

מכרז פומבי מס' 05/2021

למכירת זכויות בקרקע המיועדת להקמת שכונת מגורים

במתחם תכנית תב"ע בב/580

חוברת המכרז

תוכן עניינים לחוברת מסמכי המכרז

מסמכי המכרז

מסמך א'	-	נוסח הודעת המכרז ;
מסמך ב'	-	פרטי המכרז ותנאי השתתפות ;
מסמך ג'	-	הצהרת והצעת המציע ;
מסמך ד'	-	הסכם ;
מסמך ה'	-	נוסח ערבות להשתתפות במכרז ;
מסמך ו'	-	תצהיר בדבר "קיום דיני עבודה - תנאים לעסקה עם גוף ציבורי" ;
מסמך ז'	-	תצהיר והתחייבות לעניין היעדר ניגוד עניינים.

מסמך א'**נוסח הודעת המכרז:**

החברה הכלכלית בני ברק בע"מ מכרז פומבי 05/2021 הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות במקרקעין המיועדים להקמת שכונת מגורים במתחם תכנית בב/580 בבני-ברק															
החברה הכלכלית בני ברק (להלן: "החכ"ל") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות בשטח המקרקעין הידועים כחלק מחלקות: 380, 382, 383, 384, 385, 388 בגוש 6196 {תא שטח 8 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 (להלן: "התכנית המחוזית")} וחלק מחלקות 381, 387 ו- 388 בגוש 6196 {תא שטח 11 לפי התכנית המחוזית} (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין מצויים באזור רחוב הירקון בבני-ברק, וכלולים בתכנית שמספרה בב/580 (להלן: "תב"ע בב/580"). על פי התב"ע המחוזית, בתא שטח 8 ניתן לבנות 88 יח"ד וכן שטח מסחרי. ובתא שטח 11 ניתן לבנות 96 יח"ד, ללא מסחר. <u>ההצעות יוגשו עבור כל תא שטח בנפרד. ניתן להגיש הצעה עבור יותר מתא שטח אחד.</u> 1. קבלת חוברת המכרז את מסמכי המכרז, לרבות תנאי המכרז והמסמכים הנלווים אליו ונוסח הסכם המכר עליו יידרש הזוכה במכרז לחתום, ניתן לרכוש תמורת תשלום של 2,500 ₪ בתוספת מע"מ במשרדי החברה הכלכלית בני-ברק ברחוב בר כוכבא 21 בבני-ברק בימים א'-ה' בין השעות 10:00-14:00 בתיאום עם פייגי בטלי: 03-5771710. סכום זה לא יוחזר בכל מקרה. על המציע לצרף להצעתו קבלה בגין התשלום לרכישת חוברת המכרז. חוברת המכרז תהיה זמינה לצפייה באתר החכ"ל: www.cbb.co.il ובאתר העירייה: www.bnei-brak.muni.il 2. ערבות המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית בסך השווה ל- 2,000,000 ₪ (שני מיליון שקלים חדשים) בגין כל תא שטח. נוסח הערבות ותנאיה יהיה כמפורט במסמך ה' של חוברת המכרז. 3. סיור מציעים מפגש הבהרות למציעים יתקיים ביום 2/11/2021 בשעה 10:30 בבוקר במשרדי החכ"ל שברחוב בר כוכבא 21, בני-ברק (קומה 7). הסיור יהיה כפוף למגבלות ההתקהלות שיהיו בתוקף באותו מועד בשל נגיף הקורונה, ולפיכך מי שמבקש להשתתף בסיור, מתבקש להירשם אצל מזכירות החכ"ל לפחות 24 שעות קודם למועד הסיור, בטלפון: 03-5771740 או במייל: calcalit@bbm.org.il 4. הגשת הצעות את ההצעות יש להגיש בהתאם להוראות המכרז בתיבת המכרזים שבמשרדי החכ"ל, ברחוב בר כוכבא 21, בני-ברק (קומה 7), עד ליום 23/11/2021 בשעה 12:00. 5. מחיר מינימום להצעה ודמי השתתפות קבועים <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>תא שטח</th> <th>מחיר מינימום</th> <th>השתתפות פינוי בהוצאות</th> <th>השתתפות בהיטל השבחה</th> <th>השתתפות בהוצאות משפטיות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8</td> <td>36,627,360 ₪</td> <td>14,960,000 ₪</td> <td>22,332,635 ₪</td> <td>1,320,000 ₪</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>37,184,064 ₪</td> <td>16,320,000 ₪</td> <td>23,295,924 ₪</td> <td>1,440,000 ₪</td> </tr> </tbody> </table> המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה לעיל (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום"). הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום, תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה. לכל הסכומים דלעיל יש להוסיף מע"מ כדין. כמו כן, על הזוכה תחול חובת תשלום אגרות והיטלים החלים ו/או שיחולו בגין הבנייה במקרקעין על פי כל דין, והכל כמפורט במסמכי המכרז. 6. תנאי סף צירוף קבלה בגין התשלום לרכישת חוברת המכרז; צירוף ערבות בנקאית, והשתתפות במפגש הבהרות למציעים. לא תתקבל הצעה של מציע המצוי בכל שלב של הליכי כינוס או פירוק או פשיטת רגל. 7. כללי אין במודעה זו משום התחייבות או הצעה מצד החכ"ל, אשר שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה, לחזור בה מכוונתה להתקשר בהסכם ו/או לבטל את המכרז. האמור במודעה זו אינו מחייב את החכ"ל בכל צורה שהיא. התנאים המחייבים הינם התנאים המופיעים בחוברת המכרז בלבד. שלמה פולק, מנכ"ל החברה הכלכלית בני ברק בע"מ	תא שטח	מחיר מינימום	השתתפות פינוי בהוצאות	השתתפות בהיטל השבחה	השתתפות בהוצאות משפטיות	8	36,627,360 ₪	14,960,000 ₪	22,332,635 ₪	1,320,000 ₪	11	37,184,064 ₪	16,320,000 ₪	23,295,924 ₪	1,440,000 ₪
תא שטח	מחיר מינימום	השתתפות פינוי בהוצאות	השתתפות בהיטל השבחה	השתתפות בהוצאות משפטיות											
8	36,627,360 ₪	14,960,000 ₪	22,332,635 ₪	1,320,000 ₪											
11	37,184,064 ₪	16,320,000 ₪	23,295,924 ₪	1,440,000 ₪											

