

כ"ט אייר, תשפ"ה
27 מאי, 2025

לכבוד

א.ג.נ.,

הריני מתכבדת להזמין לשיבת מועצת עיר מן המניין 35.20, שתקיים ביום ג',
בתאריך 3.6.25, בשעה 18:00, בחדר ישיבות בבניין העירייה.

סדר היום:

1. שאילתא.
2. האצלת סמכויות לחתימה על הזמנות עבודה.
3. כתב מינוי והסמכה למפקחים.
4. תקציבים בלתי רגילים.
5. אישור פרוטוקול ועדת תמיכות.
6. אישור הסכם בניית תחמ"ש.
7. אישור תוכנית בי/712 שפרבר מתחם מערבי, חילופי שטחים בין העירייה ליוזם.
8. אישור הסכם להשכרת חניות רחוב רוטשילד 2 – פטור ממכרז.
9. אישור תיקון צו העיריות (עבירת קנס) תשל"א – 1971, חלק ו' – בת ים.
10. אישור השתתפות בהשתלמות.
11. דוח רבעוני לשנת 2024 לתקופה רבעון 3 + רבעון 4.
12. עדכונים ושונות.

בברכה,

מנחת מוריה

מנהלת האגף המוניציפאלי



5/05/2025

1

בס"ד

לכבוד

צביקה ברוט – ראש העיר בת ים
אדון נכבד,

הנדון: שאלתא – פרסומי העירייה במקומונים

אבקש לקבל פירוט:

- א - מהם תקציבי הפרסום של עיריית בת ים במקומונים לשנת 2024,2025
- ב - מהם השיקולים של העירייה – היכן לפרסם ובכמה לפרסם בכל מקומון
- ג - האם ישנן קריטריונים לעירייה לנושא הפרסום?
- ד - האם התבצע מכרז לנושא פרסומי העירייה?

אודה על התשובה

בכבוד רב,
נגר אילנה

4

תוספת תב"רים לאישור מועצה: 35/20 לתאריך: 03/06/2025

תב"רים חדשים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	סכום	מקורות המימון
1	4678/742	פיתוח והקמת חניון ברחוב הכרמל	2,500,000	ק. פיתוח כבישים – 2,500,000
		מיועד לפיתוח ולהקמת חניון ברחוב הכרמל בשטח של כ – 1.2 דונם. אומדן הקמה על סך של כ – 2,200,000 ₪, עלות יועצים לתכנון (הנדסי, מדידות, תבועה, ניקוז, קרקע, חשמל ותאורה) כ – 300,000 ₪ (13%), סה"כ אומדן לכלל הפרויקט 2,500,000 ₪.		
2	4679/742	פיתוח והקמת חניון ברחוב דב הוז	3,500,000	ק. פיתוח כבישים – 3,500,000
		מיועד לפיתוח ולהקמת חניון ברחוב דב הוז בשטח של כ – 2 דונם. אומדן הקמה על סך של כ – 3,100,000 ₪, עלות יועצים לתכנון (הנדסי, מדידות, תבועה, ניקוז, קרקע, חשמל ותאורה) כ – 400,000 ₪ (13%), סה"כ אומדן לכלל הפרויקט 3,500,000 ₪.		
3	4680/746	שיקום גינת "מכבי"	2,000,000	קרן שצ"פ – 2,000,000
		מיועד לפיתוח שבילים, תאורה, ריהוט, מתקני כושר, ברזיות, מתקני משחק, הצללות, משטחי בלימה ותשתית השקיה.		
4	4681/746	שיקום גינת "הפטמן"	3,000,000	קרן שצ"פ – 3,000,000
		מיועד לפיתוח שבילים, תאורה, ריהוט, מתקני כושר, ברזיות, מתקני משחק, הצללות, משטחי בלימה ותשתית השקיה.		
5	4682/877	הקמת לוחות סולאריים ומתקני אגירה במוסדות ציבור ברחבי העיר	16,394,000	ק. השבחה – 15,344,000 מ. האנרגיה – 1,050,000
		במסגרת קול קורא מספר 57/2024 לתמיכה בפרויקטים לאנרגיה מקיימת ברשויות מקומיות אישר משרד האנרגיה סך 1,050,000 ₪ לתקצוב המיזם להקמת לוחות סולאריים ומתקני אגירה במוסדות ציבור ברחבי העיר. סך עלות הפרויקט לפי רשימת מבני ציבור ומתקני אגירה נבחרים 16,394,000 ₪.		
6	4683/938	שיקום ושדרוג נכסי עירוני "הבריחה"	500,000	ק. השבחה – 500,000
		מיועד לתכנון פיתוח נכס עירוני "הבריחה" והפיכתו למיזם עסקי ותיירותי משמעותי ברצועת חוף הים העירונית. הנכס המדובר נמצא במוקד רצועת החוף העירונית בין חוף "הריבירה" לחוף "לדוגמא". עבודת התכנון ע"ס 500,000 ₪ כוללת פיקוח מטעם העירייה לתיאום יועצים רלוונטיים והכנת אימדנים מסודרים למכרז.		
7	4684/742	שיקום, החלפה והוספת מתקני שילוט ברחבי העיר	1,200,000	ק. השבחה – 1,200,000
		מיועד לצורך שיקום והחלפה מדורגת של כלל מתקני השילוט זאת בנוסף להוספה של מתקנים חדשים, סה"כ 18 מתקני שילוט בגדלים שונים (מדובר במתקנים המחוברים לתשתית חשמל המותקנים לאחר קבלת היתרים ותיאום תשתיות. אומדן לכלל הפרויקט, לפי תחשיב לכל סוג שלט רלוונטי כ – 1,200,000 ₪.		

הגדלת תב"רים ושינויים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
1	4607/938	שיפוץ מסעדת "פטרה"	2,370,000	270,000	2,100,000	ק. השכחה – 2,100,000
	מיועד לשיפוץ גבס עירוני פטרה ע"פ אומדן לאחר תכנון, סה"כ הגדלה מבוקשת 2,100,000 ₪.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
2	4608/810	שיקום תאורה במוסדות חינוך	3,131,000	1,250,000	1,881,000	ק.השכחה – 1,188,000 מ. האנרגיה – 693,000
	במסגרת קול קורא מספר 57/2024 לתמיכה בפרויקטים לאנרגיה מקיימת ברשויות מקומיות אישר משרד האנרגיה סך 693,000 ₪ לתקצוב המיזם לשיקום תאורה במוסדות חינוך ברחבי העיר. סך תוספת מבוקשת לפרויקט לפי מבני חינוך נבחרים 1,881,000 ₪.					

פרוטוקול מס' 1/25 ועדת תמיכות - ישיבה מיום 20 מאי 2025

גב' דורית מוריה – מנהל אגף מונציפאלי – יו"ר ועדת התמיכות

עו"ד חנה כהן – יועצת משפטית עיריית בת ים, חברת ועדה

גב' אסנת דוד – רפרנטית גובר לענייני ועדת תמיכות

מר אשר בן יאיר – מנהל מחלקת ספורט

על סדר היום

1. חלוקת תמיכות בתחום הספורט בפרויקט כספי שקל מול שקל שנת 2024

2. פרסום חלוקת תמיכות בתחום רווחה, נוער וספורט לשנת 2025.

החלטה :

ככל הנוגע לחלוקת שקל מול שקל -

השתתפות בתמיכות מינהל הספורט עבור שקל מול שקל הועבר לעירייה על ידי מינהל הספורט ביום 31.12.2024 (הסכום הועבר 85% מהסכום). הגובר סירב לשלם את הסכום שקל מול שקל שכן זה בניגוד לנוהל חוזר מנכ"ל 4/2006 על פיו יש לשלם את כספי תמיכות באותה שנת כספים. מינהל הספורט העביר מכתב בו דרש כי העירייה תשלם את חלקה, וכדי לקבל את יתרת ה- 15% דרש מינהל הספורט הצהרה ממרדכי כי בכוונת העירייה לשלם את הכספים עבור שנת 2024 לרבות חלקה של העירייה. יוער כי משרד הפנים העביר מסמך המאשר לעירייה לשלם תמיכות כספי שקל מול שקל עבור שנת 2024. מצ"ב חלקו של מינהל הספורט (100%) עומד על סך של 140,065 ₪ וחלקה של העירייה עומד על סך של 140,065 ₪.

בתקציב 2025 קיים סכום של שקל מול שקל עבור 2025.

בשלב זה העירייה תעשה שימוש בתקציב סל הספורט שנת 2025 על מנת לשלם את תמיכות סל הספורט לשנת 2024 בתחום שקל מול שקל, בהתאם לשיעור השתתפות מינהל הספורט וכל זאת בכפוף להשלמת מסמכים על ידי אגודות הספורט.

החלטה פ"א

ככל הנוגע לפרסום הודעה בדבר חלוקת תמיכות לשנת 2025 בתחום ספורט נוער רווחה הועדה קבעה כי המועד

להגשת הבקשות לתמיכות יהיו עד ליום 1.7.2025, והמועד האחרון להשלמת המסמכים הינו 15.7.2025.

הועדה תשוב ותתכנס לבחינת הבקשות ולאופן חלוקת התמיכות בתחומים נוער, רווחה וספורט אשר יועבר למועצה לאישור.

מרדכי בר שישט
יו"ר ועדת תמיכות

מר מרדכי בר שישט – חבר ועדה

החלטת פ"א מוריה
מוריה
מנהל מוניציפלי
עיריית בת-ים

דורית מוריה – יו"ר ועדת תמיכות

עו"ד חנה מוצן
יועצת משפטית
מ"ר 3442
מ"ר 3442

עו"ד חנה מוצן – חבר ועדה

19.5.25

בת ים- סל הספורט אגודות 2024

טור

5	4	3	2	1					ענף
סה"כ + עירייה 100%	מציג עירייה 100%	סה"כ תמיכה 100%	סה"כ התמיכה 15%, הכוללת משרד+עירייה	סה"כ התמיכה 85%, הכוללת משרד+עירייה	סה"כ תמיכה 100%	תמיכה העירייה מאציג 100%	תמיכת המשרד המועד 100%	שם האגודה/קבוצה	
21,010	10,505	21,010	3,151	17,858	21,010	10,505	10,505	הפועל בת ים	אוש-קונפ
14,007	7,003	14,007	2,101	11,906	14,007	7,003	7,003	הפועל מופת בת-ים	איגורף
7,003	3,502	7,003	1,050	5,953	7,003	3,502	3,502	מועדון הספורט סטאר בת ים	איגורף
7,003	3,502	7,003	1,050	5,953	7,003	3,502	3,502	העמותה לפיתוח הספורט ההישגי בת ים	איגורף
7,003	3,502	7,003	1,050	5,953	7,003	3,502	3,502	מכבי עמ"י בת ים	היאבקות
42,020	21,010	42,020	6,303	35,717	42,020	21,010	21,010	עצמה בת ים	היאבקות
7,003	3,502	7,003	1,050	5,953	7,003	3,502	3,502	מועדון התעופה - הפועל מופת בת ים	טיסנאות- קליב התעופה
70,033	35,016	70,033	10,505	59,528	70,033	35,016	35,016	הפועל מופת בת ים	סמב
49,023	24,511	49,023	7,353	41,669	49,023	24,511	24,511	קודוקאן ישראל מרכז	סמב
28,013	14,007	28,013	4,202	23,811	28,013	14,007	14,007	העמותה לפיתוח ענף ספורטיבי למחול, סדנאות וריקודים בבתי ים	ספורט הריקוד
28,013	14,007	28,013	4,202	23,811	28,013	14,007	14,007	מרכז הספורט הארשי ואמנויות הלחימה בת-ים	קראטה
280,130	140,065	280,130	42,020	238,111	280,130	140,065	140,065	סה"כ	

אשר בן אייר
מנהל המחלקה לספורט

24 באפריל, 2025

לכבוד
מר מרדכי ברשישת
גזבר עיריית בת ים

א.נ.,

הנדון: הנחיות לתשלום תמיכות לאגודות ספורט
של שנת התקציב 2024 בשנת 2025

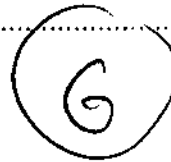
נתבקשנו על ידי רו"ח מאיר פרדני מנהל אגף ביקורת ברשויות המקומיות לענות למכתבך
המפורט מיום 31.3.2025.

הנושא נדון בצוות מקצועי ולהלן מסקנותיו:

1. על העירייה לעמוד בהוראות נוהל תמיכות במוסדות ציבור שפורסם בחוזר מנכ"ל
4/2006 של משרד הפנים.
2. הכספים המיועדים לתמיכה באגודות הספורט שהתקבלו ממשרד התרבות והספורט
ביום 31.12.24 ירשמו בשנת 2024 כהכנסה מראש.
3. על העירייה לתקצב בשנת 2025 את הכספים שהתקבלו ממשרד התרבות והספורט
עבור שנת 2024 ועבור שנת 2025. התמיכה באגודות הספורט תהיה בהתאם לנוהל הנ"ל.

בכבוד רב,
הטיס גרינבאום ושות'
רואי חשבון

העתק: רו"ח מאיר פרדני



17.3.2024

לכבוד
חברי המועצה

א.ג.ג.

הנדון: אישור חוזה התקשרות עיריית בת-ים - חברת חשמל החכרת מקרקעין עירוניים לצורך
הקמת תחמ"ש קוממיות (תא שטח 600 גוש 7122 חלקה 128)

הריני להתכבד ולהעביר לאישורכם את החוזה המצ"ב:

1. כחלק מקצב הבנייה המואץ בעיר בת ים במסגרתו עתידות להתווסף עשרות אלפי יח"ד לעיר ולמליוני מ"ר של משרדים ותעסוקה נדרשת העיר להקמת תחמ"ש.
2. נושא התחמש נדון במשך למעלה מ-20 שנה מול חברת חשמל, תחילה היה אמור להיות באזור קרוב לים, לאחר מכן באזור נפתא ובחלוף שנים רבות הוכנה תכנית ב/631 אשר יעדה מגרש על הקוממיות בסמוך לקאנטרי בת ים (תא שטח 600 בגוש 7122 חלקה 128) אשר גודלו 4110 מ"ר.
3. חברת חשמל מבקש לחכור מאת העירייה את השטח לתקופה של 49 שנה + 49 שנה נוספות כנגד דמי חכירה המפורטים בשומה המצ"ב.
4. עלות הקמת התחמ"ש תחול על חברת החשמל.
5. ההתקשרות עם חברת החשמל פטורה ממכרז בהתאם לתקנה 3 (13)(א) לתקנות העיריות מכרזים התשמ"ח-1987 האומרת כי: "התקשרות עם תאגיד ממשלתי כמשמעותו בתקנה 3(5) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 (להלן - התאגיד), באישור שר הפנים, ובלבד שנתקיים אחד מאלה:
(א) התאגיד מהווה על פי מסמכי היסוד שלו ועל פי החלטת הממשלה או על פי החוק שהקימו, זרוע לביצוע מטלות ישירות ומוגדרות של הממשלה וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלות אלה;
או - התאגיד מבצע מטלה או שירות שהוטלו עליו לפי דין, או מספק שירות או מצרך חיוניים לציבור, וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלה או שירות אלה;"
6. תחמ"ש הינו מתקן תשתית ייחודי אשר מוקם אך ורק על ידי חברת החשמל. משכך, לא עולה צורך בהתקשרות במסגרת הליך מכרזי, שכן המדובר בספק יחיד המספק שירות ייחודי וחיוני להליך של הולכה והשנאה. לחברת החשמל קיימת זכות להפקעת קרקע, וזאת ללא אפשרות להשגה של בעלי הקרקע על ההחלטה להפקעה, וזאת לפי סעיף 5א(ג) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943.
7. חוזה זה טעון אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

חנה מוצן, עו"ד

היועצת המשפטית לעירייה



7

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0969345

בי/712 מתחם שפרבר בת ים

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בי"מ :

25/12/2023

לאשר את התוכנית

02/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000917981/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח בכניסה הדרומית הראשית לעיר, על רחוב הקוממיות, שהנו ציר עירוני מרכזי. הבינוי הקיים כיום אינו מממש את הפוטנציאל של המקום להוות שער כניסה משמעותי לעיר. התכנית נועדה לקדם התחדשות על ידי שילוב של מגורים, שטחי תעסוקה ומסחר, דיור מיוחד ציבורי ושטחים לטובת הציבור, בבינוי המתאים למיקום המרכזי. התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה, ממזרח וממערב לרחוב אנה פרנק.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/712 מתחם שפרבר בת ים
		מספר התכנית	502-0969345
1.2	שטח התכנית		45.289 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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	כן

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

בת ים

קואורדינאטה X

176801

קואורדינאטה Y

656791

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לרחוב הקוממיות, דרומית לרחוב קרן היסוד.

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
	12	הקוממיות	בת ים
	8	הקוממיות	בת ים
	10	הקוממיות	בת ים
	10	פרנק אנה	בת ים
	3	פרנק אנה	בת ים
	2	פרנק אנה	בת ים
	1	פרנק אנה	בת ים
	11	פרנק אנה	בת ים
	6	פרנק אנה	בת ים
	9	פרנק אנה	בת ים
	4	פרנק אנה	בת ים
	12	פרנק אנה	בת ים
	8	פרנק אנה	בת ים
	7	פרנק אנה	בת ים
	5	פרנק אנה	בת ים
	22	קרן היסוד	בת ים
	16	קרן היסוד	בת ים
	20	קרן היסוד	בת ים
	18	קרן היסוד	בת ים
	20	קרן היסוד	בת ים
	9	שפרבר חיים	בת ים
	5	שפרבר חיים	בת ים
	4	שפרבר חיים	בת ים
	8	שפרבר חיים	בת ים
	3	שפרבר חיים	בת ים
	2	שפרבר חיים	בת ים
	7	שפרבר חיים	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מסברי חלקות בשלמותן	מסברי חלקות בחלקן
7124	מוסדר	חלק	130-136, 147-151, 168-169, 181, 191, 220, 222	83, 175, 189, 192, 217, 242, 295-296, 304

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>במ/362</u>	החלפה		4443	4865		12/09/1996
<u>במ/369</u>	החלפה		4510	2922		10/04/1997
<u>במ/403</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/403 ממשיכות לחול.	4967	1850		01/03/2001
<u>במ/430</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/430 ממשיכות לחול.	4947	1043		31/12/2000
<u>במ/430/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/430/א ממשיכות לחול.	5490	1590		05/02/2006
<u>במ/430/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/430/ב ממשיכות לחול.	6233	4071		08/05/2011
<u>במ/241</u>	החלפה		2290			20/01/1977
<u>במ/293</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/293 ממשיכות לחול.	2679			18/12/1980
<u>502-0326728</u>	החלפה		7576	9021		28/08/2017

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 02 12/03/2023	ערן מבל	08/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח קומפילציה	13: 01 12/03/2023	ערן מבל	08/03/2023	1	1: 750	מנחה	קומפילציה
לא	נספח בינוי	09: 56 21/03/2024	ערן מבל	21/03/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	מסמך רקע לשלביות	15: 39 20/03/2024	ערן מבל	20/03/2024	2		רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תלת מימדי	13: 57 21/02/2023	ערן מבל	21/02/2023	1	1: 500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח תנועה	15: 27 20/03/2024	פטר ליבוביץ	20/03/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח נופי	14: 30 23/02/2023	בארי בן שלום	23/02/2023	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מתחם-שפרבר-פינוי-ובינוי- מסמך-עקרונות-טבלאות- איחוד-ותלוקה-בת ים-דצמבר- 2022	09: 57 27/02/2023	ארווין אריה אייכנר	13/12/2022	61		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת-הקצאה-שפרבר-מתחם- מזרחי	11: 30 22/01/2024	ארווין אריה אייכנר	22/01/2024	45		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת-הקצאה-שפרבר-מתחם- מערבי	11: 31 22/01/2024	ארווין אריה אייכנר	22/01/2024	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	פרשה טכנית - ניקוז	13: 38 09/02/2023	ג אורן	14/11/2022	20		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	13: 33 09/02/2023	ג אורן	18/11/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית - מים ביוב	09: 55 09/02/2023	יאיר קורנברג	09/02/2023	9		מנחה	ביוב
לא	נספח מים ביוב	11: 46 09/02/2023	יאיר קורנברג	09/02/2023	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח סביבתי + חוות דעת מיקרו אקלימית	15: 47 13/12/2022	רן קליק	14/12/2022	80		מנחה	חוות דעת סביבתית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	סקר עצים בוגרים - טבלה/חוברת	12: 18 09/02/2023	אדיר אלווס	09/02/2023	99		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מדידת עצים בוגרים	12: 18 09/02/2023	אדיר אלווס	09/02/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים בוגרים+פיתוח	12: 19 09/02/2023	אדיר אלווס	09/02/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 המשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)			ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים		1	03-5558555		shira@bat-yam.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת יוסף.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובנינו ערים	קרית טבעון	קרן קיימת		4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	ג אורן	0	י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	32 N	03-6952418	03-6952418	lebel@lebel.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ארווין אריה אייכנר	1513		ראשון לציון	המגילה	76			A050785888@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	סוקר עצים	אדיר אלזוס	0	"אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ"	תגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir-nof.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@bo-landscape.co.il	077-4080415	077-4080414	19 א	(1)	קרית טבעון	אב אדריכלות	115415	בארי בן שלום	יועץ נופי	מתכנן נופ
office@plc.co.il	03-5624596	03-5624882	1	(2)	תל אביב-יפו	פטר ליבוביץ' מהנדסים בע"מ	18083	פטר ליבוביץ'	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
office@sbk-eng.co.il		03-9239003	14	(3)	פתח תקוה	סירקין בוכנר קורנברג	35422	יאיר קורנברג	יועץ	מים ביוב ניקוז
ran@yozmot-sviva.com	077-3508003	077-3508001	21	(4)	תל אביב-יפו	יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	0	רון קליק	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי

(1) כתובת: ת.ד. 324.

(2) כתובת: פינת המסגר, ת.ד. 52730.

(3) כתובת: פתח תקווה.

(4) כתובת: ת.ד. 57159.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 75 מ"ר - 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.

