מטעמה.

12.2 מובהר לחברה והיא מתחייבת כי הוראות סעיף 12.1 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט, וכי לא תהיה לה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בבניין שייבנה בפרויקט טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של המבנה הציבורי כלפי העירייה ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולמבנה הציבורי.

החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאה את התחייבותה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, תצהיר המאשר כי בכל החוזים של רוכשי היחידות בבניין קיימת הוראה מפורשת באשר להוראות הקבועות בסעיף 12.1 כאמור, וכן תציג העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

12.3 העירייה מתחייבת לדאוג לתחזוקה השוטפת, לרבות ניקיונם, של כל המתקנים במבנה הציבורי.

13. בטיחות בביצוע העבודות

13.1 החברה מצהירה, כי היא מכירה ויודעת את חוקי הבטיחות בעבודות לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות ואת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל – 1970 וכי היא מקבלת על עצמה לנהוג לפי הקבוע בהם ובהתאם לכל דין.

13.2 בכל מהלך ביצוע העבודות, תנקוט החברה, על חשבונה, בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים להבטחת חיים ורכוש. במבנה הציבורי ובסביבתו, וכן את כל האמצעים הנדרשים להבטחת העבודות, כולן או חלקן, הכל על פי הנחיות המנהל, הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.

13.3 החברה תשא באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), תש"ל – 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988. החברה תקבל על עצמה את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988. מבלי לגרוע מכללית האמור לעיל, על החברה לנקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת לשמור על בטיחות העובדים, ובכלל זה לדאוג לכך, שכל העובדים במקום ביצוע העבודות יצויידו בכלי עבודה ובציוד מגן תקינים, שהציוד ו/או המתקנים שיובאו ו/או יותקנו על ידם במקום ביצוע העבודות יהיו תקינים ובעלי תעודות בדיקה עדכניות ותקפות, ויופעלו אך ורק על ידי עובדים המורשים ומוסמכים לכך.

13.4 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת לעניין זה במסמכי החוזה, החברה תהא אחראית על פי הדין לכל הנעשה והמתרחש במבנה הציבורי ו/או בכל מקום אחר בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות כל הנוגע לבטיחות וזאת, בין אם הביצוע נעשה על ידה במישרין ובין אם נעשה באמצעות מי מטעמה.

13.5 כל ההוצאות הכרוכות בנקיטת אמצעי בטיחות וזהירות כאמור, וכל הנחיה של המנהל ו/או המפקח בנושא בטיחות תחולנה על החברה ותבוצענה על ידה, ללא תוספת תשלום כלשהי.

14. מניעת פגיעה בציבור

בתקופת ביצוע העבודות החברה מתחייבת בזאת, כדלקמן:

14.1 החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את כל הנדרש כדי לאפשר פעילות סדירה בסמוך למבנה הציבורי ובכלל זה, לאפשר מעבר חופשי ברחובות הסמוכים למבנה הציבורי, הכל לפי הוראות ואישורים של העירייה והרשויות המוסמכות, כפוף להוראות היתרי הבניה והנחיות המהנדס. כמו כן, מתחייבת החברה כי לא תהא פגיעה בלתי סבירה בנוחות הציבור ולא תהא הפרעה בלתי סבירה לצדדים שלישיים, אשר בעת ביצוע העבודות יעבדו ו/או

ימצאו בתחומי המבנה הציבורי ו/או בסמוך להם, ובמידת הצורך ובלית ברירה תדאג להקטנת אי נוחות כאמור ככל הניתן בהתאם.

14.2 כי לא תניע חומרים, ציוד, כלי עבודה, מכשירים או חפצים אחרים על כל דרך או מדרכה, אלא על פי היתר ובהתאם לתנאי ההיתר.

14.3 כי תתקין מנורות, פיגומים, מחיצות, שלטי אזהרה וכיוצא בזה כפי שיידרש מעת לעת על ידי המנהל לשם הגנה מספקת על הציבור, לרבות הגורמים האחרים המצויים במבנה הציבורי ובסמוך לו.

14.4 כי לא תהיה הפרעה שאינה סבירה בהתחשב בגודל הפרויקט ובמיקומו לתנועה בדרכים המובילות למבנה הציבורי, ולצורך הובלתם של משאות מיוחדים, יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מכל רשות מוסמכת. כמו כן, תדאג החברה לקבל רישיון לדרכי גישה למבנה הציבורי, מכל רשות מוסמכת על פי כל דין.

15. בוטל

16. אחריות החברה בקשר עם ביצוע העבודות

16.1 אחריות לנזק לרכוש ציבורי

16.1.1 לפני תחילת העבודות, על החברה לפנות לחברת החשמל, בזק, שירותי הכבאות, חברת הטלוויזיה בכבלים, עיריית – בת ים ויתר הרשויות, לשם קבלת מידע בדבר קווי טלפון, חשמל, טלוויזיה בכבלים, כיבוי אש, מים, ניקוז או ביוב, בשטח המקרקעין וסביבתם, וכן תכניות הפיתוח שלהם, ולשם תאום מוקדם של העבודה עם הרשויות הנ"ל. על החברה לוודא כי אין במקרקעין כבלים או צנרת כגון: כבלי חשמל, צינורות מים, ביוב, בזק וכד', ובמידה ואכן קיימים - באחריותו להעתיקם בתאום ובאישור עם כל הרשויות המתאימות.

16.1.2 ידוע לחברה כי היא מבצעת עבודות בקרבה למבנים ולמתקנים קיימים החברה תהא אחראית לשלמות המבנים והמתקנים הקיימים. עם גילוי מתקן המפריע למהלך החופשי של עבודות החברה, על החברה להודיע מיד על כך למפקח, ולקבל ממנו הוראה על אופן הטיפול בו.

16.1.3 בוטל

16.1.4 ידוע לחברה כי העירייה ו/או מי מטעמה, אינה אחראית לכל נזק שייגרם לאותם מבנים ומתקנים קיימים וכן, שהיא בלבד אחראית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, כבלים ותקשורת, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיוצא בזה, בגין ביצוע המבנה הציבורי בניגוד לדין ו/או ברשלנות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע המבנה הציבורי ובלבד שקמה לחברה אחריות מכח הדין.

החברה מתחייבת לתקן כל נזק שייגרם על חשבונה, באופן יעיל ביותר. החברה תשא בכל ההוצאות, הן הישירות והן העקיפות, שייגרמו כתוצאה מהנזק הנ"ל ו/או תיקונו שבגינן יש לה אחריות על פי דין. על החברה לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים במקרקעין.

16.1.5 החברה מתחייבת במשך התקופה שתחל במשך כל תקופת ביצוע העבודות, לנהל ולהחזיק את הקרקע למבנה הציבורי וסביבתה במצב תקין ולשמור עליה כמנהג בעלים השומר על רכושו, ולמלא אחר הוראת כל דין.

החברה תשא באחריות כלפי העירייה וכלפי כל צד שלישי על כל פעולותיה ו/או מחדליה בקרקע למבנה הציבורי ובדרכים הגובלות בו ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים שפעלו מטעמה בקשר לחוזה בגינם קמה לה אחריות על פי דין. החברה תשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיה ו/או מחדליה של החברה, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

עם השלמת העבודות כמפורט בסעיף 9 לחוזה זה, תעביר החברה לעירייה כתבי אחריות לגבי טיבן של העבודות והמתקנים שבוצעו על ידה במבנה הציבורי. תוקפם של כתבי האחריות לכל העבודות הנ"ל, יהיה לתקופה של שנים עשר (12) חודשים קלנדריים, ממועד השלמת העבודות כמפורט בסעיף 9 לחוזה.

16.2 החברה מתחייבת לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 18 להלן.

16.3 אחריות לנזק גוף או רכוש

16.3.1 החברה האחראית לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או גוף שהם, ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלני המשנה ו/או לכל מבנה ורכוש אחר המצוי במקום ביצוע העבודות ו/או מחוץ למקום ביצוע העבודות ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע המבנה הציבורי על ידי החברה ו/או על ידי עובדיה ו/או שלוחיה ו/או קבלני המשנה ו/או המועסקים על ידה ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית בביצוע העבודות, לרבות מחדל של החברה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או קבלני המשנה שלה, בין בתקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק ובכפוף לכך שהחברה אחראית על פי דין לנזק ו/או האובדן ו/או התאונה.

16.3.2 החברה תשא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן תהא החברה אחראית לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על פי פקודת התיקון (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ובגין ביצוע העבודות וביצוע תיקונים בתקופת הבדק.

16.3.3 החברה מתחייבת לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 18 להלן.

16.4 אחריות לנזק לעובדים

16.4.1 החברה אחראית באחריות על פי דין, בכל מקרה של נזק או הפסד שיקרו או ייגרמו לעובדיה ו/או למי מטעמה, תוך כדי או עקב ביצוע או מחדל מהתחייבויותיה של החברה על פי החוזה והלינה אחראית לשלוםם ולביטחונם של כל עובדיה ו/או המועסקים על ידה ו/או הנמצאים בשרותה ו/או מי מטעמה.

16.4.2 החברה מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו ממנה על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשרותה, לרבות קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמה, כתוצאה מכל נזק-דאג אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע המבנה הציבורי ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

16.4.3 החברה מתחייבת לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 18 להלן.

16.5 היעדר אחריות מצד העירייה

16.5.1 על העירייה ו/או על מי מטעמה, לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות שתעשה במשך כל תקופת ביצוע העבודות, ובמקרה שהעירייה ו/או מי מטעמה ישאו בכל תשלום שהנא עקב פעולה ו/או מחדל, כאמור ו/או כתוצאה מהם, בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובת העירייה בין בפשרה ובין מכוח פסק דין, החלטה חלוטים שלא עוכב ביצועם וכיוב', תפצה החברה את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל תשלום, כאמור, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שבצעה תשלום כאמור, ובלבד שהודע לחברה על כל תביעה וא/ו דרישה בגין האמור וניתנה לחברה אפשרות סבירה להתגונן ובלבד שהחברה אחראית על פי דין לתשלום. מובהר, כי העירייה לא תהיה רשאית להתפשר בשם החברה וכל פעולה של העירייה בקשר עם האמור תעשה אך ורק בתיאום ובאישור החברה בכתב ומראש.

16.5.2 מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות החוזה, או מכל דין, תהא החברה אחראית אחריות מלאה, לרבות אחריות מקצועית, לכל ההוצאות ו/או ההפסדים שייגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד שלישי שהוא, כתוצאה ממעשה רשלני או מחדל של החברה, של עובד מעובדיה או מי מטעמה, בקשר עם החוזה.

16.6 אחריות החברה לנזק לעבודות, למבנה הציבורי ולתכולתו:

16.6.1 מיום תחילת ביצוע העבודות ועד השלמת ביצוע העבודות, תהא החברה אחראית לשמירה ולשלמות העבודות במקרקעין, לרבות כל ציוד וחומרים שהובאו על ידה למקרקעין למטרת ביצוע העבודות, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו באתר והשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק, מסיבה כלשהי יהא על החברה לתקן את הנזק על חשבונה בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות מתאימות בכל פרטיהן להוראות החוזה ונספחיו.

16.6.2 הוראות סעיף 16.6.1 לעיל, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי החברה תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידה, בתקופת הבדק.

17. פיצוי ושיפוי על ידי החברה

- 17.1 החברה מתחייבת לנקוט, על חשבונה והוצאותיה, בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר הבעלים אחראים להם על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין.
- 17.2 אם תידרש העירייה ו/או מי מטעמה, לשלם לאדם או גוף כלשהו, פיצויים על נזק, בין במעשה ובין במחדל, שהאחריות לגביו חלה לפי הוראות חוזה זה על החברה ו/או תידרש להוציא הוצאה מכל סוג שהוא בקשר עם חוזה זה, לרבות במקרה של ביטול חוזה זה בהתאם להוראות סעיף 28 להלן, מתחייבת החברה לפצות את העירייה ו/או את מי מטעמה, על כל סכום שתידרש העירייה לשלמו, בין אם הוגשה תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין תשלום כזה ובין אם בוצעו תשלומים ונדרשו הוצאות כאלו ללא תביעה משפטית ובכפוף לקבלת פס"ד חלוט.
- 17.3 החברה מתחייבת כי ככל שיהיו לצד שלישי כל תביעות ו/או טענות כנגד העירייה בגין מעשה שלישי ו/או מחדל על ידי כל אדם ו/או גוף שהם מטעם החברה, בקשר עם הוראות חוזה זה, הרי שהחברה תפעל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והנחיותיה של העירייה באחת משתי הדרכים הבאות:
- 17.3.1 החברה יתכנס בנעליי העירייה על כל המשתמע מכך, ותישא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, וכן תשלם, על חשבונה והוצאותיה, כל סכום בו תחויב העירייה ו/או מי מטעמה, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו, החלטה חלוטה וכיוב'. למרות האמור לעיל, מובחר כי העירייה לא תודה או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה.
- או
- 17.3.2 העירייה מתחייבת להודיע לחברה על כל תביעה, כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר לחברה להתגונן בשם העירייה ו/או מי מטעמה. החברה תשא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, וכן תשלם, על חשבונה והוצאותיה, כל סכום בו תחויב העירייה ו/או מי מטעמה, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין חלוט, החלטה חלוטה וכיוב'. למרות האמור לעיל, מובחר כי העירייה לא תודה או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה.
- 17.4 החברה מתחייבת, לשפות ו/או לפצות, באופן מלא ובתוך 30 יום מינים עם קבלת פס"ד חלוט, את העירייה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש בגין ביצוע העבודות ע"י החברה, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדה ו/או נגד כל מי מעובדיה, שלוחיה ו/או מטעמה, בגין כל מעשה ו/או מחדל לו אחראית החברה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או סכום ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או נזק שייגרמו לעירייה ו/או מי מטעמה, עקב או כתוצאה ממעשי ו/או מחדלי החברה ו/או מי מטעמה על פי חוזה זה, ולרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין שלא עוכב ביצועו לחובתה בקשר לכל נזק, אשר החברה אחראית לו על פי חוזה זה. העירייה תודיע לחברה, מיד לאחר קבלת דרישה או תביעה כאמור, על דבר קבלתן ותשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, לשם ניהול הליך משפטי בגין דרישה ו/או תביעה, כאמור.
- 17.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מביצוע עבודה כלשהי של החברה בניגוד לחוזה זה ו/או לכל דין, יוצא כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, צו מאת בית משפט, תהא החברה אחראית לפצות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק בין ישיר ובין עקיף שנגרם באחריותה של החברה וזאת, מבלי לגרוע מחובתה של החברה לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את החברה בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודות כתוצאה מצו כנ"ל.
- 17.6 היה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי הוראות סעיף זה על תתי סעיפיו, תהיה העירייה רשאית לחלט בהתאם, אחת, או יותר מהערבויות הנמצאות בידיה על פי חוזה זה בכפוף למתן התראה בכתב בת 30 ימים. חילוט כזה אם יבוצע לא יפגע בזכות העירייה לפעול לקבלת סכומים אלה מהחברה בכל האמצעים העומדים לרשותה על פי חוזה זה ועל

פי כל דין. העירייה תקבע על פי שיקול דעתה, את סדר זקיפת הסכומים שיתקבלו מחילוט ערבויות כאמור.

17.7 מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה בחוזה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את הנזקים שהחברה אחראית לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון החברה והחברה תשא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 5% ובלבד, שהעירייה תודיע לקבוצה, על הנזקים והחברה לא תיקנה נזקים אלו תוך שלושים (30) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה.

17.8 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החברה כל סכום שתשלמו חל על החברה על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרתה לחברה בהודעה, בכתב, לשלמו והחברה לא שילמה אותו תוך 30 יום מיום שנדרשה לכך. שילמה העירייה סכום כלשהו כאמור, תהיה העירייה זכאית לדרוש השבתו מהחברה. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה ישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

18. ביטוח העבודות

18.1 מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוזה זה או על פי כל דין, על החברה לערוך בעצמה ו/או באמצעות (לפני העניין) קבלן ו/או חברת ניהול מטעמה ככל ותמונה (להלן: "חברת הניהול") ולקיים בחברת ביטוח מורשית כדין, את כלל הביטוחים המפורטים להלן:

18.1.1 החל מיום תחילת ביצוע העבודות ועד להשלמתו ומסירתו המלאה של הפרויקט - פוליסת ביטוח עבודות קבלניות (להלן: "ביטוח העבודות") בהתאם למפורט במסגרת אישור עריכת הביטוח הרצי"ב **בנספח ט** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו, (להלן: "אישור עריכת ביטוח העבודות")

18.2 מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי החברה, הינם בבחינת דרישה מזעירית המוטלת על החברה, שאינה פוטרת את החברה ממלוא התבות על פי חוזה זה, ולחברה לאו גמי מטעם החברה לא תהיה כל טענה כלפי העירייה או מי מטעם העירייה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

18.3 לעירייה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי הביטוח, שיומצאו על ידי החברה כאמור לעיל, ועל החברה לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה, שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי החברה, להתחייבויות החברה על פי חוזה זה.

18.4 מוצהר ומוסכם, כי זכויות העירייה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל, אינן מטילות על העירייה או על מי מטעם העירייה כל חובה או כל אחריות שהיא, לגבי ביטוחי החברה, טיבם, היקפם, ותוקפם או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על החברה על פי חוזה זה או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם נבדקו אישורי עריכת הביטוח ובין אם לאו.

18.5 הוראות סעיף 18 זה על כל סעיפי המשנה שבו, אינן באות לגבוע מכל התחייבות של החברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין ואין בהן כדי לשחרר את החברה מאחריות כלשהי בגין נזק/אובדן/הפסד וכד', המכוסה או שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי החברה.

18.6 החברה פוטרת את העירייה מאחריות –

18.6.1 לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו המובא על ידי החברה או מי מטעם החברה למקרקעין והמשמש לצורך ביצוע העבודות.

18.6.2 בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאיות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיף 1 לאישור עריכת ביטוחי הקבע ו/או סעיף 18.9 להלן, ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות).

הפטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

18.7 אם לדעת החברה ו/או מי מטעמה, לרבות חברת הניהול, יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים או משלימים לביטוחי החברה, תינתן לחברה הרשות לערוך ולקיים את הביטוחים הנוספים או המשלימים כאמור, ובלבד שבכל ביטוח רכוש נוסף או משלים לביטוחי החברה יכלול סעיף בדבר ויתור המבטחים על זכות התחלוף כלפי העירייה הוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

18.8 סעיף 18 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

19. **ציות להוראות החוק ורישיונות**
- 19.1 החברה מתחייבת לבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין ו/או הוראות של הרשויות המוסמכות.
- 19.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת החברה להשיג על חשבונה כל אישור ו/או היתר ולעמוד בדרישות כל דין ו/או חיקוק ו/או תקן החלים על סוג העבודות המבוצעות על ידה על פי החוזה.
- 19.3 החברה תהא אחראית לביצוע כל הניכויים החלים עליה על פי כל דין ולהעברתם ו/או לתשלומם לשלטונות ו/או לרשויות ו/או למוסדות המוסמכים, הכל לפי העניין ולפי כל הוראה הנובעת מהחוזה ו/או מכל הוראות דין.
- 19.4 החברה תהא האחראית כלפי העירייה וכלפי הרשויות והמשרדים הממשלתיים, העירוניים, המקומיים ו/או רשויות מוסמכות אחרות כלשהן בגין אופן ביצוען של העבודות והשלמתן לרבות מתן כל ההודעות וקבלת כל הרישיונות הדרושים ו/או שידרשו לביצוען, למעט רישיון הבניה, וכן למילוי כל החובות המוטלות ו/או שיוטלו על ידי הרשויות האמורות על פי כל דין בהקשר לביצוע העבודות על פי החוזה.
20. **כוח אדם**
- 20.1 החברה מתחייבת לספק על חשבונה היא את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את ההשגחה עליו, אמצעי התחבורה, לינה ומזון עבורם, וכן כל צורך אחר שלהם. לעירייה לא תהיה מחויבות כלשהי כלפי המועסקים על ידי החברה.
- 20.2 החברה מתחייבת להעסיק בכל העבודות עובדים מקצועיים ומנוסים לביצוע עבודות באיכות הגבוהה ביותר ובמועדים שנקבעו בחוזה.
21. **תנאי עבודה**
- 21.1 קבלת העובדים לעבודה על ידי החברה תעשה בהתאם להוראות הדין. החברה תשלם שכר עבודה לעובדים שיעסקו על ידה בביצוע העבודות ותקיים את הוראות החוק בנוגע לתנאי העבודה, לרבות תשלום מיסים הנדרשים על פי הדין, לקרנות ביטוח סוציאלי בהתאם לקבוע על ידי האיגוד המקצועי המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף עבור עבודה דומה באותו אזור.
- 21.2 החברה מתחייבת למלא את חוק הביטוח הלאומי והתקנות שהותקנו על פיו ולהמציא למנהל, להנחת דעתו אישורים של המוסד לביטוח לאומי, כי קיימה את התחייבויותיה, כמפורט בסעיף זה.
- 21.3 הנאמר בסעיף זה בא להוסיף על חובותיה של החברה ולא לגרוע מהן, ולא יתפרש בשום מקרה כמטיל על העירייה כלפי האנשים המועסקים על ידי החברה חובה כלשהי.
- 21.4 החברה מתחייבת להבטיח תנאי בטיחות לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש על פי כל דין ועל ידי רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לכך.
22. **תנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט**
- 22.1 מבוטל.
- 22.2 **סיום עבודות בניית המבנה הציבורי ברמת מעטפת מהווה תנאי לאכלוס מבנה המגורים**, תנאי זה יהיה חלק מתנאי היתר הבניה למבנה סעיף 22 לחוזה זה, על תנאי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה סודית של החוזה.
23. **ערבות לביצוע העבודות**
- 23.1 להבטחת מילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות חוזה זה, במלואן, בגין ביצוע והשלמת העבודות במלואן, על פי תנאי החוזה, תמציא החברה לעירייה כתנאי לתחילת עבודות על ידה, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 10% משווי העבודות עבור העירייה.
- 23.2 ערבות הביצוע תהא בנוסח המצ"ב כנספח ג לחוזה.
- 23.3 ערבות הביצוע תהא בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה והמצאת ערבות הבדק על ידי החברה לעירייה.
- 23.4 החברה תמציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הביצוע כך שזו תהיה בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה והמצאת ערבות הבדק לעירייה.