מסמך ב'

פרטי המכרז ותנאי השתתפות

א. תיאור המקרקעין

1. החכ"ל מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח בשטח המקרקעין הידועים כחלק מחלקות: 380, 382, 383, 384, 385, 388 בגוש 6196 {תא שטח 8 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 (להלן: "התכנית המחוזית")} וחלק מחלקות 386, 381, 387 ו- 388 בגוש 6196 {תא שטח 11 לפי התכנית המחוזית} (להלן: "המקרקעין").
2. על פי התב"ע המחוזית, בתא שטח 8 ניתן לבנות 88 יח"ד וכן שטח מסחרי. ובתא שטח 11 ניתן לבנות 96 יח"ד, ללא מסחר.
3. בהתאם לתכנית המחוזית, בבניינים שיועדו לכך על פי התוכנית, ייוחד שטח לגן ילדים בקומת הקרקע, והכל כמפורט בתכנית המחוזית.
4. על זכויות הבנייה, לרבות שיעור הניצול, שטחי הבנייה, הצפיפות והבינוי יחולו הוראות כל דין, לרבות הוראות תכנית בב/580 והתוכנית המחוזית על כל מסמכיהם ונספחיהם, ועל המציע לבדוק בעצמו את כל הזכויות והאפשרויות לנצל ולממש את הבנייה במקרקעין.
5. בנוסף, יחולו הוראות התוכנית המחוזית, וכן התוכניות העירוניות החלות על המקרקעין.
6. המשתתף במכרז זה יבדוק בעצמו ועל אחריותו הבלעדית את כל המידע המשפטי, התכנוני והכלכלי שעשוי להיות לו למועיל וחיוני או שיוכל להשפיע בצורה כל שהיא על הכנת הצעתו והתקשרותו בחוזה. כן חייב הוא לבדוק ולקרוא את החוזה ומסמכיו, כדי לוודא את כל העניינים שלגביהם יראו אותו כמי שהוסברו לו והובהרו לו לשיעור רצונו וכן יבדוק את הסיכונים וההתחייבויות שהוא מקבל על עצמו.
7. המידע במסמכי המכרז הינו מידע כללי בלבד ובכל מקרה לא ישמש בסיס לכל טענת הסתמכות או עילת תביעה נגד החברה הכלכלית. המקרקעין מוצעים במצבם "AS-IS", כפי שיהיו במועד מסירת החזקה בהם לידי הזוכה במכרז. כל מציע יבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הפרטים והנתונים הנוגעים למקרקעין, הן מבחינה פיזית, הן מבחינה משפטית והן מבחינה תכנונית, לרבות כל הזכויות הנוגעות למקרקעין ולמתחמי הבנייה השונים, וכל אפשרויות הניצול שלהם. מודגש, כי החכ"ל אינה אחראית, אינה ערבה ואף אינה נותנת כל מצג במפורש או במשתמע בקשר למצב המקרקעין, ערכם ויכולת ניצולם.
8. מודגש במפורש, כי כל מידע ו/או נתונים שהוצגו ו/או יוצגו ו/או ימסרו למשתתפים במכרז או למאן דהוא במסגרת הליכי השיווק של המכרז או בכל זמן אחר, אין בהם משום מצג או התחייבות או הבטחה בקשר למקרקעין ו/או לאפשרויות הניצול שלהם ו/או לכל דבר אחר נשוא מכרז זה.
9. על המציע לבדוק את התאמתו לדרישות רשות מקרקעי ישראל. ככל שהמציע או מי מיחידי המציע המשותף הינו "זר" כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960, תהא ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת מקרקעין לזרים, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל אשר תהא בתוקף במועד הגשת ההצעות למכרז. האחריות לעמידה בקריטריונים של רשות מקרקעי ישראל, והשגת הסכמתה, מוטלת על הזוכה במכרז.

מובהר כי האחריות המלאה לקבלת הסכמת רמ"י ולכל תנאיה מוטלת על הזוכה בלבד וכי אין בקבלת הסכמת רמ"י או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם. אף אם לא יעלה בידי הקונה לקבל את הסכמת רמ"י כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור אותו מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי ההסכם ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויותיו.

ב. תנאי הסף

10. רשאים להשתתף במכרז זה יחידים או תאגידים הרשומים כדין בישראל, ואשר צירפו להצעתם קבלה המעידה על רכישת חוברת המכרז, וכן ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובת פירעון עם דרישה ראשונה, בהתאם לנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ה'**, וכן את יתר המסמכים שיש לצרף להצעה, כמפורט בפרק ו' להלן.

11. השתתפות במפגש ההבהרות למציעים הינה תנאי להגשת הצעה במכרז.

12. לא תתקבל הצעה של מציע המצוי בכל שלב של הליכי כינוס או פירוק או פשיטת רגל.

ג. מחיר מינימום ודמי השתתפות קבועים

תא שטח	מחיר מינימום	השתתפות בהוצאות פינוי	השתתפות בהיטל השבחה	השתתפות בהוצאות משפטיות
8	36,627,360 ₪	14,960,000 ₪	22,332,635 ₪	1,320,000 ₪
11	37,184,064 ₪	16,320,000 ₪	23,295,924 ₪	1,440,000 ₪

המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה לעיל (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום"). הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום, תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

שומת היטל ההשבחה הינה כמפורט בטבלה לעיל (עמודה "השתתפות בהיטל השבחה"). בכוונת החכ"ל להגיש השגה וסכום היטל ההשבחה הסופי יהיה כפי שיקבע על ידי שמאי מכריע. ככל שסכום היטל ההשבחה יופחת מהסכומים הנקובים לעיל, יראו את ההצעה של המציע כמוגדלת בסכום ההפרש. בכל מקרה מובהר, כי לא יוחזרו כספים למציע בעקבות הפחתת היטל ההשבחה, אם וככל שזה יופחת.