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**

הקמת מתחם למגורים משולב משרדים, מסחר ומבני ציבור, תוך שיפור מערך הדרכים והשטחים הציבוריים במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג" ל"מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים די".
- ב. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים מיוחד" ל"מגורים ומשרדים".
- ג. שינוי פריסת מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל הגדלת היקף שטח המגרשים.
- ד. שיפור מערך התנועה על ידי ביטול דרכים קיימות וסימון דרכים חדשות.
- ה. הריסת 272 יח"ד, בניית 992 יח"ד חדשות ומתן אפשרות לבניית 200 יח"ד לדיור בהישג יד (1192 יח"ד בתחום התכנית) ועוד כ-28 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר.
- ו. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- ז. קביעת הוראות בניה: מרווחי בניה, גובה בניינים, הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי וכו'.
- ח. איחוד וחלוקה של מגרשים.
- ט. קביעת הנחיות סביבתיות.
- י. קביעת תנאים למתן היתר.
- יא. קביעת שטח לתכנון תלת מימדי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	401, 400, 200
מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
שטח ציבורי פתוח	703 - 700
דרך מאושרת	903 - 900
דרך מוצעת	955 - 950
מגורים ומשרדים	601, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	903, 901, 900
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	953, 951, 950
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	501
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	200
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	700
גבול מתחם	דרך מאושרת	902 - 900
גבול מתחם	דרך מוצעת	955 - 950
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
גבול מתחם	מגורים ד'	401, 400, 200
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	601, 600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	703 - 700
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	955, 954, 952
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	901
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	200
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	703
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	702
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	952
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומשרדים	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	955, 952
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	401, 400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	703, 702
חזית מסחרית	דרך מוצעת	951, 950
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
חזית מסחרית	מגורים ד'	401, 400, 200
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	601, 600
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	703, 702
להריסה	דרך מוצעת	955 - 953, 951
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500

סימון בתשריט	יעוד	זנאי שטח כפומים
להריסה	מגורים ד'	401, 400, 200
להריסה	מגורים ומשרדים	601, 600
להריסה	שטח ציבורי פתוח	703, 702
קו בנין עילי	דרך מוצעת	952
קו בנין עילי	מגורים ד'	401, 400
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	601, 600
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	703, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	902 - 900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	955 - 950
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	401, 400, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	601, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	703 - 700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
29.37	13,750	אזור מגורים ג'
5.47	2,560	אזור מגורים ג' (בתים 4 קומות+עמודים)
10.17	4,760	אזור מגורים מיוחד
28.88	13,520	דרך מאושרת
12.07	5,650	שטח למבני ציבור
14.04	6,570	שטח ציבורי פתוח
100	46,810	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.79	13,007.77	דרך מאושרת
8.67	4,058.51	דרך מוצעת
14.02	6,561.94	מבנים ומוסדות ציבור
17.46	8,172.97	מגורים ד'
14.64	6,851.65	מגורים ומשרדים
17.42	8,151.21	שטח ציבורי פתוח
100	46,804.04	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים: א. מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין - כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים וכדומה. ב. קומות מרתף לחנייה, מחסנים לדיירי הבניין. 2. שטחים בנויים לצרכי ציבור: חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, דת, רווחה ומשרדי עירייה. 3. מתקנים טכניים והנדסיים. 4. מסחר: יותרו שטחי מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית. 2. בכל אחד מתאי השטח 200 ו-400 יהיה לפחות מבנה מרקמי אחד (מפלס הכניסה לדירה האחרונה+29 מ') בגובה עד 10 קומות (כולל קומות קרקע וגג). תתאפשר קומת קרקע רציפה לשימושים המסחרי והציבורי שתחבר בין המבנים. 3. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות, כהגדרתן בסעיף 1.9. 4. בהקמת שטחי הציבור הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת. 5. מחסנים יהיו בשטח ממוצע 10 מ"ר ליחיד, בקומות המרתף. יותר שימוש למחסנים בקומת העיליות בתנאי שאלו לא יהיו צמודים לדירות ובתנאי שתוספת השימוש לא תגדיל את תכסית המגדל באופן משמעותי. 6. גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש המבוקש בה. 7. מתוך השטחים העיקריים בשימוש מגורים, 200 מ"ר יוקצו לשימושים משותפים כגון מועדון דיירים.
ב	מרתפים 1. יותר גובה קומת המרתף העליונה שיהיה תואם לצרכי פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין, בכפוף לאישור תכנית העיצוב האדריכלי. 2. יותרו עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.
ג	זיקת הנאה בתאי שטח 400 ו-401 ייקבע מעבר בזיקת הנאה בין שני המבנים (ככל שתוקם בין המבנים קומת קרקע רציפה, תכנונה יכלול מעבר כאמור) רוחב המעבר יהיה 6 מ' לכל הפחות. תחום זיקת ההנאה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
ד	מסחר בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.

4.1	מגורים ד'
	אורך החזית המסחרית בתא שטח 401 על רחוב קרן היסוד ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, דת, רווחה ומשרדי עירייה. ב. יותרו השימושים המותרים בשצ"פ ומעברים ציבוריים. ג. גג מבני ציבור ישמש כגג פעיל, ו/או כגג ירוק, ו/או לקליטת מי נגר, ו/או להצבת לוחות סולאריים. ד. דיור בהישג יד בתא שטח 501, לפי תקנות מטרה ציבורית. ה. מסחר נלווה. ו. חניה, מתקני תפעול, מתקנים הנדסיים ותשתית, ומקלטים ציבוריים - יותרו בתת הקרקע.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבני חינוך, בתי ספר, גני ילדים ומוסדות חינוך אחרים בבניה גבוהה עד 8 קומות על פי הנחיות משרד החינוך לבניית מוסדות חינוך גבוהים. 2. בבניית מוסדות ציבור החייבים להיות מגודרים כגון בתי ספר וגני ילדים, קירות הבניינים החיצוניים ישמשו עד כמה שניתן כגדרות של המוסד. 3. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה למבנים ולסביבה הקיימת. 4. ככל הניתן בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 5. יותר מסחר נלווה בהיקף שאינו עולה על 15% מהשטח העיקרי המבוקש בהיתר בניה, או בהיקף של עד קומה טיפוסית אחת, הקטן מביניהם. המסחר הנלווה ימוקם, ככל הניתן, בקומת הכניסה. לא יתאפשר איגום זכויות. 6. הוראות לתא שטח 501: א. דיור בהישג יד יותר בתנאי עמידה בכל התנאים הבאים: * תוכן ותוצג לוועדה המקומית בדיקה פרוגרמטית שתוודא כי צרכי הסביבה הקרובה נענים, על בסיס היקף ותמהיל יח"ד מוצע. * שילוב שימוש ציבורי אחד נוסף לפחות * פרסום לפי סעיף 149 לחוק. ב. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. ג. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש וכולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. ד. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. ו. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות הדיור בהישג יד ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה. ז. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור הדיור בהישג יד. ככל שלא ניתן

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים קומות המגורים למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. ח. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. י. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית, כמסומן בתשריט. יא. בחזית הדרומית של המבנה, לאורך החזית המסחרית, תישמר רצועה להולכי רגל ברוחב 3 מטר. בשטח זה יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטח זה יפותח כחלק מרצף המרחב הציבורי הסובב.
ב	מרתפים יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. יותרו עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. גנים ונטיעות, פינות ישיבה, ספסלים ומתקני גן. 2. מגרשי משחקים וספורט, מתקני נופש פעיל. 3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ופרגולות/מצללות. 4. שבילים להולכי רגל. 5. אמצעי הכוונה ושילוט המשתלבים בנוף ובסובב. 6. תשתיות תת קרקעיות. 7. דרכי ניקוז, מתקנים ומערכות לניהול מי נגר. 8. הסדרים לאופניים. 9. מעבר לכלי רכב ברוחב עד 6.5 מטר בקומת מרתף בתא שטח 702.
4.3.2	הוראות
א	מרתפים יותר עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.
ב	פיתוח ונוף 1. בתכנון יינתנו פתרונות להשהיית וחלחול המים בתוך תוואי שטח המגרש. עודפי מים יועברו למערכת התיעול העירונית ברחובות. 2. יש להימנע מבניית גדרות וקירות בתחום השטח הציבורי ככל הניתן. 3. במגרשים הממוקמים לאורך דרך תישמר זיקה ונגישות לרחוב לאורך כל המגרש. התכנון והפיתוח בין השטח הציבורי הפתוח והרחוב יהיה המשכי מבחינת מפלסים, תכסית ושפה עיצובית. 4. במגרשים הגובלים במגרשים למגורים מסחר ותעסוקה, תינתן נגישות ומעבר לציבור הרחב בין 2 הייעודים. 5. בתא שטח 702 - בסימון הנחיות מיוחדות - תותר הקמת מעבר ברוחב עד 6.5 מטר בין חניונים תת קרקעיים באופן שיאפשר הקמת שטחי גינון ושתיילה של עצים ללא כל תלות בבניה התת קרקעית. 6. לא יותרו מתרסים אקוסטיים בשצ"פ לאורך דרך הקוממיות. 7. לא תתאפשר חניה מתחת לשצ"פים. 8. לא יותרו מתקנים הנדסיים ומחסנים בתחום השצ"פ.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים על פי חוק התכנון והבנייה, בתוספת נטיעות והסדרים לאופניים.
4.4.2	הוראות
א	מרתפים יותר עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.
ב	פיתוח ונוף פיתוח וביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת על ידי רשויות התמרור המוסמכות. רוחב שביל אופניים לא יפחת מ-2.5 מ'. יובטחו נטיעות בהתאם למדיניות המחוזית. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים על פי חוק התכנון והבנייה, בתוספת נטיעות והסדרים לאופניים. חניה תת קרקעית.
4.5.2	הוראות
א	מרתפים יותר עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.
ב	פיתוח ונוף פיתוח וביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת על ידי רשויות התמרור המוסמכות. הסדרי התנועה של הציבור בין הרחוב החדש לדרך הקוממיות יהיו בתיאום עם משרד התחבורה, וזאת על בסיס ניתוח נפחי התנועה החזויים. רוחב שביל אופניים לא יפחת מ-2.5 מ'. יובטחו נטיעות בהתאם למדיניות המחוזית. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. בתאי שטח 952, 954 ו-955, בתחום המסומן כמתחם תלת מימדי, תותר חניה תת קרקעית ע"פ הפירוט הבא: תא שטח 955 - כהמשך לחניון התת"ק בתא שטח 400 - חניה של 5 קומות. תא שטח 952 - כהמשך לחניון התת"ק בתא שטח 401 - חניה של 6 קומות. תא שטח 952 - כהמשך לחניון התת"ק בתא שטח 601 - חניה של 4 קומות. תא שטח 954 - כהמשך לחניון התת"ק בתא שטח 600 - חניה של 4 קומות.
4.6	מגורים ומשרדים
4.6.1	שימושים
	א. מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין - כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים וכדומה. ב. קומות מרתף לחניה, מחסנים לדיירי הבניין במרתף, מתקנים טכניים והנדסיים. ג. מתקנים טכניים והנדסיים מעל קומת המגורים העליונה.

4.6	מגורים ומשרדים
	ד. משרדים ושימושי תעסוקה שאינם מהווים מטרד לשימושי מגורים. ה. שטחים בנויים לצרכי ציבור: חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, דת, רווחה ומשרדי עירייה. ו. יותרו שטחי מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.
4.6.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה הגובה המרבי הכולל המותר לבניין יימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של המבנה.
ב	בינוי א. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית. ב. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר, כהגדרתן בסעיף 1.9. ג. לאורך דרך הקוממיות יש לספק מיגון אקוסטי דירתי, ככל שיידרש. ד. מחסנים בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחידת דיור בקומות מרתף - ניתן להקים מחסנים בקומת העיליות בתנאי שאלו לא יהיו צמודים לדירות ובתנאי שתוספת השימוש לא תגדיל את תכסית המגדל באופן משמעותי. ה. גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש המבוקש בה. ו. מתוך השטחים העיקריים בשימוש מגורים, 200 מ"ר יוקצו לשימושים משותפים כגון מועדון דיירים.
ג	מרתפים יותרו עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.
ד	זיקת הנאה בתשריט מצב מוצע בתא שטח 601 מסומנות זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מטר, ולמעבר רכב ברוחב 6 מטר. בשטח זה יתאפשר מעבר חופשי ורציף בכל שעות היממה לצורך גישה לחניונים התת קרקעיים של תאי שטח 601 ו-500. כמו כן תוסדר מדרכה להולכי רגל לשביעות רצון מהנדסת העיר, לצורך מעבר נוח ונגיש להולכי רגל בין רחוב אנה פרנק לשטחים הציבוריים שממזרח לתכנית, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
ה	מסחר בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב ולשצ"פ כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מדידת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תא שטח	שימוש	יעד
	קדמי	אחורי	צדני- שמאלי	צדני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)				
										שטחי סה"כ בניה	שטחי שירות		עיקרי			
					5	1	6			(1) 11284	132.5	174	2561	200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1872						27	94.5	156			6552	14040	2561	200	מגורים ציבור	מגורים ד'
						1	6				100	200	2561	200	מסחר	מגורים ד'
1872	(3) 0	(3) 5	(3) 0	(3) 0	5	28	(2) 105.5	156	50	32482.5	11284	6784.5	14414	200	הכלל >סך	מגורים ד'
2736					6	29	101.5	228		(4) 13595	9576	20520	3199	400	מגורים הכלל	מגורים ד'
						1	7				862.5	2587.5	3199	400	מסחר	מגורים ד'
						1	7				383	500	3199	400	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2736	(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0	6	30	113.5	228	75	48024	13595	10821.5	23607.5	400	הכלל >סך	מגורים ד'
2640					6	21	73.5	220		(5) 12701	9240	19800	2412	401	מגורים הכלל	מגורים ד'
						1	7				237.5	712.5	2412	401	מסחר	מגורים ד'
						1	7				150	196	2412	401	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2640	(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 3	6	22	85.5	220	65	43037	12701	9627.5	20708.5	401	הכלל >סך	מגורים ד'
	(3) 5	(3) 10	(3) 0	(3) 3	1	9	43		50	21580	3430	17750	4035	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות
					4	9	31.5	(6) 200		(4) 10108	3517	7033	2527	501	דיוור ציבור	מבנים ומוסדות
						1	7				175	525	2527	501	מסחר ציבור	מבנים ומוסדות
					4	4	16				1250	2500	2527	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות
	(3) 9	(3) 2.5	(3) 0	(3) 0	4	15	59	(6) 200	60	25108	(4) 10108	4942	10058	501	הכלל >סך	מבנים ומוסדות ציבור

מפרט- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעד		
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעה	מעל הקובעה הכניסה מעל				סעיף שטחי בניה	שירות הקובעה	שירות	עיקרי						
1152					5	16	56	96					4032	6584	8640	1829	600	מגורים	מגורים
						1	7						392.5		1177.5	1829	600	מסחר	מגורים
						11	44						3800		8552	1829	600	משרדים	מגורים
						1	7						383		500	1829	600	משרדים	מגורים
1152	(3) 0	(3) 2.5	(3) 0	(3) 0	5	28	112	96	80	6584	34061	18869.5	1829	600				ציבור	מגורים
3504					4	34	119	292		(4) 17075		26280	5022	601				משרדים	מגורים
						1	7					1153	5022	601				משרדים	מגורים
						22	88					12948	5022	601				משרדים	מגורים
						1	7					130	5022	601				משרדים	מגורים
3504	(3) 15	(3) 5	(3) 0	(3) 3	4	35	131	292	60	17075	76169	40511	5022	601				משרדים	מגורים
					1					(7) 738	738		868	702				משרדים	מגורים
					6					2800	2800		687	952				משרדים	מגורים
					5					660	660		132	954				משרדים	מגורים
					5					2300	2300		460	955				משרדים	מגורים

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
הערכלים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:
(א) לפחות 20% ממספר יח"ד בכל תא שטח הכולל מגורים יחידות דיר קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 מהנדס העיר רשאי לאשר תמהיל דירות שונה בתאי השטח, ובלבד שהתמהיל הכולל בכל מתחם איחוד וחלוקה יעמוד על 20% יחיד קטנות.

- (ב) מתוך סך השטחים העיקריים למשרדים, תותר הקמת מרפסות בשטח של 2% משטח קומת המשרדים.
- (ג) הגובה המצוין בטבלה הוא הגובה המירבי מעל פני הקרקע בכניסה הקובעת. לא תותר הקמת מכשול דקיק, כגון תריסם ואנטנות בכל תחום התכנית מעבר לגובה המצוין.
- (ד) מספר הקומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית גבוהה.
- (ה) התאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחיד.
- (ו) מרפסות 12 מ"ר במוצא ליחיד. סגירתן וצירופן לשטח הדירות ושימוש בשטחן לכל מטרה אחרת, יהוו סטייה ניכרת להוראות התכנית.
- (ז) לא התאפשר המרת שטחים מתעסוקה ליעודים אחרים, המרת שטחים תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.
- (ח) קו בניין 0 למרתפים בכל תאי השטח בעלי זכויות למרתפים.
- (ט) בשטח כל מתחם תיותר תכנית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ 15% - לצורך חלחול מי ער עילי ונטיעות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות עבור כל השימושים בתא השטח, מתוכם 400 מ"ר שטחי שירות עבור מרכז פינוי אשפה וחזרי מחזור שניתן לנייד אל תא שטח 400 או 600 למטרה זו בלבד.
- (2) בכפוף לסעיף 6.7 "גובה מבנים ואזו בטיחות בטיסה" בפרק הוראות נוספות.
- (ג) על פי תשרית.
- (4) זכויות עבור כל השימושים בתא השטח.
- (5) זכויות עבור כל השימושים בתא השטח, מתוכם 400 מ"ר שטחי שירות עבור מרכז פינוי אשפה וחזרי מחזור שניתן לנייד אל תא שטח 601 למטרה זו בלבד.
- (6) אם יוחלט להקים מבנה לדיר בהישג יד בתא שטח זה, ניתן יהיה לבנות בו עד 200 יחיד.
- (7) מעבר תת קרקעי בין חניונים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. הגשת בקשה להיתר בנייה ומתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותרו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק. 2. בתשריט מצב מוצע סומנו שני מתחמי מימוש: מתחם מספר 1 ממערב לרחוב אנה פרנק ומתחם מספר 2 ממזרח לו. המתחמים עצמאיים ומימושם אינו תלוי זה בזה. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון בכל מתחם הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "עיצוב ופיתוח" לכל אחד מהמתחמים באופן עצמאי. תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לדברים הבאים: א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי ואופן העמדתם במגרש, גובה הקומות, מרחק בין בניינים, מפלס פני הקרקע לכל מגרש, כניסות וחדרי מדרגות, מיקום שטחי ציבור מבונים וקומות ציבוריות. ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. ג. האמצעים לניהול נגר עילי באופן שיענה על יעד הנפח הנדרש בשטח התכנית. ד. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים. ה. הצגת הפרדת הכניסות לשימושים מעורבים. ו. מיקום רמפות הכניסה לחניונים. ז. קביעת מיקומם של בתי גידול ועומקם כך שיאפשר נטיעת עצים לאורך המדרכות, בהתאם למסמך מדיניות של מנהל התכנון. ח. קביעת תנאים לתחילת עבודות הבניה. 4. ביעודים הכוללים שטחי ציבור בנויים - תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש הרשות המקומית. 5. היתר הבנייה לתא שטח הכולל תעסוקה יצא בהינף אחד, יכלול את כל השימושים, ולא יפוצל לכמה היתרים. 6. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים לפתרון אספקת מים בשגרה ובחירום. 7. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית תל אביב. 8. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה - כתנאי להיתר בניה.
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	1. הוראות לבניית חזית מסחרית: א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס השטח הציבורי הצמוד וללא מכשול/גידור ביניהם ובין השטח הציבורי. ב. בתאי שטח בהם קו הבניין הקדמי גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה). ג. קומת המסחר תבנה בצמוד לקיר הבניין הפונה לרחוב / שצ"פ. ד. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד. ה. גובה קומת המסחר יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, תתאפשר בניית יציע (גלריה), שלא יספר במניין הקומות. ו. יתוכננו מפרידי שומן ומיקום למערכות טיפול בריח ועשן, לרבות ארובה במיקום שאינו מהווה מטרד למגורים.

6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	2. הוראות להקמת סטיו/קולונדה ככל שתהיה: א. תותר הקמת הסטיו בקו בנין 0 (או אחר). ב. השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות. ג. בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר. ד. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. ה. לסטיו יותר קו בנין צידי 0 מ' לצורך המשכיותה והמשכיות המסחר, בעומק שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
6.3	סביבה ונוף
	1. דו"ח איכות סביבה עבור מתחם נשוא בקשה להיתר יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, ויתייחס לנושאים שלהלן: א. אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. ב. בנייה ירוקה. ג. אקוסטיקה: 1. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים בשל הקרבה לדרך הקוממיות, וכן בהתאם לדוח אקוסטי מתוקף תמא/2/4. ממצאי הדוח ייושמו בתכנון המפורט. 2. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות. ד. תכנית אתר התארגנות. ה. גינון, נטיעות ובתי גידול מספיקים לעצים. ו. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות מכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות. ז. תכנון מערכות אוורור החניונים של המבנים, כולל פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. ח. חוות דעת אקלימית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ולעניין הצללות, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. ט. אישור נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי הכולל גם מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית בסעיף 6.15 להלן. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. י. חשיפה לקרינה אלקטרומגנטית: הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב. תכנון המתקנים הקורנים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6.4	סביבה ונוף
	יא. תכנון דרכים וחניות יעשה תוך שילוב רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות: 1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים, ועדיפות לגינון נמוך מהמדרכה והמיסעה, לצורך ניקוז הנגר אליו. 2. חניות בשולי הכבישים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או

6.4 סביבה ונוף	6.4
עם רווחים מבניים. יב. מערכת הניקוז ותופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. יג. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים.	
6.5 פסולת בניין	6.5
חפירה ומילוי: א. במידה ותתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. ב. 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. ג. עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	
6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
בהתאם להתניות רשות התעופה האזרחית: 1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות: מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה לרבות וכן עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יעלה על 180+ מטר מעל פני הים. 3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל עולה על 80 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על 100 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 5. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א וכתנאי צמוד להיתרי הבניה. ובהתאם להתניות משרד הביטחון: א. מגבלות בניה: 1. גובה המבנים בגבול מגבלות הבניה כמסומן בתשריט לא יעלה על 45 מ' מעל פני השטח, כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית ותחייב אישור בכתב מראש מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית תל אביב. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. ב. בטיחות בטיסה: נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה.	

6.7 דרכים תנועה ו/או חניה	6.7
1. בקשה להיתר בניה במתחם תכלול תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות על פי הנחיות נספח תנועה, כולל פירוט הסדרי כניסה ויציאה. 2. מענה לחניה, כמו גם לפריקה וטעינה ותברואה יהיו בתחומי המגרש ובתת קרקע. גובה קומת מרתף עליונה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. 3. במסגרת תכנית התנועה המפורטת תיבחן אפשרות להסדרת חניה תפעולית מול חזיתות מסחריות, כדי לאפשר פריקה וטעינה בנגישות מירבית לעסקים שאינם דורשים פריקה וטעינה במשאית. 4. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. 5. תקן חניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:1 (לדיוור בהישג יד 1:0.5, ללא הצמדה). תקן חניה לתעסוקה ומסחר 1:240. למבני הציבור, תקן חניה 0. תקן חניה לרכב דו גלגלי ולאופניים לכל השימושים יהיה לפחות לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. 6. הצמדת חניה תותר למגורים סחירים בלבד. 7. בחניונים תוסדר תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב. 8. החניה שאינה למגורים תהיה ציבורית כמשמעה בתקנות. 9. רמפות כניסה לחניונים יהיו בתחום המבנים ולא בתחום המרווח הצידי, ככל הניתן. 10. השיפועים של רמפות כניסה לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת הנאה ו/או תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים, אלא מקו הבנין, ובמקרה של סטיו, מחזית קומת הקרקע. 11. מעליות לחניון יותאמו להובלת אופניים כששני הגלגלים על רצפת המעלית. 12. חניה למגורים תופרד מחניה לשימושים אחרים. 13. רחבות היערכות לרכבים ולרכבי חרום יוסדרו ככל הניתן למספר מבנים במשותף ומול כניסה לחניונים.	
6.8 איחוד וחלוקה	6.8
1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לרשות המקומית במסגרת הליך האיחוד והחלוקה. 4. הבעלות בתלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (אן עם) תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית. 5. טבלאות האיחוד והחלוקה תכנסנה לתוקף בשלב ההיתר.	6.9 זיקת הנאה
1. תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע ובכניסות לחניונים לכלל הציבור, וכן כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה, ובלבד שתישמר רציפות התנועה במתחם בהתאם לתכנון העירוני הכולל. 2. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי - להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין. 3. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה, ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם, בהתאם לתכנון העירוני הכולל. 4. יותר מעבר לאופניים, ימוקם בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.	

