

23 יולי 2024

לכבוד:

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

א.ג.

הנדון: אישור הסכם לבניית שטחי רצפה עיריית בת-ים – בי/549 הרצל ז'בוטינסקי

חוות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית שטחי רצפה עם חברת "גרינברג ז'בוטינסקי – הרצל בע"מ" בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות פיתוח להקמת מבנים לצרכי ציבור **בהתאם לתכנית בי/549 הרצל ז'בוטינסקי**; בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצב

- אומדן היטל השבחה (כולל אומדן עלויות פיתוח שטחי ציבור מבונים)
- אומדן של אגרות והיטלים
- אומדן עלויות פיתוח עבור הכיכר העירונית
- אומדן דמי שימוש במסעת חניון תחת כיכר עירונית
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה

להלן חוות דעתנו:

- מדובר בתכנית פינוי בינוי במתחם הרצל ז'בוטינסקי. על פי התכנית קיימות 64 יחיד ב- 3 מבנים שעתידיים להיהרס ותחתם יוקמו 246 יחיד סה"כ (תוספת של 182 יחיד חדשות).
- תקנון התכנית קבע מטלה ציבורית שהוטלה על היזם הכוללת בניית 1,020 מ"ר שטח עיקרי + 400 מ"ר שטחי שירות. שטחי הציבור הניתנים בפועל במסגרת הפרויקט הם 1,020 עיקרי ו- 400 מ"ר שירות, מקומות חנייה בהתאם לתקן וכיכר עירונית בהתאם לפירוט שלהלן:
  - שתי כיתות גני ילדים: 242 מ"ר שטח עיקרי (121 מ"ר עיקרי לכיתה)
  - חצרות גני ילדים: 333 מ"ר שטח עיקרי
  - משרדים: 445 מ"ר שטח עיקרי
  - לובי בקומת קרקע לגני הילדים ומשרדים: 150 מ"ר שטחי שירות.
  - לובי גני הילדים ומשרדים בקומה 1: 250 מ"ר שטחי שירות.
  - 6 מקומות חנייה תת קרקעית
  - כיכר עירונית: 587 מ"ר
- בכוונת העירייה לעשות שימוש במבני הציבור לגני ילדים ומשרדים.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם לבניית מבנה הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.



### האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- על פי האומדן עלות בניית גני הילדים, שטחי המשרדים והחניות הציבוריות עומדת על סך של 8,264,000 ₪ כולל מע"מ. (רמת גימור מעטפת למשרדים וגמר מלא לגני הילדים)
- על פי האומדן שנערך עבור הקמת הכיכר העירונית, עלות הקמת ופיתוח הכיכר בסטנדרט גבוה הנה 604,620.53 ₪.
- סה"כ עלויות פיתוח מטלות הציבור הנם 8,868,620.53 ₪.

### היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

- אומדן היטל השבחה הינו 27,908,191 ₪.
- אומדן אגרות והיטלים שיתקבלו מאת היזם עומד על סך של 9,995,343 ₪.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית המטלות הציבוריות.

### מסקנות:

אנו הח"מ מאשרים בזאת כדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות מטלות הציבור ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים והיטלי השבחה כמפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה של מגורים ורק חברת היזם יכול לבצעו, ולאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- אנו מאשרים כי ביצוע הכיכר על ידי היזם מהווה חלק בלתי נפרד מהפרויקט של היזם ולכן קיימת עדיפות שהוא יבצעו.
- אנו מאשרים כי ההסכם לבניית המטלות הציבוריות כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם לבניית מצברים עם גרינברג בז'בוטינסקי – הרצל בע"מ.

מרדכי בר שישט  
גזבר העירייה

מרדכי בר שישט  
גזבר העירייה

אדרי מאיר מיכל  
מהנדסת העיר  
עיריית בת-ים  
אדרי מיכל מאיר  
מהנדסת העיר



פרוטוקול ישיבה מיום 30.7.2023 הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של

עיריית בת ים

כתובת הפרוייקט מתחם תכנית בי/549 הרצל ז'בוטינסקי בבת ים

חברת גרינברג בז'בוטינסקי - הרצל בע"מ

**נוכחים :** גב' יודפת אפק ארזי – מנכ"לית יו"ר הועדה

מר מרדכי ברשישת – נזכר העירייה חבר ועדה

אדרי' מיכל מאיר – מהנדסת העיר – חברת ועדה

עו"ד חנה כהן- יועמ"ש – חברת ועדה

גב' דורית מורוזה – מנהלת אגף מוניציפאלי.

מר זורון עמית – מנהלת התחדשות עירונית

### מהלך הדיון

נושא הדיון הוא התקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית מטלות ציבור עם חברת "גרינברג בז'בוטינסקי - הרצל בע"מ" בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות פיתוח להקמת מבנים לצרכי ציבור **בהתאם לתכנית בי/549 הרצל ז'בוטינסקי ;**

בפני הועדה הונחו המסמכים הבאים

- אומדן היטל השבחה (כולל אומדן עלויות פיתוח שטחי ציבור מבונים)
- אומדן של אגרות והיטלים
- אומדן עלויות פיתוח עבור הכיכר העירונית
- אומדן דמי שימוש במסעת חניון תחת כיכר עירונית
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה

### להלן חוות דעתנו:

- מדובר בתכנית פינוי בינוי במתחם הרצל ז'בוטינסקי. על פי התכנית קיימות 64 יח"ד ב- 3 מבנים שעתידיים להיהרס ותחתם יוקמו 246 יח"ד סה"כ (תוספת של 182 יח"ד חדשות).
- תקנון התכנית קבע מטלה ציבורית שהוטלה על היזם הכוללת בניית 1,020 מ"ר שטח עיקרי + 400 מ"ר שטחי שידות. שטחי הציבור הניתנים בפועל במסגרת הפרוייקט הנם 1,020 עיקרי ו- 400 מ"ר שירות, מקומות חנייה בהתאם לתקן וכיכר עירונית בהתאם לפירוט שלהלן:
  - שתי כיתות גני ילדים : 242 מ"ר שטח עיקרי (121 מ"ר עיקרי לכיתה)
  - חצרות גני ילדים : 333 מ"ר שטח עיקרי
  - משרדים : 445 מ"ר שטח עיקרי
  - לובי בקומת קרקע לגני הילדים ומשרדים : 150 מ"ר שטחי שירות.
  - לובי גני הילדים ומשרדים בקומה 1 : 250 מ"ר שטחי שירות.
  - 6 מקומות חנייה תת קרקעית
  - כיכר עירונית : 587 מ"ר

- בכוננת העירייה לעשות שימוש במבני הציבור לגני ילדים ומשרדים.
- בכוננת העירייה להתקשר עם היוזם בהסכם לבניית מבנה הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.

**האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:**

- על פי האומדן עלות בניית גני הילדים, שטחי המשרדים והחניות הציבוריות עומדת על סך של 8,264,000 ₪ כולל מע"מ. (רמת גימוד מעטפת למשרדים וגמר מלא לגני הילדים)
- על פי האומדן שנערך עבור הקמת הכיכר העירונית, עלות הקמת ופיתוח הכיכר בסטנדרט גבוה הנה 604,620.53 ₪.
- סה"כ עלויות פיתוח מטלות הציבור הנם 8,868,620.53 ₪.

**תיקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:**

- אומדן היטל השבחה הינו 27,908,191 ₪ (אחרי קיזוז עלויות השטחים המבונים ולפני הצמדה).
- אומדן אגרות והיטלים שיתקבלו מאת היוזם עומד על סך של 9,995,343 ₪ (טרם קיזוז עלות הכיכר).
- דמי השימוש ראויים במקרקעין עבור במסעה של תניון המגורים תחת כיכר עירונית לתקופה של 49 שנה הנו 4,440,000 ₪.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית המטלות הציבוריות.

**החלטה**

אנו הח"מ מאשרים בזאת את ההסכם כדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות מטלות הציבור ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים והיטלי השבחה כמפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה של מגורים ורק חברת היוזם יכול לבצעו, ולאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- אנו מאשרים כי ביצוע הכיכר על ידי היוזם מהווה חלק בלתי נפרד מהפרויקט של היוזם ולכן קיימת עדיפות שהוא יבצעו.
- אנו מאשרים כי ההסכם לבניית המטלות הציבוריות כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם לבניית מצברים עם גרינברג בז'בוטינסקי – הרצל בע"מ.

אשה  
טוב קורה  
בבת-ים

עיריית בת-ים

השירות המשפטי

נהג להקצות עו"ד  
לעזרת המשפטיים עיריית בת-ים  
רחוב ערדא 17 בת-ים  
2010000

עו"ד חנה כהן - יוהמ"ש

מרדכי בר שישט

גזבר העירייה

מרדכי בר שישט

גזבר העירייה



יודפת אקס ארוי - מנכלית  
עו"ר הועדה

אדרי מאיר מיכל

מהנדסת העיר

עיריית בת-ים

אדרי מיכל מאיר

מהנדסת העיר

## חוזה להקמת מבנה ציבורי

נערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ לשנת 2024

ב י ן

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

מצד אחד;

ל ב י ן

גרינברג בז'בוטינסקי – הרצל בע"מ ח.פ. 514844471  
כתובת: ז'בוטינסקי 9 בני ברק מגדל הכשרה הישוב קומה 31  
י.ח. גרינברג פיתוח ובניה בע"מ ח.פ. 514381136  
כתובת: ז'בוטינסקי 9 בני ברק מגדל הכשרה הישוב קומה 31

(להלן: "החברה")

מצד שני;

והבעלים כהגדרתם בחוזה זה הינם הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקות כחלקות 63,64 בגוש 7141 עליהם קיימים בנייני מגורים, המצויים ברחוב הרצל 59-61, ז'בוטינסקי 20 בבת-ים (להלן: "המקרקעין");  
נסח רישום מקרקעי הבעלים מסומן כנספח "א" ומצ"ב לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

הואיל

ובין הבעלים הרשומים (כ- 100%) לבין החברה נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי ובינוי" במקרקעי הבעלים, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכם זה על זכויות הבעלים שחתמו על ההסכם (להלן: "הסכם הפו"ב");

והואיל

ועל המקרקעין חלות תכניות בניין עיר מס' ב/549 ובי / 549 / 1 (להלן: "התב"ע");

והואיל

ועל-פי הוראות התב"ע, נדרשת החברה לבנות במקרקעין שטח של 1020 מ"ר עיקרי לשימושים ציבוריים, ובנוסף 400 מ"ר שטחי שירות ו- 6 חניות העירייה (להלן: "חניות העירייה") כהגדרתן להלן, אשר יועברו וירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, והכל כמפורט להלן בס"ק 2.2 ועפ"י התשריטים המצורפים לחוזה זה (להלן: "המבנה הציבורי"). רישום המבנה הציבורי על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה;  
תשריט המבנה הציבורי מסומן כנספח "ב" ומצ"ב לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

והואיל

והועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים (להלן: "הועדה המקומית") אישרה את תוכנית "פיתוח ועיצוב אדריכלי", שהינה אחד מהתנאים הקבועים בתב"ע להוצאת היתר בניה (להלן: "תכנית בינוי");

והואיל

והחברה התחייבה להקים, על חשבונה, עבור העירייה, את המבנה הציבורי חלקו ברמת גמר (גן הילדים) וחלקו ברמת מעטפת וכן את חניות העירייה ב"רמת גמר" וכן לפתח כיכר ציבורית בגודל של 587 מ"ר מעל החניות לציבור וכן סלילת דרך בשטח 59 מ"ר ולרשום על שם העירייה ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות או היטלים (למעט הפחתה של עלויות בניית

והואיל

מבנה הציבור והחניון כהוצאה שתלקח בחשבון בהערכת ההשבחה. ההפחתה של הוצאות הבניה כאמור לעיל תהיה מההשבחה וכן הפחתת עלות הכיכר הציבורית והכביש מהאגרות וההיטלים שיוטלו על היזם ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן; מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

**והואיל** והצדדים מעוניינים להסדיר את התחייבויות החברה להקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה, כמפורט בחוזה זה והכל יהיה בהתאם לתוכנית איחוד וחלוקה אם יהיה בכך צורך ללא הסכמת הבעלים במתחם;

**והואיל** וידוע לצדדים כי חוזה זה כפוף לאישור המוסדות המוסכמים בעירייה לרבות מועצת העיר

**לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

	<b>מבוא</b>	<b>1.</b>
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 סתימה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות.	
1.5	<b><u>נספחים:</u></b>	
1.5.1	נספח א'- נסח רישום המקרקעין	
1.5.2	נספח ב'- תשריט המבנה הציבורי	
1.5.3	נספח ג'- מפת בני הילדים לרמת גמר	
1.5.4	נספח ג'1- פרוגרמת המבנה הציבורי	
1.5.5	נספח ד'- תשריט חניות העירייה	
1.5.6	נספח ה - אומדן עלויות בניית המבנה הציבורי וחניות העירייה ואומדן עלות הכיכר העירונית	
1.5.7	נספח ו'- תעודת השלמה לשטחי הציבור	
1.5.8	נספח ז'- כתב ערבות לרישום	
1.5.9	נספח ח'- ייפוי כח לטובת העירייה להבטחת רישום שטחי הציבור	
1.5.10	נספח ט'- נוסח ביטוח עבודות קבלניות	
1.5.11	נספח י'- ערבות ביצוע	
1.5.12	נספח יא'- ערבות בדק	
1.5.13	נספח יב- כתב התחייבות להעברת זכויות החברה לצד ג'	

בחווה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

- 2.1 "הבניין" או "הפרויקט" - הריסת המבנים הקיימים על המקרקעין והקמת שני מגדלי מגורים במקומם בהתאם להוראות התב"ע וכן שטח ציבורי שייבנה.
- 2.2 "המבנה הציבורי" - מבנה ציבורי בשטח של כ- 1020 מ"ר עיקרי + כ- 400 מ"ר שירות לשימוש. יובהר כי המבנה הציבורי יתחלק באופן הבא:  
 א. מתוך סך של 1020 מ"ר שטח של 242 מ"ר בנוי ברמת גמר בקומת הראשונה לשימוש של 2 כיתות גני ילדים ושימושים נלווים כאשר לגני הילדים יוצמדו 2 חצרות מקורות בשטח כולל של 333 מ"ר בהתאם לדרישות משרד החינוך + לובו בקומת קרקע לגני ילדים 150 מ"ר שטחי שירות
- ב. השטח הנותר בסך של 445 מ"ר עיקרי המיועדים לחלוקה+ לובי בקומה 1 250 מ"ר שטחי שירות עפ"י צרכי העירייה יבנה ברמת מעטפת.
- השימוש במבנה ייקבע בוועדה למבנים ציבוריים עפ"י הצרכים העירוניים ובהתאם להוראות התב"ע ובהתאם לאישור העירייה לחווה זה, והכל בהתאם למפרט טכני המצורף **כנספח ג'** לחווה זה; ולפרוגרמה **נספח ג' 1** -
- 2.3 "חניות העירייה" - 6 מקומות חניה של המבנה הציבורי אשר ימוקמו, במפלס 1-, המסומנים עפ"י תשריט שב**נספח ד'**, המצ"ב לחווה זה;
- 2.4 "כיכר" ציבורית ודרך ציבורית - כיכר עירונית שתבנה מעל החניון לעירייה אשר גודלה 587 מ"ר וכן דרך ציבורית בשטח 59 מ"ר.
- 2.5 "המהנדס" - מהנדס העיר בת"ם;
- 2.6 "המונהל" - מנהל אגף מונציפאלי בבת-ים;
- 2.7 "המקרקעין" - שטח המהווה חלק מחלקות 63, 64 בגוש 7141, הממוקם ברח' ז'בוטינסקי מס' 18, 20, 22, וברחוב הרצל מס' 59, 60, בבת-ים, כהגדרתו בתב"ע; **"תכנית בינוי"** - תוכנית העיצוב האדריכלי אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית המצורפת **כנספח ב'**.
- 2.8 "העבודות" - כל העבודות, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, לתכנון והקמת המבנה הציבורי והחניות, לרבות רישום המבנה הציבורי וחניות העירייה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין;
- 2.9 "הקרקע למבנה הציבורי" - חלק מן המקרקעין המהווים חלק ממגרש על פי התב"ע אשר עליו יבנה המבנה הציבורי וחניות העירייה;
- 2.10 "שטחי הציבורי" - מבנה הציבור וחניות העירייה;
- 2.11 "התב"ע" - תוכנית בניין עיר מס' ב/ 549, ב/ 549 / 1
- 2.12 "תאריך תחילת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 8.2 להלן;
- 2.13 "תקופת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 8.3 להלן;
- 2.14 "מזדד הבסיס" - המדד שיתחול ביום תחילת העבודות;

2.15 "מודד קובע" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;

2.16 "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;

2.17 "ריבית" -

ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;

2.18 "הבעלים"

כל בעלי הדירות בבניינים בתחום המקרקעין עימם התקשרה/תתקשר החברה בהסכם פיננסי בינוי.

2.19 "בתי עליון"

לצרכי חוזה זה יכלול: פגעי טבע אשר הוכרו על ידי המדינה ככוח עליון והמונעים את בצוע העבודות ו/או רעידת אדמה שפגעה בעבודות ו/או שטפונות ו/או שריפה ו/או נזקי טבע ו/או גיוס כללי ו/או שביתה כללית המונעת בפועל את בצוע העבודות ו/או פגיעות או השפעה משמעותית בפועל על העבודות בשל מלחמה או מבצע צבאי רחב היקף ו/או צו חירום למשק ו/או משבר הקורנה המשפיע באופן ישיר על ביצוע העבודות מהסוג המפורט בחוזה זה ו/או סגר מקומי או כללי המשפיע משמעותית על ביצוע עבודות באתר או תנאים אחרים שלדעת המפקח לא הייתה לקבלן שליטה עליהם ולא הייתה לו אפשרות למנוע את העיכוב.

### 3. ההתקשרות:

3.1 החברה תבצע את העבודות על חשבונה בהתאם להוראות חוזה זה והכל בהתאם ועפ"י דרישות התביעה. החברה לא תהיה זכאית לדרישה או לקבל כל תשלום מאת העירייה בגין ביצוע העבודות והכל בהתאם להוראות חוזה זה אולם יובהר כי, עלות הקמת המבנה הציבורי לרבות חניות סך של 8,264,000 תובא בחשבון בהתאם למדיניות העירייה במועד חישוב ההשבחה ותקוזה מההשבחה.

ככל הנוגע להקמת הכיכר הציבורית, עלות הקמת הכיכר הציבורית בסך של 604,620.53 ₪ תופחת מאגרות היטלים שיוטלו על היזם כתנאי להוצאת היתר בניה.

3.2 לאחר סיום ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה, מתחייבת החברה למסור את שטחי הציבור לחזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה ולגרום לרישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא כל תמורה מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות או היטלים, למעט קיזוז עלויות הבנייה של המבנה הציבורי וחניות העירייה מההשבחה.

### 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.

4.3 כי היא ו/או מי שיועסק על ידיהן, 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 מדויקת 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 כי לצורך קידום הליך התכנון, מתחייבת החברה להציג ולתאם את תכנון שטחי הציבור מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה ואל מול המפקח כדלקמן:

5.1.1 החברה תגיש לאישור המפקח, כהגדרתו בסעיף 6 להלן, בקשות להיתרי בנייה לבניין, לרבות לשטחי הציבור (להלן: "הבקשות"). ככל שיהיו למפקח תיקונים ו/או השלמות, בהתאם לתב"ע הוא יעבירן לחברה בתוך 30 (שלושים) ימים יום ממועד קבלתן.

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 זמן סביר ממועד קבלת דרישה לכך (להלן: "הבקשות המתוקנות").

5.1.4 הבקשות המתוקנות, לאחר אישורן על ידי המפקח, תוגשנה לרשויות התכנון המוסמכות, וזאת תוך זמן סביר ממועד אישורן על ידי המפקח.

5.1.5 הצדדים מסכימים כי תנאי לקבלת היתר בניה הינו כי ירשם בהיתר הבניה שתנאי לקבלת תעודת אפלוס לפרויקט הגנו קיום התחייבויות החברה, המפורטות בסעיף 22 להלן.

5.2 תוכניות למכרז:

5.2.1 החברה תכין תכניות לבניית שטחי הציבור ותגיש אותן לאישור המפקח (כהגדרתו בסעיף 6 להלן), תוך פרק זמן סביר ממועד קבלת הנחיות התכנון מהעירייה (להלן: "תכנית בקשה להיתר").

5.2.2 העירייה מתחייבת למסור לחברה פרוגרמה, מפרטים, חוברת תשתיות וכל נתון רלוונטי להשלמת תכנון המבנה הציבורי תוך שלושים (30) ימים ממועד קבלת אישור הוועדה לפיתוח ועיצוב אדריכלי לפרויקט.

5.2.3 המפקח יאשר את התכניות בקשה להיתר או יורה על עריכת שינויים בהן, בתוך שלושים (30) ימים מיום קבלתן. החברה תבצע את השינויים בתכניות המפורטות לביצוע, ככל שיתבקשו, בהתאם להוראת המפקח, ותגיש תכניות מתוקנות לאישור המפקח, תוך עד שלושים (30) ימים מדרישת המפקח לביצוע השינויים.

5.2.4 ככל שהתוכניות תוקנו לשביעות רצון המפקח, יאשר המפקח את התכניות שתוקנו לפי דרישתו בתוך ארבע עשר (14) ימים נוספים ממועד קבלת התכניות המתוקנות (להלן: "התוכניות המאושרות").

5.2.5 והיה ובפרק הזמן שהוקצב למפקח לא ניתן האישור ו/או ההתייחסות אזי יראו את התכניות כמאושרות.

5.2.6 מובהר בזאת כי תכנית גן הילדים כפופה לאישור משרד החינוך וככל שידרשו שינויים בתכנון הגן בהתאם להנחיות משרד החינוך מתחייבת החברה לבצע את השינויים על חשבונה ולתקן את הבקשה להיתר הנוגעת לגנים בהתאם להערות משרד החינוך. בכפוף להגנה ולשמירה על זכויות החברה ובכפוף לזכות החברה לטעון מול משרד החינוך בכל הקשור לכך.

5.3 החברה תהא האחראית 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 בפל מירשם אחר המתנהל על פי דין, ככל שהדין מחייב זאת, לצורך ביצוע העבודות.

5.6 סעיף 5 לעיל, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי, שהפרתו או הפרת איזה מתת 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 חמשה עשר (15) ימים מיום חתימת חוזה זה.

6.2 העירייה שומרת על זכותה להחליף את המפקח, בכל עת, כראות עיניה בתנאי שהודעה על כך תימסר בכתב לחברה ובתנאי שיבצע חפיפה למפקח הבא אחריו ויעביר את המסמכים הרלוונטיים ו/או דרישות העבודות ו/או כל חומר/מסמך/מידע רלוונטי נוסף הקשור לפרויקט וביצועו למפקח הבא והכל בכדי למנוע עיכוב בביצוע עבודות הפרויקט.

6.3 המפקח הינו בא כוחה המקצועי ונאמנה של העירייה.

6.4 המפקח רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות בכל עת, לאחר תיאום מראש עם מנהלי האתר, לצורך בדיקת ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה בלבד והחברה מתחייבת לפעול בהתאם להוראות המפקח בכל הקשור לשטחי הציבור.

6.5 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 למעט כמפורט לעיל בנוגע לזכות קיזוז מההשבחה או מאגרות והיטלים.
- 7.2 החברה מתחייבת כי הקמתו של **המבנה הציבורי**, תהיה בהתאם לתשריט המסומן כנספחים ב, ד לחוזה זה, וכדלקמן:
- 7.2.1 החברה מתחייבת כי רמת הבנייה של המבנה העירוני שישמש כגן תהיה ברמת גמר ויתרת המבנה שתבנה תהיה ברמת מעטפת
- 7.2.2 בוטל.
- 7.2.3 החברה תבנה את המבנה הציבורי עפ"י המפרט הטכני והפרוגרמה **נספחים ג ו- ג** לחוזה זה.
- 7.2.4 המבנה הציבורי יתוכנן וייבנה באופן בו תהיה לו כניסה נפרדת ומערכות נפרדות מיתר הפרויקט, במידת האפשר.
- 7.2.1 החברה תבצע את חיבור מבנה הציבור למערכות השתית החשמל המים והביוב, הכל בתיאום עם העירייה ויתר הרשויות המוסמכות.
- 7.2.2 המבנה הציבורי יימסר לעירייה כשהוא מחובר לרשת החשמל המים והביוב.
- 7.3 החברה מתחייבת כי רמת הגימור של חניית העירייה לא תפחת מרמת הגימור שתינתן לחניון הפרויקט.
- 7.4 החברה מתחייבת כי מיקומו של חניית העירייה הינו במפלס 1- של החניון תהינה בהתאם למסומן על גבי תשריט **נספח ד'** לחוזה זה.
- 7.5 החברה תספק על חשבונה את כוח העבודה הדרוש וכן את הציוד, המתקנים, התומרים והכלים אשר דרושים לביצוע נכון ויעיל של העבודות.
- 7.6 החברה תישא בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בביצוע העבודות ובתיאומים הנדרשים לביצוען וכן, תישא בכל התשלומים, האגרות וההיטלים (לא ישולמו אגרות והיטלים בגין שטחי המבנה הציבורי ועלויות בניית מבנה הציבורי לרבות חניון הציבורי יקוזז מההשבחה לכל רשות או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות אך לא רק, חברת החשמל, חברת הבזק, משרד התחבורה וכל רשות אחרת או גוף הנוגע לביצוע העבודות, לרבות התקנת מוני חשמל ומוני מים נפרדים לשטחי הציבור.
- 7.7 החברה מתחייבת לפעול לאיטום ראוי של השטחים המהווים את תקרות המבנה הציבורי ו/או רצפת המבנה הציבורי, לרבות הפלטה העליונה של המבנה הציבורי והכל עפ"י התקן הרלוונטי ככל וישנו.
- 7.8 החזקה בשטחי הציבור תימסר לעירייה עם סיום בנייתם כשהם ברמת גמר לשביעות רצון העירייה, כך שניתן יהיה להפעילם מיד לאחר סיום עבודות הגמר על ידי ועל חשבון העירייה.