לסכומים דלעיל יש להוסיף מע"מ כדין. כמו כן, על הזוכה תחול חובת תשלומי אגרות והיטלים החלים ו/או שיחולו בגין הבנייה במקרקעין על פי כל דין וכמפורט בהסכם (מסמך ד' לחוברת המכרז).

ד. מציעים במשותף

13. הצעה יכול שתוגש על ידי מספר חברות ו/או שותפויות ו/או תאגידים ו/או יחידים, ובלבד שכל אחד מיחיד המציע הינו יחיד או תאגיד הרשום כדין בישראל (להלן: **"מציעים במשותף"**).

14. הוגשה הצעה על ידי מציעים במשותף, יראו את הצעתם והתחייבויותיהם של יחיד המציע על פי המכרז, לכל דבר ועניין, ביחד ולחוד, אולם זכויותיהם על פי מסמכי המכרז תהיינה רק ביחד.

15. מציעים במשותף יפרטו בהצעתם את חלקו של כל אחד מיחיד המציע במציע המשותף, ויצרפו להצעתם למכרז גם את ההסכם שנערך ביניהם לעניין זה. בהגשת הצעתם למכרז, מתחייבים יחיד המציע לא לערוך כל שינוי בחלקים של כל אחד מיחיד המציע במציעים במשותף, החל ממועד הגשת הצעתם ועד לסיום תשלום כל התמורה לפי ההסכם, לרבות תשלומים לצד ג'.

ה. ערבות בנקאית אוטונומית

16. המציע יצרף להצעתו ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בסך של 2,000,000 ₪ (שני מיליון שקלים חדשים) בגין כל תא שטח.
- ערבות זו תהא צמודה למדד המחירים לצרכן של החודש שנקבע להגשת ההצעות, בתוקף עד ליום 22/2/2022 ותיערך בנוסח הערבות המצורפת לחוברת המכרז **כמסמך ה'**.
17. הערבות תהיה ערבות ממוסד בנקאי ישראלי בלבד.
- ניתן לצרף ערבות בנקאית של בנק זר, שיש לו סניף בישראל או ערבות בנקאית של בנק זר, שקיבלה אישור מבנק בישראל.
18. במקרה של מציעים במשותף - הערבות הבנקאית האוטונומית בנוסח המפורט **במסמך ה'** למכרז תוגש בשל כל יחידי המציע, ביחד ולחוד.
19. הערבות הבנקאית האוטונומית בנוסח המפורט **במסמך ה'** למכרז תוגש בשם כל יחיד המציע, ביחד ולחוד. תוגש אך ורק ערבות בנקאית אחת עבור כל תא שטח.
20. במקרה של חזרה של מציע מההצעה, או סירוב של מציע למלא אחר הדרישות ממנו כפי שהן מפורטות בהצעה זו וכן במקרה שבו המציע מסר נתונים שאינם מלאים או נכונים או שהתנהג בחוסר תום לב, תהיה החכ"ל רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות, כולה או מקצתה, מבלי שיהיה על החכ"ל לבסס את דרישתה או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת המציע.
21. במקרה של חילוט הערבות יראו את סכום הערבות כפיצוי קבוע ומוסכם מראש של המציע לחכ"ל, על הנזק שיגרם לה עקב המעשים ו/או המחדלים המפורטים בסעיף 21 לעיל, ובחתימתו על ההצעה, מאשר המציע הסכמתו לכל האמור.
22. ערבות של מציעים, שהוברר סופית כי לא זכו וכי אין עוד אפשרות שיזכו ו/או יתקשרו עמם בחוזה תוחזר לידי אותם מציעים, לאחר היוודע תוצאות המכרז.
- ערבות המציעים שהצעתם דורגה במקום השני והשלישי תוחזר רק לאחר שיחתם החוזה עם הזוכה במכרז. ככל שלא יחתם חוזה עם הזוכה במכרז ומי מאותם מציעים ידרש לחתום על ההסכם בנוסח **נספח ד'**, תשמר הערבות להבטחת חתימתו וכל הוראות מסמך זה, לרבות אפשרות חילוט הערבות, יחולו בהתאמה.
23. הערבות של הזוכה במכרז תוחזר לידי הזוכה כנגד תשלום מלוא התמורה.

ו. מסמכים שיש לצרף להצעה

24. תנאי רכישת הזכויות בקשר למקרקעין נשוא המכרז מפורטים בהסכם המצורף **כמסמך ד'** לחוברת המכרז.
25. כל המסמכים המפורטים במכרז זה מהווים יחד את מסמכי החוזה, בין שהם מצורפים ובין שאינם מצורפים.
26. כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים שלהלן :

- 26.1. כל מסמכי המכרז (לרבות ההודעות למציעים, אם נשלחו), כשהם חתומים כדין על ידו בכל עמוד וכן במקומות המיועדים לכך ;
- 26.2. קבלה המעידה על תשלום עבור רכישת חוברת המכרז ;
- 26.3. ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בהתאם לקבוע בפרק ה' לעיל. יש לצרף את הערבות המקורית ולא העתק ;
- 26.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, דהיינו :
- 26.4.1. אישור מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז - 1976, או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
- 26.4.2. תצהיר בדבר קיום דיני עבודה - תנאי לעסקה עם גוף ציבורי, בנוסח המצורף למסמכי המכרז כמסמך ו'.
- 26.4.3. תצהיר והתחייבות לעניין ניגוד עניינים, בנוסח המצורף למסמכי המכרז כמסמך ז'.
- 26.5. הוגשה הצעה על ידי תאגיד, יצורפו גם המסמכים הבאים :
- 26.5.1. תעודת התאגדות של התאגיד ;
- 26.5.2. תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות בדבר פרטי הרישום של התאגיד, מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו ;
- 26.5.3. אישור עו"ד או רו"ח של התאגיד, כי החתימות על מסמכי המכרז הן חתימותיהם של מורשי החתימה מטעם התאגיד וכי אלה הוסמכו כדין על ידי המציע לחתום על מסמכי המכרז וההצעה ;
- 26.5.4. אישור חתום בידי עו"ד או רו"ח המפרט את השליטה בתאגיד. על האישור לפרט את בעלי המניות או השותפים בתאגיד, לפי חלקם. היה אחד השותפים או בעל המניות, תאגיד בפני עצמו, יפורטו בעלי מניותיו או שותפיו אף הם, וכך הלאה עד לזיהוי כלל היחידים העומדים מאחורי התאגיד המשתתף.
- 26.6. הוגשה הצעה על ידי אדם פרטי, יצורף להצעה העתק מאושר על ידי נוטריון כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המציע וכן אישור עו"ד או רו"ח כי המציע חתם בפניהם על גבי מסמכי המכרז וההצעה.
27. לא צירף מציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית החכ"ל, מטעם זה בלבד, לפסול את הצעתו של המציע או לחילופין לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או לוותר על צירופו של מסמך, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