6.9	זיקת הנאה 5. תחום זיקת הנאה יפותח ברצף מפלסים עם שטחים ציבוריים בקצותיו וללא גדרות, יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה, יוצל ויואר בהתאם לשעות וסטנדרט תאורת הרחובות.
6.10	תוכנית הסדרת שטח 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך. ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. לא יותרו שטחי התארגנות ביעוד שטח ציבורי פתוח שכבר פותח.
6.11	תשתיות 1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. 3. קווי מים ראשיים של מקורות: א. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות". ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. ג. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית "בינוי ופיתוח" בתאי השטח בהם עובר קו המים הקיים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.
6.12	הריסות ופינויים 1. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להגשת בקשה להיתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 2. מבנה שסומן להריסה ונבנה כחוק, ואינו מסכל את מימוש התוכנית והוראותיה, יותרג מהוראות סעיף 1 ולא ייהרס. 3. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה עפ"י הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום תכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי הבינוי המותר. 4. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ובאישור מהנדס העיר.
6.13	ניהול מי נגר א. בשטח כל מתחם תיוותר תכנית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-15% לצורך חלחול מי נגר עילי ונטיעות. התכנית הפנויה תמוקם ככל הניתן לאורך רחוב ו/או במיקום

ניהול מי נגר המתאים ביותר מבחינה טופוגרפית. ב. יותקנו בתחומי המגרש אמצעים לטיפול בנגר עילי לרבות החדרה, חשייה וטיהור אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש והקלה על מערכות הניקוז. ג. נפח נגר לניהול יחושב באמצעות מחשבון מינהל התכנון ויעמוד על 75% לפחות מנפח הנגר לפי עובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1: 50 שנים. נפח נגר לניהול לכל שטח התכנית לא יפחת מ-4,000 מ"ק. ד. יעד ספיקה יוצאת מווסתת (מהשטח המנוהל) לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתי בתקופת חזרה של 1: 5. ה. תכנית עיצוב אדריכלי תציג את כלל אמצעי ניהול הנגר והניקוז למתחם בהתאם ליעד הנגר הנדרש לניהול, ובהתחשב בהיבטי תפעול ותחזוקה שלהם. ו. בקשה להיתר בניה תכלול אמצעים מפורטים לעמידה ביעד הנפח הנדרש לניהול בתחום הבקשה כפי שהוצג בתכנית העיצוב, ביעד ספיקה יוצאת, באמצעי ניקוז והגנה מפני הצפות. ז. השטחים המגוננים והמרופצים, יתוכננו באופן חדיר למים ואפשר שיכוסו בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. ח. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן: ט. אי תנועה- תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. י. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים. יא. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב. יב. תתאפשר איגום והפנייה של מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות לצורך השקיית וגינון בתחום הפרויקט ו/או השצ"פים סמוכים.	6.13
---	--------------------

שמירה על עצים בוגרים א. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. ב. הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. יסומנו העצים המיועדים להעסקה ו/או לעקירה.	6.14
--	--------------------

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

א. עבור כל מתחם, אם תוך 7 שנים מיום אישור התכנית לא יוצא היתר לתחילת העבודות, יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכח תכנית זו, ויחולו על המתחם הוראות התכנית הראשית.

ב. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקפה של התכנית ל-7 שנים נוספות עבור כל המתחמים או עבור חלק מהם, בתנאי שהחלטה התקבלה במהלך התקופה המצוינת בס"ק א לעיל.

חוזה להקמת מבנה ציבורי

נערך ונחתם בבת- ים ביום _____ לחודש _____ לשנת _____

ב י ן

ע י ר י י ת ב ת- י ם
מרחוב נורדאו 17 בת- ים
(להלן: "העירייה")

מצד אחד:

ל ב י ן

1.

באמצעות מורשה החתימה בשמה: _____

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

מצד שני:

והואיל וביום _____ אושרה תוכנית בניין עיר מס' _____ חלקה _____ כמפורט בהוראות (להלן: "התב"ע"), במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "המקרקעין");

והואיל ובתכנית הנ"ל נקבע כי יוקם מבנה ציבורי לשימוש העירייה בשטח של _____ מ"ר -מ"ר עיקרי + _____ מ"ר שטחי שירות+ _____ מקומות חניה וכי הזכויות במקרקעין בשטח המבנה הציבורי יהיו בבעלות העירייה (להלן: "המטלה התבעייתית")

והואיל והחברה מחויבת לביצוע המטלה התבעייתית ולבנות, על חשבונה וחוצאותיה, עבור העירייה, את שטחי הציבור כהגדרתם לעיל, ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;

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

וידוע לצדדים כי חוזה זה כפוף לאישור המוסדות המוסכמים בעירייה;

לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.3 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות.

1.5 נספחים:

1.5.1 נספח א'- נסח רישום המקרקעין

1.5.2 נספח ב'- תקנון תכנית

1.5.3	נספח ג' -תשריט המבנה הציבורי (תשריט המטלות)+מפרטים
1.5.4	נספח ד'- תעודת השלמה לשטחי הציבור
1.5.5	נספח ה - כתב ערבות לרישום
1.5.6	נספח ו'- ייפוי כח לטובת העירייה להבטחת רישום שטחי הציבור
1.5.7	נספח ז'- נוסח ביטוח עבודות קבלניות
1.5.8	נספח ח' - ערבות ביצוע
1.5.9	נספח ט'- ערבות בדק
1.5.10	נספח י' - כתב התחייבות להעברת זכויות החברה לצד ג'
1.5.11	נספח י"א – אומדן עלויות בניית המבנה הציבורי

2. הגדרות

בחווה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

2.1	"הבניין" או "הפרויקט"-	מבנה/מבנים שייבנה/ייבנו, על המקרקעין;
2.2	"המבנה הציבורי" -	מבנה בגודל _____ מ"ר שטח עיקרי + _____ מ"ר שטחי שירות + _____ מקומות חניה והכל בהתאם לתשריט המצורף להסכם זה
2.3	"	
2.4	"עלות הביצוע" -	בגין העלות של ביצוע מבנה הציבור ברמת מעטפת תקוזה מההשבתה ההשבתה .
2.5	"המהנדס" -	מהנדס העיר בת- ים ;
2.6	"המנהל" -	מנהל אגף מונציפאלי בבת- ים
2.7	"המקרקעין" -	גוש 7129 חלקה 110
2.8	"	
2.9	"העבודות" -	כל העבודות, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, לתכנון והקמת שטחי הציבור, לרבות רישום המבנה הציבורי וחניות העירייה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין ;
2.10	"הקרקע למבנה הציבור" -	חלק מן המקרקעין אשר עליו יבנה המבנה הציבורי וחניות העירייה כמוגדר כמטלה התב"עית ;
2.11	"שטחי הציבור"-	מבנה הציבור וחניות העירייה ;
2.12	"התב"ע" -	תוכנית בניין עיר מס' _____
2.13	"תאריך תחילת ביצוע העבודות" -	כמפורט בסעיף 8.2 להלן ;

2.14	"תקופת ביצוע העבודות" -	כמפורט בסעיף 8.3 להלן ;
2.15	"מדד הבסיס" -	המדד שחל ביום חתימת חוזה זה ;
2.16	"מדד קובע" -	המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה ;
2.17	"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 ;
2.18	"ריבית" -	ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי ;

3. ההתקשרות:

- 3.1 החברה תבצע את עבודות בניית שטחי הציבור (ברמת גמר) כמתחייב מהמטלה התביעתית אשר עפ"י התב"ע יבוצעו בשטחים שהזכויות בהם בבעלות העירייה על חשבונה והוצאותיה הבלעדיות בהתאם להוראות חוזה זה.
- החברה לא תהיה זכאית לדרוש ו/או לקבל כל תשלום מאת העירייה בגין ביצוע העבודות והכל בהתאם להוראות חוזה זה. עלויות הביצוע של בניית מבנה הציבורי בסך של _____ ש"ק יקוזו מההשבחה.
- לאחר סיום ביצוע העבודות לבניית שטחי הציבור בהתאם להוראות חוזה זה, מתחייבת החברה למסור את שטחי הציבור, עד רמת גמר, חזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה ולגרום לרישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לחתימת העירייה על כל מסמך שיידרש לשם השלמת העבודות והרישום, ללא כל תמורה מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות או היטלים. למעט הפחתת עלות הביצוע מההשבחה בהתאם לאמדן נספח _____

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 לצרכיה ולצורכי חוזה זה.
- 4.2 כי בדקה את המקרקעין עליהם ייבנו בין היתר, שטחי הציבור, ולא תהא לה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר לכך כלפי העירייה. מובהר בזאת כי במידה ויתגלה כל זיהום קרקע שהוא במקרקעין יהא זה באחריות החברה בלבד לדאוג לנקות את המקרקעין מכל זיהום קרקע שהוא, על חשבונה והוצאותיה בלבד, ולא תהיה לה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר לכך כלפי העירייה.
- ניקוי הזיהום, ככל שיימצא כזה, יעשה להנחת דעתם של המשרד להגנת הסביבה ושל הרשות לאיכות עיריית בת ים הסביבה ובהתאם להנחיותיהם, לרבות כל פעולה סבירה שהיא אשר תידרש על ידם לפתרון הזיהום שנמצא במקרקעי הפרויקט.
- החברה מצהירה שידוע לה כי מילוי הוראות סעיף זה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה עיריית בת ים, הינם תנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון.
- 4.3 כי היא ו/או מי שיועסק על ידיה, הינם ויהיו בכל הזמנים הרלוונטיים לביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור, בעלי המיומנות והניסיון לביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור במועד, בכמות ובאיכות הנדרשים על פי הוראות חוזה זה, תוך עמידה בכל תנאי חוזה זה ונספחיו.

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

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

5. התכנון וקבלת היתרי הבניה

5.1

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

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

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

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

5.1.5 הצדדים מסכימים כי תנאי לקבלת היתר בניה הינו כי ירשם בהיתר הבניה שתנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבות החברה, כמפורט בסעיף 22 להלן.

5.2

5.2.1 החברה תכין תכניות לבניית שטחי הציבור ותגיש אותן לאישור המפקח (כהגדרתו בסעיף 6 להלן), תוך שלושה (3) חודשים ממועד קבלת הנחיות התכנון מהעירייה (להלן: "**התכניות המפורטות לביצוע**").

5.2.2 המפקח יאשר את התכניות המפורטות לביצוע או יורה על עריכת שינויים בהן, בתוך שישים (60) ימים מיום קבלתן. החברה תבצע את השינויים בתכניות המפורטות לביצוע, ככל שיתבקשו, בהתאם להוראת המפקח, ותגיש תכניות מתוקנות לאישור המפקח, תוך 30 יום מדרישת המפקח לביצוע השינויים.

5.2.3 ככל שהתוכניות תוקנו לשביעות רצון המפקח, יאשר המפקח את התכניות שתוקנו לפי דרישתו בתוך שלושים (30) ימים נוספים ממועד קבלת התכניות המתוקנות (להלן: "**התוכניות המאושרות**").

5.3 החברה תהא 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 מתדל 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 הבנייה.

5.5 החברה תעסיק אדריכלים, קבלנים, מהנדסים ויועצים שונים הרשומים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח - 1958, ו/או בכל מירשם אחר המתנהל על פי דין, ככל שהדין מחייב זאת, לצורך ביצוע העבודות.

5.6 סעיף 5 לעיל, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

6. המפקח

- 6.1 העירייה תמנה מפקח/ים מטעמה ועל חשבונה, להיות המפקח/ים על תכנון וביצוע העבודות וכן על ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה (לעיל ולהלן: "**המפקח**"). זהות המפקח תימסר לחברה בכתב על ידי העירייה, תוך שלושים (30) יום מיום חתימת חוזה זה.
- 6.2 העירייה שומרת על זכותה להחליף את המפקח, בכל עת, כראות עיניה בתנאי שהודעה על כך תימסר בכתב לחברה.
- 6.3 המפקח הינו בא כוחה המקצועי ונאמנה של העירייה.
- 6.4 המפקח רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות בכל עת, לצורך בדיקת ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה והחברה מתחייבת לפעול בהתאם להוראות המפקח.
- המצאות המפקח באתר ביצוע העבודות, או מתן הוראות על ידו, בהתאם לחוזה זה, אינה פוטרת את החברה מאחריותה המלאה לטיב העבודות ולביצוע תנאי החוזה על פי כל דין ועל פי הוראות החוזה ומסמכיו, לרבות אחריות החברה להעסקת כל בעלי המקצוע הנדרשים, לרבות מהנדס ביצוע, אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות החברה לביצוע ביקורות ובדיקות באמצעות מהנדסים/מעבדות מורשים בכל תחום, כנדרש על פי הדין, אחריות החברה לביצוע פיקוח עליון על ביצוע העבודות, אחריות החברה להעסקת מודד מוסמך, אחריות החברה להעסקת מנהלי עבודה מוסמכים והכל כנדרש על פי הדין.

7. העבודות

- 7.1 החברה תבצע את העבודות על חשבונה והוצאותיה הבלעדיות, בהתאם להוראות החוזה ונספחיו. החברה לא תהא זכאית לקבל כל תשלום מהעירייה בעד ביצוע העבודות. עלות העבודות תקוזז משווי ההשכחה ו/ בהתאם לאומדן עלויות המצב לחוזה זה כנספח י"ג.
- 7.2 החברה מתחייבת כי בנייתו של **המבנה הציבורי ותחניות** תהיה בהתאם לתשריט המסומן כנספחים ב לחוזה זה, וכדלקמן:
- 7.2.1 החברה מתחייבת כי בתחום המבנה העירוני לא יועברו כל תשתיות אופקיות ו/או אנכיות עבור הפרויקט למעט מערכות העוברות בגרעין הבניין. על אף האמור בסעיף זה, היה ולא ניתן יהיה להפריד את כל התשתיות האנכיות המשרתות את הפרויקט מהמבנה העירוני, הרי שאלו יועברו במקומות שהוגדרו מראש, והכל בכפוף לתיאום ואישור מראש ובכתב של המפקח מטעם העירייה.
- 7.2.2 הקבוצה תבנה את המבנה הציבורי עפ"י המפרט הטכני והפרוגרמה נספחים ג הנ"ל, באיכות גבוהה ובהתאם לדרישות העירייה ולהנחת דעת העירייה.
- 7.2.3 המבנה הציבורי יתוכנן ויבנה באופן בו תהיה לו כניסה נפרדת ומערכות נפרדות מיתר הפרויקט.
- 7.2.1 החברה תבצע את חיבור מבנה הציבור למערכות תשתית שונות, מערכת המחשוב העירוני וכיוצ"ב, והכל לאחר תאום עם העירייה לרבות עם אגף המחשוב בעירייה ויתר הרשויות המוסמכות ועל חשבונה. החברה תתחייב להבטיח למבנה הציבורי חיבורי תשתית רציפים בסיום העבודות, הכל בתיאום עם העירייה ויתר הרשויות המוסמכות.
- 7.2.2 חזקה במבנה העירוני תימסר לעירייה עם סיום בנייתו כשהוא בנוי וראוי לשימוש לשביעות רצון העירייה, כך שניתן יהיה לעשות בו שימוש מיד עם מסירת החזקה לידי העירייה. המבנה הציבורי יימסר לעירייה כשהוא מחובר לרשת החשמל המים והביוב.
- 7.3 החברה תספק על חשבונה את כוח העבודה הדרוש וכן את הציוד, המתקנים, החומרים והכלים אשר דרושים לביצוע נכון ויעיל של העבודות.

- 7.4 החברה תישא בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בביצוע העבודות ובתיאומים הנדרשים לביצוען וכן, תישא בכל התשלומים, האגרות וההיטלים 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. עלות המבנה הציבורי תקוזז מההשכחה שתוטל על החברה במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 7.5 החברה מתחייבת לפעול לאיטום ראוי של השטחים המהווים את תקרות המבנה הציבורי ו/או רצפת המבנה הציבורי, לרבות הפלטה העליונה של המבנה הציבורי.
- 7.6 תזקה בשטחי הציבור תימסר לעירייה עם סיום בנייתם, שטחי הציבור יימסרו לעירייה כשהם מתוברים לרשת החשמל המים והביוב.
- 7.7 סעיף 7 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

8. לוחות זמנים

- 8.1 תוך שישה (6) ימים מאישור המפקח את התכניות המאושרות ולא יאוחר מתום שנים עשר (12) חודשים מתאריך הודעת הוועדה המקומית, כי ניתן להוציא את היתרי הבנייה לביצוע העבודות, מתחייבת החברה להתחיל בביצוע עבודות הקמת המבנה הציבורי לא מקובל
- 8.2 החברה מתחייבת להשלים את ביצוע העבודות, לא יאוחר מתום ארבעים ושמונה (48) חודשים מתאריך תחילת ביצוע העבודות.
- 8.3 מובהר בזאת כי במידה ולא יתאפשר לחברה להתחיל בביצוע העבודות עקב הליכים משפטיים נגד בעלים סרבנים לפרויקט, המועד להתחלת העבודות ידחה בהתאם לתקופת העיכוב בגין ההליכים המשפטיים כאמור.
- 8.4 סעיף 8 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

9. השלמת ביצוע העבודות ומסירת החזקה במבנה הציבורי וחניית העירייה לעירייה

- 9.1 כשלושה (3) חודשים לפני מועד מסירת החזקה של המבנה הציבורי וחניית העירייה או במועד סמוך לכך ולאחר שחסייתו העבודות במבנה הציבורי וחניית העירייה, יפגשו הצדדים ויקיימו סיור במבנה הציבורי וחניית העירייה ובהתאם לכך יערכו הצדדים פרוטוקול קדם מסירה שייחתם ע"י שני הצדדים (להלן: "פרוטוקול קדם מסירה ראשון").
- 9.2 החברה תבצע את תיקון הליקויים אשר פורטו בפרוטוקול קדם המסירה הראשון, תוך התקופה שתיקבע לכך ע"י המפקח ו/או המנהל ובהתחשב במהות הליקוי. הושלם ביצוע העבודות, לדעת החברה, ולאחר שתוקנו הליקויים בפרוטוקול קדם מסירה הראשון, תודיע על כך החברה למפקח, בכתב (באמצעות הודעה לנייד), ותזמן את נציגי העירייה לסיור נוסף במבנה הציבורי לצורך קבלת אישור אודות השלמתם וזאת בתוך 14 ימים מהודעת החברה, בכתב, למפקח, כאמור.
- 9.3 העירייה ו/או מי מטעמה תעביר את התייחסותה, בכתב, בתוך 14 ימי עסקים מהמועד בו התקיים פרוטוקול קדם המסירה הראשון וחוזר חלילה עד אשר יתוקנו כל הליקויים שצוינו בפרוטוקול קדם מסירה הראשון ובכל פרוטוקול נוסף שיתקיים בעקבות הסיורים בין הצדדים ויתקבל אישור המפקח אודות השלמתם.
- 9.4 כתודש לפני מועד מסירת החזקה במבנה הציבורי וחניית העירייה לעירייה או בסמוך לכך, ולאחר חיבור המבנה הציבורי ולמערכות ותשתיות המים, הביוב, החשמל והגז, יפגשו הצדדים ויקיימו סיור נוסף במבנה הציבורי ובהתאם לכך יערכו הצדדים פרוטוקול קדם מסירה לאחר חיבורים שייחתם ע"י שני הצדדים (להלן: "ליקויים בפרוטוקול קדם המסירה לאחר חיבורים"). על סעיף זה יחולו הוראות סעיפים 9.2-9.3 לעיל בשינויים המחויבים. מובהר, כי ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר לא יהיו עילה מוצדקת לדחיית קבלת החזקה במבנה הציבורי אך גם לא פוטרים את החברה מתיקונים בשנת הבדק.

- 9.5 לא ביצעה החברה את תיקון הליקויים בהתאם לפרוטוקולים האמורים בס"ק 9.1-9.4 לעיל, תהא העירייה רשאית לבצע את תיקון הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון בכפוף למתן התראה בכתב לחברה לתיקון הליקויים והחברה לא פעלה לתיקונם. הוצאות ביצוע תיקון הליקויים יהיו על חשבון הקבוצה והעירייה תהא זכאית לגבות את מלוא ההוצאות הנ"ל, בתוספת 10% מהן בתוספת מע"מ כחוק, כהוצאות תקורה מכל ערבות שנמסרה לה על ידי הקבוצה על פי החוזה המוחזקת על ידה וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית העירייה על פי החוזה ו/או על פי הדין.
- 9.6 המפקח יעניק לחברה, במועד מסירת החזקה לעירייה, תעודת השלמה של ביצוע שטחי הציבור, בנוסח המצ"ב לחוזה והחברה תחשב כמי שהשלמה את ביצוע העבודות, לאחר שביצעה את כל האמור להלן:
- 9.6.1 ביצוען של העבודות בהתאם להוראות חוזה זה ולשביעות רצון המפקח. יובהר כי העבודות יחשבו ככאלה אף אם יוכן פרוטוקול ליקויים של עבודות אשר אינן גורעות משימוש סביר במבנה הציבורי למטרה לשמה נועד או אם אין השימוש הסביר נפגע משיקולי בטיחות. במקרה של מחלוקת בין הצדדים בקשר עם ליקויים במבנה ימונה בורר מוסכם ו/או מהנדס שימונה ע"י יו"ר לשכת האדריכלים והמהנדסים
- 9.6.2 תיקון הליקויים בפרוטוקולים האמורים בס"ק 9.1-9.4 לעיל.
- 9.6.3 ניקוי ופינוי כל הפסולת מן האתר לאחר מורשה כדין.
- 9.6.4 קבלת "תעודת אכלוס" לשטחי הציבור (המהווה תעודת גמר).
- 9.6.5 המצאת ערבות הבדק, כהגדרתה בסעיף 24 להלן, למפקח.
- 9.7 לאחר קיום התנאים הקבועים בס"ק 9.6 על תתי סעיפיו על ידי החברה, החזקה בשטחי הציבור יימסרו במועד מתן תעודת ההשלמה על ידי המפקח, לידי העירייה, כשכל מערכותיהם מחוברות ופועלות. במעמד מסירת החזקה של שטחי הציבור לעירייה, יחתמו הצדדים על טופס "קבלה/מסירת נכס" בהתאם לנהלי העירייה המצ"ב ועל טופס העברת צרכן להעברת מוני מים וחשמל על שם העירייה ובהתאם לנוסח הנהוג בעירייה המצ"ב.
- 9.8 לאחר קבלת החזקה של שטחי הציבור לידי העירייה, ולאחר עמידת החברה בכל התנאים לקבלת "תעודת אכלוס", יינתן אישור עקרוני על ידי אגף הנכסים לקבלת "תעודת אכלוס" (המהווה תעודת גמר) לפרוייקט כולו. למען הסר ספק, מובהר כי אישור זה לא מהווה אישור למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרוייקט
- 9.9 לאחר מתן תעודת השלמה על ידי המפקח לבעלים ומסירת החזקה במבנה הציבורי, ובחניות העירייה לידי העירייה, יינתן אישור עקרוני על ידי אגף נכסי העירייה לקבלת "תעודת אכלוס" לפרוייקט (המהווה תעודת גמר).
- 9.10 בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, מתחייבת העירייה לקבל לידיה את החזקה במבנה הציבור, וחניות העירייה, אף אם הושלמה בנייתם לפני המועד האחרון הקבוע בהסכם זה למסירתם.
10. **גידור, שמירה ואמצעי בטיחות**
- 10.1 תוך 30 ימים מהמועד בו קיבלה החברה הודעה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפיה ניתן להוציא היתר בניה, על החברה להגיש תוכנית ארגון אתר (הכולל גידור ומשרד למפקח), ובהמשך להקים בגבולות המגרש גדר ארעית, הכוללת שערים עפ"י הנחיות העירייה ו/או המפקח ו/או הדין וכל זאת, רק לאחר קבלת אישורם לתוואי הגדר בכתב.
- 10.2 על החברה להחזיק את הגדר והשערים במצב תקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות ולסלקם לאחר השלמת העבודות.
- 10.3 אין להניח חומרי הבנייה וכלי עבודה אלא בתוך גבולות הגדר.
- 10.4 החברה תתחזק ותתקן בכל פעם, לפי הצורך, כל פגם בגדר, הכל כדי שהגדר תהיה שלמה בכל מהלך תקופת העבודות.
- 10.5 החברה תמלא, על חשבונה והוצאותיה, אחר כל דרישות הדין, אגף הנדסה בת- יס בדבר התקנת גידור, שמירה, שילוט ואמצעי זהירות וכיוצ"ב בשטחי הציבור.