- 23.5 כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות הביצוע, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על החברה וישולמו על ידה.
- 23.6 אין במתן ערבות הביצוע הנ"ל ו/או במימושה על ידי העירייה כדי לגרוע מחיוביה של החברה כלפי העירייה על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 23.7 במקרה של מימוש ערבות הביצוע כולה או חלקה, חייבת החברה להמציא מיד לעירייה ערבות ביצוע חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הביצוע.
- 23.8 העירייה תהא זכאי לגבות מהחברה כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לה מהחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, על ידי מימוש ערבות הביצוע.
- 23.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה והחברה תפר תנאי מתנאי החוזה הנובע מביצוע בלבד, יהא על החברה לתקן ההפרה תוך 30 ימים מהודעת העירייה לחברה בכתב על קיומה של ההפרה. היה וההפרה לא תוקנה ע"י החברה תוך מסגרת הזמנים כאמור, תהא העירייה רשאית מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לחלט את סכום ערבות הביצוע כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הבלעדי מבלי שהחברה תוכל להתנגד להילגט האמור.
- 23.10 במקרה של חילוט הערבות, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט הערבות.
- 23.11 סעיף 23 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה
- 24. ערבות לתקופת הבדק**
- 24.1 להבטחת מילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות החוזה, במלואן ובמועדן, בתקופת הבדק, תמציא החברה לעירייה במועד קבלת תעודת ההשלמה, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הבדק"), על סך השווה ל- 3% משווי העבודות עברו העירייה.
- 24.2 ערבות הבדק תהיה בתוקף עד תום 13 חודשים ממועד קבלת התזקה במבנה הציבורי.
- 24.3 ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב כנספח יא לחוזה.
- 24.4 על ערבות הבדק יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיפים 23.4-23.10 לעיל, בשניויים המחויבים.
- 24.5 סעיף 24 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 25. בדק ותיקונים**
- 25.1 על החוזה תחולנה הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 ו/או כל שינוי שיחול בו ו/או כל תקנה שתותקן מכוחו. המונחים הקבועים בחוזה על נספחיו, יפורשו בהתאם להגדרתם בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 אלא אם נקבע אחרת במפורש בחוזה ונספחיו.
- 25.2 תקופת הבדק תחל מיום השלמת ביצוע העבודות כמצוין בתעודת ההשלמה. תקופות האחריות תהיינה כמפורט בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 ובתוספת לו.
- 25.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אם פגם או ליקוי כלשהם, אינם ניתנים לתיקון, תהא החברה חייבת בתשלום פיצויים לעירייה והכל בכפוף לחוק המכר (דירות). נתהוו ו/או נתגלו בעבודות תוך כדי תקופת הבדק פגמים ו/או ליקויים ו/או קלקולים ו/או נזקים ו/או כל פגם אחר מכל מין ו/או סוג הנובעים, לדעת המפקח כתוצאה מעבודה לקויה ו/או בלתי מדויקת ו/או שלא בהתאם להוראות החוזה, כתוצאה משימוש בחומרים פגומים ו/או לקויים ו/או בלתי מתאימים ו/או כתוצאה מביצוע עבודה בלתי מיומנת ובין מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בעירייה (להלן ביחד ולחוד: "הפגמים") חייבת החברה לתקן את הפגמים על חשבונה לפי הוראות המנהל ולשביעות רצונו תיקון הפגמים יעשה תוך התקופה שתקבע על ידי המפקח ובתאום עם כל גורם אחר אשר ישתמש בעבודות מתוך מגמה לגרום להפרעה מינימלית למשתמשים בעבודות.
- 26. אגרות, היטלים, תשלומים ומיסים**
- 26.1 החברה תשא בכל האגרות, היטלים, תשלומי הפיתוח, הוצאות הריסת מבנים ובכל שאר התשלומים הכרוכים בבניית שטחי הציבור ו/או בהוצאתו של כל היתר הבניה ו/או הוצאתו של היתר הריסה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בנייה בקשר להקמת

שטחי הציבור. אולם כאמור בגין החלקים הנבנים עבור העירייה לא חלים אגרות והיטלים כמו כן עלות הבניה תקוזה משווי ההשבחה כאמור בסעיף 2.17.

26.2 תשלומי מס ערך מוסף, אם וככל שיתולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מתוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור יחולו על החברה וישולמו על ידה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על העירייה ו/או החברה ישולם על ידי החברה והיא לא תהיה רשאית לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו. בנוסף לאמור לעיל כל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר חוזה זה ובקשר להקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, מוסכם על הצדדים כי יחול וישולם על ידי החברה בלבד.

26.3 למען הסר ספק, בכל מקרה בו העירייה או מי מטעמה יידרשו לשלם תשלום או מס הנובע מתוזה זה או מיישומו מתחייבת בזה החברה להשיב ו/או לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל סכום שהעירייה ו/או מי מטעמה ידרשו לשלמו בצרוף כל הוצאה ריבית וקנס שידרש או ישולם. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא ריבית בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

27. פיצויים מוסכמים וקבועים מראש על איחורים

27.1 אם החברה לא תבצע את עבודות השטחים הציבוריים ו/או לא תשלם את ביצוע עבודות השטחים הציבוריים תוך תקופת ביצוע העבודות, כמפורט בסעיפים 8.2-8.3 לעיל, ויגרם לעירייה נזק מוכח בגין האיחור כאמור, לפי אישור המנהל בדבר הנזק הנ"ל, אזי תשלם החברה לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 100 ₪ (שקלים חדשים), בגין כל יום של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה (להלן: "הפיצויים המוסכמים בגין איחור") בתוספת מע"מ כחוק. חובתה של החברה לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים בגין איחור הנה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה ולכל זכות ו/או סעד אחרים של העירייה על פי הוראות החוזה ועל פי הוראות כל דין.

על אף האמור לעיל, איחור של עד שנים עשר (12) חודשים בהשלמת ביצוע השטחים הציבוריים, לא יהווה הפרה יסודית ולא יזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין האיחור. איחור של מעל שנים עשר (12) חודשים בהשלמת ביצוע השטחים הציבוריים, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה אשר יזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין איחור וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית.

27.2 הופר החוזה על-ידי החברה בהפרה יסודית זכאית תהיה העירייה לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 100,000 ₪ (שקלים חדשים) (להלן: "הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית") בתוספת מע"מ כחוק. האמור לעיל אינו גורע מיתר זכויות העירייה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין (מזכותה לפיצויים בסכום גבוה מהסכום האמור.

27.3 מבוטל.

27.4 למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית כשלעצמם, ו/או בניכויים מהחברה, משום שחרור החברה מהתחייבויותיה להשלים את ביצוע המבנה הציבורי או מכל התחייבות אחרת המוטלת על החברה על פי החוזה.

27.5 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה לפיצויים בגין כל נזק שנגרם לה עקב הפרת החוזה על ידי החברה, לרבות הוצאות מימון ואובדן רווחים.

27.6 הפיצויים המוסכמים בגין האיחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי החוזה או לפי כל דין.

27.7 הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בין מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד חתימת חוזה זה לבין מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד התשלום בפועל.

27.8 מובהר ומוסכם בזאת, כי עיכוב בביצוע העבודה שאיננו בשליטת החברה ובמיוחד עיכוב של חברת החשמל לא יחשב כעיכוב לצורך סעיף זה והמועד לסיום העבודות יווארך בהתאם לתקופה בה נגרם העיכוב שאיננו בשליטת החברה.

28. ביטול החוזה בגין הפרתו על ידי החברה

מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של העירייה לפי חוזה זה ולפי הדין, העירייה תהא זכאית לבטל את החוזה בכל אחד מן המקרים הבאים:

- 28.1 החברה הפרה את החוזה או הוראה מהוראותיו הפרה יסודית אך לא תיקנו את ההפרה תוך זמן שנקבע לשם כך על ידי העירייה.
- 28.2 החברה הפרה את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקנו את ההפרה תוך זמן שנקבע לשם כך על ידי העירייה.
- 28.3 הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם החברה, פירוק החברה, להכרזתה כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיה, עיקול חלק מהותי מנכסיה וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שישים (60) יום מהגשתה לבית המשפט.

29. שיעבוד זכויות החברה

- 29.1 החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.
- 29.2 העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שישוכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

30. העברת זכויות

במידה והחברה תעביר את זכויותיה לצד ג' (להלן: "הנעבר") מתחייבת החברה, כי כתנאי להעברת הזכויות יובהר לנעבר כי זכויות העירייה על פי חוזה זה, מותרות מזכויות החברה, ואזי יראו את הנעבר כמי שמקבל על עצמו לבצע את התחייבויות החברה על פי חוזה זה, ובלבד שהחברה קבלה את אישור העירייה לכך מראש ובכתב או לחילופין תיוותר החברה חייבת על פי חוזה זה, ובלבד שקיימה את התנאים המצטברים הבאים:

- 30.1.1 בגין כל העברת זכויות תימסר על ידי החברה הודעה מפורטת לעירייה, בדבר פרטי העברת זכויותינו לנעבר, לרבות פרטי הנעבר והמצאת החוזה להעברת הזכויות לנעבר (להלן: "החוזה להעברת הזכויות"), וזאת תוך 30 (שלושים) יום מיום חתימת החוזה להעברת הזכויות על ידי הנעבר.
- 30.1.2 בכל חוזה להעברת זכויות תיכלל הוראה מפורשת, לפיה, הנעבר קרא את כל הוראות חוזה זה והינו מסכים להן ופי הוא נכנס בנעלי החברה לצורך מילוי כל התחייבויות המעביר על פי הוראות כתב התחייבות זה באופן מלא ולכל דבר וענין.
- 30.1.3 החוזה להעברת הזכויות לנעבר יכלול נספח כתב התחייבות בנוסח המצ"ב כנספח יב לחוזה זה.

31. סמכות שיפוט

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

32. הדין החל

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

33. כללי

- 33.1 הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.
- 33.2 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 33.3 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.
- 33.4 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייבת החברה לשפות את העירייה בגין כל סכום שהעירייה תידרש לשלמו, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החברה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שתדרש לכך בכתב ע"י העירייה. הוצאות שלא

ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

33.5 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החברה כל סכום שתשלמו חל על החברה על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרתה לחברה בהודעה בכתב לשלמו והחברה לא שילמה אותו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילמה העירייה סכום כלשהו כאמור, תהיה העירייה זכאית לדרוש השבתו מהחברה. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה ישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

33.6 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החברה בלבד.

33.7 הסכם זה טעון אישור מועצת העיר.

34. כתובות והודעות

34.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 34.5 לחוזה זה.

34.2 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

34.3 כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס המצוין בסעיף 34.5 לחוזה זה ותוך ציון הנמען המצוין בכתובת חוזה זה – תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת השליחה, אם ההודעה נשלחה ביום-עסקים ובשעות העסקים המקובלות עד השעה 16:00 ואם לא – תיחשב כמתקבלת ביום-העסקים העוקב, והכל בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה.

34.4 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד השליחה מבית דואר בישראל.

34.5 כתובות הצדדים

העירייה עיריית בת-ים רחוב גורדאו 17 בת-ים.

החברה - בע"מ, ח.פ.

אצל מרחוב _____

טלפון: _____; פקסימיליה: _____

ולראיה באן הצדדים על החתום:

החברה

העירייה

אישור

אני הח"מ עו"ד _____, המשמש כעורך הדין של החברה מאשר בזאת פי ת.ז. _____, החתומים על חוזה זה בשם החברה הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמה וכי נתקבלה החלטה כדלעיל על ידי החברה להתקשר בחוזה זה.

עו"ד, _____

מספרנו: _____

נוסח תעודת השלמה

לכבוד _____

ג.א.ג.

הנדון: תעודת השלמה

1. על פי הוראות החוזה אני מאשר בזה, כי ביום _____ הושלמו העבודות לבניית שטחי הציבור וכמפורט להלן:
 - 1.1 ניקוי ופינוי כל הפסולת מן האתר לאתר מורשה כדין.
 - 1.2 קבלת "תעודה לאבלוס" מבנה הציבור (המהווה תעודת גמר) מאת העירייה /הועדה המקומית לתכנון לבנייה בת ים.
 - 1.3 המצאת ערבות הבדק למנהל.
2. האמור לעיל אינו גורע מאחריותכם לטיב העבודות ולביצוע עבודות הבדק.

תאריך: _____

חתימה: _____

השם: _____

התפקיד: המפקח

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: _____ (ביום _____ נחתם בין עיריית בת ים (להלן: "העירייה") לבנינו, חברת _____ כמפורט בנספח א' ליפוי כח זה, חוזה ההקמה שעותק ממנו, ללא נספחיו מצ"ב **נספח ב'** לייפוי כוח בלתי חוזר זה (להלן: "חוזה ההקמה"), בקשר להקמת שטח בנוי של _____ (ברוטו) לצרכי ציבור בקומה _____ של הבנין שייבנה במקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____, המסומנים כמגרש _____, בהתאם לתב"ע _____, וכן _____ מקומות חניה לשימוש השטח הבנוי (להלן: "שטחי הציבור"):

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

אשר על כן, אנו מורשי החתימה הח"מ של החברה, ממנים ומייפיים בזה את כוחם של עו"ד חנה כהן מוצן ו/או עו"ד קורין מץ ו/או עו"ד אהרן מהשירות המשפטי של העירייה ו/או עו"ד _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

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

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

ולראיה באנו על החתום בבת- ים היום: _____.

אישור עו"ד

אנו הח"מ, עו"ד מרח' _____, מאשר בזה כי ביום _____ חתמה קבוצת השותפים כמפורט בנספח א' על ידי מורשי החתימה מטעמה: ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, שזהותם הוכחה לי לנחת בעיני עפ"י תעודות הזהות הנייל, מרצונם החופשי על יפוי הכח הנייל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימתם של מורשי החתימה הנייל, נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי תזכירה, תקנונה והחלטותיה של הקבוצה.

חתימה

תאריך

תאריך			נספח 2 - אישור קיום ביטוחים	
הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.				
מקבל האישור	מעמדו	המבוטח / בעל הפוליסה	מעמדו	מקבל האישור
שם: עיריית בת-ים /או תאגידים עירוניים	<input checked="" type="checkbox"/> בעלת שטחי ציבור בפרויקט	שם: _____	<input type="checkbox"/> אחר: _____	כתובת: נורדאו 17 בת ים
		כתובת: _____		
אישור ביטוח בקשר עם כלל המבנים, צמודות מבנים, רכוש משותף ומערכות המשמשות את המבנים, לרבות מבנים בבעלות העירייה, המצויים בפרויקט המקרקעין הידועים				
בקשר ל- <input checked="" type="checkbox"/> חוזה מס' _____ מיום _____ פירוט נוסף:				
הכיסויים				
סוג	מספר פוליסה	גבול האחריות / סלום ביטוח \$ <input type="checkbox"/> ₪ <input checked="" type="checkbox"/>	תקופת הביטוח	סעיפים מיוחדים לטובת מקבל האישור
1 רכוש <input checked="" type="checkbox"/> רכוש <input checked="" type="checkbox"/> אובדן דמי ניהול <input checked="" type="checkbox"/> אובדן רווחים / דמ"ש	לחץ להשלמת טקסט	להשלמת לחץ טקסט	לחץ להשלמת טקסט	<input type="checkbox"/> מבוטח נוסף <input type="checkbox"/> מוטב לתגמולי ביטוח <input type="checkbox"/> סעיף שיעבוד <input checked="" type="checkbox"/> ויתור על תחלוף
2 צד ג'	לחץ להשלמת טקסט	להשלמת לחץ טקסט	לחץ להשלמת טקסט	<input type="checkbox"/> מבוטח נוסף <input checked="" type="checkbox"/> הרחב שיפוי <input checked="" type="checkbox"/> "אחריות צולבת"
<ul style="list-style-type: none"> הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת 30 יום בכתב ובדואר רשום למקבל האישור. ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח. 				
חתימת האישור:			המבטח	

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד
עיריית בת-ים

בנק - _____
 סניף _____
 רח' _____
 עיר _____
 מס' _____ מיקוד _____

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת חברת _____, ח.פ. _____ (להלן: "החברה") חנונו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית, כמפורט בסעיף 2 להלן, בקשר עם ביצוע התחייבויות החברה, על פי חוזה ההקמה מיום _____ (להלן: "חוזה ההקמה").
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, בתנאים הבאים:
 - 2.1 "מדד תשומות הבנייה" - מדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;
 - 2.2 "מדד הבסיס" - מדד תשומות הבנייה, אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בגין חודש _____ שנת _____;
 - 2.3 "מדד קובע" - מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;
 - 2.4 "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה או ירד, לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, או מוקטן, בהתאם לעליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;
 - 2.5 "ריבית" - ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
3. כוחה של ערבות זו יפה למשך 12 חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות בתוקף ובהתאם להוראות חוזה ההקמה.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית בת-ים, או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מחברת המגורים את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

נוסח ערבות הבדק

לכבוד
עיריית בת-ים

בנק - _____
 סניף _____
 רח' _____
 עיר _____
 מס' _____ מיקוד _____

- הנדון: **ערבות מס'** _____
3. על פי בקשת חברת _____ בע"מ, ח.פ. _____ (להלן: "**החברה**") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ (שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית, כמפורט בסעיף 2 להלן, בקשר עם ביצוע התחייבויות החברה, על פי חוזה הקמה מיום _____ (להלן: "**חוזה ההקמה**").
 4. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, בתנאים הבאים:
 - 4.1 "**מדד תשומות הבנייה**"
 - 4.2 "**מדד הבסיס**" - _____
 מדד תשומות הבנייה, אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בגין חודש _____ שנת _____;
 - 4.3 "**מדד קובע**" - _____
 מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מנעד החזר הוצאה או תשלום;
 - 4.4 "**הפרשי הצמדה למדד**" - _____
 שיעור עליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה, או ירד, לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, או מוקטן, בהתאם לעליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;
 - 4.5 "**ריבית**" - _____
 ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
 5. כוחה של ערבות זו יפה למשך 12 חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות בתוקף ובהתאם להוראות חוזה ההקמה.
 6. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית בת-ים או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מחברת המגורים את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
 7. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

א.ג.נ.,

הנדון: בקשה לקבלת אישור להעברת זכויות במקרקעין הידועים כחלקות בגוש _____

הואיל וה"ח _____ ת.ז. _____ (להלן: "המוכרים"), הינם הבעלים הרשומים/ זכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____ וחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין");

והואיל ובניכם _____ נחתם ביניכם לבין המוכרים חוזה הקמה, לפיו, התחייבו המוכרים כלפיכם, בין היתר, להקים ולרשום את המבנה הציבורי וחניית העירייה על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור על חשבונם והוצאותיהם, בהתאם לתכנית מתאר מס' _____ – "_____ " (להלן: "חוזה ההקמה");
העתק חוזה ההקמה מצ"ב לכתב התחייבות זה כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

והואיל וכל עלויות ההקמה והרישום בקשר עם המבנה הציבורי, חניית העירייה והשטחים הציבוריים הוסכמו והוסדרו בין המוכרים לבין העירייה, והובהר לנו כי עלויות אלו נלקחו בחשבון בעת הכנת חוזה ההקמה;

והואיל וביום _____ נרשמה לטובתכם הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה על המקרקעין ע"פ שטר מס' _____;

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

והואיל ובהתאם לסעיף 30 לחוזה ההקמה על כל מאן זהו אשר רוכש את זכויות המוכרים במקרקעין ואו בחלק מהם להצהיר ולהתחייב כלפי העירייה כדלקמן:

הננו מאשרים ומצהירים בזאת, כדלקמן:

א) אנו מקבלים בזאת על עצמנו, את כל החובות וההתחייבויות של המוכרים על פי כתב ההתחייבות וחוזה ההקמה, על כל נספחיו, אנו מסכימים להיכנס בנעלי המופדים לכל דבר ועניין ביחס לכתב ההתחייבות וחוזה ההקמה ומתחייבים בזאת למלא אחר כל תנאי כתב ההתחייבות וחוזה ההקמה, לרבות לעניין עלויות ההקמה של המבנה הציבורי וחניית כאמור לעיל.