7.9 אספקת החשמל של המבנה הציבורי תהא מחדר שנאים שבעלות חברת החשמל, וכי התשלום עבור צריכת החשמל האמור, תהיה בהתאם לתעריפי חב' החשמל לישראל בע"מ בלבד והעירייה ו/או מי מטעמה תשלם תשלום זה ואותו בלבד ללא כל תשלום נוסף מכל מין וסוג שהוא, לידי חברת הניהול..

## 8. לוחות זמנים

8.1 החברה מתחייבת להשלים את ביצוע העבודות, לא יאוחר מתום שבעים ושניים חודשים (72) מתאריך תחילת ביצוע העבודות, ובתנאי שמצד העירייה לא היה עיכוב בלוחות זמנים. חרף האמור מובהר כי עיכובים הנובעים מכח עליון כהגדרתו בחוזה זה לא יבואו במניין ויאריכו בהתאמה את לוחות הזמנים להשלמת העבודות 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.

8.2 סעיף 8 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

## 9. השלמת ביצוע העבודות ומסירת המבנה הציבורי וחניית העירייה לעירייה

9.1 במועד סמוך לסיום 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, יודיעו על כך הבעלים למפקח, בכתב, ותזמן את נציגי העירייה לסיור נוסף במבנה הציבורי לצורך קבלת אישור אודות השלמתם ברמת מעטפת וזאת בתוך 7 ימי עסקים מהודעת הבעלים, בכתב, למפקח, כאמור.

9.3 העירייה ו/או מי מטעמה תעביר את התייחסותה, בכתב, בתוך 7 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. מובהר כי ליקויים ו/או השלמות אשר אינם מונעים שימוש סביר לא יעכבו את מסירת השטח הציבורי ומתן אישור אכ"ס לבנייני המגורים ו/או החניון, ובלבד שהחברה הפקידה ערבות בנקאית להבטחת ביצוע השלמות בסכום שיקבע המפקח ושמאי מטעם החברה, בהסכמה.

9.4 לאחר חיבור המבנה הציבורי למערכות ותשתיות המים, הביוב, החשמל, למעט התקנת המונים כפי שמוגדר בסעיף 7.9, 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.

9.5 לא יבצע החברה את תיקון הליקויים בהתאם לפרוטוקולים האמורים בס"ק 9.1-9.4 לעיל, ולא עשתה כן גם לאחר התראה בכתב בת 7 ימים, תהא העירייה רשאית לבצע את תיקון הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון. הוצאות ביצוע תיקון הליקויים יהיו על חשבון החברה והעירייה תהא זכאית לגבות את מלוא ההוצאות הנ"ל, בתוספת הריבית הנהוגה בשוק ובתוספת מע"מ כחוק, כהוצאות תקורה מכל ערבות שנמסרה לה על ידי החברה על פי החוזה המוחזקת על ידה וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית העירייה על פי החוזה ו/או על פי הדין. מחיר לתיקון ליקויים יקבע לפי מחירי מחירון דקל בניה התקף למועד ביצוע התיקונים בהנחה של 10%. מובהר כי ביחס לתיקונים שאינם מונעים שימוש סביר בשטח הציבורי ואשר הינן תיקונים שמעצם טיבם מבוצעים בשנת הבדק תהיה רשאית החברה לבצעם במרוכז במסגרת תיקוני הבדק.

9.6 המפקח יעניק לחברה, במועד הציבור, בנוסח המצ"ב לחוזה העבודות, לאחר שביצעה את כל

9.6.1 ביצוען של העבודות בהתאם להוראות חוזה זה, היתר הבניה, התב"ע ולשביעות רצון המפקח. יובהר כי העבודות יחשבו ככאלה אף אם יוכן פרוטוקול ליקויים של עבודות אשר אינן גורעות משימוש סביר במבנה הציבורי למטרה לשמה נועד או אם אין השימוש הסביר נפגע משיקולי בטיחות והכל בהתאם לשיקול דעתו של המנהל, הן לענין הסבירות והן לענין מועדי התיקון על ידי החברה.

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

9.6.3 ניקוי ופינוי כל הפסולת מן האתר לאתר מורשה כדין.

9.6.4 קבלת "תעודת אכלוס" לשטחי הציבור ברמת מעטפת – קרי אישור לחבור תשתיות.

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, שטחי הציבור יימסרו במועד מתן תעודת ההשלמה על ידי המפקח, לידי העירייה, כשישנם חיבורים לתשתיות (נקודות קצה). במעמד מסירת החזקה של שטחי הציבור לעירייה, יחתמו הצדדים על טופס "קבלה/מסירת נכס" בהתאם לנהלי העירייה ועל טופס העברת צרכן להעברת מוני מים וחשמל על שם העירייה.

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) לפרויקט כולו.

9.9 בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, מתחייבת העירייה לקבל לדידה את החזקה במבנה הציבור וחניות העירייה, אף אם הושלמה בנייתם לפני המועד האחרון הקבוע בהסכם זה למסירתם.

9.10 מוסכם כי ככל והחברה השלימה את החניות טרם השלמת מבנה הציבור או את המבנה הציבור טרם השלמת החניות היא תהיה רשאית למסור את החניות לעירייה ללא מבנה הציבור או את המבנה הציבור ללא החניות בכל מקרה לא יינתן טופס אכלוס למבנה המגורים ללא סיום בניית מבנה הציבור ברמת גמר.

#### 10. גידור, שמירה ואמצעי בטיחות

10.1 תוך 120 מים 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 לשביעות רצון המפקח בכל מהלך תקופת העבודות.

10.5 החברה תמלא, על חשבונה והוצאותיה, אחר כל דרישות הדין, אגף הנדסה בת-ים בדבר התקנת גידור, 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 מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

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

11.1 החברה מצהירה שידוע לה שעל מנת לבצע את רישום הבית המשותף במסגרתו יבוצע הרישום של **השטחים הציבוריים בבעלות העירייה** בין בדרך של רישום בית משותף מורכב או בית משותף עם מבנים נפרדים, או בדרך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "**איחוד וחלוקה**") במקרקעין, וכי האחריות על ביצוע איחוד וחלוקה מוטלת עליה ועל חשבונה, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.10 לתב"ע ולהוראות חוזה זה.

החברה מתחייבת לשאת באחריות לביצוע הליך איחוד וחלוקה, על כל המשתמע מכך, לרבות כל תשלומים, מפות או כל דרישה אשר תועלה ע"י רשם המקרקעין ו/או כל גוף אחר, יבוצע ע"י החברה ועל חשבונה.

11.2 החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובעלותה את השטחים הציבוריים במסגרת הליך רישום הבית המשותף כאמור בסעיף 11.5 להלן, שיוקמו על ידה, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה עם רישום זכויות הבעלות בשטחים הציבוריים על שם העירייה כאמור לעיל, תימחק הערת האזהרה כאמור בסעיף 11.1.

11.3 להבטחת קיום התחייבות זו, הפקידה החברה בידי העירייה כתב ערבות בסך 60,000 ₪ (שישים אלף שקלים חדשים), אשר העתקו מצורף **בנספח ז'** לחוזה זה. כתב הערבות יוחזר לחברה לאחר סיום ביצוע רישום שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"י העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת הליך רישום הבית המשותף או פרצלציה. כמו כן החברה תפקיד בידי העירייה ייפוי כח, בהתאם לנוסח המצ"ב לחוזה זה **בנספח 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.

11.4 החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובעלותה את שטחי הציבור, על חשבונם והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות או אגף נפרד או מבנה נפרד במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטת החברה.

11.5 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.

11.6 סעיף 11 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

בהתאם להוראות סעיף 4.2 ג להוראות תוכנית- 502-0154997, תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור כמסומן בתשריט המצורף לתוכנית.

**12. תחזוקה דמי ניהול של המבנה הציבורי וחניות 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 ניהולו ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כך, תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים למבנה הציבורי, לרבות אך לא רק אבטחה, ניקיון, ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה למבנה הציבורי. האמור לעיל לא יחול על תחזוקת חניות העירייה, אשר בה תישא העירייה באופן יחסי לכלל החניות בפרויקט בתנאים שיקבעו בין החברה לעירייה או לחברת הניהול בטרם אכלוסן בהתאם לעקרונות אשר יפורטו בנספח י"ד להלן.

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 על אף האמור בסעיף 12.1 לעיל במידה ויהיו מערכות משותפות שלא ניתן להפרידם ואשר ישמשו הן את שטחי הצבור והן את שטחי יתר הפרויקט תשא העירייה בחלקה היחסי בהוצאות אלו. בהתאם לסיכום שיגיעו הצדדים ביניהם בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח י"ג לחוזה זה.

12.3 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 הבניין כלפי העירייה בגין המבנה הציבורי ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולמבנה הציבורי, למעט במקרה הקבוע בסעיף 12.2 לעיל או בכל הנוגע לשימוש בחניון.

12.4 העירייה מתחייבת לדאוג לתחזוקה השוטפת, לרבות ניקיון, של כל המתקנים במבנה הציבורי לרבות בתקופה של חופשות ו/או העדר שימוש מכל סיבה שהיא.

#### 12 א – בטיחות בביצוע העבודות

12.5 החברה מצהירה, כי היא תבטח את ביצוע העבודות בהתאם לחוקי הבטיחות בעבודות לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות ואת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשי"ל – 1970 וכי היא מקבלת על עצמה לנהוג לפי הקבוע בהם ובהתאם לכל דין.

12.6 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, כגון או חלקן, הכל על פי הנחיות המנהל, הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.

12.7 החברה תשא באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), תשי"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 מכלליות 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.

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

12.9 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.

#### 13. מניעת פגיעה בציבור

תוך כדי ביצוע העבודות החברה מתחייבת בזאת, כדלקמן:

13.1 החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את כל הנדרש כדי לאפשר פעילות סדירה בסמוך למבנה הציבורי ובכלל זה, לאפשר מעבר חופשי ברחובות הסמוכים למבנה הציבורי, תכל לפי הוראות ואישורים של העירייה והרשויות המוסמכות, כפוף להוראות היתרי הבניה, התביע והנחיות המהנדס. כמו כן, מתחייבת החברה לבצע אחזקה שוטפת ומסודרת וניקיון של דרכי הגישה, המדרכות והמעברים הציבוריים, לרבות דרכי הגישה והמעברים הזמניים, מסביב למבנה הציבורי ולשאת בכל ההוצאות בקשר לכך.

13.2 כי לא תהא פגיעה בנחיות הציבור ולא תהא הפרעה 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 להנחיות ולשביעות רצונו של המפקח.

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

13.4 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.

13.5 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 לזרכי גישה למבנה הציבורי, מכל רשות מוסמכת על פי כל דין.

#### 14. זהירות מפני פגיעות במתקנים

14.1 החברה מתחייבת לנקוט, על חשבונה, בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע גרימת נזק למתקנים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים הנמצאים במבנה הציבורי או בסמוך לו, לרבות מבנים, מכונות, כבלים (חשמל, טלפון וכ"ו) צינורות (מים, ביוב, תעול וכ"ו) וכדומה. על החברה לדבר מראש את מיקומם של מתקנים תת קרקעיים העלולים להפגע תוך מהלך ביצוע העבודות.

14.2 החברה מצהירה בזאת כי היא משחררת את העירייה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק שיגרם על ידיה ו/או על ידי קבלני המשנה שלה לאותם מתקנים ומתחייבת לתקנם על חשבונה לשביעות רצון המפקח והרשויות המוסמכות.

14.3 סעיף 14 לחוקה זה, על תתי סעיפיו העריסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוקה.

#### 15. אחריות החברה בקשר עם ביצוע העבודות

##### 15.1 אחריות לנזק לרכוש ציבורי

15.1.1 כל פגיעה במתקנים כלשהם ו/או בתשתיות כלשהן הקיימות במבנה הציבורי שלא כמאשר עפ"י תוכניות ו/או על פי הוראות בכתב מאת המפקח, הרשויות והגורמים הנוגעים בדבר, תתוקן מיד על ידי ועל חשבון החברה לשביעות רצונו של המפקח ו/או הרשויות והנוגעים בדבר.

15.1.2 לפני תחילת העבודות, על החברה לפנות לחברת החשמל, בזק, שירותי הכבאות, חברת הטלוויזיה בכבלים, עיריית בת ים ולתת הרשויות, לשם קבלת מידע בדבר קווי טלפון, חשמל, טלוויזיה בכבלים, כיבוי אש, מים, ניקון או ביוב, בשטח המקרקעין ובסביבתם, 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.

15.1.3 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.

15.1.4 החברה תמנע מגרימת מפגעים פיזיים, כגון: הרס, זריקת אשפה שלא במקום הייעודי לכך, פסולת בנין, או כל דבר אחר ותמנע מעימותים עם באי המקום והאחראים לו. כמון כן תמנע ממטרדי רעש, זיהום אוויר, וכד'. כן תתחשב בשעות הפעילות במקום. במקרה של תקלה תחזיר החברה את המצב מיד לקדמותו (קרי: למצב שלפני כניסתם למקום המבנה הציבורי).

15.1.5 ידוע לחברה כי העירייה ו/או מי מטעמה, אינה אחראית לכל נזק שייגרם לאותם מבנים ומתקנים קיימים, למעט אם נגרם על ידיה, 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, תוך כדי ובגין ביצוע המבנה הציבורי, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע המבנה הציבורי. החברה מתחייבת לתקן כל נזק שייגרם על חשבונה, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצון המפקח, ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול ברכוש שניזוק כאמור. החברה תשא בכל ההוצאות, הן הישירות והן העקיפות, שייגרמו כתוצאה מהנזק הנ"ל ו/או תיקונו. על החברה לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים במקרקעין.

15.1.6 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 רכשו, ולמלא את חובות הדין. החברה תשא באחריות מלאה כלפי העירייה וכלפי כל צד שלישי על כל פעולותיה ו/או מחדליה של החברה בקרקע למבנה הציבורי ובדרכים הגובלות בו ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה. 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 בחוזה 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.

15.2 החברה מתחייבת לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 17 להלן.

#### 15.3 אחריות לנזק גוף או רכוש

15.3.1 החברה אחראית על פי דין 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.

15.3.2 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 הניקיון (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנוקשים שייגרמו כאמור. לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ובגין ביצוע העבודות וביצוע תיקונים בתקופת הבדק.

15.3.3 החברה מתחייבת לדאוג לביצוע ביטוח

מתאים, כמפורט בסעיף 17 להלן.

#### 15.4 אחריות לנזק לעובדים

15.4.1 החברה פוטרת את העירייה מאחריות, 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 והינה אחראית לשלומם ולביטחונם של כל עובדיה ו/או המועסקים על ידה ו/או הנמצאים בשרותה ו/או מי מטעמה.

15.4.2 החברה פוטרת את העירייה מתשלום כל דמי נזק או פיצוי מגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשרותה, לרבות קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמה, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע המבנה הציבורי ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

15.4.3 החברה מתחייבת לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 17 להלן.

#### 15.5 היעדר אחריות מצד העירייה

15.5.1 על העירייה ו/או על מי מטעמה, לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות שתעשנה במשך כל תקופת ביצוע העבודות, ובמקרה שהעירייה ו/או מי מטעמה ישאו בכל תשלום שהוא 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 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 ו/או דרישה בגין האמור וניתנה לחברה אפשרות סבירה להתגונן. מובהר, כי העירייה לא תהיה רשאית להתפשר בשם החברה וכל פעולה של העירייה בקשר עם האמור תעשה אך ורק בתיאום ובאישור החברה בכתב ומראש.

**15.6. אחריות החברה לנזק לעבודות, למבנה הציבורי ולתכולתו:**

15.6.1 מיום תחילת ביצוע העבודות ועד השלמת ביצוע העבודות, תהא החברה אחראית לשמירה ולשלמות העבודות במקרקעין, לרבות כל ציוד וחומרים שהובאו 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.

15.6.2 הוראות סעיף 15.6.1 לעיל, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי החברה תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידה, בתקופת הבדק.

**16. פיצוי ושיפוי על ידי החברה**

16.1 החברה מתחייבת לנקוט, על חשבונה והוצאותיה, בכל האמצעים הסבירים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות וההתאונות אשר החברה אחראית להם על פי חוזה זה ו/או על-פי דין.

16.2 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 כתוצאה מכך, 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, בפסק דין חלוט או שביצועו לא עוכב.

16.3 החברה מתחייבת כי ככל שיהיו לצד שלישי כל תביעות ו/או טענות כנגד העירייה בגין מעשה ו/או מחדל על ידי כל אדם ו/או גוף שקם, בקשר עם הוצאות חוזה זה כתוצאה ממחדל שנובע ע"י החברה ו/או מי מטעמה, הרי שהחברה תפעל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והנחיותיה של העירייה באחת משתי הדרכים הבאות:

16.3.1 החברה "תכנס בנעלמי העירייה על כל המשתמע מכך, ותישא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד והוצאות 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 וכיוב'. למרות האמור לעיל, מובהר כי העירייה לא תודח או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה.

או

16.3.2 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 וכיוב'. למרות האמור לעיל, מובהר כי העירייה לא תודה או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה.

16.4 בוטל

16.5 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 המטיל אחריות בלעדית על החברה, תהא החברה אחראית לפצות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק בין ישיר ובין עקיף מכת פסי"ד בלבד וזאת, מבלי לגרוע מחובתה של החברה לעשות את כל הדרוש לנקוט 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.

16.6 היה והחברה לא תעמוד בהתחייבותיה על פי הוראות סעיף זה על תתי סעיפיו, תהיה העירייה רשאית לחלט בהתאם; אחת, או יותר מהערבויות הנמצאות בידיה על פי חוזה זה. 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 ערבניות כאמור.

16.7 מבלי לגרוע מהתחייבות 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 הוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, ובלבד, שהעירייה תודיע לחברה, על הנזקים והחברה לא התחילה בתיקון הנזקים האלו תוך שלושים (30) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה ולא סיימה לתקנם בתוך פרק זמן סביר ביחס למחות הליקוי עפ"י חו"ד מפקח מטעם החברה.

16.8 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה תהא העירייה רשאית; אך לא חייבת, לשלם במקום החברה כל סכום שתשלמו חל על החברה על פי חוזה זה, או לאחר שהתרתה לחברה בהודעה, בכתב, לשלמו והחברה לא שילמה אותו תוך הזמן שגדרש לעשות כן (לפחות 14 ימי עסקים). שילמה העירייה סכום כלשהו כאמור, תהיה העירייה זכאית לדרוש השבת מהחברה. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה ישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

## 17. ביטוח העבודות

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

17.1.1 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 **כנספת (1)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "אישור עריכת ביטוח העבודות")

17.1.2 בוטל.

כלל הביטוחים המפורטים בסעיף 18.1 זה לרבות באישורי הביטוח המצורפים לו, ייקראו להלן: "ביטוחי החברה".

17.2 לדרישת העירייה, על החברה להמציא לידי העירייה, לפני תחילת ביצוע העבודות וכתנאי מוקדם להם, את אישורי עריכת הביטוח המפורטים בסעיף 17.1.1 לעיל (להלן: "אישורי הביטוח"), כשהם חתומים בידי מבטחי החברה.

17.3 מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי החברה, הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על החברה, שאינה פוטרת את החברה ממלוא החבות על פי חוזה זה, ולחברה ו/או למי מטעם החברה לא תהיה כל טענה כלפי העירייה או מי מטעם העירייה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

17.4 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.

17.5 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.

17.6 הוראות סעיף 17 זה יעיל כל סעיפי המשנה שבו, אינן באות לגרוע 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 שאינה מכוסה במסגרת ביטוחי החברה.

17.7 החברה פוטרת את העירייה ו/או גופים ו/או תאגידים מטעם העירייה ו/או המפקח ו/או הבאים מטעם הגופים לעיל, מאחריות –

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

17.7.2 בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאיות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לאישור הביטוח, ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות).

הפטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון

17.8 סעיף 17 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה. על אף האמור לעיל, אי-המצאת אישור קיום הביטוחים במועדים המפורטים בסעיף 17.2 לעיל לא תהווה הפרה יסודית של החוזה; אלא אם חלפו 10 ימים ממועד בקשת העירייה בכתב להמצאת אישור קיום הביטוחים כאמור, (אישור קיום הביטוחים לא הומצא לידי העירייה).

## 18. ציות להוראות החוק ורישיונות

18.1 החברה מתחייבת לבצע את העבודות בהתאם להוראות הדין ו/או הוראות של הרשויות המוסמכות.

18.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת החברה להשיג על חשבונה כל אישור ו/או היתר ולעמוד בדרישות הדין ו/או חיקוק ו/או תקן החלים על סוג העבודות המבוצעות על ידה על פי החוזה.

18.3 החברה תהא אחראית לביצוע כל הניכויים החלים עליה על פי דין ולהעברתם ו/או לתשלומם לשלטונות ו/או לרשויות ו/או למוסדות המוסכמים, הכל לפי העניין ולפי כל הוראה הנובעת מהחוזה ו/או מכל הוראות דין.

18.4 החברה תהא האחראית הבלעדית כלפי העירייה וכלפי הרשויות והמשרדים הממשלתיים, העירוניים, המקומיים ו/או רשויות מוסמכות אחרות כלשהן בגין ביצוע העבודות, אופן ביצוען 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 הדין בהקשר לביצוע העבודות יתר פעולות החברה על פי החוזה.

#### 19. כוח אדם

19.1 החברה מתחייבת לספק על חשבונה היא את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות מטעמה, את ההשגחה עליו, אמצעי התחבורה, לינה ומזון עבורם, וכן כל צורך אחר שלהם. לעירייה לא תהיה מחוייבות כל שהיא כלפי המועסקים על ידי החברה בכל הקשור לביצוע העבודות בפרויקט נשוא חוזה זה.

19.2 החברה מתחייבת להעסיק בכל העבודות עובדים מקצועיים ומנוסים לביצוע עבודות באיכות הגבוהה ביותר ובמועדים שנקבעו בחוזה.

#### 20. תנאי עבודה

20.1 קבלת העובדים לעבודה על ידי החברה תעשה בהתאם להוראות כל דין. החברה תשלם שכר עבודה לעובדים שעסקו על ידה בביצוע העבודות ותקיים את הוראות החוק בנוגע לתנאי העבודה, לרבות תשלום מיסים הנדרשים על פי דין, לקרנות ביטוח סוציאלי בהתאם לקבוע על ידי האיגוד המקצועי המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף עבור עבודה דומה באותו אזור.

20.2 החברה מתחייבת למלא אחר הנראות חוק הביטוח הלאומי והתקנות שהותקנו על פיו ולהציא למנהל להנחת דעתו אישורים של המוסד לביטוח לאומי, כי קיימה את התחייבויותיה, כמפורט בסעיף זה.

20.3 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.

20.4 החברה מתחייבת להבטיח תנאי בטיחות לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש על פי כל דין ועל ידי רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לכך.

#### 21. תנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט

21.1 מובהר כי הקמת מבנה הציבור ברמת גמר וחניית העירייה ומסירת החזקה בהם לעירייה על ידי החברה, מהווים תנאי למתן אכלוס למבנה המגורים.

21.2 מובהר כי המצאת המסמכים לעירייה על ידי החברה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט – תהווה חלק מהתנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

21.3 סעיף 21 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

#### 22. ערבות לביצוע העבודות

22.1 להבטחת מילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, לרבות ביצוע והשלמת העבודות במלואן ובמועדן, על פי תנאי החוזה, המצאת ערבות תרשם כתנאי למתן היתר למבני מגורים תמציא החברה לעירייה כתנאי לקבלת היתר, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 10% משווי עלות הבנייה הישירה לבניית מבנה הציבור.

22.2 ערבות הביצוע תהא בנוסח המצ"ב כנספח יא' לחוזה.

22.3 ערבות הביצוע תהא בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה והמצאת ערבות הבדק על ידי החברה לעירייה.