- 10.6 מבלי לפגוע בשאר התחייבויות החברה על פי החוזה והדין, תתקין החברה אמצעי תאורה בהתאם לדרישות הדין.
- 10.7 סעיף 10 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

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

- 11.1 במועד הראשון שיתאפשר ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים בהם לשכת המקרקעין פועלת מיום קבלת המסמכים הנדרשים מהעירייה, מתחייבת החברה להגיש בקשה רשום הערת אזהרה בגין הייעוד או השימוש במקרקעין ו/או על הוראה של ותכנית ו/או תנאי בהיתר שניתנו לפי חוק התכנון לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של העירייה לרשום הערת אזהרה, ככל שהחברה לא תעשה כן.
- מובהר כי רישום הערת האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון) לפרויקט.
- 11.2 החברה מצהירה שידוע לה שעל מנת לבצע את רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה, יש לבצע 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 6.7 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. לא מקובל.
- 11.3 החברה מתחייבת להגיש לרישום על שם העירייה ובבעלותה את השטחים הציבוריים במסגרת הליך האיחוד והחלוקה כאמור, שיוקמו על ידה, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, וזאת בתוך זמן סביר.
- מובהר כי רישומן, בפועל, של שטחי הציבור ושטחי הציבור, כאמור, יהוו אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
- 11.4 להבטחת קיום התחייבות זו, הפקידה החברה בידי העירייה כתב ערבות בסך 30,000 ₪ בנוסח המצב לחוזה זה. כתב הערבות יוחזר לחברה לאחר סיום ביצוע רישום שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"י העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן החברה תפקיד בידי העירייה ייפוי כח, בהתאם לנוסח המצ"ב לחוזה זה לשם ביצוע פעולות הרישום. העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח במידה והחברה לא תקיים התחייבויותיה ע"פ סעיף זה, והחברה, בחתימתה על חוזה זה, מאשרת ומסכימה לשימוש בייפוי הכוח כאמור.
- 11.5 החברה מתחייבת להגיש בקשה לרישום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, לרבות מעברים, הצמדות, על חשבונה והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט ובכפוף לקבלת כל המסמכים הנדרשים לכך מהעירייה ומצד ג' שתידרש הסכמתו.
- 11.6 החברה מתחייבת להעביר לעיון ואישור העירייה את תקנון הבית המשותף בטרם הגשתו לרישום בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להבטיח את התחייבות החברה על פי סעיף 12.2 להלן.
- 11.7 סעיף 11 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

12. תחזוקה ודמי ניהול של המבנה הציבורי וחניית העירייה

- 12.1 מוסכם כי העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או

לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולו ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחוויבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כן, תשלומים מכל מין וסוג. **העירייה תחויב** בתשלום דמי ניהול עבור השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים למבנה הציבורי, לרבות אך לא רק מעליות שבהן העירייה עושה שימוש (ככל שיש כאלו) מערכת אוורור, ספרינקלרים, ציילרים, מפוחים, תאורה, ניקיון, ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה למבנה הציבורי. מובהר כי כל האמור לעיל אינו כולל נזק לשטח ו/או הרכוש המשותף (לרבות המתקנים כמפורט לעיל), במישרין או בעקיפין, אשר ייגרם ע"י העירייה ו/או מי מטעמה.

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

קיום הוראות סעיף קטן זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאה את התחייבותה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, תצהיר המאשר כי בכל החוזים של רוכשי היחידות בבנין קיימת הוראה מפורשת באשר להוראות הקבועות בסעיף 12.1 כאמור, וכן תציג העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

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

13. **בטיחות בביצוע העבודות**

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

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

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

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

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

14. **מניעת פגיעה בציבור**

בתקופת ביצוע העבודות החברה מתחייבת בזאת, כדלקמן:

14.1 החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את כל הנדרש כדי לאפשר פעילות סדירה בסמוך למבנה הציבורי ובכלל זה, לאפשר מעבר חופשי ברחובות הסמוכים למבנה הציבורי, הכל לפי הוראות ואישורים של העירייה והרשויות המוסמכות, כפוף להוראות היתרי הבניה והנחיות המהנדס.

כמו כן, מתחייבת החברה לבצע אתזקה שוטפת ומסודרת וניקיון של דרכי הגישה, המדרכות והמעברים הציבוריים, לרבות דרכי הגישה והמעברים הזמניים, מסביב למבנה הציבורי ולשאת בכל ההוצאות בקשר לכך. כי לא תהא פגיעה בנוחיות הציבור ולא תהא הפרעה לצדדים שלישיים, אשר בעת ביצוע העבודות יעבדו ו/או ימצאו בתחומי המבנה הציבורי ו/או בסמוך להם, ובמידת הצורך ובליט ברירה תדאג להקטנת אי נוחות כאמור ככל הניתן בהתאם להנחיות ולשביעות רצונו של המפקח.

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

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

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

15. בוטל

16. אחריות החברה בקשר עם ביצוע העבודות

16.1 אחריות לנזק לרכוש ציבורי

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

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

16.1.3 בוטל

16.1.4 ידוע לחברה כי העירייה ו/או מי מטעמה, אינה אחראית לכל נזק שייגרם לאותם מבנים ומתקנים קיימים וכן, שהיא בלבד אחראית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, כבלים ותקשורת, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיוצא בזה, 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.

16.1.5 החברה מתחייבת במשך התקופה שתחל במשך כל תקופת ביצוע העבודות, לנהל ולהחזיק את הקרקע למבנה הציבורי וסביבתה במצב תקין ולשמור עליה כמנהג בעלים השומר על רכושו, ולמלא אחר הוראת כל דין. החברה תשא באחריות בלעדית ומלאה כלפי העירייה וכלפי כל צד שלישי על כל פעולותיה ו/או מתחלתיה של החברה בקרקע למבנה הציבורי ובדרכים הגובלות בו ו/או כל פעולה ו/או מחלל 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 בסעיף 9 לחוזה זה, תעביר החברה לעירייה כתבי אחריות לגבי טיבן של העבודות והמתקנים שבוצעו על ידה במבנה הציבורי. תוקפם של כתבי האחריות לכל העבודות הנ"ל, יהיה לתקופה של שנים עשר (12) חודשים קלנדריים, ממועד השלמת העבודות כמפורט בסעיף 9 לחוזה.

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

16.3 אחריות לנזק גוף או רכוש

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

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

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

16.4 אחריות לנזק לעובדים

16.4.1 החברה אחראית באחריות על פי דין, בכל מקרה של נזק או הפסד שיקרו או ייגרמו לעובדיה ו/או למי מטעמה, תוך כדי או עקב ביצוע או מחדל מהתחייבותיה 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.

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

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

16.5 היעדר אחריות מצד העירייה

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

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

16.6 אחריות החברה לנזק לעבודות, למבנה הציבורי ולתכולתו

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

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

17. פיצוי ושיפוי על ידי החברה

17.1 החברה מתחייבת לנקוט, על חשבונה והוצאותיה, בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר הבעלים אחראים להם על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין.

17.2 אם תידרש העירייה ו/או מי מטעמה, לשלם לאדם או גוף כלשהו, פיצויים על נזק, בין במעשה ובין במחדל, שהאחריות לגביו חלה לפי הוראות חוזה זה על החברה ו/או תידרש להוציא הוצאה מכל סוג שהוא בקשר עם חוזה זה, לרבות במקרה של ביטול חוזה זה בהתאם להוראות סעיף 28 להלן, מתחייבת החברה לפצות את העירייה ו/או את מי מטעמה, על כל סכום שתידרש העירייה לשלמו, בין אם הוגשה תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין תשלום כזה ובין אם בוצעו תשלומים ונדרשו הוצאות כאלו ללא תביעה משפטית ובכפוף לקבלת פס"ד חלוט.

17.3 החברה מתחייבת כי ככל שיהיו לצד שלישי כל תביעות ו/או טענות כנגד העירייה בגין מעשה רשלני ו/או מחדל על ידי כל אדם ו/או גוף שהם מטעם החברה, בקשר עם הוראות חוזה זה, הרי שהחברה תפעל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והנחיתיה של העירייה באחת משתי הדרכים הבאות:

17.3.1 החברה "תכנס בנעלי" העירייה על כל המשתמע מכך, ותישא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, וכן תשלם, על חשבונה והוצאותיה, כל סכום בו תחויב העירייה ו/או מי מטעמה, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו, החלטה חלוטה וכיובי. למרות האמור לעיל, מובהר כי העירייה לא תודוה או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה.

או

17.3.2 העירייה מתחייבת להודיע לחברה על כל תביעה, כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר לחברה להתגונן בשם העירייה ו/או מי מטעמה. החברה תשא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, וכן תשלם, על חשבונה והוצאותיה, כל סכום בו תחויב העירייה ו/או מי מטעמה, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין חלוט, החלטה וכיובי. למרות האמור לעיל, מובהר כי העירייה לא תודוה או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה.

17.4 החברה מתחייבת, לשפות ו/או לפצות, באופן מלא ובתוך 30 יום מיום עם קבלת דרישת תשלום מהעירייה בכתב (למעט מקום בו נדרשה העירייה לשלם את הסכום האמור בפרק זמן קצר יותר) את העירייה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש בגין ביצוע העבודות ע"י החברה, על ידי כל אדם, בלי

יוצא מן הכלל, נגדה ו/או נגד כל מי מעובדיה, שלוהיה ו/או מטעמה, בגין כל מעשה ו/או מחלל לו אחראית החברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין, לרבות בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או סכום ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או נזק שיגרמו לעירייה ו/או מי מטעמה, עקב או כתוצאה ממעשי ו/או מחללי החברה ו/או מי מטעמה על פי חוזה זה, ולרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין שלא עוכב ביצועו לחובתה בקשר לכל נזק, אשר החברה אחראית לו על פי חוזה זה. העירייה תודיע לחברה, מיד לאחר קבלת דרישה או תביעה כאמור, על דבר קבלתן ותשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, לשם ניהול הליך משפטי בגין דרישה ו/או תביעה, כאמור.

17.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מביצוע עבודה כלשהי של החברה בניגוד לחוזה זה ו/או לכל דין, יוצא כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, צו מאת בית משפט, תהא החברה אחראית לפצות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק בין ישיר ובין עקיף שנגרם באחריותה של החברה וזאת, מבלי לגרוע מחובתה של החברה לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את החברה בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחולל בביצוע העבודות כתוצאה מצו כנ"ל.

17.6 היה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי הוראות סעיף זה על תתי סעיפיו, תהיה העירייה רשאית לחלט בהתאם, אחת, או יותר מהערבויות הנמצאות בידיה על פי חוזה זה בכפוף למתן תהארה בכתב בת 30 ימים. חילוט כזה אם יבוצע לא יפגע בזכות העירייה לפעול לקבלת סכומים אלה מהחברה בכל האמצעים העומדים לרשותה על פי חוזה זה ועל פי כל דין. העירייה תקבע על פי שיקול דעתה, את סדר זקיפת הסכומים שיתקבלו מחילוט ערבויות כאמור.

17.7 מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה בחוזה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את הנזקים שהחברה אחראית לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון החברה והחברה תשא בכל החוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 110% ובלבד, שהעירייה תודיע לקבוצה, על הנזקים והחברה לא תיקנה נזקים אלו תוך שלושים (30) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה.

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

18. ביטוח העבודות

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

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

18.2 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.

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

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

18.5 הוראות סעיף 18 זה על כל סעיפי המשנה שבו, אינן באות 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 שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי החברה.

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

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

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

הפטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

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

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

19. ציות להוראות החוק ורישיונות

19.1 החברה מתחייבת לבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין ו/או הוראות של הרשויות המוסמכות.

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

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

19.4 החברה תהא האחראית כלפי העירייה וכלפי הרשויות והמשרדים הממשלתיים, העירוניים, המקומיים ו/או רשויות מוסמכות אחרות כלשהן בגין אופן ביצוען של העבודות והשלמתן לרבות מתן כל ההודעות וקבלת כל הרישיונות הדרושים ו/או שידרשו לביצוען, למעט רישיון הבניה, וכן למילוי כל החובות המוטלות ו/או שיוטלו על ידי הרשויות האמורות על פי כל דין בהקשר לביצוע העבודות על פי החוזה.

20. כוח אדם

20.1 החברה מתחייבת לספק על חשבונה היא את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את ההשגחה עליו, אמצעי התחבורה, לינה ומזון עבורם, וכן כל צורך אחר שלהם. לעירייה לא תהיה מחויבות כל שהיא כלפי המועסקים על ידי החברה.

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

21.

תנאי עבודה

- 21.1 קבלת העובדים לעבודה על ידי החברה תעשה בהתאם להוראות כל דין. החברה תשלם שכר עבודה לעובדים שיעסקו 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.
- 21.2 החברה מתחייבת למלא אחר הוראות חוק הביטוח הלאומי והתקנות שהותקנו על פיו ולהמציא למנהל, להנחת דעתו אישורים של המוסד לביטוח לאומי, כי קיימה את התחייבויותיה, כמפורט בסעיף זה.
- 21.3 הנאמר בסעיף זה בא להוסיף על חובותיה של החברה ולא לגרוע מהן, ולא יתפרש בשום מקרה כמטיל על העירייה כלפי האנשים המועסקים על ידי החברה חובה כלשהי.
- 21.4 החברה מתחייבת להבטיח תנאי בטיחות לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש על פי כל דין ועל ידי רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לכך.

22.

תנאים למתן תעודת אכלוס (תמהווה תעודת גמר) לפרויקט

- 22.1 מבוטל.
- 22.2 סיום עבודות בניית המבנה הציבורי מהווה תנאי לאכלוס מבנה המגורים, תנאי זה יהיה חלק מתנאי היתר הבניה למבנה סעיף 22 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרת יסודית של החוזה.

23.

ערבות לביצוע העבודות

- 23.1 להבטחת מילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות חוזה זה, במלואן, בגין ביצוע והשלמת העבודות במלואן, על פי תנאי החוזה, תמציא החברה לעירייה במעמד חתימת החוזה, על ידה, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 10% משווי העבודות עבור העירייה.
- 23.2 ערבות הביצוע תהא בנוסח המצ"ב לחוזה.
- 23.3 ערבות הביצוע תהא בתוקף עד מועד קבלת תעודת החשלמה והמצאת ערבות הבדק על ידי החברה לעירייה.
- 23.4 החברה תמציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הביצוע כך שזו תהיה בתוקף עד מועד קבלת תעודת החשלמה והמצאת ערבות הבדק לעירייה.
- 23.5 כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות הביצוע, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על החברה וישולמו על ידה.
- 23.6 אין במתן ערבות הביצוע הנ"ל ו/או במימושה על ידי העירייה כדי לגרוע מחיוביה של החברה כלפי העירייה על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 23.7 במקרה של מימוש ערבות הביצוע כולה או חלקה, חייבת החברה להמציא מיד לעירייה ערבות ביצוע חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הביצוע.
- 23.8 העירייה תהא זכאית לגבות מהחברה כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לה מהחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, על ידי מימוש ערבות הביצוע.
- 23.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה והחברה תפר תנאי מתנאי החוזה, יהא על החברה לתקן ההפרה תוך 30 ימים מהודעת העירייה לחברה בכתב על קיומה של ההפרה. היה וההפרה לא

תוקנה ע"י החברה תוך מסגרת הזמנים כאמור, תהא העירייה רשאית מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לחלט את סכום ערבות הביצוע כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הבלעדי מבלי שהחברה תוכל להתנגד לחילוט האמור.

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

23.11 סעיף 23 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

24. ערבות לתקופת הבדק

24.1 להבטחת מילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות החוזה, במלואן ובמועדן, בתקופת הבדק, תמציא החברה לעירייה במועד קבלת תעודת ההשלמה, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "**ערבות הבדק**"), על סך השווה ל- 3% משווי העבודות עברו העירייה.

24.2 ערבות הבדק תהיה בתוקף, עד תום 13 חודשים ממועד קבלת החזקה במבנה הציבורי.

24.3 ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב _ לחוזה.

24.4 על ערבות הבדק יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיפים 23.4-23.10 לעיל, בשינויים המתויבים.

24.5 סעיף 24 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

25. בדק ותיקונים

25.1 על החוזה תחולנה הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973 ו/או כל שינוי שיחול בו ו/או כל תקנה שתותקן מכוחו. חמונחים הקבועים בחוזה על נספחיו, יפורשו בהתאם להגדרתם בחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 אלא אם נקבע אחרת במפורש בחוזה ובנספחיו.

25.2 תקופת הבדק תחל מיום השלמת ביצוע העבודות כמצוין בתעודת ההשלמה. תקופות האחריות תהיינה כמפורט בחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 ובתוספת לו.

25.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אם פגם או ליקוי כלשהם, אינם ניתנים לתיקון, תהא החברה חייבת בתשלום פיצויים לעירייה והכל בכפוף לחוק המכר דירות. נתהוו ו/או נתגלו בעבודות תוך כדי תקופת הבדק פגמים ו/או ליקויים ו/או קלקולים ו/או נזקים ו/או כל פגם אחר מכל מין ו/או סוג הנובעים, לדעת המפקח כתוצאה מעבודה לקויה ו/או בלתי מדויקת ו/או שלא בהתאם להוראות החוזה, כתוצאה משימוש בחומרים פגומים ו/או לקויים ו/או בלתי מתאימים ו/או כתוצאה מביצוע עבודה בלתי מיומנת ובין מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בעירייה (להלן ביחד ולחוד: "**הפגמים**") חייבת החברה לתקן את הפגמים על חשבונה לפי הוראות המנהל ולשביעות רצונו תיקון הפגמים יעשה תוך התקופה שתקבע על ידי המפקח ובתאום עם כל גורם אחר אשר ישתמש בעבודות מתוך מגמה לגרום להפרעה מינימלית למשתמשים בעבודות.

26. אגרות, היטלים, תשלומים ומיסים

26.1 החברה תשא בכל האגרות, ההיטלים, תשלומי הפיתוח, הוצאות הריסת מבנים ובכל שאר התשלומים הכרוכים בבניית שטחי הציבור ו/או בהוצאתו של כל היתר הבניה ו/או הוצאתו של היתר הריסה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בנייה בקשר להקמת שטחי הציבור. אולם כאמור בגין החלקים הנבנים עבור העירייה לא חלים אגרות והיטלים כמו כן עלות הבניה תקוזז משווי ההשבחה על פי אומדן שיערך על ידי העירייה

26.2 תשלומי מס ערך מוסף, אם וככל 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. בנוסף לאמור לעיל כל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר חוזה זה ובקשר להקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, מוסכם על הצדדים כי יחול וישולם על ידי החברה בלבד.

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

27. פיצויים מוסכמים וקבועים מראש על איחורים

27.1 אם החברה לא תבצע את עבודות השטחים הציבוריים ו/או לא תשלם את ביצוע עבודות השטחים הציבוריים תוך תקופת ביצוע העבודות, כמפורט בסעיפים 8.2 - 8.3 לעיל, ויגרם לעירייה נזק מוכח בגין האיחור כאמור, לפי אישור המנהל בדבר הנזק הנ"ל, אזי תשלם החברה לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 500 ₪ (שקלים חדשים), בגין כל יום של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה (להלן: "**הפיצויים המוסכמים בגין איחור**") בתוספת מע"מ כחוק. חובתה של החברה לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים בגין איחור הנה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה ולכל זכות ו/או סעד אחרים של העירייה על פי הוראות החוזה ועל פי תוראות כל דין.

על אף האמור לעיל, איחור של עד שנים עשר (12) חודשים בהשלמת ביצוע השטחים הציבוריים, לא יהווה הפרה יסודית ולא יזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין האיחור. איחור של מעל שלושה (3) חודשים בהשלמת ביצוע השטחים הציבוריים, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה אשר יזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין איחור וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית.

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

27.3 העירייה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או את סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לחברה מהעירייה בכל זמן שהוא וכן, תהא העירייה רשאית לגבותם מהחברה בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש ערבות הביצוע. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית כשלעצמם, ו/או בניכויים מהחברה, משום שחרור החברה מהתחייבויותיה לחשלים את ביצוע המבנה הציבורי או מכל התחייבות אחרת המוטלת על החברה על פי החוזה.

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

27.5 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.

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

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

28. ביטול החוזה בגין הפרתו על ידי החברה

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

28.1 החברה הפרה את החוזה או הוראה מהוראותיו הפרה יסודית.

28.2 החברה הפרה את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקנו את ההפרה תוך זמן שנקבע לשם כך על ידי העירייה.

28.3 הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם החברה, פירוק החברה, להכרזתה כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיה, עיקול חלק מהותי מנכסיה וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שלושים (30) יום מהגשתה לבית המשפט.

29. שעבוד זכויות החברה

29.1 החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות הכופרות להלן.

29.2 העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שישוכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

30. העברת זכויות

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

30.1.1 בגין כל העברת זכויות תימסר על ידי החברה הודעה מפורטת לעירייה, בדבר פרטי העברת זכויותינו לנעבר, לרבות פרטי הנעבר והמצאת החוזה להעברת הזכויות לנעבר (להלן: "החוזה להעברת הזכויות"), וזאת תוך 30 (שלושים) יום מיום חתימת החוזה להעברת הזכויות על ידי הנעבר.

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

30.1.3 החוזה להעברת הזכויות לנעבר יכלול נספח כתב התחייבות בנוסח המצ"ב לחוזה זה.

31. סמכות שיפוט

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

32. הדין החל

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

33. כללי

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

33.2 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

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

33.4 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייבת החברה לשפות את העירייה בגין כל סכום שהעירייה תידרש לשלמו, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החברה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שתדרש לכך בכתב ע"י העירייה. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

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

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

33.7 הסכם זה טעון אישור מועצת העיר.

34. כתובות ותודעות

34.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 34.5 לחוזה זה.

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

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

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

34.5 כתובות הצדדים

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

החברה - בע"מ, ח.פ. _____
אצל _____ מרחוב _____
טלפון: _____ ; פקסימיליה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

העירייה

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,

נספח לחוזה ההקמה

נוסח תעודת השלמה

לכבוד

ג.א.ג.

הנדון: תעודת השלמה

1. על פי הוראות החוזה אני מאשר בזה, כי ביום _____ חושלמו העבודות לבניית שטחי הציבור וכמפורט להלן:
 - 1.1 ניקוי ופינוי כל הפסולת מן האתר לאתר מורשה כדין.
 - 1.2 קבלת "תעודה לאכלוס" מבנה הציבור (המחווה 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 לחוזה ההקמה

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

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה							

כתב ערבות
מספר :

(לחלן "הנערב") להמציא לכם

פרטי הנערב

הואיל ועל

ערבות בנקאית בסך של _____ ש"ח (_____ אלף ₪) כערובה

סכום הערבות בש"ח סכום הערבות (במילים)

ל-

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- _____ ש"ח.

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

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך 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 שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך _____ ועד בכלל.

קקקק

בנק: _____ קוד בנק: _____

רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

נספח לחוזה ההקמה

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: _____ וביום _____ נחתם בין עיריית בת ים (להלן: "העירייה") לבנינו, חברת
 _____ כמפורט בנספח א' ליפוי כח זה, חוזה הקמה שעותק

ממנו, ללא נספחיו מצ"ב מנספח ב' לייפוי כוח בלתי חוזר זה (להלן: "חוזה ההקמה"), בקשר להקמת שטח בנוי של _____ (ברוטו) לצרכי ציבור בקומה _____ של הבנין שייבנה במקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____, המסומנים כמגרש _____, בהתאם לתב"ע _____, וכן מקומות חניה לשימוש השטח הבנוי (להלן: "שטחי הציבור"):

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותינו על פי חוזה ההקמה, התחייבנו לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של 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 אורנה ארליך, המשפטי של העירייה ו/או עוה"ד, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות הבעלות ו/ או החכירה בשטחי הציבור, הכל על פי חוזה ההקמה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומו, 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 ובמקומו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, פתרונות, תכניות, מפות, עסקות, טענות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש. הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולמועיל.

2. לבקש, או לחסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיהם בהתאם לחכמת בוני עיר (א) או תנאי הסדר בונה שאומצו בדיו. וכן להסדיר למשכון ולגורם למשכון של זמנות הנאה

[illegible]

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, שיבצעו 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 הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיפוי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
8. אנו נותנים בזה חזרה בלתי חוזרת למיפוי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיפוי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה ההקמה.
9. מיפוי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
10. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל חנים 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 ממיפוי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בבת- ים היום: _____.

