

רשימת נספחים להסכם (נספח ד')

סימון הנספח	תיאור הנספח
נספח ד' 1	חוזה פיתוח מיום 1.12.2010 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ, בתיק מינהל 50112860 א' וכן תוספת לחוזה הפיתוח.
נספח ד' 2	אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל.
נספח ד' 3	נסחי רישום של המקרקעין, וכן תשריט המתחם ;
נספח ד' 4	העתק מתקנון תוכנית בב/580 ;
נספח ד' 5	העתק מתקנון עדכני של תכנית בב/מק/3302 ;
נספח ד' 6	העתק מטיוטת תקנון (נוסח לא סופי) של התכנית בסמכות מחוזית ;
נספח ד' 7	תשריטי חזיתות ;
נספח ד' 8	נספח תמורה ;
נספח ד' 9	נוסח יפוי כח בלתי חוזר (קונה) ;
נספח ד' 10	נוסח פרוטוקול מטעם המציע.

נספח ד'1

חוזה פיתוח מיום 1.12.2010 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה הכלכלית
לבני ברק בע"מ, בתיק מינהל 50112860 א' וכן תוספת לחוזה הפיתוח



14/09/2010 12:43:09 19 מתוך 19

מס' התיק: 50112860

מס' החשבון: 625227467

חוזה פיתוח

מחזור

שנערך ונחתם ב- 19 יום 1 לחודש 12 שנת 2010
ביום 20 לחודש 12 שנת 2010

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל ולהלן - המינהל, שכתובתו לצורך חוזה זה: דרך מנחם בגין 125, קומה 6, ק.ת.ממשלה ת"א

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 512699125

החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רבי עקיבא 2 בני ברק

מצד שני;

מבוא

המהות חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

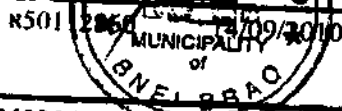
ראוי לומר ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש" - המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר מרטיב הם:

השטח: 55,110 מ"ר בערך

המקום: בני ברק

נוש רשום: 6196 חלקות: 200 (בשלמות), 377 (בשלמות), 377 (בשלמות), 378 (בשלמות), 379 (בשלמות), 381 (בשלמות), 382 (בשלמות), 383 (בשלמות), 384 (בשלמות), 385 (בשלמות), 386 (בשלמות), 390 (בשלמות), 391 (בשלמות)
נוש רשום: 7361 חלקות: 144 (בשלמות), 145 (בשלמות), 146 (בשלמות), 147 (בשלמות), 150 (בשלמות), 151 (בשלמות), 152 (בשלמות), 154 (בחלק), 155 (בשלמות), 156 (בשלמות), 158 (בשלמות), 159 (בשלמות), 160 (בשלמות), 161 (בשלמות), 162 (בשלמות), 163 (בחלק), 164 (בשלמות), 165 (בשלמות), 166 (בשלמות), 167 (בשלמות), 169 (בשלמות), 172 (בשלמות), 173 (בחלק)



ת.הפקה: 12:36:44



חוזה: 200/22 תנאים: 205/12

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125, קומה 6, ת.ד. 7246 תל-אביב 67012. טל: 03-7632000, פקס: 03-7632010
www.mmi.gov.il
www.gov.il



ח'נהל ח'קרמני ח'שרל

דף 2 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09

מגרשים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6, מס' 101, 102, 103, 104, 105, מס' 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, מס' 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 130, 131, מס' 201 לפי תכנית מפורטת מס' 580/בכ
מגרשים מס' 202, 203, מס' 101, 102, 103, 105, 107, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116, מס' 130, 131, מס' 201 לפי תכנית מפורטת מס' 580/בכ

"המבנים": מגורים תעשיית ומסחר.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו 29.04.2010.

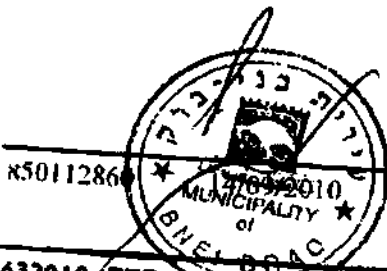
"יתקופת הפיתוח": 84 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.05.2017.

"יתקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

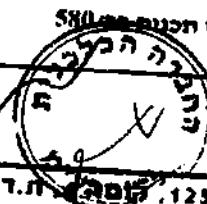
"מטרת ההקצאה": מגורים תעשיית ומסחר.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים ג עם חזית מסחרי	למגרש מס' 1	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 2	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 3	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 4	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 5	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 6	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 101	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 102	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 103	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 104	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 105	לפי תכנית בכ/580
מגורים ג	למגרש מס' 106	לפי תכנית בכ/580



ח.הפקה: 12:36:44



תנאים: 05/12 200/22

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125, ת.ד. 7246 תל-אביב 67012. טל: 03-7632010, פקס: 03-7632010, www.gov.il
שם המועצה: www.mmi.gov.il



מנהל | מקרקעי | ישראל

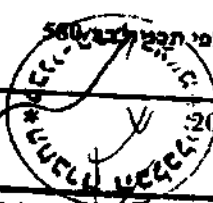
דף 3 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09

למגרש מס' 107	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 108	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 109	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 110	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 111	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 112	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 113	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 114	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 115	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 116	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 117	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 118	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 119	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 120	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 121	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 122	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 123	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 124	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 125	אזור תעשיה	לפי תכנית בב/580



850112800

ת.הפקה: 12:36:44



תנאים: 205/12

חזה: 200/22



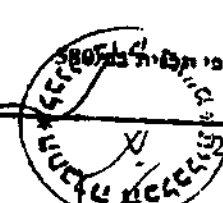
מינהל | מקרקעי | ישראל

דף 4 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09

למגרש מס' 130 אזור מסחרי מיוחד	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 131 אזור מסחרי מיוחד	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 201 שטח לבניני ציבור	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 202 שטח לבניני ציבור	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 203 שטח לבניני ציבור	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 101א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 102א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 103א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 105א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 107א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 109א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 111א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 112א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 113א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 114א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 115א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 123א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 124א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 125א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580



ת.הפקה: 12:36:44



חזה: 200/22 תנאים: 205/12



למגרש מס' 130
שטח פרטי פתוח

**למגדש מס' 131
שטח פרטי פתוח.**

המחזאים יחידות והמסתכמים ב- / מ"ד מבונים / ק"ה / מלים מיתרם / אחוזים / קומות, וכסה"כ / אחוזים

י"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשור העסקה, דהיינו ש"ח

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

סד של [REDACTED] תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע ליום כי "התמורה" כהגדרתה כחזת זה מהוות תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך _____ מ"ר במסורט לעיל, וכי תמורת אישור המינהל קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חזת זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שיקבע המינהל מעת לעת.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלום.

"המועד להגשת התכניות". לא יאוחר מתום 57 חודשים מיום אישור העסקה

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 66 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 01.03.2016.

המועד להשלמת השלד" לא יאוחר מ- 01.02.2017.

"המועד להשלמת הבניה" - תאריך סיום תקופת הפיתוח.

והוא ילד - מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המגרש;

והוא אינו מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל או ארגון כלשהו אלא מדינת ישראל עצמה. והוא אינו המינהל יהיה מוכן להחזיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

והוא יל והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמפורט לעיל, וההחלטות (112) ו (113) והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה כאשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה מיתנות זה לפי הראות סעיף 112) של חוזה מיתנות זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה נוכח המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה מיתנות זה.

[illegible]

N50112860 MUNIC 4/09/2010

12:36:44 0772341

תנאים: 205/12 חניה: 200/22

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125, קומה 6, ת.ד. 7246 תל-אביב 67012. פל: 03-7632000, פקס: 03-7632010
www.mmi.gov.il
שער הממשלה: gov. www.gov.il



מנהל | מקרקעי | ישראל

דף 6 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09

בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוק זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשית או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשית והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;
והנ"ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם, על-פי חוק זה תהיינה רק ביחד;
והנ"ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו חתומים המיוחדים הבאים:

1. בהתאם לתנאים המנויים באישור שר האוצר מיום 16/3/2010 בנוגע לעסקה זו, לרבות בכל הנוגע לתחייבויות וקבלת אחריות על ידי עיריית בני-ברק (להלן: "העירייה") לגבי הנושאים המפורטים בהסכם זה, יחתם ההסכם גם על ידי העירייה, בנוסף לתחיימת התכרה הכלכלית לבני ברק בע"מ (להלן: "החכ"ל").
התחיימת העירייה על הסכם זה מירושת קבלת התחייבות ואישור העירייה בדבר אחריותה למילוי כל תנאי ואו הסכמה הקשורים לעירייה ולחכ"ל, ביחד ואו לחוד, בהתאם למפורט בהסכם זה. בכל מקום בהסכם זה בו נכתב חכ"ל - הכוונה הינה חכ"ל והעירייה.

2. בהתאם למסמך השמאי המסכם מיום 29.1.07 חולק השטח נשוא עסקה זו ע"י הצדדים ל-6 מתחמים המסומנים באותיות א' - ו', בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה, כחלק בלתי נפרד ממנו. התמורה בגין המתחמים הכלולים בהסכם זה הינה בשיעור 91% מההפרש בין שווי הקרקע לפי תכנית כב/580 (להלן: "התכנית"), כולל זכויות עתידיות, לבין עלויות הפינוי על פי המסמך השמאי המסכם מיום 29.1.07 ותוא תשלום למינהל כמפורט בסעיף 5 להלן.

3. עסקה זו נעשית בהתאמה ובכפוף לכל אלו: שומות המינהל מיום 21.1.04 בנוגע לשווי הקרקע ובנוגע לאמדן עלות פינויים בחלקות שונות הכלולות בתכנית כב/580; תוספת עלות פינויים מיום 10.5.05 בנוגע ל-13 נכסים נוספים; מסמך שמאי מסכם החתום ע"י שמאי תצדדים מיום 29.1.2007; החלטת ועדת הפטור מיום 7.9.09; אישור שר האוצר מיום 16.3.2010; מכתבו של מר שוקי אורן מהחשכ"ל מיום 5/3/08 - כל תנ"ל מצורפים כנספחים ב' - ז' להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד מהסכם.

4. ידוע לחכ"ל כי התחייבותה לביצוע כלל הפינויים המפורטים כנספחים להסכם זה (כמפורט בסעיף 3 לעיל) הינה תנאי יסודי בהסכם זה וכי בהשתמך על התחייבות זו הופחת משווי הקרקע הכלולה בהסכם זה אומדן עלות הפינויים וקבעת התמורה בחוזה זה כמפורט כסעיפים 2 ו-5 לתנאים המיוחדים. האמור בסעיף זה אינו גורע מהתחייבות לבצע את כלל הפינויים כאמור בסעיף 7 להלן.

5. (א) התמורה בגין השטח נשוא הסכם זה הינה [REDACTED] וכן ליום 21.1.04, בהתאם למגרשים והזכויות המפורטים בשומת המינהל מיום 21/1/2004. סכום זה ישוער עד ליום אישור העסקה, וממעתה זה ואילך ישא כל תשלום, בהתאם למועד תשלומו במועד, הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום אישור העסקה עד למועד פרעונו המלא.
התמורה תשולם ב-6 תשלומים בהתאם לחלוקה שנקבעה ל-6 המתחמים הכלולים בעסקה, כמפורט במסמך השמאי המוסכם מיום 29/1/07. כל תשלום יבוצע לא יאוחר מהמועד בו פונה המתחם חרלוונטי. ככל שתשוק החכ"ל את הקרקע ואו כל חלק ממנה עוד בטרם בוצע פינויו המלא - יבוצע התשלום למינהל, בגין השטח ששוק, בתוך 60 ימים מעת ששוקה הקרקע.

התשלומים בגין המתחמים הכלולים בחוזה זה, הינם כדלקמן:

חלוקת התשלום בערכי 21/1/04 (לפי 6 שלבי ביצוע - מתוך מסמך שמאי תצדדים):

התשלום:

בגין מתחם א'
בגין מתחם ב'
בגין מתחם ג'
בגין מתחם ד'
בגין מתחם ה'

סכום כש"ח

[REDACTED]

[REDACTED]



50112860

ת.הפקה: 12:36:44

חזה: 200/22 תאריך: 205/12

מחוז תל-אביב: דרך מוחס בגין 25
אתר המינהל: www.mmi.gov.il
מס': 7246 תל-אביב 67012. מס': 03-7632000, פקס: 03-7632010
gov שער הממשלה: www.gov.il

דף 7 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09



מינהל | מקדמי | ישראל

בנין מתחם ו' /
סה"כ לתשלום ש"ח

בהתאם לדרישת משרד האוצר, עיריית בני-ברק נותנת בזה הסכמתה לקיזוז סכומים מכספי תקציב המדינה אשר מיועדים ו/או ייועדו לה במידה והחכ"ל לבני ברק בע"מ לא תשלם למינהל את סכום התמורה כהתאם למועדי התשלום שנקבעו בדלעיל. חתימת העירייה על ההסכם מהווה אישור בלתי חוזר לאמור לעיל.

5(ב) מסכם על הצדדים כי, בהתאם לקביעת משרד האוצר, במידה והתמורות בפועל ממכירת הקרקע יהיו מעל ערך הקרקע על פי מסמך סיכום השומות שנחתם ע"י שמאי הצדדים מיום 29.1.07 בשיעור העולה על 5% או לחלופין, עלויות הפינוי יהיו מתחת לעלויות הפינוי על פי מסמך סיכום השומות שנחתם ע"י שמאי הצדדים מיום 29.1.07 בשיעור העולה על 5%, הסכומים העודפים כאמור יחולקו 50% למינהל ו- 50% לחכ"ל.

עיריית בני-ברק נותנת בזה הסכמתה לקיזוז סכומים מכספי תקציב המדינה אשר מיועדים ו/או ייועדו לה ו/או מכספים המגיעים לה מהמינהל בגין חלק היטל השבחה בגין כל עסקה שהיא, במידה והחכ"ל לבני ברק בע"מ לא תעביר למינהל את חלקו בעודפי התמורה כפי שנקבע בסעיף זה. חתימת העירייה על ההסכם מהווה אישור בלתי חוזר לאמור לעיל.

החכ"ל לבני ברק בע"מ תעביר בסוף כל שנה (31 לחודש דצמבר בכל שנה) דיווח על התמורות בפועל ממכירת הקרקע ועל עלויות הפינויים. הדיווח כאמור שיועבר למינהל יהיה חתום ע"י רואה חשבון.

5(ג) על אף האמור בסעיף "שיעור הניצול" שבמבוא להסכם זה, ידוע לחכ"ל ולעירייה כי שיעור הניצול הינו סך כל קיבולת הבנייה המותרת על-פי המפורט בשומה מיום 21/1/04 נשוא הסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וכולל בתוכו את כל הייעודים המותרים עפ"י התכנית למגורים/תעשייה/מסחר/שטח למבני ציבור.

6. ידוע לחכ"ל ולעירייה כי למרות האמור בכל דין, המינהל לא יישא בכל תשלום של תשכחה או חלק היטל השבחה בגין תכנית בב/580 ביחס למקדקעין נשוא הסכם זה. ככל שיידרש המינהל להעביר תשלום כאמור יתווסף שיעור התשלום הנדרש לתמורה הקבועה בהסכם זה והחכ"ל תישא בכל תשלום כאמור מיד עם דרישת המינהל. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לחכ"ל כי באם יחול היטל תשכחה בגין שיפור תנאי התכנית, היתיל יושלם על ידי החכ"ל במלואו ללא זכות להשבה מאת המינהל, למרות האמור בכל דין. חתימת העירייה על ההסכם מהווה אישור בלתי חוזר לאמור לעיל.

על אף האמור בסעיף הגדרת התמורה כאמור לעיל, ידוע לחכ"ל כי במידה וישופרו תנאי התוכנית נשוא העיסקה לאחר ההקצאה, לא יגבה המינהל כל תשלום נוסף בגין זכויות אלה, הכל כמובן מבלי לפגוע בסעיף 5 (ב) שימשיך לחול, בהתאם לקביעת משרד האוצר.

7. מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החכ"ל שלפי חזות זה, מתחייבת החכ"ל לבצע את המפורט להלן באחריותה ועל חשבונה בלבד:

- א. ביצוע סקר פינויים עדכני על אחריותה וחשבונה. האחריות על נתוני הסקר תהא של החכ"ל בלבד.
- ב. פיקוח על ניהול מו"מ עם הממונים.
- ג. ביצוע פינויים, פיקוח ובקרה על בצוע וקצב הפינויים.
- ד. פיקוח על קצב הבנייה ועל כל הקשור בה, לכל דבר ועניין.
- ה. גורם אחראי לקבלת ערבויות לבצוע הפרויקט ושיחורוץ.
- ו. מתן סיוע ויעוץ לממונים - כתובת לתושבים בכל הקשור לטענות/תלונות התושבים כנגד החכ"ל.
- ז. גורם מקשר לועדה המקומית בכל הקשור לתיאום הליכי הרישוי לתכנית להיתר.

האחריות לפינוי, לרבות תוך מיצוי כספי ו/או הגעה להסדר אחר כלשהו, ביחס לכל המחזיקים שתוארו בסקר שהיוות בסיס לקביעת התמורה כאמור לעיל, וכן ביחס לכל מחזיק אחר הנמצא ו/או שיימצא בשטח העסקה - תחול על החכ"ל לבדה, והחכ"ל מאשרת כי ידוע לה שמדובר בסקר שאינו מעודכן. אחריות החכ"ל לפינוי תחול בין שמדובר במחזיקים בפועל בלבד (ללא כל זכות הזית או אחרת), ובין שמדובר בבניינים זכות קניינית כלשהי לרבות זכות חכירה, זכות בעלות, דיירות מוגנת וכדומה. מובהק כי האחריות לפינוי המלא של השטח תחול על החכ"ל ועל חשבונה בלבד והיא לא תבוא בכל טענות ו/או פניות מכל סוג למינהל. למניעת ספק, מודגש, כי עלות הפינויים תחול על החכ"ל במלואה, גם במקרה של פיקוח במועל תהיה

K50112860

ת.הפקה: 12:36:44

תנאים: 205/12

חזה: 200/22

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 55, תל-אביב 6106000, תל-אביב 67012, פקס: 03-7632010, www.mmi.gov.il
אתר המינהל: www.mmi.gov.il

14/09/2010 12:43:09 19 דף 8 מתוך 72



מינהל | מקרקעי | ישראל

אף גבוהה יותר מהנקוב במסמך שמאי הצדדים מיום 29.1.07 הנ"ל וגם במקרה בו יתברר כי במהלך יישום מחזיקים נוספים בשטח והוא לא תבוא בכל טענה ו/או דרישה למינהל בנין האמור.
אין באמור כדי לגרוע מזכות המינהל לחייב את החכ"ל בתוספת לתמורה במקרה בו יתברר כי עלויות חפינו נמוכות ביותר מ-5% מסכום האומדן שנקבע ע"י שמאי הצדדים ובמקרה כאמור יחול האמור בסעיף 5 (ב) סיום, לתנאים המיוחדים.

8. החכ"ל מקבלת על עצמה את ניהול ההליכים המשפטיים כנגד המחזיקים השונים. לשם כך, מיד לאחר כניסת הסכם זה לתוקפו תועבר ע"י המינהל בקשה אל היועץ המשפטי לממשלה לקבלת יפוי כח לב"כ החכ"ל לצורך ייצוג המינהל, בהליכים המשפטיים הנ"ל. החכ"ל תעביר למינהל את כל המסמכים הדרושים לשם כך, לפי דרישת המינהל.

9. החכ"ל מאשרת כי ידוע לה שקיימים נכסים אשר היא מחויבת במינויים אף אם אינם מהווים חלק משטח ההקצאה נשוא הסכם זה. בכלל זאת מאשרת החכ"ל ומתחייבת כי תמנה, כפי שהוסכם בין כל הצדדים - המינהל, העירייה והחכ"ל, 13 (שלושה עשר) נכסים נוספים אשר מפורטים בנספח ד' להסכם זה למרות שאינם חלק משטח ההקצאה נשוא הסכם זה אך מינויים נדרש למטרות דרך. ידוע לחכ"ל כי בקביעת סכום התמורה בהסכם זה, כמפורט בסעיף 5 לתנאים המיוחדים, הובאה בחשבון עלות מינויים של 13 הנכסים הנ"ל, על מחבוריהם וזו הוסתה מן התמורה שנקבעה בסעיף 5 לתנאים המיוחדים. הואיל וכך, החכ"ל מאשרת ומתחייבת כי היא בלעדית תישא באחריות בכל הקשור למינוי הנכסים הנ"ל והבנו עליהם בהתאם לכל דין והיא לוקחת על עצמה את כל האחריות והכרוך במצב זה ומוותרת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המינהל בעניין זה.

10. כן מאשרת החכ"ל כי ידוע לה שמקרקעין בשטח של כ- 1,088 מ"ר הנמצאים על חלק מחלקות 154-173 כגוש 7361 (להלן - החלקות), נמכרו בשנת 1960 כמגרש לבנייה לה"ה מוסקל יהודה ואילנה עמ"י הסכם מכר (להלן בסעיף זה - "מגרש מוסקל"). נכון למועד הסכם זה, למיטב בדיקת המינהל, בנוי על חלק ממגרש מוסקל בית מגורים.

מובהר בזאת כי בשטח ההקצאה הכולל נשוא הסכם זה לא נכלל מגרש מוסקל וזאת גם אם מצוין אחרת בתשריט שצורף להסכם ו/או בהסכם גומ. החכ"ל מאשרת כי ידוע לה שלצורך קביעת סכום התמורה בהסכם זה, כמפורט בסעיף 5 לתנאים המיוחדים, הובא בחשבון התפרש בין שוויו של מגרש מוסקל לכין שווי עלות מינויו על מחבוריו.

הואיל וכך, החכ"ל מאשרת כי ידוע לה שהיא בלעדית תישא באחריות בכל הקשור למינוי המגרש והבנו עליו או השארתו על כנו, לפי בחירתה, והיא לוקחת על עצמה את כל האחריות והכרוך במצב זה ומוותרת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המינהל בעניין זה.

11. ידוע לחכ"ל כי החל ממועד אישור ההקצאה, היא תחיה אחראית על שמירת השטח נשוא ההקצאה למניעת פלישות ותמיסות חדשות. החכ"ל מתחייבת לפעול באופן מיידי, לסילוק/מינוי כל פולש חדש ו/או תפיסה חדשה בין אם מדובר באדם, חפץ, מבנה וכד'.