- 22.4 החברה תמציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הביצוע כך שזו תהיה בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה והמצאת ערבות הבדק לעירייה ועפ"י דרישתה להארכה בהתאם לתוקף הערבות המומצאת.
- 22.5 כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות הביצוע, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על החברה וישולמו על ידה.
- 22.6 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.
- 22.7 במקרה של מימוש ערבות הביצוע כולה או חלקה, חייבת החברה להמציא מיד לעירייה ערבות ביצוע חדשה, בסכום המשקף את יתרת סכום ביצוע העבודות שנותרו להשלמה כתוצאה ממימוש הערבות שמומשה ובסכום שיסוכם בהסכמה בין הצדדים.
- 22.8 העירייה תהא זכאית לגבות מהחברה כל תשלום ו/או פיצוי ו שיגיעו לה מהחברה על פי החוזה ו/או על פי דין, על ידי מימוש ערבות הביצוע.
- 22.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה והחברה תפר תנאי מתנאי החוזה, יהא על החברה לתקן ההפרה תוך 30 ימים מהודעת העירייה לחברה 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 לחילוט האמור ובלבד שטרם דרישתה לחילוט הערבות היא מסרה התראה מוקדמת בכתב על כך לחברה בת 14 ימי עסקים לפחות.
- 22.10 במקרה של חילוט הערבות, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט הערבות.
- 22.11 סעיף 22 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

### 23. ערבות לתקופת הבדק

- 23.1 להבטחת מלוי 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% מסכום העבודות הבניה שבוצעו.
- 23.2 ערבות הבדק תהיה בתוקף, עד תום שלושם (30) יום, מתום תקופת הנקפם של כל כתבי האחריות.
- 23.3 ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב כנספח יא' לחוזה.
- 23.4 על ערבות הבדק יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיפים 22.4-22.10 לעיל, בשינויים המתויבים.
- 23.5 סעיף 23 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

### 24. בדק ותיקונים

- 24.1 על החוזה ותחולתה הנראות חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 ו/או כל שינוי שיחול בו ו/או כל תקנה שתותקן מכוחו. המונחים הקבועים בחוזה על נספחיו, יפורשו בהתאם להגדרתם בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 אלא אם נקבע אחרת במפורש בחוזה ובנספחיו.
- 24.2 תקופת הבדק תחל מיום השלמת ביצוע העבודות כמצוין בתעודת ההשלמה. תקופות האחריות תהיינה כמפורט בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 ובתוספת לו. מובהר כי אחריות החברה הינה אך ורק לעבודות שבוצעה על ידה כמפורט בחוזה זה. מובהר כי אם נגרם נזק למעטפת ולמערכות מבנה הציבורי במהלך ביצוע עבודות התאמה שתבצע העירייה, אחריות החברה תסתיים.

24.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אם פגם או ליקוי כלשהם, אינם ניתנים לתיקון, לדעת המפקח, והחברה תחלוק על קביעתו ימנו הצדדים מהנדס מוסכם ("הפוסק") להכריע במחלוקת והכרעתו תהיה סופית ומחייבת את הצדדים. 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. חלקה החברה על קביעות המפקח ימונה הפוסק להכרעה במחלוקת.

## 25. אגרות, היטלים, תשלומים ומיסים

25.1 החברה תשא בכל האגרות, ההיטלים (למעט אגרות והיטלים בגין מרכיב שטח הבניין של מבנה הציבור והכיכר הציבורית), תשלומי הפיתוח, הוצאות הריסת מבנים ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת 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. מובהר כי עלויות בניה מבנה הציבורי לרבות חניות העיריה יקוזזו מהחשבה העירייה לא תחייב את החברה באגרות בניה והיטלי פיתוח בגין שטחי הציבור. עלות הקמת הכיכר הציבורית תקוזז מחיובי אגרות והיטלים שיוטלו על היזם כתנאי להוצאת היתר בניה.

25.2 תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה 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 (למעט קיזוזו כאמור בסעיף 25.1 לעיל).

25.3 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. פיצויים מוסכמים וקבועים מראש על איחורים

26.1 אם החברה לא תבצע את המבנה הציבורי ו/או לא תשלם את ביצוע המבנה הציבורי תוך תקופת ביצוע העבודות, כמפורט בסעיפים 8.2 - 8.3 לעיל, ובכפוף להגדרות כאמור בהסכם זה הנוגעות לעיכובים בהשלמת בניה ובכפוף לתקופת חסד נוספת בת 60 ימים ויגרם לעירייה נזק בגין האיחור הסופי כאמור, לפי אישור המנהל בדבר הנזק הנלווה, אזי תשלם החברה לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 300 שקלים חדשים) בגין כל יום של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה (להלן: "הפיצויים המוסכמים בגין איחור"). 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 שישה (6) חודשים בהשלמת ביצוע המבנה הציבורי, לא יהווה הפרה יסודית ולא יזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין האיחור. איחור של מעל שנים עשר (12) חודשים בהשלמת ביצוע המבנה הציבורי, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה ויזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין איחור וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית.

מובהר כי כל עיכוב במסירה הנעוץ בעירייה לא ימנה בלוחות הזמנים וידחה בהתאמה את מועד השלמת העבודות. לצורכי סעיף זה מוסכם כי נציגי המחלקות השונות בעירייה אשר יוזמנו לאישור העבודות יעשו כן בתוך 7 ימים ממועד הזמנתם לסירוב/ביקור/פיקוח.

26.2 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 ומזכותה לפיצויים בסכום גבוה מהסכום האמור.

26.3 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.

26.4 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. 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:

27.1 החברה הפרה את החוזה או הוראה מהוראותיו הפרה יסודית וזו לא תוקנה בתוך 21 יום מיום קבלת התראה בכתב על כך מהעירייה.

27.2 החברה הפרה את החוזה הפרה שאינה יסודית אך לא תיקנו את ההפרה תוך זמן שנקבע לשם כך על ידי העירייה (שלא יהיה קצר מ- 30 יום מיום קבלת ההתראה בכתב).

27.3 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 ונזק צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך ששים (60) יום מהוגשתה לבית המשפט.

## 28. שיעבוד זכויות החברה

28.1 החברה לא תהיה השאית לשיעבוד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן העירייה נותנת הסכמתה לכך מראש ובכתב בהתאם לדרישות הבנק המלווה ובכפוף לקבלת מכתב התרגה ככל ותהא דרישה לכך ובכפוף לאמור להלן.

28.2 העירייה תיתן את הסכמתה לרישום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שיעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת גורם מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שישוכמו בין העירייה לגורם המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השיעבוד/ המימון ו/או מכתב התרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

## 29. העברת זכויות

במידה והחברה תעביר את זכויותיה לצד ג' (להלן: "הנעבר") מתחילת החברה, כי כתנאי להעברת הזכויות יקבל על עצמו הנעבר את התחייבויות החברה כלפי העירייה על פי חוזה זה, 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 תינתן החברה חייבת על פי חוזה זה, ובלבד שקיימה את התנאים המצטברים הבאים:

29.1.1 בגין כל העברת זכויות תימסר על ידי החברה הודעה מפורטת לעירייה, בדבר פרטי העברת הזכויות לנעבר, לרבות פרטי הנעבר והמצאת החוזה להעברת הזכויות לנעבר (להלן: "החוזה להעברת הזכויות"), וזאת תוך 14 (ארבע עשרה) יום מיום חתימת החוזה להעברת הזכויות על ידי הנעבר.

29.1.2 בכל חוזה להעברת זכויות תיכלל הוראה מפורשת, לפיה, הנעבר קרא את כל הוראות חוזה זה והינו מסכים להן וכי הוא נכנס בנעלי החברה לצורך מילוי כל התחייבויות המעביר על פי הוראות כתב התחייבות זה באופן מלא ולכל דבר וענין.

29.1.3 החוזה להעברת הזכויות לנעבר יכלול נספח כתב התחייבות בנוסח המצ"ב כנספח יג לחוזה זה.

29.2 מובהר בזאת, כי האמור בסעיף זה לא חל על מכירת יחידות בפרויקט לרוכשי יחידות, ובלבד שהחברה תיוותר חייבת על פי חוזה זה כלפי העירייה וזאת עד למילוי כל התחייבויותיה על פי חוזה זה.

## 30. 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.

### 31. הדין החל

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

### 32. כללי

32.1 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. העירייה תמנה איש קשר מטעמה אשר פרטיו ימסרו בכתב לחברה.

32.2 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.

32.3 לא יהיה כל תקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

32.4 מובהר כי החברה לא תחשב כמי שמפרה חוזה זה או שלא קיימה תנאי מתנאיו ועירייה לא תהיה זכאית לסעד כלשהו אצל החברה, אם הסיבה להפרת החוזה או לאי קיום התנאי נבעה מכוח עליון ו/או בשל שריפה, גילוי עתיקות, התפוצצות, אסון טבע, שביתה, מלחמה, פעולות טרור, "משבר הקורונה", מצב חרום או צווי הפסקת עבודות.

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

32.6 ככל ותידרש חתימת העירייה על מסמך כלשהו אשר חתימתה נדרשת לשם ביצוע הסכם זה ואשר המסמך הינו נדרש בהתאם להוראות הסכם זה, תחתום העירייה עליו בתוך 14 יום מיום קבלתו.

32.7 הסכם זה טעון אישור מועצת העיר.

### 33. כתובות והודעות

33.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 33.5 לחוזה זה.

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

33.3 כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס המצוין בסעיף 34.5 לחוזה זה ותוך ציון הנמען המצוין בכתרת 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.

33.4 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 5 ימי עסקים ממועד השליחה מבית דואר בישראל.

### 33.5 כתובות הצדדים

העירייה - אגף מוניציפאלי עיריית בת- ים רחוב נורדאו 17 בת ים.

החברה -

ולראיה באו הצדדים על החתום:

העירייה

החברה

אישור

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

מספרנו: \_\_\_\_\_

נספח ו' לחוזה ההקמה

נוסח תעודת השלמה

לכבוד

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ  
ג.א.ג.

הנדון: תעודת השלמה

1. על פי הוראות החוזה אני מאשר בזה, כי ביום \_\_\_\_\_ הושלמו העבודות להקמת שטחי הציבור וכמפורט להלן:

1.1 ניקוי ופינוי כל הפסולת מן האתר לאתר מורשה כדין.

1.2 קבלת "תעודה לאכלוס" 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.

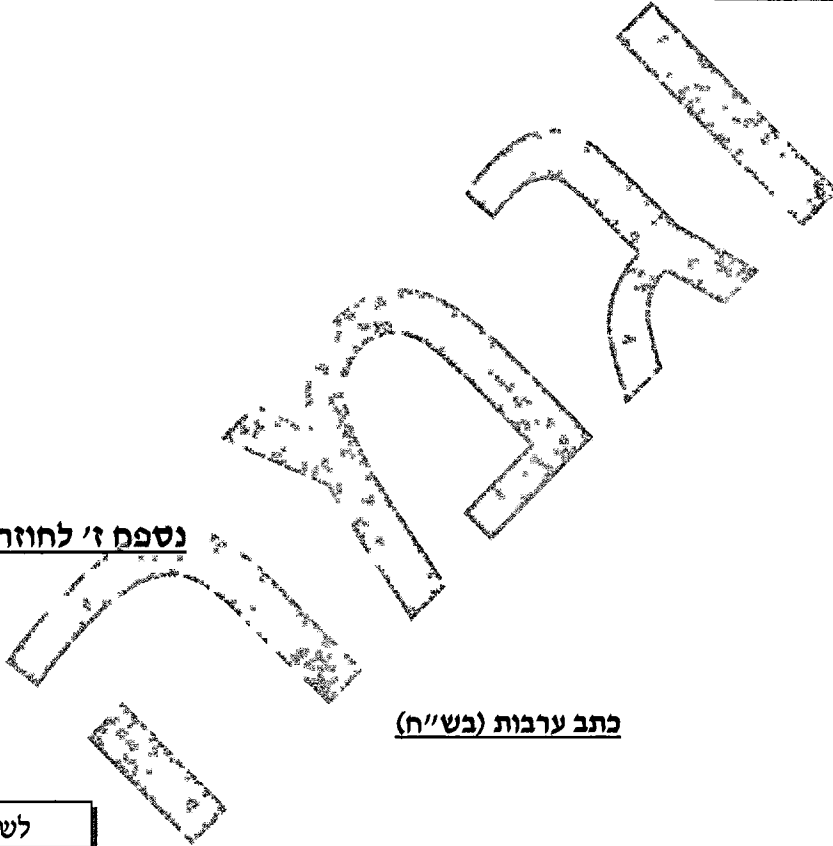
תאריך: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

השם: \_\_\_\_\_

התפקיד : המפקח

נספח ז' לחוזה ההקמה



לכבוד:  
עיריית בת- ים  
רחוב נורדאו 17 בת- ים

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה					



כתב ערבות  
מספר:

(להלן "הנערב") להמציא לכם

הואיל ועל \_\_\_\_\_

**ערבות בנקאית בסך של 60,000 ש"ח (שישים אלף אלף ש"ח) כערובה**

סכום הערבות בש"ח סכום הערבות (במילים)

**ל- הבטחת קיום ההתחייבות בסעיף 11 לחוזה ההקמה**

מטרת הערבות (תאור במילים)

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית בת-ים בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל- 60,000 ש"ח.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של ארבעה חודשים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שחוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

**מרכה**

בנק: \_\_\_\_\_ קוד בנק: \_\_\_\_\_

רחוב: \_\_\_\_\_ עיר: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

**נספח ח' לחוזה ההקמה**

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

**הואיל:** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין עיריית בת-ים (להלן: "העירייה") לבנינו, חברת \_\_\_\_\_ בקשר עם חוזה הקמת שטחי ציבור בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "שטחי הציבור");

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

אשר על כן, אנו מורשי החתימה הח"מ של החברה, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד חנה כהן מוצן ו/או עו"ד קורניה מץ ו/או עו"ד אחר מהשירות המשפטי של העירייה ו/או עו"ד \_\_\_\_\_ את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקיים ותמורשים 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 רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר

כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנייל 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 כדון, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
- 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 וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
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 שמיפוי 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 מיפוי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבוצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
7. כל פעולה שיבצעו מיפוי כוחנו על פי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל פעולות הנייל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיפוי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
8. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיפוי כוחנו הנייל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנייל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה ההקמה.
9. מיפוי כוחנו הנייל 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 כנייל, ולהעביר ו/או להאצילן מחדש.
10. ייפוי כוח זה והוראותינו הנייל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.
11. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמו כל פעולה כנייל, במקרהם שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בבת- ים היום: \_\_\_\_\_

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ

אישור עו"ד

אנו הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מרח' \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ חתמה חברת \_\_\_\_\_ על ידי מורשי החתימה מטעמה: ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, שזהותם הוכחה לי לנחת בעיני עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על יפוי הכח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי תזכירה, תקנונה והחלטותיה של החברה.

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ חתימה

נספח יא' לחוזה ההקמה

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד  
עיריית בת-ים

\_\_\_\_\_ בנק  
\_\_\_\_\_ סניף  
\_\_\_\_\_ רח'  
\_\_\_\_\_ עיר  
\_\_\_\_\_ מס' מיקוד

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת חברת \_\_\_\_\_ להלן: "החברה" הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של \_\_\_\_\_ שם (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").
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד ותשומות 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 התזר 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 שיקהן בגזבר 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.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב,

בנק

נספח יב' לחוזה ההקמה

נוסח ערבות הבדק

לכבוד  
עיריית בת-ים

בנק \_\_\_\_\_  
סניף \_\_\_\_\_  
רח' \_\_\_\_\_  
עיר \_\_\_\_\_  
מס' \_\_\_\_\_ מיקוד \_\_\_\_\_

הנדון: ערבות מס'

3. על פי בקשת חברת \_\_\_\_\_ (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 ההקמה 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" - 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;

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 מועד 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 בייכ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שפעה (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.

7. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.



נספחיג' למזוה ההקמה

לכבוד  
עיריית בת-ים

א.ג.נ.,

הנדון: בקשה לקבלת אישור להעברת זכויות במקרקעין הידועים כחלקות בגוש \_\_\_\_\_

הואיל ו- \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכרת"), הינם הבעלים הרשומים/ זכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות בגוש \_\_\_\_\_ ("המקרקעין");

והואיל וביום \_\_\_\_\_ נחתם ביניכם לבין המוכרת חוזה הקמה, לפיו, התחייבה המוכרת כלפיכם, בין היתר, להקים ולרשום את המבנה הציבורי וחנייות העירייה על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור על חשבונם והוצאותיהם, בהתאם לתכנית מתאר מס' 549/ב "\_\_\_\_\_ " (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, חניות העירייה והשטחים הציבוריים הוסכמו והוסדרו בין המוכרת 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. \_\_\_\_\_), חתמנו על חוזה מכר לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין (להלן: "**מקבלי ההעברה**");

והואיל ובהתאם לסעיף 30 לחוזה ההקמה על כל מאן דהוא אשר רוכש את זכויות המוכרת במקרקעין ו/או בחלק מהם להצהיר ולהתחייב כלפי העירייה כדלקמן :

הננו מאשרים ומצהירים בזאת, כדלקמן :

(א) אנו מקבלים בזאת על עצמנו, את כל החובות וההתחייבויות של המוכרת על פי כתב ההתחייבות וחוזה ההקמה על כל נספחיו, אנו מסכימים להיכנס בנעלי המוכרת 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 והחניות כאמור לעיל.

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

\_\_\_\_\_  
(מקבלי ההעברה)

**אישור**

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

תעב כ.מ.ל

15/06/2024  
שטח כללי של  
השצ"פ 587 מ"ר.  
מכיוון שאין תכנון  
עמוד 1 נלקח בחשבון  
40% שטחים  
מרוצפים ו60%  
שטחי גינון

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
01		<b>עבודות עפר</b>				
01.020		<b>חפירה ואגרה להטמנת עודפי עפר</b>				
01.020.5010	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	תשלום אגרה, לאתר מורשה ע"י הרשויות, עבור הטמנת פסולת הריסת בניין ובתנאי שלא נאמר אחרת בחוזה. התשלום מותנה בהצגת אישור למפקח על ביצוע ההטמנה בפועל. עלויות הפינוי וההובלה לאתר המורשה נכללות בעבודות שבגינן נוצרו עודפי העפר והפסולת, ולכן אינן נכללות בסעיף. (סעיף זה אינו עבור מקרים של הטמנת פסולת מעורבת ו/או פסולת תעשייתית). כמות החומר המוטמן נמדדת בטון (מינימום 10 טון)	טון	800.00	60.00	48,000.00
		סה"כ לחפירה ואגרה להטמנת עודפי עפר				48,000.00
		סה"כ לעבודות עפר				48,000.00
08		<b>מתקני חשמל</b>				
08.011		<b>חפירות ובסיסי בטון בעבודות חשמל</b>				
08.011.0009	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	חפירה של תעלות לכבלים ברוחב 40 ס"מ ועומק 100 ס"מ, לרבות ריפוד וכיסוי חול, סרטי סימון, מילוי חוזר והידוק סופי	מ'	100.00	41.00	4,100.00
08.011.1030	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	יסוד לעמוד תאורה, במידות 60X60X80 ס"מ, מבטון ב-30 לרבות: חפירה, שרוולי מעבר, הארקת יסוד, בטון, ברזל זיון, ברגי עיגון, אומים ודיסקיות, מילוי החללים בצדי היסוד, מילוי המרווח בין פלטת היסוד והיסוד וציפוי אספלט (אם נדרש)	יח'	6.00	860.00	5,160.00
		סה"כ לחפירות ובסיסי בטון בעבודות חשמל				9,260.00
08.012		<b>תאי בקרה בעבודות חשמל</b>				



מטלות הרצל  
מטלות הרצל סטנדרט גבוה

15/06/2024  
שטח כללי של השצ"פ 587  
מ"ר. מכיוון שאין תכנון נלקח  
בחשבון 40% שטחים  
מרוצפים ו60% שטחי גינון

סה"כ	מחיר	כמות	יח'	תאור	מקור הסעיף	סעיף
2,260.00	1,130.00	2.00	יח'	תא בקרה עגול בקוטר 60 ס"מ ובעומק 100 ס"מ לרבות חפירה/חציבה, התקנה, תקרה, מכסה מתאים ל-12.5 טון, שילוט, הכנת פתחים, איטום וחצץ בתחתית	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	08.012.0010
2,260.00				סה"כ לתאי בקרה בעבודות חשמל		
				<b>גומחות בטון ללוחות מונים בעבודות חשמל</b>		<b>08.013</b>
4,100.00	4,100.00	1.00	יח'	גומחות בטון (פילרים) עבור לוח חשמל, במידות פנים 200X65 ס"מ וגובה חיצוני 250 ס"מ, עם גג ורגל, לרבות חפירה והתקנה	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	08.013.0030
4,100.00				סה"כ לגומחות בטון ללוחות מונים בעבודות חשמל		
				<b>כבלי נחושת (XLPE) N2XY</b>		<b>08.031</b>
8,300.00	83.00	100.00	מ'	כבלי נחושת מסוג (XLPE) N2XY/FR-1 בחתך 5X16 מ"מ קבועים למבנה, מונחים על סולמות או בתעלות או מושחלים בצינורות לרבות חיבור בשני הקצוות, כדוגמת "ארכה" או ש"ע	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	08.031.0230
8,300.00				סה"כ לכבלי נחושת (XLPE) N2XY		
				<b>מוליכי נחושת גלויים</b>		<b>08.035</b>
1,310.00	13.10	100.00	מ'	מוליכי נחושת גלויים בחתך 16 מ"מ, טמונים בקרקע ו/או מושחלים בצינור ו/או על סולם כבלים לרבות חיבור בשני הקצוות, כדוגמת "ארכה" או ש"ע	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	08.035.0010
1,310.00				סה"כ למוליכי נחושת גלויים		
				<b>הארקות והגנות אחרות</b>		<b>08.040</b>

מטלות הרצל  
מטלות הרצל סטנדרט גבוהעמוד 3  
15/06/2024  
שטח כללי של השצ"פ 587  
מ"ר. מכיוון שאין תכנון נלקח  
בהשכון 40% שטחים  
מרופצים 60% שטחי גינון

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
08.040.0015	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	אלקטרודות הארקה באורך 3 מטר עשויה ממוטות פלדה מצופים נחושת בקוטר 19 מ"מ ובאורך של 1.5 מ' כל אחת, תקועים אנכית בקרקע, לרבות אביזרים מקוריים לרבות שוחה מבטון בקוטר 50 ס"מ ובעומק 60 ס"מ ומכסה B125	יח'	2.00	750.00	1,500.00
08.040.0050	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	נקודת הארקה במוליך נחושת 16 מ"מ מפס השוואת הפוטנציאלים לאלמנט מתכתי, או לצנרת מים, לרבות צנרת מגן ושלה תקנית	נק'	4.00	179.00	716.00
		<b>סה"כ להארקות והגנות אחרות</b>				<b>2,216.00</b>
<b>08.043</b>		<b><u>בדיקות בודק מוסמך, סריקות תרמוגרפיות ועוצמת תאורה למתקני חשמל</u></b>				
08.043.0015	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	בדיקת מתקן חשמל מסחרי בגודל עד 63X3 אמפר ע"י בודק מוסמך לרבות תשלום עבור הבדיקה, הגשת תוכניות וסיוע לבודק בעריכת המדידות	קומפ	1.00	980.00	980.00
		<b>סה"כ לבדיקות בודק מוסמך, סריקות תרמוגרפיות ועוצמת תאורה למתקני חשמל</b>				<b>980.00</b>
<b>08.056</b>		<b><u>עמודי תאורה, זרועות, מחזיקי דגלים ותאורה זמנית</u></b>				
08.056.2300	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	עמוד תאורה רב תכליתי מאלומיניום צבוע, בגובה 3 מ', דגם STD "אבן גבירול" או ש"ע, לרבות פלטת יסוד ושילוט, הכנה לתא אביזרים עם דלת וכל האביזרים הדרושים להצבת העמוד ולחיבור הזרוע בראשו	יח'	6.00	8,500.00	51,000.00
		<b>סה"כ לעמודי תאורה, זרועות, מחזיקי דגלים ותאורה זמנית</b>				<b>51,000.00</b>
<b>08.086</b>		<b>תאורת לדים - חוץ</b>				



מטלות הרצל  
מטלות הרצל סטנדרט גבוה

עמוד 4  
15/06/2024  
שטח כללי של השצ"פ 587  
מ"ר. מכיוון שאין תכנון נלקח  
בהשכון 40% שטחים  
מרצפים ו60% שטחי גינון

סה"כ	מחיר	כמות	יח'	תאור	מקור הסעיף	סעיף
9,480.00	1,580.00	6.00	יח'	גוף תאורת לד להארת כבישים ורחובות דוגמת "ונוס 12000 פרו" 75W או ש"ע, מותקן מושלם	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	08.086.0161
9,480.00				סה"כ לתאורת לדים - חוץ		
88,906.00				סה"כ למתקני חשמל		
				<b>פיתוח נופי</b>		<b>40</b>
				<b>ריצוף באבנים משתלבות</b>		<b>40.053</b>
92,590.00	394.00	235.00	מ"ר	ריצוף באבנים דגם "אורבנו מראות" או ש"ע בעובי 7 ס"מ, במידות: 40/40, 40/80, בגווניים שונים על בסיס מלט לבן, בגמר מלוטש, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע)	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	40.053.0926
92,590.00				סה"כ לריצוף באבנים משתלבות		
				<b>אבני שפה וגן, אבני תיחום</b>		<b>40.054</b>
13,200.00	110.00	120.00	מ'	אבן גן במידות 10/20/100 ס"מ לרבות יסוד ומשענת בטון, בגוון צבעוני - על בסיס מלט לבן בגמר מסותת	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	40.054.0605
13,200.00				סה"כ לאבני שפה וגן, אבני תיחום		
105,790.00				סה"כ לפיתוח נופי		
				<b>גינון והשקיה</b>		<b>41</b>
				<b>עיבוד הקרקע, אדמת גן וקומפוסט</b>		<b>41.011</b>
2,168.00	271.00	8.00	מ"ק	קומפוסט לשטחים שגודלם עד 250 מ"ר (בכמות של כ-25 מ"ק לדונם)	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.011.0030