ב) נודה על קבלת הסכמתכם להעברת זכויות המוכרים על שמנו וכן על קבלת הסכמתכם המופנית ללשכת רישום המקרקעין הדרושה לצורך השלמת רישום העברת זכויותיהם של המוכרים על שמנו.

(מקבלי ההעברה)

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת, כי ביום _____ הופיעו בפנינו נושא _____ ת.ז. _____ ו- _____ נושא ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות זהות חתמו בפני על בקשה זו.

עו"ד,



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

24/06/2024
7136/245/5008

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בת ים

לסיי
למירה

א.ג.נ.

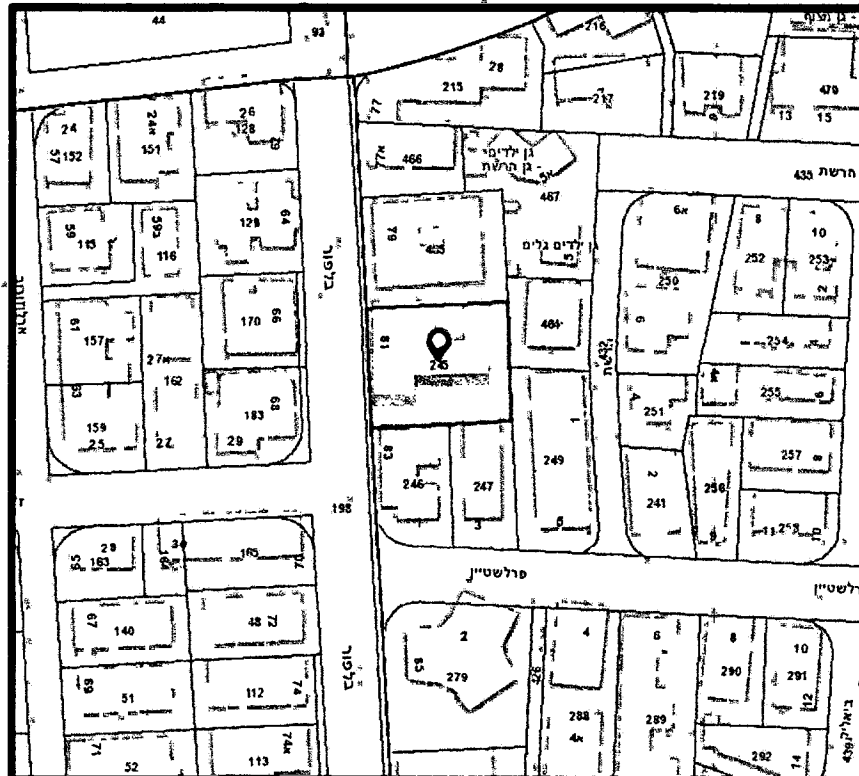
הערכת השבחה במקרקעין

גוש 7136 חלקה 245

רח' בלפור 81, בת ים

המבקש: אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ

בקשה להיתר: 20230565





24/06/2024
7136/245/5008

הערכת השבחה במקרקעין חלקה 245 (בשלמות) גוש 7136

רח' בלפור 81, בת ים

המבקש: אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ

בקשה להיתר: 20230565

1. מטרת השומה

נתבקשתי ע"י מחלקת ההשבחה בונג'דה המקומית לתכנון ובניה "בת ים", לחוות את דעתי המקצועית בהערכת השבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון בגין אישור בקשה להיתר מס' 20230565, הכוללת הקלות. השומה נערכה בהתאם להגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

2. מועד הביקור בנכס

נערך ביקור בתאריך 18/06/2024 ע"י צחי לוי – שמאי מקרקעין.

3. המועדים הקובעים

- 27/12/2019 - 15 ימים לאחר פרסומה למתן תוקף של תכנית מפורטת 502-0346007 (במ/604).
- 05/02/2024 – מועד אישור ההקלות בבקשה להיתר מס' 20230565, בוועדה המקומית לתו"ב.

4. פרטי הנכס

גוש	:	7136
חלקה	:	245
שטח החלקה הרשום/ נטו	:	1,413 מ"ר
כתובת	:	בלפור 81, שכי לב העיר, בת ים
תיאור הנכס	:	2 מבני מגורים הכוללים 29 יח"ד ויחידה מסחרית ¹ עפ"י רישום הבית המשותף, המיועדים להריסה והקמת מבנה מגורים בן 26 קומות אשר יכול ל-105 יח"ד, שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור, הכל בהתאם לבקשה להיתר מס' 20230565.
מהות הזכויות	:	בעלות פרטית

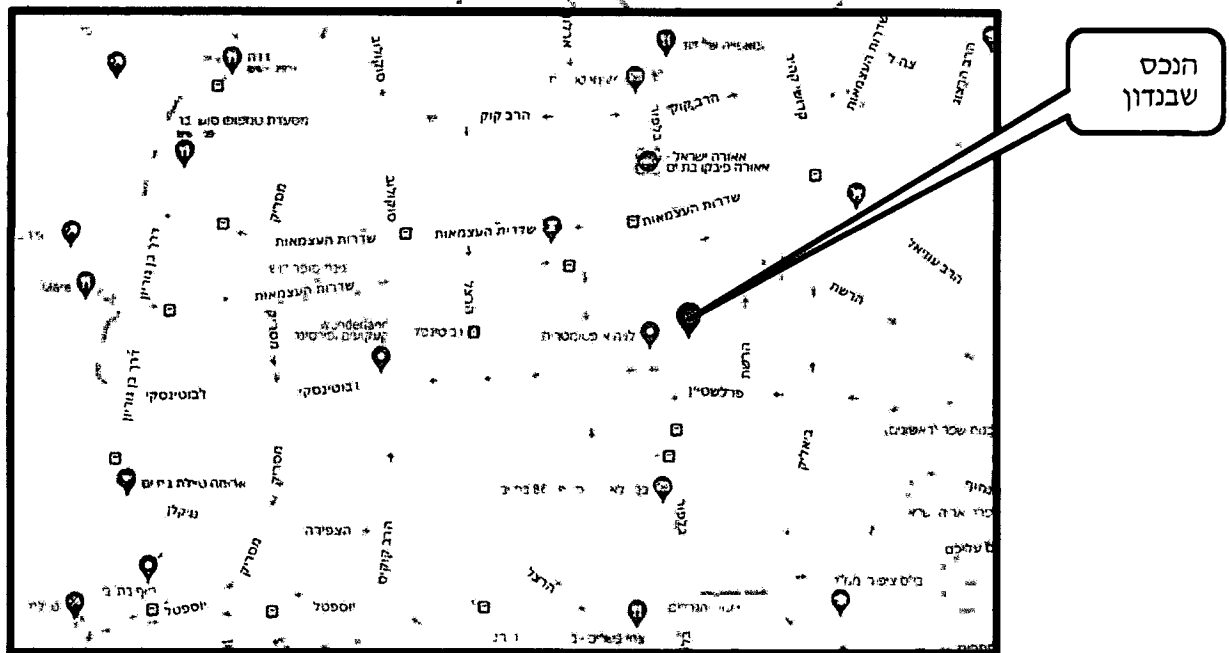
¹ בהתאם לתשריט היתר הבניה המקורי, עולה כי בקומת העמודים ניתן חיתר בניה ל-3 יח' מסחריות הפונות לחזית רח' בלפור. 2 יח' מסחריות המחזות את 2 היח' הדרומיות אינן קיימות כיום ובחתימה לכך תשריט הבית המשותף עבר תיקון. בהתאם להיתר בניה מילולי אשר ניתן להקמת הקומה הרביעית, עולה כי קיימות 7 יח"ד, כאשר בתשריט הבית המשותף קיימות 8 יח"ד.



5. תיאור הסביבה והנכס

תיאור הסביבה

- א. המקרקעין נשוא השומה ממוקם ברח' בלפור 81, במערב שכי לב העיר, הממוקמת במרכז העיר בת ים.
- ב. רח' בלפור וכן הסביבה הקרובה מאופיינים בנייני מגורים מבנייה וותיקה, שחלקם בהליך של התחדשות עירונית, לצד שטחי מסחר, מבני ציבור, וכיו"ב.
- ג. רח' בלפור מהווה רח' ראשי התחום בחלקו הצפוני בגבול השכונות עגימי, גבעת עליה, יפו ג' ונווה גולן בדרום העיר בתל אביב-יפו ובחלקו הדרומי ברח' יצחק שדה.
- ד. הנכס שבנדון ממוקם במרכזו של רחוב בלפור, בעברו המזרחי, מדרום לשדרות העצמאות.
- ה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.





תיאור הנכס

- א. בחלקה שבנדון בנויים 2 מבני מגורים וותיקים הרשומים כבית משותף, הכוללים בסה"כ 29 יח"ד ויחידה מסחרית² עפ"י רישום הבית המשותף.
- ב. החלקה שבנדון בשטח רשום של 1,413 מ"ר, מהווה את מגרש מס' 1 בתכנית מפורטת 502-0346007 ששטחו 1,413 מ"ר³.
- ג. בהתאם לבקשה להיתר מס' 20230565 מבוקשת הריסת המבנים הקיימים בחלקה והקמת מבנה בן 26 קומות מעורב שימושים אשר יכלול 105 יח"ד, שטחי מסחר, משרדים סחירים ומשרדים אשר ייבנו על ידי היזם וימסרו לשימושה של עיריית בת ים.
- ד. להלן תצלום אוויר מתוך אתר האינטרנט GIS של עיריית בת ים:



הנכס
שבנדון

² בהתאם לתשריט היתר הבניה המקורי, עולה כי בקומת העמודים ניתן היתר בניה ל-3 יח' מסחריות הפונות לחזית רח' בלפור.
2 יח' מסחריות המהוות את 2 היח' הדרומיות אינן קיימות כיום ובהתאמה לכך תשריט הבית המשותף עבר תיקון.
בהתאם לחיתר בניה מילולי אשר ניתן להקמת הקומה הרביעית, עולה כי קיימות 7 יח"ד, כאשר בתשריט הבית המשותף קיימות 8 יח"ד.
³ עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 20230565.



6. מצב משפטי

6.1 בית משותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף, עולה כי המבנים הבנויים בחלקה שבנדון נרשמו כבית משותף בשנת 1958, כאשר הבית המשותף עבר 2 תיקונים בשנים 1959 ו-1969. בהתאם לתיקון הבית המשותף משנת 1969, עולה כי הבית המשותף כולל סה"כ 29 יחיד ויח' מסחרית, ב-2 מבנים.

6.2 נסח רישום מקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 48489, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 02/04/2024, עולים הפרטים שלהלן:

7136	:	גוש
245	:	חלקה
1,413	:	שטח רשום
31	:	מס' תתי חלקות (1)
(1) כוללת חלקה רכוש משותף.		

במרבית תתי החלקות רשומות הערת אזהרה סעיף 126 לטובת איכות

הערות : בהתחדשות בע"מ.

רשומות הערות נוספות על חלק מתתי החלקות.

רשומות משכנתאות על חלק מתתי החלקות.

בתת חלקה 33 רשומה הערה על אל התאמה תקנה 29 לטובת הועדה המקומית

לתכנון ובניה בת ים.

הערות : קיימת תוספת בניה ללא היתר מהועדה המקומית לתכנון ובניה כפי

שמופיע בתיק הבנין מס' 3635.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

להלן פירוט תמציתי בהתאם לנסח רישום מקרקעין של תתי החלקות בנכס שבנדון:

תת חלקה	מהות נכס	שטח רשום במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	הצמדות
1	דירה	50.49	ראשונה	13/452	
2	דירה	27.38	ראשונה	7/452	
3	דירה	41.32	ראשונה	10/452	
4	דירה	50.67	ראשונה	13/452	
5	דירה	46	ראשונה	11/452	
8	חנות	21.6	ראשונה	5/452	
9	דירה	70.6	ראשונה	32/452	שטח קרקע, המסומן באות א' בשטח של 24.10 מ"ר שטח קרקע, המסומן באות ג' בשטח של 32.70 מ"ר
10	דירה	58.98	שניה	15/452	
11	דירה	58.58	שניה	15/452	
12	דירה	50.67	שניה	13/452	
13	דירה	46	שניה	11/452	
14	דירה	56.32	שניה	12/452	
15	דירה	32.44	שניה	10/452	
16	דירה	48.89	שניה	12/452	
17	דירה	58.98	שלישית	15/452	
18	דירה	58.53	שלישית	15/452	
19	דירה	50.67	שלישית	13/452	
20	דירה	46	שלישית	11/452	
21	דירה	49.17	שלישית	12/452	
22	דירה	39.59	שלישית	10/452	
23	דירה	48.89	שלישית	12/452	
24	דירה	52.49	רביעית	11/452	
25	דירה	27.38	רביעית	9/452	
26	דירה	42.34	רביעית	11/452	
27	דירה	50.67	רביעית	13/452	
28	דירה	46	רביעית	11/452	
29	דירה	49.17	רביעית	12/452	
30	דירה	39.59	רביעית	10/452	
31	דירה	48.89	רביעית	12/452	
33	דירה	128.6	שניה וראשונה	96/452	שטח קרקע, המסומן באות ב' בשטח של 124.74 מ"ר שטח הגג, המסומן באות ד' בשטח של 143.80 מ"ר



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

7. מצב תכנוני

מצב מאושר

7.1 תכנית מתאר בי/2' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15/07/1971.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית.

מס' קומות : +4 קומת עמודים מפולשת

זכויות בניה : 33% לקומה וסה"כ 132%

בחזית חנויות : לפי האזור בו נמצאת חזית החנויות.

קווי בניין : קדמי : 5 מ', צדדי : 4 מ' או 3.5 מ', אחורי : 5 מ'

מרפסות : עד 30% משטח המבנה

חלק רלוונטי מתשריט התכנית



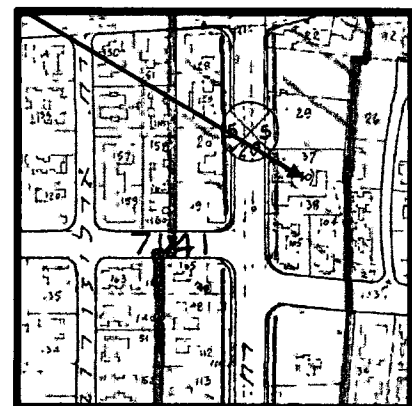
7.2 תכנית בי/141 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26/08/1971.

מטרת התכנית הינה הסדרת רחוב בלפור.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי יעוד המקרקעין הינו אזור מגורים ג' + חזית מסחרית.

מס' קומות - 4 מעל קומת חנויות.

עומק החזית המסחרית - 7 מ'.





תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

7.3 תכנית בי/328 - התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15/09/1985.

מטרת התוכנית: קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
הוראות התוכנית: תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, בכפוף למס' תנאים, ביניהם כי סה"כ שטח הבנוי בגג לא יעלה על 40%.

7.4 תכנית בי/339 - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 מתאריך 01/03/1988.

מטרת התוכנית:

א. שינוי הוראות תכניות מתאר 2 א' ותוכניות 28 א', 29 א', 30 א', 54 א', 68 ב', 141, 195 לעניין קביעת שטח הבניה המקסימלי, כולל שטח מרפסות.
ב. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי באזורים שונים.

זכויות בניה:

באזור מגורים ג' 1 בתכנית 141, שטח בניה בקומה קיים הינו 33% ושטח בניה מקסימלי החדש לקומה (כולל מרפסות ונספחים למעט קומה מפולשת) הינו 40% לקומה.
סה"כ זכויות בניה: $40\% * 4$ קומות = 160%, זאת בנוסף, זכויות לחזית מסחרית.
בנוסף תותר הקמת חדרים על הגג לפי תכנית 328 או 340.

צפיפות יח"ד:

במקומות בהם לא נקבע בתכנית החלה מס' יח"ד שמתר להקים, במקום בו אחוזי הבניה מעל 100%, יחולק שטח הבניה למגורים ב- 95 מ"ר (למעט שטח חדרי המדרגות ושטח לחדרים על הגג ובהקלות).
אם מספר יח"ד המתקבל לפי האמור לעיל אינו מספיק שלם, יעוגל למספר השלם הסמוך לו.

7.5 תכנית בי/328 א - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מתאריך 25/10/1990.

הגג העליון של המבנה אשר יוקם מכוח הוראות התכנית בי/328 ישמש להקמת מתקנים אשר ישמשו את כלל דיירי הבית.
במקרה שהגג הוא רכוש משותף יש לדרוש חתימת כל בעלי הזכויות בבית המשותף.

7.6 תכנית בי/328 ב - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4197 מתאריך 03/03/1994.

לשנות את הוראות תכנית בי/328 בדבר מרחק נסיגה של המבנה מגג מעקה הבניין.
תיקבע נסיגה של 1.2 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של המבנה.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

7.7 תכנית מי/377 - שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4540 מתאריך 03/07/1997.

מטרת התוכנית:

- א. לקבוע עקרונות לבניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג.
- ב. לקבוע עקרונות לבניית פרגולות בדירות צמודות קרקע.

בין הוראות התוכנית:

תותר בניית פרגולות מקונסטרוקציה קלה עשויה עץ, מתכת או כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר. סך כל שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחיד או עד 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

7.8 תכנית בי/430 - שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4947 מתאריך 31/12/2000.

שטחם הבנוי של חדרי יציאה לגג לכל דירה-עליונה לא יעלה על 40 מ"ר, ובלבד ששטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור, בכפוף לתנאים וההנחיות כפי שמפורט בתכנית לרבות שגובה הפנים הינו 2.6 מ', נטיגה של 1.2 מ' בגג ועוד. כמו כן הותרה התקנת מעליות בבניינים קיימים בחדר המדרגות המשותף.

7.9 תכנית בי/403 - שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4967 מתאריך 01/03/2001.

מטרת התוכנית:

- א. קביעת השימושים המותרים במרתפים ובקומות המפולשות.
- ב. קביעת הוראות בניה למרתפים ולקומות המפולשות.
- ג. קביעת השטחים המותרים לבניה במרתפים ובקומות המפולשות.

הוראות בדבר בניית מרתפים:

שימושים מותרים במרתף יהיו שטחי שירות, מחסן בשטח נטו של עד 6 מ"ר- לכל יחיד, מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.

תותר בניית 2 קומות מרתף, בשטח בניה לכל קומה בשיעור 90% בניה נטו.

הוועדה רשאית לאשר הקמת קומות נוספות אם הדבר חיוני לעמוד בתקן החניה.

קווי בנין יהיו " 0 " לצד ואחור ועל פי התכנית התקפה לחזית, הוועדה המקומית תהיה רשאית להקטין את קו בנין לחזית ובלבד ששוכנה שאין בכך בכדי לפגוע בצורך להנחת תשתיות ולכל מטרה עירונית אחרת.

גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.0 מ' נטו.

הוראות בדבר בניית קומות מפולשות:

שימושים מותרים בקומה מפולשת יהיו חניה, חדרי אשפה, מערכות, מחסן משותף, מחסן כלי גינה, מבואה

חדר מדרגות. תותר בניית מבואה בשטח של 2 מ"ר ליחיד אך לא פחות מ- 24 מ"ר נטו וסך כל השטחים

הסגורים בקומה מפולשת יהיו תלויים במס' הדירות בקומה, בין 50% - 80%.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

7.10 תכנית בי/403 - שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5237 מתאריך 16/11/2003.

מטרות התוכנית:

- א. תוספת להוראות תכנית בי/2 א-ו-בי/403 לעניין השימושים המותרים בקומת הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין.
- ב. קביעת הוראות בעניין גודל המבואה בקומת קרקע מפולשת.
- ג. קביעת תנאים להיתר בניה.