12. באחריות החכ"ל ועל חשבונה להכין תכנית לצרכי רישום עד תום תקופת המיתוח שלפיה יהיה לרישום את כל מגרשים התכנית כחלקות סופיות בלשכת רישום המקרקעין כולל רישום זכויות הדיירים באמצעות צו בתים משותפים. לצורך רישום זכויות הדיירים, תמנה החכ"ל את רוכשי הזכויות לחתימה על חוץ חכירה פרטניים מול המינהל.

13. החכ"ל יתבצע את כל התחייבויותיה בעצמה והאחריות לביצועם תחול עליה בלבד. ואולם, ביחס לכל פעולות החכ"ל תחא לעירייה סמכות לביצוע בקרה ומיקוח על פעולות החכ"ל וכן אחריות ישירה ויראו אותם חייבים ביחד ולחוד ככל אחת מההתחייבויות הכלולות בהסכם.

14. העירייה חותמת בשולי הסכם זה כאות לקבלת התחייבות ואישור העירייה בדבר אחריותה למילוי כל תנאי ו/או חשכמה הקשורים לעירייה ולחכ"ל, ביחד ו/או לחוד, בהתאם למפורט בהסכם זה.

850112860



ת.הפקה: 12:36:44



תאריך: 20/05/12

חתימה: 200/22



מינהל הקרקע | ישראל

דף 9 מתוך 19 12:43:09 14/09/2010

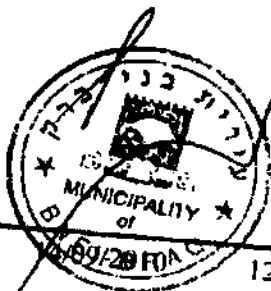
לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:



המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

ד.נ



50112860

ת.הפקה: 12:36:44

תנאים: 205/12

חוזה: 200/22

מחוז תל-אביב: דרך מוחם בגין 125, קומה 6, ת.ד. 7246 תל-אביב 67012. מל: 03-7432000, פקס: 03-7432010
gov.il שער המחשבה: gov.il

www.mmi.gov.il



מיוהל | מלרקה | ישראל

תנאי חוזה הפיתוח

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה
המיינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוח ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכנית שתאושר על-ידי המיינהל והרשויות המוסמכות.
3. חתימה על חוזה חכירה
(א) אם היוזם ימלא אחר התחייבותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המיינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המיינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
(ב) בחוזה החכירה ייקבע:
(1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
(2) מטרת החכירה תהיה וזה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
(3) התשלומים ששולמו למיינהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו למיינהל על פי חוזה החכירה.
(4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
(ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהמיינהל יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא אחר התחייבותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתם המיינהל על חוזה החכירה לא יתחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המיינהל על החוזה האמור.
(ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם למיינהל; במקרה זה יחתום המיינהל, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליו על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
(1) היוזם קיים את התחייבותיו על פי חוזה פיתוח זה.
(2) חוזה פיתוח זה לא כולל מסיבה כלשהי.
(3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למיינהל מגבלה לפי חוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם המיינהל בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגבי כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.
למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמיינהל מתחייב בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המיינהל.
בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא הפנה בגינם אדם כלשהו למיינהל לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ואז על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ואז אי שיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא ייחזרו על-ידי המיינהל למי שיופנה אליו על ידי היוזם.

בסעיף קטן זה -

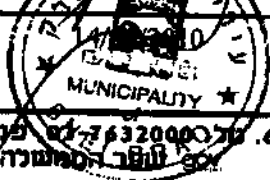
"קבלן" - יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המיינהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידיו על-פי חוזה פיתוח זה ייחזרו לאחרים על פי הוראת היוזם למיינהל תנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (תשי"ט-1959), או חברה משכנת

אס0112860

ת.הפקה: 12:36:44

תנאים: 12/05/2010

חוזה: 2009/22





מינהל מקרקעי ישראל

דף 11 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09

המוכרת כזאת על ידי משרד הביטוי והשיכון.

(1) היום מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

התמורה (א)

4. תמורת התחייבותי של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".

(ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החובים הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.

(ג) היוזם ימציא למינהל כמעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל לזכות המינהל.

5. החייבות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום היוזם מתחייב כזה -

(א) להכין ולהגיש למינהל לאישור את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבניה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.

(ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבניה שאושרו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.

(ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניה המבנים על פי היתר הבניה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבניה הנקוב במבוא.

אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבניה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.

(ד) לסיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציקת היסודות הנקוב במבוא.

(ה) לסיום בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים ולהק - השלמת השלד - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.

(ו) לסיום בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.

(ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב. וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויוכר ע"י המינהל כקבלן, בהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה, של חוזה, הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטייתו שבנה עבורם מבנים או דירות על חשבו המינהל (כ"ד) עד לרישום

450112860



ת.הפקה: 12:36:44



חוזר: 200/22 תנאים: 15/12

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125, ת.ד. 7246 תל-אביב 61012. פקס: 03-7632010, 03-7632011 www.gov.il
אתר המינהל: www.mmi.gov.il

14/09/2010 12:43:09 19 מתוך 12



חניהל | מקרקעי | ישראל

זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות. בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במשרדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולהתווסף על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיודרש לשם ביצוע רישום החכירה בנין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנדרש כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (י) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי המינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי ככוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זו יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן יהיה המינהל זכאי לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. **תשלום מיסים ותשלומי חובה אחרים**
היוזם מתחייב לשלם במועד את כל המיסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הכיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעור של מס הערך המוסף במועד תשלומו.
היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום כג"ל, אם שולם ע"י המינהל, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

7. **תשלום הוצאות פיתוח**
היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגין או השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתו של המינהל ו/או של הנגוס המוסמך מטעמו לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הנגוס שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתו של המינהל.

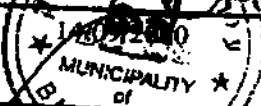
בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סליחת כנישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. **אי-התאמה ופיקוח מחזיקים**
(א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

(ב) מבלי, לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יחולו על המינהל חובות פינאיות של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או תצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של החוזה, להודיע למינהל כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה תחול החוזה על ידיו המינהל עובדת הימצאותם של מחזיקים במגרש, והיה המינהל מוכן להסכים לבטל את החוזה, יחולו עליו כל המוסכמים ויחולו

450112860



ת.הפקה: 12:36:44

חניהל: 200/22 תנאים: 205/12

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125, קומה 6, מ.ד. 7246 חל-אביב 67012. פקס: 03-7632010
www.gov.il
אחר המינהל: www.mmi.gov.il



על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, כשינויים המחוייבים מן הענין.

אחריות בתקופת חפיתוח

על הביטול הוראות טעין כי אין זה
אחריות בתקופת הפיתוח
היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים תשומר על רכישו,
למלא אתר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וכלפי כל צד שלישי לכל פעולתו ו/או מחדליו
של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחזות ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או חוצאה
אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולתו ו/או מחדליו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את המינהל ו/או
ישפה אותו על כל תשלום כאמור. תוך 14 יום מהתאריך שיודרש לעשות כן.

התשלום על ידו במועצו יושלם על-ידי היוזם למינהל
למינהל בעת התשלום

רבינו וחצמדה על פיגורים בתשלום

(א) **רביה והצמדה על פיגורים בתשלום**
כל תשלום שהיווה חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא יושלם על ידו במועדו יושלם על-ידי היוזם למינהל בתוספת ריבית /או הצמדה שיחשבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים במינהל בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת ממכלי למעו כזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.

העבודה ושיעבוד של הזכויות

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוםם ייוקף לפי הסדר.

(ג) **העברה ושיעבוד של הזכויות**
הרשות הניתנת ליוםם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן ככל צורה שהיא, בין במשדירין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כמופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם למהלכי כפי שיהיו באותה עת.

(ד) **העברת המגרש לאמור לעיל, אם היוםם הינו "איגוד"** - כל פעולה באיגוד, כמשך כל המושגים המופיעים בהסכם, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם למהלכי כפי שיהיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"

מהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מתזיק", "התזקה"

כהגדרתה של "החוקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החוקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

"פעולה באיגוד"

הגדרתה של "החזקה" בחוק הניל ותפרשו כהגדרתם מעט לפני כן.
שהגדרת "החזקה" בחוק הניל ותפרשו כהגדרתם מעט לפני כן.
כהגדרתה בחוק משי"ח ולרבות כל שינוי ביזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או
שינוי ביזם שהוא איגוד שחונ אינו במיזם, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם
ממנו, ולרבות כל שינוי כחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי למנוע ב

מבלי למנוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ג) לעיל ובנוסף על כך אסור לזווג למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוקה ואת המגורש בכל צורת שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

(ד) הפך היוזם הו
רשאי לבטלו

(ד) הפך היוזם הוראה בלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמינהל יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו

הפרת החוזה וביטולו

(א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב כהפרת החוזה של הצדדים.

0112860

[illegible]

דוחה: 200/22 תנאים: 2005/12
מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125, קומה 6, ת.ד. 7246 תל-אביב 67012
מחלקת המבחן: 05-2532000 פקס: 052010
www.mmi.gov.il

14/09/2010 12:43:09 19 מתוך 14



מינהל | מקרקעי | ישראל

רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרת ולשלוח ליוזם הודעה במכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרם לשינוי מטרת ההקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינהל.
- (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
- (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה כמועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך במכתב למינהל.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, וימינהל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;
 - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
 - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הני"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיוזר מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כזה, כי אם המינהל יחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהיה זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הנבוא מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העסקה ועד ליום מתן החלטת המינהל על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים במינהל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינהל ע"י היוזם בגין המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב:-

- (1) לפנות מיד את המגרש.
- (2) להחזיר מיד למינהל כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
- (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שיוצאו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להחזיר את ההרשיות ולהחזיר לקדמותו את המגרש במגרש מנהלתי קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינהל.

50112860



ת.הפקה: 36:44



חזה: 200/22 תנאים: 05/12

14/09/2010 12:43:09 19 מתוך 15



מ.י.ה.ל. | מ.ק.ר.ק.י. | ישראל

לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאי המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מחשבונו ששולמו על-ידי היוזם למינהל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחזברים.

(4) לשלם למינהל כל הסכומים כדלקמן:

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום תביטול, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והתלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.

(ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחזברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל ביחד עם המחזברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המחזברים, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.

(2) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, יחזיר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על ידו למינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגיע ליוזם, אם יגיע על-פי חוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.

אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הנוראות אלה:

המינהל יחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגבי הנוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפיסקות (1)-(3) שבסעיף קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם מעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ו/או לסבוע איכו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.

הנוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הנוראות אחרות בכל דין.

(ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי הענין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינהל או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יחיה המינהל רשאי לתפוס חזקה כלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש
(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש שתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם על ידי היוזם עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום תביעה עד למועד תשלומה בפועל, יתאם המינהל בתאריך התשלום.

450112860



ת.ה.פ.ק.ה: 44:36:22

חווה: 200/22 תנאים: 200/22



דף 16 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

- (א) (1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מתצבות שיש ואבן, חול וכדומה וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.
- (2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.
- (3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.
- הפר היוזם איסור זה, רשאי המינהל לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום מאוחר משלוח חדרישה לתשלום.
- (ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות מיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיוקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיודרש על פי רשות העתיקות.

16. זכות כניסה

הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחוקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל להעביר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לכיוב ולנו, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר למינהל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

17. חוק הגנת הדייר

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר בזה כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות המינהל

- (א) לא השתמש המינהל בזכות מזכויותיו הנתונות לו לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.
- (ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות כתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיוצרו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים תתמו בצידם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

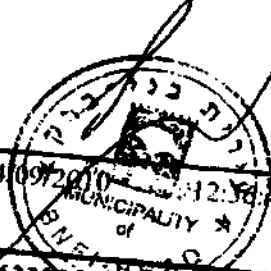
- (ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

19. ביול

בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

20. תודעת

ת.הפקה: 12:58:44



450112860

14/09/2010

תנאים: 205/12

חוזה: 200/22

12010 פקס: 03-7632000
gov.il שער הממשלה: gov

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125
www.mmi.gov.il

דף 1 / מתוך 19 14/09/2010 12:43:09



מינהל מקרקעי ישראל

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצויינות במכרז לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

21.

תוקף החוזה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקמו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

במסקה זו -

"חתימה" -

בראשי תבית בשולי השורה האחרונה למכרז וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי המינהל - כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

22.

כותרות

כותרת סעיפי החוזה נועדו לזיהוי בלבד ולא ישמשו לפרשנות.

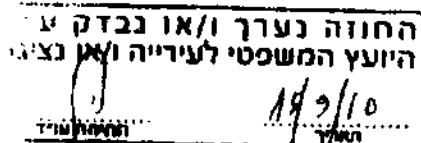
א50112860

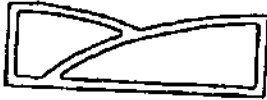
14/09/2010

ת.הפקה: 12:36:44

תאריך: 205/12

חוזה: 200/22





משרד הבריאות | מ.ר. 10813 | ירושלים

14/09/2010 12:42:48 מועד 19

תזכיר: **מנהל מקרקעי ישראל**

שם: י.א.ה. סגל מספר זהות: 059798017 חתימה: _____

שם: א.ה. סגל מספר זהות: 051196749 חתימה: _____

מנהל מקרקעי ישראל
מנהל מחוז תל אביב והמערב
מנהל מחוז חיפה והצפון
מנהל מחוז הנגב והערבה
מנהל מחוז ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל
מנהל מחוז תל אביב והמערב
מנהל מחוז חיפה והצפון
מנהל מחוז הנגב והערבה
מנהל מחוז ירושלים



המאשר: י.א.ה. סגל תואר המשרה: מנהל מחוז תל אביב והמערב חתימת המאשר: _____

מ.ר. 10813



יחידה ליבוביץ, ערד
מ.ר. 10813

כאשר תיום הינו תאריך/הכרה/עמדתה יש למלא ולהחתיים:

רשמיש כעויד של חני: 3/10/10 החתימה בפני הייה

1. י.א.ה. סגל ת.י. 059798017

2. א.ה. סגל ת.י. 051196749

3. _____ ת.י. _____

הנוסחונים בחתום ולוחותחייב כטס החברה הנייל ולאחר שזיהויות אותם עפיי תעודת זהות שהציגו בפני חתמו על חתום זה בנוכחותי

יחידה ליבוביץ, ערד
מ.ר. 10813

3/10/10

חתימה: _____ תאריך: 20/9/2010 ת.ה.פ.ה. 12:46:44 14/09/2010 מס' 03-7632010



מ.ר. 10813 | יישוב | ישראל

14/09/2010 12:42:39 19 מתוך 19

חתימה וחותמת ע"ד

תאריך

חזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 12:36:44 14/09/2010 א50112860

יהודה ליבוביץ, ע"ד

מ.ר. 10813

א. א. השטח בארץ בני ברק
ח. השטח בארץ בני ברק
השטח בארץ בני ברק
1. יאקב אשר ת.ב. 059798017
2. אריק אבנר ת.ב. 058891276
השטח בארץ בני ברק השטח בארץ בני ברק
א. תאריך בני ברק השטח בארץ בני ברק



חתימה + חותמת א"ר

יהודה ליבוביץ, ע"ד
מ.ר. 10813

תאריך
3/10/10

מס' התיק: 50112860א

מס' החשבון: 625227467

תוספת (מס') לחוזה פיתוח

מ ה ו ון

שנערכה ונחתמה ב- 27 ביום 12 לחודש 2017 שנת תשע"ז

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל (להלן - הרשות) שכתובתה לצורך תוספת זו היא דרך מנחם-בגין 125, קומה 6, ק.הממשלה ת"א

מצד אחד ;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 512699125

החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ

שכתובתו לצורך תוספת זו היא רבי עקיבא 2 בני ברק

מצד שני ;

ה ו א י ל ובתאריך 01.12.2010 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה פיתוח (להלן - חוזה הפיתוח) ;

ו ה ו א י ל והוסכם בין הצדדים על שינויים בחוזה הפיתוח ו/או בתיקונים שנעשו בחוזה הפיתוח בהסכמת הצדדים לאחר חתימתו, באופן שבמקום האמור בחוזה הפיתוח ו/או בתיקונים הנ"ל לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו - וזאת כנקוב בצד כל אחד מהפרטים שלהלן ;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
2. במקום האמור בחוזה הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי האמור בצדו להלן :
"היוזם"

מס' זיהוי/תאגיד 512699125

החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ

(להלן - היוזם החדש).

כתובת היוזם או היוזם החדש : רבי עקיבא 2 בני ברק .

"המגרש" : המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם :

חוזה: 204/15 ת.הפקה: 17:13:53 26/06/2017 50112860א



רשות מקרקעי ישראל

השטח: 55,110 מ"ר בערך

המקום: בני ברק

גוש רשום: 6196 חלקות: 200 (בשלמות), 377 (בשלמות), 377 (בשלמות), 378 (בשלמות), 379 (בשלמות), 381 (בשלמות), 382 (בשלמות), 383 (בשלמות), 384 (בשלמות), 385 (בשלמות), 386 (בשלמות), 390 (בשלמות), 391 (בשלמות)
גוש רשום: 7361 חלקות: 144 (בשלמות), 145 (בשלמות), 146 (בשלמות), 147 (בשלמות), 150 (בשלמות), 151 (בשלמות), 152 (בשלמות), 154 (בחלק), 155 (בשלמות), 156 (בשלמות), 158 (בשלמות), 159 (בשלמות), 160 (בשלמות), 161 (בשלמות), 162 (בשלמות), 163 (בחלק), 164 (בשלמות), 165 (בשלמות), 166 (בשלמות), 167 (בשלמות), 169 (בשלמות), 171 (בשלמות), 172 (בשלמות), 173 (בחלק)
מגרש (ים) מס' 1, מס' 2, מס' 3, מס' 4, מס' 5, מס' 6, מס' 101, מס' 102, מס' 103, מס' 104, מס' 105, מס' 107, מס' 108, מס' 109, מס' 110, מס' 111, מס' 112, מס' 113, מס' 114, מס' 115, מס' 116, מס' 117, מס' 106, מס' 118, מס' 119, מס' 120, מס' 121, מס' 122, מס' 123, מס' 124, מס' 125, מס' 130, מס' 131, מס' 201 לפי תכנית מפורטת מס' 580/בב
מגרש (ים) מס' 202, מס' 203, מס' 101, מס' 102, מס' 103, מס' 105, מס' 107, מס' 109, מס' 111, מס' 112, מס' 113, מס' 114, מס' 115, מס' 116, מס' 117, מס' 106, מס' 118, מס' 119, מס' 120, מס' 121, מס' 122, מס' 123, מס' 124, מס' 125, מס' 130, מס' 131 לפי תכנית מפורטת מס' 580/בב

"המבנים": מגורים תעשייה ומסחר.

"מטרת ההקצאה": מגורים תעשייה ומסחר.

"תקופת הפיתוח": 144 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.05.2022.

"תקופת החכירה": מתאריך 29.04.2010 עד תאריך 28.04.2059.

מגורים ג עם חזית מסחרית		למגרש מס' 1	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 2	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 3	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 4	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 5	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 6	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 101	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 102	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 103	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 104	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 105	לפי תכנית בב/580	-	-
למגרש מס' 106	לפי תכנית בב/580	-	-

א50112860

26/06/2017

ת.הפקה: 17:13:53

חווה: 204/15

אזור תעשייה

-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 107 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 108 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 109 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 110 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 111 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 112 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 113 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 114 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 115 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 116 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 117 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 118 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 119 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 120 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 121 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 122 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 123 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 124 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 125 אזור תעשייה
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 130 אזור מסחרי מיוחד

ת.הפקה: 17:13:53 26/06/2017 850112860

חוזה: 204/15



-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 131 אזור מסחרי מיוחד
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 201 שטח לבנייני ציבור
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 202 שטח לבנייני ציבור
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 203 שטח לבנייני ציבור
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 101א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 102א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 103א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 105א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 107א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 109א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 111א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 112א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 113א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 114א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 115א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 123א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 124א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 125א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 130א שטח פרטי פתוח
-	למי תכנית בב/580	למגרש מס' 131א שטח פרטי פתוח

ת.הפקה: 17:13:53 26/06/2017 50112860א

חווה: 204/15

"שיעור הניצול": קיבולת בנייה של _____ אחוזים בקומה, ב- _____ אחוזים בקומה, ב- _____ קומות, ובסה"כ קומות ובסה"כ _____ אחוזים המהווים _____ יחידות והמסתכמים ב- _____ יחידות והמסתכמים ב- _____ מ"ר _____ מ"ר מבונים. מ"ר מבונים.

"הערך היסודי של המגרש": 24,287,452.84 ש"ח (עשרים וארבעה מיליון מאתיים שמונים ושבעה אלף ארבע מאות חמשים ושניים ש"ח + 84 אג') ליום אישור העסקה.

"המועד להגשת התכנית": 117 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבנייה": 126 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקות יסודות": 01.03.2021

"המועד להשלמת השלד": 01.02.2022

"המועד להשלמת הבנייה": 01.05.2022

"התמורה": _____

סך של 22,101,582.08 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע ליזם כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך _____ מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

בנוסף לתנאי חוזה הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. בהתאם לתנאים המנויים באישור שר האוצר מיום 16/3/2010 בנוגע לעסקה זו, לרבות בכל הנוגע להתחייבויות וקבלת אחריות על ידי עיריית בני-ברק (להלן: "העירייה") לגבי הנושאים המפורטים בהסכם זה, ייחתם ההסכם גם על ידי העירייה, בנוסף לחתימת החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ (להלן: "החכ"ל").

חתימת העירייה על הסכם זה פירושה קבלת התחייבות ואישור העירייה בדבר אחריותה למילוי כל תנאי ו/או הסכמה הקשורים לעירייה ולחכ"ל, ביחד ו/או לחוד, בהתאם למפורט בהסכם זה. בכל מקום בהסכם זה בו נכתב חכ"ל - הכוונה הינה חכ"ל והעירייה.

2. בהתאם למסמך השמאי המסכם מיום 29.1.07 חולק השטח נשוא עסקה זו ע"י הצדדים ל-6 מתחמים המסומנים באותיות א' - ו', בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה, כחלק בלתי נפרד ממנו. התמורה בגין המתחמים הכלולים בהסכם זה הינה בשיעור 91% מההפרש בין שווי הקרקע לפי תכנית בב/580 (להלן: "התכנית"), כולל זכויות עתידיות, לבין עלויות הפינוי על פי המסמך השמאי המסכם מיום 29.1.07 והיא תשולם למינהל כמפורט בסעיף 5 להלן.