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
41.011.0210	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	אדמה גננית, לרבות פיזור בשטח - בכמויות גדולות מעל 20 מ"ק	מ"ק	210.00	70.00	14,700.00
		סה"כ לעיבוד הקרקע, אדמת גן וקומפוסט				16,868.00
<b>41.012</b>		<b>טוף, חלוקי אבן ושבבי עץ צבעוניים</b>				
41.012.0240	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	טוף בתפזורת לחיפוי וניקוז אדום 20-50 לרבות הובלה עד גוש דן (מינימום 20 טון)	טון	4.00	530.00	2,120.00
		סה"כ לטוף, חלוקי אבן ושבבי עץ צבעוניים				2,120.00
<b>41.013</b>		<b>תוחמי דשא, מגבילי שורשים, בתי גידול לעצים, כוורות לשריון דשא ויריעות</b>				
41.013.0024	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	תוחם דשא עשוי פוליפרופילן שקוף כדוגמת "גרין פוינט" או ש"ע בגובה 13 ס"מ התוחם בין כל סוגי הדשא לחיפוי בטוף או בחלוקי נחל לרבות מחבר ליחידה נוספת	מ'	60.00	65.00	3,900.00
		סה"כ לתוחמי דשא, מגבילי שורשים, בתי גידול לעצים, כוורות לשריון דשא ויריעות				3,900.00
<b>41.020</b>		<b>נטיעה והעתקת עצים בתחום האתר</b>				
41.020.0040	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	נטיעת שתילים גודל מס' 4 (3 ליטר)	יח'	900.00	24.20	21,780.00
41.020.0210	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	עצים "גודל 10" בקוטר גזע 6" ו- 60 ליטר קומפוסט לעץ ובגובה 5 מ'	יח'	10.00	2,530.00	25,300.00
		סה"כ לנטיעה והעתקת עצים בתחום האתר				47,080.00

סה"כ	מחיר	כמות	יח'	תאור	מקור הסעיף	סעיף
<b>שתילת דשא והנחת דשא סינטטי</b>						
1,288.00	9.20	140.00	מ"ר	הכנת שטח למדשאה (מעל 250 מ"ר), לרבות קומפוסט, דישון ויישור סופי	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.030.0010
4,284.00	30.60	140.00	מ"ר	מרבדי דשא (מעל 250 מר), מזן אל טורו או פספלום נדני לרבות טיפול 30 יום	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.030.0040
<b>סה"כ לשתילת דשא והנחת דשא סינטטי</b>						
<b>אביזרים לראש בקרה</b>						
4,960.00	4,960.00	1.00	יח'	ארון הגנה לראש מערכת מפוליאסטר משוריין כדוגמת "אורלייט בלומגארד" דגם OR-2852 או ש"ע, במידות 320/1115/855 מ"מ לרבות בסיס סוקל בהתאם למידות הארון ומנעול	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.040.0627
<b>סה"כ לאביזרים לראש בקרה</b>						
<b>מחשבים ובקרי השקיה</b>						
540.00	270.00	2.00	יח'	מגוף חשמלי קוטר "3/4", 1" TRIO פולסים "ברמד" 9V/DC עם סגירה מכנית	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.050.0342
700.00	700.00	1.00	יח'	מגוף חשמלי קוטר "1 1/2", TRIO פולסים "ברמד" 9V/DC עם סגירה מכנית	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.050.0343
<b>סה"כ למחשבים ובקרי השקיה</b>						
<b>ממטירים/מתזים</b>						
1,240.00						41.060

סה"כ	מחיר	כמות	יח'	תאור	מקור הסעיף	סעיף
2,352.00	336.00	7.00	יח'	ממטיר פלסטי דגם "I-25" תוצרת "Hunter" או ש"ע, גובה גיחה 15 ס"מ, מתכוונן ל- 50-360 מעלות, לרבות כיסוי גומי ומנגנון החזרת גזרה אוטומטית	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.060.0151
2,352.00				סה"כ לממטירים/מתזים		
				<b>צנרת השקיה</b>		<b>41.070</b>
2,100.00	7.00	300.00	מ'	חפירת תעלות באדמה קלה עד בינונית, באמצעות כלי מכני (טרנצ'ר) בעומק 30 ס"מ וכיסוי חוזר, עבור צנרת השקיה בקטרים החל מ- 16 מ"מ עד 32 מ"מ, המחיר כולל הובלת הכלים	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.070.0020
2,120.00	10.60	200.00	מ'	צינורות פוליאיתילן לרבות אביזרי חיבור דרג 6 רך, קוטר 25 מ"מ שחור, לרבות אביזרים, חיבורים והנחה מעל פני הקרקע או בתעלה (חפירה וכיסוי נמדדים בנפרד)	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.070.0140
590.00	11.80	50.00	מ'	צינורות פוליאיתילן לרבות אביזרי חיבור דרג 6 רך, קוטר 32 מ"מ שחור, לרבות אביזרים, חיבורים והנחה מעל פני הקרקע או בתעלה (חפירה וכיסוי נמדדים בנפרד)	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.070.0150
356.00	8.90	40.00	מ'	צינורות פוליאיתילן לרבות אביזרי חיבור דרג 10 רך, קוטר 20 מ"מ שחור, לרבות אביזרים, חיבורים והנחה מעל פני הקרקע או בתעלה (חפירה וכיסוי נמדדים בנפרד)	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.070.0220
510.00	17.00	30.00	מ'	צינורות פוליאיתילן לרבות אביזרי חיבור דרג 16 קשיח, קוטר 32 מ"מ שחור, לרבות אביזרים, חיבורים והנחה מעל פני הקרקע או בתעלה (חפירה וכיסוי נמדדים בנפרד)	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	41.070.0314

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
41.070.0625	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	שרוול מצינור P.V.C קשיח SN-8 (כתום) קוטר 110 מ"מ עובי דופן 3.2 מ"מ, לרבות חפירה בעומק כיסוי עד 100 ס"מ והשחלת חוט ניילון	מ'	50.00	61.00	3,050.00
		סה"כ לצנרת השקיה				8,726.00
41.080		שלוחות טפטוף				
41.080.0020	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	שלוחות טפטוף מווסת, דוגמת "רע"מ נטפים" או ש"ע, קוטר 16 מ"מ, טפטפת כל 30-50 ס"מ לרבות אביזרי חיבור ומייצבים	מ'	450.00	8.00	3,600.00
41.080.0120	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	טבעת מצינור פוליאטילן קוטר 16 מ"מ עם 10 טפטפות אינטגרליות מתווסות, במרווחים של 30 ס"מ, הטבעת מחוברת לצינור ההזנה ע"י מחבר פלסאון	יח'	10.00	38.00	380.00
		סה"כ לשלוחות טפטוף				3,980.00
41.092		ראשי מערכת				
41.092.0070	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	ראש מערכת קוטר 2" עבור טפטוף ועבור המטרה (בשלוחות נפרדות), מופעל ע"י בקר השקייה הפועל עפ"י זמן לרבות מגוף אלכסון, ברז גן, יציאה למי פיקוד, משחרר אוויר משולב, מגוף הידראולי ראשי מברונזה או מגוף חשמלי DC, מסנן 50 מ"ש, מסנן 120 מ"ש, מקטין לחץ, 2 רקורדים, וכל אביזרי החיבור והמחברים הנדרשים (ההפעלות ימדדו בנפרד)	יח'	1.00	8,400.00	8,400.00
		סה"כ לראשי מערכת				8,400.00
		סה"כ לגיבון והשקיה				105,198.00
42		ריהוט חוץ, מתקני משחק וכושר				
42.020		ספסלים				



מטלות הרצל  
מטלות הרצל סטנדרט גבוה

15/06/2024  
שטח כללי של השצ"פ 587  
מ"ר. מכיוון שאין תכנון נלקח  
בחשבון 40% שטחים  
מרוצפים ו-60% שטחי גינון

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
42.020.1475	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	ספסל מבטון אדריכלי דגם "רומי עץ" כדוגמת "שחם אריכא" או ש"ע, במידות 178/46 ס"מ וגובה 46 ס"מ, לרבות חיפוי מושב מלוחות עץ אורן צבועים, ביסוס/ועיגון	יח'	6.00	5,590.00	33,540.00
		סה"כ לספסלים				33,540.00
<b>42.030</b>		<b>מחסומים לרכב ומתקני חנייה לאופניים</b>				
42.030.0056	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	עמוד מחסום לרכב דגם "עגול 6 נשלף" עם נעילה, כדוגמת "אי אם שגב" או ש"ע, עשוי מפלדה מגולוונת צבועה בתנור, בקוטר 17 ס"מ ובגובה 60/65 ס"מ מעל פני הקרקע, לרבות ביסוס ועיגון	יח'	4.00	965.00	3,860.00
		סה"כ למחסומים לרכב ומתקני חנייה לאופניים				3,860.00
<b>42.041</b>		<b>אשפתונים, מסתורי אשפה ופחים טמוני קרקע</b>				
42.041.0036	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	אשפתון גלילי עשוי מפלדה מגולוונת וצבוע בתנור בצביעה אלקטרוסטטית, בקוטר 38 ס"מ ובגובה 80 ס"מ, דגם "אפרסמון משולב מאפרה" כדוגמת "גלזר ריהוט רחוב ופארק" או ש"ע, לרבות מיכל פנימי נשלף מפלדה מגולוונת, מאפרה נשלפת וביסוס/ועיגון	יח'	3.00	1,900.00	5,700.00
		סה"כ לאשפתונים, מסתורי אשפה ופחים טמוני קרקע				5,700.00
<b>42.042</b>		<b>ברזיות</b>				
42.042.0475	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	נגיש- ברזית קירור דגם "Be Urban 13" כדוגמת "Veco Urban" או ש"ע, עשויה מפלבר"מ (נירוסטה) 316, ברוחב 91 ס"מ, גובה 132 ס"מ, לרבות פיה למילוי בקבוקים, 2 ברזי לחיצה מוגנים אנטי ואנדלים ב-2 גבהים, מתוכם ברז אחד נגיש לכיסא גלגלים, לרבות יחידת קירור חיצונית 125 ליטר/שעה עם חיפוי דקורטיבי מוגן גשם, לרבות התקנה ועיגון לבסיס קיים, לא כולל נקודות הכנה לחיבור מים, חשמל וניקוז	יח'	1.00	27,000.00	27,000.00
		סה"כ לברזיות				27,000.00
<b>42.071</b>		<b>פרגולות, סככות ושמשיות לפי דגם</b>				



מטלות הרצל  
מטלות הרצל סטנדרט גבוה

15/06/2024  
שטח כללי של השצ"פ 587  
מ"ר. מכיוון שאין תכנון נלקח  
בחשבון 40% שטחים  
מרוצפים ו60% שטחי גיבון

סה"כ	מחיר	כמות	יח'	תאור	מקור הסעיף	סעיף
89,840.00	44,920.00	2.00	קומפ	פרגולה מדגם "סוליי", תוצרת "אי אם שגב" או ש"ע, עשויה מקונסטרוקציית פלדה כבדה ושילוב נירוסטה מלוטשת בקדמת הפרגולה, מידות הגג 3.0/2.90 מ'	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	42.071.0106
89,840.00				סה"כ לפרגולות, סככות ושמשיות לפי דגם		
159,940.00				סה"כ לריהוט חוץ, מתקני משחק וכושר		
				<b>סלילת כבישים ורחבות</b>		<b>51</b>
				<b>עבודות עפר</b>		<b>51.020</b>
15,200.00	38.00	400.00	מ"ק	חפירה כללית בשטח לרבות העמסה, הובלה, פיזור, הידוק רגיל ופינוי עודפי חפירה מאתר העבודה לכמות של עד 5000 מ"ק	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	51.020.0009
1,927.00	8.20	235.00	מ"ר	יישור והידוק מבוקר של שתית לכבישים ומדרכות (צורת דרך) עד גובה 20 ס"מ (±)	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	51.020.0130
17,127.00				סה"כ לעבודות עפר		
				<b>מצעים ותשתיות</b>		<b>51.030</b>
13,090.00	187.00	70.00	מ"ק	מצע סוג א' לרבות פיזור והידוק מבוקר, המצע יסופק ממחצבה מאושרת. המחיר הינו לכמות של עד 250 מ"ק	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	51.030.0008
13,090.00				סה"כ למצעים ותשתיות		
30,217.00				סה"כ לסלילת כבישים ורחבות		
				<b>קווי מים, ביוב ותיעול</b>		<b>57</b>
				<b>קידוחי ניקוז</b>		<b>57.067</b>



מטלות הרצל  
מטלות הרצל סטנדרט גבוה

עמוד 11  
15/06/2024  
שטח כללי של השצ"פ 587  
מ"ר. מכיוון שאין תכנון נלקח  
בהשכון 40% שטחים  
מרוצפים ו60% שטחי גינון

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
57.067.0041	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	קידוחי ניקוז קוטר 60 ס"מ עם צינור ספירלי מחורר קוטר פנים 50 ס"מ מפוליאתילן (HDPE) מחוזק בפלדה מסוג "קזפלקס" או ש"ע עטוף בבד גיאוטכני לא ארוג במשקל של לפחות 250 ג"ר למ"ר בעומק מעל 6 מ' ועד 12 מ', לרבות מוטות אבטחה בחלק העליון של הצינור ומילוי החלל בין קוטר הקידוח לצינור בחול	קומפ	3.00	6,120.00	18,360.00
57.067.0060	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	תוספת לקידוח ניקוז עבור חוליה מבטון טרום בקוטר פנים 60 ס"מ וגובה עד 50 ס"מ עם תקרת בטון, לרבות כובע רשת קוטר 40 ס"מ מחוזק לתקרה ע"י ברגים	קומפ	3.00	1,350.00	4,050.00
		סה"כ לקידוחי ניקוז				22,410.00
		סה"כ לקווי מים, ביוב ותיעול				22,410.00
60		מחירי שעות עבודה ושכירת ציוד				
60.020		ש"ע פועלי בנין - מחירי קבלן משנה				
60.020.0070	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	שרברב מקצועי	ש"ע	9.00	120.00	1,080.00
60.020.0080	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	שרברב עוזר	ש"ע	9.00	100.00	900.00
60.020.0090	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	חשמלאי מוסמך	ש"ע	9.00	130.00	1,170.00
60.020.0100	מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת מאי 2024	חשמלאי עוזר	ש"ע	9.00	100.00	900.00

סעיף	מקור הסעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
		סה"כ לש"ע פועלי בנין - מחירי קבלן משנה				4,050.00
		סה"כ למחירי שעות עבודה ושכירת ציוד				4,050.00
<b>99</b>		<b>99 חריגים</b>				
<b>99.008</b>		<b>מתקני חשמל</b>				
99.008.0001	מקור לא מזוהה	הקצב לאספקה והתקנת לוח חשמל לתאורת רחוב בשצ"פ לרבות הזנה	קומפ	1.00	20,000.00	20,000.00
		סה"כ למתקני חשמל				20,000.00
		סה"כ ל99 חריגים				20,000.00



סה"כ למטלות הרצל סטנדרט גבוה

סה"כ למטלות הרצל סטנדרט גבוה

48,000.00	01 עבודות עפר
88,906.00	08 מתקני חשמל
105,790.00	40 פיתוח נופי
105,198.00	41 גיבון והסקיה
159,940.00	42 ריהוט חוץ, מתקני משחק וכושר
30,217.00	51 סלילת כבישים ורחבות
22,410.00	57 קווי מים, ביוב ותיעול
4,050.00	60 מחירי שעות עבודה ושכירת ציוד
564,511.00	סה"כ לבסיס
-112,902.20	הנחה הנחה ממחירון דקל (20%)
45,160.88	תוספת בלתי נחזה מראש (10%)
67,741.32-	סה"כ הנחות/תוספות
496,769.68	סה"כ אחרי הנחות/תוספות
20,000.00	99 99 חריגים
516,769.68	סה"כ עלות
87,850.85	מע"מ בשיעור 17%
604,620.53	סה"כ כולל מע"מ

אינרן זיוו  
והיטל

**הערות:**

נכס למגורים - נכס המשמש או המיועד לשמש למגורים, לבתי אבות, לדיור מאורגן, למשרדים או למ שטח שאינו למגורים - מחויבים לפי נפח מבני ציבור - לא מחויבים מרפסות- רגיל מרפסת גג פתוחה לשמיים- רק אגרת בניה חניון תת קרקעי- מחויב לפי שצ"פ ואגרת בניה בלבד הנחת עבודה - 80% משטח תת קרקעי מיוחס לחניון ו-20% לשטחי שירות (מחויבים מלא) בפינוי בינוי חיוב היטל סלילת כביש, מדרכות ותיעול יהיה על תוספת שטח בניה בלבד והיטל שצ"פ מרכיב קרקע בהיטלי פיתוח בפרויקטים של פינוי בינוי - מחויב רק שצ"פ, בבניה חדשה - כל ההיטליו

קוד חיוב 410	קוד חיוב רגיל		היטלי פיתוח
4.4.71	4.3.71	4.3.70	כביש
4.4.72	4.3.72		
4.4.73	4.3.73		
5.1.81	5.1.71	5.1.70	מדרכה
5.1.82	5.1.72		
5.1.83	5.1.73		
2.4.711	2.4.611	2.4.60	תיעול
2.4.722	2.4.622		
2.4.733	2.4.633		
8.4.01	8.3.01	8.3	שצ"פ
8.4.02	8.3.02		
1.00.100	1.00.100		אגרת בניה

**מצב מוצע**

לפי הוראות תכנית בי/נ ומרפסות פתוחות (זיו)	מ"ר	שטח המתחם
	2,940.00	שטח מגורים
ברוטו = עיקרי + שירות	32,279	שטח מרפסות גג
	1,776	שטח מרתפים
	15,703	% שטח חניון
	80%	שטח חניון
	12,562	% שטחי שירות תת קרקעים
	20%	שטחי שירות תת קרקעים
	3,141	שטח משרדים
עיקרי + שירות	989	שטח מסחר
	459	גובה מסחר
	4.5	נפח מסחר
	2,066	

לפי היתרי בניה	מ"ר	מצב קיים
	4,106	שטח מגורים
	95	שטח מרתף מחסנים
	-	שטח משרדים
	102	שטח מסחר
	457	נפח מסחר

ד אגרת בניה על כל השטח  
 ע (מפני ששצ"פ הוא היטל חדש שלא חויב בעבר, לגבי שאר ההיטלים מניחים כי חויבו)

מחיר בסיס	תעריף נוכחי (צמוד משתנה ביחס למדד)	היטל פיתוח
₪ 60.47	₪ 64.76	מ"ר קרקע
₪ 109.49	₪ 117.26	מ"ר בנוי
₪ 31.28	₪ 33.50	נפח בנוי (מסחר)
₪ 29.78	₪ 31.89	מ"ר קרקע
₪ 53.93	₪ 57.76	מ"ר בנוי
₪ 15.41	₪ 16.50	נפח בנוי (מסחר)
₪ 18.84	₪ 20.18	מ"ר קרקע
₪ 34.12	₪ 36.54	מ"ר בנוי
₪ 9.74	₪ 10.43	נפח בנוי (מסחר)
₪ 13.02	₪ 13.94	מ"ר קרקע
₪ 23.57	₪ 25.24	מ"ר בנוי
	₪ 35.06	מ"ר בנוי

תאריך הצמדה עדכני	שטחים לחיוב	שטחים לקיזוז
יוני-22	-	-
יוני-22	36,409	4,201
יוני-22	2,066	457
יוני-22	-	-
יוני-22	36,409	4,201
יוני-22	2,066	457
יוני-22	-	-
יוני-22	36,409	4,201
יוני-22	2,066	457
יוני-22	2,940	0
יוני-22	49,430	0
עדכון שנתי לפי מדד נובמבר	51,206	0

	7.1%	שיעור עליה במדד לעומת מדד יוני 2022
--	------	-------------------------------------

שטחים סופיים לחיוב	סכום כספי לחיוב
-	0 ₪
32,208	3,776,819 ₪
1,608	53,873 ₪
-	0 ₪
32,208	1,860,296 ₪
1,608	26,541 ₪
-	0 ₪
32,208	1,176,957 ₪
1,608	16,775 ₪
2,940	40,997 ₪
49,430	1,247,790 ₪
51,206	1,795,295 ₪
	<b>9,995,343 ₪</b>

**דמי הקמה למ"ר תוספתי 323.1**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0491639

בי/549/1/מק - רח' הרצל 61-59 - איחוד וחלוקה

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית מס' 502-0154997 - הרצל 59-61 בת ים. מדובר בתכנית התחדשות עירונית הממוקמת במרכז העיר בת ים על אחד מצירי התנועה הראשיים בעיר, רחוב הרצל. בציר מתוכנן מעבר של הרכבת הקלה ובהתאם לתכנית האסטרטגית יפותח כ-רחוב מרכז עירוני : בינאי בהיקפים בינוניים-גבוהים המערב שימושי מסחר ותעסוקה עם שימושי המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/1/549/מק - רח' הרצל 59-61 - איחוד וחלוקה
		מספר התכנית	502-0491639
1.2	שטח התכנית		2.940 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
		קואורדינאטה X	175925
		קואורדינאטה Y	658725

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות הרצל וזיבוטינסקי בחלקה הצפון מערבי של העיר בת ים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	59	הרצל	בת ים
	61	הרצל	בת ים
	22	זיבוטינסקי	בת ים
	20	זיבוטינסקי	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
64	63	חלק	מוסדר	7141

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/4/2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
15/12/2016	1534	7401	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0154997 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0154997

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		ברק ציפור		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח בינוי	13: 36 21/12/2020	ברק ציפור	21/12/2020	1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 47 23/12/2020	נחמה בוגין	07/09/2020	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	11: 47 23/12/2020	נחמה בוגין	07/09/2020	32		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 47 07/09/2020	אחמד מורשד	07/09/2020		1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 06 20/12/2017	ברק ציפור	20/12/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
		03-5175533	2	קויפמן	תל אביב-	גרינברג			פרטי	
				יחזקאל	יפו	בז'בוטינסקי- הרצל בת ים בע"מ				

### 1.8.2 זים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
		03-5175533	2	קויפמן	תל אביב-	גרינברג			פרטי
				יחזקאל	יפו	בז'בוטינסקי- הרצל בת ים בע"מ			

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	תיאור	סוג
		03-6931545	39	שד' שאול	תל אביב-	עמידר החברה				בבעלות מדינה
				המלך	יפו	הלאומית				
						לשיכון בישראל בע"מ				
		03-5556020		(1)	בת ים	עיריית בת ים				בבעלות רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mail.zippor@zippor.co.il		03-5189426		מרכז בעלי מלאכה	תל אביב-יפו	צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים	67271	ברק ציפור	עורך ראשי	
		03-6442484	72	רוזן פנחס	תל אביב-יפו	נחמה בוגין בע"מ	231	נחמה בוגין	שמאי	שמאי
		04-9530444	45	גולומב	קרית טבעון	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים	22599245	אחמד מורשד	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	04-8524038	22	אל מותנבי	חיפה		883	רמזי קעואר	מודד	מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כנדרש בתכנית הראשית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א א ס"ק 1 לחוק התכנון והבניה.
2. חלוקת מגרשים ע"פ תכנית מס' 502-0154997 והגדרת מגרשי התמורה להם ע"י טבלאות איזון והקצאה בהתאמה לתכנית הראשית.
3. הרחבת דרך על פי סעיף 62א א ס"ק 2 לחוק התכנון והבניה.
4. הוספת קו בניין למרפסות לכיוון הכיכר הציבורית על פי סעיף 62א א ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
2	ככר עירונית
11	דרך מוצעת
1	מגורים מסחר ותעסוקה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2	ככר עירונית	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים להעתקה
2	ככר עירונית	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר רגלי
2	ככר עירונית	להריסה
1	מגורים מסחר ותעסוקה	להריסה
1	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.97	587.25	ככר עירונית
80.03	2,352.75	מגורים מסחר ותעסוקה
100	2,940	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.02	59.53	דרך מוצעת
17.95	527.71	ככר עירונית
80.03	2,352.75	מגורים מסחר ותעסוקה
100	2,940	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ככר עירונית ובה גינון, נטיעות, תאורה, מרחב לפעילות פנאי, ריהוט רחוב, מצללות (פרגולות), שביל להולכי רגל ולרכבי אופניים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> תותר בניית חניונים או מרתפים מתחת לכיכר לשימוש דיירי הבניין בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.
<b>4.3</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. קומת מרתפים: חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי 403 - מרתפים וקומות מפולשות. בקומת מרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התיפעולית. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.  2. קומת הכניסה: תזית מסחרית חובה. יתרו השימושים הבאים: שירותים אישיים כגון: בנק, תקשורת ודואר, מספרות וכד', שימושי מסחר כגון: בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכד'. יותרו בקומת הקרקע שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין. לא תותר חניה בתחום המגרשים במפלס הקרקע. גג הגוש הנמוך ישמש את לשטחים משותפים של דיירי המגורים.  3. קומות בגוש הנמוך: 1020 מ"ר לצרכי ציבור שימוקמו בשלוש הקומות הראשונות של המסד, מתוכם 250 מ"ר יהיו לשימוש גן הילדים, היתרה לשימוש של חינוך, תרבות וקהילה.