הוראות התוכנית:

השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות, מחסן כלי גינה, מבואה, חדר מדרכות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד. שטח המבואה לא יפתח מ-24 מ"ר נטו. סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין באבלה ובלבד שאם מוקם בתחום הקומה המפולשת. השטח לצורכי פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים עיקריים וירשם כרכוש משותף.

7.11 תכנית בי/430 - שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5490 מתאריך 05/02/2006.

מטרות התכנית:

- א. שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לעניין בניית חדריים על הגג.
- ב. הוספת הוראות לבניית חדר בחלל גג רעפים בקוטגיים ובבניינים חד קומתיים.
- ג. הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות (בי/377).
- ד. הוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה.

סעיף 10.1.3.2 בהוראות תכנית בי/430 יבוטל. להלן עיקרי הסעיף אשר יבוא במקומו:
בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ל-01.08.2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות. בבניינים אחרים בעלי קומה עליונה מלאה, תותר הקמת חדרי יציאה לגג. לא יותרו חדריים עליהגג מעל קומות חלקיות.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

7.12 תכנית בי/מק/497 - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6187 מתאריך 13/01/2011

מטרת התוכנית:

לעדכן את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.

שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר.

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על הגג בכפוף לכך:

1. שגובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ'.

2. שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ- 40 מ"ר, ובלבד ששטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות

חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

תנאים למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה הילנו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.

התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים

שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות – חיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38 שיפוץ

המבנה, המגרש, תוספת מעלית ומיגון נמתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.

הגישה אל דירות המגורים שעל הגג תהיה מחדר המדרגות של הבניין.

הדירה על הגג תהיה צמודה לחדר המדרגות הכללי של הבית.

היתר בניה להקמת דירה על הגג יינתן רק לאחר הגשת תכנית בינוי המתארת את גג הבית.

7.13 תכנית בי/430-ב - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6233 מתאריך 08/05/2011 ובעיתונות בתאריך 26/10/2012

מטרת התכנית:

לקבוע הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות פרטיות של בתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה ל גג

או לדירות גג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות.

ב. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למצללות.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להקמת מצללות.

הוראות התכנית:

שטח המצללה שתיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יחיד או שליש משטח הגג הצמוד לפי הגדול

יותר.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

7.14 **תכנית 502-0346007 (בי/604)** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8530 מתאריך 18/11/2019 ופורסמה בעיתונות בתאריך 12/12/2019.

דברי הסבר לתכנית:

התכנית שבנדון ממוקמת על רחוב בלפור 81, במע"ר הראשי של העיר בת ים, ומבקשת לקדם הליך התחדשות עירונית ביוזמת הדיירים במתכונת של הריסה ובניה מחדש. התכנית מציעה הריסה של 2 מבנים קיימים ובינוי של מבנה בן 25 קומות, 105 יח"ד, 20% מהן יח"ד קטנות עם שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה, מסחר וצרכי ציבור.

מטרת התכנית:

פיתוח והתחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי ליצירת מתחם בעירוב שימושים של מגורים, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית:

הרחבת השימושים במתחם ע"י שינוי ייעוד מאזור מגורים עם חזית מסחרית לאזור מגורים, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

1. קביעת זכויות בניה.

2. בינוי 105 יח"ד, 20% מתוכן יח"ד קטנות.

3. קביעת מספר קומות מרבי מעל מפלס הרחוב.

4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.

5. שינוי קווי בניין.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת פקיעת זכויות.

8. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	347.4	19.71
מגורים ג-1	1,414.96	80.29
סה"כ	1,762.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	347.4	19.71
מגורים מסחר ותעסוקה	1,414.96	80.29
סה"כ	1,762.35	100



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

מגורים מסחר ותעסוקה

שימושים

- קומת מרתפים:
חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסים.
בקומת מרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית.
מחסנים למגורים יותרו בקומות המרתף בלבד. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.
2. קומת הכניסה: חזית מסחרית חובה.
יותרו שימושים למסחר, וכן שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.
לא תותר חניה בתחום המגרש במפלס הקרקע למעט חנית חירום לכיבוי אש.
3. קומות עליונות:
בקומה הציבורית יותרו תכליות לחינוך, קהילה רווחה ותרבות. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כגדרש.
בקומות התעסוקה יותרו שימושים לתכליות של משרדים/קליניקות/וכדו'
בקומות המגורים יותרו מגורים בלבד
כל האמור בקומות מלאות לכל שימוש בנפרד.
3 המבנה יכיל 25 קומות לפי הפירוט הבא: 21 קומות למגורים מעל 2 קומות משרדים, קומה אחת לשימוש ציבורי וקומת מסד למסחר.
4. לא יותרו שימושים מסחריים שעשויים לגרום מטרדים לשימושים האחרים.

הוראות

הוראות בניוי

1 הוראות בניוי

- קומת הכניסה-
- תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, משרדים ומסחר.
- גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מטר.
- השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.
- תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה. 50% חנותיים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלא גובה קומת הכניסה.
2. קומות עליונות-
גובה קומה מירבי יהיה עד 3.5 מטר
3. גובה מירבי הנו 92 מטר כולל מתקנים טכניים.
בקומות התעסוקה, ישלב שטח למתקנים טכניים עבור שטחי התעסוקה.
מתקנים טכניים למגורים, כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו במפלס הגג. מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האוורור לחניונים לא יפנה לרחוב ולאזור תנועת הולכי רגל ויותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי, מוסתרים ומונועים מטרדי רעש וחזות.
4. שטחן של לפחות 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 80 מ"ר כולל מ"ד.
5. לא תתאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים
6. תתאפשר הקמת מ"מ"ק בקומות המגורים במקום חדרי מ"מ"ד. ככל שיוקמו מ"מ"ק(ים) יתווספו 8 מ"ר שטחים עיקריים לכל יחידת דיון



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

הוראות בנייה

בשטחי המסחר תותר הקמת קומת גלריה שגובהה לא יפחת מ-2.5 מ'

מרתפים

לצורך החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, 15% לפחות מתוך שטח המגרש יהיה חדיר למים, ללא בינוי על ובתת הקרקע. השטח יגונן באמצעות גיטון על השטח קרקע טבעי.

חניה

מספר החניות לרכב פרטי יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה ויהיה תקן מירבי

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

נגישות: 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות המותאמות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיויון לאנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק ולתקינה בנושא

להלן טבלת זכויות הבניה:

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מנא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צדדי-שבאלי	צדדי-יסני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת					
										שירות					עיקרי
0	4	4	4		1	(4)	(3) 85	150	200 (2)	300 (1)	1	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה		
2	4	4	4		3	(5)		200	480	1080	1	משרדים	מגורים ומסחר ותעסוקה		
2	4	4	4	4 (9)	21	92	105	4800 (8)	4740 (7)	10710 (6)	1	מגורים	מגורים ומסחר ותעסוקה		
4	4	4	4						150	540 (10)	1	מבנים ומסדרות ציבור	מגורים ומסחר ותעסוקה		

האמור בטבלה זו נובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה נוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. תכנית קומת הקרקע וקומת המרתף תאפשר עד 15% חילוץ לקרקע.
- ב. תכנית כל הקומות מעל קומת הקרקע תהיה מקסימום 50%.
- ג. קווי הבנין לקומות המרתף הם קו בנין אבס לכל פאות המגרש.
- ד. קווי הבנין הצדדיים והאחורי, מקומה 9 ומעלה הם 6 מ'.
- ד. לא תתאפשר הנחת שטחי תעסוקה למגורים
- ה. 20% מטהיכ הדירות יהיו דירות קטנות- עד 68 מ"ר עיקרי.
- ו. ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה לצורך התאמה לתקן התנייה התקף.
- ז. ותאפשר הקמת ממי"ק בקומת הגגורים במקום חדרי ממי"ד, ככל שיוקמו ממי"ק יתווספו 8 מ"ר שטחים עיקריים לכל יחידת דיור

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מצע:

- (1) קומה: קומת כניסה, הערה: כולל שטחי גלריה.
- (2) קומה: קומת כניסה, הערה: הערך הייל מתייחס לכך כל השטחי השרות בכל השימושים בוא השטח, למטט שטחי המרכסות.
- (3) הערך מתייחס ל% מהא שטח מקסימום.
- (4) גובה קומה עד 7 מ' כולל גלריה.
- (5) קומות 1-3 (מעל הקרקע) מתוכם קומה אחת לשימוש ציבורי.
- (6) הערך מתייחס למי"ר מקסימום, הערה: כולל 1260 מ"ר למרכסות.
- (7) הערך מתייחס למי"ר מקסימום.
- (8) קומת המרתף/גנין לכלל השימושים.
- (9) קומת המרתף/גנין לכלל השימושים.
- (10) שימוש ציבורי אבסרי הא: לתרבות, קהילה, חינוך ורווחה.

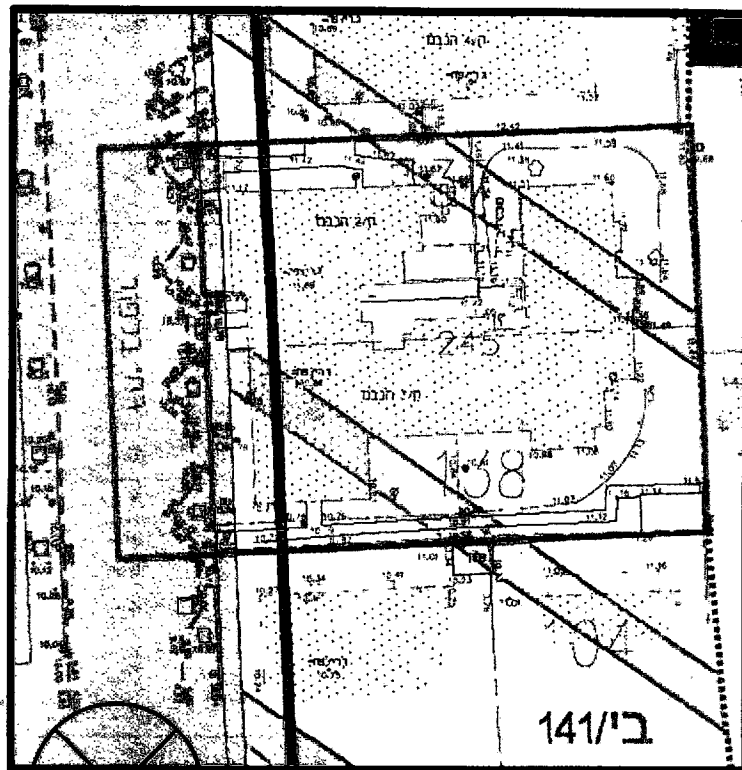
נוי-לוי שמאות מקרקעין



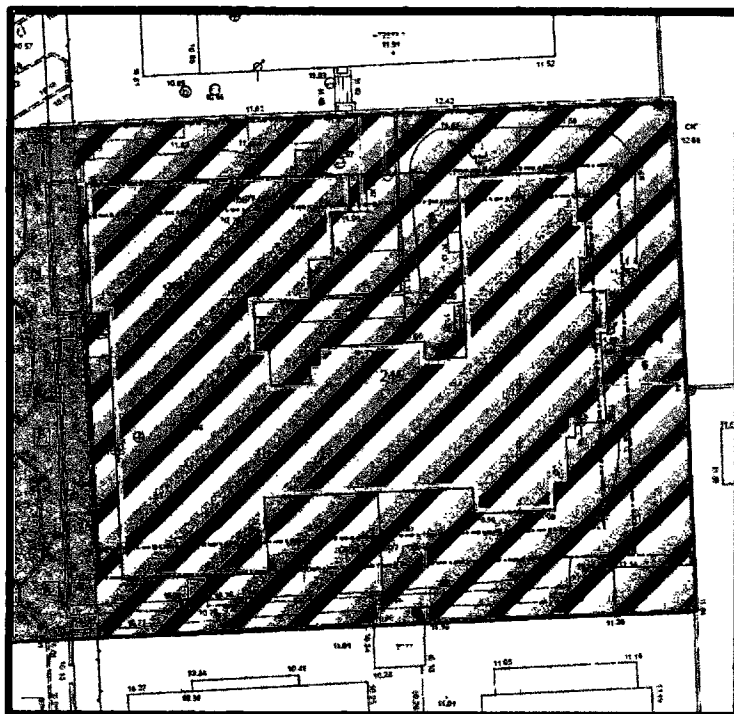
תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

להלן תשריטי התכנית:

מצב מאושר



מצב מוצע





8. רישוי

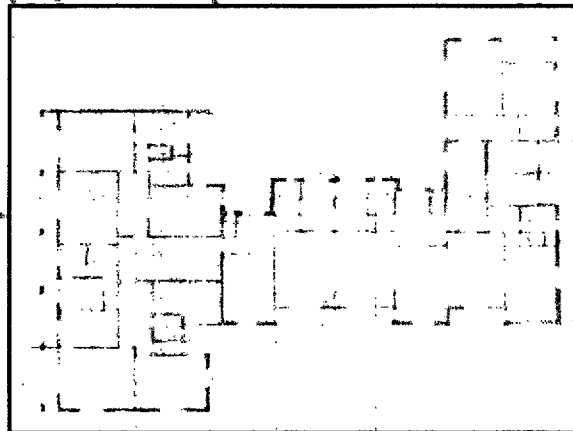
8.1 היתר בניה מס' 923 שניתן בתאריך 20/12/1957.

ההיתר הינו להקמת בנין מגורים משותף בן 2 קומות על עמודים (הבניין הדרומי בחלקה) המכיל:
בקומת עמודים 3 דירות של 2 חדרים ונוחיות+ 1 דירה של 1.5 חדרים ונוחיות. בקומות ב-ג 5 דירות של 2 חדרים ונוחיות+ 2 דירות של 1.5 חדרים ונוחיות בכל קומה.

תשריט ק.א



תשריט קומות א,ב



הערה:

בהתאם לתשריט היתר הבניה המקורי, עולה כי בקומת העמודים ניתן היתר בניה ל-3 יח' מסחריות הפונות לחזית רח' בלפור.
2 יח' מסחריות המהוות את 2 היח' הדרומיות אינן קיימות כיום ובהתאמה לכך תשריט הבית המשותף עבר תיקון⁴.

⁴ בעת רישום הבית המשותף חיוו את תתי חלקות 6 ו-7.

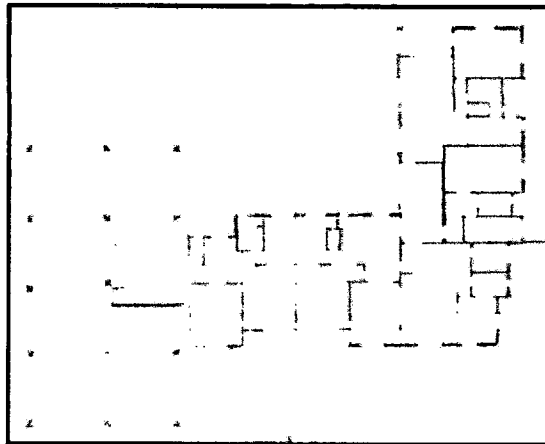


תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

8.2 היתר בניה מס' 988 שניתן בתאריך 20/05/1959.

ההיתר הינו להוספת קומה רביעית לבניין קיים, המכילה 5 דירות של 2 חדרים ונוחיות + 2 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות ותוספת של 5 חדרים ב-2.5 קומות לרישיון מס' 923.

תשריט ק.א.



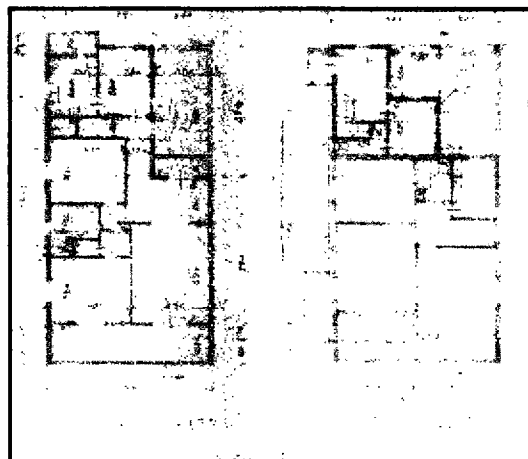
הערה:

תשריט ההיתר אשר אותר בתיק הבניין הינו חלקי, הכולל את תשריט קומה א' (עמודים) בלבד, המצביע על שינויים בקומה א', כאשר לא אותר תשריט ההיתר לקומות העליונות לרבות קומה ד'.

8.3 היתר בניה מס' 1243 שניתן בתאריך 29/03/1960.

ההיתר הינו להוספה בקומה א' 0.5 חדר וב"ש; חדר מדרגות ומרפסת והקמת קומה ב' המכילה: 3.5 חדרים ונוחיות (הבניין הצפוני בחלקה).

להלן תשריט שנמצא בתיק הבנין





תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

הערות להיתרי הבניה:

1. בהתאם לעיון בהיתר מילולי מס' 988, עולה כי ההיתר הינו להוספת קומה רביעית הכוללת סה"כ 7 יח"ד ותוספת חדרים ב-2.5 קומות. בהתאם לעיון בתיק הבניין לא אותר תשריט להיתר המציג את הקומה הרביעית.
תשריט הבית המשותף אשר נרשם בשנת 1969 מראה שהקומה הרביעית כוללת 8 יח"ד.
כמו כן אותר תשריט לקומה א' (עמודים) בלבד, המצביע על שינויים בקומה א' (התואם את תשריט בית משותף), כאשר לא אותר תשריט היתר לקומות העליונות לרבות קומה ד'.
2. בהתאם לעיון בהיתר מילולי מס' 1243, עולה כי ההיתר מהווה תוספת למבנה הצפוני הקיים בחלקה.
כאשר בתיק הבניין לא אותר ההיתר המקורי לבניית המבנה.

8.4 בקשה להיתר בניה מס' 20230565

בישיבת וועדת המשלנה של הוועדה המקומית לתו"ב בת ים מס' 2024001 מתאריך 05/02/2024 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 20230565.

מהות הבקשה:

"הריסת 2 מבנים בני 30 יח"ד והקמת מבנה בן 26 קומות מעורב שימושים הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע וגלריה, 2 קומות משרדים, קומת משרדים לטובת העירייה ו 105 יח"ד הכל מעל 5 קומות מרתף. חדר שנאים במרתף וגידור זמני."