3. עסקה זו נעשית בהתאמה ובכפוף לכל אלו: שומות המינהל מיום 21.1.04 בנוגע לשווי הקרקע ובנוגע לאמזן עלות פינויים בחלקות שונות הכלולות בתכנית בב/580; תוספת עלות פינויים מיום 10.5.05 בנוגע ל-13 נכסים נוספים; מסמך שמאי מסכם החתום ע"י שמאי הצדדים מיום 29.1.2007; החלטת ועדת הפסור מיום 7.9.09; אישור שר האוצר מיום 16.3.2010; מכתבו של מר שוקי אורן מהחשב"ל מיום 5/3/08 - כל הנ"ל מצורפים כנספחים ב' - ז' להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד מהסכם.

4. ידוע לחכ"ל כי התחייבותה לביצוע כלל הפינויים המפורטים כנספחים להסכם זה (כמפורט בסעיף 3 לעיל) הינו תנאי יסודי בהסכם זה וכי בהסתמך על התחייבות זו הופחת משווי הקרקע הכלולה בהסכם זה אמזן עלות הפינויים ונקבעה התמורה בחוזה זה כמפורט בסעיפים 2 ו-5 לתנאים המיוחדים. האמור בסעיף זה אינו גורע מההתחייבות לבצע את כלל הפינויים כאמור בסעיף 7 להלן.

5. (א) התמורה בגין השטח נשוא הסכם זה הינה 19,307,470 ש"ח נכון ליום 21.1.04, בהתאם למגרשים והזכויות המפורטים בשומת המינהל מיום 21.1/2004. סכום זה ישוערך עד ליום אישור העסקה, וממועד זה ואילך ישא כל תשלום, בהתאם למועד תשלומם בפועל, הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום אישור

העסקה עד למועד פרעונו המלא.

התמורה תשולם ב- 6 תשלומים בהתאם לחלוקה שנקבעה ל-6 המתחמים הכלולים בעסקה, כמפורט במסמך השמאי המוסכם מיום 29/1/07. כל תשלום יבוצע לא יאוחר מהמועד בו פונה המתחם הרלוונטי. ככל שתשוק החכ"ל את הקרקע ו/או כל חלק ממנה עוד בטרם בוצע פיגויו המלא - יבוצע התשלום למינהל, בגין השטח ששוק, בתוך 60 ימים מעת ששוקה הקרקע.

התשלומים בגין המתחמים הכלולים בחוזה זה, הינם כדלקמן:

חלוקת התשלום בערכי 21/1/04 (לפי 6 שלבי ביצוע - מתוך מסמך שמאי הצדדים):

התשלום	סכום בש"ח
בגין מתחם א'	2,395,000
בגין מתחם ב'	3,398,000
בגין מתחם ג'	2,182,000
בגין מתחם ד'	2,780,000
בגין מתחם ה'	4,672,470
בגין מתחם ו'	3,880,000
סה"כ לתשלום	19,307,470 ש"ח

בהתאם לדרישת משרד האוצר, עיריית בני-ברק נותנת בזה הסכמתה לקיזוז סכומים מכספי תקציב המדינה אשר מיועדים ו/או ייועדו לה במידה והחכ"ל לבני ברק בע"מ לא תשלם למינהל את סכום התמורה בהתאם למועדי התשלום שנקבעו כדלעיל. חתימת העירייה על ההסכם מהווה אישור בלתי חוזר לאמור לעיל.

5(ב) מוסכם על הצדדים כי, בהתאם לקביעת משרד האוצר, במידה והתמורות בפועל ממכירת הקרקע יהיו מעל ערך הקרקע על פי מסמך סיכום השומות שנחתם ע"י שמאי הצדדים מיום 29.1.07 בשיעור העולה על 5% או לחלופין, עלויות הפינוי יהיו מתחת לעלויות הפינוי על פי מסמך סיכום השומות שנחתם ע"י שמאי הצדדים מיום 29.1.07 בשיעור העולה על 5%, הסכומים העודפים כאמור יחולקו 50% למינהל ו- 50% לחכ"ל.

עיריית בני-ברק נותנת בזה הסכמתה לקיזוז סכומים מכספי תקציב המדינה אשר מיועדים ו/או ייועדו לה ו/או מכספים המגיעים לה מהמינהל בגין חלק היטל השבחה בגין כל עסקה שהיא, במידה והחכ"ל לבני ברק בע"מ לא תעביר למינהל את חלקו בעודפי התמורה כפי שנקבע בסעיף זה. חתימת העירייה על ההסכם מהווה אישור בלתי חוזר לאמור לעיל.

החכ"ל לבני ברק בע"מ תעביר בסוף כל שנה (31 לחודש דצמבר בכל שנה) דיווח על התמורות בפועל ממכירת הקרקע ועל עלויות הפינויים. הדיווח כאמור שיועבר למינהל יהיה חתום ע"י רואה חשבון.

5(ג) על אף האמור בסעיף "שיעור הניצול" שבמבוא להסכם זה, ידוע לחכ"ל ולעירייה כי שיעור הניצול הינו סך כל קיבולת הבנייה המותרת על-פי המפורט בשומה מיום 21/1/04 נשוא הסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וכולל בתוכו את כל הייעודים המותרים עפ"י התכנית למגורים/תעשייה/מסחר/שטח למבני ציבור.

6. ידוע לחכ"ל ולעירייה כי למרות האמור בכל דין, המינהל לא יישא בכל תשלום של השבחה או חלק היטל השבחה בגין תכנית בב/580 ביחס למקרקעין נשוא הסכם זה. ככל שיידרש המינהל להעביר תשלום כאמור יתווסף שיעור התשלום הנדרש לתמורה הקבועה בהסכם זה והחכ"ל תישא בכל תשלום כאמור מיד עם דרישת המינהל. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לחכ"ל כי באם יחול היטל השבחה בגין שיפור תנאי התכנית, ההיטל ישולם על ידי החכ"ל במלואו ללא זכות להשבה מאת המינהל, למרות האמור בכל דין. חתימת העירייה על ההסכם מהווה אישור בלתי חוזר לאמור לעיל.

על אף האמור בסעיף הגדרת התמורה כאמור לעיל, ידוע לחכ"ל כי במידה וישופרו תנאי התוכנית נשוא העסקה לאחר ההקצאה, לא יגבה המינהל כל תשלום נוסף בגין זכויות אלה, הכל כמובן מבלי לפגוע בסעיף 5(ב) שימשיך לחול, בהתאם לקביעת משרד האוצר.

7. מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החכ"ל שלפי חוזה זה, מתחייבת החכ"ל לבצע את המפורט להלן

באחריותה ועל חשבונה בלבד:

- א. ביצוע סקר פינויים עדכני על אחריותה וחשבונה. האחריות על נתוני הסקר תהא של החכ"ל בלבד.
- ב. פיקוח על ניהול מו"מ עם המפונים.
- ג. ביצוע פינויים, פיקוח ובקרה על בצוע וקצב הפינויים.
- ד. פיקוח על קצב הבנייה ועל כל הקשור בה, לכל דבר ועניין.
- ה. גורם אחראי לקבלת ערבויות לבצוע הפרויקט ושיחרורו.
- ו. מתן סיוע ויעוץ למפונים - כתובת לתושבים בכל הקשור לטענות/תלונות התושבים כנגד החכ"ל.
- ז. גורם מקשר לוועדה המקומית בכל הקשור לתיאום הליכי הרישוי לתכנית להיתר.

האחריות לפינוי, לרבות תוך פיצוי כספי ו/או הגעה להסדר אחר כלשהו, ביחס לכל המחזיקים שתוארו בסקר שהיווה בסיס לקביעת התמורה כאמור לעיל, וכן ביחס לכל מחזיק אחר הנמצא ו/או שיימצא בשטח העסקה - תחול על החכ"ל לבדה, והחכ"ל מאשרת כי ידוע לה שמדובר בסקר שאינו מעודכן. אחריות החכ"ל לפינוי תחול בין שמדובר במחזיקים בפועל בלבד (ללא כל זכות חוזית או אחרת), ובין שמדובר בבעלי זכות קניינית כלשהי לרבות זכות חכירה, זכות בעלות, דיירות מוגנת וכדומה. מובהר כי האחריות לפינוי המלא של השטח תחול על החכ"ל ועל חשבונה בלבד והיא לא תבוא בכל טענות ו/או תביעות בעניין זה למינהל.

למניעת ספק, מודגש, כי עלות הפינויים תחול על החכ"ל במלואה, גם במקרה בו עלות הפינויים בפועל תהיה אף גבוהה יותר מהנקוב במסמך שמאי הצדדים מיום 29.1.07 הנ"ל וגם במקרה בו יתברר כי בפועל ישנם מחזיקים נוספים בשטח והיא לא תבוא בכל טענה ו/או דרישה למינהל בגין האמור. אין באמור כדי לגרוע מזכות המינהל לחייב את החכ"ל בתוספת לתמורה במקרה בו יתברר כי עלויות הפינוי נמוכות ביותר מ-5% מסכום האומדן שנקבע ע"י שמאי הצדדים ובמקרה כאמור יחול האמור בסעיף 5 (ב) סיפא, לתנאים המיוחדים.

8. החכ"ל מקבלת על עצמה את ניהול ההליכים המשפטיים כנגד המחזיקים השונים. לשם כך, מיד לאחר כניסת הסכם זה לתוקפו תועבר ע"י המינהל בקשה אל היועץ המשפטי לממשלה לקבלת יפוי כח לב"כ החכ"ל לצורך ייצוג המינהל, בהליכים המשפטיים הנ"ל. החכ"ל תעביר למינהל את כל המסמכים הדרושים לשם כך, לפי דרישת המינהל.

9. החכ"ל מאשרת כי ידוע לה שקיימים נכסים אשר היא מחוייבת בפינויים אף אם אינם מהווים חלק משטח ההקצאה נשוא הסכם זה. בכלל זאת מאשרת החכ"ל ומתחייבת כי תפנה, כפי שהוסכם בין כל הצדדים - המינהל, העירייה והחכ"ל, 13 (שלושה עשר) נכסים נוספים אשר מפורטים בנספח ד' להסכם זה למרות שאינם חלק משטח ההקצאה נשוא הסכם זה אך פינויים נדרש למטרות דרך. ידוע לחכ"ל כי בקביעת סכום התמורה בהסכם זה, כמפורט בסעיף 5 לתנאים המיוחדים, הובאה בחשבון עלות פינויים של 13 הנכסים הנ"ל, על מחבוריהם וזו הופחתה מן התמורה שנקבעה בסעיף 5 לתנאים המיוחדים. הואיל וכך, החכ"ל מאשרת ומתחייבת כי היא בלעדית תישא באחריות בכל הקשור לפינוי הנכסים הנ"ל והבנוי עליהם בהתאם לכל דין והיא לוקחת על עצמה את כל האחריות והכרוך במצב זה ומוותרת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המינהל בעניין זה.

10. כן מאשרת החכ"ל כי ידוע לה שמקרקעין בשטח של כ- 1,080 מ"ר הנמצאים על חלק מחלקות 154 ו-173 בגוש 7361 (להלן - החלקות), נמכרו בשנת 1960 כמגרש לבנייה לה"ה מוסקל יהודה ואילנה עפ"י הסכם מכר (להלן בסעיף זה - "מגרש מוסקל"). נכון למועד הסכם זה, למיטב בדיקת המינהל, בנוי על חלק ממגרש מוסקל בית מגורים.

מובהר בזאת כי בשטח ההקצאה הכולל נשוא הסכם זה לא נכלל מגרש מוסקל וזאת גם אם מצויין אחרת בתשריט שצורף להסכם ו/או בהסכם גופו. החכ"ל מאשרת כי ידוע לה שלצורך קביעת סכום התמורה בהסכם זה, כמפורט בסעיף 5 לתנאים המיוחדים, הובא בחשבון ההפרש בין שווי של מגרש מוסקל לבין שווי עלות פינויו על מחבוריו.

הואיל וכך, החכ"ל מאשרת כי ידוע לה שהיא בלעדית תישא באחריות בכל הקשור לפינוי המגרש והבנוי עליו או השאתו על כנו, לפי בחירתה, והיא לוקחת על עצמה את כל האחריות והכרוך במצב זה ומוותרת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המינהל בעניין זה.

11. ידוע לחכ"ל כי החל ממועד אישור ההקצאה, היא תהיה אחראית על שמירת השטח נשוא ההקצאה למניעת פלישות ותפיסות חדשות. החכ"ל מתחייבת לפעול באופן מידי, לסילוק/פינוי כל פולש חדש ו/או תפיסה חדשה בין אם מדובר באדם, חפץ, מבנה וכד'.

12. באחריות החכ"ל ועל חשבונה להכין תכנית לצרכי רישום עד תום תקופת הפיתוח שלפיה יהיה



לרשום את כל מגרשים התכנית כחלקות סופיות בלשכת רישום המקרקעין כולל רישום זכויות הדיירים באמצעות צו בתים משותפים. לצורך רישום זכויות הדיירים, תפנה החכ"ל את רוכשי הזכויות לחתימה על חוזה חכירה פרטניים מול המינהל.

13. החכ"ל תבצע את כל התחייבויותיה בעצמה והאחריות לביצועם תחול עליה בלבד. ואולם, ביחס לכל פעולות החכ"ל תהא לעירייה סמכות לביצוע בקרה ופיקוח על פעולות החכ"ל וכן אחריות ישירה ויראו אותם חייבים ביחד ולחוד בכל אחת מההתחייבויות הכלולות בהסכם.

14. העירייה חותמת בשולי הסכם זה כאות לקבלת התחייבות ואישור העירייה בדבר אחריותה למילוי כל תנאי ו/או הסכמה הקשורים לעירייה ולחכ"ל, ביחד ו/או לחוד, בהתאם למפורט בהסכם זה.

15. מוסכם על הצדדים להסכם, כי המועדים להתחשבות המפורטת בס' 5 ב' לתנאים המיוחדים יהיו כדלקמן:
 שלב ראשון: פינוי ושיווק מתחמים ב, ד, ה, ו- ו' עפ"י תב"ע 580/בב וכמוגדר בתשריט המצורף להסכם זה (עד רח' אבו חצירא)
 שלב שני: פינוי והשלמת שיווק יתרת השטח מתחמים א' ו- ג' עפ"י תב"ע 580/בב וכמוגדר בתשריט המצורף להסכם זה.

3. יתר התנאים של חוזה הפיתוח ישארו בתוקפם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.

4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, אם וכאשר יחתם על-ידי הרשות.

5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי ביוזם, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היוזם החדש.



רשות מקרקעי ישראל

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרשות:

היוזם:

1. שם

1. שם

תואר

מספר זהות

המשרה

חתימה

חתימה

2. שם

2. שם

תואר

מספר זהות

המשרה

חתימה

חתימה

היוזם החדש:

אני מאשר בזה הסכמתי לאמור בתוספת זו ובחוזה פיתוח

1. שם

2. שם

מספר זהות

מספר זהות

חתימה

חתימה

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהתי את בעל הזכות הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהציגו בפני וכי בעל הזכות חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם

תואר המשרה

חתימת המאשר

א50112860

26/06/2017

ת.הפקה: 17:13:53

חוזה: 204/15

רח' מונטיפיורי 33, תל אביב-יפו מיקוד 6520102 TEL - AVIV - JAFFA
FAX: 972-3-5604466 פקסימיליה PHONE: 972-3-7114000 טלפון
E-Mail: office@miron-law.co.il

ITZHAK MIRON
MORDECHAY RAZ
OFER ZAMIR
MALKIT MIRON
DALIA NUSBAUM
OHAD SKORNICK
SHIRLY FARZAN
ITAMAR MIRON, Ph.D.
ELAD ELAZAR
YARIN REUVEN
LIOR DELLA TORRE
LEE RACHEL KATZ

Tel Aviv 20/12/2017 תל אביב
ב' טבת תשע"ז
מספרנו: 401425/1 Our Ref:
Our Doc: _____ מס' מכתב:

יצחק מירון
מרדכי רז
עופר זמיר
מלכית מירון
דליה נוסבאום
אהוד סקורניק
שירלי פרזאן
ד"ר איתמר מירון
אלעד אלעזר
יירין ראובן
ליאור דלה טורה
לי רחל כץ

DANIEL HOFFMUNG - CONSULTANT

ELIAHU MIRON (1921-1999)
ISIAH PRYWES (1928-1992)

דניאל הופמנג - יועץ

אלהיו מירון (זנמירובסקי) ז"ל (1921-1999)
ישעיהו פריבס ז"ל (1928-1992)

לכבוד
גב' גילה כהן
ראש צוות בכיר לקידום עסקות
רשות מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

גילה שלום,

הנדון: תיק מינהל מס' 50112860' – הסכם פיתוח בין רמ"י לבין חכ"ל בני-ברק

בהמשך לפגישות ולתכתובות בדוא"ל, ומאחר והחכ"ל לבני ברק ועיריית בני ברק הבהירו את דרך החישוב של הסכומים המגיעים לרמ"י לדעתם תוך הסתמכות על הכוונה של ההסכם וביקשו להבהיר בהתאם את נוסח ההארכה לחוזה הפיתוח, ורמ"י טרם בדקה את דרך החישוב לעומק, הוסכם לתתם על חוזה הארכה מבלי לשנות ו/או להבהיר את הנוסח, כאשר אין בעצם חתימת ההסכם בנוסח זה כדי לקבוע עמדה לכיוון כלשהו בעניין זה, או כדי למנוע כל צד מלהעלות טענות בנושא.

נא אישורכם.

בכבוד רב ובברכה,

שירלי פרזאן, עו"ד

אישור

אנו מאשרים את האמור לעיל.

תאריך

רשות מקרקעי ישראל

נספח 2'

אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל

לכבוד
החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ
בר כוכבא 21
בני-ברק

הנדון: אישור על רישום זכות בנכס

גוש: 6196 חלקה 200 תת חלקה: -
גוש: 6196 חלקה: 377 תת חלקה: -

*** יתר הגושים והחלקות בנכס מופיעים בדף נפרד ***

תוכנית: 580/בב מגרש: 1

*** יתר נתוני המגרשים של הנכס מופיעים בדף נפרד ***
כתובת הנכס: בני ברק
שטח: 55,110 מ"ר בערך

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם -

שם _____ מס. זהות/תאגיד _____

החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ ח.פ. 2699125-51

2. לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 01.05.2022 פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגיננו, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ הודיעה לנו כי היא התקשרה בהסכמים עם הגורמים הבאים:

3.1 חברת צמרת העיר בע"מ ח.פ. 3999894-51 ועידית הטוב נדל"ן, שותפות מוגבלת מס' 55-0234462 בהתאם למכרז פומבי מס' 1/2015 וחווה מכר מיום 11.10.2015, ביחס למקרקעין הידועים כגוש 7361 חלק מחלקות 165,170,171 המהווים תא שטח 4 לפי תכנית בב/מק/3302.

בגין הסכם זה ניתנה ביום 16.1.17 התחייבות לרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

3.2 חברת שחר העיר בע"מ ח.פ. 5529295-51 בהתאם למכרז פומבי מס' 1/2016 וחווה מכר מיום 30.11.2016, ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 169 בגוש 7361, המהווה תא שטח 3 לפי תכנית בב/מק/3302.

בגין הסכם זה ניתנה ביום 5.12.16 התחייבות לרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

3.3 חברת דניאל א.מ. חברה לבניין ח.פ. 3447425-51 בהתאם למכרז פומבי מס' 3/2016 וחווה מכר מיום 20.12.2016, ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקות 162,163,164 (חלקה 162, כבעלות העיריה) בגוש 7361, המהווה תא שטח 1 לפי תכנית בב/מק/3302.

תאריך: 27.12.17

בגין הסכם זה ניתנה ביום 27.12.17 התחייבות לרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת בנק הפועלים בע"מ.

4. נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונן זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).
5. נכון למועד אישור זה (27.12.17) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
6. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתר הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בנייה) הינם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
7. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה כמפורט לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
8. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים – הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

בכבוד רב,

גילה כהן
ראש צוות בכיר לקידום עסקאות
מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

(חתימה)

(תפקיד)

(שם)

* הערה: פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.

לתשומת לב – מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתת של גוש וחלקה (תת חלקה) סופיים (מעודכנים). תזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בחכרה.