ז. אופן הגשת ההצעה

28. המציע יגיש את הצעתו על מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים בפרק ו' לעיל. שינה המציע כיתוב שהוא בגדר השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו, יחתום בסמוך לתיקון בחתימתו ובחותמת התאגיד, לפי העניין.

29. ערך המציע שינוי, מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו), תהיה החכ"ל רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה, גם אם החכ"ל לא העירה לשינויים כאמור, יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז אשר הוכן על ידי החכ"ל וכפי שנמסר למציעים.

30. המציע יחתום חתימה מלאה, ואם הוא תאגיד יצרף את חותמת התאגיד, על כל דף מהמסמכים אשר עליו להגיש כאמור לעיל, וכן בכל מקום המיועד לכך במסמכי המכרז, ישים את המסמכים במעטפה סגורה וישלש את המעטפה לתיבת המכרזים המיועדת לכך במשרדי החכ"ל שברחוב בר כוכבא 21, בני-ברק (קומה 7).

31. ההצעות תוגשנה במסירה אישית ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת.

32. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז הינו יום 23/11/2021 עד השעה 12:00.

33. כל הצעה תהיה בתוקף עד ליום 22/2/2022 החכ"ל תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 30 יום נוספים, והמציע מחוייב לפעול בהתאם לדרישה זו.

34. לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה החכ"ל, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או לחילופין ועל פי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או לחילופין להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

ח. סיור מציעים, הבהרות ושינויים

35. מפגש הבהרות למציעים יתקיים ביום 2/11/2021 בשעה 10:30 בבוקר במשרדי החכ"ל, שברחוב בר כוכבא 21, בני-ברק (קומה 7).

36. אם ימצא משתתף במכרז סתירות, שגיאות, או שיהיה לו ספק בקשר למובן המדויק של איזה סעיף או פרט, עליו לפנות בכתב אל החכ"ל ותשובה תישלח לכל המשתתפים במכרז. החכ"ל אינה אחראית עבור פירושים או הסברים שניתנו בעל-פה ולא יהיה תוקף מחייב אלא לתשובות בכתב שישלחו לכלל המשתתפים באופן הנזכר.

המבקש לקבל תשובות יגיש שאלותיו בכתב לא יאוחר מיום 9/11/2021.

את שאלות ההבהרה יש לשלוח בדואר אלקטרוני calcalit@bbm.org.il לידי גבי פייגי אהרונוביץ, ולוודא הגעתן בטלפון: 03-5771740. תשובות הבהרה ישלחו בכתב על ידי החכ"ל עד ליום 16/11/2021.

העתק השאלות והתשובות שיענו יחייבו רק לאחר שיופצו לכל רוכשי חוברת המכרז באמצעות דואר אלקטרוני ומאותו מועד יחשבו כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

37. החכ"ל רשאית בכל עת, עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, ויובאו בכתב, לידיעת כל רוכש מסמכי המכרז בדוא"ל או בפקסימיליה, לפי הפרטים שנמסרו על ידי מי שרכש את מסמכי המכרז, יחתמו על ידי המציע ויצורפו על ידו להצעתו. שינויים ותיקונים כאמור, אם יהיו, יופצו לכל רוכשי חוברת המכרז, ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

38. למען הסר ספק מובהר, כי החכ"ל תהיה רשאית גם להאריך את המועד האחרון להגשת הצעות ואף לחזור ולהאריך את המועד הנ"ל מספר פעמים, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

39. השתתפות במפגש ההבהרות למציעים הינה תנאי להגשת הצעה במכרז.

ט. הודעה על זכייה והתקשרות

40. עם קביעת הזוכה במכרז, תודיע על כך החכ"ל לזוכה בכתב.

41. במועד שיהיה נקוב בהודעת החכ"ל על הזכייה במכרז, יבצע הזוכה את תשלום התמורה (כהגדרתה בחוזה).

42. לא מילא הזוכה אחר איזו מבין התחייבויותיו כמפורט לעיל, לרבות אם חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החכ"ל לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז, ולחלט את הערבות, אשר הוגשה על ידי המציע במצורף להצעתו וזאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. כן תהא החכ"ל חופשית ורשאית לעשות במקרקעין בהם הוכרז המשתתף כזוכה, כל מעשה ולהתקשר עם כל אדם או גורם אחר שתמצא לנכון בקשר למקרקעין, לרבות קביעה כזוכה במכרז של כל מציע אחר, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החכ"ל על פי המכרז ו/או על פי כל דין.

י. הוראות כלליות

43. החכ"ל אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה אחרת, והיא תהיה רשאית אף לבטל את המכרז או לשנותו או להאריך את המועד להגשת ההצעות למכרז. החכ"ל שומרת לעצמה גם את הזכות שלא להתקשר בהסכם עם אף אחד מהמציעים, אם לא יושגו המחיר והתנאים שהחכ"ל הציבה לעצמה, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט.

44. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז, ובהשתתפות במכרז, ובכלל זאת כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות הנדרשת, תחולנה על המציע.

יא. סמכות שיפוט

45. סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנובע ממכרז זה ומההסכם הנובע ממנו תהא לבית המשפט המוסמך במחוז מרכז.