4.3	<p align="center"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>
	<p>השימושים הציבוריים שיתרו יהיו מסוג שאינו מחייב הסדרי תנועה מיוחדים כגון תחנות היסעים וכד'.</p> <p>שלוש קומות המסד הראשונות, מעל קומת הקרקע, יהיו לתעסוקה.</p> <p>משרדים ושימושים ציבוריים יוכלו להיות באותה קומה,</p> <p>קומת התעסוקה תמוקם ישירות מעל קומת הכניסה.</p> <p>קומות המגורים ימוקמו ישירות מעל קומת המשרדים.</p> <p>ניתן להמיר קומות מגורים לקומות משרדים.</p> <p>ניתן להמיר שטחי משרדים למסחר.</p> <p>ניתן להמיר שטחי משרדים למלונאות.</p> <p>כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה בחטיבה אחת ובקומות רציפות.</p> <p>4. קומות בגוש הגבוה:</p> <p>מספר קומות למגורים בגוש הגבוה יהיה עד 20 קומות.</p> <p>קומות המגורים ימוקמו מעל הגוש הנמוך המשלב מגורים ומשרדים.</p>
4.3.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>אדריכלות</b></p> <p>מרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עילי למרפסות.</p>
ב	<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חזית מסחרית-</p> <p>- תמוקם קולונדה עם זיקת הנאה לציבור ברוחב של 4 מ' הפונה לכיוון הרצל. הקולונדה תהיה בתחום הייעוד המעורב בלבד.</p> <p>2. קומת הכניסה-</p> <p>- תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, משרדים ומסחר.</p> <p>- על מנת לאפשר רציפות של מסחר על רח' הרצל, הכניסה למגורים לא תמוקם על רח' הרצל.</p> <p>- תכנית העיצוב תבטיח גינון ונטיעות במעברים הצידיים.</p> <p>דגש מיוחד יושם על נטיעות בגבול הדרומי והמזרחי של המגרש ובסמיכות לרמפת הכניסה לחניון.</p> <p>- גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>- השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>- תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה.</p> <p>50% הנותרים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלוא גובה קומת הכניסה.</p> <p>- הכניסה אל כיתות הגן שבקומת הקרקע תהיה מחזית המגרש. תוצמד לגן חצר בשטח לפי דרישות משרד החינוך.</p> <p>- רוחב המדרכה לכיוון רחוב ז'בוטינסקי כולל הקולונדה יהיה 7 מ' לפחות.</p> <p>- בחזית המבנה לכיוון רח' הרצל תהיה קולונדה עם זיקת הנאה לציבור ברוחב של לפחות 4 מ'.</p> <p>3. קומות עליונות -</p> <p>גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>- תתאפשר בליטת מרפסות לכיוון מערב לפי העקרונות של קווי הבניין הקבועים בתכנית המרפסות העירונית.</p> <p>מתקנים טכניים- בקומות התעסוקה, ישולב שטח למתקנים טכניים עבור שטחי התעסוקה.</p>

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>מתקנים טכניים למגורים, כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו במפלס הגג. מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האיוורור לחניונים לא יפנה לרחוב ולאזור תנועת הולכי רגל ויותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי, מוסתרים, והמונעים ממטרדי רעש וחזות. חומרי גמר - החיפוי יהיה קשיח, באישור מהנדס העיר. שלטים - ניתן יהיה לשלב שילוט בקולונאדה בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח. סוככים - ניתן יהיה לשלב סוככים. אופי, מיקום וחומר הסוכך ייקבע ע"פ מדיניות הוועדה המקומית ויאושר בתכנית העיצוב והפיתוח. סגירות חורף ארעיות - יותרו סגירות חורף לכיוון רחוב הרצל, בתנאי שיותירו מעבר לציבור אשר לא יפחת מרוחב של 2.5 מטר מחלקה הפנימי של הקולונדה. בקולונדה בצד הצפוני ברח' ז'בוטינסקי לא יותרו סגירות חורף. תקופת סגירות החורף תהיה בין ה-1 לאוקטובר ל-31 למרץ. שטחן של לפחות 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. לעניין סעיף זה, שטח הדירה הינו כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b>  בכפוף לתכנית בי 403/ על שינוייה, למעט:  - יש להשאיר 15% משטח המגרש לצרכי תחלול.  - בקומת המרתף העליונה של הכיכר העירונית, בתחום חצר גן הילדים ובשטח המגרש שאינו בתחום הבניין, תהיה שכבת אדמה רצופה בעומק של 1.5 מ' לפחות לבתי גידול לעצים.</p>
ד	<p><b>חניה</b>  מס' החניות יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b>  לאורך הגבול הדרומי והמזרחי של תא השטח תובטח האפשרות לנטוע עצים בוגרים.</p>
ו	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>  נגישות:  10%-5% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה).</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b>  קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. קו בנין עילי כמסומן בתשריט יחול על שימושי המגורים בלבד.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b>  סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p>

<p><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> 36 יחיד יהיו להשכרה לפי קביעות הועדה המקומית.</p>	<p>ט</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
קדמי	7	100	104	246	69.7	4111	עיקרי	587.25	2	מגורים	מגורים
							עיקרי				
(3)	7	100	104	246	69.7	14000	עיקרי	2352.75	1	מגורים	מגורים
							עיקרי				
(3)	7	100	104	246	69.7	14000	עיקרי	2352.75	1	מגורים	מגורים
							עיקרי				
(3)	7	100	104	246	69.7	14000	עיקרי	2352.75	1	מגורים	מגורים
							עיקרי				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:  
 סה"כ עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 30912.  
 סה"כ שרות מעל הכניסה הקובעת: 12770.  
 סה"כ שרות מתחת לכניסה הקובעת: 18111.  
 סה"כ שטחי בנייה: 61793.

- תותר סגירת חורף לחזית רחוב הרצל בשטח של 180 מ"ר (60 מ' - אורך החזית המסחרית 3X מ' - רוחב השטח שניתן לסגור), שטח זה יתווסף לשטחים העיקריים (בקולונדה בצד הצפוני ברח' ז'בוטינסקי לא יותרו סגירות חורף).  
 - ניתן להמיר קומות מגורים לקומות משרדים.

- ניתן להמיר שטחי משרדים למסחר.
- ניתן להמיר שטחי משרדים למלונאות.
- מתוך 246 יחיד לפחות 50 יחיד יהיו יחיד קטנות.
- מתוך 246 יחיד 36 יחיד יהיו יחיד להשכרה (בהתאם לתכנית מס' 502-0154997).

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) השטח העיקרי כולל 2,952 מ"ר עבור מרפסות בלבד..
- (2) קומות קרקע למסחר+ 3 קומות תעסוקה+ 3 קומות מגורים בגוש תחתון+ 20 קומות מגורים..
- (3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	סביבה ונוף
	<p>א. היתר הבניה יכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</li> <li>2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</li> <li>3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</li> <li>4. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</li> <li>5. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עליו הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה ל- תת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1:20. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.</li> </ol> <p>ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</li> <li>2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</li> </ol> <p>ג. בניה משמרת מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20.</li> <li>2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. יושארו לפחות 15% מן השטח הפנוי בתת הקרקע על מנת לאפשר חלחול של מי נגר עילי.</li> <li>3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</li> <li>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</li> <li>ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</li> </ol> </li> </ol>

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b></p>
	<p>5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>ד. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר :</p> <p>1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>ה. גזי קרקע:</p> <p>1. במידה ויימצאו גזי קרקע במקום יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>א. היתר בניה יכלול תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור משרד התחבורה ונת"ע.</p> <p>ב. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>ג. במרתפי החניה בתאי שטח 1 ו-2 תישמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה ליתר השימושים.</p> <p>ד. היתר בניה יכלול תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. קו הבניין למרתפים לא יחרוג מעבר לקו הכחול של תמ"מ 1/5.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ב. היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לחנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. היתר הבניה יכלול תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>ד. המבנים יתוכננו לפי דרישת מהנדס העיר ויעמדו ב- ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה</p>

6.3	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>פחותה (בניה ירוקה), ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.</p> <p>היתר הבניה יכלול קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>ה. לצורך קבלת תעודת גמר יהיה לקבל ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. בבנייני מגורים יהיה על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית / משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.</p>
6.4	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. הקצאת מגרשי התמורה לבעלים השונים תהיה על פי טבלאות איזון והקצאה.</p> <p>ב. השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר יירשמו בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ג. רישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל יהיה תנאי למתן תעודת גמר</p> <p>ד. שטחי הציבור, לרבות הדרך והכיכר העירונית, יירשמו על שם הרשות המקומית. הדבר יהווה תנאי למתן תעודת גמר.</p>
6.5	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע יכלול אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
6.6	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	<p>1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה ואושרה ע"י הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.</p> <p>2. מסירה בפועל של הניחול והתחזוקה בכל בנין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.10 לעיל.</p> <p>3. השלמת פיתוח הכיכר העירונית והבטחת רישום שטחי הרצפות המבונים על שם הרשות המקומית.</p> <p>4. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה המהווים חלק מהיתרי הבניה.</p> <p>5. תנאי לקבלת תעודת איכלוס למגורים יהיה גמר שלד והמעטפת של התעסוקה.</p> <p>6. רישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל יהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>7. רישום שטחי הציבור, לרבות הדרך והכיכר העירונית, על שם הרשות המקומית יהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p>
6.7	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה קבלת תנאים להכנה לכריתה והעתקת עצים מפקיד היערות.</p> <p>3. תנאי לתחילת הבנייה יהיה השלמת ביצוע ההריסה ופינוי הפסולת מהמקום והתאמה לתכנית אב לפסולת בניין שאומצה על ידי הוועדה המחוזית ביום 30.10.2006.</p> <p>4. הבקשה להיתר הבניה תכלול התייחסות הן למבנה המגורים והן למבנה המסחר המשרדים. יפורטו בו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב והולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.</p> <p>ב. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית.</p> <p>5. הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה. ההריסה בפועל תבצע לאחר הוצאת היתר בנייה כחוק.</p> <p>6. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות - טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>9. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>10. תכניות המרתפים וחישובי העומסים יתואמו עם חברת נת"ע לפני קבלת היתר.</p> <p>11. יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה בהתאם לסעיף 6.3.</p> <p>12. מתן היתרי בנייה שיינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק וכל תנאי המופיע תחת סעיף אחר בהוראות התכנית:</p> <p>13. לא יוצא היתר בניה למגורים בלבד. ניתן יהיה להוציא היתר בנייה למסחר ו/או למשרדים בלבד. הוצאת היתר בניה למגורים מותנה בהוצאת היתר בניה למשרדים ומסחר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית או לחלק ממנו כאמור בסעיף 6.11 ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>15. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות, כאמור בהוראות התכנית ליעוד מגורים ומשרדים.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות הסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה בנושא סביבה ונוף בהתאם לסעיף 6.1</p> <p>18. תנאי להוצאת היתר בנייה לשימוש של מלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>19. עמידה בהנחיות משרד הביטחון- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה ונת"ע לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.</p>
6.8	תנועה
	<p>הוראות נת"ע</p> <p>1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.</p> <p>2. ביצוע והקמת המסילות עבור הרק"ל יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת.</p> <p>3. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה, אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>4. בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נת"ע. בטרום הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>6. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים</p>

6.8	<b>תנועה</b>
	הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
6.9	<b>היטל השבחה</b>
	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.10	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ותחזוקה (להלן: "חברת ניהול").</p> <p>תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.</p> <p>תפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניין המגורים ובניין המשרדים לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תירשם הערת הזהרה בנושא.</p> <p>2. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.</p> <p>3. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת ניהול.</p> <p>4. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, השפ"פים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן, לרבות טיפול במתקני החדרה לנגר עילי באופן שוטף, למניעת סתימתם.</p>
6.11	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	<p>א. היתר הבניה יכלול אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית לתאי שטח 1 ו-2. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום תא שטח 2 או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח.</p> <p>התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, כמו: פילר חשמל ותקשורת צוברי גז ומיקומם, מיקום גמל מים וראש מערכת וכן, מצללות, שילוט לאזור המסחרי בקומת הקרקע, ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה.</p> <p>ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', ויוגדר גם נפח בית הגידול, כנדרש ע"פ סוג העץ.</p> <p>ג. עצים לשימור: הנחיות להגנה על העצים לשימור בזמן העבודות ינתנו ע"י אגרונום.</p> <p>בשלב היתר הבניה, יינתן שיקול דעת לוועדה המקומית להוסיף הנחיות בנושא שימור העצים, אם תמצא שיש בכך צורך על מנת למנוע פגיעה בעצים ו/או בבתי הגידול שלהם.</p> <p>ד. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, כולל פתחי איזורור מהחניונים במפלס הרחוב, ויתאפשר בהם מעבר חופשי וריצף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כמשך למזרכות ולשטחי הציבור.</p> <p>מפלס החנויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.</p> <p>ה. ניקוז המרזבים מהגגות ומי המזגנים יפורט בתכנית הפיתוח. יש לפתור את ניקוז המרזבים המזגנים והמגרש בתוך גבולות המגרש, ולהשתמש בהם לצורך השקיית הגינון.</p> <p>ו. מרפסות: א. תותר הקמת מרפסות החל מהקומה השנייה.</p>

<b>6.11</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	ב: לא תותר בניית קולונדה בשטח הכיכר העירונית.

<b>6.12</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	1. לא ניתן יהיה להמיר שטחי משרדים או מסחר למגורים בכל תחום היעוד. 2. לא ניתן לעשות שימוש אחר בשטחי סגירות החורף למעט סגירות החורף.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

עפ"י המפורט בהוראות תכנית 502-0154997 - הרצל 59-61 בת ים.	
---	--

סוף סיכום  
הפגישות



30 ביוני, 2024  
כ"ד בסיוון, תשפ"ד  
עבודה מס' 23633

**גדי דגני**  
שמאי מקרקעין  
בוגר מתמטיקה ומדעי המחשב (B.sc)

**ניר בני**  
שמאי מקרקעין  
כלכלן (B.A)  
מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

**אדוה סתיו**  
שמאית מקרקעין

**שיר בני**  
שמאית מקרקעין  
מוסמכת במנהל עסקים (MBA)  
בוגרת מדעי המחשב (B.sc)

**בני מבורך ברבי**  
שמאי מקרקעין  
בנקאות ושוק ההון (B.A)

**רפאל ממון**  
שמאי מקרקעין  
כלכלן (B.A)

**בר דונסקי**  
שמאית מקרקעין  
כלכלנית (B.A)

**סאלי דאוד**  
שמאית מקרקעין  
בוגרת מתמטיקה וסטטיסטיקה (B.sc)

**אור רשף**  
מנהל עסקים (B.A)

**ניצן קונה**  
שמאי מקרקעין  
בוגרת הוגדת במתמטיקה (B.ed)

**עוז אייל**  
שמאי מקרקעין  
כלכלן (B.A)

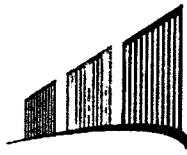
**אלחנן אביב**  
בוגר הנדסה אזרחית (B.sc)  
מוסמך במנהל עסקים (MBA)

**שמואל לנדא**  
מנהל עסקים בהתמחות נדל"ן (B.A)

3644  
20221321  
גרינברג ז'בוטינסקי-  
הרצל בע"מ

תיק בניין  
בקשה להיתר  
מבקש

התחשבחה במקרקעין  
גוש 41 חלקה 63  
גוש 7141 חלקה 64  
רח' ז'בוטינסקי 18,20  
רח' הרצל 59,6  
בת ים



לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
בת ים

**1. מטרת השומה**

הערכת ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון והמתוארים מטה עם אישור בקשה מס' 20221321 המהווה מימוש מלא לתכנית בי/ 328 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.9.1985, תכנית בי/ פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 מיום 1.3.1988, תכנית בי/ 391 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 497 מיום 31.12.2000, תכנית בי/ 430 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4947 מיום 31.12.2000, ומימוש חלקי לתכנית 502-0154997 (בי/ 549 הרצל 61-59) שפורסמה לאישור בעיתונים מיום 21.12.2000 ותכנית 502-0491639 (בי/ 549/מק הרצל 61-59) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1569 מיום 27.12.2021.

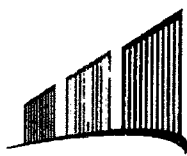
השומה נערכה למימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

**2. תאריך ביקור בנכס**

26 יוני 2024, ע"י ניר בני, שמאי מקרקעין.

**3. בלוי**

גוש	:	7141
חלקות	:	63
שטח חלקות רשום	:	1,500 מ"ר
זכויות במקרקעין	:	1,458 מ"ר
מהות הנכס	:	החלקות בבעלות רשומה בפנקס הבתים הנכנסים ת.פ. 81
	:	על החלקות שבנדון קיימים מבנים ישנים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת הכוללים 59 יח"ל אשר מיועדים להריסה, ובמקומם יבנו שני בניינים חדשים בני 24 קומות מגורים אשר יכללו 245 יח"ד.



#### 4. תיאור הסביבה והנכס

מיקום הנכס שבנדון ברח' ז'בוטינסקי, פינת רח' הרצל, בחלק הצפון מערבי של העיר בת ים. הסביבה מאופיינת ברובה ע"י בנייני מגורים בבניה רוויה מבניה ותיקה של בניינים בני 3-4 קומות, ומעט בניה חדשה של בניינים בני 6-8 קומות, בקרבה יחסית לחוף ימה של העיר בת ים.

החלקות תחומות בארבעה כיוונים ברח' ראשיים בעיר כדלהלן:  
מצפון - לז'בוטינסקי המהווה כביש המסתעף מרח' בלפור ממזרח ומסתעף לדרך בן גוריון ממערב. ממזרח - רח' ארלוזורוב החוצה את העיר מצפונה למרכזה ומסתעף מדרום לרח' הרצל. מדרום - רח' הרצל המהווה כביש החוצה את העיר מצפונה למרכזה ומסתעף מדרום לרח' בלפור. ממערב - רח' בלפור המהווה כביש החוצה את העיר מצפונה למרכזה ומסתעף מדרום לרח' בלפור.

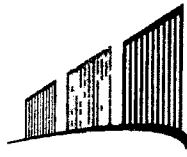
לחלקה 63 שבנדון צורה מלבנית רגולרית המהווה ומידותיה כדלקמן:  
חזית צפונית של כ-25.5 מ' לרח' ארלוזורוב  
עומק ממוצע של כ-59 מ',  
ובסה"כ מסתכם שטח החלקה הרשום ב-1,500 מ"ר.

לחלקה 64 שבנדון צורת מעין מלבנית ומידותיה כדלקמן:  
חזית מערבית של כ-26 מ' לרח' הרצל,  
עומק ממוצע של כ-57.5 מ',  
ובסה"כ מסתכם שטח החלקה הרשום ב-1,458 מ"ר.

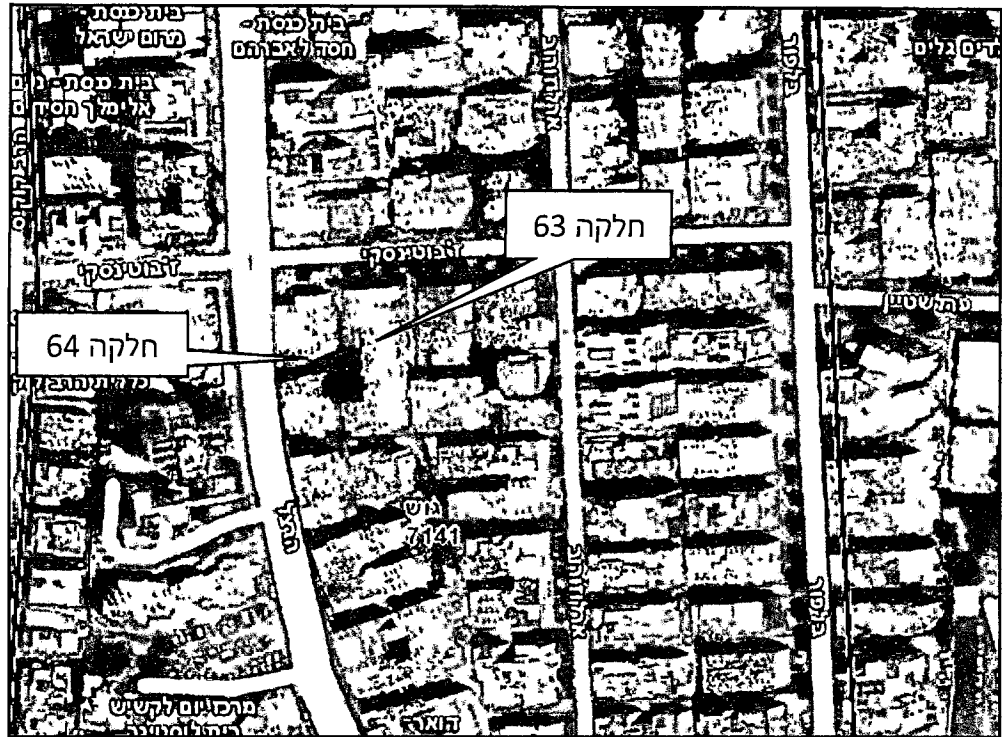
חלקה 63 ז'בוטינסקי 20-22 - ממוקם מבנה בן 3 קומות מעל ק"ק חלקית ומורחב באשר בבניין רשומות 37 תתי חלקות.

חלקה 64 רח' הרצל 59 - ממוקמים שני מבני מגורים בני שלוש קומות מעל ק"ק חלקית ומרתף. בבניין רשומות 15 תתי חלקות.

חלקה 64 רח' הרצל 61 - הבניין בשלוש קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף בבניין רשומות 16 תתי חלקות.

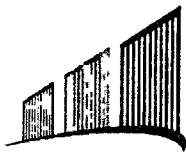


להלן צילום אוויר של הנכס נשוא השומה וסביבתו:



להלן תצלום הנכס הנדון מחזית רחב, טינסקי מוד מערכת הגיאוגרפית SIMPLEX:





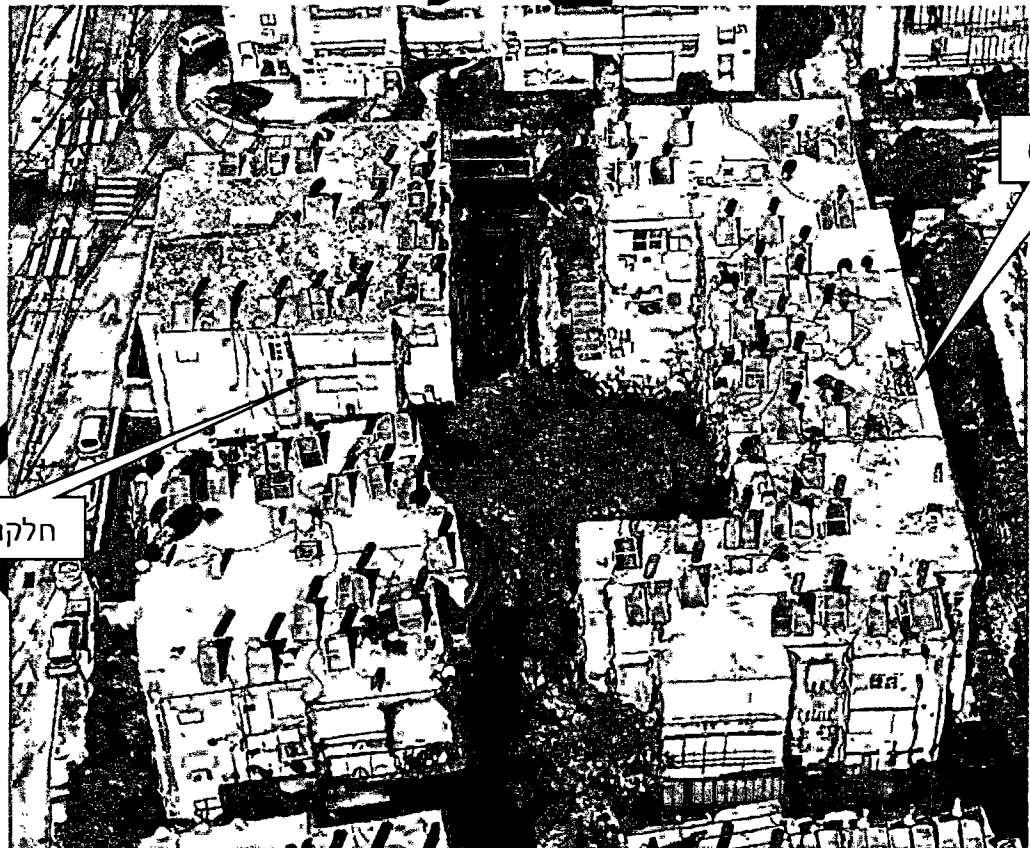
חלקה 63

להלן תצלום הנכס הנדון מחזית רח' הרצל:



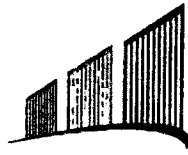
חלקה 64

להלן תצלום עורף הנכס שבנדון:



חלקה 63

חלקה 64



## 5. מצב תכנוני

### 5.1 מצב קודם

5.1.1 עפ"י תכנית בי/2א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15.7.1971, סווגו

החלקות

שבנדון ביעוד מגורים ג'.

להלן זכויות הבניה בתכנית:

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
שטח לבניה	:	33% לקומה.
מס' קומות	:	4 מעל קומה מפולשת
מס' קומות	:	30% משטח המבנה

5.1.2 עפ"י תכנית בי/117 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1775 מיום 11.11.1971, סווגו

החלקות ביעוד מגורים ג' חלק מחלקה 64 מסומן ביעוד "הרחבת דרך".

### 5.2 מצב חדש

5.2.1 עפ"י תכנית תכנית בי/328 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.9.1985,

הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

5.2.2 עפ"י תכנית בי/339 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 מיום 1.3.1988, הותרה

תוספת זכויות בניה באזור מגורים ג'.