נתוני גושים וחלקות נוספים:

תאריך: 27.12.17

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>תת-חלקה</u>
6196	377	
6196	378	
6196	379	
6196	381	
6196	382	
6196	383	
6196	384	
6196	385	
6196	386	
6196	390	
6196	391	
7361	144	
7361	145	
7361	146	
7361	147	
7361	150	
7361	151	
7361	152	
7361	154	
7361	155	
7361	156	
7361	158	
7361	159	
7361	160	
7361	161	
7361	162	
7361	163	
7361	164	
7361	165	
7361	166	
7361	167	
7361	169	
7361	171	
7361	172	
7361	173	

נתוני תוכניות ומגרשים נוספים:

(שים לב! יש יותר מ- 50 מגרשים בתיק)

<u>מגרש</u>	<u>תוכנית</u>
2	בב/580
3	בכ/580
4	בב/580
5	בב/580
6	בב/580
101	בב/580
102	בב/580
103	בב/580

תאריך: 27.12.17

104	580/בב
105	580/בב
106	580/בב
107	580/בב
108	580/בב
109	580/בב
110	580/בב
111	580/בב
112	580/בב
113	580/בב
114	580/בב
115	580/בב
116	580/בב
117	580/בב
118	580/בב
119	580/בב
120	580/בב
121	580/בב
122	580/בב
123	580/בב
124	580/בב
125	580/בב
130	580/בב
131	580/בב
201	580/בב
202	580/בב
203	580/בב
N101	580/בב
N102	580/בב
N103	580/בב
N105	580/בב
N107	580/בב
N109	580/בב
N111	580/בב
N112	580/בב
N113	580/בב
N114	580/בב
N115	580/בב
N123	580/בב
N124	580/בב
N125	580/בב

נספח ד' 3

נסחי רישום ותשריט של המקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7361 חלקה: 146

הנכס נוצר ע"י שטר:	26752/1998	מיום:	13/12/1998	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית בני ברק	912.00

המספרים הישנים של החלקה

7361/143

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
26752/1998/4	13/12/1998	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7361 חלקה: 155

הנכס נוצר ע"י שטר:	26752/1998	מיום:	13/12/1998	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית בני ברק	1,198.00		

המספרים הישנים של החלקה

7361/143

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
26752/1998/4	13/12/1998	חלוקה	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9007/2018/2	28/02/2018	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק		
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 7712 מיום 25.2.2018 עמוד 5728 - 5729		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7361 חלקה: 156

הנכס נוצר ע"י שטר:	26752/1998	מיום:	13/12/1998	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית בני ברק	730.00		

המספרים הישנים של החלקה

7361/143

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
26752/1998/4	13/12/1998	חלוקה	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7361 חלקה: 157

הנכס נוצר ע"י שטר:	26752/1998	מיום:	13/12/1998	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית בני ברק	326.00	מקרקעי יעוד	דרך

המספרים הישנים של החלקה

7361/143

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
44094/2013/2	02/12/2013	הפקעה לפי סעיף 19	עיריית בני ברק	בשלמות

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7361 חלקה: 158

הנכס נוצר ע"י שטר:	26752/1998	מיום:	13/12/1998	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית בני ברק	1,486.00

המספרים הישנים של החלקה

7361/143

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
26752/1998/4	13/12/1998	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
			בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9007/2018/2	28/02/2018	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7712 מיום 25.2.2018 עמוד 5728 - 5729					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7361 חלקה: 166

הנכס נוצר ע"י שטר:	26752/1998	מיום:	13/12/1998	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית בני ברק	1,097.00

המספרים הישנים של החלקה

7361/143

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
26752/1998/4	13/12/1998	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7361 חלקה: 168

הנכס נוצר ע"י שטר:	26752/1998	מיום:	13/12/1998	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית בני ברק	350.00	מקרקעי יעוד	שביל

המספרים הישנים של החלקה

7361/143

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
44094/2013/2	02/12/2013	הפקעה לפי סעיף 19	עיריית בני ברק	בשלמות

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

212510

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 200

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית בני ברק	40.00		

המספרים הישנים של החלקה

6105/70

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
4952/1979/3	27/04/1979	העברה מגוש לגוש	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

212511

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 391

הנכס נוצר ע"י שטר:	17129/1999	מיום:	25/07/1999	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית בני ברק	6,671.00		

המספרים הישנים של החלקה

6196/309

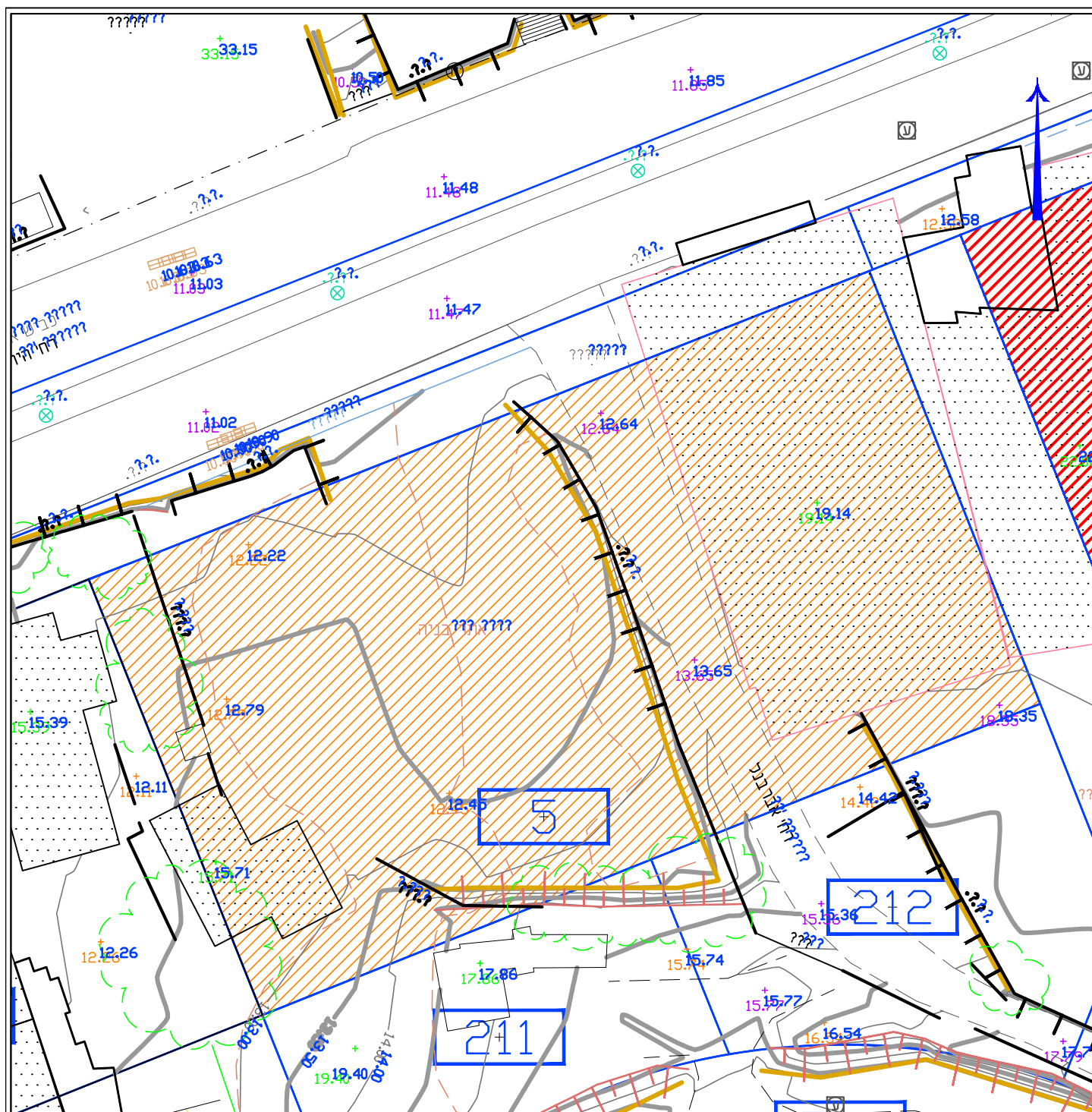
בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
17129/1999/2	25/07/1999	חלוקה	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



מס' תכנית	תא שטח	גוש	חלקי חלקות	שטח במ"ר	מס' בנינים	מס' יחיד
501-0282152	5	7361	146,155-158 166,168	2,173	3	84 מסחר+

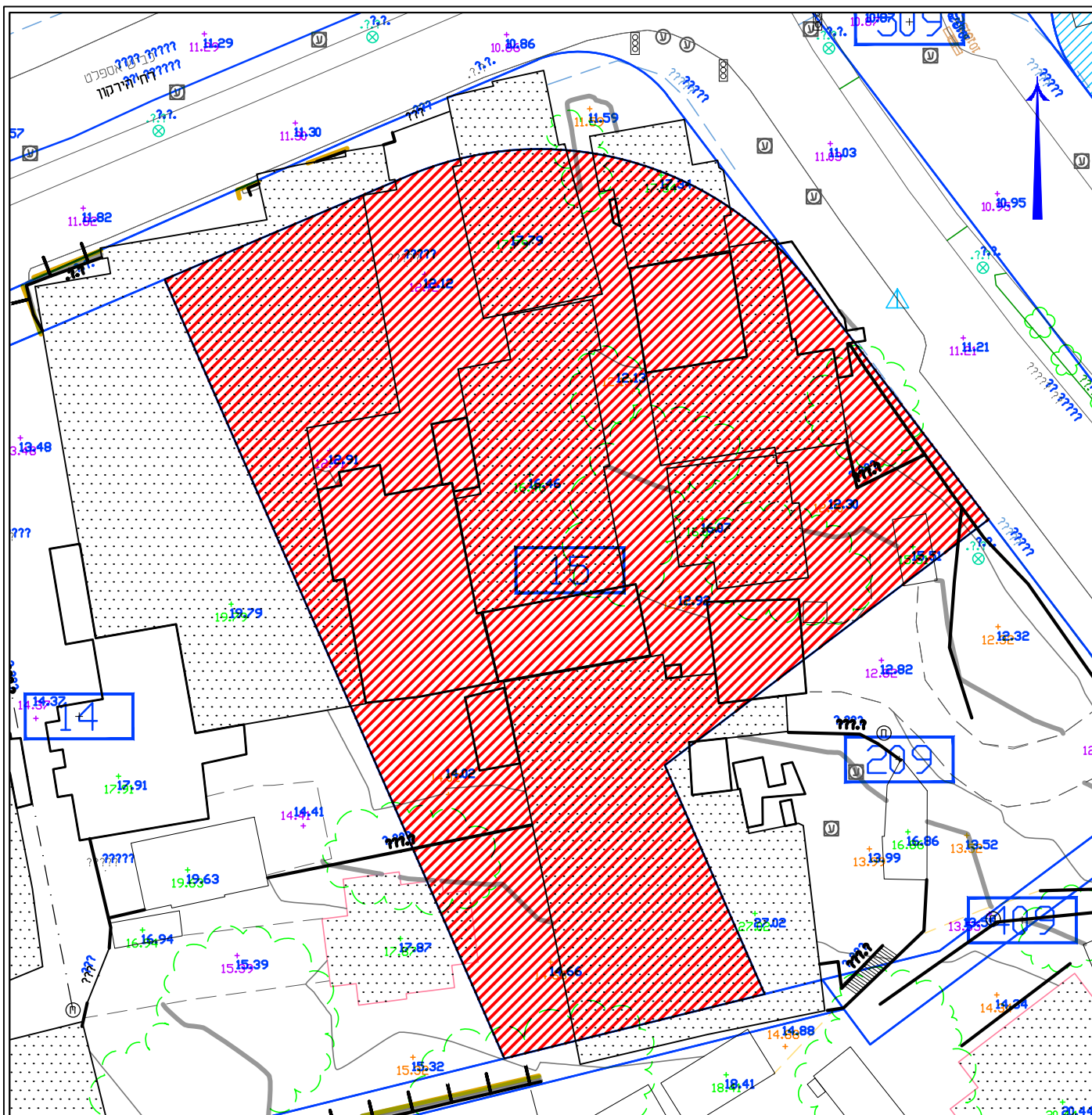
ללא ק.מ.

הערות

- תכנית 501-0186981 מאושרת בועדה המקומית.
- בתא שטח זה יש לבנות שטח מסחרי לאורך רחוב הירקון.

24\07\2019

בני ברק - פרויקט רח' הירקון



מסי תכנית	תא שטח	גוש	חלקי חלקות	שטח במ"ר	מסי בנינים	מסי יחיד
501-0282152	15	6196	200,391	3.300	4	115 מסחר

ללא ק.מ. הערות

- תכנית 501-0186981 מאושרת בועדה המקומית.
- תכנית 501-0282152 כפופה לאישור הועדה המחוזית.
- בתא שטח זה יש לבנות שטח מסחרי לאורך רחוב הירקון ואבו - חצירה.

22\07\2019

בני ברק - פרויקט רחבי הירקון

נספח ד' 4

תקנון תוכנית בב/580

12 2020

52020

1914/15

מוקדמת מס' 3

~~503-580/22~~

~~17-1296~~

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב נ י ב ר ק

580 ת כ נ י ת מ ת א ר מ ס'

שינוי לתכנית מתאר 105 ב', שינוי לתכנית מס' 149

ושינוי לתכנית מס' 36.

תוקן בהתאם להחלטת
הועדה המחוזית
פיוס 9/11/94

הועברה לוועדה 580

הועברה לוערה 580

המחזית לשם אשור 6/10

בנימין מסי 3/94 של הועדה
המקצועית לתכנון וביצוע בני ברק

130/5/94

בישיבה מס' 92/92 של הוועדה
המקומית לחינוך ובניה בני-ברק

15/1/92

יוסף יהודה כחן
מהנדס חשמל
בנין אלק

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-04-2010 BY 60322 UCBAW

2

מרחב תכנון מקומי בני ברק
תכנית מתאר מס' 580
שינוי לתכנית מתאר 105 ב', שינוי לתכנית
מס' 149 ושינוי לתכנית מס' 36

פרק א' - כללי

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 580 שינוי
לתכנית מתאר 105 ב'. שינוי לתכנית מס' 149
שטרם אושרה ושינוי לתכנית מס' 36.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב להסן הוראות
התכנית. גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250
נספח בינוי וחזית סכמטית בקנ"מ 1:500. המהווה
חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייב את קווי הבנין
בכבד ולא את צורת המבנים המוצעים ונספח תחבורה.

3. גבולות התכנית :

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
בצפון - רחוב הירקון.
במערב - רחוב החשמונאים.
במזרח - קטע מרחוב המכבים.
בדרום - רחוב זרובבל ועפ"י המסומן בתשריט.

4. שטח התכנית :

כ - 96.885 דונם.

5. גושים וחלקות :

גוש 6105 - חלק מחלקות 191, 228.
גוש 6196 - חלקות 199, 200, 205, 307 - 309.
חלק מחלקות 2, 323, 327, 341.
גוש 7361 - חלקה 2, 115, 118, 137. חלק מחלקות
114, 116, 122, 127, 138.

6. יוזם התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל

7. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

8. עורך התכנית :

ב. איזנברג - ב. שרמן - אדריכלות בע"מ

9. יחס לתכניות קודמות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 105 ב'.
לתכנית מס' 149 שטרם אושרה ולתכנית מס' 36.
אם תתגלה סתירה בין תכנית זו לתכניות
הנזכרות. תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית ע"י שינוי ביעודים ל:
א. יחיד חלקות בגושים 6196 ו- 7361 וחלוקתן
למגרשים ע"פ המסומן בתשריט ובנספח ובהסכמת
בעלים.

ב.

כביעת אזור מגורים שיכנון 200 יח' דיור שטח
עיקרי ושטחי שדות עפ"י הטבלה המצורפת. שטח עיקרי
20 000 מ"ר ושטחי שדות - 25%. ב- 10 בנינים ש 5
קומות מעל קומה מפולשת.

ג.

כביעת אזור משוכב הכושר: מבני תעשייה, תעשיות
עתידות ידע, מסחר, איחסון ומשרדים. שטח עיקרי
ושטחי שירות עפ"י הטבלה המצורפת. שטחים עיקריים
מ- 140% - 240%. שטחי שדות - 30%. במתמדים א' ד'.
ה' ו'. בנינים של 5 קומות + קומה 6 חלקית.
במתחם ב' - בנינים ש 4 ו- 5 קומות.
במתחם ג' - אזור מסחרי מיוחד - שטח עיקרי 300%.
שטחי שדות - 30%. בנינים של 16 קומות מעל 2 קומות
מסחריות.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

3

- ד. קביעת אזור למבני ציבור, שטח עיקרי - 160% ושטחי שרות - 25%, בבנינים של 4 קומות.
- ה. בטול כבישים והתווית כבישים חדשים. (בצוע כבישים תור פנוי והריסה של המבנים שבתחום הדרכים.
- ו. קביעת הנחיות בנייה.
- ז. קביעת הנחיות למניעת מטרדים מתעשייה.
- ח. תנאים לביצוע התכנית.

רק ב'. תלוקה לאזורים / רשימת תכניות, והנחיות בניה.

1. אזור מגורים ג'. (מגרשים מס' 1 - 6)

- א - כללי
 - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'.
 - שטח חלקה מינימלי לא יפחת מ- 1000 מ"ר.
 - ישמש לבניית בנינים בני 5 קומות מעל קומה מפותשת כחניה.
 - וכדירות בקומה עליונה תותר בניית הדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.
 - כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח בקנ"מ 1:500.
 - במגרש מס' 1 תותר בניה של 5 קומות מעל קומה מסחרית בשטח של 300 מ"ר.
 - גובה הבנינים:
 - גובה מפלס הכניסה (פ.ר. 0.00 +) של הבנינים באזור זה לא יעלה על 0.80 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית אותה כניסה למגרש.
 - ג - גגות המבנים:
 - גגות הבנינים יהיו שטוחים. אופקיים בלבד.
 - ד - חניה:
 - החניה תהיה בקומה מפותשת ו/או במרתף. כפי דרישות תקן חניה בעת הוצאת היתר. בניה. במגרש מס' 1 החניה התפעולית תהיה בתחום המגרש.

2 - אזור תעשייה, מסחר ומשרדים. (אזור משוכב)

- א - כללי
 - ישמש למבנים כמלאכה, תעשייה תעשיות עתירות ידע, מסחר ומשרדים הנכונים אליהם בכל הקומות בתנאי שכל יהיו מטרד לדירי הסביבה עפ"י ההנחיות למניעת מטרדים ועומדים בתקן המיועד לאזורי מגורים ומסחר. לא יוקם באזור הנ"ל מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כ- "תעשייה מזיקה".
- ב -
 - כחלק מהמגרש כפי המסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח בקנ"מ 1:500, מוצמד שטח פרטי פתוח בו יהויבו נטיעות, גנון ואחזקת השטח כפי הנחיות הועדה המקומית ולא תותר בו כל בניה.
 - בש.צ.פ. ו/או בש.פ.פ. תותר זכות מעבר לכניסה לחנינונים וכאזורי חניה תפעולית כדוגמת חניון במגרש מס' 124.
 - הכניסות לחנינונים יהיו בהתאם לנספח תחבורה.
- ג - השימושים המותרים יהיו כפי הרשימה המצורפת:
 - 1 - בתי מלאכה ומבנים למלאכה תעשייה ותעשייה עתירת ידע.
 - 2 - בניני משרדים ושרותים מסחריים כגון מוסדות פיננסיים.
 - 3 - מסעדות ומזנונים.
 - 4 - שטחי ומבני אחסון באישור מיוחד של הועדה המקומית.
 - 5 - מוסדות להשכלה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

- 6 - מתקנים הנדסיים (מרכזיות טכפוניות)
- 7 - אולמות לתזונות ושמחות בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה של העיריה ובאישור הועדה המקומית. (מגרשים שאינם גובלים באזורי מגורים).
- 8 - אולמות תצוגה. ניתן יהיה לאשר אולמות תצוגה ואולמות מכירה של תוצרת של אותו מלאכות המתנהלות במקום. חנויות (סיטונאי וקמעונאי) כולל חנויות כל בו גדולות.

- ד-1 לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים. יצור חומרי בנין, יצור חומרים כימיים וצבעים מסוכנים. מפעלים ליצור מזון.
- 2 לא יותרו מפעלים המשתמשים ב- או יוצרים. חומרים רעילים.
- 3 לא יותרו מפעלים הצורכים שטח לאחסנה פתוחה.
- 4 לא יותרו מפעלים שנדרשים בהם מתקנים למניעת זיהום אוויר לצורך עמידה בתקנות.
- 5 הפעילויות התעשיות באזור התעשיה. יהיו חייבות בעמידה בתקן רעש לאזור מגורים.
- 6 לא תותר פתיחת מוסכים לכוון הרחובות הגובלים באזורי מגורים.
- 7 הכניסות לחניונים וכו' לאזורי חניה תפעולית לא תהיינה מכוון הרחובות הגובלים במגורים פרט למגרש מס' 124.
- 8 לא יותרו במבנה. שימוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהסיר היצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים אלא אם כן חוסם מתקן כזה בתור המפעל.
- 9 לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה. אלא אם כן נשמר פיר לארובה.
- 10 לא יאשר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם כן ינסוט בכך האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשמוש בפרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:
 - I. החוס למניעת מפגעים.
 - II. תוספת (סעיף ד' 8) לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשיה למערכת ביוט) התשמ"ו 1981.

אזור התכנון מתחלק למתחמי תכנון א', ב', ג', ד', ה' ו'.

2.1 מתחמים א', ד', ה' ו' (אזורי תעשיה).

- א - ככלי השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו בסגול כהה. ישמש לבניית בנינים של 5 קומות + קומה 6 חלקית עם נסיגה של 2 מ' מקו בנין קדמי כפי שמסומן בתשריט.
- בסנ"מ 1:1250 ובנספח בקנ"מ 500:1. מגרשים מס':
- מתחם א' 116 - 125, 123 - 125, 125 - 123.
- מתחם ד' 112 - 115, 112 - 115, 115 - 112.
- מתחם ה' 104 - 111, 105 - 107, 109 - 111, 111 - 109.
- מתחם ו' 101 - 103, 101 - 103, 103 - 101.
- הערה: מגרשים 123 א' - 125 א', 112 א' - 115 א', 105 א' - 107 א', 109 א' - 111 א', 101 א' - 103 א' הם שטח פרטי פתוח המצורף למגרשים. צבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה (ראה סעיף ז').

- ב - השימושים כפי סעיף 2/ג' תת סעיף 1, 2 עד 8. שימושים שהם לא תעשיה או תעשיה מתוחכמת יהיו עד 10%.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111
3

- ג - גובה הבנינים: גובה המירבי של המבנה לא יעלה על 23 מ' ממפקס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה לאותו מגרש (למעט קומות חנייה עילית, באישור הועדה המקומית).
- ד - מרתפים: תותר בניית מרתפים במסגרת גבולות המגרש. השימושים המותרים: מחסנים לא שכירים, מקלטים, חניה.
- ה - אחוזי בנייה: 140% - 240% ע"פי גודל המגרשים. אחוזי הבנייה יחושבו משטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח המוצמד לו.
- ו - חניה: תותר חניה במרתפי חניה (סעיף ד') ו/או חניה עלית מעל קומה מסחרית לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, החניה התפעולית תסופק בתחומי המגרש.
- ז - בכל המתחמים, השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח השייך למגרש. יותרו בשטח זה נטיעות וגינון. לא תותר בו כל בנייה. בשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה למעבר.

2.2 מתחם ב' - אזור משרדים עם קומת קרקע מסחרית

- א - כללי
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור. ישמש לבניית בנינים של 4 קומות מכוון רח' דב גרונר ו-5 קומות מהרחובות המקבילים. כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח קנ"מ 1:500. מגרשים מס' 132 - 143.
- ב - השימושים לפי סעיף ג' 2, 3, 5, תתאפשר חזית מסחרית לכוון רח' דב גרונר והתכליות המותרות יהיו: מסחר קמעונאי, משרדים, אולמות תצוגה, בתי אוכל ומשקה ושירותים אישיים. המסחר ימוקם כולו בקומת הקרקע. במגרשים מס' 132 - 133 יותר קו בנין צדדי 0 בקומות העליונות מתחתן יתוכנן מעבר ציבורי בין רח' דב גרונר לרח' הירקון ברוחב של 10 מ'.

ג - גובה הבנינים: גובה המירבי של המבנה לא יעלה על 15 מ' ממיפלט פני רח' דב גרונר הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה לאותו מגרש.

ד - מרתפים: תותר בניית מרתפים במסגרת גבולות המגרש. 2 קומות מרתפים. השימושים המותרים: חניה, מקלט ומחסנים.

ה - אחוזי בנייה: 140% - 160% ע"פי גודל המגרשים.

ו - חניה: תותר חניה במרתפי חניה (סעיף ג) לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תפעולית תסופק בתחומי המגרש.

2.3 מתחם ג' (אזור משרדים ומסחר מיוחד).

- א - כללי
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים באפור כהה. ישמש לבניית מבנה של שני מגדלים בני 16 קומות מעל 2 קומות מסחריות כפי שמסומן בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח בקנ"מ 1:500. מגרשים מס' 130, 131, 130א, 131א. השימושים לפי סעיף ג' 2 תת סעיף 2, 3, 5, 7, 8.