בכבוד רב ובברכה,
שלמה פולק, מנכ"ל

נספח ג'**הצהרת והצעת המציע**

לכבוד
החברה הכלכלית בני ברק בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: הצעה לרכישת זכויות במקרקעין

אני החתום מטה _____ מספר חברה _____ (להלן: "המציע") קראתי ועיינתי בכל המסמכים המפורטים ברשימת המסמכים המהווים כולם יחד את בסיס ההסכם, והנני מצהיר, מסכים ומתחייב כדלקמן:

א. הצהרות והתחייבויות

- הנני מצהיר בזה כי רכשתי את חוברת המכרז דנן, לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח בשטח המקרקעין הידועים כחלק מחלקות: 380, 382, 383, 384, 385, 388 בגוש 6196 {תא שטח 8 לפי תכנית מחוזית-501-0282152 (להלן: "התכנית המחוזית")} וחלק מחלקות 381, 386, 387 ו-388 בגוש 6196 {תא שטח 11 לפי התכנית המחוזית} (להלן: "המקרקעין").
- ידוע לי, כי על פי התב"ע המחוזית, בתא שטח 8 זכויות לבניית 88 יח"ד וכן שטח מסחרי. ובתא שטח 11 זכויות לבניית 96 יח"ד, ללא מסחר.
- בהתאם לתוכנית המחוזית, בבניינים שיועדו לכך, תיוחד בקומת הקרקע שטח לגן ילדים.
- קראתי בעיון את פרטי המכרז, תנאי ההשתתפות ואת כל הנספחים למכרז, לרבות הוראות ההסכם שיחתם בין החכ"ל לבין הזוכה, הבנתי את האמור בהם ובהתאם לכך קבעתי את הצעתי.
- ביקרתי בנכס נשוא המכרז, בדקתי את מיקומו, מצבו, שטחו ואופן רישומו בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל, וכן בדקתי אצל הרשויות השונות, לרבות רשויות התכנון את כל הנתונים הנוגעים לנכס ו/או אשר יש בהם כדי להשפיע על הצעתי ו/או על החלטתי להגיש הצעה לרכישת הזכויות בהתאם להוראות המכרז.
- ידוע וברור לי כי החכ"ל אינה אחראית לטיב הנכס, לרבות למצבו הפיזי והתכנוני, וכי האחריות המלאה בכל הקשור למצבו של הנכס, לרבות למצבו הפיזי והתכנוני, מוטלת עלי וכן לאחר שבדקתי היטב את כל הנושאים הנ"ל, מצאתי את הנכס מתאים למטרות לשמן אני רוכש את הזכויות.
- לא הסתמכתי בהצעתי זו על מצגים ו/או פרסומים ו/או אמירות ו/או הבטחות כלשהם שנעשו על ידי החכ"ל ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה, אלא על האמור במסמכי המכרז בלבד. כן הנני מצהיר בזה כי אני מסכים

לכל האמור במסמכי המכרז ולא יהיו לי תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

8. אני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, והצעתי עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, ואני מקבל על עצמי לרכוש את המקרקעין בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.

9. אני מצהיר בזאת כי לרשותי עומדים האמצעים הפיננסיים לרכישת המקרקעין כאמור במסמכי המכרז, הנני מסוגל מכל בחינה שהיא לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות על פי הוראות המכרז והנספחים המצורפים לו, והנני מתחייב כי אם הצעתי תזכה, לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על הזוכה במכרז, בהתאם להוראות ההסכם ויתר מסמכי המכרז.

10. אני מאשר, כי קראתי את מסמכי המכרז, לרבות ההוראות למשתתפים במכרז, הבנתי אותן, ואני מאשר שהן חלק בלתי נפרד מהצעתי.

11. הנני מצהיר כי קיבלתי את כל ההסברים אשר ביקשתי לדעת, הבנתי את כל האמור בבקשה להצעת מחיר זו על כל פרטיה, וערכתי את כל הבדיקות התכנוניות, המשפטיות, והכלכליות לשם ביסוס הצעתי.

12. הנני מאשר, כי אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לשלם לחכ"ל את כל התשלומים להבטחת קיום תנאי החוזה. הנני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שאם לא אשלם את התשלומים הקבועים בהסכם ולא אמלא את הוראות המכרז, אאבד את זכותי לרכישת הזכויות והחכ"ל תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי זו.

13. ידוע לי, שבחילוט הערבות הבנקאית לא יהיה כדי לפגוע בכל זכות ו/או סעד שיעמדו לחכ"ל עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי למכרז.

14. הנני מצהיר, כי אינני עובד ו/או קרוב משפחה ו/או נציג ו/או בא כוח של מי מחברי הנהלת או דירקטוריון החכ"ל ו/או מועצת העיר בני ברק, לרבות תאגידים בשליטת החכ"ל ו/או עיריית בני-ברק, ובא כוחם של כל אחד מהגופים הנזכרים לעיל.

ב. אישור על עמידה בתנאי הסף

15. הנני מצהיר, שהתמלאו בי כל התנאים המהווים תנאי סף להשתתפות במכרז. אני יחיד/תאגיד הרשום כדין בישראל.

ככל שהמציע הוא תאגיד: הצעתי הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו ואין כל מניעה על פי דין או הסכם לחתימתנו.

16. אני מצהיר, כי רכשתי את חוברת המכרז, והשתתפתי במפגש ההבהרות למציעים.

17. אינני מצוי בכל שלב של הליכי כינוס או פירוק או פשיטת רגל.

18. להצעתי זו מצורפת ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובת פירעון עם דרישה ראשונה, בהתאם לנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ה'**, וכן יתר המסמכים שיש לצרף להצעה כמפורט בפרק ו' להלן.

ג. התמורה

19. אני מציע לרכוש את הזכויות במקרקעין בסכום הקבוע בנספח התמורה המצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ד' 8** להסכם זה.