אישור עו"ד

אנו הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתמה קבוצת השותפים כמפורט בנספח א' על ידי מורשי החתימה מטעמה: ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, שזהותם הוכחה לי לנחת בעיני עפ"י תעודות הזהות 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 הקבוצה.

חתימה

תאריך

תאריך			נספח 2 - אישור קיום ביטוחים		
הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.					
מקבל האישור		מעמדו		המבוטח / בעל הפוליסה	
שם: _____ עיריית בת-ים ו/או תאגידים עירוניים כתובת: _____ נורדאו 17 בת ים		שם: _____ בעלת שטחי ציבור בפרויקט אחר: _____ כתובת: _____		שם: _____ כתובת: _____ אחר: _____	
אישור ביטוח בקשר עם כלל המבנים, צמודות מבנים, רכוש משותף ומערכות המשמשות את המבנים, לרבות מבנים בבעלות העירייה, המצויים בפרויקט המקרקעין הידועים					
בקשר ל- ☒ חוזה מס' _____ מיום _____ פירוט נוסף:					
הכיסויים					
סוג	מספר פוליסה	גבול האחריות / סכום ביטוח \$ ☐ ₪ ☒	תקופת הביטוח	סעיפים מיוחדים לטובת מקבל האישור	
1 רכוש ☒ רכוש ☒ אובדן דמי ניהול ☒ אובדן רווחים / דמ"ש	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	☐ מבוטח נוסף ☐ מוטב לתגמולי ביטוח ☐ סעיף שיעבוד ☒ ויתור על תחלוף	
2 צד ג' צד ג'	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	☐ מבוטח נוסף ☒ הרחב שיפוי ☒ "אחריות צולבת"	
• הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת 30 יום בכתב ובדואר רשום למקבל האישור. • ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח.					
חתימת האישור: _____ המבטח					

נספח לחוזה ההקמה

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד
עיריית בת- ים

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

הנדון: ערבות מס'

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

בכבוד רב,

בנק

נספח לחוזה ההקמה

נוסח ערבות הבדק

לכבוד
עיריית בת-ים

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

הנדון: ערבות מס'

3. על פי בקשת חברת _____ בע"מ, ח.פ. _____ (להלן: "החברה") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית, כמפורט בסעיף 2 להלן, בקשר עם ביצוע התחייבויות החברה, על פי חוזה הקמה מיום _____ (להלן: "חוזה ההקמה").
4. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, בתנאים הבאים:
- 4.1 "מדד תשומות הבנייה" - 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 החור 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 שיכחן כגזבר עיריית בת-ים או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מחברת המגורים את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
7. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

נספח לחוזה ההקמה

לכבוד
עיריית בת-ים

א.ג.נ.,

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

הואיל

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

והואיל

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

והואיל

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

והואיל

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

והואיל

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

והואיל

ובהתאם לסעיף 30 לחוזה ההקמה על כל מאן דהוא אשר רוכש את זכויות המוכרים 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 המוכרים על פי כתב ההתחייבות וחוזה ההקמה, על כל נספחיו, אנו מסכימים להיכנס בנעלי המוכרים 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.

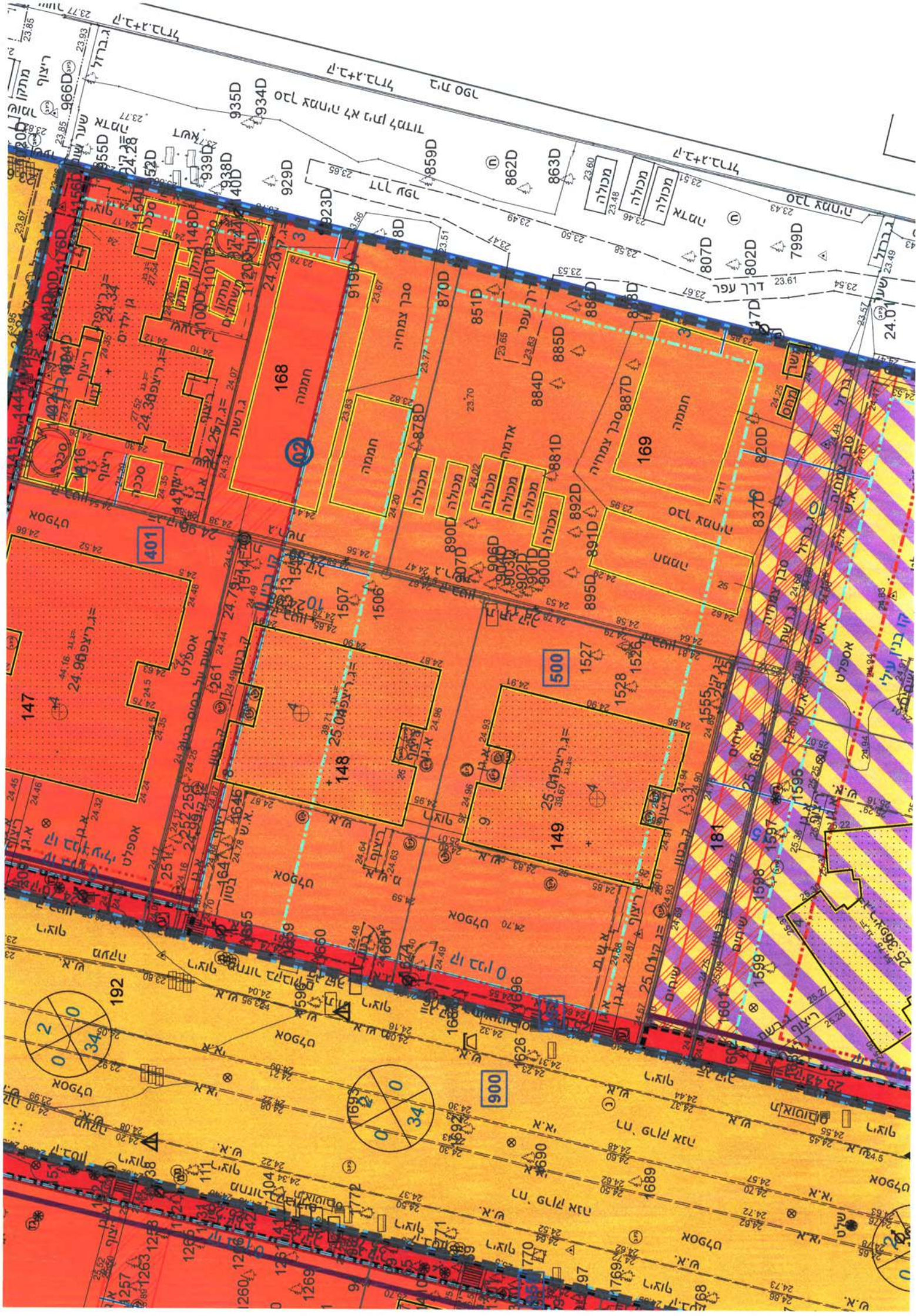
(ב) נודה על קבלת הסכמתכם להעברת זכויות המוכרים על שמנו וכן על קבלת הסכמתכם המופנית ללשכת רישום המקרקעין הדרושה לצורך השלמת רישום העברת זכויותיהם של המוכרים על שמנו.

(מקבלי ההעברה)

אישור

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

עו"ד,



8

20.5.2025

לכבוד

חברי מועצת העיר

א.ג.ג.

הנדון: חוות דעת פטור ממכרז הפעלה והשכרה של חניות תת קרקעיות
בבעלות העירייה רחוב רוטשילד 2 בת - ים .

1. במקרקעין הידועים כגוש 7145 חלקות 141,142 מגרשים תב"עיים בהתאם לתב"ע ב/474-1 1001B,1001A ו-2001 ברחוב רוטשילד 2 בת-ים הוקם פרויקט פינוי בינוי על ידי חברת פסו בר און (להלן: "החברה" "המקרקעין" ו"הפרויקט" בהתאמה);
2. בהתאם לנסחי לשכת רישום מקרקעין, העירייה בעלים של חלקה 141 (מגרש תב"עי 2001) בשטח רשום של 544 מ"ר (להלן: "המקרקעין העירוניים") והחברה בעלת זכויות או מי שזכאית להירשם כבעלת הזכויות בחלקה 142, בשטח רשום של 911 מ"ר (להלן: "המקרקעין הפרטיים").
3. בהתאם לתקנון התכנית ולהיתר הבנייה במרתפים הוקם בהינף אחד חניון תת קרקעי משותף לעירייה ולחברה, אשר חלקו מתחת למקרקעין הפרטיים וחלקו מתחת למקרקעין העירוניים (להלן: "החניון").
4. החברה בנתה עבור העירייה 59 חניות תת קרקעיות מתחת למגרש בבעלות העירייה.
5. יוער כי הכניסה לחניות העירייה והחברה הינן משותפות וניהול החניון אמור להיות במשותף.
6. יוער כי העירייה החליטה בשלב זה שלא לבנות מעל החניון בבעלותה את ה-800 מ"ר לצרכי ציבור.
7. לאור העובדה כי מקומות החניה של העירייה ושל החברה הינם במעורב היינו חלק ממקומות החניה של העירייה הינן בשטחי היזם, הכניסה לחניון הינה משותפת ולמעשה הצדדים חייבים להפעיל את החניון באופן משותף באמצעות חברת ניהול משותפת, ביטוח משותף, ותחזוקה משותפת החליטה העירייה בשלב זה להעביר את ניהול את החניות התת קרקעיות בבעלותה לחברה בפטור ממכרז באופן שכלל הוצאות החניון יחולו על החברה ובתמורה החברה תשלם לה דמי שכירות עבור מקומות החניה שבבעלותה בהתאם למחירי שוק שנקבעו על ידי שמאי העירייה.
8. מובהר כי מבנה החניון אינו מאפשר הפרדה מעשית בין החניות והשכרה עצמאית של חניות העירייה באמצעות זכיון או הפעלה אוטומטית באמצעות מחסומים ומכונות תשלום.
9. מצב חוות דעתו של שחר בן עמי הקובעת כי ניתן לתת פטור ממכרז ולהעביר את ניהול החניון לידי החברה הקבלנית ובלשון חוות הדעת: "כ"כל שלא ניתן יהיה להפריד את החניון הפרטי מהחניון

הציבורי , לא ניתן לבצע הפרדה בין החניון הציבורי לחניון הפרטי והחניון הציבורי אמור להיות מועבר לבעלות העירייה ולשמש כחניון ציבורי- יהיה צורך לחתום מול היזם על הסכם הפעלה להפעלת החניון בפטור ממכרז".

10. חוות דעת שמאית מטעם שמאי העירייה הקובעת את דמי השכירות הראויים לגבי כל מקום חניה.
11. יוער כי הפטור ממכרז אושר גם בועדת המכרזים האחרונה מיום 20.5.2025.
12. מובהר כי משך תקופת ההתקשרות הינה עד 5 שנים.

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן

יועצת משפטית לעיריית בת ים

17 יולי, 2022

לכבוד

גב' חנה כהן, עו"ד

יועמ"ש עיריית בת ים

עיריית בת ים

ח.נ.,

הנדון: חוות דעת – התקשרות בהסכם להקמת חניון ציבורי

נתבקשנו לחוות דעתנו ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") עם היזם חברת פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ וחברת מיכאל בר-און אחזקות בע"מ (להלן ייקראו יחד: "היזם"), בהסכם להקמת חניון ציבורי תת קרקעי, בתחום תכנית מס' 502-0148678 "ב/מ 1/474 פינוי בינוי רוטשילד 2", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 25.12.2015 (להלן: "התכנית").

להלן חוות דעתנו:

א. רקע

1. ביום 25.12.2015 פורסמה למתן תוקף התכנית, החלה ברח' רוטשילד 2, במקרקעין הידועים כחלקות 141-142, 144 וחלק מחלקה 163 בגוש 7145 בעיר בת ים (להלן: "המקרקעין").
2. עניינה של התכנית התחדשות עירונית והיא כוללת הריסת בניין מגורים בן 24 יח"ד מסוכן ובמקומו הקמת מבנה משולב בן 26 קומות מגורים, 5 קומות למלון מעל קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר וחניון תת קרקעי (להלן בהתאמה: "המבנה הפרטי" ו-"הפרויקט"). כמו כן, כוללת התכנית הקמת מבנה ציבורי בן 4 קומות מעל חניון תת קרקעי (להלן: "המבנה הציבורי").
3. בהתאם למידע שנמסר לנו מהעירייה, היזם התקשר עם הרוב הדרוש מבעלי הדירות במקרקעין לצורך ביצוע הפרויקט.
4. בעיקרי הוראות התכנית נקבע כי בתאי השטח 1001A ו-1001B (להלן: "המגרש הפרטי") – בהם נקבעו זכויות להקמת המבנה הפרטי – יוקם חניון תת קרקעי בעומק של 6 קומות מרתף. עוד נקבע כי בתא שטח 2001 (להלן: "המגרש הציבורי") – שבו נקבעו זכויות להקמת המבנה הציבורי – יוקם חניון תת קרקעי בעומק של עד 6 קומות מרתף.
5. על פי טבלת הזכויות בהוראות התכנית, במגרש הציבורי הוקצו 3,264 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים ב-6 קומות תת קרקעיות.

6. סעיף 6.11 להוראות התכנית קובע כי יהמרתפים לשני המגרשים יוקמו במשותף". סעיף 6.12 להוראות התכנית קובע כי יהחנייה לכל אחד מהמגרשים תהיה בתחומי אותו מגרש. עם זאת, תותר גמישות בפרישת החניות, בתנאי של הסדרה קניינית מתאימה ובתנאי כי מספר החניות הציבוריות לא יפחת. בכל מקרה, לא תותר הצמדת חניות אלה במגרש הציבורי". היינו, על פי הוראות התכנית, יוקם חניון אחד משותף לשני המבנים שיוקמו בשטח התכנית, אשר חלקו יהיה מתחת למבנה הפרטי וחלקו מתחת למבנה הציבורי.

7. יצויין כי בעבר אישרה העיריה עיסקת מכר להעברת הזכויות במקרקעין כולל של החניון ליום אך זו לא אושרה על ידי משרד הפנים ועל כן היא בטלה ואינה נוגעת לענייננו כעת.

השאלה המשפטית:

השאלה המשפטית מתחלקת לשתיים:

ראשית, האם בנסיבות העניין רשאית העירייה להתקשר עם היוזם לצורך מתן שירותי בניית החניון הציבורי בפטור?

ככל שנגיע למסקנה כי העירייה אכן רשאית להתקשר עם היוזם בפטור ממכרז, האם נדרש אישור משרד הפנים להתקשרות כאמור?

האם בנסיבות העניין רשאית העירייה להתקשר עם היוזם לצורך קבלת שירותי בניה בפטור ממכרז?

סמכות העירייה והתקנות הרלוונטיות

1. תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-
<http://www.nevo.co.il/law/746511983> (להלן: "תקנות החניה") קובעת כי:
"מותר להורות בתכנית מפורטת או בתכנית מתאר מקומית כי שטח המיועד לחניון ציבורי כמשמעותו בתוספת הדרוש לדעת מוסד התכנון לאותה תכנית, יועמד לרשות הציבור על פי הסדרים שייקבעו, או יוקנה לרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין ויירשם על שמה בפנקסי המקרקעין כמכר ללא תמורה, ובלבד שתירשם בספרי המקרקעין הערת אזהרה שלפיה מקרקעין אלה ישמשו לאותה מטרה בלבד";
2. התוספת לתקנות החניה הנ"ל מגדירה חניון ציבורי כ"חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים". בהמשך קובע ס' 4 לתוספת כי:

"(א) חניון אשר מספר מקומות החניה שבו, כמתחייב מהתקן לשימוש שאינו למגורים, עולה על 40, רשאית הוועדה המקומית לייעדו, כולו או מקצתו, לחניון ציבורי.
(ב) חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית.

(ג) את סדרי החניה בחניון ציבורי תקבע הרשות המקומית".

3. מהאמור לעיל עולה כי המחוקק הסמיך את הרשות המקומית לייעד שטח בתוכנית לחניון ציבורי, שהוא חניון שמיועד לשימוש הציבור. התוספת לתקנות אף מאפשרת לרשות מקומית לקבוע את "סדרי החניה" בחניון. זה מקור ההסמכה הכללי אשר מכוחו מוסמכת העירייה לקבוע את סדרי החניה בחניונים ציבוריים. (עניין מגדלי בארי, בע' 17, ועניין מינדליון, בע' 10).

הפן ההסכמי- חתימה על הסכמים עם היזם

4. לצורך הבטחת קבלת החניון הציבורי (במקרה של חניון מהסוג הראשון והשלישי, שבהם ניתן לבצע הפרדה בין החניון הציבורי לחניון היזם), יהיה צורך שחעירייה תחתום עם היזם על הסכם שישדיר את בניית וקבלת החניון לידי העירייה. ככל הידוע לנו במקרה של חניונים מהסוג הנ"ל מצרפת העירייה ליזם מפרט טכני להקמת החניון.
5. הסכם ההקמת שיחתם מול היזם וכן צירופו של מפרט טכני מבטיח שהחניון שיבנה על ידי היזם יתאים לצורכי העירייה ויעמוד בכל הוראות החניה ובתקנים הרלוונטיים. בנוסף יבטיח ההסכם את הבטחת הבניה, רישום ה"א, רישום הבעלות, אופן ההתחשבנות עם הקבלן בקשר להוצאות הבניה וכיוצ"ב.
6. ככל שלא ניתן יהיה להפריד את החניון הפרטי מהחניון הציבורי, לא ניתן לבצע הפרדה בין החניון הציבורי לחניון הפרטי והחניון הציבורי אמור להיות מועבר לבעלות העירייה ולשמש כחניון ציבורי- יהיה צורך לחתום מול היזם על הסכם הפעלה להפעלת החניון.
7. הסכם ההפעלה של החניון אמור להסדיר את כל העניינים התפעוליים, לרבות אחריות, ביטוח, תעריפי חניה, דמי הפעלה, תחזוקה, שעות פתיחת החניון, גישה לחניון נתוני השימוש בחניון, זכויות העירייה לדרוש נתונים נוספים מהיזם, וכיוצ"ב.

הפן הקנייני והרישומי

8. במקרה שהחניון אמור להירשם על שם העירייה וטרם נרשם על שמה-בשלב ראשון תירשם הערת אזהרה לטובת העירייה וכן הערה לפיה החלק במקרקעין שמיועד לשמש כחניון ישמש למטרת חניון ציבורי בלבד. בשלב שני, ובמסגרת רישום המבנה כבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, שטח החניון הציבורי ירשם על שם העירייה כבעלת המקרקעין (ככל שהדבר אפשרי מבחינת טכנית) או שהעירייה תירשם כחוכרת ל- 999 שנים על פי תשריט או בהתאם לכל הסדר אחר שיהיה מקובל על העירייה בכפוף למגבלות הטכניות בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם למצב הקנייני של המקרקעין בכל פרויקט ופרויקט.

9. במסגרת רישום הבית המשותף או במסגרת ההסכמים מול היזם יהיה צורך להסדיר גם את הגישה לחניון הציבורי, ולהבטיח כי הגישה לחניון לא תופרע או תיחסם בשום מקרה.

האם נדרש אישור משרד הפנים להתקשרות כאמור?

עשייה במקרקעין

8. השאלה הנשאלת בהקשר זה היא האם ההתקשרות עם היזם לצורך בניית החנייה עבור העירייה במסגרת הפרויקט מהווה פעולה במקרקעין הדורשת את אישור משרד הפנים לעסקה.
9. סעיף 188(א) לפקודת העיריות קובע כי התקשרות עירייה בעסקאות מקרקעין מחייבות אישור מועצת העיר ושר הפנים:

"188. (א). עירייה לא תחיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך."

10. סעיף 188(ב) לפקודה מתייחס להשכרת מקרקעין או למתן רשות לשימוש במקרקעין ע"י העירייה:

"188. (ב). "עירייה רשאית להשכיר מקרקעין או להרשות שימוש במקרקעין שאין בו משום שכירות, אולם השכרת מקרקעין לתקופה העולה על חמש שנים והשכרת נכס שחוק הגנת הדייר

[נוסח משולב], תשל"ב-1972, חל על שכירותו, טענות החלטה ואישור כאמור בסעיף קטן (א).

(ב1) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) –

(1) עשייה במקרקעין כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) בעירייה איתנה אינה טענה אישור השר; הודעה על אישור מועצת העירייה לעשייה במקרקעין בעירייה איתנה תפורסם באתר האינטרנט של העירייה בתוך 15 ימים ממועד האישור ...

11. במקרה שבפנינו מדובר בהתקשרות לצורך ביצוע עבודות קבלניות אשר אינה מחוזה מכירה, החלפה או משכון המקרקעין. בנוסף ככל שהיום יהא מעוניין לשעבד את זכויות בפרויקט, הן לא יכללו מקרקעין עירוניים.
12. למען הסדר הטוב אנו ממליצים שיישום תקנה 5 הנ"ל יהיה בדומה לסעיף 198א לפקודת העיריות וההסכם עם היום יאושר בוועדה המקצועית בהתאם לנוהל הקיים בעיריית בת ים שלגביו העברנו גם בעבר חוות דעת בנושא הסכמי פיתוח, ולאחריו יאושר במליאת המועצה.
13. על העירייה לשלם לקבלן את עלות בניית החניון, התשלום יהיה בדרך של הפחתת עלות הבניה מההשבתה שתושפת על היום. בהתאם להסכם עם היום הוא אף הסכים לכך שההפחתה תהיה מההשבתה ולא מהיטל השבתה.

סיכום

14. בחוות דעת זו נתבקשנו לבחון את נסיבות התקשרות העירייה עם היום ולחוות את דעתנו ביחס לשאלה האם העירייה תהא פטורה מחובתה לערוך מכרז פומבי לצורך התקשרות עם היום בהסכם לביצוע עבודות לחקמת חניון ציבורי משולב בחניון פרטי אותו מקים על שטח פרטי שבבעלותו.
15. כן נשאלנו האם בנסיבות המקרה נדרש אישור משרד הפנים להתקשרות כאמור.
16. בהתאם לנסיבות הנוגעות לענייננו אשר פורטו בהרחבה לעיל, הגענו למסקנה כי תקנה 5 מאפשרת את התקשרות העירייה עם היום לחקמת החניון. ככל שלא ניתן לבצע הפרדה מבחינה מעשית בין הפעלת החניון הפרטי לציבורי ניתן להתקשר בפטור ממכרז בהסכם הפעלה עם היום על פי הפרמטרים שציין לעיל. במסגרת הדיון בוועדה המקצועית יש להעביר חו"ד של גורם רלוונטי בעירייה ובו יפרטו על אי היכולת להפעיל את החניון בנפרד ולאשר גם את ההתקשרות הזו בוועדה המקצועית ובמליאת המועצה.
17. המלצתנו כי עלות בניית החניון (בהתאם לחוות דעתנו של שמאי העירייה מר יורם ברק) תשולם לקבלן בדרך של קיזוז מההשבתה, שתושפת על היום בגין אישור התב"ע.



Charcon, Ben-Ami, Asher & Co
Law Firm

18. כן בחנו את סעיף 188 לפקודת העיריות והגענו למסקנה כי לא מדובר בעשיה במקרקעין חדורשת את אישור משרד הפנים להתקשרות כאמור. המלצתנו היא כי תיישמו את תקנה 5 בדומה לסעיף 198 א לפקודת העיריות כמפורט לעיל ובנוהל הקובע בעירייה מכת אותו סעיף

בכבוד רב ובברכה,

שחר בן-עמי, עו"ד

חוזה להשכרת מקומות חניה

נערך ונחתם בבת- ים ביום _____ לחדש _____ לשנת 2025

ב י ן

ע י ר י י ת בת- ים

מרחוב נורדאו 17 בת- ים

(להלן: "העירייה" או "המשכירה")

מצד אחד;

ל ב י ן

חברת פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ ח.פ. 511959165

וחברת מיכאל בר – און אחזקות בע"מ ח.פ. 558290060

מרחוב רוטשילד 30 בת- ים

(להלן: "החברה" או "השוכרת")

מצד שני;

הואיל ו: ובמקרקעין הידועים כגוש 7145 חלקות 141,142 מגרשים תב"עיים בהתאם לתב"ע

ב/474 1001B,1001A ו- 2001 ברחוב רוטשילד 2 בבת-ים הוקם פרויקט פינוי בינוי

על ידי החברה (להלן: "המקרקעין" ו"הפרויקט" בהתאמה);

והואיל ו: בהתאם לנסחי לשכת רישום מקרקעין, העירייה בעלים של חלקה 141 (מגרש תב"עי

2001) בשטח רשום של 544 מ"ר (להלן: "המקרקעין העירוניים") והחברה בעלת זכויות

או מי שזכאית להירשם כבעלת הזכויות בחלקה 142, בשטח רשום של 911 מ"ר (להלן:

"המקרקעין הפרטיים").