הערה: מגרשים 130 א' ו- 131 א' הם, שטח פרטי פתוח המצורף למגרש צבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה (ראה סעיף ו').

ב - גובה הבנינים: גובה המירבי של המבנה לא יעלה על 60 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד למגרש במרכז חזית הכניסה לאותו מגרש.

ג - מרתפים: תותר בניית מרתפים במסגרת גבולות המגרש עם נסיגה בחזית לגבולות קווי הרחוב. 2 קומות מרתפים. השימושים המותרים: חניה, מקלט ומחסנים לא שכירים.

ד - אחוזי בניה: 300%, בהתאם לתכנית בנוי מפורטת. אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח המוצמד לו.

ה - חניה: תותר חניה במרתפי חניה (סעיף ג') לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה התפעולית תסופק בתחומי המגרש.

ו - במתחם הנ"ל, השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח השייך למגרש. יותרו בשטח זה נטיעות וגינון, לא תותר בו כל בנייה.

ז - בשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה למעבר.

3 - שטחים למבני ציבור, (קיימים ומוצעים).

א - כללי
- שטחים לבניני ציבור קיימים, השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה. מגרשים מס' 204, 205. שטח ב.ס קיים - מוצעת הפקעה של רצועת קרקע לצורך תכנון המשך רח' שלמה בן יוסף עד חיבורו עם רח' הירקון.

- שטחים לבניני ציבור מוצעים, השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה עם פסים אלכסוניים בצבע חום כהה. מגרשים מס' 201 - 203. השטחים המיועדים לבניני ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 - יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית בני ברק כחוק.

ב- גובה הבנינים: 4 קומות.

ג- אחוזי בניה: 160%. שטח עיקרי ושטחי שרות עפ"י הטבלה המצורפת.

4 - דרכים, דרכים משולבות ושבילים

א - כללי
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום/חום בהיר (חול) מיועדים לדרכים.
- שטח הדרכים יכלול מיסעת כביש, שולי דרך ו/או מזרקות, שטח לחניה מעבר לדרישות התקן, עבור אורחים וכן שטחי

תמרון לרכב שירות כמו: מכולות אשפה, תחנות אוטובוס.
 תותר בתחום הדרך התקנת לוחות פרסום ומתקני דואר, העברת
 מערכות ציבוריות: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים, תאורת
 רחוב וכ"ל.
 תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי נוף,
 וירוקי עד ובעלי שורשים לא תוקפניים. אשר לא יהוו מפגע
 בשחתי והפרעה לתנועה.

ב - מדרחוב

רח' דב גרונר יפותח כרח' מדרחוב להולכי רגל בלבד. למעט
 רכב חרום כדוגמת רכב כיבוי אש ואמבולנסים, יכלול רחוב
 רחוב וגן בהתאם בהתאם לתכנית פתוח מפורטת.
 יתוכנן שביל להולכי רגל בין רח' דב גרונר ורח' הירקון.
 הדרכים והשבילים כמסומן בתשריט ירשמו על שם עיריית
 בני ברק כחוק.
 לא תותר הקמת גדרות בחזית הבניין עד לקו הבניין.

5 - כללי.

סימון הבנינים המוצעים בתשריט בקנ"מ 1:1250 ובנספח
 בקנ"מ 1:500 מראים את כוונת המתכנן והינם מנחים בלבד.
 (קווי הבנין וגובה המבנים הם מחייבים, ולא צורת הבנינים).

פרק ג' - תנאים לבצוע התכנית

1 - הוראות בניה.

- א - עיצוב חזיתות - כל חזיתות המבנה תהיינה בגווני
 בהירים, חומרי הגימור טיח חלק ומיושר ואחד מחומרי
 הגימור העמידים הבאים: אריחי-קרמיקה, פסיפס קרמי,
 אבן נסורה או שווה ערך.
- ב - חניה. - תמוקם במרתפי חניה או חניה עילית, מספר מקומות
 החניה יהיה לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר
 הבניה. חניה תפעולית תסופק בתחום המגרש.
- ג - שילוט - עיצוב ומיקום השילוט בהתאם להנחיות של הועדה
 המקומית.
- ד - מתקנים לאיסוף אשפה - ימוקמו במקום שיקבע ע"י הרשות
 המקומית.

2 - היתרי בניה.

- א - היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה
 בהתאם לתכנית זו ושלא יהיו מטריד לאזורי המגורים
 הנמצאים בקירבתם ויעמדו בתנאי התקן.
- ב - לא יוצאו היתרי בניה ו/או תעודות גמר לפי לענין בתחום
 התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:
 כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:
 1- יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה: ייצור,
 מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים מערכות
 לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים
 סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור

- ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.
- 2- טיהור מערכת הנקוז והפרזתה ממערכת הביוב.
- 3- דרכי טפול בשפכים תעשייתית לרבות הקמת מתקן לטפול קדם בשפכים.
- 4- סלוק פסולת תעשייתית, טפול וסלוק חומרים מסוכנים.
- 5- פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אויר ורעש.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאחר בדיקת ההיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה. כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

ג - הועדה המקומית רשאית, לקבל חוות דעת מקצועית בדבר השפעות סביבתיות של מפעל או כל שימוש אחר, להטייל כל תנאי המבטיח נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים, או לדחות את קבלת ההיתר, כאשר לדעתה פעילותו עשויה ליצור "מזהמים" ו/או לחרוג מתקנות וחוקים תקפים.

ד - היתרי בניה יוצאו למפעל או כל שימוש אחר באם יעמדו בתקנים ובתקנות שבתוקף.

ה - היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה לכל מגרש ע"פ עקרונות תכנית זו ובתנאי שתוגש תכנית פתוח שטח, על גבי מפה טופוגרפית (בקנ"מ 1:250), פתרונות חניה, חניה תפעולית וכ"ד במסגרת תכנית ההגשה. פתרונות החניה יתואמו עם המגרשים הגובלים באותו מתחם על מנת להבטיח זכות מעבר ביניהם.

3 - אופן חישוב שטחים

שטח הרישוי לבניה ע"פ תקנות חישוב שטחים (התשנ"ב 1992).

4 - פנויים והריסות (שלביות)

א - הוצאת היתר בכל מגרש ומגרש תותנה:

- א.1 - בפנוי כל המבנים במגרש ובפניווי הדרכים התוחמות אותו.
- א.2 - פריצה וסליקת הדרכים המאושרות והמוצעות בתחום התכנית תבוצע לפי שלביות הפינויים, בתחום כל מגרש ומגרש, לפני הוצאת היתר בניה.
- א.3 - הפנויים וההריסות מתייחסים למבנים, לגדרות ולכל שאר האלמנטים של אותה תפיסה, בתוך ומחוץ לגבולות המגרש נשוא ההתייחסות.
- א.4 - כל המגרשים הפונים לרח' הירקון יחויבו בזמן הוצאת היתר בפינוי כל המבנים והריסתם, ברוחב חזית המגרשים.
- א.5 - פריצות במגרשים:
 - מגרשים מס' 1 - 3, פריצת קטע מרחוב אברבאנל בקטע עד דרך מס' 10 (דרך ללא מוצא) ופנויים ברח' המכבים באותו קטע.
 - מגרש מס' 4, פריצת דרך ללא מוצא בחזית הדרום - מערבית של אותו מגרש.
 - מגרשים מס' 202, 203 ו- 5, פריצת הקטע הצפוני של רח' אברבאנל עד לחיבורו עם החניה הקיימת, (על דרך מס' 1).

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך נתיבי איילון 111, תל אביב
טל 7244, טלמיו 5088111-99

- מגרשים מס' 103 - 105, פריצת קטע בין המגרשים והשביל שמחבר את רח' הירקון עם רח' אברבאנל, בתוספת סעיף א.4.
- מגרשים מס' 106 - 108, פריצת דרך הגישה שביניהם, בתוספת סעיף א.4.
- מגרשים מס' 110 - 112, פריצת קטע מרח' דנגור, בתוספת סעיף א.4.
- מגרש מס' 115, פריצת קטע רח' הרב אבו חצרא ע"פי סעיפים א.3, א.4.
- מגרש מס' 130 - פריצת קטע רח' הרב אבו חצירא.
- מגרשים מס' 131, 132, 142, 143, פריצת קטע רחוב חדש (דרך מס' 6) המחבר את רח' שלמה בן יוסף עם רחוב הירקון, בתוספת סעיפים א.3, א.4.
- מגרשים מס' 139, 140, 141, פריצת קטע (דרך מס' 8) בין רח' דנגור ורח' שלמה בן יוסף.
- מגרשים מס' 116, 117 ו-125, פריצת קטע רחוב לכא מוצא, שד' ליפשיץ, (דרך מס' 9), לפי א.3, א.4.
- מגרש מס' 124, פריצת קטע ברח' זרובבל בין רח' החשמונאים לבין גבול מגרשים 124 ו-125.
- מגרש מס' 125 פריצת קטע ברח' זרובבל בין גבול מגרשים 124 ו-125 לשד' ליפשיץ, ופריצת הקטע בשד' ליפשיץ עד גבול מגרשים 125 ו-117.
- מגרשים מס' 121 - 123, פריצת קטע מרח' החשמונאים בין רחובות זרובבל והירקון.

5 - חלוקה ורשום

- חלוקה השטחים תעשה ע"י המסומן בתשריט. מודד מוסמך יסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- סטיות עד 5% מהשטחים הרשומים בתשריט לא יהיו שינוי מתכנית זו.
- הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.
- רישום הבטחת זכות מעבר בין החניונים כרשום בסעיף 2-ב' הערה : התשריט לתכנית זו הוכן על בסיס מפה פוטוגרמטרית של מרכז למפוי ישראל.

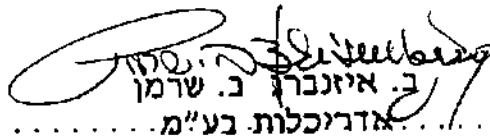
פרק ד - שרותים הנדסיים

- 1 - מערכות תשתית
 - כל מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל (למעט מתח גבוה), אנרגיה למעט אנרגיה סולרית, תקשורת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
 - הניקוז יהיה לפי תכנית פיתוח.
- 2 - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות וטכנולוגיות המבטחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 3 - פסולת - יובטחו דרכי טיפוק ופנוי פסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

פרק ה - אישורים וחתימות

- חתימות היוזם:

- חתימת בעל הקרקע:


ב. איזנברג ב. שרמן
אדריכלות בע"מ

- חתימת המתכנן:

- תאריך:
5.12.90
30.6.91
18.7.91
22.4.92
19.5.92
24.8.92
8.10.92
15.5.95

20.2.95 , 2.9.93 , 3.1.93

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

אישור תכנית מס. כ. 580

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/11/94 לאשר את התכנית.

שמואל אשקור
יו"ר הוועדה המחוזית

2/8/95 ע"פ כ"פ

טבלת אזורים וחכירות בניה

הערות	קווי בנין	אחוזי בניה/גודל ירידה			מס' קומות מרבי	סימון מגרש	אחוז משטח התכנית	טווח שטח ברוטו	צבע וסימון בחסרים	אזור
		שטחי עמדות %	מסל קרקע	שטח עיקרי %/מ"ר						
מגרש מס' 1 קרקע מסחרית	לפי המסומן בנספח 1:500-0	חומר בטיח מרתף חנייה בגובה המגרש מחסנים זיכתיים לדיירי הבית יהיו בגודל כולל של 60% משטח קומה רגילה	25%	מוצק 100 מ"ר לדירה	5 קומות מעל קומה מפולשת במגרש מס' 1 קרקע מסחרית	1-6	14.1%	13.685-כ	צהוב	אזור מגורים
בסדר השטח לא תכלול השטח הפרט הפתוח/ראש באזור שטח פרטי פתוח הכלול במגרשים	לפי המסומן בנספח 1:500-0	קומת מרתף עליונה משמש לחנייה אחסנה ומחסנים הערשיים יהיו בשטח של עד 80% משטח קומה רגילה שאר קומות המרתף יסמנו לחנייה בלבד	30%	מגרשים :- 240%-140% 140%-100.500 160%-11.000-0.500 180%-15.000-1.000 200%-17.000-1.500 240%-23.000-2.000	5 קומות-קומה 6 חלקית	מתחם א 125-116 מתחם ד 105-112 מתחם ה 110-104 מאגא-מאגא מתחם ו 103-101 מאגא-מאגא	23.8%	23.013-כ	סגול מוחם בסגול כהה	אזור חנוניה
-	לפי המסומן בנספח 1:500-0	קומת מרתף עליונה משמש לחנייה אחסנה ומחסנים הערשיים יהיו בשטח של עד 80% משטח קומה רגילה שאר קומות המרתף יסמנו לחנייה בלבד	30%	מגרשים :- 240%-140% 140%-100.500 160%-11.000-0.500 180%-15.000-1.000 200%-17.000-1.500 240%-23.000-2.000	4-5 קומות	מתחם כ 143-132	6%	5.765-כ	אפור	אזור מסחרי עם קומות בבנק מסחרית
בסדר השטח לא תכלול השטח הפרט הפתוח/ראש באזור שטח פרטי פתוח הכלול במגרשים	לפי המסומן בנספח 1:500-0	קומת מרתף עליונה משמש לחנייה אחסנה ומחסנים הערשיים יהיו בשטח של עד 80% משטח קומה רגילה שאר קומות המרתף יסמנו לחנייה בלבד	30%	300%	16 קומות מעל 2 קומות מסחריות	מתחם ג 131-130 א 130-א	9.3%	9.000-כ	אפור עם פסים אלכסוניים באפור כהה	אזור מסחרי מיוחד
לפי סעיף 1.1 1.2 1.3	לפי המסומן בנספח 1:500-0	חומר בטיח מרתף חנייה בגובה המגרש מחסנים יהיו בגודל כולל של עד 60% משטח קומה רגילה	25%	180%	4 קומות	201-205	10.8%	10.455-כ	ירוק מוחם והחם כהה	שטח למבני ציבור
						בהתאם למתחמים א, ג, ו	7.1%	6.921-כ	ירוק מוחם בירוק כהה	שטח פתוח הכלול במגרשים
						301-305	1.2%	1.205-כ	ירוק עם שני פסים אדומים	להולכי רגל שבילים
						0-10	27.7%	26.841-כ	חום בהיר/אדום פסים אלכסוניים בחום כהה וירוק	דרכים/ מדרכות
							100%	86.865-כ	שטח חניית	סה"כ

בנינים בהם מבנה רמפה לרכב ותחניה בקומות שמעל למפלגה יבנוסה הקובעת חומר תוספת שטחי שירות לשיך זה בלבד באישור הועדה המקומית

כבישים	אזור תעשייה				אזור מגורים											
	שטח למבני ציבור		שטח למבני מגורים		שטח למבני תעשייה		שטח למבני מגורים									
	שטח למבני ציבור	שטח למבני מגורים	שטח למבני תעשייה	שטח למבני מגורים	שטח למבני תעשייה	שטח למבני מגורים	שטח למבני תעשייה	שטח למבני מגורים								
כבישים מס' 10-0	0.330	301	0.570	201	0.330	101	0.730	101	0.735	104	0.660	112	0.770	116	2.270	1
	0.195	302	1.260	202	0.195	102	0.978	102	0.730	105	1.030	113	0.545	117	3.000	2
	0.325	303	2.005	203	0.325	103	1.160	103	0.905	106	0.970	114	0.680	118	1.600	3
	0.170	304	1.110	204	0.170	104	0.340	104	0.900	107	1.100	115	1.080	119	2.775	4
	0.185	305	5.460	205	0.185	105	0.260	105	0.680	108			1.215	120	2.560	5
						106	0.520	106	0.675	109			1.010	121	1.480	6
						107	0.450	107	0.680	110			0.600	122		
						0.430	138		0.625	111			0.410	123		
						0.270	140						2.035	124		
						0.240	141						2.110	125		
						0.595	142									
						0.570	143									
	1.205		10.455		9.000					5.930	3.760		10.455		13.685	סה"כ

30595
רודינה ריבנוביץ
אוריאלת מרח ח"י

[illegible]

מינהל מוקדני ישראל
מחוז ת"מ
רח' תחוקה 116, תל-אביב
טל 7246 סל 358111

אפרת שטרואס
מנהלת מחוז חיפה בפועל
מינהל מקרקעי ישראל

נספח ד' 5

תקנון תוכנית בב/מק/3302

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנית מס' 501-0186981

התחדשות עירונית במתחם רח' הירקון בני-ברק בב/מק/3302

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
החליטה לאשר להפקדה/ לתת תוקף
לתכנית מס' בב/מק/3302
ביום 4.5.15
כישורה מס' 2015/44

ממונה מחוז	יו"ר הועדה	מקום חלופה
תל אביב		

אד"ר רות מוזס
ס' מהדס העיר
לתכנון ולשיוכניה
אגף ההגדרה ב"ב
7.1.16



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית באיזור הצפוני של בני-ברק.
הפרויקט מציע בינוי חדש בניני מגורים, תעסוקה, מסחר ובנייני ציבור במתחם ביי הרחובות הירקון בצפון, אבו
הצירה במערב המכבים במזרח ואברבנאל במרכז עם חיבור זמין למחלף גהה.

הפרויקט כולל:

- א. יצירת הפרדה ירוקה בין מבני התעסוקה הקיימים הסמוכים לתכנית ולמגורים החדשים.
- ב. קביעת הוראות בינוי.
- ג. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.
- ד. ריכוז האזור המיועד לתעסוקה.
- ה. שמירה וריכוז של זכויות הבניה הקיימות.
- ו. תכנית זו מהווה שלב ראשון. בשלב השני תוגש תכנית שתכלול תוספת זכויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
התחדשות עירונית במתחם רח' הירקון בני-ברק בב/מק/ 3302

מספר התכנית 501-0186981

1.2 שטח התכנית 49.400 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק

קואורדינטה X 184291

קואורדינטה Y 667155

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות הירקון בצפון, אבו חצירה במערב המכבים במזרח ואברבנאל במרכז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	אבו חצירה ישראל		
בני ברק	אברבנאל		
בני ברק	דנגור		
בני ברק	הירקון		
בני ברק	המכבים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק		228
7361	מוסדר	חלק	41, 118, 140, 144-174	114-116, 122, 138

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בב/ 580	1 - 100, 6 - 115
בב/ 534	1, 4, 24, 200
בב/ 580	14, 23

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	תאריך
בב/105/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/105/ד/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/ד/2. הוראות תכנית בב/105/ד/2 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בב/534	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/534 ממשיכות לחול.	3940	607	07/11/1991
בב/580	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/580 ממשיכות לחול.	4368	1099	02/01/1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב אומן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יואב אומן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		22/08/2013	דורית זנשטיין		08/05/2014	מצב מאושר גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/09/2015	יואב אומן		21/09/2015	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 625	1	26/01/2015	דורית זנשטיין		27/01/2015	חלוקה אנליטית	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	26/01/2015	דורית זנשטיין		27/01/2015	טבלת הקצאה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	18/06/2015	גיל רוזנברג		18/06/2015		לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			החברה הכלכלית לבני- ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לבני- ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	20	03-9533333	03-7632233	
בבעלות רשות מקומית			עיריית בני-ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555	03-5776124	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אומן	18768	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-2222227	office@tito.c o.il
	מודר	דורית זנשטיין	570	דאטאמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	renib@data map.com
	סוקר עצים	גיל רוזנברג			אור יהודה	הגליל	36			giluckly@sm aile.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית במתחם תעשייה ומגורים עפ"י סעיף 62א' (א):

א. איחוד וחלוקה בהסכמה בכל התכנית עפ"י סעיף (1).

ב. הרחבת כבישים.

ג. תוספת יח"ד עפ"י סעיפים (8,9).

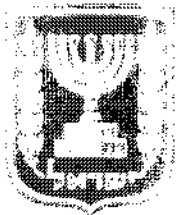
ד. שינוי בקוי הבנין עפ"י סעיף (4).

ה. הרחבת דרכים עפ"י סעיף (3).

ו. קביעת הוראות בינוי, לרבות לגבי הבינוי בשלבים. עפ"י סעיף (5).

ז. קביעת הוראות להריסה ופינוי של מבנים ארעיים וללא היתר.

ח. שינוי בחלוקת שטחי הבניה לריכוז שטחי התעשייה עפ"י סעיף (6).



2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמה בכל התכנית וכמסומן בתשריט, ליצירת רצף מיטבי של שטחי המגורים, התעשייה, השטחים הפתוחים ושטחי הציבור ויצירת הפרדה ירוקה בין התעסוקה והמגורים.

ב. תוספת של עד 24 יח"ד מעבר ל-200 יח"ד המותרות עפ"י תכנית בב/580. (במסגרת הקלה). סה"כ 224 יח"ד (לא כולל דירת נכה).

ג. שינויים בבינוי כמסומן בנספח הבינוי וכדלהמן:

1. במגרשי המגורים תותר תוספת קומות לבניית בנינים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתפי חניה ובשטח עיקרי ממוצע ליח"ד שלא יפחת מ-65 מ"ר.

2. בתא שטח מס' 1 תותר חזית מסחרית עם מסחר בשטח של עד 300 מ"ר במקום דירות קומת הקרקע.

3. במגרש התעשייה (תא שטח מס' 103 תותר תוספת קומות לבניית בנין בן 31 קומות מעל קומת הקרקע. ובנוסף

ל-5 קומות של מרתף חניה (במקום 5 קומות + קומה חלקית) ע"י העברת שטחים ממגרשי תעשייה אחרים בתכנית. גובה הבנין לא יעלה על 130 מ' (בשינוי מהוראות תכנית בב/580).

ד. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ה. כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו כתנאי למימוש זכויות הבניה בתא השטח בו הם נמצאים. ההריסה תיעשה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין, בדיקות קרקע וכדו'.