החלטת הוועדה:

לאשר בקשה להריסת 2 מבנים בני 30 יח"ד והקמת מבנה בן 26 קומות מעורב שימושים הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע וגלריה, 2 קומות משרדים, קומת משרדים לטובת העירייה ו 105 יח"ד הכל מעל 5 קומות מרתף. חדר שנאים במרתף וגידור זמני. לרבות ההקלות המבוקשות.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

להלן ההקלות המבוקשות שאושרו ע"י וועדת המשנה של הוועדה המקומית לתו"ב:

מהות ההקלה	סיבת הבקשה
(1) הוספת קומת מרתף נוספת לצורך הקמת 5 קומות מרתף במקום 4. כולל זכויות בהתאם. 5,850 מ"ר במקום 4,800 מ"ר.	דרישת הרשות לחניון קונבנציונאלי בלבד.
(2) הקלה לתוספת קומת מגורים אחת, 22 במקום 21 לסה"כ של 26 קומות בבניין במקום 25	שיפור תכנון, צמצום נפח הבניין בקומות התחתונות.
(3) הקלה בגובה מירבי של הבניין מ' 92 ל' 95.1 מ' (=+106.00)	בהתאמה לתוספת קומת מגורים בהקלה.
(4) הקלה בתכסית קומות תעסוקה וציבורי מ' 50% עד ל' 58%	שיפור תכנון, שילוב גרעין המגורים החוצה את קומות המשרדים.
(5) קומת גלריה בשטח של עד 60% במקום 50% משטח קומת הקרקע, החלל הכפול הנוטר יופנה לתזתות הבניין.	שיפור תכנון, הקטנת שטח קומת הקרקע האפשרית לאור נסיגה של 2 מ' בקומת הקרקע בחזית מערבית לבקשת העירייה לצורך הגדלת המדרכה.
(6) ביטול חניה תפעולית.	שיפור תכנון, דרישת התקן, נסיגה בחזית מערבית לבקשת העירייה.
(7) מיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע.	דרישת הרשות לחניון קונבנציונאלי בלבד ומימדי המגרש אגם מאפשרים פתרון אחר,
(8) בליטת מרפסות מקומה 9 ומעלה עד קו בניין 4 מ' למרפסות בלבד בדומה לקומות המגורים עד קומה 9 עם קו בניין 4 מ'	לצורך יצירת רציפות הבניין ללא דירוגים וכן צמצום נפח הבניין בקומות התחתונות ישמר קו בניין 4 מ' למרפסות צד וקו בניין 6 מ' צידיים לקירות החוץ לכלל קומות המגורים.
(9) התקנת גיקוזי או בריכת זרמים בשלושת דירות הפנטהאוז	שיפור תכנון
(10) מיקום והתאמת 2 חניות נכים לצרכי מסחר וציבור במפצי החניה, סידורי חנייה לפי הנחיות העירייה.	סיבת הבקשה: שיפור תכנון

נוי-לוי שמאות מקרקעין



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית ההגשה:

חישוב שטחים בנין: 1

למטרות עיקריות											
מוצע											
מפלס	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מבני ציבור ודת	מרפסת	עיקרי חמ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחרז משטח המוגרש[א]	
-16.80	כ	5B									
-13.75	כ	4B									
-10.70	כ	3B									
-7.65	כ	2B									
-4.60	כ	1B									
-2.68	כ	0.5B									
0.00	כא	00	172.15					217.26	217.26	15.38	
3.50	כא	00M	90.85					90.85	90.85	6.43	
7.00	כא	01		537.38				537.38	537.38	38.03	
10.40	כא	02		539.01				539.01	539.01	38.15	
13.80	כא	03		540.09	540.09			540.09	540.09	38.22	
18.45	כא	level 4.				59.95	1.79	502.19	502.19	35.54	
21.65	כא	05				59.95	1.79	502.19	502.19	35.54	
24.85	כא	06				59.95	1.79	502.19	502.19	35.54	
28.05	כא	07				59.95	1.79	502.19	502.19	35.54	
31.25	כא	08				59.95	1.79	502.19	502.19	35.54	
34.45	כא	09				59.95	1.79	502.19	502.19	35.54	
37.65	כא	level 10.				59.95	1.79	500.02	500.02	35.39	
40.85	כא	11				59.95	1.79	500.02	500.02	35.39	
44.05	כא	12				59.95	1.79	500.02	500.02	35.39	
47.25	כא	13				59.95	1.79	500.02	500.02	35.39	
50.45	כא	14				59.95	1.79	500.02	500.02	35.39	
53.65	כא	15				59.95	1.79	500.02	500.02	35.39	
58.85	כא	level 16.				80.01	1.79	526.77	526.77	37.28	
60.05	כא	17				80.01	1.79	526.77	526.77	37.28	
63.25	כא	18.				80.01	1.79	526.77	526.77	37.28	
66.45	כא	19				80.01	1.79	526.77	526.77	37.28	
69.65	כא	20				80.01	1.79	526.77	526.77	37.28	
72.85	כא	21				80.01	1.79	526.77	526.77	37.28	
76.05	כא	22				80.01	1.79	526.77	526.77	37.28	
78.25	כא	23				80.01	1.79	526.77	526.77	37.28	
82.45	כא	24				83.76	1.79	508.47	508.47	35.99	
85.65	כא	25				64.31	4.76	400.57	400.57	28.35	
88.85	כא	RF									
83.00	כא	RF TECH									
		מעל הקרקע	9791.67	263.00	1076.39	540.09	42.35	13061.05	13061.05	924.37	
		מתחת הקרקע									
		סה"כ המבנה	9791.67	263.00	1076.39	540.09	42.35	13061.05	13061.05	924.37	

חישוב שטחים סה"כ

924.37	13061.05	13061.05	42.35	1347.55	540.09	1076.39	263.00	9791.67	מעל הקרקע	
									מתחת הקרקע	
924.37	13061.05	13061.05	42.35	1347.55	540.09	1076.39	263.00	9791.67	סה"כ המבנה	



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

להלן המשך מטבלת השטחים מתוך תכנית ההגשה:

שטח	מטרת שירות										סה"כ			סה"כ שטח בניה			אחר	
	מס'ר שטח רצפה	מס'ר שירות	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח	מס'ר חלקי שטח
68-																		
48-																		
58-																		
28-																		
18-																		
00																		
00M																		
01																		
02																		
03																		
level 4.																		
05																		
06																		
07																		
08																		
09																		
level 10.																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
level 16.																		
17																		
18.																		
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
25																		
RF																		
RF TECH																		
מעל הקרקע																		
מתחת הקרקע																		
סה"כ המבנה																		



9. הבינוי הקיים שהובא בחשבון

היות ולא אותרו היתרי בניה לכל היחידות הקיימות, חושב שטח יחידות אלו מתוך תשריט הבית המשותף. שאר השטחים נלקחו מתוך היתרי הבניה.

להלן סה"כ השטחים הבנויים בחלקה שבנדון-

מס' יח"ד	28
סה"כ יח' מסחר	1
סה"כ שטח מסחר	22.5
סה"כ שטח למגורים	2,085

להלן פילוג שטחי הדירות לקומות (למעט תת חלקה 33):

שטח דירות הבנויות בקומת העמודים (א')	403
שטח דירות הבנויות בקומה הראשונה (ב')	506
שטח דירות הבנויות בקומה השנייה (ג')	506
שטח דירות הבנויות בקומה השלישית (ד')	507
סה"כ שטח דירתלי לדירות טיפוסיות	1,922
שטח ממוצע ליח"ד טיפנסית (למעט תת חלקה 33)	71

להלן פילוג השטחים בתת חלקה 33

קומת כניסה	34
קומה עליונה	129

להלן הצמדות בהתאם לתשריט הבית המשותף:

	שטח קרקע	שטח גג
תת חלקה 9	56.80	
תת חלקה 33	124.74	143.80



10. המימוש המבוקש

ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון המהווה חלקה 245 בגוש 7136, בגין אישור בקשה להיתר מסי 20230565, הכוללת הקלות ומהווה מימוש לתכניות בנין עיר.

11. מס' החניות המוצעות בפרויקט

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי מבוקשות הקמת 100 חניות לרכבים בהתאם לחלוקה הבאה:

קומת מרתף	מס' חניות רנכים	מס' חניות רגילות	סה"כ
1	3	11	14
2	0	23	23
3	0	23	23
4	0	20	20
5	0	20	20
סה"כ		100	100

100
4,549.76
45.50
5,186.06
51.86

סה"כ חניות רגילות לרכבים
סה"כ שטח שירות לחניה תתי"ק
שטח לחניה

סה"כ שטח שירות תתי"ק
שטח לחניה ברוטו כולל מבואות וחדרי מדרגות

בהתאם לקרבה לתחנת הרק"ל, המהווה תחנת מתע"ן, הפרויקט שבנדון סווג כאזור א' לעניין תקן חניה. בהתאם למדיניות תקן החניה בבת ים, מס' החנייה ליחיד ג' היה בטוח 1-0.5. בתכנית הבקשה להיתר לא צוין מס' החניות המיוחסות למגורים.

בהתאם למידע שהובא בפנינו, לא ייבנו חניות עבור השטחים הציבוריים.

להלן תחשיב למס' החניות המיוחסות למגורים לאחר הפחתת כמות החניות לייתר השימושים בפרויקט בהתאם לתקן החניה:

מס' חניות	תקן חניה	שטח עיקרי	מסחר
5	50	263	מסחר
4	240	1076.39	משרדים
9			סה"כ חניות רגילות לא למגורים
91			סה"כ חניות רגילות למגורים
105			מס' יחיד בפרויקט
0.87			תקן חניה משוקלל למגורים



12. עקרונות ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבתה החלה במקרקעין שבנדון בגין אישור בקשה להיתר מס' 20230565, המהווה מימוש לתכניות בנין עיר, הכוללת הקלות, הבאתי בחשבון בין השאר את העקרונות והשיקולים שלהלן:

12.1 מיקום המקרקעין בשכונת לב העיר בבת ים.

12.2 שטח המגרש, צורתו ואפשרויות ניצול הזכויות.

12.3 נשוא חוות הדעת מהווה חלקה המיועדת להתחדשות עירונית עפ"י הוראות תב"ע ב/604.

12.4 השטח הבנוי בהתאם להיתרי הבניה.

היות ולא אותרו היתרי בניה לכל היתדות הקיימות, חושב שטח יחידות אלו מתוך תשריט הבית המשותף.

12.5 זכויות הבניה המאושרות עפ"י תכניות בנין עיר, תקפות.

12.6 תחשיב ההשבתה בגין תכנית בנין עיר ב/604 (0346007-502):

במצב הקודם:

הנכס שבנדון הוערך בהתאם לבינוי הקיים בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

הבנוי הקיים

בהתאם לתשריט בית משותף עולה כי בחלקה שבנדון 2 מבנים (צפוני ודרומי) הכוללים בסה"כ 29 יחיד ויחידה מסחרית⁵.

עפ"י היתר בניה מילולי שניתן לתוספת הקומה הרביעית, עולה כי בקומה הרביעית מאושרות 7 יחיד, כאשר עפ"י הבית המשותף קיימות 8 יחיד, לפיכך הובא בחשבון מס' יחיד עפ"י היתר בניה, קרי 28 יחיד ויחידה מסחרית⁶.

27 יחיד מהוות יחיד טיפוסיות בשטח ממוצע של כ-71 מ"ר ויחיד נוספת מהווה דירה הבנויה ב-2 מפלסים בשטח כולל של כ-163 מ"ר, לפיכך הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי לדירה טיפוסית בשטח של כ-71 מ"ר וליחידה הרחבה הבנויה במפלסים הובאה בחשבון התאמה לשוליות וכן התאמה לשטח הבנוי במפלס העליון.

⁵ בהתאם לתשריט היתר הבניה המקורי, עולה כי בקומת העמודים ניתן היתר בניה ל-3 יח' מסחריות הפונות לחזית רח' בלפור.
² יח' מסחריות המהוות את 2 היח' הדרומיות אינן קיימות כיום ובהתאמה לכך תשריט הבית המשותף עבר תיקון.
⁶ לאור העובדה כי לא נמצא תשריט היתר לקומה הרביעית, השטח נמדד מתשריט בית משותף, כמפורט לעיל.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות

בנייה על הגג במבנה הדרומי-

בתכנית ב/430 מיום 31/12/2000 נקבע כי תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

בתכנית ב/מק/497 מיום 13/01/2011 נקבע כי ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג, בשטח כולל של כל דירה שלא יקטן מ-40 מ"ר. כאשר בהתאם להוראות התכנית להקמת דירות גג נקבע כי תנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38. לאור המפורט לעיל והצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, אנו סבורים כי לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת דירות גג.

עפ"י היתר בניה מילולי שניתן לתוספת הקומה הרביעית במבנה הדרומי, עולה כי בקומה הרביעית מאושרות 7 יחיד, כאשר תשריט הבית המשותף מצביע על 8 יחיד בקומה הרביעית וכי גג המבנה אינו מוצמד לדיירים ומהווה רכוש משותף. לאור האמור לעיל הובא בחשבון זכויות בניה לחדרים על בהתאמה למס' יחיד המאושרות בהיתר בניה. כמו כן הובאה בהתאמה לבינוי על קיים, שוליות ודחייה למושע.

יתרת זכויות עיקריות-

זכויות הבניה העיקריות של הנכס שבנדון הינן 160% + חזית מסחרית, עפ"י תב"ע ב/339, כאשר נוצלו רק 148% זכויות בניה עיקריות (כולל מרפסות) + חנויות. לפיכך קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בשטח של 176 מ"ר. בנסח רישום מקרקעין הוצמד לתת חלקה 33, גג המבנה הצפוני, הבנוי כיום ב-2 קומות. החלק ברכוש המשותף המיוחס לתת חלקה 33 הינו 96/452 חלקים. בהתחשב בבנוי ניתן לייחס את יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות ליחידה זו. לאור העובדה כי כמות יחיד הבנויות בחלקה שבנדון גדולה מכמות יחיד המותרות עפ"י התב"ע התקפה (יחיד לכל 95 מ"ר עיקרי), השימוש האפשרי של יתרת זכויות הבניה הינו להרחבת תת חלקה 33 ולכן הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות לשטח הדירה. בהתאם לבינוי הקיים וקווי הבניין המותרים בחלקה, הובא בחשבון כי ניצול יתרת זכויות הבניה להרחבת היחידה, מתאפשר על גג המבנה המוצמד לתת החלקה. לאור העובדה כי גג המבנה בשטח של כ-144 מ"ר, הובא בחשבון ניצול זכויות עיקריות בשטח של 144 מ"ר בלבד בתוספת זכויות בניה לחדר על הגג מכח תב"ע ב/340, המהווה את השימוש הטוב והיעיל. עפ"י הוראות תב"ע ב/340, לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקית. כמו כן הובאה בחשבון התאמה לבינוי על קיים ושוליות.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

יתרת זכויות למסחר-

בהתאם לתב"ע המאושרת עולה כי בנוסף ליתרת זכויות הבניה העיקריות קיימות זכויות בניה לשטחי מסחר, כאשר בהתאם לבינוי הקיים נוצלו זכויות בניה ליחידה מסחרית אחת.

עפ"י היתר בניה מס' 923 מתאריך 20/12/1957, עולה כי אושרו הקמת 3 יחידות מסחריות וכך נרשם תחילה הבית המשותף, כאשר בפועל הוקמה יחידה מסחרית אחת (תת חלקה 8) והבית המשותף עבר תיקון בהתאמה⁷.

לאור האמור לעיל הובאה בחשבון יתרת זכויות בניה למסחר בהתאמה לשטחי המסחר שאושרו בהיתר בניה מס' 923 שאינן נבנו בפועל במקדם הפחתה לעלויות התאמה וכן בגין אי וודאות ומורכבות אפשרות לניצול.

⁷ הוסרו מהבית המשותף תתי חלקות 6 ו-7, אשר חיוו יחידות מסחריות, שאינן נבנו בפועל.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

במצב החדש

הנכס שבנדון חוערך לפי שווי הקרקע, בהתאם לכלל שטחי הבניה הסחירים המבוקשים בבקשה להיתר למעט זכויות הבניה לממ"דים המיוחסות לדירות התמורה וזאת עפ"י סעיף 19 ב(9) לתוספת השלישית בחוק התו"ב.

- עפ"י סעיף 19 ב(9) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

לאור העובדה כי הנכס מהגוה פרויקט להתחדשות עירונית, כנהוג נערך הסכם בין בעלי הקרקע ליזם, כאשר יש לראות את יום תחולת ההסכם במועד אישור התכנית. לפיכך זכויות בניה המיוחסות ליזם מומשו במקר במועד אישור התכנית ועל כן אינן פטורות עפ"י סעיף 19 ב(9) במימוש בהיתר, כאשר השטחים הקחירים הפטורים עפ"י סעיף 19 ב(9) לתוספת השלישית הינם שטחי הממ"דים המיוחסים לדירות בעלי הקרקע בלבד, התואם מס' הכרעות ובין היתר הכרעתו של השמאי דוד דדון מתאריך 1/01/2023, בעניין היטל השבחה בגו"ח 7136/215, פרויקט התחדשות עירונית הסמוך לנכס שבנדון והכרעתה של השמאית רינת וייס רביב מיום 18/12/2022, מתחם פינוי ביוני ברח' טאגור, תל אביב-יפו, גו"ח 6649/229, 250, 251.

- שטחי המשרדים- בהתאם להוראות התכנית והמגבלה התכנונית, בהתאם לתכנית המותרת ושטח המגרש, עולה כי לא ניתן לנצל את שטחי המותרים בתביעה למשרדים ללא אישור ההקלה. לכן ובהתאם לפס"ד דייניש הובא בחשבון במצב החדש את השטחים שניתן לנצל עקב המגבלה התכנונית בתביעה ויתר השטחים המבוקשים שנוצרו עקב אישור ההקלה, יוחסו לאישור ההקלה כמפורט מטה.
- הובא בחשבון כי עלויות הריסת המבנים הקיימים מתקזזות עם תרומת-החיסכון בקיטלי הפיתוח.
- על כן במצב החדש הובאו בחשבון השטחים הסחירים בהתאם למבוקש בבקשה להיתר, בהפחתה של עלות המטלה הציבורית החלה על היזם (בתוספת מע"מ שאינו ניתן לקיזוז), בדחייה למימוש הפרויקט ובתוספת דמי שימוש שיתקבלו מהדירות הקיימות ויחידת המסחר לתקופה שעד להריסת המבנים הקיימים.

עלות הקמת המטלה הציבורית

עפ"י הוראות התכנית ובהתאם לבקשה להיתר מבוקש הקמת מבי"צ שיוקצה לעיריית בת ים וישמש כמשרדים בקומה השלישית למבנה.

בהתאם לתשריט מטלות ציבורית שהובא בפנינו עולה כי בקומה 3 ייבנה 540 מ"ר כשטח עיקרי + 150 מ"ר שטח שירות, בתוספת השטחים המשותפים בקומת קרקע בשימוש השטחים הציבוריים.

בהתאם למידע שהובא בפנינו, לא ייבנו חניות עבור השטחים הציבוריים.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

- בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, עולה כי מבוקשות הקמת 100 חניות לרכבים ב-5 קומות מרתף, כאשר קומת מרתף 5- נוספה בהתאם לאישור הקלה ואפשרה את הקמת כלל החניות כקונבנציונאליות. לפיכך ללא אישור ההקלה חלק מהחניות היו מוקמות כחניות במתקן חניה ובגינין קיימת עלות עודפת. העלות בגין החניות הרגילות מגולמת בשווי מ"ר מבונה, תחשיב העלות העודפת הובאה בחשבון בהתאמה לשומה מכרעת לפרויקט להתחדשות עירונית סמוך, בגו"ח 7136/215.

12.7 במסגרת הבקשה להיתר מס' 20230565 אושרו מס' הקלות כדלקמן:

- הוספת קומת מרתף נוספת כולל זכויות בהתאם
ההשבתה בגין הוספת קומת מרתף, חושבה בגין החסכון בעלות העודפת, אשר הייתה מתקבלת בגין בניית חניות במתקנים, בניכוי התייקרות בעלויות הבניה של מפלס חניה תת"ק נוסף.
- הקלה לתוספת קומת מגורים אחת והקלה בגובה מירבי של הבניין
כתוצאה מאישור ההקלה מס' יח"ד הממוצע בקומה קטן וכיצוב נוספו כיווני אוויר. ההשבתה חושבה עקב תוספת השווי שנוצרה בגין פרטיות, המגלמת בין היתר את מס' כיווני האוויר במצב החדש וכן תוספת השווי שנוצרה מהוספת קומה עליונה, שכן הביקוש לקומות עליונות הינו גבוה מהביקוש לקומות נמוכות.
- הקלה בתכסית קומות תעסוקה וציבורי מ-50% עד ל-58%
בהתאם להוראות תב"ע בי/604 והמגבלה התכנונית עולה כג' ללא אישור ההקלה בתכסית הקומה, לא ניתן לנצל את כלל השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר. לפיכך ובהתאם לפסי"ד דייניש ההשבתה בגין אישור ההקלה הובאה בתשבוך על השטח הנכלל בהקלה.
- קומת גלריה בשטח של עד 60% במקום 50% משטח קומת הקרקע
ההשבתה חושב כשיפור תכנוני אשר התאפשר עקב אישור ההקלה בגין השטח הסחיר המיוחס לקומת הגלריה בהתאם לשיעור השטח העיקרי המיוחס למסחר מכלל שטח הקומה, בהתאם ליחס המבוקש למסחר משטח ברוטו של קומת הגלריה.
- ביטול חניה תפעולית
בהתאם לתקן חניה והשטחים המסחריים המבוקשים, עולה כי נדרשת הקמת חניה תפעולית 1, כאשר בהתאם לתב"ע החניות ימוקמו בקומה המרתף לרבות חניה תפעולית. ההשבתה חושבה בגין החסכון בעלויות בניית חניה תפעולית תת"ק בניכוי הפגיעה בשטחי מסחר ללא חניה תפעולית.



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

1. מיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע במקום בקומת המרתף
ביטול מתקני האשפה והמחזור בקומת המרתף, מאפשר להשתמש במרתף לצורך חניה בלבד ובכך להקטין את מפלסי החניה הנדרשים. הקמת מתקן אשפה ומחזור במרתף צורך חדרי אשפה ומחזור בשטח דומה לחדרי האשפה והמחזור המוצעים בבקשה להיתר בקומת הקרקע כ-160.68 מ"ר, רדיוסי תמרון למשאיות אשפה וייתכן אף הגבת גובה הקומה. בהתחשב בבינוי המוצע, ניתן להניח שבמידה ושטחי האחסנה והמחזור היו ממוקמים בקומת המרתף, לא ניתן היה למקם שטחי החניה בקומת המרתף הראשונה.
2. בליטת מרפסות מקומה 9-עד קו בניין 4 בדומה לקומות המגורים עד קומה 9
ההשבה חושבה כשיפור תכנוני אשר התאפשר עקב אישור ההקלה, בגין השטחים הנכללים בהקלה.
- ח. התקנת ג'קוזי או בריכת זרמים בדירות הפנטהאוז
ההשבה חושבה בגין תרומת השימוש אשר התאפשר עקב אישור ההקלה בניכוי שטח למרפסת גג.
- ט. מיקום והתאמת 2 חניות נכים לצרכי מסחר וציבור במפרצי החניה, סידורי חנייה לפי הנחיות העירייה הננו בדעה כי לא נוצרה השבתה בגין אישור ההקלה.
- 12.8 מחירי מקרקעין בסביבה בתאריך הקובע וערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים.
- 12.9 השומה נערכה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965), בהתאם להוראות אלו חל היטל השבחה שנוצרה במקרקעין בעקבות אישור תכנית, אישור שימוש חורג או מתן הקלה.