20. ידוע לי כי מחיר המינימום ודמי ההשתתפות הקצובים לשם התמודדות במכרז הינם כדלקמן:

תא שטח	מחיר מינימום	השתתפות בהוצאות פינוי	השתתפות בהיטל השבחה	השתתפות בהוצאות משפטיות
8	₪ 36,627,360	₪ 14,960,000	₪ 22,332,635	₪ 1,320,000
11	₪ 37,184,064	₪ 16,320,000	₪ 23,295,924	₪ 1,440,000

המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה לעיל (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום"). הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום, תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

לכל המחירים יש להוסיף מע"מ כדין. כמו כן, לתמורה יצטרפו היטלי פיתוח, והכל כמפורט במסמכי המכרז.

ד. מסים ותשלום נוספים

21. ידוע לי, כי תשלום התמורה הינו **בנוסף** לתשלומים אחרים שיחולו עלי כמחזיק במקרקעין, ובכלל זה היטל פיתוח, בהתאם לתעריפי העירייה;

22. ידוע לי, כי שומת היטל ההשבחה הינה כמפורט בסעיף 20 לעיל (בעמודה "השתתפות בהיטל השבחה"). בכוונת החכ"ל להגיש השגה וסכום היטל ההשבחה הסופי יהיה כפי שיקבע על ידי שמאי מכריע. ככל שסכום היטל ההשבחה יופחת מהסכומים הנקובים לעיל, יראו את הצעתי כמוגדלת בסכום ההפרש. בכל מקרה ידוע לי, כי לא יוחזרו לי כספים בעקבות הפחתת היטל ההשבחה, אם וככל שזה יופחת.

23. ידוע לי כי לא אופטר מתשלום היטל השבחה, ולא אהיה רשאי לבקש לשנותו.

ה. ערבות בנקאית

24. הנני מצרף להצעתי ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בסך של **2,000,000 ₪** (שני מיליון שקלים חדשים) בגין כל תא שטח.

ערבות זו תהא צמודה למדד המחירים לצרכן של החודש שנקבע להגשת ההצעות, בתוקף עד ליום 22/2/2022 ותיערך בנוסח הערבות המצורפת לחוברת המכרז **כמסמך ה'**.

46. הערבות תהיה ערבות ממוסד בנקאי ישראלי בלבד.

ידוע לי, שניתן לצרף ערבות בנקאית של בנק זר, שיש לו סניף בישראל או ערבות בנקאית של בנק זר, שקיבלה אישור מבנק בישראל.

47. במקרה של מציעים במשותף - הערבות הבנקאית האוטונומית בנוסח המפורט **במסמך ה'** למכרז תוגש בשל כל יחידי המציע, ביחד ולחוד.

48. ידוע לי, כי במקרה שאחזור בי מהצעתי, או אסרב למלא אחר הדרישות ממני כפי שהן מפורטות בהצעה זו וכן במקרה שבו מסרתי נתונים שאינם מלאים או נכונים או שהתנהגתי בחוסר תום לב, תהיה החכ"ל רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות, כולה או מקצתה, מבלי שיהיה על החכ"ל לבסס את דרישתה או לדרוש ממני תחילה את סילוק הסכום.

49. במקרה של חילוט הערבות יראו את סכום הערבות כפיצוי קבוע ומוסכם מראש שלי לחכ"ל, על הנזק שיגרם לה עקב המעשים ו/או המחדלים המפורטים בסעיף 48 לעיל, ובחתימתי על ההצעה, אני מאשר הסכמתי לכל האמור.

50. ידוע לי, כי ערבות של מציעים, שהוברר סופית כי לא זכו וכי אין עוד אפשרות שיזכו ו/או יתקשרו עמם בחוזה תוחזר לידי אותם מציעים, לאחר היוודע תוצאות המכרז. ערבות המציעים שהצעתם דורגה במקום השני והשלישי תוחזר רק לאחר שיחתם החוזה עם הזוכה במכרז. ככל שלא יחתם חוזה ומי מאותם מציעים ידרש לחתום על ההסכם בנוסח **נספח ד'**, תשמר הערבות להבטחת חתימתו וכל הוראות מסמך זה, לרבות אפשרות חילוט הערבות, יחולו בהתאמה.

25. הערבות של הזוכה במכרז תוחזר לידי הזוכה כנגד תשלום מלוא התמורה.

ו. המסמכים המצורפים להצעתי

26. הנני מצרף להצעתי את המסמכים הבאים :

26.1. כל מסמכי המכרז (לרבות ההודעות למציעים, אם נשלחו), כשהם חתומים כדין על ידי בכל עמוד וכן במקומות המיועדים לכך ;

26.2. ערבות אוטונומית, בלתי מותנית בהתאם לקבוע **בפרק ה'** לעיל. הנני מצרף את הערבות המקורית ולא העתק ;

26.3. קבלה המעידה על תשלום עבור רכישת חוברת המכרז ;

26.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, דהיינו :

26.4.1. אישור מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז - 1976, או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.

26.4.2. תצהיר בדבר קיום דיני עבודה - תנאי לעסקה עם גוף ציבורי, בנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ו'**.

26.4.3. תצהיר והתחייבות לעניין ניגוד עניינים, בנוסח המצורף למסמכי המכרז **כמסמך ז'**.

26.5. הוגשה הצעה על ידי תאגיד :

26.5.1. תעודת התאגדות של התאגיד ;

- 26.5.2. תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות בדבר פרטי הרישום של התאגיד, מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו ;
- 26.5.3. אישור עו"ד או רו"ח של התאגיד, כי החתימות על מסמכי המכרז הן חתימותיהם של מורשי החתימה מטעם התאגיד וכי אלה הוסמכו כדין על ידי המציע לחתום על מסמכי המכרז וההצעה ;
- 26.5.4. אישור חתום בידי עו"ד או רו"ח המפרט את השליטה בתאגיד. על האישור לפרט את בעלי המניות או השותפים בתאגיד, לפי חלקם. היה אחד השותפים או בעל המניות, תאגיד בפני עצמו, יפורטו בעלי מניותיו או שותפיו אף הם, וכך הלאה עד לזיהוי כלל היחידים העומדים מאחורי התאגיד המשתתף.
- 26.6. הוגשה הצעה על ידי אדם פרטי : העתק מאושר על ידי נוטריון כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המציע וכן אישור עו"ד או רו"ח כי המציע חתם בפניהם על גבי מסמכי המכרז וההצעה.