ו. הבינוי הסופי של כל בנין יתואם עם מהנדס העיר בהיתר הבניה, לרבות פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

49.4



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	6,242		6,242		שטח מבנה הציבור ללא שינוי בת.ב.ע.מס' בב/580 נמדד באחוזים (160%) משטח המגרש.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	200	+24	224		ניתן להוסיף דירות נכה.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	20,000		20,000		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	27,919		27,919		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	509 - 501
דרך מוצעת	514 - 510, 517 - 521
דרך משולבת	515, 516
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 204
מגורים	1 - 4
שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B, 103B
שטח ציבורי פתוח	401 - 404
תעשייה	101A, 102A, 103A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	504, 506
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1, 3
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	103B
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה	101A
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	501, 504, 505
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	513, 514
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	515, 516
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1, 3, 4
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	101A, 103A
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501, 504, 506
דרך /מסילה לביטול	מגורים	4
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	101B, 101C



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	101A
זיקת הנאה	דרך מאושרת	509, 504, 501
זיקת הנאה	דרך מוצעת	521, 520
זיקת הנאה	מגורים	2
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B, 103B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה	תעשיה	103A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	509
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B, 103B
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשיה	101A, 103A
חזית מסחרית	מגורים	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	509, 508, 506, 504 - 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	521 - 517, 514 - 511
מבנה להריסה	דרך משולבת	516, 515
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 202
מבנה להריסה	מגורים	4 - 1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B, 103B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	402, 401
מבנה להריסה	תעשיה	101A, 102A, 103A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	509 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	521 - 517, 514 - 510
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	516, 515
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B, 103B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	404 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשיה	101A, 102A, 103A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד לשיקום	122	0.25
דרך מאושרת	13,481	27.28
מבנה ציבור	3,901	7.89
מגורים ג'	13,773	27.87
שכיל להולכי רגל	924	1.87
שטח פרטי פתוח כלול במגרש	3,483	7.05
שטח ציבורי פתוח	914	1.85
תעשיה	12,827	25.95
סה"כ	49,425	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.80	12,724.99	דרך מאושרת
3.77	1,857.06	דרך מוצעת
1.30	642.36	דרך משולבת
7.89	3,890.32	מבנים ומוסדות ציבור
27.32	13,474.1	מגורים
7.04	3,473.57	שטח פרטי פתוח
1.87	922.32	שטח ציבורי פתוח
25.01	12,332.67	תעשייה
100	49,317.38	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
	2. בתא שטח מס' 1 יותר מסחר בחלק מקומת הקרקע. השימושים יהיו חנויות (ללא הכנת מזון), משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכו'. השימוש יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. יותר ניוד של עד 10% זכויות ויח"ד ממגרש למגרש בתחום התכנית, במסגרת בקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.
	2. מחסנים לדיירי הבניין יותרו במרתף בלבד.
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	1. לא יותרו שימושים של תעשיה מזהמת וכמפורט בתכנית בב/580
	2. תותר תעשייה עתירת ידע, משרדים, מוסדות פיננסיים, מסעדות, מוסדות להשכלה גבוהה, אולמות, אולם תצוגה וכו'.
	3. שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה בלבד.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. בקומת קרקע של המגדל תותר בניית קולונדה בקו בנין אפס עם זכות מעבר לציבור.
	ב. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה יותרו שטחי מסחר.
	ג. תותר קומת גלריה בקומת הקרקע.
	ד. לא יותרו גדרות המפרידות בין השפ"פ למבנה המשרדים.
	ה. הניה עילית תהיה ע"פ תכנית בב/580.
	ו. יותר לנייד שיטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות מעל הקרקע לטובת החניונים.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	גינון ופיתוח באחריות העיריה.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	1. שטחי השפ"פ ישמשו את מגרשי התעשיה הצמודים אליהם.
	2. השטח ישמש לגינון, נטיעות וריצוף באחריות הבעלים, זכות מעבר רגלי לציבור ומעבר מוטורי

4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי				
2	6	(1) 56	85	3150	1400	5320	3710	1		מגורים
					75	(2) 300		1	מסחר	מגורים
2	6	(1) 28	85	2413	453	2790	2841	2		מגורים
2	6	(1) 56	85	2500	1165	4380	2319	3		מגורים
2	6	(1) 84	85	3935	1983	7510	4633	4		מגורים
						(3)	6632	101A		תעשיה
						(3)	1131	102A		תעשיה
(5) 5	(4) 31	135		25475	8375	27919	4596	103A		תעשיה
					(6) 180	400	345	202		מבנים ומוסדות ציבור
					(6) 135	300	309	203		מבנים ומוסדות ציבור
					(6) 2494	5542	3247	204		מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

במגורים:

א. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי גר. (כמפורט בתכנית בב/105/מ/2).

ב. יותרו מרפסות סוכה עפ"י התכניות התקפות (לרבות בב/105/ס/2 ו-בב/מק/105/ס/1)

ג. שטחי חשירות במגורים לא כולל מרפסות שמש ומרפסות סוכה.

ד. מחסנים יותרו במרתף בלבד.

ה. מסי יחיד והשטח העיקרי לא כולל דירות נכה.

ו. יותרו דירות גן ודירות גג בנוסף ל-6 הקומות.

ז. עפ"י תכניות תקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור.

ח. מהנדס העיר רשאי לאשר קומת מרתף חניה נוספת.

ט. יותר לנייד עד 10% זכויות ויחיד בין מגרשי המגורים בתחום התכנית במסגרת בקשה להיתר, באישור מהנדס העיר.

י. באישור מהנדס העיר תותר תוספת שטחי שרות לטובת הנגשה לפי סעיף 151 ב' לתקן.

יא. ניתן להוסיף לשטח העיקרי זכויות לטובת חדרים על הגג ע"פ תכניות בתוקף בב/105/ד/2.

יב. באישור מהנדס העיר תותר תוספת שטחי שירות לטובת מיגון ע"פ תקנות פיקוד העורף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להוסיף "דירת נכח" בכל בנין מעבר למס' יחיד המצוין בטבלה.
- (2) תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע במקום דירת גן בחזית הפונה לרח' המכבים.
- (3) ללא זכויות בניה עד לאישור ת.ב.ע. בסמכות ועדה מחוזית.
- (4) יותרו 2 קומות טכניות.
- (5) תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים לטובת תניה באישור מהנדס העיר.
- (6) עפ"י תכניות תקפות וחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור.



6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	כל ההוראות של התכניות התקפות לרבות בב/580 ו-בב/105/ב' על תיקונין ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
6.2	הוראות בינוי	1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי המרחקים בין הבניינים ומספר הקומות, ומנחה בשאר הנושאים. 2. קוי הבנין בהתאם לתשריט.
6.3	הוראות בינוי	יותר דירות גג.
6.4	הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה	הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים בתשריט להריסה הם כתנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.
6.5	אדריכלות	1. בקומת הקרקע של המגורים תותר בנית דירות גן (במסגרת הזכויות וית"ד המותרות) או דירות נכה ע"פ תכנית בב/105/ב. 2. בתא שטח מס' 1 יותר מסחר במקום דירות הגן בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
6.6	אדריכלות	שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יפחת מ-65 מ"ר
6.7	אדריכלות	1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניינים, לרבות בנושא עיצוב החזיתות, וציפוי בחומרים קשיחים ובתאום עם מהנדס העיר.
6.8	אדריכלות	יותר מרפסות סוכה ע"פ התכניות התקפות, לרבות בב/105/ס/2 ו-בב/מק/105/ס/1.
6.9	הוראות פיתוח	1. אישור מורשה נגישות עפ"י דין לרבות פיתוח השטחים הפתוחים.
6.10	הוראות פיתוח	במבנה התעשייה: 1. באיזור הקולונדה תותר זכות מעבר להולכי רגל. לא יבנו גדרות ומעקות. 2. עומק האדמה מעל מרתפי החניה לא יפחת מ-1.5 מ'. כדי לאפשר שתילת עצים.
6.11	סביבה ונוף	1. ינטעו עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בנייה. 2. נטיעת עצים בוגרים בתעלות שתילה במדרכות וכן נטיעת עצים בחניות משמרות נגר באיזור מחלקת הגינון של העיריה.

<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.12</p>
<p>1. שטחי השפ"פ הינם פרטיים וישמשו לגינון, ריצוף (כמפורט בתכנית המתאר בב/105/ב). תותר זכות מעבר רגלית ומוטורית עבור משאיות אשפה ורכבי כיבוי והצלה בלבד.</p> <p>2. הטיפול בעצים הקיימים יהיה ע"פ הנחיות פקיד היערות.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין הריסת המבנים הקיימים ופינוי פסולת בנין.</p> <p>2. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין עריכת סקרי קרקע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין השימושים במגרשי התעשיה, במבנים ובמוסדות ציבור ובחזית המסחרית.</p> <p>4. במגרשי התעשיה:</p> <p>א. לא יותרו שימושים של תעשיה מזהמת וכמפורט בתכנית בב/580.</p> <p>ב. יותרו שימושים כמפורט בתכנית בב/580, ולרבות תעשיה עתירת ידע, משרדים, מוסדות פיננסיים, מסעדות, מוסדות להסכלה גבוהה, אולמות, אולם תצוגה וכו'.</p>	
<p>ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.15</p>
<p>1. תנאי להיתר: הגשת תכנית לפיתוח גינון, תאורה, שבילים תשתיות, כבישים שיתואמו ויאושרו עם מהנדסי העיריה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. החניה למגורים תהיה עפ"י הוראות תכנית המתאר בב/105/ב על שינוייה וע"פ תכנית בב/580 והתקן התקף ואו התכנית התקפה בזמן הוצאת היתר הבנייה, עפ"י הקטן מבניהם.</p> <p>ב. החניות יהיו בתחום המגרשים בלבד.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר לכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה (לבניין התעשייה ולחזית המסחרית), הסדרי הכניסה והיציאה וכדו', שיתואם עם יועץ התנועה של העירייה ועם מה"ע.</p> <p>ד. תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים לטובת חניה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. במרתפי החניה במגורים יותרו מחסנים ומתקנים טכניים והנדסיים לטובת החניה ומבנה המגורים.</p> <p>ו. ניתן לבנות מרתף חניה משותף למס' תאי שטח למעט שטח החלחול כמפורט בתכנית בב/מק/105/2.</p> <p>ז. בתעשיה: עומק האדמה מעל מרתפי החניה לא יפחת מ 1.5 מ'.</p> <p>ח. בתעשיה: החניה העליונה תהיה ע"פ תכנית בב/580.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.17</p>
<p>1. עפ"י תמ"א 4/ב/34</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>3. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי</p>	

6.17	ניהול מי נגר
	<p>הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p> <p>4. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, ולהעבירה למשרד להגנת הסביבה ורשות המים, כתנאי למתן חיתוך בנייה.</p> <p>5. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן חיתוך בנייה.</p> <p>6. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן חיתוך בנייה.</p> <p>7. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן חיתוך בנייה.</p> <p>8. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.</p>

6.18	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.19	חלוקה ו/או רישום
	<p>השטחים ירשמו על שם העירייה בהתאם לטבלת ההקצאות, יחשבו כהפקעות לכל דבר ועניין ויחולו עליהם דיני ההפקעות כאילו הועברו על שם העירייה בהליכי הפקעה.</p>

6.20	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות את הוצאות התכנית.</p>

6.21	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>

6.22	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת יחיד למעט דירות נכה.</p> <p>2. תוספת קומות.</p> <p>3. בניה מעבר לקווי הבנין, למעט סוכות ובלויטות מותרות עפ"י תכניות תקפות.</p>

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.23</p>
<p>א. הגשת תכנית לפיתוח המגרשים לרבות לעניין גינון, תאורה, שבילים וכדו' בתאום עם מה"ע.</p> <p>ב. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניינים, לרבות בנושא עיצוב חזיתות וציפוי בחומרים קשיחים ובתאום עם מה"ע.</p> <p>ג. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות לגבי השימושים במגרשי התעשייה, במבנים ומוסדות ציבור ובחזית המסחרית.</p> <p>ד. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין הריסת המבנים הקיימים, לרבות לעניין פינוי פסולת במהלך הריסת המבנים.</p> <p>ה. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין עריכת סקרי קרקע ומי תהום במתחם עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. במידה וקיים חשש להימצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות וכדו') יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. הגשת תכנית לפיתוח הדרכים שתתואם עם יועץ התנועה של העירייה כתנאי להגשת הבקשה להיתר הראשונה.</p> <p>ח. תאום עם אגף התשתיות של עיריית בני ברק כתנאי להגשת הבקשה להיתר הראשונה.</p> <p>ט. הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריט כתנאי למימוש הבנייה באותו תא שטח.</p> <p>י. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם העירייה כתנאי להיתר הבנייה בכל תא שטח.</p> <p>יא. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות עפ"י דין, לרבות לגבי פיתוח השטחים הפתוחים.</p> <p>יב. קבלת הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לנושא פינוי פסולת בנין ועודפי עפר.</p> <p>יג. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>יד. תכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>יז. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>טו. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>טז. יש לקבל את אישור רשות המים להשפלת מי תהום לצורך עבודות הבניה והביסוס ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בניה.</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.24</p>
<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים לעקירה/שימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעקרה/עקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	

<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>
<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>

7.2 מימוש התכנית

- א. הריסת מבנים קיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריט כתנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.
ב. מימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:
	החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ	512699125	
יום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חברה כלכלית	חתימה:
	החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ	512699125	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	גילי טסלר
	מנהל מקרקעי ישראל 1111		תע"מ מס' מרחב עסקי ת"א רשות מקרקעי ישראל
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
	עיריית בני-ברק 500261003		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יואב אומן	עורך ראשי	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		חתימה:

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חתומה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסוות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ונע"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכא הסכם כאמור ונע"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 18.1.16 רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

גילי טסלר
מתכנת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

נספח ד'6

העתק מטיוטת תקנון (נוסח לא סופי) של התכנית בסמכות מחוזית

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0282152

הירקון בני ברק

תל-אביב

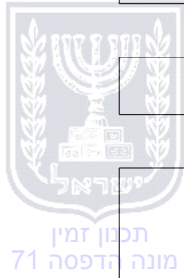
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/05/2018

להפקיד את התכנית

06/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית באיזור הצפוני המתחדש של בני-ברק.
הפרויקט ממוקם במתחם בין הרחובות הירקון בצפון, המכבים במזרח, והחשמונאים במערב.
הפרויקט מתאים את השימושים העירוניים הנדרשים באיזור ע"י הפיכת אזור ישן של תעסוקה ותעשייה לרובע מגורים חדש.
התכנית יוצרת רחוב עירוני חדש המשולב בחזית מסחרית ומעליה מבני מגורים המותאמים לאופי האוכלוסיה בעיר.
התכנית מציעה הרחבת כבישים, תוספת מגרשים למבני ציבור, ושטחים ירוקים לרווחת הדיירים החדשים.
הפרויקט כולל:
א. קביעת זכויות והוראות בינוי.
ב. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הירקון בני ברק
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	501-0282152
-------------	-------------

שטח התכנית	107.100 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"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
לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** בני ברק

קואורדינאטה X 184000

קואורדינאטה Y 667100

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות הירקון בצפון, המכבים במזרח, החשמונאים במערב וזרובבל בדרום.

הכתובות:

רח' אבו חצירא ישראל מס' לא ידוע.

רח' בן יוסף שלמה מס' לא ידוע.

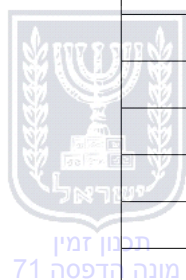
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה ת"א - רמת גן**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	אבו חצירא ישראל		
בני ברק	אברבנאל	98	
בני ברק	אברבנאל	100	
בני ברק	אברבנאל	96	
בני ברק	אברבנאל	102	
בני ברק	אברבנאל	94	
בני ברק	אברבנאל	92	
בני ברק	בן יוסף שלמה		
בני ברק	החשמונאים	32	
בני ברק	החשמונאים	30	
בני ברק	החשמונאים	28	
בני ברק	הירקון	26	
בני ברק	הירקון	30	
בני ברק	הירקון	28	
בני ברק	הירקון	32	
בני ברק	הירקון	34	
בני ברק	הירקון	36	
בני ברק	הירקון	38	
בני ברק	הירקון	40	
בני ברק	הירקון	42	
בני ברק	הירקון	44	
בני ברק	הירקון	46	
בני ברק	הירקון	48	
בני ברק	הירקון	50	
בני ברק	הירקון	52	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	הירקון	14	
בני ברק	הירקון	16	
בני ברק	הירקון	54	
בני ברק	הירקון	58	
בני ברק	הירקון	60	
בני ברק	הירקון	78	
בני ברק	הירקון	80	
בני ברק	הירקון	82	
בני ברק	הירקון	84	
בני ברק	הירקון	86	
בני ברק	הירקון	56	
בני ברק	הירקון	62	
בני ברק	הירקון	64	
בני ברק	הירקון	66	
בני ברק	הירקון	68	
בני ברק	הירקון	70	
בני ברק	הירקון	72	
בני ברק	הירקון	74	
בני ברק	הירקון	76	
בני ברק	הירקון	12	
בני ברק	הירקון	18	
בני ברק	הירקון	20	
בני ברק	הירקון	22	
בני ברק	הירקון	24	
בני ברק	המכבים	73	
בני ברק	המכבים	75	
בני ברק	המכבים	87	
בני ברק	המכבים	85	
בני ברק	המכבים	83	
בני ברק	המכבים	81	
בני ברק	המכבים	79	
בני ברק	המכבים	77	
בני ברק	זרובבל	10	
בני ברק	זרובבל	12	
בני ברק	זרובבל	14	
בני ברק	זרובבל	8	
בני ברק	זרובבל	4	
בני ברק	זרובבל	2	
בני ברק	זרובבל	6	
בני ברק	זרובבל	16	
בני ברק	סומך	4	
בני ברק	סומך	6	
בני ברק	סומך	2	



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק		191, 228, 245-247, 249
6196	מוסדר	חלק	199-200, 307, 324, 377-388, 390-394	2, 323, 389, 395
7361	מוסדר	חלק	3-5, 41, 115, 117-118, 126, 140, 144-174	6, 114, 116, 122, 132, 138

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	תאריך
501-0186981	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0186981 ממשיכות לחול.	7212	3770	24/02/2016
בב/ 105 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	2649		07/08/1980
בב/ 580	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 580 ממשיכות לחול.	4368	1099	02/01/1996
בב/ 534	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 534 ממשיכות לחול.	3940	607	07/11/1991
בב/ 105 / ד / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ד / 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ד / 2 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בב/ 105 / מצ / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / מצ / 1. הוראות תכנית בב/ 105 / מצ / 1 תחולנה על תכנית זו.	5811	3211	22/05/2008
בב/ 105 / ס / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2. הוראות תכנית בב/ 105 / ס / 2 תחולנה על תכנית זו.	5427	3833	17/08/2005
בב/ מק/ 105 / פ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/ מק/ 105 / פ. הוראות תכנית בב/ מק/ 105 / פ תחולנה על תכנית זו.	5455	309	13/11/2005

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב אומן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		יואב אומן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	13/01/2019	דורית זנשטיין	13: 16 13/01/2019	מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	28/10/2018	יואב אומן	14: 15 28/10/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1000		08/07/2018	אבירם אגאי	11: 24 23/07/2018	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 1		08/05/2018	אבירם אגאי	11: 51 09/05/2018	בדיקה תחבורתית	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1000		02/10/2017	דורית זנשטיין	10: 53 02/10/2017	מפה אנליטית	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		21/08/2018	יוסי ברק	08: 21 26/08/2018	טבלת הקצאות א	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		21/08/2018	יוסי ברק	08: 22 26/08/2018	נספח לטבלת הקצאה ואיזון א	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		21/08/2018	יוסי ברק	08: 22 26/08/2018	טבלת הקצאות ב	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		21/08/2018	יוסי ברק	08: 22 26/08/2018	נספח לטבלת הקצאה ב	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	2	01/06/2017	זאב ברקאי	08: 14 20/06/2017	נספח פרוגרמטי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	24/01/2017	גיל רוזנברג	09: 17 03/07/2017	נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1		24/01/2017	גיל רוזנברג	09: 18 03/07/2017	סקר עצים	לא
חשמל	מנחה	1: 1000		14/05/2017	דן שרון	15: 45 22/05/2017	נספח חשמל	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 1		25/07/2017	הילה אורן	15: 41 25/07/2017	חו"ד סביבתית	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		18/07/2018	שאול גבירצמן	13: 29 31/07/2018	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		18/07/2018	שאול גבירצמן	13: 30 31/07/2018	נספח תעול	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		18/07/2018	שאול גבירצמן	13: 26 31/07/2018	נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1		24/07/2018	שאול גבירצמן	16: 12 24/07/2018	חוברת הסבר לניספח מים ביוב ותיעול	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	calcalit@bbm.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים (1)	58	03-5776388	03-5776578	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: israelk@Bbm.org.il.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-5771710	03-5791711	calcalit@bbm.org.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בני ברק	בני ברק	ירושלים	58	03-5776388	03-5776578	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב אומן	117714	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito-oman.com
מודד	מודד	דורית זנשטיין	570	דאטאמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		ירושלים	ירושלים	ארלוזורוב	10	052-2566380		zevba@012.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	דן שרון		דן שרון א.ב. מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8334474		dansharon@dansharon.co.il
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643		office@ethos-group.co.il
שמאי ויועץ כלכלי	שמאי	יוסי ברק	232	ברק פרידמן כהן ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7531000	yosib@bfks.co.il
תשתיות	יועץ	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400		office@malin-eng.com
אדריכל נוף	יועץ	חיים כהנוביץ		כהנוביץ חיים- אדריכלות נוף	רמת גן	דב (1)	8	03-7523951		ziyona@kahanova.co.il
אגרונום	סוקר עצים	גיל רוזנברג			אור יהודה	הגליל	36		072-2766519	gillluckly@smile.net.il

(1) כתובת: דב פרידמן 8 רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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**

התחדשות עירונית במתחם תעסוקה ומגורים הכולל:

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בכל התכנית, תוספת שטחים למסחר, למבני ציבור ולמגורים ותוספת יח"ד.

כמו כן, שינוי קוי בנין, הרחבת דרכים, קביעת הוראות בינוי, הוראות להריסה ופינוי של מבנים ארעיים וללא היתר.

שינוי יעוד מאזור תעשייה ומסחר לאזור מגורים, מבנה ציבור ושטחים פתוחים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 71**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת של 1188 יח"ד מעבר ל-278 יח"ד המאושרות בתכנית 501-0186981, בתכנית בב/580 ותכנית בב/534 (חלקות 3,4,5).

ב. התכנית קובעת הוראות בינוי בהתאם למדיניות העירונית.

ג. הוראות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התכנית למעט מתחם ג' (תאי שטח 18-20).