והואיל ו: בהתאם לתקנון התכנית ולהיתר תבנייה במרתפים הוקם בהינף אחד חניון תת קרקעי

משותף לעירייה ולחברה, אשר חלקו מתחת למקרקעין הפרטיים וחלקו מתחת

למקרקעין העירוניים (להלן: "החניון").

והואיל וברצון העירייה להשכיר לשוכרים וברצון השוכרים לשכור מהעירייה את מקומות

החנייה בחניון אשר שייכים לעירייה.

והואיל וביום _____ החליטה ועדת המכרזים ומועצת העיר **לאשר** התקשרות בפטור

ממכרז להשכרת חניות העירייה לחברה.

לאור זאת סוכם בין הצדדים כדלקמן

1. מבוא

- 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.3 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין חוזים קודמים שנחתמו עם החברה - הוראות חוזה זה גוברות בכל הקשור לחניון.

2. נספחים:

- 2.1 נספח א' - נסח רישום המקרקעין.
- 2.2 נספח ב' - תשריטי החניון מתוך היתר הבנייה.
- 2.3 נספח ג' - החלטת מועצת העיר מיום _____

3. הגדרות:

בחווה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

- 3.1 "הבניין" או "הפרויקט" - מבנה הנבנה במסגרת פרויקט פינוי-בינוי על המקרקעין הפרטיים;
- 3.2 "החניון" - החניון שנבנה מתחת לכל שטח המקרקעין העירוניים והמקרקעין הפרטיים.
- 3.3 "חניון עירוני" - חניון שנבנה מתחת לשטח שבבעלות העירייה.
- 3.4 "מקומות החנה בחניון העירוני" - מקומות החניה השייכים לעירייה כמפורט בנספח ב'.

4. ההתקשרות:

- 4.1 החברה שוכרת מהעירייה, בשכירות בלתי מוגנת, את כלל מקומות החניה בחניון העירוני מהעירייה לרבות את חלקה היחסי בשטחים המשותפים בחניון כמו המיסעות (להלן: "המושכר") המפורטים בנספח ב' וזאת לתקופה של חמש שנים שראשיתה במועד אישור הסכם זה על ידי העירייה.
- 4.2 המושכר ישמש לצרכי החניה של השוכרת לרבות לצרכי דיירים בפרויקט, אורחי ועובדי המלון, באי השטח המסחרי בפרויקט ועובדיו.
- 4.3 העירייה תביא בתוך 20 ימים ממועד חתימת הסכם זה על ידי החברה לאישור וחתימת הגורמים המוסמכים בעירייה.
- 4.4 עם קבלת אישור העירייה, בכתב להסכם וקבלת נוסח הסכם חתום על ידי העירייה, יראו המושכר ככזה שנמסר לחברה (להלן: "מועד המסירה").
- 4.5 דמי השכירות בגין המושכר יעמדו על סך חודשי כולל של _____, ש.ח. דמי השכירות ישולמו לעירייה כל חודשיים עד לחמישה בחודש בכל חודש שכירות (לדוגמא עבור מרץ-אפריל עד ליום 5.3.2025; וכך הלאה). חל מועד זה ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שאחריו.

4.6 דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס יהיה המדד הידוע של חודש פברואר שיתפרסם ביום 15.3.2025 המונח "מדד" בהסכם זה משמעו - מדד המחירים לצרכן כולל מדד פירות וירקות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י כל גוף או מוסד רישמי אחר, וכן כולל כל מדד רישמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

4.7 עד למועד מסירת החזקה תישא המשכירה בתשלום דמי הניהול בגין המושכר, ממועד מסירת החזקה ואיך תישא החברה בתשלום דמי הניהול בגין המושכר.

5. העברת זכויות מכח ההסכם:

5.1 החברה תהיה רשאית להשכיר את החניות בהשכרת משנה לצד ג' (דיירי הבנין) להיזקק להסכמת משנהו (להלן: "הצד האחר"), ובלבד שזכויות העירייה על פי הסכם זה תישמרנה במלואן ולא תיפגענה בצורה כלשהי. מובהר כי החברה מנועה מלרשום הערת אזהרה כלשהיא לטובת בטאבו או לטובת צד ג' וככל שהיא משכירה את החניות לצד ג' (דיירי הבנין) היא מחוייבת לעדכן את הדירים כי החניות בבעלות העירייה והן מושכרות אך ורק לתקופה של 5 שנים

5.2 מובהר בזאת כי גם במקרה בו החברה תשכיר את החניות לצד ג' היינו דיירי הבנין היא תמשיך לשאת בעלות השכירות כלפי העירייה בהתאם לחוזה זה.

6. הצהרות הצדדים:

6.1 השוכר מצהיר ומאשר בזה כי:

6.1.1 ראה את המושכר ואת מצבו, בדקו ומצאו במצב תקין ומתאים לצורכי השכירות ולמטרותיה.

6.1.2 הוא לא שילם, לא ישלם ולא התחייב לשלם למשכיר כל דמי מפתח או תמורה אחרת מכל סוג שהוא בגין השכירות נשוא הסכם זה, למעט דמי השכירות הנקובים בו.

6.2 המשכירה מצהירה כי:

- 6.2.1 כי היא זכאית להשכיר את המושכר בשכירות נשוא הסכם זה, ולהתחייב כמפורט בתנאי הסכם זה, וכי אין כל מניעה התלויה בה ואו על פי כל דין להשכרת המושכר לשוכר בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 6.2.2 כי המושכר הושכר בזה לשוכר כשהוא חופשי לגמרי מכל זכויות, התחייבויות ואו הגבלות מכל סוג שהוא, כלפי או של צד ג', וכי לצד ג' כלשהו אין כל זכויות ואו תביעות מכל סוג שהוא הסותרות את האמור בהסכם זה.

7. אחריות וביטוח

8. ממועד המסירה, המשכיר או מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לגבי כל נזק או פגיעה אשר יגרמו לשוכר או לרכושו או לכל נזק גוף ואו אובדן ואו נזק רכוש מכל סוג שהוא, אשר ייגרם לשוכר ואו למבקרו ואו לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק ע"י השוכר ברשות המשכיר, למעט פעולות אשר נעשו בזדון על ידי המשכיר.

9. תשלומים שונים ומיסים:

- 9.1 תשלומים השוטפים בגין חשמל, מים, ארנונה עירונית מכל סוג שהוא, דמי ניהול, וכל יתר תשלומי החובה החלים ואו שיוטלו בעתיד, אם יוטלו, על המושכר ויחולו הן על פי הדין והן על פי הנוהג המקובל על המחזיק בנכס - יחולו וישולמו, בתקופת השכירות, על ידי השוכר.
- 9.2 המשכיר יישא בתקופת השכירות במס הרכוש החל על המושכר, אם יחול, ובכל מס, אגרה, היטל, או תשלום חובה אחר החל ואו שיוטל בעתיד, אם יוטל בגין המושכר, ואשר חובת תשלומו לא חלה על השוכר בהתאם לאמור בסעיף 10.1 לעיל.
- 9.3 בתשלומים בגין אחזקתו השוטפת של המושכר, תישא השוכרת. ככל שיבוצעו שיפורים במושכר, או שידרשו תיקונים במושכר שאינם באחריות חברת הניהול של החניון ואינם בגדר תיקוני תקופת בדק, תישא בהם המשכירה.

10. פינוי המושכר

10.1 עם תום תקופת השכירות או עם הפסקתה עקב ביטולו של ההסכם כדין, יפנה השוכר את המושכר ויחזיר את החזקה בו לידי המשכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ.

10.2 לא פינה השוכר את המושכר במועדו, ישלם השוכר למשכיר עבור כל יום איחור העולה על שבעה ימים, בפינוי דמי שימוש בסך של 500 ש"ח כפיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין אי פינוי כל מקום חנייה במושכר וזאת כפיצוי מוסכם.

11. 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.

12. הדין החל

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

תנאים מתלים

13. הסכם זה טעון אישור מועצת העיר.

כללי

14. 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.

15. 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.

16. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ואו ויתור ואו סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

17. כתובות והודעות

17.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין במבוא לחוזה זה ;

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

17.3 כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס או בדוא"ל 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.

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

17.5 כתובות הצדדים

העירייה - עיריית בת- ים רחוב נורדאו 17 בת- ים באמצעות ראש העיר וגזבר העירייה

החברה - חברת פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ ח.פ. 511959165
וחברת מיכאל בר - און אחזקות בע"מ ח.פ. 558290060

אצל פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ מרחוב רוטשילד 2,
בת-ים
טלפון: _____; פקסימיליה: _____

וולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

העירייה

אישור

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

עו"ד

אישור

אני הח"מ עו"ד _____, המשמש כעורך הדין של העירייה מאשר בזאת כי _____
 ת.ז. _____ נ. _____ ת.ז. _____
 החתומים על חוזה זה בשם החברה הינס מורשיי החתימה המוסמכים מטעמה וכי נתקבלה החלטה
 כדין על ידי העירייה להתקשר בחוזה זה.

 עו"ד

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

שמאי מקרקעין
בוגר מנהל עסקים (B.A)

ניצן אנקונה

שמאית מקרקעין
בוגרת הוראה במתמטיקה (B.ed)

אריאל ארבוס

מנהל עסקים בהתמחות בנדל"ן
(B.A)

אלחנן אביב

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

ליבת כהן

כלכלנית (B.A)

מוריה מכלוף

כלכלנית (B.A)

אומדן דמי שכירות ראויים –**חניות תת קרקעיות לכלי רכב**

גוש 7145 חלקות 141, 142, 144,

מגרשים 2001, 1001A, 1001B,

(עפ"י תכנית מס' – 502-

0147678

רחוב רוטשילד 2,

שכונת רוטשילד - העצמאות

בת ים



לכבוד
מחלקת נכסים
עיריית בת ים
א.ג.נ.,

1. מטרת השומה

- 1.1. נתבקשנו ע"י מחלקת נכסים בעיריית בת ים לחוות דעתנו המקצועית לעניין אומדן דמ"ש ראויים בנכס שבנדון והמתואר מטה.
- 1.2. דמי השכירות הראויים בנכס עפ"י שומה זו מבטאים את דמי השכירות הסבירים להתקבל במקרה של שוכר מרצון ממשכיר מרצון בתנאי השוק הקיימים כיום.

2. התאריך הקובע לשומה

יום כתיבת חוות הדעת.

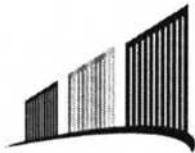
3. תאריך ביקור בנכס

4 במרץ 2025, ע"י בר דונסקי, שמאית מקרקעין.

4. כללי

גוש	:	7145
חלקות	:	141 142 144
שטח חלקה רשום	:	544 מ"ר 911 מ"ר 13 מ"ר
זכויות במקרקעין	:	זכות בעלות רשומה בספרי המקרקעין.
מהות הנכס	:	58 חניות תת קרקעיות ¹ .

¹ בהתאם לאישור יועץ תנועה יום 30.07.2023.



5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון מצוי ברחוב רח' רוטשילד 2 פינת רח' סוקולוב, בשכונת רוטשילד העצמאות – במערב העיר בת ים.

רחוב רוטשילד הינו רח' מרכזי המסתעף מרחוב שד' העצמאות ממזרח ומתחבר לדרך בן גוריון במערב.

רחוב' סוקולוב הינו רח' המסתעף מרח' רוטשילד מצפון ומתחבר לרח' שד' העצמאות בדרום. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים לצד בבניינים ותיקים בני 3-4 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2. תיאור החלקה והנכס

חלקות 141, 142 ו-144 בגוש 7145 מהוות מגרש אחד בעירוב שימושים (עפ"י תכנית 502-0147678 כמבואר בפרק רישוי)

המגרש הינו מגרש אי- רגולרי בשטח כולל של 1,455 מ"ר.

למגרש חזית צפונית לרח' רוטשילד באורך כולל של כ- 31 מ'.

וחזית מזרחית לרח' סוקולוב באורך כולל של כ- 42 מ'.

על החלקה בנוי בניין בן עשרים ותשע קומות + ק"ק וגלריה + 5 קומות מרתף, הבניין כולל בתוכו עירוב שימושים למגורים מסחר ומלונאות, כאשר החלוקה היא כדלהלן:
מרתף: 5 קומות מרתף המשמשים כחנייה לכלי רכב.

קומת קרקע + גלריה: המשמש כמסחר.

5 קומות ראשונות: המשמשים כמלון.

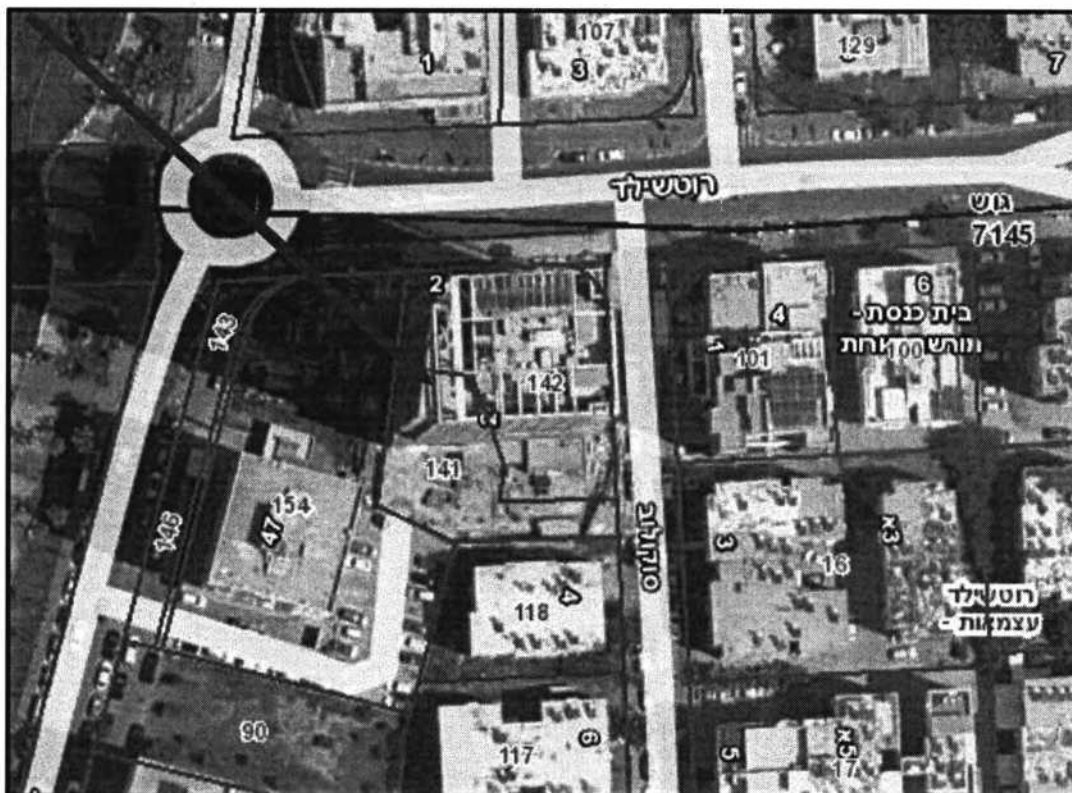
24 קומות: המשמשות כמגורים.

הנכס נשוא השומה הינו 58 חניות תת קרקעיות הפזורות ב- 5 קומות המרתף של הבניין².

² עפ"י הזמנת העבודה מהוועדה המקומית.



איתור הנכס ע"ג אתר המפות הממשלתי GOVMAP:

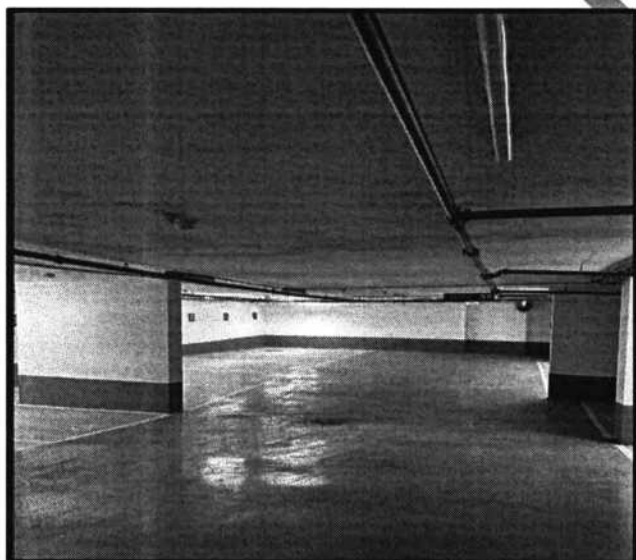


איתור הנכס ע"ג אתר SIMPLEX:





תמונות הנכס מיום הביקור:





6. מצב משפטי

6.1. הסכם ניהול חניון

הוצג בפנינו טיוטת הסכם ניהול חניון במקרקעין הידועים כגוש 7145 חלקה 142 (להלן המקרקעין), במקרקעין הוקם פרויקט פינוי בינוי ע"י פסו רומי ניהול שיווק ופיתוח בע"מ ומיכאל בר-אין אחזקות בע"מ בהתאם לתב"ע בי/474/1.

והואיל בהתאם לנסחי לשכת רישום מקרקעין העירייה בעלים של חלקה 141 (מגרש תבע"י 2001) בשטח רשום של 544 מ"ר (להלן המקרקעין הציבוריים) והחברה בעלת זכויות או מי שזכאית להירשם בבעלות בחלקה 142, בשטח רשום של 911 מ"ר (להלן המקרקעין הפרטיים).

והואיל בהתאם לתקנון התכנית ולחוקר הבניה במרתפים הוקם בהינף אחד חניון תת קרקעי משותף לעירייה ולחברה, אשר חלקו מסווג למבנה פרטי וחלוק מתחת למבנה הציבורי (להלן החניון) ונית בהתאם לחוקאות חנויות להקמת חניון ציבורי.

והואיל הוסכם בין העירייה להיזם כי החניון ינוהל בשיתוף.

והואיל חברה הניהול תנהל ותתחזק את החניון שהוקם במסגרת הפרוייקט (להלן המגדל).

והואיל והיזם והעירייה הסכימו מסור את ניהול החניון לחברת הניהול וחברת הניהול הסכימה לקבל על עצמה את ניהול החניון.

והואיל וברצון העירייה וחברת הניהול להסדיר את תנאי השירות ביניהם לפיכך, הותנה, הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלק:

מעמד ההסכם:

חברת הניהול מתחייבת ומקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים ברמה נאותה והעירייה מסכימה לכך לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלתי של השירותים.

התחייבות העירייה - העירייה מתחייבת בזאת כדלקמן:

- לשלם את דמי הניהול במועדם ולמלא לאחר הנחיותיה של חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים והשימוש במתקני המתחם לרבות במערכות.
- כל עוד הסכם זה עומד בתוקפו, לקבל את השירותים כולם ו/או כל אחד מהם לחוד אך ורק באמצעות חברת הניהול.



התחייבות חברת הניהול

- חברת הניהול מתחייבת לנהל, לתחזק את החניון ברמה נאותה ובהתאם לצרכים המיוחדים של החניון ובהתאם למפורט במפרט השירותים.
- חברת הניהול תנהל ותתזק את החניון עפ"י מפרט השירותים מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת חברת הניהול לטפל בעניינים המפורטים להלן הכלולים במסגרת ניהול ותחזוקתו של החניון ניקיון ותאורה, התקנת ציוד ורכוש בשטחים הציבוריים אשר ישמש וישרת את המשתמשים בחניון, אחזקה שוטפת וביצוע בדיקות שנתיות של שטחי החניון ושל ציוד ורכוש אשר ישרתו את החניון לרבות המערכות המשותפות לחניון ולמגדל, עריכת בטוחים ותשלום בגים צריכת חשמל ומים בשטח החניון.

סמכויות חברת הניהול

- לצורך בצוע התחייבותיה עפ"י הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית לבצע בין היתר את הפעולות הבאות:
- להחזיק משרדים בבניין ו/או בכל מקום אחר.
- ניהול וביצוע השירותים ייעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או על ידי מי מטעמה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי חברת הניהול תהא רשאית להתקשר, מפעם לפעם, עם כל גוף אחר בהסכמים בדבר מתן שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים בחניון או לביצוע עבודות אחרות עבור חברת הניהול, בהסכמים למתן שירותי יעוץ, בהסכם לקבלת שירותים משפטיים, וכל התקשרות אחרת כפי שתמצא לנכון, הכל בתנאים שייקבעו על ידי חברת הניהול, בהתאם לשיקול דעתה.
- לרכוש ולהתקין ציוד ומתקנים שונים אשר ידרשו לשם תחזוקתו התקינה של החניון.
- להתקשר עם גופים המעניקים שירותי אחזקה ותיקון של מערכות המצויות בחניון.
- לבטח את החניון מפני כל סיכון אשר יידרש לדעתה של חברת הניהול, בסכומים או ללא הגבלה בסכום, כפי שתקבע חברת הניהול לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.



תשלום דמי הניהול וביצוע השירותים

- העירייה תשלם לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים בסך 5 ₪ בצירוף מע"מ ביחס לכל מ"ר רבוע בחלקה של העירייה בחניון בצירוף מע"מ, דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2025 אולם בכל מקרה לא יפחתו מדמי הניהול הראשוניים ששולמו מכח הסכם זה. בתום כל שנת שכירות תעביר חברת הניהול לשוכר תחשיב המתייחס לתשלומי ההצמדה בגין אותה שנה ואלו ישולמו לחברת הניהול בתוך עשרה ימי עסקים ממועד העבר התחשיב לידי השוכר.
- דמי ניהול החניון ישולמו באופן רבעוני בראשית כל רבעון קלנדרי ולא יאוחר מהעשרה לחודש הפותח את הרבעון הקלנדרי.

אחריות חברת הניהול

- חברת הניהול וכל מי שבא בשמה או מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לגבי כל נזק או פגיעה אשר יגרמו לעירייה או לכל נזק גוף ו/או אובדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא, אשר ייגרם לעירייה או למי מטעמה לרבות לכל אדם אשר יעשה שימוש בחניון מכח הרשאה של העירייה, לרבות למבקריה ו/או לכל אדם אחר אשר ימצא מטעמה או בשמה או בהרשאתה בשטח החניון למעט פעולות אשר נעשו ברשלנות או מחדל או זדון על ידי חברת הניהול, ובכפוף לאמור לעיל העירייה נוטלת על עצמה את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה.

6.2. תקציב ואומדן עלויות לניהול, תפעול ואחזקה למגדל מגורים רוטשילד 2 בת ים

הוצג בפנינו תקציב אומדן עלויות אחזקה ותפעול שנערך ע"י חברת יובל גרופ, עולה מדו"ח זה כי עלות ניהול, תפעול ואחזקת החניון התת קרקעי הוא סה"כ 12,481 ₪ לחודש, וסה"כ עלות לחודש כולל מע"מ בשיעור של 14,603.04 ₪ לחודש.



7. מצב תכנוני

7.1. עפ"י תכנית 502-0147678 (בי/474/1 – פינוי בינוי רוטשילד 2) שפורסמה למתן תוקף בי.פ.

7170 מיום 22.12.2015, מטרת התכנית היא במסגרת התחדשות עירונית – מתן אפשרות להריסת בנין מגורים מסוכן בן 24 יח"ד ובמקומו קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה ובו 26 קומות מגורים ו- 5 קומות למלון מעל ק"ק וחניון תת קרקעי וכן הגדלת זכויות הבניה בתא שטח 2001 למבנים ומוסדות ציבור.