ז. הוראות נוספות

27. ידוע לי, ואני מסכים באופן פרטני לכך שעל פי ההוראות למשתתפים במכרז זכותה של חכ"ל לבצע חקירות ובדיקות לעניין ניסיוני הקודם ויכולתי הכספית.
- הנני מסכים ונותן לכם את אישורי לבצע חקירות ובדיקות אודותיי כאמור לעיל, ואני מתחייב לשתף פעולה בכל דרך שתידרש על ידי חכ"ל לצורך עריכת החקירות והבדיקות האמורות, לרבות הגשת מסמכים ומתן הסברים נוספים, כולל מכתב איתנות פיננסית, אשר ידרשו לצורך בחינת הצעתי.
28. אני מתחייב להודיע לחכ"ל בעתיד באופן מיידי על כל שינוי שיחול באיזה מהנתונים המפורטים בהצעתי ו/או באיזה מהנתונים הדרושים לבחינת הצעתי.
29. הצעתי תישאר בתוקפה עד ליום 22/2/2022 ואם תתקבל הצעתי זו - היא לא תבוטל.
30. ידוע לי והנני מסכים שהחברה הכלכלית בני-ברק ועיריית בני-ברק ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק יפעלו בסמוך למקרקעין הנרכשים על ידי במסגרת הסכם זה, להקמת בנייני מגורים ו/או מסחר ו/או משרדים ו/או שטחים ציבוריים נוספים, ואני מתחייב לתמוך בתכנון של הבניה הנוספת, לא להתנגד ולא לתבוע כל פיצוי בגין פגיעה ו/או ירידת ערך של המקרקעין הנרכשים על ידי לפי מכרז זה. ידוע לי, כי תנאי זה הינו תנאי יסודי של העסקה נשוא המכרז, והפרתו תהווה הפרת תנאי יסודי היורד לשורשו של חוזה הרכישה שלי.

ח. סמכות שיפוט

ידוע לי, כי סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנובע ממכרז זה ומההסכם הנובע ממנו תהא לבית המשפט המוסמך במחוז תל-אביב.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ :



שם המציע: _____

מספר עוסק מורשה/ח.פ.: _____

חתימה: _____

פרטי התקשרות עמי:

כתובת: _____

טלפון: _____ פלאפון נייד: _____

פקס' _____

דואר אלקטרוני: _____

איש קשר _____

אישור עורך-דין

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר בזה ש _____ ו _____
חתמו/ו בפני על כתב ההצעה וההצהרה דלעיל והצהירו/ו על נכונות האמור בו וכי חתימתו/ם בצירוף חותמת
החברה או על גבי שמה המודפס מחייבים את החברה לכל דבר וענין.

חתימת עורך-דין

תאריך

מסמך ד'

הסכם

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ שנת 2021

בין:

החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ ח.פ. 51-2699125
רחוב בר-כוכבא 21, בני-ברק
(להלן: "החכ"ל")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. ח.פ. _____
_____ על ידי _____
_____ כתובת: _____
_____ טל': _____, פקס': _____
_____ דואר אלקטרוני: _____
(להלן: "הקונה")

מצד שני

והחכ"ל הינה בעלת זכויות פיתוח מאת רשות הפיתוח, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") במקרקעין (כהגדרתם להלן) המצויים בין הרחובות הירקון בצפון, אבו חצירא במערב, המכבים במזרח ואברבנאל במרכז בבני-ברק;
והמקרקעין נשוא הסכם זה מהווים חלק מהמקרקעין נשוא הסכם הפיתוח;
וחלק מחלקות 380, 387 ו- 388 אינם חלק מהסכם הפיתוח, אך בעקבות הליך האיחוד וחלוקה מחדש, חלקות אלה כלולות בתאי השטח הנמכרים בהתאם לקבוע בהסכם זה;
ועל פי הסכם פיתוח שנחתם בין החכ"ל לבין רמ"י, פעלה ופועלת החכ"ל לפינוי פולשים אשר היו מצויים במקרקעין, ולשם כך הוציאה הוצאות פינוי, אשר כללו, בין השאר: תשלומי פיצויים לפולשים וכן הוצאות פינוי פולשים, בהתאם להסכם בינה לבין החכ"ל, הוצאות משפטיות והוצאות נוספות;

- והואיל:** ועל המקרקעין חלה תכנית בסמכות מחוזית מס' 501-0282152 אשר מכוחה ניתן יהיה לבנות במקרקעין נשוא מכרז זה יחידות דיור ;
- והואיל:** והחכ"ל מוסמכת לשווק את המקרקעין ועל כן פרסמה מכרז פומבי להציע הצעות לרכישת זכויות הפיתוח במקרקעין ולניצול כל זכויות הבנייה במקרקעין בהתאם לתוכניות החלות עליהם ;
- והואיל:** והקונה הגיש הצעה במסגרת המכרז, לאחר שערך את כל הבדיקות הנחוצות לצורך הגשת הצעתו ולרכישת המקרקעין, ובכלל זה את הרישומים בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, את התוכניות החלות והתוכניות שבהליכי תכנון ואישור, את לוחות הזמנים, את הזכויות והאפשרויות לשימוש ולניצול המקרקעין ואת הכדאיות הכלכלית של ההתקשרות בחוזה זה, ומצאם מתאימים לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזאת על כל טענת טעות ו/או פגם ו/או אי התאמה ;
- והואיל:** וביום _____ נשלחה לקונה הודעה בדבר אישור הצעתו כזוכה במכרז **(להלן: "מועד ההודעה על הזכייה")** ;
- והואיל:** והחכ"ל מצהירה, כי למיטב ידיעתה זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד, עיקול, משכון ו/או זכות צד ג' כלשהם, למעט המפורט באישור הזכויות המצ"ב להסכם זה ומסומן **כנספח ד' 2**, וכי למיטב ידיעתה, אין כל מניעה על פי הסכם או על פי דין להתקשר בהסכם זה ובכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הקונה בהסכם זה בשלמות ובמועד, להעביר את זכויותיה במקרקעין כפי שהן (במצבם "AS-IS") לקונה ;
- והואיל:** והקונה מעוניין לרכוש את זכויות החכ"ל במקרקעין כמפורט בהסכם זה ;
- והואיל:** והצדדים מבקשים לקבוע ולהגדיר את מסכת היחסים המשפטית ביניהם, במסגרת הוראות הסכם זה ;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל הכותרות בהסכם זה נעשו מטעמי נוחות בלבד, ואין להשתמש בהן לצרכי פרשנות.
- 1.3. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הגדרות