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 20
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 212
שטח ציבורי פתוח	400 - 404, 407 - 411
דרך מאושרת	501 - 502, 527, 529, 532, 534
דרך מוצעת	522 - 526, 528, 530, 533, 536
דרך משולבת	535
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501, 504, 506
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1, 3, 17
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	501, 504, 505, 514, 515, 519
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	525, 530
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203, 205, 211
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1, 3, 4, 7, 11, 12
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	407, 408
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	208, 210
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	14
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	407 - 409
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	515, 516, 534
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	402
גבול מתחם	דרך מאושרת	501 - 502, 527, 529, 532, 534
גבול מתחם	דרך מוצעת	522 - 526, 528, 530, 536
גבול מתחם	דרך משולבת	535
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 209, 211, 212
גבול מתחם	מגורים	1 - 20
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	400 - 404, 407 - 411
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	505, 515, 534
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	208
דרך /מסילה לביטול	מגורים	7, 8, 11
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	400, 402, 408, 410, 411
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	535
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	18, 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	504, 509, 514 - 516, 518, 520, 521, 527
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	522, 523, 525, 526, 528, 530
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 207, 209, 211, 212
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1, 2, 5 - 9, 11 - 17
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	400 - 402, 407, 408
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	207
חזית מסחרית	מגורים	1, 2, 5 - 9, 12 - 17
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	401, 402
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501 - 503, 509, 514 - 516, 520, 521, 527, 534
מבנה להריסה	דרך מוצעת	522 - 526, 528, 530
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 207, 209
מבנה להריסה	מגורים	1, 2, 5 - 18
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	400 - 402, 407, 408, 410
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501 - 503, 509, 514 - 516, 520, 521, 527, 534
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	522 - 526, 528, 530, 536
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	535
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 204, 209, 211, 212
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1 - 19
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	400 - 404, 407, 411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531

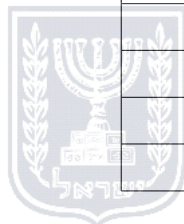
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד א	122	0.11
איזור מסחרי 2	9,157	8.54
דרך מאושרת	25,610	23.89
מבני ציבור	23,462	21.88
מגורים ג'	16,162	15.07
שביל להולכי רגל	1,101	1.03
שטח פרטי פתוח	7,169	6.69
שטח ציבורי פתוח	914	0.85
תעשייה	23,519	21.94
סה"כ	107,216	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,824.59	22.25
דרך מוצעת	3,814.83	3.56
דרך משולבת	1,551.44	1.45

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.58	23,112.32	מבנים ומוסדות ציבור
40.17	43,013.3	מגורים
10.64	11,393.2	שטח ציבורי פתוח
0.35	374.78	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	107,084.45	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. בתא שטח מס' 1 יותר מסחר בחלק מקומת הקרקע. השימושים יהיו: חנויות (ללא הכנת מזון), משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכו'. השימוש יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. בתאי שטח מס': 2,5,6,7,8,9,12,13,14,15,16,17 יהיה מסחר רציף בקומת הקרקע לאורך רחוב הירקון ואבו חצירא כמסומן בתשריט. השימושים יהיו: חנויות (ללא הכנת מזון), משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכו'. השימוש יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. יותרו גני ילדים בקומת הקרקע (גן אחד בן 125 מ"ר בכל בנין) וחצר כנדרש. גני הילדים ימוקמו בעורף הבנין במקום דירות גן.</p> <p>5. זכות מעבר להולכי רגל במגרשי המגורים כמסומן בתשריט.</p> <p>6. בתא שטח מס' 11 יתוכננו גני ילדים בדירות המידרון בנוסף למס' הדירות המצויין.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. גובה המבנים בהתאם למדיניות העירונית, לא יעלה על 6.5 קומות מעל ק.קרקע.</p> <p>2. יותרו דירות גן ודירות גג בנוסף ל- 6 הקומות.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. למעט בחזית המסחרית בה יותר גובה עד 6 מ' ברוטו.</p> <p>4. שטח עיקרי ממוצע לדירות לא יפחת מ 65 מ"ר.</p> <p>5. לפחות 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>6. מס' יח"ד והשטח העיקרי לא כולל דירות נכה וזכויות הבניה לדירת הנכה ע"פ בב/105 על תיקוניה.</p> <p>7. מחסנים לדיירי הבית יאושרו במרתף בלבד.</p> <p>8. בקומת הכניסה ובקומת המרתף בסמיכות למעליות יוקצה חדר לעגלות ולאופניים בשטח של כ- 25 מ"ר אשר ישמש את משתמשי המבנה.</p> <p>9. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר. (כמפורט בתכנית בב/105/מ/2).</p> <p>10. יותרו מרפסות סוכה. לא יותר לניידו/או לסגור שטח זה ולצרפו ליחידת הדיור. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת</p> <p>11. שטחי השירות במגורים לא כולל מרפסות שמש ומרפסות סוכה.</p> <p>12. תותר תוספת קומת מרתף חניה נוספת באישור הועדה המקומית.</p> <p>13. תותר תוספת שטחי שרות לטובת הנגשה לפי סעיף 151 ב' לתקן.</p> <p>14. ניתן להוסיף לשטח העיקרי זכויות לטובת חדרים על הגג ע"פ תכניות בתוקף בב/105/ד/2.</p> <p>15. תותר תוספת שטחי שירות לטובת מיגון ע"פ תקנות פיקוד העורף.</p> <p>16. על התכנית יחולו התכניות התקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למגורים.</p> <p>17. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנינים, לרבות בנושא עיצוב החזיתות, וציפוי בחומרים קשיחים יהיה בשלב הוצאת היתר בניה.</p> <p>18. הבינוי הסופי של כל בנין יתואם עם הועדה המקומית בהיתר הבניה, לרבות פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.</p>

4.1

מגורים

19. תאי שטח 18-20 (מתחם ג') יהיו ללא איחוד וחלוקה. ותנאי למימוש הזכויות יהיה הריסת המבנה הקיים עבור בניה מחדש.
20. ככ שיותר במגרש שבו שטח ציבורי, שטח לדירת גן, ניתן יהיה למקם בו יח"ד זו ובלבד שלא תפנה לחזית קידמית או לשביל ציבורי.
21. תיקבע חזית מסחרית לאורך רחובות הירקון ואבו חצירא, ככל שיותר במגרש שבו חזית מסחרית, שטח לדירת גן בעורף הבנין, ניתן יהיה למקם בה יח"ד זו.

ב

קווי בנין

1. קוי הבנין כמסומן בתשריט.
2. ברחוב הירקון ישמר קו בנין של לפחות 3 מ' ואחריו נסיגה של החזית המסחרית במפלס הקרקע של 3 מ' מקו הבנין.
3. תינתן אפשרות לגגונים או אכסדרה לכל אורך החזית המסחרית.
4. ברחוב אבו חצירא ישמר קו בנין שלא יפחת מ-5 מ'.
5. בתאי השטח בהם יש חזית מסחרית לא יבנו גדרות לאורך החזית ורוחב המדרכה

ג

זיקת הנאה

זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

1. עפ"י תכנית המתאר בב/2035 רווחה, קהילה, תרבות, חינוך ודת.
2. בקומת המרתף הראשונה יותרו שימושים ע"פ תכנית בב/2035.
3. יותר שימוש מסחרי נלווה בהיקף 10-15% משטח מבנה הציבור.

4.2.2

הוראות

א

אדריכלות

1. במרתף התת קרקעי יותרו שימושים ע"פ תכנית בב/105/מ/צ/1.
2. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף חניה נוספת.
3. בתא שטח 207 תהיה חזית מסחרית לכוון רחוב הירקון.
4. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר. (כמפורט בתכנית בב/105/מ/צ/2).
5. על התכנית יחולו התכניות התקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור.
6. תותר תוספת שטחי שירות לטובת מיגון ע"פ תקנות פיקוד העורף.
7. שטח המרפסות והגגות הפתוחים ישמשו לרווחת המשתמשים ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
8. גובה מבנה הציבור יהיה בהתאם לתכנית המתאר.

ב

חניה

לא תותר הצמדת מקומות חניה.

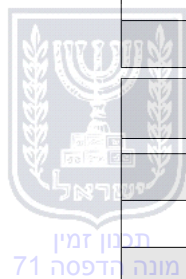
ג

הוראות פיתוח

1. סה"כ תכסית המבני ציבור לא יעלה על 50% משטח תא השטח, כקבוע בתכנית המתאר בב/2035. יתרת השטח תכלול שטחים מגוונים ביעוד שצ"פ, תוך הבטחת רצף בפיתוח. השטח הפנוי



4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
בתוך המגרש יגונן ויכלול זיקות הנאה למעבר לציבור, במקומות הנדרשים להבטחת הרצף עם מגרשי השצ"פ.	
2. בשטחים הפנויים מבינוי ישתלו עצים ע"פ תכנית נוף מפורטת שתוגש בשלב ההיתר בהיקף שלא יפחת מ 8 עצים לדונם או 20% מהשטח, הגבוה מביניהם.	
3. הנטיעות והיקפן יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות של הועדה המחוזית	
4. בשטח המגרשים ישמר מעבר להולכי רגל עבור גישה לשטחי הציבור הפתוחים (שצ"פ).	
5. לא תותר הקמת גדרות, למעט במקרים בהם הדבר נדרש מבחינה בטיחותית.	
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח 207 תישמר זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.
4.3 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1 שימושים	
1. עפ"י תכנית המתאר בב/2035 רווחה, קהילה, חינוך תרבות ודת.	
2. בקומת המרתף הראשונה יותרו שימושים ע"פ תכנית בב/2035.	
4.3.2 הוראות	
א	אדריכלות 1. במרתף התת קרקעי יותרו שימושים ע"פ תכנית בב/105/מז/1 2. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף חניה נוספת. 3. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר. (כמפורט בתכנית בב/105/מ/2). 4. על התכנית יחולו התכניות התקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור. 5. תותר תוספת שטחי שירות לטובת מיגון ע"פ תקנות פיקוד העורף.
ב	חניה לא תותר הצמדת מקומות חניה.
ג	הוראות פיתוח השטחים הפנויים ממבנה יהיו ככל שניתן נגישים לכלל הציבור.
4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1 שימושים	
1. השצ"פים יהיו ללא חניה תת קרקעית וללא מתקנים על ותת קרקעיים ויותרו בהם נטיעות צל גינון, תאורה, פינות ישיבה ופינות משחק מגוונות לילדים בגילאים השונים. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.	
2. פיתוח השטח יהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר בשלב בקשת היתר הבניה.	
3. רוחב השצ"פ בתא שטח מס' 402 (לאורך רחוב החשמונאים) לא יפחת מרוחב של כ-20 מ'.	
4.4.2 הוראות	
א	פיתוח סביבתי 1. בשטחים הציבוריים הפתוחים תהיה חובה על שימור של 30% לפחות של אדמה טיבעית.



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור)
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור)
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור)
4.7.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי					אחורי	קדמי	
1582	85	113	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	3710	1	מגורים	מגורים	
									100	(1) 300	1	מסחר	מגורים
392	85	28	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	792	2	מגורים	מגורים	
									70	(3) 200	2	מסחר	מגורים
1218	85	87	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	2319	3	מגורים	מגורים	
2100	85	150	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	4633	4	מגורים	מגורים	
1176	85	84	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	2173	5	מגורים	מגורים	
									(4) 200	(3) 550	5	מסחר	מגורים
784	85	56	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1431	6	מגורים	מגורים	
									(4) 100	350	6	מסחר	מגורים
1204	85	86	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	2850	7	מגורים	מגורים	
									(4) 100	(3) 300	7	מסחר	מגורים
1176	85	84	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	3212	8	מגורים	מגורים	
									(4) 250	(3) 750	8	מסחר	מגורים
784	85	56	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	2018	9	מגורים	מגורים	
									(4) 200	(3) 550	9	מסחר	מגורים
840	85	(5) 60	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1752	10	מגורים	מגורים	
1288	85	(5) 92	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	2752	11	מגורים	מגורים	
784	85	56	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1510	12	מגורים	מגורים	
									(4) 150	(3) 400	12	מסחר	מגורים
1204	85	86	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	2379	13	מגורים	מגורים	
									(4) 300	800	13	מסחר	מגורים
1596	85	114	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	3002	14	מגורים	מגורים	
									(4) 150	(3) 400	14	מסחר	מגורים
1610	85	115	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	3300	15	מגורים	מגורים	
									(4) 300	750	15	מסחר	מגורים
784	85	56	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1408	16	מגורים	מגורים	
									150	400	16	מסחר	מגורים
784	85	56	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1513	17	מגורים	מגורים	
									(4) 150	400	17	מסחר	מגורים
406	85	29	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	909	18	מגורים	מגורים	
406	85	29	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	683	19	מגורים	מגורים	
406	85	29	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	775	20	מגורים	מגורים	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
				עיקרי	שרות	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	345	828	(6) 330	1170			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203	309	742	(6) 742	1071			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	204	650	1560	(6) 622	2203			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	205	650	1560	(6) 622	2203			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	206	650	1560	(6) 622	2203			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	207	1069	(7) 2566	(6) 1069	3835			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	208	6948	16675	(6) 6653	23562			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	209	1059	2532	(6) 1059	3587			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	210	10326	24782	(6) 9913	35108			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	211	489	1174	(6) 489	1663			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	212	646	1550	(6) 646	2196			12		(2)	(2)	(2)	(2)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנה ציבור בשצ"פ	531	376	900	(6) 376	1275			12		(2)	(2)	(2)	(2)	

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי השירות במגורים לא כולל מרפסות שמש ומרפסות סוכה ע"פ תכנית המתאר.
- ב. יותרו דירות גן ודירות גג בנוסף ל- 6 הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע במקום דירת גן בחזית הפונה לרח' המכבים.
- (2) בהתאם לתשריט.
- (3) חזית מסחרית בקומת הקרקע במקום דירת גן בחזית הפונה לרח' הירקון.
- (4) כולל ארקאדה לאורך רחוב הירקון.
- (5) יותרו דירות מתחת למפלס הכניסה.
- (6) עפ"י תכניות תקפות והחלטות ע"פ תקנה 13 למבני ציבור..
- (7) חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרח' הירקון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. כל ההוראות של התכניות התקפות לרבות בב/580, בב/105, ב' , 501-0186981 על תיקוניהן ימשיכו לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
2. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי המרחקים בין הבניינים ומספר הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.
3. קוי הבנין בהתאם לתשריט. מיקום החזית המסחרית יהיה 6 מ' מקו המגרש.
4. יותרו דירות גג וגן בהתאם לתכניות תקפות.
5. הבינוי הסופי של כל בנין יתואם עם הועדה המקומית בהיתר הבניה, לרבות פיתוח השטח, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.
6. לאורך החזית המסחרית תהיה זיקת הנאה ומעבר תשתיות עד לגבול המגרש ושטח זה ישתלב עם המדרכה .
7. במסגרת בקשה להיתר בניה יותר לנייד עד 10% מזכויות הבניה ומיח"ד בין תאי השטח למגורים ובלבד שכל תא שטח לא יגדל ביותר מ 10%.

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**הריסות ופינויים**

- הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים בתשריט להריסה הם כתנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.
- ההריסה תיעשה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות פינוי פסולת בניין, בדיקות קרקע וכדו'.

6.4**חניה**

- א. החניה למגורים כולל דו גלגלי תהיה עפ"י הוראות תכנית המתאר בב/2035 על שינוייה והתקן התקף ו/או התכנית התקפה בזמן הוצאת היתר הבנייה, עפ"י הקטן מבניהם.
- ב. כל החניות יהיו תת קרקעיות לרבות חניות אורחים, חניות לרכב תפעולי, תברואה ורכב דו גלגלי. חניות הנכים יוצמדו לדירת הנכה.
- ג. החניות יהיו בתחום המגרשים בלבד.
- ד. תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים.
- ה. במידה ותאי שטח 18,19,20 יגישו היתר משותף, ניתן יהיה לעשות כניסה לחניון אחד משותף

6.4

חניה

- ו. תנאי למתן היתר לכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה (לחזית המסחרית), הסדרי הכניסה והיציאה וכדו', שיתואם עם יועץ התנועה של העירייה ועם מה"ע.
- ז. לצורך עמידה בתקן חניה, תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים לטובת חניה.
- ח. ככל שיש מענה בתקן החניה ניתן יהיה להוסיף במרתפי החניה מחסנים ומתקנים טכניים והנדסיים לטובת החניה למגורים.
- ט. ניתן לבנות מרתף חניה משותף למס' תאי שטח למעט שטח החלחול כמפורט בתכנית בב/מק/105/מ/2.
- י. במבנה הציבור יותרו שימושים במרתף החניה הראשון ע"פ תכנית בב/105/מ/צ/1.
- יא. יתוכנו מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן המינימלי התקף בעת הגשת היתר.
- יב. במגרשי מבנה הציבור תותר תוספת קומות מרתף אך לא תתאפשר הצמדת חניה.

6.5

איכות הסביבה

1. עסקים קיימים בגבולות התכנית
- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת לעסקים קיימים, כדין ביום אישור התכנית, היתר לשימוש חורג לשימושים מטרדיים למשך שנתיים, ולשימושים אחרים למשך 5 שנים, מיום אישור תכנית זו.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את תקופת השימוש החורג לתקופה של שנה בכל פעם, וזאת בתנאי שלא הוצא היתר בנייה בקרבתו, או אם שוכנעה הוועדה המקומית לאחר אישור היחידה הסביבתית, שהשימוש החורג שאת תקופתו רוצים להאריך, אינו יוצר מטרדים לשימושים המוצעים.
2. תנאי לקבלת היתר בנייה למבני מגורים ומוסדות ציבור יהיה
- א. הגשת מסמך סביבתי לאישור היחידה הסביבתית. המסמך יסקור את השפעת השימושים המטרדיים ברדיוס של עד 150 מ' מגבולות היתר הבנייה, בתחום תכנית זו ומחוצה לה, לרבות עסקים שאינם מחזיקים ברשיון עסק כדין.
- ב. המסמך יסווג כל אחד מהעסקים לפי סוג הפעילות בו, האם נעשה בו שימושים בחומרים מסוכנים, האם העסק גורם למפגיע איכות אויר, ריח, רעש וקרינה. בנוסף, המסמך יפרט את נהלי העבודה הננקטים למניעת פוטנציאל להיווצרות מטרדים אלה על שימושי המגורים ומוסדות הציבור בתכנית.
- ג. המסמך יציע דרכים ואמצעים ישימים למניעה וצמצום מטרדים אלה בגבולות היתר הבנייה.
- ד. היחידה הסביבתית תקבע באישורה האם ניתן על פי המסמך הסביבתי לאשר הכנסת שימושי מגורים וציבור רגישים למבנים החדשים, ומהם האמצעים הנדרשים לכך בגבול היתר הבניה ו/או האם נדרשת הפסקת הפעילות בשימושים מטרדיים הגובלים בהיתר הבניה, כתנאי להכנסת השימושים הרגישים בגבולות היתר הבניה.
- ה. בתאי שטח שהיחידה הסביבתית קבעה כי לא ניתן יהיה להתיר מגורים ומוסדות ציבור רגישים, יהיה ניתן לנייד את זכויות הבניה ממגורים לתעסוקה.
- ו. בתאי שטח שהיחידה הסביבתית קבעה כי לא ניתן להתיר מגורים ומוסדות ציבור- תנאי לאיכלוס מבנה חדש בשימושים אלה יהיה אישור היחידה הסביבתית כי האמצעים שנדרשו במסגרת אישורה להיתר הבניה לצמצום המטרדים הסביבתיים בוצעו לשביעות רצונה.
3. שימושים רגישים שיבקשו לקום בסמוך לתחנות תדלוק, יטופלו בהתאם לקבוע בתמ"א 18 על תיקוניה

6.5

איכות הסביבה

4. קרקעות מזוהמות
- א. בשלב המידע המקדים יש לציין בפני מבקש המידע כי שטח התכנית נמצא בגבולות המתווה לקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.
- ב. בשלב זה יש לדרוש הגשת סקר היסטורי מפורט Phase 1 לבחינת שימושים בעלי פוטנציאל מזהם בתחום היתר הבניה, וכן תכנית דיגום קרקע על פי ממצאיו.
5. בקשה להיתר בנייה תלויה ב:
- א. עמידה בתנאים מוקדמים- אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת חקירת הזיהום באתר ואישור תכנית הטיפול בקרקע והמיגון, במידה וידרשו.
- ב. כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוצג מסמך איטום חללים תת קרקעיים מגזי קרקע, בהתאם למפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.
- ג. תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול בזיהומים שנתגלו.
- ד. תנאי להנפקת תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סצך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל, ובמידת הצורך, אישור על תוצאות בדיקות אוויר תוך מבניות.
- ה. שימושים עיקריים בתת הקרקע, כולו או חלקו, יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.
6. טיפול בעודפי עפר
- א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- 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. תנאי למתן היתר בניה לעבודות חפירה יהיה אישור מסמך ניהול אתר אשר יכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ופעילות הקיימת בסביבה.
7. טיפול בפסולת בניין
- א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
- ב. היתר בניה לרבות היתר לעבודות הריסה יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת בנין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי תא השטח ולא בתחום המרחב הציבורי.
- ג. תנאי לקבלת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה ביצוע תחשבי כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
- פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבניה לאתר פסולת עמו נחתם הסכם פינוי.
- ד. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל.

6.6

איכות הסביבה

8. פסולת
- א. חדרי האשפה במבנים אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה).