נוי-לוי שמאות מקרקעין



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

13. תחשיב ההשבה – תכנית מפורטת בי/604

13.1 נתוני השוואה

עסקאות השוואה למגרשים:

תאריך	גו"ח	כתובת	ייעוד	שטח מגרש	מס' יח"ד	% בנייה עיקרי	זכויות בניה		
							עיקרי	חדר גג	ממ"ד 12 מ"ר
14/10/2020	7140/223	מקס נורדאו 29	מגורים גי	673	9	120%	1.00	1.20	1.00
15/04/2018	7137/114	בר יהודה 26	מגורים גי	518	9	158%	108	80	108
23/04/2018	7146/194	בלפור 7	מגורים די	999	54		648		3,910

(1) מקדם אקו מגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5 וכן בהתאמה משווי מסחר (מגורים במקדם 2.

תאריך	גו"ח	כתובת	סה"כ שטח	אחוז נמכר	מחיר מבירה	שווי מ"ר	התאמה לזמן	בהתאמה לזמן
14/10/2020	7140/223	מקס נורדאו 29	1,012	50%	4,000,000	7,908	0.98	7,730
15/04/2018	7137/114	בר יהודה 26	1,022	100%	7,250,000	7,091	1.02	7,244
23/04/2018	7146/194	בלפור 7	5,233	90%	33,300,000	7,071	1.02	7,223

7,400

שווי מ"ר מבונה ממוצע

לחלו עסקאות השוואה לדירות בבנייני מגורים חדשים בסביבה הקרובה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	מס' קומות	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
28/12/2020	7136/329	שלום עליכם	75	4	7	3	2019	1,540,000	20,533
19/11/2020	7136/378	הרצל 88 (פרויקט חיזוק)	92	5	8	4	2021	1,960,896	21,314
09/11/2020			57	5		2		1,485,000	26,053
17/09/2020	7136/215	שד' העצמאות 28	113	9	32	4	טרם נבנה	2,560,000	22,655
12/03/2019			113	4		4		2,560,000	22,655
12/03/2019			94	6		4		2,210,000	23,511
12/03/2019			98	4		4		2,240,000	22,857
12/03/2019			84	4		3		1,960,000	23,333
12/03/2019			74	1		3		1,680,000	22,703
12/03/2019			130	4		5		2,900,000	22,308
12/03/2019			109	4		4		2,490,000	22,844
03/02/2019			109	5		5		2,310,000	21,193
17/02/2019			109	3		5		2,325,000	21,330
27/03/2019	109	3	5	2,400,001	22,018				
15/05/2019	89	1	4	1,914,040	21,506				
08/07/2019	89	6	4	2,300,000	25,843				
17/07/2019	109	7	5	2,475,000	22,706				
16/09/2019	90	2	4	2,210,000	24,556				
23/01/2020	90	5	4	2,200,000	24,444				
19/02/2020	109	1	5	2,300,000	21,101				
23/06/2020	90	1	4	1,850,000	20,556				

תערת:

ביחס לעסקאות השוואה שנערכו בשד' העצמאות 28, המהווה בניין רב קומות הסמוך לנכס שבנדון - מגלמות שווי לדירה בקומה ממוצעת 4-5 ואילו קומות המגורים בפרויקט הנדון הינם 24-4 והקומה הממוצעת הינה 14. לפיכך בוצעה התאמה מניתוח עסקאות השוואה לקומה ממוצעת בפרויקט. כמו כן השווי הבנוי בפרויקט שד' העצמאות 28, מגלם שווי חניות במתקן.

שווי למ"ר בפרויקט סמוך (שד' העצמאות)	22,900
קומה ממוצעת בעסקאות השוואה לעיל	4.5
קומה ממוצעת בנכס שבנדון	14
פער במס' קומות ממוצעת	9.5
הוספת % לקומה	1.0%
מקדם התאמה מושקל לקומה ממוצעת	1.099
שווי למ"ר בני בהתאם לקומה ממוצעת בנכס שבנדון	25,170

25,200

מניתוח נתוני השוואה ובהתאם לבנינו המוצע ומיקומו של הנכס שבנדון, שווי מ"ר בנוי בבנייה חדשה נאמד בגבולות של כ-



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

חישוב יחס שטחי שירות עיליים עפ"י השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר	
4,283	סה"כ שטחי שירות עיליים
584	שטחי שירות מיוחסים למשרדים ומבני ציבור
518	שטחי שירות ממ"ד
135	שטחי שירות בקומת קרקע מיוחסים למסחר, תעסוקו
<u>3,046</u>	שטחי שירות מגורים
3,091	שטחים משותפים כולל מועדון דיירים כעיקרי
10,307	סה"כ שטח פלדלת
30%	יחס שטחי שירות

תחשיב עלויות הבניה	
₪ 5,000	עלות בניה ישירה למ"ר דירתי במבנה 16-24 קומות ומעלה (על הצד הזהיר) שטחים משותפים - עפ"י תכנית בקשה להיתר
30%	
₪ 2,800	עלות בניה ישירה לת"ק
₪ 1,310	עלות בניה ישירה למרפסת
	שטח
	98.2 שטח דירתי ממוצע
	12.0 מרפסת שמש
	בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי מבוקשות הקמת 100 חניות, כאשר 11 חניות מיוחסות למסחר, משרדים ומבני ציבור, קרי 89 חניות למגורים.
0.87	יחס תקן חניה משוקלל
51.86	שטח מקום חניה, המגלם מערכות טכניות, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר
₪ 779,589	סה"כ עלות בניה ישירה לדירה בשטח של כ-98 מ"ר דירתי, 12 מרפסת מרפסת שמש וחניה תת"ק בהתאם לתקן חניה משוקלל
₪ 1,013,466	בתוספת עלויות עקיפות
₪ 10,300	עלות בניה למ"ר



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

חילוף שווי מ"ר מבונה			
ש"ח	25,200		שווי מ"ר בנוי
ש"ח	21,538	17%	בניכוי מע"מ
ש"ח	17,949	20%	בניכוי יזמות
ש"ח	7,649	ש"ח	בניכוי עלויות בניה -10,300
ש"ח	7,600		שווי מ"ר מבונה במעוגל

סיכום שווי מ"ר מבונה למגורים			
משקל	שווי מ"ר מבונה		
75%	ש"ח	7,400	גישת ההשוואה
25%	ש"ח	7,600	גישת החילוף
	ש"ח	7,450	שווי מ"ר מבונה משוקלל
<p>אף על פי שבגישת החילוף הובא בחשבון על הצד הזהיר עלות בניה תנ"ק גבוהה, לאור הביטוי הקלים ומיקום הנכס שבנדון הובא בחשבון למען הזהירות הפחותה לטיפול במי תהום משווי מ"ר מבונה דירתי בסך של-</p> <p>ש"ח 300</p> <p>סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל בנכס ש"ח 7,150</p>			

בקרה:

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מתאריך 31/01/2023 בענין היטל השבחה בגו"ח 7136/215, פרויקט התחדשות עירונית הסמוך לנכס שנבדון, נקבע שווי של 6,765 ש"ח למ"ר מבונה אקו נטול שווי מרפסת, המגלם עלויות טיפול במי תהום למועד קובע 25/12/2019. שווי מ"ר מבונה אשר חושב לעיל מגלם מרפסת ואילו בשומה מכרעת המצויין שווי מ"ר מבונה הינו נטול שווי מרפסת.

נוי-לוי שמאות מקרקעין



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

להלן עסקאות השוואה לדירות בנייני מגורים ותיקים בסביבת הקרובה:

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מתאריך 31/01/2023 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7136/215, פרויקט התחדשות עירונית הסמוך לנכס שנבדון, נקבע שווי מצב קודם לבנייה רוויה וותיקה בסך של 14,000 ₪ למ"ר בנוי למועד קובע 26/08/2017.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בין התאריך 26/08/2017 למועד הקובע שבנדון (27/12/2019) מחירי הדירות עלו בכ-1%, קרי התאמת ההכרעה לעיל מביאה לשווי של כ-16,200 ₪ למ"ר בנוי בבנייה וותיקה.

דירות שנמכרו בסביבת הקרובה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	מסי קומות	מסי חדרים	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
13/08/2019	7136/233	הרב עזראל 26	60	1	4	2	1960	1,185,000 ₪	19,750 ₪	
22/08/2019	7136/206	הרב עזראל 18	62	1	4	2.5	1960	1,230,000 ₪	19,839 ₪	
16/09/2019	7136/323	זמנהוף 13	87	2	4	4	1960	1,500,000 ₪	17,241 ₪	
07/10/2019	7136/367	השר פנקס 7	70	2	4	3	1970	1,150,000 ₪	16,429 ₪	
10/10/2019	7136/218	שד' העצמאות 32	74	4	4	3	1960	1,350,000 ₪	18,243 ₪	
15/10/2019	7136/313	ביאליק 27	64	3	4	2.5	1970	1,240,000 ₪	19,375 ₪	
30/10/2019	7136/342	זמנהוף 12	70	1	4	2.5	1970	1,215,000 ₪	17,357 ₪	
02/11/2019	7136/400	דני יחזקאל 15	67	1	4	3	1970	1,255,000 ₪	18,731 ₪	
06/11/2019	7136/404	דני יחזקאל 23	72	1	4	2.5	1960	1,290,000 ₪	17,917 ₪	
12/11/2019	7136/325	זמנהוף 15	74	4	4	3	1960	1,600,000 ₪	21,622 ₪	מגלם חניה צמודה
22/11/2019	7136/223	חרשת 17	76	1	3	3	1960	1,525,000 ₪	20,066 ₪	
02/12/2019	7136/238	דניאל 52	75	2	4	3	1970	1,530,000 ₪	20,400 ₪	מגלם חניה צמודה
05/12/2019	7136/313	ביאליק 27	81	2	4	2.5	1960	1,365,000 ₪	16,852 ₪	
12/12/2019	7136/392	השר פנקס 14	75	2	4	3	1970	1,485,000 ₪	19,800 ₪	
15/12/2019	7136/405	דני יחזקאל 25	71	3	4	2.5	1970	1,310,000 ₪	18,451 ₪	מגלם חניה צמודה
18/12/2019	7136/232	חרשת 35	63	3	3	2	1950	1,270,000 ₪	20,159 ₪	
25/12/2019	7136/323	זמנהוף 11	64	2	4	2.5	1960	1,250,000 ₪	19,531 ₪	
29/12/2019	7136/367	מנדלי מוכר ספרים	79	1	4	2.5	1960	1,350,000 ₪	17,089 ₪	
08/01/2020	7136/404	דני 23	72	4	4	2.5	1960	1,500,000 ₪	20,833 ₪	מגלם חניה צמודה
08/01/2020	7136/378	הרצל 88	70	2	4	3	1970	1,490,000 ₪	21,286 ₪	
14/01/2020	7136/409	דני יחזקאל 29	73	2	4	3	1970	1,445,000 ₪	19,795 ₪	מגלם חניה צמודה
20/01/2020	7136/382	בלפור 97	65	4	4	2.5	1970	1,230,001 ₪	18,923 ₪	מגלם חניה צמודה
27/01/2020	7136/375	השר פנקס 17	62	4	4	3	1970	1,300,000 ₪	20,968 ₪	מגלם חניה צמודה
16/02/2020	7136/306	טשרנורבסקי 12	85	4	4	3	1960	1,440,000 ₪	16,941 ₪	
18/02/2020	7136/373	השר פנקס 13	68	3	4	2.5	1970	1,370,000 ₪	20,147 ₪	
25/02/2020	7136/405	דני 25	79	3	4	3	1970	1,430,000 ₪	18,101 ₪	

מניתוח נתוני ההשוואה ובהתאם למיקומו של הנכס שבנדון, שווי מ"ר בנוי בבנייה וותיקה לדירה בשטח ממוצע של כ-70 מ"ר, ללא מקום חניה, המגלם 18,600 ₪

פוטנציאל להתחדשות עירונית נאמד בבולות של כ- 16,700 ₪

בהתאמה ליכוי פוטנציאל להתחדשות עירונית (0.9)

עסקאות השוואה וערכי שווי למסחר

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מתאריך 31/01/2023 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7136/215, פרויקט התחדשות עירונית, הסמוך לנכס שנבדון, נקבע שווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר בקומה הקרקע ו-4,000 ₪ ש"ח בקומת גלריה למועד קובע 26/08/2017.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	חניה	שנת בניה	מחיר מכירה	% נמכר	מחיר למ"ר
30/11/2020	7138/287	בלפור 138	23	0	1970	530,000 ₪	100%	23,043 ₪
12/11/2020	7144/105	בלפור 60	16	0	1970	650,000 ₪	100%	40,625 ₪
11/12/2019	7138/286	בלפור 140	25	0	1960	650,000 ₪	100%	26,000 ₪
10/03/2019	7130/237	בלפור 99	50	1	1985	890,000 ₪	50%	35,600 ₪
10/03/2019	7130/237	בלפור 99	100	2	1985	1,685,000 ₪	100%	16,850 ₪
19/12/2018	7148/219	בלפור 65	31	0	1970	780,000 ₪	100%	25,161 ₪
23/07/2018	7146/208	בלפור 15	53	0	1960	1,053,000 ₪	100%	19,868 ₪
21/05/2018	7130/237	בלפור 99	100	2	1988	3,066,000 ₪	100%	30,660 ₪
21/05/2018	7130/237	בלפור 99	50	1	1988	1,534,000 ₪	100%	30,680 ₪

מניתוח הנתוני ההשוואה ובהתאם למיקומו של הנכס שבנדון, שווי מ"ר בנוי במבנים ותיקים לשימוש מסחר, נטול חניה מוערך בסך של כ- 24,700 ₪

בניכוי יזמות 20% 20,583 ₪

בניכוי עלות בניה -6,500 ₪ 14,083 ₪

שווי מ"ר מבונה מסחר במעוגל 14,100 ₪



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

עסקאות השוואה וערכי שווי לתעסוקה

בשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור מתאריך 26/11/2022 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7122/74, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך של 2,000 ש"ח למועד קובע 26/04/2018.

בשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה מתאריך 19/04/2023 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7123/126,131, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך של 4,100 ש"ח למועד קובע 18/01/2022.

בשומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג מתאריך 04/04/2021 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7123/119,115,114, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך של 2,100 ש"ח למועד קובע 22/10/2019.

בשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף מתאריך 15/03/2022 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7122/93-98, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך של 2,400 ש"ח למועד קובע 01/02/2018.

לחלן עסקאות השוואה למשרדים שנמכרו ברמת מעטפת במגדל המשרדים המחוזות חלק מפרויקט "UP TOWN" ברחוב הרב ניסנובים 37:

תאריך	שטח	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
16/08/2018	144	13	1,750,540	12,157
19/08/2018	126	6	1,674,039	13,286
24/10/2018	78	15	852,610	10,931
24/10/2018	144	15	1,858,685	12,908
24/10/2018	99	15	1,085,590	10,966
24/10/2018	180	15	1,972,300	10,957
26/02/2019	111	15	1,328,640	11,970
26/02/2019	106	15	1,305,000	12,311
07/04/2019	92	15	1,103,000	11,989
24/09/2019	98	13	1,196,122	12,205
17/11/2019	111	13	1,325,639	11,943
18/11/2019	110	12	1,240,064	11,273
19/11/2019	111	12	1,347,760	12,142
20/11/2019	98	12	1,184,280	12,084
30/12/2019	77	13	929,200	12,068

מניתוח הנתוני החשואה, שווי מ"ר בני ברמת מעטפת למשרדים, מוערך בסך של כ- 12,000 ש"ח בהתאם לתביע' במ/604 וכן תכנית הבקשה להיתר, קומות המשרדים ממוקמות בקומות התחתונות, כמו כן רח' הרב ניסנובים ממוקם בשכונת מסחר ועסקים, המאופיינת בביקושים לתעסוקה, לפיכך חובא בחשבון התאמה למיקום וקומה.

בהתאמה למיקום וקומה 0.85

בניכוי יזומות 20% ש"ח 8,500
בניכוי עלות בניה (ג) -6,370 ש"ח 2,130
שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים 2,100 ש"ח

(ג) עלות בניה ישירה 4,900 ש"ח בתוספת 30% עלויות עקימות.

13.2 ערכי שווי

סיכום ערכי שווי מועד קובע 27/12/2019

שווי מ"ר בנוי וותיק למגורים	16,700	ש"ח
שווי מ"ר בנוי וותיק למסחר	24,700	ש"ח
שווי מ"ר מבונה מסחר קומת קרקע	14,100	ש"ח
שווי מ"ר מבונה תעסוקה ברוטו	2,100	ש"ח
שווי מ"ר מבונה מגורים	7,150	ש"ח



13.3 תחשיב המצב הקודם

שטח בנוי

סה"כ שטח דירתי למעט תת חלקה 33
שטח ממוצע ליחיד טיפוסית

1,922
71

שטח אקו' תת חלקה 33

שטח	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח
34	1	1	34
37	0.9	1	33.3
92	0.9	0.8	66.24
			133.54

סה"כ שטח בנוי אקו' תת חלקה 33

שטח	מקדם אקו	סה"כ
181.54	0.2	36.308

הצמדות קרקע

שטח חנות (תת חלקה 8) 22.5

יתרת זכויות בניה

חדרי יציאה לגג (מבנה דרומי)

שטח אקו'	מקדם שימוש	שטח/מס' יחיד	סה"כ שטח דירתי קומה עליונה מס' יחיד בקומה עליונה (עפ"י היתר בניה) שטח חדר יציאה לגג (כולל גרם מדרגות) ליחיד שטח חדר יציאה לגג נטו ליחיד סה"כ שטח חדרי יציאה לגג סה"כ שטח מרפסות גג
		507	
		7	
		40	
		34	
214.2	0.9	238	
56.75	0.25	227	
<hr/>			
		270.95	סה"כ שטח אקו' חדרי יציאה לגג
		-0.8	מקדם שוליות
		0.7	מקדם התאמה בינוי על קיים
		0.9	מקדם מושע
		136.56	סה"כ שטח אקו' חדרי יציאה לגג מבנה דרומי

נוי-לוי שמאות מקרקעין



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

יתרת זכויות בניה עיקריות ושימוש הטוב הויעיל של המבנה הצפוני

זכויות הבניה העיקריות של הנכס שבנדון הינן +160% חזית מסחרית, עפ"י תביעה במ/339, כאשר נוצלו רק 148% זכויות בניה עיקריות (כולל מרפסות) + יח' מסחרית.

לפיכך קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בשטח של 176 מ"ר.

בנסח רישום מקרקעין הוצמד לתת חלקה 33 גג המבנה הצפוני הבנוי כיום ב-2 קומות.

החלק ברכוש המשותף המיוחס לתת חלקה 33 הינו 96/452 חלקים. בהתחשב בבנוי ניתן לייחס את יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות ליחידה זו.

לאור העובדה כי כמות יחיד הבנויות בחלקה שבנדון גדולה מכמות יחיד המותרת עפ"י התביעה התקפה (יחיד לכל 95 מ"ר עיקרי), השימוש האפשרי של יתרת זכויות הבניה הינו להרחבת תת חלקה 33 ולכן הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות לשטח הדירה.

בהתאם לבינוי הקיים וקווי הבניין המותרים בחלקה, הובא בחשבון כי ניצול יתרת זכויות הבניה להרחבת תת חלקה 33, מתאפשר על גג המבנה המוצמד לתת החלקה.

לאור העובדה כי גג המבנה בשטח של כ-144 מ"ר, הובא בחשבון ניצול זכויות עיקריות בשטח של 144 מ"ר בלבד בתוספת זכויות בניה לחדר על הגג מכח תביעה במ/340.

הערה:

עפ"י הוראות תביעה במ/340, לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקית.