להלן זכויות הבניה בתכנית:

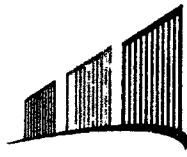
שטח לבניה	:	39.5% לקומה (כולל מרפסות)
מס' קומות	:	4 מעל קומה מפולשת

מס' יח"ד המותרות במגרש יהיה יח"ד אחת לכל 95 מ"ר שטחי בניה, שטחי הבניה לא

יכללו את שטח חדר המדרגות וכל שטח אחר אשר יתווסף לבנין בהקלות או כחדרים על

הגג.

אם מס' יח"ד המתקבל איננו מס' שלם, יעוגל המס' השלם הקרוב לו.



5.2.3 **תכנית בי/430** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4947 מיום 31.12.2000, קובעת הוראות

להגדלת חדרי יציאה לגג.

עיקרי הוראות התכנית:

התכנית תחול על מרחב התכנון המקומי בת ים למעט תחום תכנית בי/34 ג'.  
שטחם הבנוי המירבי של חדרים על הגג לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר.

חדרי הגג ימוקמו אך ורק בשטח הגג אשר מעל לדירה העליונה. במקרים חריגים תהא הוועדה המקומית לאשר בניית חדרי גג גם בשטחי הגג אשר אינם מעל לדירה העליונה בתנאי שתוכן לכך הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

5.2.4 **תכנית בי/403** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 1.03.2001, קובעת הוראות

להקמת מרתפים וקומות מפולשות.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

התכנית תחול על המרחב התכנון המקומי בת ים למעט תחום תכנית בי/400 ותחום תכנית בי/34 ג'.

השימושים המותרים במרתפים בבניין רוויה הינם כדלהלן:

שטחי שירות

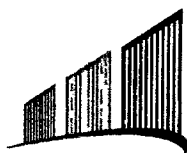
מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת ובלבד ששטח המרתף לא יעלה על 6 מ"ר. המחסן הדירתי ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.

מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין (כשטח שירות) בתנאי שלא תינתן הסדרת חניה על פי התקן.

זכויות הבניה:

השטח המותר לבנייה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המרתף שנטו. מס' קומות במרתף – בכל הייעודים תותר הקמה של שתי קומות במרתף. הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש.

גובה קומת מרתף לא יעלה על 3 מ', הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר גובה של עד 3.5 מ' לקומת המרתף העליונה, לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שרותי הבניין.



5.2.5 עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' 502-0154997 (בי/549- הרצל 61-59 בת ים) אשר

שפורסמה לאישור בעיתונים מיום 21.12.2016, המהווה תכנית להתחדשות עירונית ומסווגת את החלקות לתא שטח 1 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ותא שטח 2 ביעוד כיכר עירונית.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

א. הריסת המבנה הקיים בחלקה 63 בגוש 7141 (ז'בוטינסקי 20) ואת שני המבנים הקיימים בחלקה 64 בגוש 7141 (הרצל 59 ו-61), והקמת מגדל המשלב מסחר ושטחים ציבוריים בקומת הקרקע, 3 קומות משרדים, 3 קומות מגורים בבינוי נמוך ושינוי ג'לי מגורים בני 20 קומות.

ב. שינוי יעוד חלקות 63-64 בגוש 7141 ממגורים ג' למגורים ומשרדים ולכיכר עירונית.

ג. תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי בינוי מ-64 ל-246 יח"ד.

36 מיחידות הדיור יהיו להשכרה לפי קביעת הועדה המקומית.

ד. שינוי גבוה הבניינים ו-7 קומות מעל 7 קומות מסד, סה"כ 27 קומות.

ה. קביעת חזית מסד רח' הרצל תוך תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח של 600 מ"ר עיקרי.

ו. תוספת שטחי בניה למשרדים של 4,200 מ"ר עיקרי בקומת המסד שמעל לקרקע.

ז. תוספת שטחי רצפה למבנים ומוסדות כיכר של 100 מ"ר.

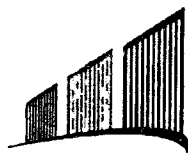
ח. מתן פתרונות חניה בחניון תת קרקעי.

ט. הקצאת כיכר עירונית בחזית רח' הרצל.

י. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי שתבטיח הרחבת המרחב הציבורי ופיקוח הולכי רגל בחזית רח' הרצל.

יא. שינוי בקווי בניין.

יב. קביעת שימושים מותרים והנחיות בינוי בכל יעוד.



להלן זכויות הבניה עפ"י תקנון התכנית:

מגרש 1

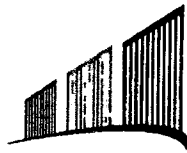
שטח מגרש	:	2,532.75 מ"ר
שטח עיקרי	:	25,092 מ"ר (מגורים)
		4,200 מ"ר (משרדים)
		600 מ"ר (מסחר)
שטחי שירות	:	11,070 מ"ר (מגורים)
		1,000 מ"ר (משרדים)
		300 מ"ר (מסחר)
מס' יחיד	:	246
מס' קומות	:	27 (מעל הכניסה הקובעת)
		7 (מתחת לכניסה הקובעת)

מגרש 2

שטח מגרש	:	587.25 מ"ר
שטחי שירות	:	4,111 מ"ר

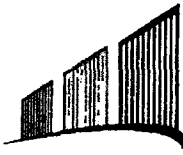
הערות לזכויות הבניה:

- תותר סגירת חורף לחזית רח' הרצל שטח 1 מ"ר (60 מ' אורך החזית המסחרית X 3 מ' רוחב השטח שניתן לסגור) שטח זה יתווסף לשטחים העיקריים.
- ניתן להמיר קומות מגורים לקומות משרדים.
- ניתן להמיר שטחי משרדים למסחר.
- ניתן להמיר שטחי משרדים למלונאות.
- מתוך 246 יח"ד לפחות 50 יח"ד יהיו קטנות.
- מתוך 246 יח"ד יהיו 36 יח"ד להשכרה.
- לשטחים העיקרים יתווספו 2,952 מ"ר של מרפסות
- קומת הקרקע למסחר + 3 קומות לתעסוקה + 3 קומות למגורים + 20 קומות מגורים.



להלן הוראות רלוונטיות מתוך תקנון התכנית:

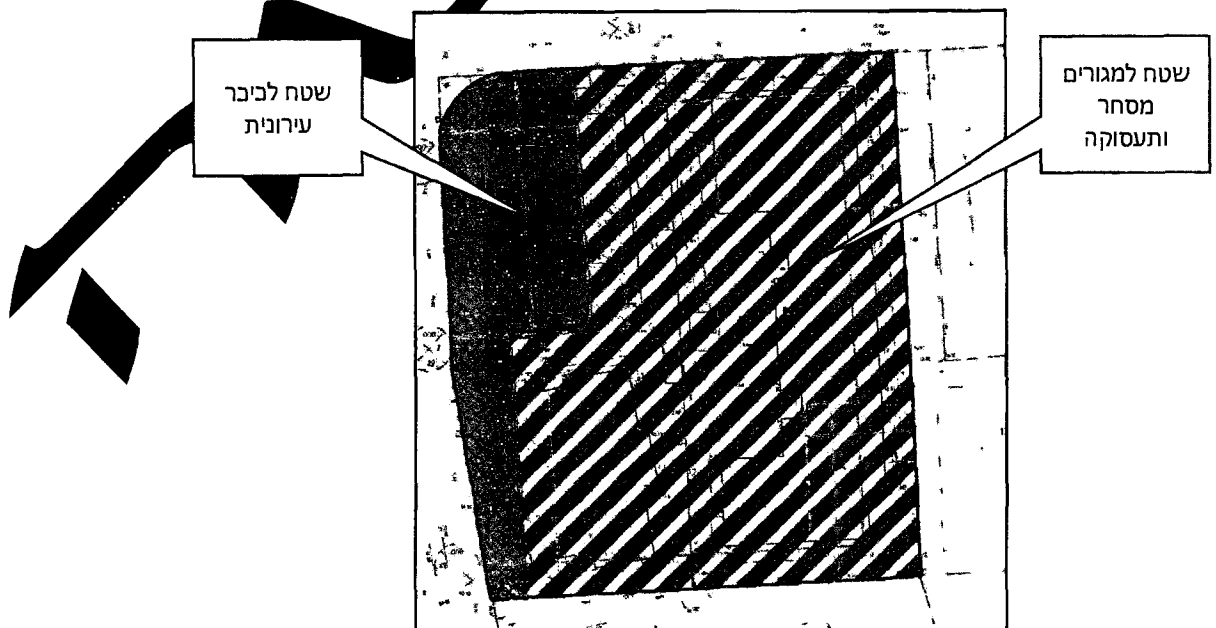
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה קבלת תנאים להכנה לכריתה והעתקת עצים מפקיד היערות.</p> <p>3. תנאי לתחילת הבנייה יהיה השלמת ביצוע החריסה ופינוי הפסולת מהמקום והתאמה לתכנית אב לפסולת בניין שאומצה על ידי הוועדה המחוזית ביום 30.10.2006.</p> <p>4. הבקשה להיתר הבניה תכלול תתייחסות הן למבנה המגורים והן למבנה המסחר המשרדים.</p> <p>יפוטו בו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב והולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.</p> <p>א. פירוט פיתוח השטחים המתוחים, גיטון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.</p> <p>ב. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית.</p> <p>5. הבטחת תריסת הבניינים המסומנים לחריסה. ההריסה בפועל תבצע לאחר הוצאת היתר</p>	
<p>בנייה כחוק.</p> <p>6. הבטחת רישום זיקות חחנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות - טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>9. תנאי להקמת מגורים ועגורנים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>10. תכניות המרתפים וחישוכי העומסים יתואמו עם חברת נתייע לפני קבלת היתר.</p> <p>11. יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה בהתאם לסעיף 6.3.</p> <p>12. מתן היתרי בניה שיינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק וכל תנאי המופיע תחת סעיף אחר בחוראות התכנית:</p> <p>13. לא יוצא היתר בניה למגורים בלבד. ניתן יהיה להוציא היתר בניה למסחר ו/או למשרדים בלבד. הוצאת היתר בניה למגורים מותנה בהוצאת היתר בניה למשרדים ומסחר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית או לחלק ממנו כאמור בסעיף 6.11 ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>15. שילוב יחידות דויר נגישות לאנשים עם מוגבלות, כאמור בחוראות התכנית ליעוד מגורים ומשרדים.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נתייע, לרבות הסדרי תנועה הזמניים לביצוע הפרויקט ולוחות הומניים לביצוע הפרויקט.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה בנושא סביבת ונוף בהתאם לסעיף 6.1.</p> <p>18. תנאי להוצאת היתר בנייה לשימוש של מלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>19. עמידה בהנחיות משרד הביטחון- נובה התכנית המאשר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מגופים ועגורנים.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה ונתייע לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.</p>	

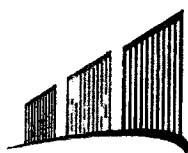


6.10	הנחיות מיוחדות
	<p>1. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניחול והתחזוקה לידי חברת ניהול ותחזוקה (להלן: 'חברת ניהול').</p> <p>תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.</p> <p>תפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניין המגורים ובניין המשרדים לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי למנוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תירשם הערת הזהרה בנושא.</p> <p>2. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.</p> <p>3. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת ניהול.</p> <p>4. בכל בניין מגורים תתחוק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, השפ"פים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן, לרבות טיפול במתקני התדירה לנגר עילי באופן שוטף, למניעת סתימתם.</p>

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>הזכויות המוקצות בתכנית זו יתכלו בתום 5 שנים מיום תחילת התכנית. בסמכות הועדה המקומית בת ים להאריך את מועד ההתכלות ב-5 שנים נוספות.</p> <p>הזכויות לקומת המחווסטת מכוח התמריץ, יתכלו אם לא ייצאו היתרי בנייה תוך 7 שנים מיום אישור מדיניות הבנייה לגובה שאושרה ע"י הועדה המחוזית, 18.05.2022.</p>

להלן תשריט התכנית:





5.2.6 תכנית מתאר מפורטת מס' 502-0491639 (בי/1/549 מק) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1569 מיום 23.11.2021, המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י טבלת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה.

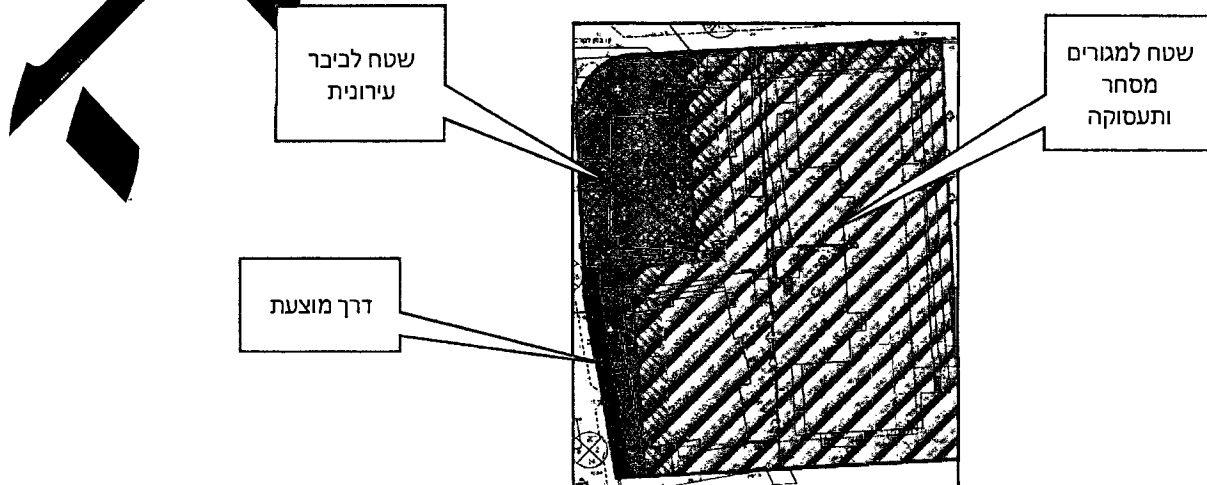
להלן עיקרי הוראות התכנית:

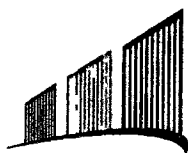
- א. איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א א ס"ק (1) לחוק התו"ב. חלוקת מגרשים עפ"י תכנית 502-0154997 והגדרת מגרשי התמורה להם ע"י טבלאות איזון והקצאה בהתאם לתכנית הראשית.
- ג. הדרך עפ"י סעיף 62א א ס"ק (2) לחוק התו"ב. חלוקת קו בניין למרפסות לכיוון הכיכר הציבורית עפ"י סעיף 62א א ס"ק (4) לחוק התו"ב.

להלן סיכום השטחים המאושרים והמוצעים בתכנית מתוך טבלת השטחים:

3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ככר עירונית	587.25	19.97
מגורים מסחר ותעסוקה	2,352.75	80.03
סה"כ	2,940	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר ממוצע	אחוזים ממוצע
דרך מוצעת	59.53	2.02
ככר עירונית	527.71	17.95
מגורים מסחר ותעסוקה	2,352.75	80.03
סה"כ	2,940	100

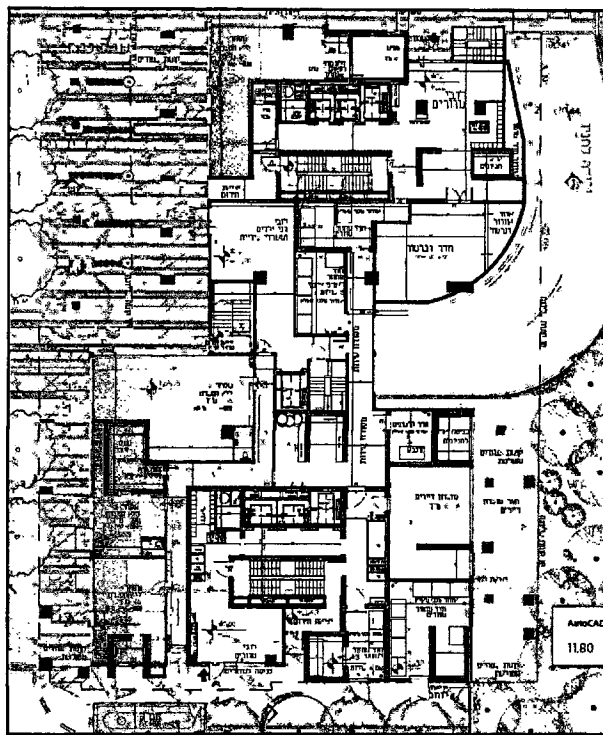
להלן חלקים מתוך התשריט במצב המוצע:



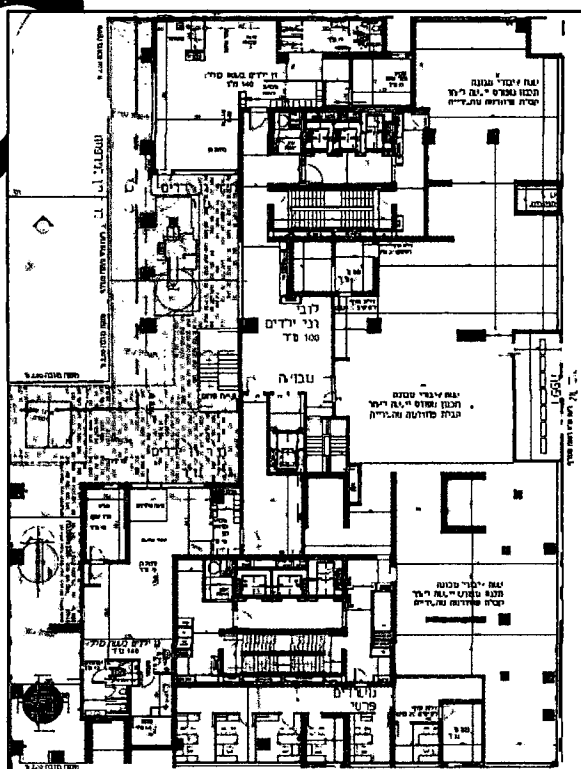


להלן חלקים רלוונטים מתוך תשריט הבקשה להיתר:

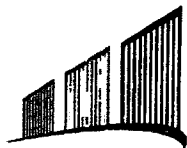
תכנית קומת הקרקע



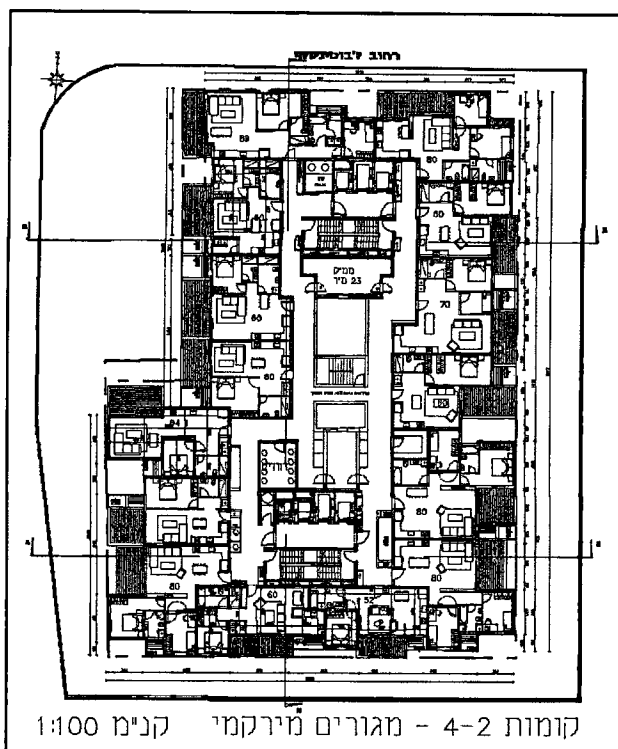
תכנית קומה 1



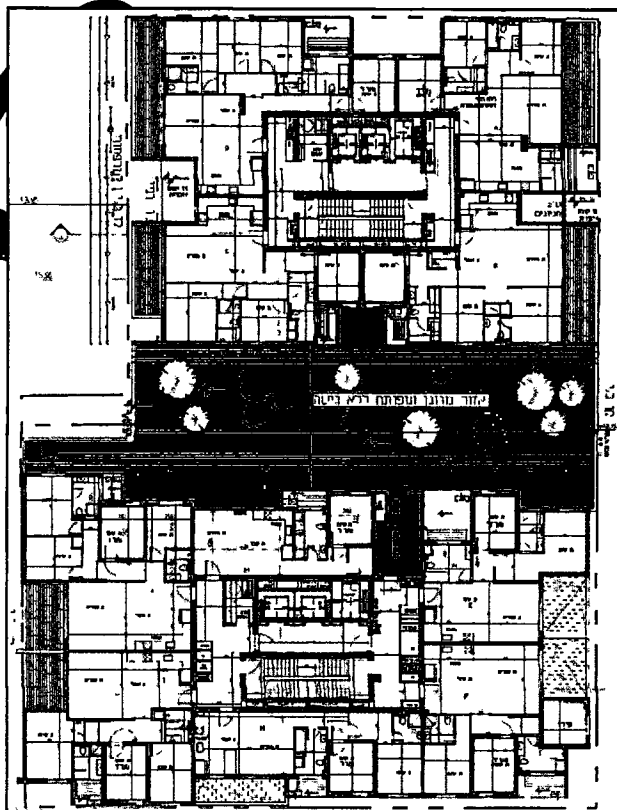
**תשרי**

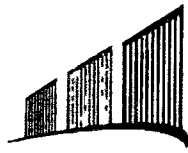


תכנית קומות 2-4

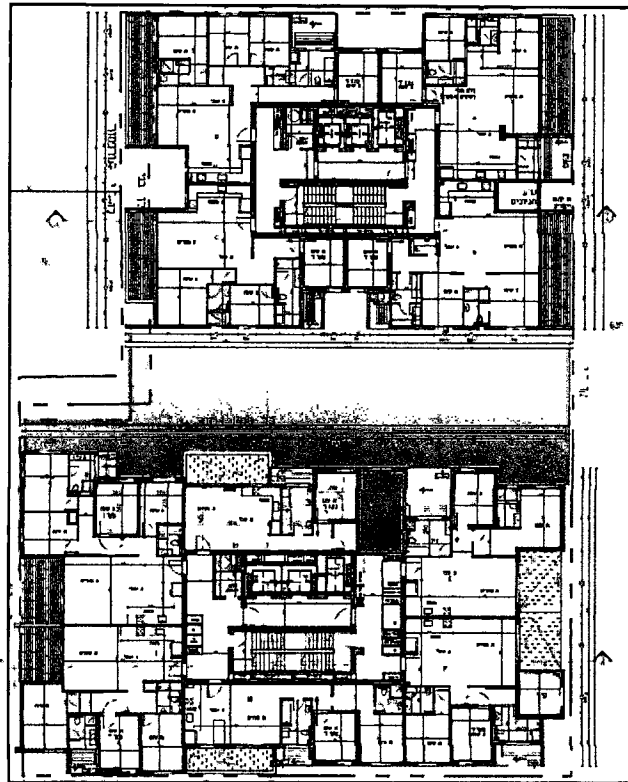


תכנית קומה 5

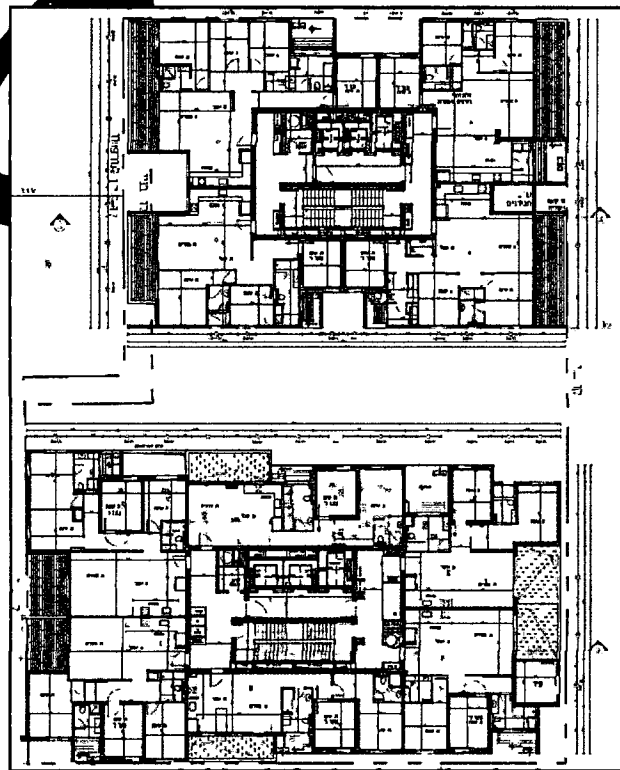




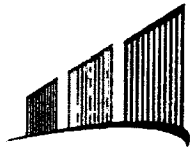
תכנית קומות 6-8



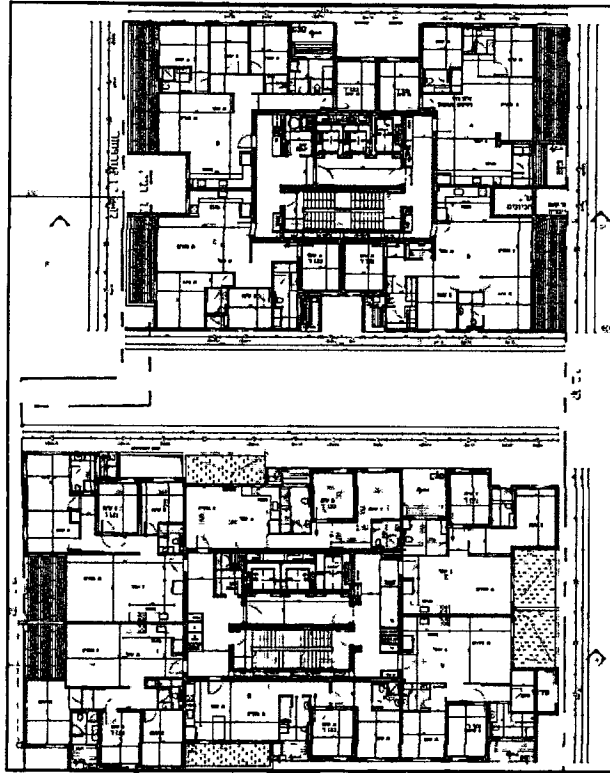
תכנית קומות 9-11



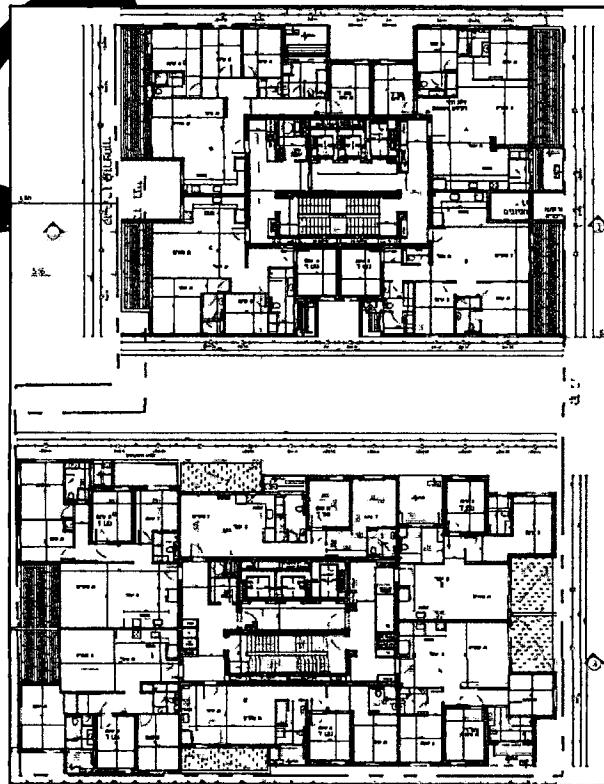
תכנית



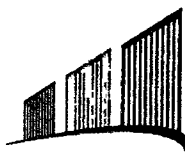
תכנית קומה 12



תכנית קומות 13-24



תכנית



**6. רישוי**

באתר עיריית בת ים אגף הנדסה נמצאו מס' היתרים, להלן הרלוונטיים מבניהם:

חלקה 63

6.1. היתר בניה מס' 1298 א' מיום 9.8.1960 להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות ע"ע המכיל: בקומת עמודים 5 דירות של 2 חדרים ונוחיות.