- חלקה 141 שבנדון סווגה כמגרש מס' 2001 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- חלקה 142 שבנדון סווגה כמגרש מס' 1001A בייעוד מגורים, מלונאות ומסחר.
- חלק מחלקה 163 שבנדון סווגה כמגרש מס' 1001B בייעוד שטח פרטי פתוח.

להלן יעודי הקרקע והשימושים המותרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

שימושים:

- השימושים המותרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור – חינוך, תרבות, משרדים עירוניים, דת, רווחה ומוסדות קהילתיים, ככל שלא יהווה מטריד סביבתי, תוצמד למבנה חצר ככל והשימוש יהיה למוסד חינוכי או שיימצא לה צורך במידת הצורך תוצמד חצר ליתר השימושים.
- פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים.
- גג המבנה יפותח בחזית חמישית וללא מתקנים טכניים עליו.
- על גג המבנה יהיו שימושים לטובת הציבור.

הוראות:

- קווי בנין מעל למפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0.0 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי.
- תירשם זיקת הנאה מעבר רגלי לאורך רח' סוקולוב ברוחב 2 מ'.
- המבנה יפנה גם לכיוון השפ"פ ממערב ויעטוף את המבנה כך שיתחבר לשטח המסחרי שנמצא בחזית הצפונית.
- ש"ש יתוכנן כך שלא יפנה לחזית המבנה לכיוון מערב.



להלן יעודי הקרקע והשימושים המותרים ביעוד שטח פרטי פתוח:

שימושים:

- תאסר כל בניה למעט בניה הקשורה לפיתוח גנני של השטח, סגירת חורף ארעיות בכפוף לתכנית עירונית לסגירת חורף סוככים לחזית מסחרית (בתא שטח 1001A) וחניות תת קרקעי, לא תותר בניית מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות מעל למפלס הפיתוח.
- מרתף חניה יהיה חלק אינטגרלי מתאי השטח הסמוכים לו כמפורט: תא שטח 1001B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 1001A.
- זיקת הנאה למעבר רגלי, מעבר חופשי ופתוח להולכי רגל ורובי אופניים בתחום השפ"פ.

מרתפים:

- מס' קומות מרתפי חניה יקבע עפ"י המאזן בתא שטח 1001A.
- תותר תוספת קומות תת קרקעיות לצורכי חניה באישור הוועדה המקומית.
- קומת החניה הראשונה תתאפשר רק עומק של 1.5 מתחת למפלס הפיתוח וזאת על מנת לאפשר נטיעות עצים.
- מרתפי החניה בתאי שטח 1001B ו-1001A יבנו ביחד.

להלן יעודי הקרקע והשימושים המותרים ביעוד מגורים מסחר ותיירות:

שימושים בקומות מרתפים:

- חניות וחניונים, שטחי שרות למלון הבוללים מקומות חניה להעלאה ופריקת נוסעים ומפרץ לרכב שרות, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים וכל שימוש נוסף עפ"י תכנית בי/403 מרתפים וקומות מפולשות בלבד.

שימושים בקומת קרקע:

- מבואה למגורים.
- מבואה למלון.
- חזית מסחרית: בחזית המבנה (בתא שטח 1001A) הפונה לרצועת השפ"פ (תא שטח 1001B) הגובלת ברח' רוטשילד, בחזית המערבית של המבנה ובחזית הגובלת ברח' סוקולוב.
- ש"ש הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.

קומת מלון:

המלון יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.



קומות מגורים:

מגורים כולל ש"ש ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין.

הוראות בינוי:

- מס' הקומות לא יעלה על המפורט בסעיף 5.
- שטחי המסחר, המבואה למגורים ולמלון יהיו בקומת הקרקע, הכניסות למלון ולמגורים יהיו נפרדות.
- ש"ש יתוכנן כך שלא יפנה לחזית המבנה לכיוון מערב.
- קומת הקרקע תתוכנן כך שתציע את מרב השימושים לטובת הציבור הרחב ופתוחים לו.
- תתוכנן כניסת שירות נפרדת הן למלון והן למסחר.
- יותר חיבור בין שטחי המסחר ושטחי מבואות המלון.
- לאורך החזית המערבית של המבנה תתוכנן קולונדה הפונה לכיוון גן אתא תורק, רחוב הקולונדה לא יפחת מ- 4.5 מ'.
- באזור הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.
- תותר תוספת של קומות תת קרקעיות למטרות חניה ושרות באישור הוועדה המקומית.
- יוצע תמהיל מגוון של גודל ויחידות דיור.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא מרפסת יהיה 100 מ"ר.
- שטחן של לפחות 20% מיחידות הדיור (דירות קטנות) יהיה עד מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד).
- שטח למפרסות יהיה מיועד לתכלית זו בלבד ולא יותר צירופו לדירה, שימוש בשטח למפרסות לכל שימוש אחר יהיווה סטייה ניכרת.
- תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך רח' סוקולוב ברוחב 2 מ'.

חניה:

- החניה תהיה תת קרקעית.
- מס' מקומות החנייה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.
- תותר הצמדת מתקני חנייה בתת קרקעי בלבד



מהוראות התכנית עולה כי זכויות הבניה בתא שטח מס' 2001 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

הינן כדלקמן:

גודל מגרש כללי	:	544 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	816 מ"ר
ש"ש עילי	:	272 מ"ר
ש"ש תת קרקעי	:	3,264 מ"ר
תכסית	:	50%
מס' קומות עילי	:	4 קומות
מס' קומות תת"ק	:	6 קומות
קווי בניין	:	כמסומן בתשריט

מהוראות התכנית עולה כי זכויות הבניה בתא שטח מס' 1001A בייעוד מגורים, מסחר ומלונאות

הינן כדלקמן:

שימוש	:	מגורים
שטח עיקרי עילי	:	11,648 מ"ר ³
ש"ש עילי	:	3,725 מ"ר
מס' יח"ד	:	104
מס' קומות עילי	:	26
שימוש	:	מלונאות (אכסון מלונאי)
שטח עיקרי עילי	:	2,150 מ"ר
ש"ש עילי	:	750 מ"ר
מס' קומות עילי	:	5
שימוש	:	מסחר
שטח עיקרי עילי	:	200 מ"ר ⁴
ש"ש עילי	:	50 מ"ר
מס' קומות עילי	:	1 ⁵

³ מגורים: 10,400 מ"ר.
שטח למרפסות: 1,248 מ"ר.
⁴ מתוכם 60 מ"ר לגלריות.
⁵ קומת קרקע.

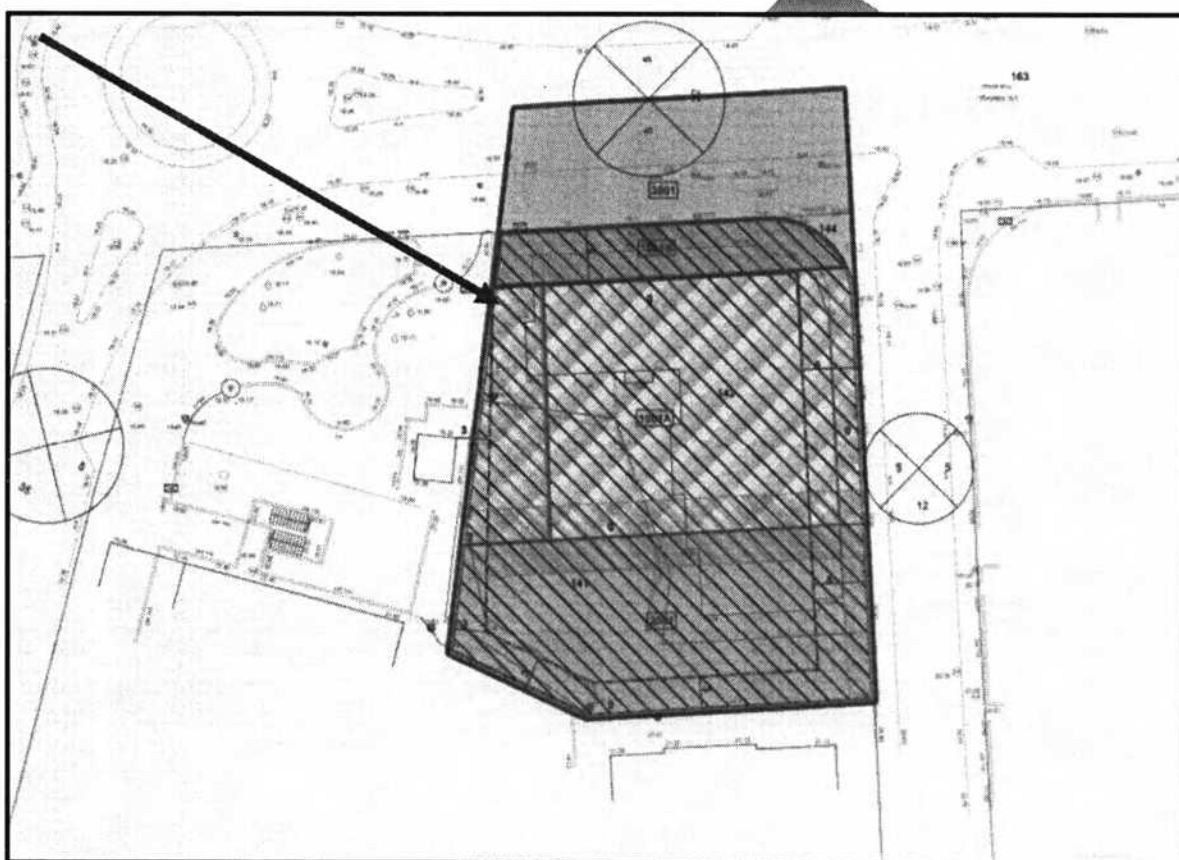


מהוראות התכנית עולה כי זכויות הבניה בתא שטח מס' 1001B בייעוד שטח פרטי פתוח הינן

כדלקמן:

גודל מגרש כללי	:	146.81 מ"ר
ש"ש עילי	:	864 מ"ר
מס' קומות תת"ק	:	6

להלן תשריט התכנית:



8.1. היתרי בנייה

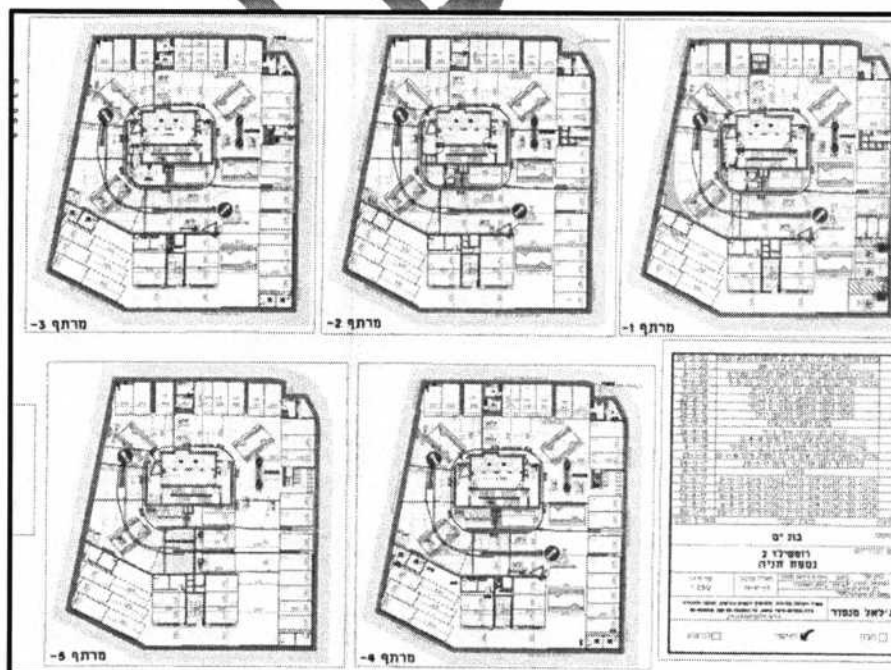
ס"ח 82 יח"ד

6,834.47 מ"ר.

להלן טבלת השטחים מהיתר הבנייה

[illegible]

להלן תכניות קומות המרתפים



8.2. אישור יועץ תנועה מיום 30.07.2023

הוצג בפנינו אישור תנועה מיום 30.07.2023 ובו מוצג הדרישות למציאת מקומות חנייה לפי מגורים, מסחר ומלונאות.

להלן התפלגות החניות עפ"י הייעודים השונים:

- מקומות חנייה לשב"צ : 58
מקומות חנייה למגורים : 55
מקומות חנייה למלונאות : 16
מקומות חנייה למסחר : 3
סה"כ מקומות חנייה : 132

להלן החלק הרלוונטי ממסך היועץ תנועה:

פבלת מאגן חניה									
שימושים (מקום קבע)	סמ' יחיד	לפי נתון חניה חדר	רכב פרטי		רכב תפעולי		סמ' מאגנות חניה		
			דרוש (מחזור)	מחצית	דרוש	מחצית	תקן	דרוש	מחצית
מגורים	104	0.5 נדלונות חניה לכל יחיד (מספר נדלונות)	52-104	55			1:1	104	104
מסחר	150	החל מ-3 נדלונות חניה לכל נדלון (מספר נדלונות)	0-3	3			1:300 (מ"ר)	1	1
מלונאות	63	החל מ-16 נדלונות חניה לכל יחיד (מספר נדלונות)	0-16	16					
סה"כ			52-123	74	4	0		105	105
שב"צ		נ"ל נוסף	58	58					

סמ'כ מ"ח פרטיים 74

סמ'כ מ"ח בבועלות העירייה 58

הערות:

4.8.5.7 ראה סעיף 4.8.6 דרישה גבוהה מרגילות

** ראות סעיף 4.8.6 דרישה גבוהה מרגילות

*** ראות סעיף 4.8.6 דרישה גבוהה מרגילות

**** ראות סעיף 4.8.6 דרישה גבוהה מרגילות

***** ראות סעיף 4.8.6 דרישה גבוהה מרגילות

החל מ-3 נדלונות חניה לכל נדלון (מספר נדלונות)

החל מ-16 נדלונות חניה לכל יחיד (מספר נדלונות)

החל מ-3 נדלונות חניה לכל נדלון (מספר נדלונות)

החל מ-16 נדלונות חניה לכל יחיד (מספר נדלונות)

החל מ-3 נדלונות חניה לכל נדלון (מספר נדלונות)

החל מ-16 נדלונות חניה לכל יחיד (מספר נדלונות)

מרחף	חניות רגילות	חניות נגישות	חניות ברמות שדרות 2	חניות לאופניים	חניות לאופניים בתלייה	סה"כ חניות
-1	15	2	7	0	4	8
-2	23	3	5	1	8	19
-3	29	0	7	2	18	28
-4	29	0	7	6	15	26
-5	31	0	7	6	11	24
סה"כ	127	5	31	15	56	105



9. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת אומדן שווי למ"ר לדמי השכירות הראויים לנכס שבנדון (הנכס הנדון – הוא 61 חניות בקומת מרתף השייכים לעירייה) הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. מיקום הנכס שבנדון ברחוב רוטשילד 2, במערב העיר בת ים.

9.2. רמת הפיתוח בסביבת הנכס.

9.3. עפ"י דוח שנערך ע"י חברת יובל גרופ עולה כי דמי הניהול למקום חנייה בודד הינו כ – 110 ₪ למקום חנייה⁶.

9.4. לאור העובדה כי במתחם שבנדון קיימות 104 יח"ד מגורים וכן קיים רק 55 מקומות חנייה המיועדים לבתי המגורים עולה כי למחצית הדירות אין מקום חנייה מה שמעלה את דמי השכירות למקום חנייה בנכס שבנדון בצורה משמעותית.

9.5. שיטות הערכה:

גישות השומה המקובלות הינן כדלקמן:

גישת ההשוואה: אומדן שווי השוק של הנכס הנישום תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם ושהתבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע וזאת בכפוף להתאמות המתבקשות.

גישת היוון הכנסות: אומדן שווי הנכס בהתבסס על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על פי אופי הנכס, רמת הסיכון בו וכן גורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

גישת העלות: אומדן שווי הנכס בהתבסס על אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווייה בשוק בתוספת עלויות ההקמה של הנכס החדש הדומה לנכס הנישום, כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי ובניכוי פחת על כל סוגיו.

בהערכת שווי הנכס הנדון נעשה שימוש בגישת ההשוואה.

9.6. דמי השכירות הראויים החודשיים בשומה זו מיוחסים לשימושים המותרים באזור הנכס שבנדון.

⁶ 110 = 132 (סה"כ מקומות חנייה) / 14,604 ₪ (עלות ניהול, תפעול ואחזקת החניון התת קרקעי)

10. נתוני השוואה

10.1. להלן נתוני היצע מאתר האינטרנט יד 2 – להשכרת חניות לרכבים פרטיים בסביבת הנכס

שבנדון⁷:

נתוני היצע יד 2		
מס"ד	רחוב	מחיר לחודש
1	רוטשילד 2	₪ 650
2	הרב ניסנבאום 37	₪ 400
3	טבנקין 3	₪ 400
4	החשמונאים 68	₪ 450
5	הרשת 35	₪ 400
6	דרך בן גוריון 39	₪ 500
7	הרב ניסנבאום 37	₪ 500

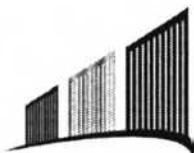
לאור העובדה כי נתון שווי במס"ד 1 הינו עסקה בנכס שבנדון ומבירור טלפוני עולה כי הנכס הושכר בשווי זה, ניתנה לעסקה זו מקדם משוקלל של כ-60%.

10.2. להלן חישוב ממוצע משוקלל:

ממוצע משוקלל			
מהות	מחיר לחודש	מקדם משוקלל	סה"כ
נתון היצע לנכס שבנדון	₪ 650	0.6	₪ 390
ממוצע לשאר נתוני השווי	₪ 442	0.4	₪ 177
סה"כ ממוצע משוקלל במעוגל			₪ 570

ממכלול הנתונים שפורטו לעיל, עולה כי דמי שכירות ראויים חודשיים למקום חניה תת"ק בנכס שבנדון הינו בגובה של 550 ₪ לחודש.

⁷ הנתונים המוצגים נכונים לתאריך 04.03.2025.



11. תחשיב

הערכת שווי דמ"ש חודשיים למקום חנייה בנכס הנדון:

הערכת שווי דמ"ש בנכס הנדון		
סה"כ דמ"ש בנכס שבנדון	550 ₪	
בניכוי רווח יזמי 18%	466 ₪	
בניכוי דמי ניהול למקום חנייה	110 ₪	
סה"כ דמי שכירות חודשיים למקום חנייה בנכס שבנדון במעוגל	360 ₪	

12. שומה

לאור האמור לעיל, הגענו למסקנה כי דמי השכירות החודשיים הראויים למקום חנייה בנכס שבנדון הינו בסך של **360 ₪ (שלוש מאות ושישים שקלים חדשים) במעוגל.**

הערה:

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ 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 כאמור.

הצהרת השמאי:

הרינו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו עניין אישי בנכס שבנדון.



תאריך : 22 במאי 2025

לכבוד

חברי מועצת עיריית בת-ים

א.ג.נ.,

הנדון: קביעת עבירות לפי חוק העזר לבת ים העמדת רכב וחנייתו
תיקון צו העיריות (עבירות קנס), תשל"א – 1971, חלק ו' – בת-ים

1. בתאריך 15.5.2025 פורסם ברשומות תיקון חוק העזר לבת ים העמדת רכב וחנייתו (להלן: "חוק העזר").
2. התיקון לחוק העזר כלל בתוכו את השינוי להלן:
 - א. הוספת הגדרת מעונוע (קרוואן למגורים) ואיסור חניה של רכב כזה אלא במקום שיועד לכך וסומן. תופעת הקרוואנים למגורים הפכה לנרחבת בישראל ובעיר בת - ים, ואזור חוף הים (בעיקר בחלק הדרומי) חונים באופן קבוע קרוואנים בהם אנשים מתגוררים באופן קבוע. על מנת למגר תופעה זו אשר יוצרת רעש לכלוך ושימוש שאינם תואם את תוכניות בנין עיר, מבקשת העירייה לאסור על חניה של קרוואנים כאלו ברחבי העיר. רכבים כאלו אלו יורשו לחנות רק באזורים עליהם תחליט העירייה, תוך הגבלה של שעות החניה.
3. לפיכך, מוצע לתקן את הוראות צו העיריות כך שיאפשר הטלת קנסות על הפרת הוראות חוק העזר וייתן אפשרות אכיפה נוספת למחלקות העירייה.
4. בנוסף, מומלץ לקבוע את דרגת הקנס באופן שהקנס שיושט על העוברים על הוראה זו מכוח חוק העזר יעמוד על סכום של 730 ₪ (דרגת קנס א').
5. יצוין, שישנן עיריות (כגון אילת) שקבעו דרגת קנס של 730 ₪ (דרגת קנס א') בשל מעבר על הוראות חוק העזר הדומה שבתחומן. על כן, הוחלט להמליץ על קביעת סכום זה.
6. לאור האמור לעיל, מתבקשת מועצת העיר להמליץ לשר הפנים ושר המשפטים, האמונים על תיקון העבירות בצו העיריות ועל קביעת גובה הקנס, לקבוע את העבירות ואת הקנס שיוטל בגין כאמור.
7. לנוחיותכם מצ"ב הנוסח של צו העיריות המתוקן.
8. יוער, כי הצו המתוקן מחייב את אישורם של שר הפנים ושר המשפטים.

בברכה,

עו"ד חנה כהן מוצן

היועצת המשפטית לעירייה

טיוטה
צו העיריות (עבירות קנס) (תיקון מס'), התשפ"ה – 2025

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לפקודת העיריות¹, בהסכמת שר המשפטים, ובאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, לפי ס' 221 (ד) לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982², אני מודיע ומצווה לאמור:

1. בתוספת הראשונה לצו העיריות (עבירות קנס) התשל"א – 1971³, בחלק ו'- בת ים, אחרי פרט 18 יבוא:

תיקון התוספת הראשונה

טור א' חוק העזר	טור ב' סעיפים	טור ג' דרגת הקנס	טור ד' קנס בשקלים חדשים
18. חוק עזר לבת ים (העמדת רכב וחנייתו) (תיקון), התשפ"ה 2025	סעיף 9א	א	730 ש"ח

2. תחילתו של צו זה 30 ימים מיום פרסומו ברשומות.

תחילה

נתאשר היום, _____, התשפ"ב (_____)

אני מסכים,

שר הפנים

שר המשפטים

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשמ"ב, עמ' 43, התשע"ה, עמ' 134.

³ ק"ת התשל"א, עמ' 1184: ק"ת-חש"ס, התשע"א, עמ' 470.