שטח למגורים בנוי	2,085
שטח עיקרי 160%	-2,261
יתרת זכויות בניה עיקריות	176
שטח גג תת חלקה 33	143.8 מ"ר

מחות	שטח	מקדם שימוש/קומה	שטח אקו'
שטח עיקרי (קומה שנייה)	143.8	0.8	115.04
שטח (נטו) חדר על הגג	34	0.7	23.8
שטח מרפסת גג	103.8	0.25	25.95
סה"כ שטח אקו'			164.79
מקדם התאמה בינוי על קיים			0.7
מקדם שוליות			0.7
סה"כ יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות			80.7471

שטח	שווי מ"ר	סה"כ שווי
2,092	16,700 ₪	34,933,862 ₪
22.5	24,700 ₪	555,750 ₪
34	3,000 ₪	102,000 ₪
137	7,150 ₪	976,395 ₪
81	7,150 ₪	577,342 ₪
		37,145,349 ₪

סה"כ שטח דירתי אקו' | סה"כ שטח למסחר (תת חלקה 8) | שטח לחנויות פוטנציאליות (1) | יתרת זכויות בניה חדרים על הגג | יתרת זכויות בניה לתת חלקה 33 | סה"כ שווי מצב קודם

(1) שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון הינו במקדם משוקלל 0.21 (0.7 עלויות התאמה ו-0.3 בגין אי וודאות ומורכבות אפשרות ניצול)



13.4 להלן תחשיב השווי המצב החדש:

סה"כ שטחי הבניה המבוקשים למגורים:

105	סה"כ יח"ד
9,791.7	עיקרי למגורים
<u>45.1</u>	עיקרי מועדון דיירים
9746.6	עיקרי למגורים למעט מועדון דיירים (A)
42.4	עיקרי ממי"ד
396.0	שירות ממי"ד שטח רצפה
<u>122.1</u>	שירות ממי"ד שטח קירות
560.5	סה"כ שטח ממי"דים (B)
44	סה"כ יח"ד הכוללות ממי"ד
11.8	שטח שירות ממי"ד בממוצע
10,307.1	סה"כ שטח פלדלת (A+B)
98.2	ממוצע פלדלת ליח"ד



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

עפ"י סעיף 19 ב(9) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.
לאור העובדה כי הפרויקט מהווה התחדשות עירונית, כנהוג נערך חסכס בין בעלי הקרקע ליום, המהווה חסכס קומבינציה, כאשר יש לראות את יום תחולת החסכס במועד אישור התכנית, לפיכך זכויות בניה המיוחסות ליום מומשו במכר במועד אישור התכנית ועל כן אינן פטורות עפ"י סעיף 19 ב(9) במימוש בהיתר, כאשר השטחים הסחירים הפטורים עפ"י סעיף 19 ב(9) לתוספת השלישית הינם שטחי הממ"דים המיוחסים לדירות בעלי הקרקע בלבד.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי מבוקשות 29 דירות תמורה ומיקומם בבניין המבוקש, כדלקמן:
דירות התמורה מסומנות במסגרת שחורה (סה"כ 29 יח"ד)

שטח ח"ד		שטח ח"ד		תנאי יח"ד	
מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
22	25	25	25	24	21
60	163.5	110	120	24	21
60	92	110	129	23	20
60	92	110	129	22	19
60	92	110	129	21	18
60	92	110	129	20	17
60	92	110	129	19	16
60	197	110	129	18	15
60	92	110	129	17	14
60	92	110	129	16	13
60	92	80	96	15	12
60	92	80	96	14	11
60	92	80	96	14	10
60	92	80	96	14	9
60	92	80	96	14	8
60	92	80	96	14	7
60	92	80	110	129	9
60	92	80	110	129	8
60	92	80	110	129	7
60	92	80	110	129	6
60	92	80	110	129	5
60	92	80	110	129	4
60	92	80	110	129	3
60	92	80	110	129	2
60	92	80	110	129	1
540		צמוד (מ"ר)		3	
1080		משדרים (מ"ר)		2	
		משדרים (מ"ר)		1	
		מחזור (מ"ר)		קריג	

הערה - דירות התמורה מסומנות במסגרת שחורה

בהתאם לעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי מתוך 29 דירות תמורה, 9 דירות יכללו ממ"ד ו-20 יח"ד ייבנו ללא ממ"ד.

9.0	מס' יח"ד הכוללות ממ"ד
11.8	שטח שירות ממ"ד
106.0	סה"כ שטח פלדלת פטור מהיטל השבחה
10,201.1	סה"כ שטח פלדלת חייב בהיטל השבחה
1,347.6	עיקרי מרפסות
1,260.0	סה"כ מרפסות המגולמות בשווי הדירתי (12 מ"ר ליח"ד)
87.6	מרפסות גג לחיוב כשטח עיקרי (אשר שווין אינו מגולם בשווי)
99.0	מרפסות גג קומות 24 ו-25



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

סה"כ שטחי הבניה המבוקשים למסחר:

מהות	עיקרי	העמסת 25% שטחי שירות
מסחר קומת קרקע	172.2	43.0
מסחר קומת גלריה	90.9	22.7

סה"כ שטחי הבניה המבוקשים למשרדים:

מהות	עיקרי	שירות	סה"כ שטח ברוטו
משרדים קומה 1	537.4	219.8	757.2
משרדים קומה 2	539.0	189.3	728.3
סה"כ	1,076.4	409.0	38%
סה"כ שטח ברוטו סחיר למשרדים מרפסות לשימוש משרדים	58.05		1,485.4
שטח מגרש	1,413		
שיעור תכסית בקומה	50%		
שטח ברוטו בקומה	706.5		

בהתאם להוראות תב"ע ב"מ 604 והמגבלה התכנונית עולה כי ללא אישור ההקלה בתכנית הקומה, לא ניתן לנצל את כלל השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר. לפיכך ובהתאם לפס"ד דייניש הובא בחשבון במצב החדש את השטחים שניתן לנצל בהתאם להוראות התב"ע ויתר השטחים הובאו בחשבון באישור ההקלה.

שטח מרפסות	שטח ברוטו	סה"כ שטח לחיוב בהקלה
58.1	50.7	1
	21.8	2
58.1	72.4	סה"כ שטח לחיוב בהקלה
	1,413.0	שטח מבוקש אשר ניתן לנצל בהתאם למגבלות התכנוניות בתב"ע

נוי-לוי שמאות מקרקעין



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

סיכום שווי מצב חדש

מחזור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקו'	סה"כ שווי	מחזור
שטח פלדלת מגורים	10,201.1	7,150	1	72,937,628	ה
עיקרי מרפסות גג	87.6	7,150	0.3	187,795	ה
מרפסות גג	99.0	7,150	0.3	212,355	ה
עיקרי מסחר קומת קרקע (1)	172.2	14,100	1.125	2,730,729	ה
עיקרי מסחר קומת גלריה (2)	90.9	14,100	0.5625	720,554	ה
משרדים ברוטו	1,413.0	2,100	1	2,967,300	ה
סה"כ שווי קרקע סחירה (A)				79,756,361	ה

(1) מקדם אקו' מגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5

(2) מקדם אקו' מגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5 במקדם גלריה 0.5



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

בהפחתת עלות המטלה הציבורית החלה על היזם (B)

עפ"י הוראות התכנית וכן הבקשה להיתר, מבוקש הקמת מבי"צ שיוקצו לעיריית בת ים בקומה השלישית למבנה. בהתאם לתשריט מטלות ציבוריות שהובאו בפנינו, עולה כי בקומה 3 ייבנה שטח של 540 מ"ר כשטח עיקרי + 150 מ"ר שטח שירות משותף. בהתאם לתשריט עולה כי קיימים שטחים משותפים בקומת הקרקע שהינם לשימוש שטחי המשרדים, תעסוקה והמסחר, לפיכך שטחים אלה הובאו בהתאם לחלקה היחסי של הקומה הציבורית מהשטחים המשותפים.

חלקה היחסי של הקומה הציבורית מהשטחים המיוחסים לשטחי המסחר, תעסוקה והשטחים הציבוריים הובאו בחשבון בהתאם ליחס שטחים עיקריים של הקומה הציבורית מכל השימושים.

חלקה היחסי של הקומה הציבורית מהשטחים המיוחסים לשטחי התעסוקה והשטחים הציבוריים הובאו בחשבון בהתאם למסי' הקומות המשתמשות בשטחים, לפיכך הובאו 1/3.

בהתאם למידע שהובא בפנינו, לא ייבנו חניות עבור השטחים הציבוריים, לאור חוסר מקום בחניון וויתור הוועדה המקומית, לא ייבנו חניות עבור שטחי הציבור.

שטח מיוחס	החלק היחסי של המטלה הציבורית	סה"כ שטח	סה"כ שטח ברוטו קומה
18.0	29%	62.8	690.00
19.3	33%	58	

שטח משותף תעסוקה מסחר + ציבורי
שטח משותף תעסוקה + ציבורי (מבואת כניסה)

727.38
4,900
3,564,160

סה"כ שטח ברוטו מיוחס לקומה הציבורית
עפ"י מחירון דקל לחודש נובמבר 2019 עלות בניה ישירה למ"ר במבנה משרדים מעל 15 קומות הינה בסך
סה"כ עלות בניה ישירה שטח עילי עבור מבנה ציבורי (D)

עפ"י פרק יח' לקווים המנחים באגף שומת מקרקעין הוצאות עקיפות הינן בשיעור 25%-35% היות ולא ישולמו אגרות והיטלי פיתוח לשב"צ וללא עלויות שיווק ראוי להביא בחשבון הוצאות עקיפות כדלקמן:

עלות עקיפה	% / נח	להלן פירוט % עלויות עקיפות
נח 142,566	4.00%	הוצאות תכנון
נח 178,208	5.00%	בצ"מ
נח 35,642	1.00%	משפטיות (מינימלי לאור העברת שטח לעיריית בת ים)
נח 142,566	4.00%	הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)
נח 213,850	6.00%	מימון
נח 27,600	40	חיבור חשמל
נח 740,432		סה"כ עלויות עקיפות

נח 4,304,592

מתקבלת עלות בניה כוללת ללא מע"מ בסך

בהתאם לפסיקה ובין היתר פסיקת בימ"ש העליון ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה נקבע בין היתר כי יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ ולכן, יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מרכיב המע"מ.

נח 695,426
נח 5,000,018

17%

מע"מ (על כל מרכיבי הבניה למעט מימון)
סה"כ עלות ההקצאה הציבורית ליזם כולל מע"מ:



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

בהמחנת עלות עודפת לחניה (C)

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, עולה כי מבוקשות הקמת 100 חניות לרכבים ב-5 קומות מרתף, כאשר קומת מרתף 5- נוספה בהתאם לאישור הקלה ואפשרה את הקמת כלל החניות כקונבנציונאליות. לפיכך ללא אישור ההקלה חלק מהחניות היו נבנות כחניות במתקן חניה ובגינן קיימת עלות עודפת. העלות העודפת בגין החניות הרגילות מגולמת בשווי מ"ר מבונה בהתאם ל-2 גישות ניתוח השווי שפורטו לעיל.

בהתאם למסי הקומות המאושרות בתבי"ע וכן מסי החניות המבוקשות בקומת המרתף שאושרה בהקלה וכן בהתאם לשטח מקום חניה

מ"ר	מס' חניות רגילות למגורים	מס' חניות רגילות בקומת מרתף 5-
45.50	91	20
33	בהתאם לעיון במבנים הכוללים מתקן חניה וכן בהתאם לעיון בשומות מלרענות עולה כי שטח מקום חניה סביר לחניה במתקן הינו כ-	
73	בהתאם למסי חניות המבוקשות בקומת המרתף 5- וכן שטח מקום חניה ברוטו ובהתאם לשטח מקום חניה במתקן עולה כי ללא אישור ההקלה, היו נדרשות הקמת	

שווי חניה

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מתאריך 31/01/2023 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7136/215, פרויקט התחדשות עירונית הסמוך לנכס שבנדון, נקבע שווי לחניה בסך של 110,000 ש"ח למועד קובע 26/08/2017.

להלן עסקאות מכר לחניות בסמוך למועד הקובע

מחיר מכירה	גו"ח	תאריך
50,000 ₪	7121/35	05/08/2020
97,000 ₪	7121/53	24/02/2020
140,400 ₪	7150/346	17/02/2020
97,000 ₪	7121/53	22/01/2020
30,000 ₪	7145/142	07/02/2019

בהתאם להכרעות שנערכו בסביבה וכן ההכרעה שצוינה לעיל, עולה כי עסקאות 1 ו-5 מהוות עסקאות חריגות. בהתאם לנתונים לעיל עולה כי שוי מקום חניה במועד הקובע נאמד בסך של

110,000 ₪

בהתאם לעיון בשומות מכרעיות עולה כי שווי חניה במתקן חניה הינו 75% (הפחתה של 25%) משווי חניה רגילה שווי מקום חניה במתקן נאמד בסך של

82,500 ₪



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

להלן התלטות שמאים מכריעים לעניין עלות הקמת מתקן חניה אוטומטי

שם	עלות מתקן חניה אוטומטי	מועד קובע	גו"ח	שם	שם
ש	72,000	22/12/2019	6581/378	ש	בועז קוט
ש	75,000	24/06/2019	6145/760	ש	אלדד חיימי
ש	90,000	22/01/2018	7130/289	ש	מרדכי דדון
ש	69,000	04/03/2019	6583/72	ש	אורית גלון
ש	70,000	26/08/2017	7136/215	ש	דוד דדון
ש	75,200	12/11/2018		ש	ממוצע

ממועד ממוצע ההכרעות עד המועד הקובע עלה מדד תשומות הבניה ב- 1.06%
 בהתאם לנתונים לעיל ועל הצד הזהיר עולה כי עלות מתקן חניה אוטומטי במועד הקובע נאמדת 76,000 ש"ח

דרך תחשיב העלות העודפת הובאה בחשבון בהתאמה לשומה מכרעת לפרויקט התחדשות עירונית בסמוך בגו"ח 7136/215.

שם	סה"כ	עלות/שווי	כמות	מצב קודם
ש	8,030,000	ש 110,000	73	שווי מקום חניה
ש	-12,787,100	ש -3,850	3321.3	עלות שטח החניה (1)
ש	-4,757,100			סה"כ

(1) 3,080 ש"ח עלות בניה ישירה בתוספת 25% עלויות עקיפות

שם	סה"כ	עלות/שווי	כמות	מצב חדש
ש	6,022,500	ש 82,500	73	שווי מקום חניה
ש	-5,548,000	ש -76,000	73	עלות מתקן חניה
ש	-8,431,500	ש -3,500	2409.0	עלות שטח החניה (2)
ש	-7,957,000			סה"כ

(2) 2,800 ש"ח עלות בניה ישירה בתוספת 25% עלויות עקיפות

עלות עודפת לחניה בגין בניית חניות שאינן קונבנציונאליות 3,199,900 ש"ח

בהתאם לשטחים המבוקשים, עולה כי 9 חניות מיוחסות לשטחי המסחר והתעסוקה, אשר שווין אינו מגלם שווי חניה, לפיכך נבחנה עלות עודפת לחניה.

שם	סה"כ	עלות/שווי	כמות	מצב קודם
ש	65,166			עלות עודפת לחניה קונבנציונאלית (בהתאם לתחשיב מצב קודם בחישוב לעיל)
ש	586,492			מס' חניות למסחר ותעסוקה
ש	3,786,391			סה"כ עלות עודפת לחניות עבור מסחר ותעסוקה
ש	3,786,391			סה"כ עלות עודפת לחניה



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

סה"כ שווי קרקע A-B-C 70,969,951 ₪

בדחייה לתקופת הפרויקט
אף על פי שהתכנית מהווה תכנית מפורטת, ניתן להביא בחשבון דחיה למימוש.
לאור מסי יחי' במצב הקודם ניתן להביא בחשבון דחיה של שנתיים למימוש הפרויקט.
i = 6%
מקדם דחיה 0.89 N = 2

סה"כ שווי לאחר דחיה 63,163,004 ₪

בתוספת דמי שימוש ביח' הקיימת לתקופת הביניים - 1.5 שנים, שיעור היוון למגורים 3% ולמסחר 6.7%
במצב הקודם קיימות 29 יחיד יח' מסחר
במצב הקודם שווי דירה בשטח אקו' ממוצע של כ- 72.1 נאמדה בסך של כ- 1,200,000 ₪
בהתאם לשיעור היוון 3% מתקבל דמי'ש חודשיים בסך של כ- 3,000 ₪
בשומה מكرעת של השמאי דוד דרון, בעניין היטל השבחה במתחם התחדשות עירונית סמוך, נקבעו דמי'ש חודשיים בסך של כ-3,200 ₪ לדירה ממוצעת בשטח של כ-78 מ"ר למועד קובע 26/08/2017.

בהתאם לשיעור היוון של 6.7% מתקבל דמי'ש חודשיים למ"ר מסחר וותיק בנכס שבנדון בסך של כ- 138 ₪

	i	ii
תחשיב חודשי יחיד בבניה רוויה	0.25%	18
שטח למסחר במ"ר	0.558%	18
סה"כ שווי דמי שימוש		1,529,678

סה"כ שווי במצב החדש 64,692,682 ₪

13.5 להלן תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה	
מצב קודם	37,145,349 ₪
מצב חדש	64,692,682 ₪
השבחה	27,547,333 ₪
היטל השבחה	13,773,667 ₪
מועד קובע	27/12/2019
	50%



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

14. תחשיב ההשבחה – הקלות מועד קובע 05/02/2024

14.1 נתוני השוואה

עסקאת השוואה למגרש:

תאריך	גו"ח	כתובת	ייעד	שטח מגרש	מס' יחיד	% בנייה עיקרי	זכויות בניה	
							עיקרי	ממ"ד 12 מ"ר
27/04/2023	5027/87	שכ' דרום חדש	מגורים ג'2	2843	96	375%	1.00	0.25
							10,650	150

(1) עפ"י הראיות התכנית שטח התצר לדירה לא יעלה על 50 מ"ר, בהתאם למס' יחיד, הונח 3 דירות ג'.

תאריך	גו"ח	כתובת	סה"כ שטח אקו	אחוז נמכר	מחיר מכירה	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן בהתאמה למדד מחירי הדירה	בהתאמה לזמן
27/04/2023	5027/87	שכ' דרום חדש	11,840	3.42%	5,589,710 ₪	13,795 ₪	0.98	13,455 ₪

שווי מ"ר 13,500

שווי מ"ר מבונה ממוצע

נוי-לוי שמאות מקרקעין



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ גדל"ן

עסקאות השוואה וערכי שווי למגורים (בניה רוויה)									
תאריך	ג"ח	כתובת	שטח	קומה	מס' קומות	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
28/09/2023	7136/215	שד' העצמאות 28	138	22	32	5	טרם נבנה	5,066,000	36,710
31/07/2023			88	25		3		3,436,904	
31/07/2023			150	17		6		5,313,300	
24/07/2023			150	18		6		5,333,200	
31/05/2023			77	19		3		3,017,282	
27/03/2023			111	14		4		3,782,000	
23/03/2023			150	21		6		5,338,200	
28/02/2023			74	7		3		2,700,000	
28/02/2023			150	20		6		5,319,237	
27/02/2023			75	1		3		2,628,100	
30/01/2023			77	15		3		2,845,000	
16/04/2024			127	0		5		4,680,000	
31/03/2024			127	29		5		4,600,000	
01/02/2024			127	28		5		4,650,000	
31/12/2023	110	23	4	3,845,000					
12/12/2023	128	26	5	4,500,000					
10/12/2023	127	25	5	4,480,000					
03/12/2023	110	22	4	3,820,000					
18/09/2023	127	24	5	4,370,000					
06/09/2023	106	24	4	3,796,000					
08/08/2023	70	5	2	2,523,000					
27/06/2023	127	23	5	4,320,000					
25/06/2023	106	23	4	3,760,000					
28/09/2023	7141/14	שד' העצמאות 22	70	5	9	3	2023	2,460,000	35,143
03/08/2023			95	2		4	3,126,287	32,908	

הערה:

וצוינו לעיל מגלמות שווי לדירה בקומה ממוצעת 19 ואילו קומות המגורים בפרויקט הנדון הינם 4-24 והקומה הממוצעת הינה 14, לפיכך בוצעה התאמה מניתוח עסקאות השוואה לקומה ממוצעת בפרויקט. כמו כן השווי הבנוי בפרויקט שד' העצמאות 28, מגלם שווי חניות במתקן.