קומות א-ג 3 דירות של 3 חדרים ונוחיות + 5 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה.

סה"כ שטח בנוי:

מקלט במרתף : 37.20 מ"ר

ק"ק : 358.77 מ"ר (מתוכם 35.66 מ"ר למסחר)

קומות א-ג : 1,554.63 מ"ר

סה"כ בנוי : 1,956.06 מ"ר

חלקה 64

6.2. היתר בניה מס' 1349 מיום 1960 להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים: המכיל בקומת עמודים דירה א-ג של 3 חדרים ונוחיות + דירה אחת של חדר 1 ונוחיות.

בקומות א-ג דירה אחת של 3 חדרים ונוחיות + 2 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה, בבנין החזיתי בחלקה אשר מהווה את בניין ג.

6.3. היתר בניה מס' 1690 מיום 29.10.1962 להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים: המכיל בקומת עמודים דירה אחת של 2 חדרים ונוחיות + דירה אחת של 2.5 חדרים ונוחיות.

ובקומות א-ג דירה של 2 חדרים ונוחיות ו- 3 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה. בבנין העורפי בחלקה אשר מהווה את בניין ב'.

6.4. היתר מס' 1691 מיום 29.10.1962 לתוספת 2 חדרים בקומת הקרקע בבנין א'.

6.5. היתר מס' 1783 מיום 12.3.1963 לתוספת משרד וחדר בקומת קרקע בבנין ב'.

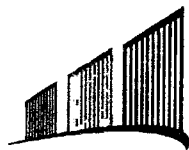
סה"כ שטח בנוי בניינים א'-ב':

מקלט במרתף : 58 מ"ר

ק"ק : 382.73 מ"ר (מתוכם כ- 66 מ"ר למסחר)

קומות א'-ג' : 1,515.33 מ"ר

סה"כ בנוי : 1,956.06 מ"ר



## 7. פרק משפטי

### 7.1. פנקס הזכויות

עפ"י נסח הרישום שהופק ביום 9.5.2024 רשומות 38 תתי חלקות בגו"ח 7141/63 ו-32 חלקות בגו"ח 7141/64 בבעלות פרטית<sup>1</sup>, כאשר לכל אחת מהן ישנה הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 ע"ש שרקון אילן בגין הימנעות מעשיית עסקה.

### 7.2. הסכם פינוי בינוי

הוצג בינוי הסכם פינוי בינוי מיום 16.12.2015, אשר נכרת ונחתם בין בעלי הזכויות מרח' לבוטניסקי 18,20,22 ומרחוב הרצל מס' 59,61 בעיר בת ים, לבין חברת י.ח גרינברג בע"מ.

#### לוח תמצית פסקי הסכם:

היזם יו"ת בנתחם פרויקט פינוי בינוי אשר במסגרתו ימכרו הבעלים את זכויותיהם בדירות הישנות שבמקרקעין הישנים, ובתמורה יקבלו מן היזם דירות חדשות בפרויקט, כאשר היזם יקבל את כל זכויות הבניה במקרקעין בהתאם לתכנית המתאר שיזום.

היזם ישא בכל עלויות הפרויקט החדש ויחזיק בדירות הישנות ובניית הדירות החדשות, במסגרתו יקבלו הבעלים בעלות חדשה על הדירה החדשה כשהן גמורות ומוכנות שכל הרכוש המשותף והפיתוח הסביבתי בוצע ונרשמו דירות הבעלים על שם בלשכת רישום המקרקעין, וזאת כנגד מכירת זכויות הבעלות בדירות הישנות.

#### להלן תמצית תמורות הבעלים עפ"י סעיף 6 בו"חם לעיל:

א. הדירות החדשות לבעלי הזכויות ימוקמו בקומות 2-9 וזאת תחת העמודים של הבניינים החדשים, ובאותם כיווני אוויר של הדירה הישנה, ככל שניתן מבחינה תכנונית.

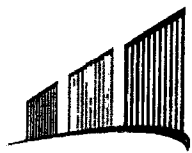
מובהר בזאת כי דירות הבעלים החדשות ימוקמו במפלס מעל גובה המסלול והמסחר.

ב. שטח הדירה הישנה, לצרכי ההסכם, יקבע עפ"י מדידה שתשך בפועל ע"י מדידה, מטעם ועל חשבון היזם.

ג. שטח כל אחת מהדירות החדשות יגדל בשטח שלא יפחת מ-20 מ"ר, שטח כל אחת מהדירות הישנות, מובהר כי שטח הדירה החדשה האמור הינו כולל ממ"ד.

ד. לכל אחת מדירות הבעלים החדשות יוצמדו מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-4-8 מ"ר, מחסן שלא יפחת מ-4 מ"ר וחניה תת"ק תקנית.

<sup>1</sup> חלקות 6-7 בחלקה 63 רשומות ע"ש מדינת ישראל.



## 8. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת ההשבחה לנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. מיקום הנכס שבנדון ברח' ברח' ז'בוטינסקי, פינת רח' הרצל, בחלק הצפון מערבי של העיר בת ים.

8.2. שטח החלקות והמגרש נשוא השומה וצורתם.

8.3. הבינוי הישן בהיתר בחלקות שבנדון

8.4. חלק היחסי ברכוש המשותף של תתי החלקות שבנדון.

8.5. אפשרות הניצול במצב תכנוני קודם אל מול מצב חדש.

8.6. לא הובאה בחשבון השבחה בין תכנית בי/339, לאור פסיקות של שמאים מכריעים ולאור כדאיות המימוש במועד הקובע.

8.7. לצורך החיוב בהיטל השבחה לתכניות בי/328 ו-בי/430 קיבלנו מידע מב"כ היזם בגין מועד רכישת הזכויות בתתי החלקות הנדונות, לפיו היטל יחושב בהתאם למועד הרכישה וחלקם היחסי של הבעלים בחלקות.

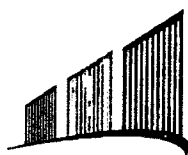
8.8. ממידע שקיבלנו מהוועדה המקומית עולה כי קודם אשר רכשו דיירת לאתר מועד אישור תכנית בי/549 חתמו על תצהיר כי ידוע להם שלא שולמו מסבחה בגין התכנית וכי ההיטל השבחה יחול עליהם.

8.9. מהות השבחה עפ"י תכנית בי/328

- הובא בחשבון האפשרות לבניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, בהתאם לבי"י הקיים בחלקות, תוך מתן התאמות לבינוי חדש על ישן והסדרת זכויות.  
- הובא בחשבון מועדי הרכישה השונים כפי שצוין בסעיף 8.7.

8.10. מהות השבחה עפ"י תכנית בי/430

הובאה בחשבון האפשרות להרחבת חדרים על הגג עד לשטח של 40 מ"ר, בהתאם לבינוי הקיים בחלקות, תוך מתן התאמות לבינוי חדש על ישן והסדרת זכויות. הובאו בחשבון מועדי רכישה שונים כפי שצוין בסעיף 8.7.



8.11. מהות ההשבחה בגין מימוש חלקי לתכנית מתאר מקומית מס' 502-0154997 (בי/549- הרצל

59-61 בת ים)

8.11.1 מצב קודם

- הובא בחשבון השימוש הטוב והיעיל המהווה את שווי הדירות הקיימות ללא נטרול השפעת תמ"א 38.

- הובאו בחשבון שטחי הבניה הבנויים בהיתר בלבד.

8.11.2 מצב חדש

בהתאם להוראות התכנית והמימוש החלקי הובאו בחשבון בבחינת השווי ובתחשיב רכיבי השווי כדלקמן:

- תקמת מגדל המשלב מסחר ושטחים ציבורים בקומת הקרקע ו 23 קומות מגורים.

- שינוי יעוד חלקי המגורים ג' למגורים ומשרדים ולכיכר עירונית.

- בנית שטחים עיקרים בהיקף של 19,783 מ"ר.

- תוספת יח"ד במסגרת 59 יח"ד ל-245 יח"ד (עפ"י הבקשה להיתר).

- שינוי גובה הבניינים 27 קומות.

- קביעת חזית מסחרית תוך תוספת 100 מ"ר מסחר בק"ק בשטח של 298 מ"ר.

- מתן פתרונות חנייה בחניון תת"ק

- שינוי בקווי בניין.

- הובא בחשבון מקדם דחייה עד לאישור תכנית הבניה ונטל השבחה צפוי של 4 שנים בריבית 6%.

- הובאו בחשבון דמ"ש לתקופת הבניה המוערכת עפ"י פיקוח הבניה ושינוי בשלוש וחצי ובסכום שב"ד של 4,000 ₪.

- הובאו בחשבון 59 יח"ד בנויות ע"ג חלקות 63-64 בהתאם להיתרי הבניה ודוחות הפיקוח שאותרו בתיקי הבניין.

- הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי לבינוי הקיים בחלקות.

- הובא בחשבון במצב החדש הפחתת עלויות מבנה הציבורי עפ"י הוראות התכנית.

הובאו בחשבון שטחי הממ"דים שהוקצו ליזם, בנוסף לממ"דים של דירות אשר מכירתן נעשה לאחר המועד הקובע של התכנית.

- הדירות בקומות 2-4 המיועדות להשכרה והדירות כלואות בקומות 4-25 הובאו בחשבון במקדם 0.95.

8.12. מהות ההשבחה בגין מימוש חלקי לתכנית מתאר מפורטת מס' 502-0491639 (בי/549/1

(מק)

8.12.1 מצב קודם

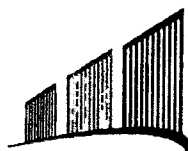
הובאו בחשבון הזכויות בהתאם למצב החדש בתכנית בי/549 ועפ"י המימוש החלקי ביקשה להיתר.

8.12.2 מצב חדש

בחשבון הפחתת עלויות הריסה והפחתת עלויות מבנה ציבור.

- הובאה בחשבון דחייה של כשנה עד לקבלת היתר בשל היקף הפרויקט.
- הובאו בחשבון שטחי הממ"דים שהוקצו ליזם, בנוסף לממ"דים של דירות הבעלים אשר מכירתן נעשתה לאחר המועד הקובע של תכנית בי/549, בהתאם להחלטת השמאי המכריע מס' 7122/93-98.
- הדירות בקומות 2-4 המיועדות להשכרה והדירות כלואות בקומות 4-25 הובאו בחשבון במקדם 0.95.
- על הצד הזהיר, הובאו בחשבון סיון להתכלות הפרויקט בשיעור של 0.95 בהתאם לסעיף 7.2 בתכנית בי/549, וזאת על אף שבהכרעות שמאים מכריעים רבות הוחלט שלא להביא בחשבון הפחתה לסיכון.

8.13. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאם לעסקאות השוואה מאז מכירתם בתאריכים הקובעים.



**9. נתוני השוואה ומקדמים**

9.1 תכנית בי/329 מועד קובע – 30/9/1985

להלן הברעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס הנדון:

בי/328 - 30/9/1985		
שוי מ"ר מבונה	ג"ח	שמאי מכריע
297 ₪	7145/74-75	רן וירניק
446 ₪	7144/18	תמיר שדה
371 ₪	7146/194	נאוה סירקיס
370 ₪	ממוצע (במעוגל)	

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שוי מ"ר מבונה בגבולות של 370 ₪.

9.2 תכנית בי/430 מועד קובע – 15/1/2001

בי/430 - 15/1/2001		
שוי מ"ר מבונה	ג"ח	שמאי מכריע
2,054 ₪	7141/4	גבע בלטר
2,362 ₪	7144/18	תמיר שדה
1,971 ₪	7146/194	נאוה סירקיס
2,500 ₪	7146/257	ערן ירקוני
2,130 ₪	ממוצע (במעוגל)	

לאור האמור לעיל, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, הובא בחשבון שוי מ"ר מבונה בגבולות של 2,130 ₪.

9.3. תכנית מתאר מקומית מס' 502-0154997 (בי/549) מועד קובע - 5/1/2017

9.3.1 שווי מצב קודם

לצורך בחינת שווי המצב הקודם הובאו בחשבון עסקאות לדירות ישנות מסביבת הנכס הנדון שנבנו בשנות ה-60-70 בבינוי זהה לנכס הנדון, שאינן במסגרת מתחם התחדשות עירונית הכוללות פוטנציאל לתמ"א 38.

שנת בניה	ידידת בבנין	קומות	מחיר למ"ר	חדרים	שטח נט	מחיר מוצהר שטח ברוטו	מספר	דחוב	עיר	תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח
1970	12	3	20,088	3	57.00	57.00	1,145,000	67	אורלוחוב	15/01/2015	7141	140	5'
1967	0	3	19,400	2.5	55.00	55.00	1,069,998	64	אורלוחוב	07/01/2015	7141	182	9'
1970	0	4	18,448	3	58.00	58.00	1,069,998	82	בלפור	05/01/2015	7141	43	40'
1970	12	4	22,692	2.5	52.00	52.00	1,180,000	27	זבטינסקי	20/12/2017	7141	162	16'
1974	0	8	12,658	2.5	79.00	79.00	1,000,000	6	זבטינסקי	14/11/2016	7142	96	58'
1970	8	4	17,769	2.5	65.00	75.00	1,155,000	76	הרצל	09/10/2016	7141	210	10'
1970	33	9	24,930	3	71.00	71.00	1,770,000	12	זבטינסקי	27/09/2016	7142	98	18'
1970	32	8	21,250	2.5	64.00	74.00	1,360,000	8	זבטינסקי	14/09/2016	7142	96	139'
1970	0	3	26,909	3.5	55.00	55.00	1,480,000	66	הרצל	01/09/2016	7141	78	17'
1970	0	4	16,667	3	72.00	72.00	1,200,000	71	הרצל	10/08/2016	7141	219	24'
1960	20	4	23,750	2	56.00	67.00	1,330,000	21	זבטינסקי	04/08/2016	7141	119	10'
1960	24	8	21,000	2	50.00	72.00	1,050,000	6	זבטינסקי	03/08/2016	7142	96	47'
1970	0	4	20,000	3.5	60.00	60.00	1,200,000	5	דקר	03/07/2016	7141	209	7'
1977	16	4	12,766	4.5	141.00	141.00	1,800,000	24	שד העצמאות	29/06/2016	7141	151	2
1970	12	4	22,203	3	59.00	59.00	1,310,000	5	דקר	26/06/2016	7141	209	25'
1970	16	4	23,111	2	45.00	45.00	1,040,000	65	הרצל	05/06/2016	7141	66	19'
1970	16	4	17,077	2.5	65.00	65.00	1,110,000	76	הרצל	08/05/2016	7141	210	19'
1960	30	10	19,565	3	69.00	69.00	1,350,000	84	בלפור	27/04/2016	7141	224	84'
1973	44	11	21,014	3	69.00	69.00	1,450,000	17	מסריק	20/04/2016	7142	82	59'
1962	29	3	21,254	2.5	52.00	70.00	1,100,000	63	הרצל	19/04/2016	7141	65	5'
1970	16	4	23,222	2	45.00	45.00	1,045,000	1	דקר	10/04/2016	7141	207	22'
1975	12	3	21,667	2.5	54.00	54.00	1,170,000	73	אורלוחוב	04/04/2016	7141	97	10'
1970	0	4	18,644	2.5	59.00	59.00	1,100,000	21	זבטינסקי	27/03/2016	7141	119	19'
1970	0	3	17,143	3.5	70.00	70.00	1,199,999	1	דקר	03/03/2016	7141	207	50'
1970	8	4	17,792	3.5	77.00	77.00	1,370,000	27	זבטינסקי	03/03/2016	7141	162	5'
1970	20	4	17,857	3	56.00	56.00	1,000,000	69	הרצל	21/02/2016	7141	218	17'
1970	0	4	20,175	2.5	57.00	57.00	1,150,000	12	שד העצמאות	09/02/2016	7142	148	8'
1960	0	3	24,194	3	62.00	62.00	1,500,000	19	מסריק	09/02/2016	7142	84	10'
1970	0	4	23,077	3	52.00	52.00	1,200,000	63	הרצל	20/01/2016	7141	65	12'

השמאי המכריע מר ארז כהן קבע בשימושו המברעת בגו"ח 7,141/78,80, שווי מ"ר בניו ללא נטרול פוטנציאל לתמ"א 38, כ-15,700 ש"ח, נכון לערב אישור תכנית בי/548 מיום 29.6.2017.

לאור הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בניו בגבולות של 19,000

9.3.2 שווי מצב חדש

לצורך בחינת השווי במצב החדש למגורים הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- דירות בסביבת הנכס הנדון בבניינים רבי קומות בעלי שימושים מעורבים ברובם הכוללים חנייה תת"ק, מחסנים ומרפסות.
- בשל מיעוט עסקאות למגדלים הדומים לבינוי המוצע בנכס הנדון בתאריך הקובע, בחנו עסקאות בפרויקט Uptown הכולל מגדל בעל שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומגורים הממוקם באזה"ת של העיר בת ים.
- הכרעות שמאים בהתאמה לנכס הנדון שבעניינו.

תאריך עסקאות בסביבת הנכס הנדון:

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר מבוצה
0	64	7144	15/11/2016	2,445,000	100.00	24,450	11	18	2015	8,710
7	32	7143	13/11/2016	1,658,500	75.00	22,113	1	10	2016	7,017
9	32	7143	14/09/2016	2,274,850	100.00	22,749	2	10	2016	7,477
14	32	7143	04/08/2016	2,318,500	100.00	23,185	3	10	2016	7,793
40	32	7143	31/07/2016	1,848,500	75.00	24,647	8	10	2016	8,852
0	64	7144	17/07/2016	2,220,000	100.00	22,200	10	18	2015	7,080
12	32	7143	28/06/2016	1,678,499	75.00	22,380	2	10	2017	7,210
18	32	7143	15/05/2016	1,700,000	70.00	24,286	3	10	2016	8,591
36	32	7143	09/05/2016	1,823,500	75.00	24,313	7	10	2016	8,611
144	32	7143	09/05/2016	1,858,500	75.00	24,780	9	10	2016	8,949
15	32	7143	04/05/2016	2,489,999	104.00	23,942	3	10	2019	8,342
8	32	7143	03/05/2016	1,620,000	75.00	21,600	1	10	2016	6,645
17	32	7143	21/04/2016	1,698,500	76.00	22,349	3	10	2016	7,188
47	64	7144	19/04/2016	2,300,000	92.00	25,000	16	18	2015	9,108
41	32	7143	12/04/2016	1,783,500	78.00	22,865	8	10	2016	7,562
20	32	7143	06/04/2016	2,400,000	104.00	23,077	4	10	2016	7,715
30	32	7143	05/04/2016	2,638,500	104.00	25,370	6	10	2016	9,376
10	32	7143	04/04/2016	2,488,500	104.00	23,928	2	10	2016	8,332
13	32	7143	31/03/2016	1,670,000	78.00	21,410	2	11	2016	6,508
402	64	7144	30/03/2016	2,250,000	100.00	22,500	12	18	2015	7,297
44	32	7143	28/03/2016	1,898,500	75.00	25,313	9	10	2016	9,335
19	32	7143	22/03/2016	2,260,000	100.00	22,600	4	11	2016	7,370
33	32	7143	17/03/2016	1,768,500	78.00	22,673	6	11	2016	7,423
24	32	7143	08/03/2016	2,313,501	100.00	23,135	5	10	2016	7,757
5	32	7143	23/02/2016	2,448,500	100.00	24,485	1	10	2016	8,735
0	64	7144	17/02/2016	2,250,001	100.00	22,500	12	18	2015	7,297
25	32	7143	09/02/2016	2,608,500	100.00	26,085	5	10	2016	9,894
29	32	7143	04/02/2016	2,383,500	100.00	23,835	6	10	2016	8,264
27	32	7143	25/01/2016	1,520,000	75.00	20,267	5	12	2015	5,680
0	64	7144	21/10/2015	2,160,000	100.00	21,600	14	20	2015	6,645
0	32	7143	22/06/2015	1,499,999	74.00	20,270	6	10	2015	5,682
<b>7,821</b>				<b>23,223</b>	<b>82.03</b>					



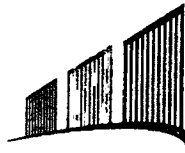
להלן עסקאות בפרויקט Uptown:

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוצהר	שטח נט	מחיר למ"ר	קומח	קומנת	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה
98	60	7129	26/11/2017	2,390,000	105.00	22,762	25	46	2018	6,212
24	60	7129	19/11/2017	1,765,000	87.00	20,287	6	46	2018	4,450
0	21	7129	31/08/2017	2,800,000	119.00	23,529	24	46	2018	6,759
123	60	7129	23/08/2017	2,340,000	105.00	22,286	31	46	2018	5,873
321	60	7129	09/08/2017	2,490,000	105.00	23,714	31	46	2018	6,891
0	60	7129	26/06/2017	2,449,999	105.00	23,333	30	46	2018	6,619
0	60	7129	25/06/2017	2,880,000	105.00	27,429	37	46	2018	9,536
0	60	7129	22/06/2017	2,330,000	105.00	22,190	26	46	2018	5,805
0	134	7129	29/05/2017	2,335,000	105.00	22,238	34	46	2018	5,839
119	60	7129	25/05/2017	2,250,000	105.00	21,429	30	46	2018	5,263
10	60	7129	30/04/2017	2,065,000	105.00	19,667	27	46	2017	4,008
80	60	7129	14/02/2017	2,300,000	102.00	22,549	20	46	2018	6,061
0	60	7129	05/01/2017	2,275,000	105.00	21,667	31	46	2018	5,432
0	61	7129	19/12/2016	2,480,000	119.00	20,840	28	46	2016	4,844
0	60	7129	30/10/2016	2,415,000	105.00	23,000	27	46	2018	6,382
118	60	7129	09/10/2016	2,275,000	105.00	21,667	30	46	2018	5,432
118	61	7129	05/10/2016	2,202,000	105.00	20,971	27	46	2016	4,937
106	61	7129	29/09/2016	2,195,000	105.00	20,905	27	46	2018	4,889
102	60	7129	25/08/2016	2,194,999	105.00	20,905	26	46	2018	4,889
95	60	7129	27/07/2016	2,474,999	119.00	20,798	24	46	2016	4,814
91	60	7129	18/07/2016	1,760,002	87.00	20,230	23	46	2016	4,409
87	60	7129	19/06/2016	1,750,850	87.00	20,125	22	46	2016	4,334
76	60	7129	15/06/2016	1,835,000	87.00	21,092	19	46	2016	5,023
117	60	7129	18/05/2016	2,425,000	105.00	23,095	30	46	2016	6,450
82	60	7129	17/04/2016	1,965,000	87.00	22,586	21	46	2016	6,087
88	60	7129	17/04/2016	1,980,000	87.00	22,759	22	46	2016	6,210
101	60	7129	04/04/2016	2,350,000	105.00	22,381	26	46	2016	5,941
103	60	7129	28/03/2016	2,180,000	105.00	20,762	26	46	2016	4,788
60	60	7129	20/03/2016	1,775,000	87.00	20,402	15	46	2016	4,532
86	60	7129	21/02/2016	1,710,000	87.00	19,655	22	46	2016	3,999
0	60	7129	04/01/2016	1,670,002	87.00	19,195	19	46	2018	3,672
			<b>ממוצע</b>		<b>101.03</b>	<b>21,766</b>				<b>5,496</b>

להלן הכרעות שמאים מכריעים:

הכרעות למגורים			
שמוי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	7141/78,80	29/06/2017	6,000
יעל הרון	7145/11,148-149	08/02/2017	5,700
אייל יצחקי	7123/130	16/06/2018	5,200
דוד דדון	7136/215	26/08/2017	6,500
זנה שיחור	7141/100	13/03/2018	7,000

בהתחשב בכלל נתוני ההשוואה, לאור מיקום הנכס, אופי הבינוי והיקף הפרויקט, הובא בחשבון, על הצד הזהיר, שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות של 6,500 ש.ח.