11

עיריית בת-ים

משרד הפנים

דוח רבעוני לשנת 2024 לתקופה: רבעון 3, שנת 2024

זיהוי המסמך:



חתימת ראש הרשות:

חתימת הגזבר:

טופס 1 - תמצית מאזן

31.12.23	30.9.24	נכסים
79,427	82,845	נכסים נזילים: קופה ובנקים
66,095	69,964	הכנסות מתוקצבות שטרם התקבלו
1,524	7,833	חייבים - תשלומים לא מתוקצבים
147,046	160,642	סה"כ רכוש שוטף
1,414,760	1,403,327	השקעות מיועדות לכסוי קרן לעבודות פיתוח
160,480	160,480	השקעות במימון קרנות מתוקצבות
1,575,240	1,563,807	סה"כ השקעות
92,285	92,039	<u>גרעונות בתקציב הרגיל והבלתי רגיל</u>
	(3,800)	גרעון לראשית השנה
(246)	(236)	סכום שהתקבל להקטנת הגרעון (במינוס) (1)
92,039	88,003	(עודף) שוטף בתקופת הדוח
		סה"כ גרעון מצטבר בתקציב הרגיל
1,814,325	1,812,452	סה"כ נכסים
		התחייבויות ועודפים
39,940	45,839	מוסדות שכר - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
173,242	166,421	ספקים וזכאים (*) - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
25,834	36,385	תקבולים לא מתוקצבים:
239,016	248,645	פקדונות, הכנסות מראש ואחרים
		סה"כ התחייבויות שוטפות
703,172	678,584	<u>קרן עבודות פיתוח ועודפים בתקציב הרגיל</u>
160,480	160,480	קרנות בלתי מתוקצבות (3)
		קרנות מתוקצבות
735,317	742,652	<u>עודפים בתקציב הבלתי רגיל</u>
(23,660)	(17,909)	עודפי מימון זמניים
		גרעונות מימון זמניים
1,814,325	1,812,452	סה"כ התחייבויות ועודפים

		חשבונות מקבילים	
		חייבים בגין אגרות והיטלים	
		עומס מלוות לפרעון (משוערך) לשנים הבאות	
		ערבויות שנתנו	
		<u>פירוט מסורות מימון לכסוי הגרעון בתקציב הרגיל (1)</u>	
		הלוואות לכסוי הגרעון	
		מענקים לכסוי הגרעון	
		קרנות / הפחתת חובות ספקים בהסדר	
		גבייה מפיגורים לכסוי הגרעון	
		סה"כ מקורות לכסוי הגרעון	
		<u>פירוט מסורות מימון לכסוי הגרעון הסופי בתב"רים (2)</u>	
		הלוואות לכסוי הגרעון	
		מענקים לכסוי הגרעון	
		קרנות / אחד לכיסוי הגרעון	
		גבייה מפיגורים לכסוי הגרעון	
		סה"כ מקורות לכסוי הגרעון	
		<u>הרכב קרנות בלתי מתקצבות (3)</u>	
		קרן עודפים בתקציב הרגיל	
		קרן היטל השבחה	
		קרן ממכירת נכסים	
		קרן היטל מים	
		קרן היטל ביוב	
		קרנות אחרות	
		סה"כ קרנות	
		(*) מתוך זה הפרשה בגין תביעות תלויות	
769,612	781,354		
99,158	124,743		
	3,800		
	<u>3,800</u>		
465,314	385,983		
9	19,767		
237,849	272,834		
<u>703,172</u>	<u>678,584</u>		
76060	46871		

עיריית בת-ים

2024 - לתקופה: רבעון 3, שנת 2024

טופס 2 - תקציב רגיל

מחלקת קציב %	סטיה מחלקת קציב	ביצוע מצטבר	תקציב יחסי לתקופה	תקציב שנתי * מאושר	הכנסות
(3)%	(9,454)	297,835	307,289	409,718	ארנונה כללית
(37)%	(28)	47	75	100	הכנסות ממכירת מים
(19)%	(3,067)	12,676	15,743	20,990	עצמיות חינוך
(5)%	(164)	3,425	3,589	4,785	עצמיות רווחה
(38)%	(47,486)	78,586	126,072	168,096	עצמיות אחר
(13)%	(60,198)	392,569	452,767	603,689	סה"כ עצמיות
2%	3,636	173,484	169,848	226,464	תקבולים ממשד החינוך
(5)%	(5,285)	97,383	102,668	136,891	תקבולים ממשד הרווחה
(21)%	(1,173)	4,503	5,676	7,568	תקבולים ממשלתיים אחרים
16%	5,447	39,997	34,550	46,067	מענק כללי לאיוון
(7)%	(1,754)	23,223	24,977	33,302	מענקים מיועדים
98%	30,882	62,340	31,458	41,944	תקבולים אחרים
(3)%	(28,445)	793,499	821,944	1,095,925	סה"כ הכנסות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
6%	200	3,800	3,600	4,800	מענק לכיסוי גרעון מצטבר
12%	8,801	84,326	75,525	100,700	הנחות בארנונה (הכנסות)
(2)%	(19,444)	881,625	901,069	1,201,425	סה"כ הכנסות
הוצאות					
(1)%	(1,409)	208,737	210,146	280,195	הוצאות שכר כללי
(8)%	(13,906)	153,731	167,637	223,516	פעולות כלליות
-4%	(15,315)	362,468	377,783	503,711	הוצאות רכישת מים
3%	4,525	165,871	161,346	215,128	סה"כ כלליות
(9)%	(9,757)	101,304	111,061	148,081	שכר עובדי חינוך
(2)%	(5,232)	267,175	272,407	363,209	פעולות חינוך
(5)%	(1,253)	23,181	24,434	32,578	סה"כ חינוך
(3)%	(3,799)	114,482	118,281	157,708	שכר עובדי רווחה
(4)%	(5,052)	137,663	142,715	190,286	פעולות רווחה
					סה"כ רווחה
(3)%	(25,599)	767,306	792,905	1,057,206	סה"כ הוצאות לפני פרעון מלוות, מימון, כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
0%	2	361	359	479	פרעון מלוות מים וביוב
(10)%	(1,677)	15,209	16,886	22,514	פרעון מלוות אחרות
(10)%	(1,675)	15,570	17,245	22,993	סה"כ פרעון מלוות
21%	476	2,736	2,261	3,014	הוצאות מימון
(16)%	(1,628)	8,431	10,059	13,412	העברות והוצאות חד פעמיות
(3)%	(28,426)	794,043	822,469	1,096,625	סה"כ הוצאות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
6%	200	3,800	3,600	4,800	העברה לכיסוי גרעון מצטבר
11%	8,546	83,546	75,000	100,000	הנחות בארנונה (הוצאות)
-2%	(19,680)	881,389	901,069	1,201,425	סה"כ הוצאות
	236	236			עודף

טופס 3 - תקציב בלתי רגיל

שנה קודמת	תקופת הדוח	
		תקבולים בתקופת הדוח
	36,000	מלוות מהאוצר
		מלוות מאחרים
		השתתפות משרדי ממשלה
9,076	4,801	משרד הפנים
		משרד הבטחון
2,767	218	משרד החינוך
		משרד הדתות
	768	משרד העבודה והרווחה
		משרד איכות הסביבה
615	1,815	משרד הבינוי והשיכון
		משרד התשתיות
		משרד התיירות
3,931	804	משרד התחבורה
2,603	2,731	משרדים אחרים
18,992	11,137	סה"כ השתתפות משרדי ממשלה
		אחרים
		השתתפות בעלים
		מקורות אחרים
19,875	28,991	העברה מקרנות חרשות
345,895	206,428	השתתפות תקציב רגיל
		השתתפות תבר"ים אחרים
		סגירת גרעונות סופיים בתב"רים
384,762	282,556	סה"כ תקבולים
		תשלומים בתקופת הדוח
280,895	200,537	עבודות שבוצעו במשך השנה
29,598	32,933	הוצאות אחרות (תכנון, ציוד וכד')
	36,000	העברת מלוות שנתקבלו לתקציב הרגיל
		העברת מלוות שנתקבלו לחקטנת חגרעון
		העברה לקרנות פיתוח
		העברת עודפים לתבר"ים אחרים
310,493	269,470	סה"כ תשלומים
74,269	13,086	עודף (גרעון) בתקופת הדוח
		תקבולים ותשלומים שנצברו לתחילת השנה
1,554,548	1,938,926	תקבולים שנצברו (תחילת שנה)
917,160	1,227,269	תשלומים שנצברו (תחילת שנה)
637,388	711,657	יתרות זמניות נטו לתחילת השנה
		תקבולים ותשלומים שנצברו לסוף התקופה
1,938,926	2,221,482	תקבולים שנצברו (סוף תקופה)
1,227,269	1,496,739	תשלומים שנצברו (סוף תקופה)
711,657	724,743	עודף (גרעון) נטו
		הרכב היחידה
735,317	742,652	עודפי מימון זמניים
23,660	17,909	גרעונות מימון זמניים
711,657	724,743	עודף (גרעון) נטו
		(*) לאחר נכחי השקעות בפרויקטים שנצברו בתקופת הדוח
384		תקבולים (בנכחי פרויקטים שנצברו)
384		תשלומים (בנכחי פרויקטים שנצברו)

טופס 4 - ריכוז תב"רים

מספר נסו עודף/נרעון	ביצוע מצטבר עודף	ביצוע מצטבר הוצאות	ביצוע מצטבר הכנסות	ביצוע תקופת זאת הוצאות	ביצוע תקופת זאת הכנסות	ביצוע שנה קודמת הכנסות	התקציב המאושר	סח"כ תב"רים	הפוק התקציבי	טופס 4 - ריכוז תב"רים
24,097	567	24,664	22,490	46,587	5,287	3,479	17,203	43,108	52,625	21
25,643	109	25,752	11,185	36,828	6,944	23,125	4,241	13,703	37,059	16
73,253	380	73,633	231,522	304,775	13,454	4,232	218,068	300,543	310,583	43
296,629	3,702	300,331	505,997	802,626	94,032	29,895	411,965	772,731	938,663	173
19,021	1,540	20,561	14,211	33,232	4,275	1,507	9,936	31,725	39,029	21
79,251	5,373	84,624	358,568	437,819	42,083	63,341	316,485	374,478	464,008	96
36,820	2,461	39,281	67,380	104,200	20,094	32,968	47,286	71,232	119,270	43
68		68	850	918			850	918	918	1
1,448	510	1,958	35,299	36,747	1,724	3,092	33,575	33,655	41,455	22
10,030		10,030	1,670	11,700	185	2,600	1,485	9,100	13,700	4
5,919	266	6,185	11,293	17,212	2,195		9,098	17,212	18,974	8
152,564	3,001	155,565	174,274	326,838	43,197	82,317	131,077	244,521	340,087	61
724,743	17,909	742,652	62,000	2,221,482	36,000	36,000	26,000	26,000	62,000	3
			1,496,739	269,470	282,556	1,227,269	1,938,926	2,438,371	512	

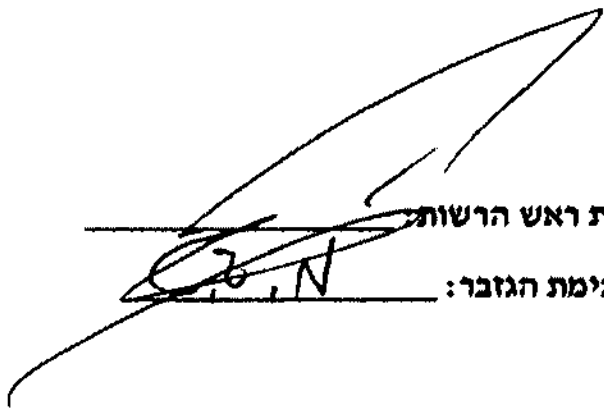
ס"ה"כ חיוב שמוי באלמ"ש	השנה ב %	תעריף משוקלל שנה קודמת בש"ח	תעריף משוקלל בש"ח שנה נוכחית	תעריף שחוייב מינימום בש"ח	תעריף שחוייב מקסימום בש"ח	סה"כ שטח השנה במ"ר / דונם	סוג הנכס	טופס 6 - ארנונה
308,464	3%	66	67	20	110	4,576,044	מבני מגורים	
108,767	3%	281	289	23	505	376,507	משרדים שירותים ומסחר	
8,767	3%	1,490	1,530	41	1,530	5,729	בזקים	
31,423	2%	171	175	27	183	179,818	תעשייה	
2,426	4%	92	96	41	107	25,379	בתי מלון	
3,376	3%	240	247	183	410	13,687	מלאכה	
8,737	3%	34	35	14	41	251,137	אדמה חקלאית (לדונם)	
3,863	4%	28	29	2	74	133,928	קרקע תמסח (לדונם)	
							קרקע במפעל עתיד שטח (לדונם)	
							חנוונים	
							מבנה חקלאי	
							נכסי מדינה	
							נכסים אחרים	
215	3%	181	186	0	186	1,159	סה"כ	
476,038						5,563,388		

עיריית בת-ים

משרד הפנים

דוח רבעוני לשנת 2024 לתקופה: רבעון 4, שנת 2024

זיהוי המסמך:

חתימת ראש הרשות:
חתימת הגזבר: 

טופס 1 - תמצית מאון

31.12.23	31.12.24	נכסים
79,427	53,832	נכסים נזילים: קופה ובנקים
66,095	44,955	הכנסות מתוקצבות שטרם התקבלו
1,524	1,601	חייבים - תשלומים לא מתוקצבים
147,046	100,388	סה"כ רכוש שוטף
1,414,760	1,453,859	השקעות מיועדות לכסוי קרן לעבודות פיתוח
160,480	160,472	השקעות במימון קרנות מתוקצבות
1,575,240	1,614,331	סה"כ השקעות
92,285	92,039	<u>גרעונות בתקציב הרגיל והבלתי רגיל</u>
(246)	(3,800)	גרעון לראשית השנה
(246)	(261)	סכום שהתקבל להקטנת הגרעון (במינוס) (1)
92,039	87,978	(עודף) שוטף בתקופת הדוח
		סה"כ גרעון מצטבר בתקציב הרגיל
1,814,325	1,802,697	סה"כ נכסים
התחייבויות ועודפים		
39,940	43,463	מוסדות שכר - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
173,242	114,424	ספקים וזכאים (*) - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
25,834	30,417	תקבולים לא מתוקצבים:
239,016	188,304	פקדונות, הכנסות מראש ואחרים
		סה"כ התחייבויות שוטפות
703,172	628,354	<u>קרן עבודות פיתוח ועודפים בתקציב הרגיל</u>
160,480	160,472	קרנות בלתי מתוקצבות (3)
		קרנות מתוקצבות
735,317	839,883	<u>עודפים בתקציב הבלתי רגיל</u>
(23,660)	(14,316)	עודפי מימון זמניים
		גרעונות מימון זמניים
1,814,325	1,802,697	סה"כ התחייבויות ועודפים

769,612	775,904
99,158	129,459
	3,800
	3,800
465,314	324,579
9	19,215
237,849	284,560
703,172	628,354
76060	46871

חשבונות מקבילים

חייכים בגין אגרות והיטלים

עומס מלוות לפרעון (משוערך) לשנים הבאות

ערבויות שנתנו

פירוט מקורות מימון לכסוי הגרעון בתקציב חרגיל (1)

הלוואות לכסוי הגרעון

מענקים לכסוי הגרעון

קרנות / הפחתת חובות ספקים בהסדר

גבייה מפיגורים לכסוי הגרעון

סה"כ מקורות לכסוי הגרעון

פירוט מקורות מימון לכסוי הגרעון הסופי בתב"רים (2)

הלוואות לכסוי הגרעון

מענקים לכסוי הגרעון

קרנות /אחר לכיסוי הגרעון

גבייה מפיגורים לכסוי הגרעון

סה"כ מקורות לכסוי הגרעון

הרכב קרנות בלתי מתוקצבות (3)

קרן עודפים בתקציב חרגיל

קרן היטל השכחה

קרן ממכירת נכסים

קרן היטל מים

קרן היטל ביוב

קרנות אחרות

סה"כ קרנות

(*) מתוך זה הפרשה בגין תביעות תלויות

טופס 2 - תקציב רגיל

סטיה מהתקציב	סטיה מהתקציב	ביצוע מצטבר	תקציב יחסי לתקופה	תקציב שנתי * מאושר	הכנסות
(5)%	(18,838)	390,880	409,718	409,718	ארנונה כללית
(33)%	(33)	67	100	100	הכנסות ממכירת מים
(20)%	(4,201)	16,789	20,990	20,990	עצמיות חינוך
(5)%	(263)	4,522	4,785	4,785	עצמיות רווחה
(37)%	(61,880)	106,216	168,096	168,096	עצמיות אחר
(14)%	(85,215)	518,474	603,689	603,689	סה"כ עצמיות
2%	5,419	231,883	226,464	226,464	תקבולים ממשרד החינוך
(2)%	(2,850)	134,041	136,891	136,891	תקבולים ממשרד הרווחה
(24)%	(1,811)	5,757	7,568	7,568	תקבולים ממסלולים אחרים
16%	7,262	53,329	46,067	46,067	מענק כללי לאיוון
(8)%	(2,725)	30,577	33,302	33,302	מענקים מיוחדים
103%	43,284	85,228	41,944	41,944	תקבולים אחרים
(3)%	(36,636)	1,059,289	1,095,925	1,095,925	סה"כ הכנסות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
(21)%	(1,000)	3,800	4,800	4,800	מענק לכיסוי גרעון מצטבר
0%	339	101,039	100,700	100,700	הנחות בארנונה (הכנסות)
(3)%	(37,297)	1,164,128	1,201,425	1,201,425	סה"כ הכנסות
0%	1,047	281,242	280,195	280,195	הוצאות שכר כללי
(9)%	(20,482)	203,034	223,516	223,516	פעולות כלליות
-4%	(19,435)	484,276	503,711	503,711	הוצאות רכישת מים
4%	8,875	224,003	215,128	215,128	סה"כ כלליות
(9)%	(13,474)	134,607	148,081	148,081	שכר עובדי חינוך
(1)%	(4,599)	358,610	363,209	363,209	פעולות חינוך
(5)%	(1,553)	31,025	32,578	32,578	סה"כ חינוך
(3)%	(4,453)	153,255	157,708	157,708	שכר עובדי רווחה
(3)%	(6,006)	184,280	190,286	190,286	פעולות רווחה
					סה"כ רווחה
(3)%	(30,040)	1,027,166	1,057,206	1,057,206	סה"כ הוצאות לפני פרעון מלוות, מימון, כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
(0)%	(1)	478	479	479	פרעון מלוות מים וביוב
(10)%	(2,206)	20,308	22,514	22,514	פרעון מלוות אחרות
(10)%	(2,207)	20,786	22,993	22,993	סה"כ פרעון מלוות
10%	307	3,321	3,014	3,014	הוצאות מימון
(36)%	(4,877)	8,535	13,412	13,412	העברות והוצאות חד פעמיות
(3)%	(36,817)	1,059,808	1,096,625	1,096,625	סה"כ הוצאות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
(21)%	(1,000)	3,800	4,800	4,800	העברה לכיסוי גרעון מצטבר
0%	259	100,259	100,000	100,000	הנחות בארנונה (הוצאות)
-3%	(37,558)	1,163,867	1,201,425	1,201,425	סה"כ הוצאות
	261	261			עודף

טופס 3 - תקציב בלתי רגיל

שנה קודמת	תקופת הדוח	
		תקבולים בתקופת הדוח
	44,500	מלוות מהאוצר
		מלוות מאחרים
		השתתפות משרדי ממשלה
9,076	7,430	משרד הפנים
		משרד הבטחון
2,767	428	משרד החינוך
		משרד הדתות
	768	משרד העבודה והרווחה
	93	משרד איכות הסביבה
615	2,230	משרד הבינוי והשיכון
		משרד התשתיות
	272	משרד התיירות
3,931	1,313	משרד התחבורה
2,603	3,341	משרדים אחרים
18,992	15,875	סה"כ השתתפות משרדי ממשלה
		אחרים
		השתתפות בעלים
19,875	40,161	מקורות אחרים
345,895	315,431	העברה מקרנות הרשות
		השתתפות תקציב רגיל
		השתתפות תבר"ים אחרים
		סגירת גרעונות סופיים בתבר"ים
384,762	415,967	סה"כ תקבולים
		תשלומים בתקופת הדוח
280,895	232,365	עבודות שבוצעו במשך השנה
29,598	33,692	הוצאות אחרות (תכנון, ציוד וכד')
	36,000	העברת מלוות שנתקבלו לתקציב הרגיל
		העברת מלוות שנתקבלו להקטנת הגרעון
		העברה לקרנות פיתוח
		העברת עודפים לתבר"ים אחרים
310,493	302,057	סה"כ תשלומים
74,269	113,910	עודף בתקופת הדוח
1,554,548	1,938,926	תקבולים ותשלומים שנצברו לתחילת השנה
917,160	1,227,269	תקבולים שנצברו (תחילת שנה)
637,388	711,657	תשלומים שנצברו (תחילת שנה)
		יתרות זמניות נטו לתחילת השנה
1,938,926	2,036,327	תקבולים ותשלומים שנצברו לסוף התקופה
1,227,269	1,210,760	תקבולים שנצברו (סוף תקופה)
711,657	825,567	תשלומים שנצברו (סוף תקופה)
		עודף נטו
735,317	839,883	הרכב היתרה
23,660	14,316	עודפי מימון זמניים
711,657	825,567	גרעונות מימון זמניים
		עודף נטו
384	318,566	(*) לאחר נכני השקעות בפרויקטים שנסגרו בתקופת הדוח
384	318,566	תקבולים (בנכוי פרויקטים שנסגרו)
		תשלומים (בנכוי פרויקטים שנסגרו)

טופס 5 - גביה וחייבים

גביית פגורים					
יתרת פגורים ראליית לתחילת השנה					
חייב / זכוי נוסף					
העברה לחובות מסופקים (במניס)					
חייבים במהלך התקופה כולל ריבית ותאמדה					
תחלות ופטורים (במניס)					
מאיקות חובות בתקופת הדוח (במניס)					
סה"כ יתרת פגורים לגביה					
גבייה בגין פיגורים					
יתרת פיגורים בגין שנים קודמות					
גביית שוטפת					
חייב תקופתי שוטף מצטבר					
חייב/זכוי נוסף כולל ריבית ותאמדה					
הטאות (פטורים) (במניס)					
מאיקות חובות (במניס)					
סה"כ חייב תקופתי לגביה					
גבייה מראש					
גביית שוטפת					
סה"כ גביית שוטפת					
יתרת פיגורים לתקופה					
יתרת פיגורים כוללת לסוף התקופה					
% גבייה מחפיעורים (בניכוי הטאות)					
% סה"כ גבייה שוטפת מסה"כ חייב תקופתי לגבייה (בניכוי הטאות)					
% גבייה שוטפת מסה"כ חייב תקופתי - כולל הטאות					
% סה"כ גבייה שוטפת מסה"כ חייב תקופתי - כולל הטאות					
% גבייה כוללת מסה"כ חייב לגביה					
מיום סה"כ שנה קודמת	מיום שנה קודמת	מיום השנה עד רבעון זה	אנונה סה"כ שנה קודמת	אנונה שנה קודמת רבעון מקביל	אנונה השנה עד רבעון זה
300	300	200	217,464	217,464	209,448
42	42	67	38,083	38,083	(29,464)
			47,962	47,962	56,906
			(3,149)	(3,149)	(4,958)
			(109,275)	(109,275)	(6,287)
342	342	267	191,085	191,085	225,645
142	142	67	45,406	45,406	51,116
200	200	200	145,679	145,679	174,529
			458,863	458,863	476,038
			20,014	20,014	8,985
			(95,008)	(95,008)	(96,081)
			383,869	383,869	388,942
			320,100	320,100	340,321
			320,100	320,100	340,321
			63,769	63,769	48,621
200	200	200	209,448	209,448	223,150
42%	42%	25%	24%	24%	23%
			83%	83%	87%
			67%	67%	70%
42%	42%	25%	67%	67%	70%
			64%	64%	64%

טופס 8 - בעלי שכו גבוה
באלפי ש"ח

עלות שכו כוללת	עלות חסמי שכו תמכוד	סה"כ שכו תמכוד	המסוי	החזק האואת	עבודת נוספת	תוספות שכו	שכו משולב	דרגה	דרוג	ת.ז.	תיאור התפקיד
860	222	638	9	13	58	188	616			28580041	מנהל א.תמכול
797	188	609	29	38	7		484			38037636	מנהל א.שפ"ע
718	126	592	31	44	16		510			68104827	מנהל א.מחשוב
693	188	505	7	19			463			29742335	קצנת משפחות
679	192	487	8	16			463			58027970	גבר
644	112	532	22	41	42	188	239			27251065	מנהל
627	114	513	27	47			439			58711482	מנהל א.תמכול
626	70	556	360	30	19	68	79			16540197	ע"ד, מנהל א.תמכול בכיר
614	173	441	9	14			418			30388495	סמכ"ל פיתוח ארץ אנושי
600	124	476	178	10			288			43373612	מנהל א.תמכול
596	146	450	26	39	141		244			28569879	סמכ"ל א.שפ"ע
595	93	502	264	3		147	88			30960752	מנהל א.תמכול
595	157	438	23	38			377			31846363	מנהל א.תמכול
582	152	430	25	41			364			28649986	מנהל א.תמכול
571	111	460	35	59	83	200	83			22902,019	מנהל א.תמכול