שווי למ"ר בפרויקט סמוך (שד' העצמאות)	35,900
קומה ממוצעת בעסקאות השוואה לעיל	19
קומה ממוצעת בנכס שבנדון	14
פער במס' קומות ממוצעת	-5
תוספת % לקומה	1.0%
מקדם התאמה משוקלל לקומה ממוצעת	0.951
שווי למ"ר בני בהתאם לקומה ממוצעת בנכס שבנדון	34,158

מניתוח נתוני השוואה ובהתאם לביטוי המוצע ומיקומו של הנכס שבנדון, שווי מ"ר בני בבנייה חדשה נאמד בגבולות של כ- 34,200



תחשיב עלויות הבניה	
₪ 6,000	עלות בניה ישירה למ"ר דירתי במבנה 16-24 קומות ומעלה (על הצד הזהיר) שטחים משותפים - עפ"י המקובל
30%	
₪ 3,000	עלות בניה ישירה למ"ר תת"ק (על הצד הזהיר)
₪ 1,715	עלות בניה ישירה למרפסת
	שטח
98.16	שטח דירתי ממוצע
12.00	מרפסת שמש
51.86	שטח מקום חניה, המגלם מערכות טכניות, בהתאם לתכנית הבקשה
0.87	יחס תקן חניה משוקלל
₪ 921,042	סה"כ עלות בניה ישירה לדירה בשטח של 100 מ"ר דירתי, 12 מרפסת מרפסת שמש וחניה תת"ק
₪ 1,197,355	בתוספת עלויות עקיפות
₪ 12,200	עלות בניה למ"ר
	30%

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
₪ 34,200	שווי מ"ר בנוי
₪ 29,231	בניכוי מע"מ 17%
₪ 24,984	בניכוי יזמות 17%
₪ 12,784	בניכוי עלויות בניה
₪ 12,800	שווי מ"ר מבונה במעוגל -12,200



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

סיכום שווי מ"ר מבונה למגורים			
משקל	שווי מ"ר מבונה		
40%	₪ 13,500	גישת ההשוואה	
60%	₪ 12,800	גישת החילוץ	
	₪ 13,080	שווי מ"ר מבונה משוקלל	
<p>הובא בחשבון משקל זהיר ושמרי בין גישות ניתוח השווי</p> <p>אף על פי שבגישת החילוץ הובא בחשבון על הצד הזהיר עלות בניה תת"ק גבוהה, לאור הבינוני הקיים ומיקום הנכס שבנדון הובא בחשבון למען הזהירות הפחתה לטיפול במי טהום משווי מ"ר מבונה דירתי בסך של-</p>			
	₪ 500		
	₪ 12,800	סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל בנכס	

נוי-לוי שמאות מקרקעין



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

עסקאות השוואה וערכי שווי למסחר

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מתאריך 31/01/2023 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7136/215, פרויקט התחדשות עירונית הסמוך לנכס שנבדון, נקבע שווי של 14,000 ש"ח למ"ר מבונה מסחר בקומה הקרקע ו-4,000 ש"ח בקומת גלריה למועד קובע 26/08/2017.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	חניה	שנת בניה	מחיר מכירה	% נמכר	מחיר למ"ר
29/10/2023	7146/208	בלפור 15	30	0	1960	700,000 ₪	100%	23,333 ₪
12/09/2023	7140/232	בלפור 106	30	0	1960	880,000 ₪	100%	29,333 ₪
22/08/2023	7141/46	בלפור 76	30	0	1970	860,000 ₪	100%	28,667 ₪
04/07/2023	7136/377	בלפור 97	35	0	1970	800,000 ₪	100%	22,857 ₪
13/06/2023	7137/133	בלפור 153	31	0	1970	1,100,000 ₪	100%	35,484 ₪
16/04/2023	7136/280	בלפור 87	25	0	1970	750,000 ₪	100%	30,000 ₪
04/04/2023	7138/307	בלפור 122	30	0	1950	1,050,000 ₪	100%	35,000 ₪
22/02/2023	7141/46	בלפור 76	27	0	1970	750,000 ₪	100%	27,778 ₪
11/01/2023	7140/107	בלפור 111	22	0	1970	720,000 ₪	100%	32,793 ₪

מניתוח הנתונים השוואה ובהתאם למיקום של הנכס שנבדון, שווי מ"ר בנוי במבנים וותיקים לשימוש מסחר, ללא חניה מוערך בסך של כ- 29,500 ₪

בניכוי יזמות 20% 24,583 ₪

בניכוי עלות בניה -7,000 ₪ 17,583 ₪

שווי מ"ר מבונה מסחר במעוגל 17,600 ₪

עסקאות השוואה וערכי שווי לתעסוקה

בשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה מתאריך 19/04/2023 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7123/126,131, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך של 4,100 ש"ח למועד קובע 18/01/2022.

להלן עסקאות השוואה למשרדים בבניינים חדשים בעיר בת ים:

תאריך	גו"ח	שטח	קומה	חניה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר נטול חניה
14/07/2023	7122/93	83	8	1	2023	2,250,000 ₪	25,542 ₪
01/06/2023	7129/134	499	15	0	2018	6,400,000 ₪	12,826 ₪
16/02/2023	7121/54	987	2	1	2020	17,260,000 ₪	17,356 ₪
05/02/2023	7129/134	111	14	0	2020	1,368,000 ₪	12,324 ₪
02/02/2023	7129/21	62	6	0	2018	770,000 ₪	12,419 ₪
16/01/2023	7129/134	58	8	0	2022	820,000 ₪	14,138 ₪
01/12/2022	7129/134	179	14	0	2020	2,764,476 ₪	15,444 ₪
30/11/2022	7129/134	144	12	0	2018	1,722,000 ₪	11,958 ₪

לצורך נטרול שווי מרכיב החניה, הובא בחשבון שווי חניה של 130,000 ₪

מניתוח הנתונים השוואה, בנטרול עסקה חריגה מסי 1, שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת מוערך בסך של כ- 13,800 ₪

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, קומות המשרדים ממוקמות בקומות התחתונות, כמו כן עסקאות השוואה נלקחו משכונת מסחר ועסקים, המאופיינת בביקושים לתעסוקה, לפיכך הובא בחשבון התאמה למיקום וקומה.

בהתאמה למיקום וקומה 0.85 11,730 ₪

בניכוי יזמות 20% 9,775 ₪

בניכוי עלות בניה (1) -6,630 ₪ 3,145 ₪

שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים 3,100 ₪

(1) עלות בניה ישירה 5,100 ש"ח בתוספת 30% עלויות עקיפות.



סיכום ערכי שווי מועד קובע 05/02/2024

₪	12,600	שווי מ"ר מבונה מגורים
₪	17,600	שווי מ"ר מבונה מסחר קומת קרקע
₪	3,100	שווי מ"ר מבונה תעסוקה ברוטו



הוספת קומת מרתף נוספת לצורך הקמת 5 קומות מרתף במקום 4 כולל זכויות בניה בהתאם

אישור ההקלה לקומה נוספת אפשרה את הקמת כלל החניות כחניות קונבנציונאליות, כאשר ההקלה ביטלה את הצורך בהקמת חניות במתקני חניה. ההשבחה חושבה בהתאם לחניות אשר היו נדרשות להבנות כחניות במתקן.

מס' חניות רגילות למגורים	מס' חניות רגילות בקומת מרתף 5	מ"ר	הערות
91	20	45.50	מ"ר
בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח ברוטו למקום חניה הינו			
בהתאם לעיון במבנים הכוללים מתקן חניה וכן בהתאם לעיון בשומות מכריעות עולה כי שטח מקום חניה סביר לחניה במתקן הינו כ-			
בהתאם למס' חניות המבוקשות בקומת המרתף 5- וכך שטח מקום חניה ברוטו ובהתאם לשטח מקום חניה במתקן עולה כי ללא אישור ההקלה, היו נדרשות הקמת			
73 חניות			

שווי חניה

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מתאריך 31/01/2023 בעניין היטל השבחה בגו"ח 7136/215, פרויקט התחדשות עירונית הסמוך לנכס שנבדון, נקבע שווי לחניה בסך של 110,000 ש"ח למועד קובע 26/08/2017.

להלן עסקאות מכר לחניות מהשנה האחרונה

תאריך	גו"ח	מחיר מכירה	ש"ח
16/05/2024	7154/380	130,000	ש"ח
02/01/2024	7121/54	70,000	ש"ח
04/04/2023	7151/236	130,000	ש"ח
24/08/2022	7137/134	35,000	ש"ח
21/07/2022	7121/53	100,000	ש"ח
18/07/2022	7121/53	100,000	ש"ח

בהתאם להכרעות שנערכו בסביבה וכן ההכרעה שצוינה לעיל, עולה כי עסקאות 2-4 מהוות עסקאות חריגות, כאשר ייתכן ועסקה 4 מגלמת חניה במתקן חניה.

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי שוי מקום חניה במועד הקובע נאמד בסך של 130,000 ש"ח

בהתאם לעיון בשומות מכריעות עולה כי שווי חניה במתקן חניה הינו 75% (הפחתה של 25%) משווי חניה רגילה שווי מקום חניה במתקן נאמד בסך של 97,500 ש"ח

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין עלות הקמת מתקן חניה אוטומטי

שמאי מכרע	גו"ח	מועד קובע	עלות מתקן חניה אוטומטי	ש"ח
בועז קוט	6581/378	22/12/2019	72,000	ש"ח
אלדד חיימי	6145/760	24/06/2019	75,000	ש"ח
מרדכי דדון	7130/289	22/01/2018	90,000	ש"ח
אורית גלון	6583/72	04/03/2019	69,000	ש"ח
דוד דדון	7136/215	26/08/2017	70,000	ש"ח
ממוצע		12/11/2018	75,200	ש"ח

ממועד ממוצע ההכרעות עד המועד הקובע עלה מדד תשומות הבניה ב- 15.10%

בהתאם לנתונים לעיל ועל הצד הזהיר עולה כי עלות מתקן חניה אוטומטי במועד הקובע נאמדת בסך של כ- 86,600 ש"ח



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

מצב קודם	כמות	עלות/שווי	סה"כ
שווי מקום חניה	73	97,500	7,117,500
עלות מתקן חניה	73	-86,600	-6,321,800
עלות בניית שטח	2409.0	-3,750	-9,033,750
תת"ק לחניה			-8,238,050
סה"כ			
מצב חדש	כמות	עלות/שווי	סה"כ
שווי מקום חניה	73	130,000	9,490,000
עלות בניית שטח	3321.3	-4,125	-13,700,465
החניה במפלס			
נוסף (-5)			-4,210,465
סה"כ			
השבחה			4,027,685

הקלה לתוספת קומת מגורים אחת, 22 במקום 21, מגלם הקלה בגובה מירבי של הבניין

במצב הקודם ניתן לבנות 105 יח"ד ב-21 קומות למגורים ומתקבל 5 יח"ד בקמוצע לקומה. במצב החדש, עקב אישור ההקלה, ניתן להקים 4.77 יח"ד בממוצע בקומה. להלן מסי יח"ד בכל קומה עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

מס' קומות	מס' יח"ד בקומה
4-9	5
18	4
19-23	5
24	4
25	2

המצב החדש איפשר להקים 4.77 יח"ד בממוצע בקומה, כאשר הקומות שאורך כוללת 5 יח"ד הינן קומות 18-24 הכוללות 4 יח"ד וקומת הגג כוללת 2 יח"ד.

לאור העובדה כי בקומה 18 קיימת דירת תמורה בשטח רחב (197 מ"ר) וכיוצא ב-4 יח"ד בקומה; אנו סבורים כי ללא אישור ההקלה היה נדרש להקים את הקומה עם מס' זהה של יח"ד כמבוקש בתכנית הבקשה להיתר.

לאור הביקוש הגדול לדירות גג בקומות העליונות, אנו סבורים כי במצב הקודם ללא אישור ההקלה, השימוש הטוב והיעיל הינו הקמת מס' דירות זהה למבוקש בתכנית הבקשה להיתר הכוללות בהתאמה מרפסות גג, קרי 4 יח"ד בקומה הלפני האחרונה ו-2 יח"ד בקומת הגג האחרונה.

לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי היה נדרש להקים 5 קומות אשר היו כוללות 6 יח"ד; לכן ההשבחה חושבה בגין תוספת הפרטיות שנוצרה ב-5 קומות טיפוסיות המגלמת את תוספת השווי בגין מס' כיווני האוויר שנוספו.

כמו כן עקב אישור ההקלה נוצרה תוספת שווי מהוספת קומה עליונה, שכן הביקוש לקומות העליונות הינו גבוה מהביקוש לקומות נמוכות.

לאור האמור לעיל, ההשבחה חושבה בהתאם לשווי קומה טיפוסית בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. הקומות הטיפוסיות בבניין הכוללות 12 מ"ר מרפסת ליח"ד, הינן בקומות 4-23, 17-18, 4-17, לפיכך תחשיב קומה טיפוסית ממוצעת חושב בהתאם לקומות הנ"ל.

הישוב שטח דירתי בקומה טיפוסית ממוצעת	8,527
שטח עיקרי קומות 4-17, 19-23	34.0
עיקרי ממ"ד	342.0
שירות ממ"ד שטח רצפה	104.5
שירות ממ"ד שטח קירות	9,007.7
סה"כ שטח דירתי קומות 4-17, 19-23	
מס' קומות	19.0
שטח דירתי ממוצע בקומה טיפוסית	474.1
תוספת שווי בגין פרטיות וכיווני אוויר	2.0%
מס' קומות	5.0
סה"כ תוספת שווי בגין פרטיות וכיווני	10.0%
תוספת שווי בגין תוספת קומה עליונה (בממוצע לכלל הקומות)	1.0%
סה"כ תוספת שווי בגין ההקלה	11.0%
שווי מ"ר מבונה	12,600
ההשבחה	657,087



נוי-לוי שמאות מקרקעין

תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

הקלה בתכנית קומות תעסוקה וציבורי מ-50% עד ל-58%

בהתאם להוראות תבי"ע ב/604 והמגבלה התכנונית עולה כי ללא אישור ההקלה בתכנית הקומה, לא ניתן לנצל את כלל השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר. לפיכך ובהתאם לפס"ד דיניש ההשבחה בגין אישור ההקלה הובאה בחשבון על השטח הנכלל בהקלה.

שטח אקו'	מקדם	שטח	שטח אשר נכלל בהקלה (עפ"י תחשיב מצב חדש ב/604)
72.43	1	72.43	שטח ברוטו
<u>23.22</u>	0.4	58.05	מרפסות לשימוש משודים
95.65			סה"כ שטח אקו'
נח 3,100			שווי מ"ר מבונה
נח 296,515			השבחה

קומת גלריה בשטח של עד 60% במקום 50% משטח קומת הקרקע

בהתאם להוראות התכנית, מותרת קומת גלריה בשטח של 50% משטח קומת הקרקע, ההשבחה חושבה בגין השטח הסחיר המיוחס לקומת הגלריה בהתאם למנוצע. השטח הסחיר למסחר בקומת הקרקע והגלריה.

שיעור שטח מסחר עיקרי משטח ברוטו	ברוטו	מסחר עיקרי	קומת קרקע
25%	699.32	172.15	קומת קרקע
22%	407.32	90.85	קומת גלריה
50%	349.66		בהתאם להוראות התבי"ע וכן הבינוי המוצע, מותרת קומת גלריה בשטח של שטח ברוטו בהקלה בקומת הגלריה
	57.66		בהתאם לשיעור השטח העיקרי למסחר משטח קומת גלריה, עולה כי השטח העיקרי למסחר המיוחס לשטח בהקלה הינו-
	12.86		
	0.56		מקדם אקו' (ג)
	0.15		מקדם השבחה
	נח 17,600		שווי מ"ר מבונה
	נח 19,098		ההשבחה

(ג) מקדם אקו' מגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5 במקדם גלריה 0.5



תכנון | שמאות מקרקעין | כלכלה | ניהול וייעוץ נדל"ן

ביטול חניה תפעולית						
בהתאם לתקן חניה והשטחים המסחריים עולה כי נדרשת הקמת חניה תפעולית 1, כאשר בהתאם לתביע החניות ימוקמו בקומה המרתף לרבות חניה תפעולית.						
חניה תפעולית בקומת המרתף ככל הנראה תצריך הקמת רמפת ירידה למשאיות. בהקשר זה ראה השבחה שחושבה למיקום חדרי אשפה ומחזור בקומת הקרקע במקום בקומת המרתף.						
שטח חניה רגילה ברוטו תתי"ק (לצורך אינדיקציה בנכס)	45.50					
שטח חניה תפעולית במרתף	150.00					
עלות בניה למי"ר תתי"ק	3,300	ש"ח לנ"מ הגדלת המפלס התחתון, בהתאמה להגדלת השטחים				
עלויות עקיפות	25%					
סה"כ עלות בניה חניה תפעולית	618,750	ש"ח				
סה"כ שווי המסחר						
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקו'	סה"כ שווי		
עיקרי מסחר קומת קרקע (1)	172.2	17,600	1.125	3,408,570	ש"ח	
עיקרי מסחר קומת גלריה (2)	90.9	17,600	0.563	899,415	ש"ח	
(1) מקדם אקו' מגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5						
(2) מקדם אקו' מגלם העמסת 25% שטחי שירות במקדם 0.5 במקדם גלריה 0.5						
סה"כ שווי שטחי המסחר	4,307,985	ש"ח				
בניכוי הפגיעה בשטחי המסחר ללא חניה תפעולית						
הפחתה בשיעור	5%					
פגיעה במסחר	215,399	ש"ח				
השבחה	403,351	ש"ח				
בליטת מרפסות מקומה 9 ומעלה עד קו בניין 4 מ' למרפסות בלבד						
קומות	שטח מרפסות צפוניות			שטח מרפסות דרומיות		
	אורך החרیגה	רוחב החרیגה	שטח החרیגה	אורך החרیגה	רוחב החרیגה	שטח החרیגה
	A	B	C=A*B	D	E	F=D*E
10	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
11	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
12	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
13	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
14	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
15	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
16	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
17	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
18	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
19	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
20	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
21	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
22	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
23	1.85	11.44	21.16	1.94	5.86	11.37
24	1.85	5.72	10.58	1.94	5.86	11.37
סה"כ			306.88			170.53
סה"כ שטח מרפסות בהקלה	477.40					
מקדם אקו'	0.40					
מקדם השבחה	0.15					
שווי מ"ר מבונה	12,600	ש"ח				
ההשבחה	360,917	ש"ח				



התקנת ג'קוזי או בריכת זרמים בשלושת דירות הפנטהאוז	
שטח ג'קוזי בשלוש הדירות	10.83
מקדם ג'קוזי	0.45
מקדם מרפסת גג	0.30
מקדם השבחה	0.15
שווי מ"ר מבונה	12,600 ₪
ההשבחה	20,469 ₪
הקלה למיקום חדרי אשפה ומחזור במפלס הקרקע במקום בקומת המרתף	
<p>ביטול מתקני האשפה והמחזור בקומת המרתף, מאפשר להשתמש במרתף לצורך חניה בלבד ובכך להקטין את מפלסי החניה הנדרשים. חקמת מתקן אשפה ומחזור במרתף צורך חדרי אשפה ומחזור בשטח דומה לחדרי האשפה והמחזור המוצעים בבקשה להיתר בקומת הקרקע כ-160.68 מ"ר, רדיוסי, תמרון למשאיות אשפה וייתכן אף הגבחת גובה הקומה. בהתחשב בבינוי המוצע, ניתן להניח שבמידה ושטחי האחסנה והמחזור חיו ממוקמים בקומת המרתף, לא ניתן היה למקם שטחי החניה בקומת המרתף הראשונה.</p> <p>בנוסף, במידה ומתקן האשפה היה ממנעם במרתף, נדרש היה לבנות רמפת ירידה המתאימה למשאיות, באורך כפול מרמפה טיפוסית לרכבים פרטיים כך שהגובה הפנוי הנדרש מעל הרמפה היה גבוה יותר מהנדרש לרכבים פרטיים וכיוצא בלא ניתן היה לבנות מעל הרמפה בקומת הקרקע. דמפה טיפוסית לרכבים הינה באורך של כ-25 מ' וברוחב של כ-7 מ'. רמפה למשאיות הינה באורך מינימאלי של כ-50 מ' וברוחב של כ-7 מ'.</p>	
שטח חניית בקומת מרתף 1- עלות בנייה למ"ר תתי"ק במפלס 5- ומטה	791.19 מ"ר 4,125 ₪
סה"כ עלות בנייה שנחסכה	3,263,659 ₪
בניכוי עלות בניית מתקן האשפה והמחזור בקומת הקרקע	5,000 ₪
שטח	160.68
עלות בנייה למ"ר	803,400 ₪
סה"כ שווי	2,460,259 ₪
סה"כ ההשבחה בגין אישור ההקלה	
סה"כ ההשבחה	8,245,280 ₪
חיטל ההשבחה	4,122,640 ₪



15. הערכה

לאור התיאור והנתונים שלעיל הננו בדעה כי סביר להעריך את ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, המהווה חלקה 245 בגוש 7136, בעקבות אישור בקשה לחיתר מס' 20230565, כדלקמן:

מאות	בי/604	הקלות
ההשבחה	ש"ח 27,547,333	ש"ח 8,245,280
החיטל (מחצית מההשבחה)	ש"ח 13,773,667	ש"ח 4,122,640
מועד קובע	27/12/2019	05/02/2024

היטל ההשבחה שלהלן הינו למועד הקובע ויש להצמידו עפ"י חוק.

הרינו מצהירים כ"אין לנו כל עליין בנכס ושומה זו-נעשתה לפי מיטב ידיעתנו והכשרתנו המקצועית. ולראיה באנו על החתום,

פנינה נוי
אדריכלית ושמאית מקרקעין

צחי לוי
שמאי מקרקעין
B.Sc, MBA