**9.3.3 שווי למסחר**

להלן הברעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ"ר מבונה למסחר בסביבת הנכס הנדון:

הברעות למסחר			
שמוי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ארז בהן	7141/78,80	29/06/2017	10,000 ₪
יעל הרון	7145/11,148-149	08/02/2017	12,280 ₪
דוד דדון	7136/215	26/08/2017	14,000 ₪

לאור הברעות לעיל, בהתחשב במיקום הנכס הנדון, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות של 10,000 ₪.

**9.3.4 שווי לתעסוקה**

להלן הברעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסביבת הנכס הנדון:

הברעות לתעסוקה			
שמוי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ארז בהן	7141/78,80	29/06/2017	2,000 ₪
אייל יצחקי	7123/130	16/06/2018	1,900 ₪
יגאל יוסף	7122/93-98	01/02/2018	2,400 ₪

לאור הברעות לעיל, בהתחשב במיקום הנכס הנדון, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות של 2,000 ₪.

**9.3.5 מקדם לדירות כלואות**

להלן הברעות שמאים מכריעים לעניין מקדם דירות כלואות מרחבי הארץ

הברעות בעניין דירות כלואות		
שמוי מכריע	גו"ח	מקדם
דנה שיחור	2077/127	0.95
יעקב פז	2438/6	0.95
משה נדס	30074/502	0.95
דורית פריאל	2904/57,80	0.96

לאור הברעות לעיל, הובא בחשבון מקדם בשיעור של 0.95 בין דירות בעלות שני כיווני אוויר לבין דירות בעל כיוון אוויר אחד (דירות כלואות) בפרויקט הנדון.

9.4 תכנית מתאר מפורטת מס' 502-0491639 (בי/1/549 מק) מועד קובע - 8/12/2021

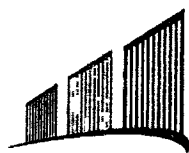
9.4.1 שווי מצב חדש

לצורך בחינת השווי במצב החדש למגורים הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- עסקאות לירות בסביבת הנכס הנדון אשר מהוות פרויקטים בבניה חדשה הכוללים בניינים בעלי שימושים מעורבים וחינות תת"ק, כאשר חלקן הגדול של העסקאות מהווה פרויקט פינוי בינוי מגו"ח 7141/78 אשר מאופיין בבינוי דומה לנכס הנישום וממוקם בסמוך אליו.
- הברעות שמאים בהתאמה לנכס הנדון שבעניינו.

טבלת עסקאות מסביבת הנכס הנדון:

חלקה	מש	תאריך עסקה	עיר	חזוב	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה
32	7143	15/03/2021	בת ים	שד העצמאות	4,341,896	142	30,577	13	15	2016	11,778
18	7144	17/03/2021	בת ים	הרב קוק	2,330,000	97	24,021	1	8	2015	7,109
32	7143	12/04/2021	בת ים	שד העצמאות	2,964,349	100	29,643	9	15	2016	11,114
32	7143	21/04/2021	בת ים	שד העצמאות	3,014,349	100	30,143	11	15	2016	11,470
32	7143	26/04/2021	בת ים	שד העצמאות	4,214,349	142	29,679	14	15	2016	11,139
32	7143	26/05/2021	בת ים	שד העצמאות	5,005,849	203	24,659	14	15	2016	7,564
32	7143	27/05/2021	בת ים	שד העצמאות	3,007,349	100	30,073	12	15	2016	11,420
64	7144	01/06/2021	תל אביב יפו	בלפור	2,560,000	104	24,615	12	18	2015	7,532
18	7144	06/07/2021	בת ים	הרב קוק	2,410,000	98	24,592	1	7	2015	7,516
64	7144	08/07/2021	בת ים	בלפור	2,370,000	104	22,788	8	20	2015	6,231
64	7144	18/08/2021	בת ים	בלפור	3,100,000	142	21,831	15	18	2015	5,549
32	7143	12/10/2021	בת ים	שד העצמאות	1,996,000	78	25,590	8	15	2021	8,226
64	7144	21/10/2021	בת ים	בלפור	2,450,000	103	23,786	2	20	2015	6,942
64	7144	24/02/2022	בת ים	בלפור	2,490,000	92	27,065	3	18	2010	9,277
64	7144	10/04/2022	בת ים	בלפור	2,450,000	104	23,558	1	20	2015	6,779
18	7144	21/07/2022	בת ים	הרב קוק	3,000,000	121	24,793	2	8	2015	7,659
18	7144	25/10/2022	בת ים	הרב קוק	3,095,000	121	25,579	5	8	2013	8,218
78	7141	31/12/2021	בת ים	הרצל	2,334,035	70	33,343	11	31	2021	12,749
78	7141	31/12/2021	בת ים	הרצל	3,526,900	116	30,404	26	31	2021	10,655
78	7141	23/12/2021	בת ים	הרצל	3,735,000	127	29,409	21	31	2021	9,947
78	7141	19/12/2021	בת ים	הרצל	3,117,870	110	28,344	18	31	2021	9,188
78	7141	14/12/2021	בת ים	הרצל	2,352,250	70	33,604	13	31	2021	12,934
78	7141	26/11/2021	בת ים	הרצל	2,300,750	70	32,868	13	31	2021	12,410
78	7141	26/11/2021	בת ים	הרצל	2,269,250	70	32,418	12	31	2021	12,090
78	7141	25/11/2021	בת ים	הרצל	3,462,000	116	29,845	24	31	2021	10,257
78	7141	23/11/2021	בת ים	הרצל	2,383,750	70	34,054	14	31	2021	13,255
78	7141	22/11/2021	בת ים	הרצל	2,365,250	70	33,789	15	31	2021	13,066
78	7141	21/11/2021	בת ים	הרצל	3,700,000	127	29,134	20	31	2021	9,751
78	7141	08/11/2021	בת ים	הרצל	2,252,297	70	32,176	9	31	2021	11,917
78	7141	08/11/2021	בת ים	הרצל	2,284,165	70	32,631	10	31	2021	12,241
78	7141	08/11/2021	בת ים	הרצל	2,220,428	70	31,720	8	31	2021	11,593
78	7141	08/11/2021	בת ים	הרצל	2,217,428	70	31,678	8	31	2021	11,562
78	7141	26/10/2021	בת ים	הרצל	2,400,300	79	30,384	13	31	2021	10,641
78	7141	24/08/2021	בת ים	הרצל	2,299,080	70	32,844	15	31	2021	12,393
78	7141	11/08/2021	בת ים	הרצל	2,299,100	70	32,844	18	31	2021	12,393
78	7141	11/08/2021	בת ים	הרצל	3,270,750	116	28,196	23	31	2021	9,083
78	7141	09/08/2021	בת ים	הרצל	2,093,300	70	29,904	11	31	2021	10,299
78	7141	01/08/2021	בת ים	הרצל	3,831,300	116	33,028	28	31	2021	12,525
78	7141	29/07/2021	בת ים	הרצל	2,269,680	79	28,730	14	31	2021	9,463
78	7141	29/07/2021	בת ים	הרצל	2,910,600	110	26,460	16	31	2021	7,846
78	7141	29/07/2021	בת ים	הרצל	2,387,280	79	30,219	18	31	2021	10,523
78	7141	29/07/2021	בת ים	הרצל	2,357,880	79	29,847	17	31	2021	10,258
78	7141	29/07/2021	בת ים	הרצל	2,131,500	70	30,450	14	31	2021	10,688
78	7141	21/07/2021	בת ים	הרצל	2,152,680	79	27,249	10	31	2021	8,408
78	7141	21/07/2021	בת ים	הרצל	2,122,680	79	26,869	9	31	2021	8,138
78	7141	08/07/2021	בת ים	הרצל	2,328,480	79	29,474	16	31	2021	9,993
78	7141	08/07/2021	בת ים	הרצל	2,881,200	110	26,193	15	31	2021	7,656
78	7141	03/06/2021	בת ים	הרצל	2,093,280	79	26,497	8	31	2021	7,873
				מוצטט		96	28,908	12			9,590



להלן הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס הנדון:

הכרעות למגורים						
שמי מכריע	ג"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לקומה	שווי מתואם (קומה/ מועד קובע)
ארז כהן	7141/78,80	29/03/2020	7,000 ₪	1.15	1.00	8,050 ₪
שלומי יפה	7144/51	24/09/2020	7,880 ₪	1.10	1.10	9,535 ₪
אורית גלן	7142/140	18/08/2019	8,000 ₪	1.20	1.11	10,656 ₪
אווילין דודזון שמאמה	7146/241	07/07/2021	8,200 ₪	1.06	1.07	9,300 ₪
דוד דדון	7139/89	21/08/2021	7,851 ₪	1.06	1.14	9,487 ₪
<b>מוצטט</b>						<b>9,406 ₪</b>

שווי מ"ר מבונה משוקלל:

שווי מ"ר מבונה משוקלל			
נתון	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
ניתוח עסקאות השוואה מסביבת הנכס	9,590 ₪	0.5	4,795 ₪
שומות מכריעות	9,406 ₪	0.5	4,703 ₪
<b>שווי למ"ר מבונה משוקלל במעוגל</b>			<b>9,500 ₪</b>

עפ"י ההכרעות לעיל, התאמה למועד הקובע, לקומה ממוצעת ולבינוי המוצע בנכס נשוא השומה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר<sup>2</sup> שווי מ"ר מבונה בגבולות של 9,500 ₪

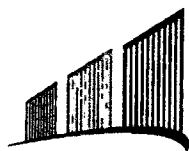
9.4.2 שווי למסחר

להלן עסקאות לשטחים מסחריים חדשים ברחבי העיר בת ים:

גש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בסי מתואם
007144-0061-000-00	30/06/2021	5,800,000 ₪	5,800,000 ₪	חנות	1	בת ים	2021	185	31,351 ₪
007149-0202-002-00	10/03/2021	600,000 ₪	600,000 ₪	חנות	1	בת ים	2020	25	28,800 ₪
007139-0096-000-00	29/12/2019	1,200,000 ₪	1,200,000 ₪	חנות	1	בת ים	2016	42	28,571 ₪
007139-0096-000-00	29/12/2019	1,200,000 ₪	1,200,000 ₪	חנות	1	בת ים	2016	42	28,571 ₪
<b>מוצטט</b>									
									29,324 ₪
									23,459 ₪
									15,021 ₪
									15,000 ₪

לאור הנתונים לעיל, לאחר בחינה של יחס בין מגורים למסחר ושומות מכריעות בסביבת הנדון ובהתאמה למיקום, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות של 15,000 ₪.

<sup>2</sup> מירב ההכרעות מתייחסות לשווי קרקע של פרויקטים מסוג תמ"א 38/1



9.4.3 להלן עסקאות לשטחי תעסוקה חדשים מפריקט Uptown:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	ישוב	שנת בניח	שטח	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
007129-0134-004-00	17/02/2021	650,000	650,000	בת ים	2020	50	13,000.00 ₪	4,353 ₪
007129-0134-000-00	05/10/2021	1,200,000	1,200,000	בת ים	2019	101	11,881.19 ₪	3,421 ₪
007129-0134-543-00	02/05/2021	650,000	650,000	בת ים	2021	54	12,037.04 ₪	3,551 ₪
007129-0134-000-00	09/12/2021	900,000	900,000	בת ים	2019	73	12,328.77 ₪	3,794 ₪
007129-0134-000-00	09/01/2022	660,000	660,000	בת ים	2018	56	11,785.71 ₪	3,341 ₪
007129-0134-008-00	07/06/2022	675,000	675,000	בת ים	2018	56	12,053.57 ₪	3,565 ₪
007129-0134-000-00	13/06/2022	620,000	620,000	בת ים	2017	58	10,689.66 ₪	2,428 ₪
								<b>3,843 ₪</b>

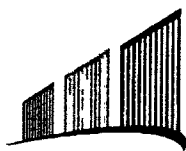
ממוצע מתואם

לאור הנתונים לעיל, מסקירה של דוחות נת"מ לחציון שני 2021, לאחר בחינה של יחס

תעסוקה בשומות מכרעויות בסביבת הנכס הנדון ובהתאמה למיקום, הובא

בחשבון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בגבולות של 3,500 ₪.

**תעסוקה**



**10. תחשיבים**

10.1. השבחה לתכנית בי/329 מועד קובע – 30/9/1985<sup>3</sup>

חלקה 64			
תחשיב השבחה לתכנית בי/328			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח חדרי יציאה לגג	69	1	69
מרפסת גג	503.42	0.2	100.685
סה"כ שטח אקו'			169.685
שווי מ"ר מבונה בש"ח			370 ₪
התאמות			0.80
השבחה בש"ח			50,227 ₪

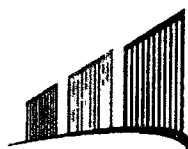
10.2. השבחה לתכנית בי/430 מועד קובע – 15/1/2001<sup>4</sup>

חלקה 64			
תחשיב השבחה לתכנית בי/430			
מצב קודם - עפ"י בי/2 א' + בי/328			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
חדרי יציאה לגג	69	1	69
מרפסות גג	503.42	0.2	101
סה"כ שטח אקו'			170
מצב חדש - עפ"י בי/430			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
חדרי יציאה לגג	140	1	140
מרפסות גג	432.423	0.2	86.5
סה"כ שטח אקו'			226
שווי מ"ר מבונה בש"ח			2,130 ₪
התאמות			0.60
השבחה בש"ח			72,590 ₪

חלקה 63			
תחשיב השבחה לתכנית בי/430			
מצב קודם - עפ"י בי/2 א' + בי/328			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
חדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסות גג	536.97	0.2	107
סה"כ שטח אקו'			153
מצב חדש - עפ"י בי/430			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
חדרי יציאה לגג	80	1	80
מרפסות גג	502.973	0.2	100.6
סה"כ שטח אקו'			181
שווי מ"ר מבונה בש"ח			2,130 ₪
התאמות			0.60
השבחה בש"ח			34,762 ₪

<sup>3</sup> הובא בחשבון כי 3 יח"ד נרכשו לפני המועד הקובע בחלקה 64

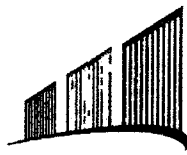
<sup>4</sup> הובא בחשבון כי 3.5 יח"ד נרכשו לפני המועד הקובע בחלקה 64, ו-2 יח"ד נרכשו לפני המועד הקובע בחלקה 63



10.3. תכנית מתאר מקומית מס' 502-0154997 (בי/549) מועד קובע – 5/1/2017

ההשכחה עקב אישור תכנית בי/ 549 - עפ"י בקשה להיתר			
מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	שווי/עלות למ"ר	סה"כ
שטח מגורים עיקרי לדירות שאינן כלואות בקומות 5-24	14,277	6,500	92,797,903
שטחי ממ"דים ליזם לדירות שאינן כלואות	1,642	6,500	10,674,115
שטח מגורים עיקרי לדירות כלואות בקומות 5-24	2,648	6,175	16,351,459
שטח ממ"דים ליזם לדירות כלואות	552	6,175	3,408,541
שטח דירות בקומות 2-4	2,728	6,175	16,842,560
שטח מסחר עיקרי	298	10,000	2,981,400
שטח תעסוקה ברחו	170	2,000	339,028
<b>שווי מצב חדש לפני התאמות</b>			<b>143,395,005</b>
עלות הריסה ופינוי	4,303	350	1,506,012
עלות בניית מבנה ציבור (כולל מע"מ)			7,437,424
<b>שווי הקרקע המתקבל</b>			<b>134,451,570</b>
שימוש ביניים - דמ"ש מהזכויות לתקופת ביניים של שלוש וחצי שנים (4,000 ₪)			9,235,105
<b>שווי מגרש בתכנית מפורטת עתידית</b>			<b>143,686,675</b>
מקדם זחיה לתכנית איחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי (4,6% שנים)			0.656
<b>סה"כ שווי המצב החדש</b>			<b>94,258,459</b>
מצב קודם - שווי הבנוי			
תיאור	שטח במ"ר	שווי/עלות למ"ר	סה"כ
שטח מגורים בנוי בחלקות	4,207.69	19,000	79,946,110
<b>סה"כ שווי המצב הקודם</b>			<b>79,946,110</b>
ההשכחה			
שווי המצב החדש			94,258,459
שווי המצב הקודם			79,946,110
<b>ההשכחה</b>			<b>14,312,349</b>
<b>היטל השכחה</b>			<b>7,156,174</b>

**גדי**



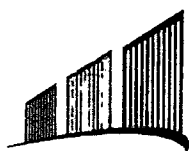
10.3.1 להלן פירוט התחשיב לעלות מטלות ציבוריות:

חישוב עלות מטלה ציבורית	
עלות גן ילדים	
עלות גן ילדים עפ"י דקל נובמבר 2016	₪ 708,532
עלות ישירה ברמת גמר	₪ 6,935
שטח גני ילדים עיקרי + שירות	342
סה"כ עלות גני ילדים כולל מע"מ	₪ 2,371,909
עלות מבני ציבור	
עלות ישירות + עקיפות עפ"י דקל נובמבר 2016	₪ 5,616
שטח שטחי ציבור עיקרי + שירות	755
סה"כ עלות מבני ציבור כולל מע"מ	₪ 4,240,080
עלות פיתוח חצר	
עלות פיתוח חצר עפ"י דקל נובמבר 2016	₪ 320
עלות כולל מע"מ	₪ 374.40
שטח חצר עפ"י בקשה להיתר	175
סה"כ עלות פיתוח חצר כולל מע"מ	₪ 65,520
עלות קירוי חצר	
עלות קירוי למ"ר	₪ 500
עלות כולל מע"מ	₪ 585
שטח קירוי חצר	333
סה"כ עלות קירוי חצר כולל מע"מ	₪ 194,805
עלות חניות	
סה"כ חניות	6
שטח לחניות עפ"י 35 מ"ר לחניה	210
עלות בניה לחניות תת"ק	₪ 2,300
מע"מ	1.17
סה"כ עלות לחניות כולל מע"מ	₪ 565,110
סה"כ עלויות כולל מע"מ	₪ 7,437,424



10.4. תכנית מתאר מפורטת מס' 502-0491639 (בי/549/1 מק) מועד קובע - 8/12/2021

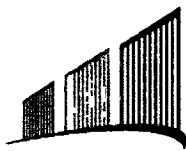
השכחה עקב אישור תכנית מתאר מפורטת מס' 502-0491639 - עפ"י הבקשה להיתר			
מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	שווי/עלות למ"ר	סה"כ
שטח מגורים עיקרי לדירות שאינן כלואות	14,277	9,500	135,627,704
שטחי ממ"דים ליום לדירות שאינן כלואות	1,642	9,500	15,600,630
שטח מגורים עיקרי לדירות כלואות	2,648	9,025	23,898,286
שטח ממ"דים ליום לדירות כלואות	552	9,025	4,981,714
דיוור להשכחה בקומות 2-4	2,728	9,025	24,616,049
שטח מסחר	298	15,000	4,472,100
שטח תעסוקה ברזטו	170	3,500	593,299
<b>שווי מצב חדש לפני התאמת</b>			<b>209,789,781</b>
עלות הריסה ופינוי	4,302.89	350	1,506,012
עלות בניית מבנה ציבור (כולל מע"מ)			8,264,000
<b>שווי הקרקע המתקבל</b>			<b>200,019,769</b>
דחיה (שנה, 6%)			0.94
סיכון			0.95
<b>סה"כ שווי המצב החדש</b>			<b>178,617,654</b>
שווי מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	שווי/עלות למ"ר	סה"כ
שטח מגורים עיקרי לדירות שאינן כלואות	14,277	9,500	135,627,704
שטחי ממ"דים ליום לדירות שאינן כלואות	1,642	9,500	15,600,630
שטח מגורים עיקרי לדירות כלואות	2,648	9,025	23,898,286
שטח ממ"דים ליום לדירות כלואות	552	9,025	4,981,714
דיוור להשכחה בקומות 2-4	2,728	9,025	24,616,049
שטח מסחר	298	15,000	4,472,100
שטח תעסוקה ברזטו	170	3,500	593,299
<b>שווי מצב קודם לפני התאמת</b>			<b>209,789,781</b>
עלות הריסה ופינוי	4,302.89	350	1,506,012
עלות בסת מבנה ציבור (כולל מע"מ)			8,264,000
<b>שווי הקרקע המתקבל</b>			<b>200,019,769</b>
שימוש ביניים - דמ"ש מהוונים לתקופת ביניים של שלוש וחצי שנים (4,000 ₪)			9,235,105
<b>שווי מגרש בתכנית מפורטת עתידית</b>			<b>209,254,875</b>
מקדם דחיה לתכנית איתוד וחלוקה והיטל השכחה צפוי (4.6% שנים)			0.656
<b>סה"כ שווי המצב הקודם</b>			<b>137,271,198</b>
ההשכחה			
	שווי המצב החדש		178,617,654
	שווי המצב הקודם		137,271,198
	<b>ההשכחה</b>		<b>41,346,456</b>
	<b>חיטל ההשכחה</b>		<b>20,673,228</b>



## 10.4.1 להלן פירוט התחשיב לעלות מטלות ציבוריות:

חישוב עלות מטלה ציבורית	
עלות גן ילדים	
עלות גן ילדים עפ"י דקל אוקטובר 2021	₪ 792,619
עלות ישירה ברמת גמר	₪ 7,722
שטח גני ילדים עיקרי + שירות	342
סה"כ עלות גני ילדים כולל מע"מ	₪ 2,641,039
עלות מבני ציבור	
עלויות ישירות + עקיפות עפ"י דקל אוקטובר 2021	₪ 6,318
שטח שטחי ציבור עיקרי + שירות	755
סה"כ עלות מבני ציבור כולל מע"מ	₪ 4,770,090
עלות פיתוח חצר	
עלות פיתוח חצר עפ"י דקל אוקטובר 2021	₪ 370
עלות כולל מע"מ	₪ 432.90
שטח חצר עפ"י בקשה להיתר	175
סה"כ עלות פיתוח חצר כולל מע"מ	₪ 75,758
עלות קירוי חצר	
עלות קירוי למ"ר	₪ 500
עלות כולל מע"מ	₪ 585
שטח קירוי חצר	333
סה"כ עלות קירוי חצר כולל מע"מ	₪ 194,805
עלות חניות	
סה"כ חניות	6
שטח לחניות עפ"י 35 מ"ר לחניה	210
עלות בניה לחניות תת"ק	₪ 2,370
מע"מ	1.17
סה"כ עלות לחניות כולל מע"מ	₪ 582,309
סה"כ עלויות כולל מע"מ	₪ 8,264,000

7



**11. שומה**

לאור האמור לעיל, הרינו מעריכים את ההשבחה שנוצרה בחלקות 63-64 שבנדון כדלקמן:

11.1. ההשבחה שנוצרה עם בקשה אישור להיתר מס' 20221321 המהווה מימוש מלא לתכניות

בי/328, נכון למועד קובע ה- 30.09.1985

ש"ח	50,227	-	בסכום של
ש"ח	25,113	-	היטל השבחה 50% מהנ"ל

11.2. ההשבחה שנוצרה עם אישור בקשה להיתר מס' 20221321 המהווה מימוש מלא לתכניות

בי/39, נכון למועד קובע ה- 15.01.2001

ש"ח	107,352	-	בסכום של
ש"ח	53,676	-	היטל השבחה 50% מהנ"ל

11.3. ההשבחה שנוצרה עם אישור בקשה להיתר מס' 20221321 המהווה מימוש חלקי לתכנית

מתאר מקומית מס' 0154997 (בי/1), נכון למועד קובע ה- 5.1.2017

ש"ח	14,312,349	-	בסכום של
ש"ח	7,156,174	-	היטל השבחה 50% מהנ"ל

11.4. ההשבחה שנוצרה עם אישור בקשה להיתר מס' 20221321 המהווה מימוש חלקי לתכנית

מתאר מפורטת מס' 502-0491639 (בי/1/549 מק), נכון למועד קובע ה- 8.12.2021

ש"ח	41,300,556	-	בסכום של
ש"ח	20,673,228	-	היטל השבחה 50% מהנ"ל

הערה:

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי באמור".

הצהרת השמאי:

הריני מצהיר כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות, וכי אין לי עניין אישי בבכס שבנדון.