6.6

איכות הסביבה

- ב. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של עיריית בת ים לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.
- ג. חדרי האשפה יתוכננו באופן מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.
- ד. חדרי האשפה ילקחו בחשבון בשטחי השירות ויהיו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ואו היתרי בנייה.
- ה. בתכנית ייאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.
- ו. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.
9. אסבסט
- א. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית

6.7

הוראות פיתוח

1. אישור מורשה נגישות ע"י דין לרבות פיתוח השטחים הפתוחים.
2. תנאי להיתר: הגשת תכנית לפיתוח גינון, תאורה, שבילים תשתיות, כבישים שיתואמו ויאושרו עם מהנדסי העיריה.
3. באיזור הקולונדה תותר זכות מעבר להולכי רגל. לא יבנו גדרות ומעקות.
4. פיתוח וגינון מדרכות:
- א. בכבישים הפנימיים יושם דגש על שדרות עצים לצורך הצללה להולכי רגל כדי לתת תחושה של שכונה ירוקה יהיה צורך לתת דגש לפיתוח הפנימי
- ב. תכניות הפיתוח של כל תכנית שתוגש לקבלת היתר תכלול התייחסות לאמצעים המאפשרים הצללת קיץ ומעבר שמש ישירה בחורף במדרכות ומעברי הולכי רגל.
- ג... מפרצי חניה ירוצפו באבנים משולבות צבעוניות עם אבן מעבר מונמכת.
5. פתוח שצ"פים
- א. יש לישמור על שימוש בצמחיה חסכונית במים עצים נשירים ברחובות ועצי הדר בשצ"פים.
- ב. השצ"פים ישמשו כאזור לשימור מים, כולל בורות חילחול.
- ג. השטחים הירוקים האינטנסיביים יכללו: גינון, שבילים ורחבות פעילות לרבות פינות ישיבה שקטות, פינות משחקים לגילאים השונים, אפשרות לשימוש במים, שימוש במוטיבים הקשורים לעיר בני-ברק, רחבות פעילות כללית, מדרגים ומדרגות, קירות תמך, תאורה, ורהוט גן.
6. יש לתכנן את הטופוגרפיה כך שתאסוף מים.
7. יש להשתמש בשיחים ועצים ארץ ישראלים חסכוניים במים.
8. חלוקת המגרש
- 15% משטח המגרש יהיו על קרקע טבעית ללא חנוונים תת-קרקעיים לאפשר חילחול מים.
9. ריהוט גן
- ריהוט גן לסוגיו (עציצים, ספסלים, סלי אשפה, פרגולות וכו'), יהיו עשויים מאחד מן החומרים הבאים: עץ רב שכבתי, קונסטרוקציה מברזל, בטון לבן מסותת או אבן.
10. תאורה
- יורשו פנסי תאורה בכל עיצוב שיתאים לפרויקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים, תלויים וכו'), וכן אחידות בכל מבני.
- סוגי עמודי התאורה והפנסים יאושרו ע"י אדריכל העירייה בתכנית ההיתר.
11. גדרות



6.7 הוראות פיתוח	6.7
<p>א. גדרות בגבולות המגרש</p> <p>ב. גבולות המגרש יגודרו בקירות מצופים אבן עם קופינג תואם בחזית הפונה לשטח הציבורי.</p> <p>בחזית הפנימית ניתן לצפות באבן תואמת או טיח אקרילי בגוון, גובה הקירות כ-60 ס"מ.</p> <p>12. הנחיות לתכנון פיתוח בניה ציבורית ומסחרית לרבות בניה משולבת (מסחר מגורים וכו').</p> <p>א. עומק שתילה לעצים ע"ג תקרות 150 ס"מ מינימום.</p> <p>ב. ריצוף רחבות ושבילים בחומרים עמידים בשחיקה ונוחים בתחזוקה. סוג הריצוף יהיה אחיד בכל האתר ויקבע בשלב ההיתר.</p> <p>13. מבני ציבור</p> <p>א. גידור אחיד בהתאם להנחיות של מחלקת גנים ונוף.</p> <p>ב. יש למקם שיטחי גינון.</p>	
6.8 שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים לעקירה/שימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה/עקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. נטיעת עצים בוגרים בתעלות שתילה במדרכות וכן נטיעות עצים בחניות משמרות נגר באישור מחלקת הגינון של העיריה ובעומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות.</p>	
6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>1. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p>	
6.10 ניהול מי נגר	6.10
<p>1. עפ"י תמ"א 4/ב/34</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>3. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, ולהעבירה למשרד להגנת הסביבה ורשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>4. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>5. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>6. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>7. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.</p> <p>8. במידה ותהיה החדרת מי נגר שלא בצורה טבעית, אלא באמצעות הקמת מתקנים, יש לקבל אישור מרשות המים על פי כל דין.</p>	

6.11

חשמל

1. איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל
 - א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה:
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ;
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' ;
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.
 - ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
 - 1.0 מ' מכבלים במתח גבוה עד 33 ק"ו ;
 - 0.5 מ' מכבלים במתח נמוך עד 1000 וולט.
 - ג. אין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.
 - ד. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
 - ה. השינויים במערכות החשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו בתאום מוקדם עם חברת החשמל.
2. קווי חשמל
 - א. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.
 - ב. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
 - ג. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
3. תחנות טרנספורמציה
 - א. בשטח התוכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות תת קרקעיות.
 - ב. מהנדס הוועדה רשאי לאשר תחנות על הקרקע אם לדעתו התנאים מצדיקים זאת.
 - ג. תחנות עבור מבני ציבור, מסחר ותעסוקה יותקנו במגרשים. לפי נספח החשמל לתוכנית.
 - ד. על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה.
 - ו. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
 - ז. על מגישי בקשת בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון והקמה של תחנת טרנספורמציה.
4. גנרטורים
 - א. גנרטורים הנדרשים על פי כל דין יותקנו במבנים אותם הם משרתים.
 - ב. גנרטורים המותקנים בשטח התוכנית יהיו מושתקים בהתאמה לדרישות כל דין וחוות דעת של יועץ אקוסטיקה.
5. תאורת רחובות
 - א. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

6.12

תקשורת

- א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית, יהיו תת קרקעיים.

תקשורת	6.12
<p>ב. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>ג. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתכלול נטיעות, השהיית מי נגר, ומאפייני הפיתוח לרבות: גינון, תאורה, גדרות, פינות ישיבה, פינות משחק וכן את הנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת הוראות לפיתוח חצרות מבני הציבור, כך שיהיו שצ"פ משלים לשימוש הציבור הרחב. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנים, עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>2. קביעת הוראות המתייחסות לאופן פיתוח השטח והבטחת ביצועו, לחומרי גמר, אלמנטים של נוף, ריהוט רחוב, תאורה, הצללה, מתקני משחקים ומגרשי ספורט.</p> <p>3. קביעת הוראות להיקף נטיעות בתכנית, בהתאם למסמך המדיניות התקף של הוועדה המחוזית.</p> <p>4. קביעת הוראות ליצירת שפת בינוי אחידה לרחובות ובפרט לחזיתות המסחריות, תוך התייחסות להיבטי חומרי גמר, שילוט וקירוי.</p> <p>ב. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, שתקבע שלביות להיתרי בניה, בהתאם לפינוי השטח ובהתאם לפיתוח השטחים הפתוחים ומבני הציבור במתחם.</p> <p>ג. אישור לעיצוב פיתוח המגרשים לרבות לעניין גינון, תאורה, טיפול במי נגר, שבילים וכדו' ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניינים, לרבות בנושא עיצוב חזיתות וציפוי בחומרים קשיחים ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ה. אישור היחידה לאיכות הסביבה לגבי השימושים, במגרשים של מבנים ומוסדות ציבור ובחזית המסחרית.</p> <p>ו. אישור היחידה לאיכ"ס לעניין הריסת המבנים הקיימים, לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.</p> <p>ז. אישור היחידה לאיכ"ס לעניין עריכת סקרי קרקע ומי תהום במתחם עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. במקום בו נמצאת קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות וכדו') נדרש אישור היחידה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ט. הגשת תכנית לפיתוח הדרכים שתתואם עם יועץ התנועה של העירייה כתנאי להגשת הבקשה להיתר לבנין הראשון בכל תא שטח.</p> <p>י. תאום עם אגף התשתיות של עיריית בני ברק כתנאי להגשת הבקשה להיתר לבנין הראשון בכל תא שטח.</p> <p>יא. הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריט כתנאי למימוש הבנייה באותו תא שטח.</p> <p>יב. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם העירייה כתנאי להיתר הבנייה בכל תא שטח.</p> <p>יג. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות עפ"י דין, לרבות לגבי פיתוח השטחים הפתוחים.</p> <p>יד. קבלת הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לנושא פינוי פסולת בנין ועודפי עפר.</p> <p>טו. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

טז. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

יז. יש לקבל את אישור רשות המים להשפלת מי תהום לצורך עבודות הבנייה והביסוס ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בניה.

יח. תנאי להיתרי בניה בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר היסטורי מפורט שיכלול תכנית דיגום קרקע וגז קרקע.

יט. תכניות דיגום גז הקרקע לבחינת הצורך במיגון יותאמו למיקום ולעומק המבנים העתידיים.

כ. אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט להסדריתנועה.

כא. אישור מסמך סביבתי ע"י היח' הסביבתית בעיריה, כי ניתן לקיים מגורים בשטח ההיתר.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה בתאי שטח בהם יש מסחר יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה שיסקור את הפעילות בבתי העסק המוצגים בטבלה 3 בסקר איכות הסביבה. המסמך יעדכן את סקר השימושים ויכלול בין היתר את תיאור הפעילות במתחם לרבות נהלי העבודה הננקטים למניעת הפוטנציאל להיווצרות מטרדי ריח ואיכות אויר על השימושים הרגילים המוצעים בתכנית. המסמך יתואם מראש ויוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. זיהומי קרקע

2. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר גזי קרקע והשלמת חקירת הקרקע באישור ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצע איטום מרתפים למניעת חדירת גזי קרקע.

6.15

הפקעות ו/או רישום

1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו, לרבות שטחים מבונים, יופרשו לטובת הציבור בהתאם להוראות החלוקה החדשה על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.

2. הועדה המקומית רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.

6.16

סטיה ניכרת

1. תוספת יח"ד למעט דירות נכה.

2. תוספת קומות.

3. בניה מעבר לקווי הבנין, למעט סוכות ובליטות מותרות עפ"י תכניות תקפות.

6.17

הוצאות הכנת תוכנית

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות את הוצאות התכנית כחוק.

6.18

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ חוק התכנון והבניה.

6.19

בניה ירוקה

הבניה החדשה תהיה ככל שניתן ע"פ התקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281.

6.20

שימושים חורגים

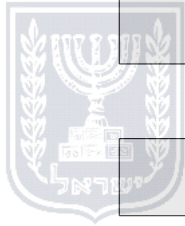
מיום מתן תוקף לתכנית יותר המשך הפעילות של השימושים הקיימים לתקופת מעבר, כשימוש חורג לתקופה שלא תעלה על 3 שנים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. הריסת מבנים קיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריט כתנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.
- ב. מימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



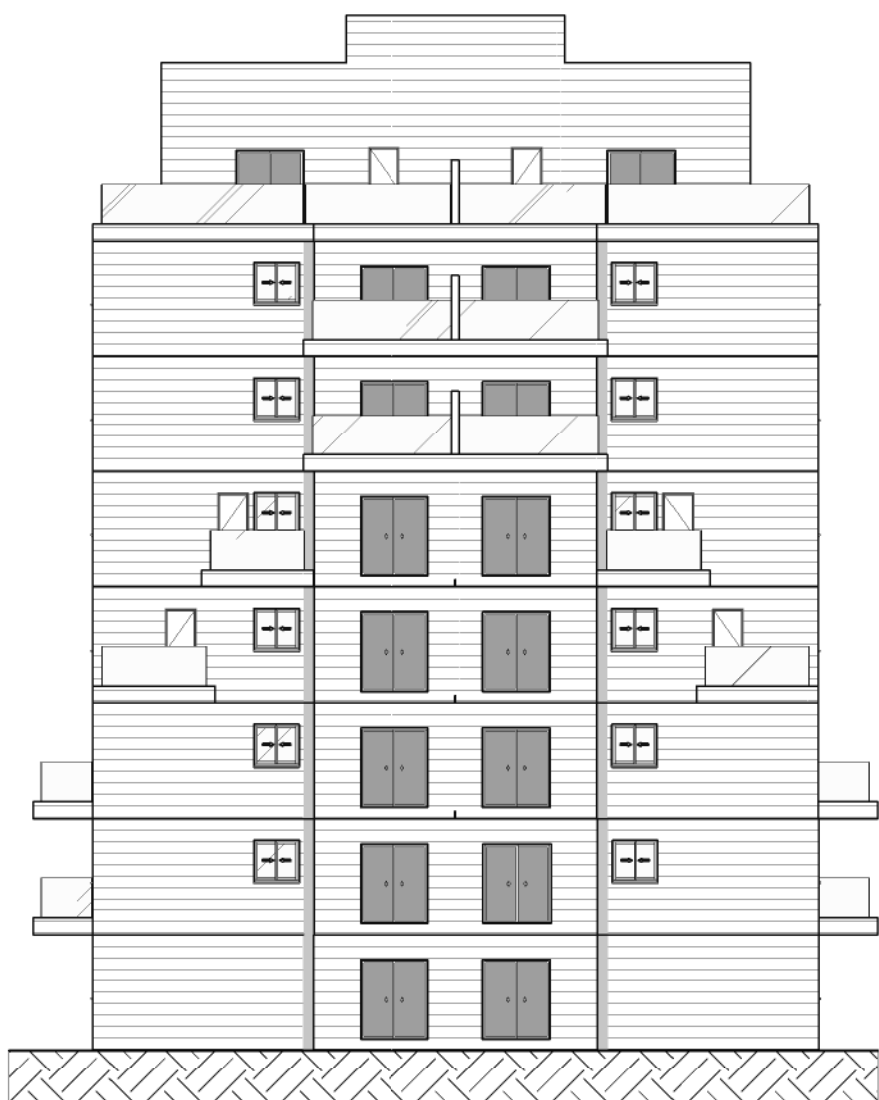
תכנון זמין
מונה הדפסה 71



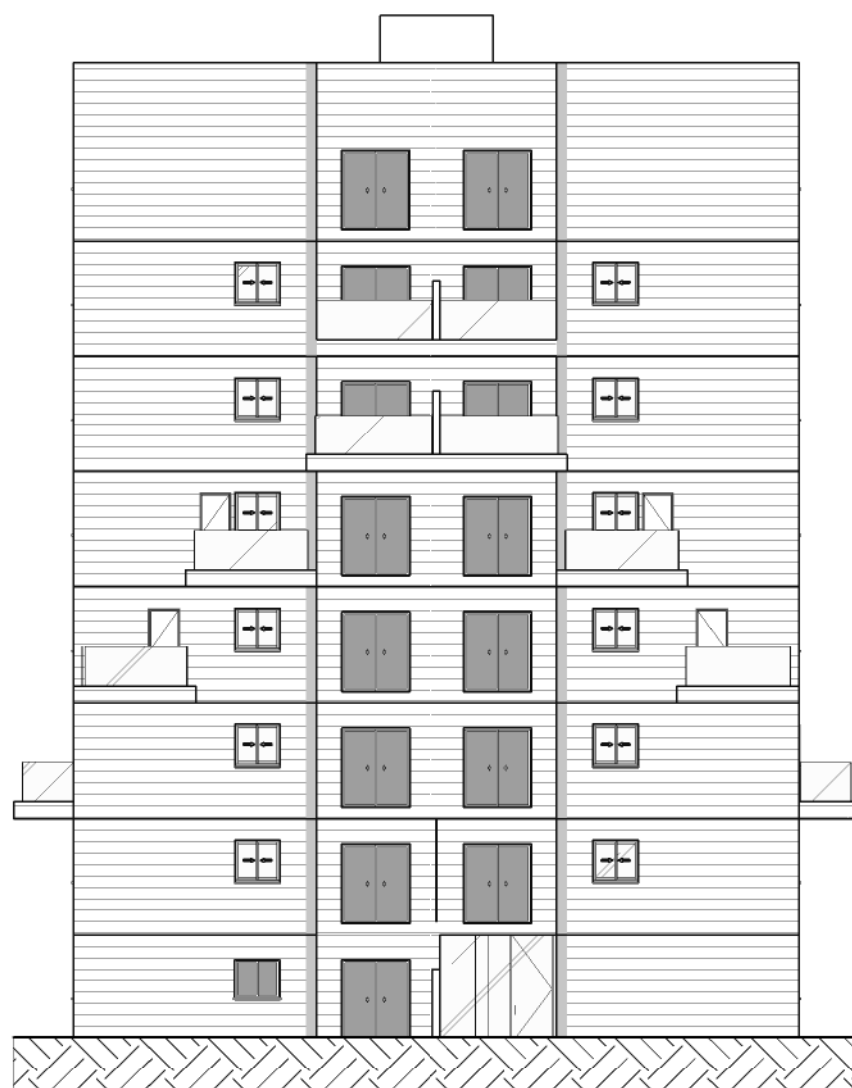
תכנון זמין
מונה הדפסה 71

נספח ד' 7

תשריטי חזיתות



A חזית צפונית בניין 3
1 : 200



A חזית דרומית בניין 1
1 : 200



A חזית מזרחית בניין 2
1 : 200

עיצוב החזיתות וחומרי הגמר
בכפוף לאישור מהנדס העיר בשלב היתר הבנייה.
ייתכנו שינויים בתכנון ע"פ הנחיות היועצים.



מגורים הירקון בני ברק
החברה הכלכלית בני ברק

TITO N.S. Architects,
Building B.S.R. 2,
1, Ben-Gurion St.,
Bnei-Brak, 51201, Israel,
Tel.: 972 7 32 222 222,
fax: 972 7 32 222 227

TITO
Architects

נספח ד' 8

נספח תמורה

נספח ד' 8

נספח תמורה

1. אנו מציעים לרכוש את המקרקעין נשוא המכרז בסכום של _____ ₪ (במילים: _____), בצירוף מע"מ לכל יחידת דיור שבפוטנציה, ובסך הכל _____ ₪ (במילים: _____) (להלן: "התמורה").
2. הצעה זו מתייחסת למתחם _____ בלבד¹.
3. התמורה תשולם במלואה על ידי הקונה לחכ"ל בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על הזכייה, וכתנאי לחתימתו של הסכם זה על ידי החכ"ל.
4. **בנוסף** לתמורה אשלם את התשלומים הבאים, בתוך 60 יום ממועד אישור התב"ע בסמכות מחוזית (פרסום למתן תוקף) (להלן: "תשלומים נוספים"):
 - 4.1. השתתפות בהוצאות פינוי פולשים, בסך של **170,000** ₪ (מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) בצירוף מע"מ כדין בגין כל יחידת דיור שבפוטנציה;
 - 4.2. השתתפות בהוצאות פרצלציה במקרקעין ושכ"ט עו"ד בסך של **15,000** ₪ בתוספת מע"מ, וזאת בגין כל יחידת דיור שבפוטנציה.
5. היטל השבחה מכח תכנית בב/מק/3302 וכן מכח התוכנית בסמכות מחוזית לכשזו תאושר, וכן מכח כל תכנית אחרת, וכן היטלי פיתוח ישולמו במועדים הקבועים בדין.
6. לתמורה יתווסף מע"מ כדין, שישולם במועד תשלום התמורה, כנגד חשבונית מס שתימסר על ידי החכ"ל.
7. כל יתר ההוצאות בענין תשלום התמורה וכן התשלומים שיש לשלם בנוסף לתמורה, הינם כקבוע בהסכם ובמסמכי המכרז.

חתימת המציע

¹ ככל שהמציע מעוניין להגיש הצעה ליותר ממתחם אחד, עליו להגיש נספח תמורה נפרד לכל מתחם. בהתאם להוראות המכרז, בגין כל מתחם תוגש הצעה במעטפה ייעודית נפרדת, המצורפת כחלק בלתי נפרד למסמכי המכרז. לא ניתן להגיש הצעה לגבי חלק ממתחם.

נספח ד' 9

נוסח יפוי כח בלתי חוזר (קונה)

יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ:

ח.פ.

ח.פ.

ממנים ומיפיים בזה את כוחם של עוה"ד יצחק מירון ו/או מרדכי רוז ו/או עופר זמיר ו/או מלכית מירון ו/או אוהד סקורניק ו/או דליה נוסבאום ו/או שירלי מולד ו/או איתמר מירון ו/או אלעד אלעזר ו/או ירין ראובן ו/או לי רחל דוד ו/או דן אברהם רשתי ו/או עדיאל דהאן ו/או אתי דוד להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר לרכישת זכויות במקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלק מחלקות _____ בגוש _____ (תא שטח _____ לפי תכנית מחוזית 501-0282152 שטרם אושרה) או כל חלקה רישומית חדשה שתיווצר (להלן: "הנכס") וכן העברת רישום הזכויות בנכס משמה של החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ ח.פ. 51-2699125 ("המוכר") לשמנו.

במסגרת סמכויותיהם יהיו מורשים מיופי כוחי הנ"ל לבצע את הפעולות הבאות בקשר עם רכישת הזכויות בנכס ורישומן על שמי:

1. לרכוש ולקבל בשמי את הזכויות ביחס לנכס הנ"ל;
2. לרשום הערות אזהרה ו/או שעבודים ו/או משכונות לטובתי על זכויות המוכרים ו/או למחוק הערות אזהרה ו/או שעבודים ו/או משכונות;
3. לצורך ביצוע הפעולות הנ"ל יהיו מורשים מיופי כוחי הנ"ל להופיע בשמי ובמקומי בלשכת רישום המקרקעין, עיריית בני-ברק, רשויות התכנון השונות, תאגיד המים של בני-ברק, רשויות מיסוי מקרקעין, וכל רשות ממשלתית או עירונית, ולחתום על כל מסמך שיידרש לרבות על שטרי מכר, שטרי העברת שכירות, בקשות לרישום הערות אזהרה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, יפוי כח חוזר, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, הסכמי הלוואה ושטרי משכנתא, בקשות להיתרי בניה וכיו"ב.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמי.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחי הנ"ל יוכלו לעשות בשמי ובמקומי את כל אשר אני רשאי לעשות בעצמי ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמי.
6. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לאחר/ים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחר/ים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
7. כל מעשה שיעשו באי כוחי הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותי, את יורשי, את חליפי ואת כל הבאים מכוחי, והריני מסכימה מראש לכל מעשיהם של באי כוחי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
8. היות וזכויות צד ג' (המוכרים) תלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת, והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי, ומנהלי עזבוני.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ 2019:

חתימה

אני, _____, עו"ד מאשר כי מרשי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה בפני.

חתימת עו"ד

תאריך

נספח ד' 10

נוסח פרוטוקול מטעם המציע

("החברה")

ח.פ.

פרטיכל

מישיבת מועצת המנהלים של החברה

שהתקיימה ב _____ ביום _____

יו"ר: _____.

נוכחים: מניין חוקי.

על סדר היום: אישור עסקת מכר במקרקעין הידועים כגוש _____ חלק מחלקות
_____ תא שטח _____ לפי תכנית בסמכות מחוזית מס' 501-0282152 (שטרם
אושרה) (להלן: "המקרקעין").

הוחלט:

1. לרכוש את הזכויות במקרקעין מאת החברה הכלכלית לבני ברק בע"מ
ח.פ. 51-2699125 (להלן: "המוכרת") בהתאם למסמכי מכרז מספר 01/2019 ;

2. להסמיך את _____ לחתום בשם החברה על הסכם
המכר, יפויי כח בלתי חוזרים, הודעות דיווח לרשויות המס, ועל כל המסמכים
הנדרשים הקשורים לביצוע ההסכם.

3. חתימתו של _____ בצירוף חותמת החברה, או על גבי שמה
המודפס, תחייב את החברה בכל דבר הקשור להעברת המקרקעין ורישומם על שם
החברה.

חתימת יו"ר

אישור עו"ד

הריני מאשר בזאת כי :

1. החברה הנ"ל פעילה וקיימת.
2. כמו כן הריני מאשר כי החברה מוסמכת על פי מסמכיה הסטטוטוריים, לקבל את ההחלטות
דלעיל ולבצע את העסקה למכירת המקרקעין.
3. מר _____ חתם על הפרוטוקול שלעיל כיו"ר הישיבה.

חתימת עו"ד

תאריך

401425/1300/16