- 2.1. "המקרקעין" - חלק מחלקות: 380, 382, 383, 384, 385, 388 בגוש 6196 {תא שטח 8 לפי התכנית המחוזית} וחלק מחלקות 386, 381, 387 ו - 388 בגוש 6196 {תא שטח 11 לפי התכנית המחוזית}.



- 2.7 "החכ"ל" - החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ ח.פ. 51-2699125, המהווה עוסק מורשה לצורכי מע"מ.
- 2.8 "העירייה" - עיריית בני ברק.
- 2.9 "התכנית המחוזית" - תכנית בסמכות ועדה מחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב (תכנית מס' 501-0282152).
- 2.10 "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- 2.11 "תכנית בב/580" - תכנית בנין עיר מספר בב/580, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4368 ביום 2/1/1996.

3. נספחים להסכם

- 3.8 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 מיום 27.12.2017.
- חלקים ממנו מושחרים כמפורט בסעיף 4.1 להלן.
- 3.9 נספח ד' 2 - אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל.
- 3.10 נספח ד' 3 - נסחי רישום ותשריטים של המקרקעין;
- 3.11 נספח ד' 4 - העתק מתקנון תוכנית בב/580;
- 3.12 נספח ד' 5 - בוטל.
- 3.13 נספח ד' 6 - העתק מתקנון התוכנית המחוזית.
- 3.14 נספח ד' 7 - בוטל.
- 3.15 נספח ד' 8 - נספח תמורה;
- 3.16 נספח ד' 9 - נוסח יפוי כח בלתי חוזר (קונה);
- 3.17 נספח ד' 10 - נוסח פרוטוקול מטעם המציע.

4. הצהרות חכ"ל

חכ"ל מצהירה, מאשרת ומתחייבת כדלקמן:

- 4.1 חכ"ל הינה בעלת זכויות הפיתוח במקרקעין, בהתאם להסכם פיתוח בינה לבין רמ"י המצורף להסכם זה **כנספח ד' 1** וכן בהתאם לאישור הזכויות המצורף להסכם זה **כנספח ד' 2**.
- הסכם הפיתוח מצורף תוך השחרת סעיפים מסויימים, שעניינם התחשבות כספית בין החכ"ל לבין רמ"י.
- 4.2 חלקות 388 ו- 387 הינן בבעלות עיריית בני-ברק מכח הפקעה, ואינן כלולות בהסכם הפיתוח. חלקה 380 הינה בבעלות הקרן הקיימת לישראל (במצב נכנס), איננה כלולה בהסכם הפיתוח, אך בעקבות הליך האיחוד וחלוקה מחדש, חלקות אלה מהוות חלק מתאי השטח נשוא מכרז זה.
- 4.3 החכ"ל תפעל לכך, שיחתם הסכם פיתוח עצמאי בין הזוכה במכרז לבית רמ"י. לחילופין תמחה החכ"ל את זכויותיה על פי הסכם הפיתוח בכל הנוגע לתא שטח הכלול במסגרת הסכם זה ו/או תפעל בדרך אחרת באופן שיביא לתוצאות משפטיות דומות לתוצאות שהיו מתקבלות אילו רמ"י היה חותם עם הזוכים במכרז על הסכם פיתוח נפרד.
- 4.4 תוקפו של הסכם הפיתוח הינו עד ליום **1/5/2022**, וזאת בהתאם לתוספת להסכם הפיתוח המצורף להסכם זה (נספח ד'1). החכ"ל לא תהיה אחראית לאורכות נוספות של הסכם הפיתוח מעבר לכך.
- 4.5 זכויות החכ"ל במקרקעין חופשיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשהו (למעט המפורט באישור הזכויות), וישארו כך עד להעברתן לקונה ורישומן על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל, למעט שיעבודים שירשמו לבקשת הקונה.
- 4.6 החזקה במקרקעין תימסר לזוכה במכרז כשהיא נקייה מזכויות פולשים ו/או צד ג' כלשהו. באחריות הזוכה לדאוג לפינוי פסולת או מבנים מהמגרש.
- 4.7 אין לחכ"ל כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת להתקשרותה בחוזה זה ומילוי התחייבויותיה על פיו.
- 4.8 על פי התכנית המחוזית, בתא שטח 8 זכויות לבניית 88 יח"ד וכן שטח מסחרי, ובתא שטח 11 זכויות לבניית 96 יח"ד ללא מסחר.
- כן מובהר, כי בהתאם להוראות התוכנית, בבניינים המיועדים לכך יוקצה בקומת הקרקע שטח לגן ילדים.

5. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

- 5.1 הקונה ראה ובדק את המקרקעין, את שטחו של המקרקעין, את הסכם הפיתוח, את אישור הזכויות, ואת כל הפוטנציאל הטמון בהם לרבות אפשרויות ניצול המקרקעין, והכל כפי שמפורט

בהסכם הפיתוח, בתב"ע, ובכל מקום אחר, ומצא אותם מתאימים לו, והוא מוותר על כל טענה כלפי החכ"ל בכל הקשור למקרקעין או לזכויות במקרקעין.

5.2. הקונה מודע לכך, שחלקות 387 ו- 388 הינן בבעלות עיריית בני-ברק מכח הפקעה, ואינן כלולות בהסכם הפיתוח. כמו כן, חלקה 380 הינה בבעלות הקרן הקיימת לישראל (במצב נכנס), ואיננה כלולה בהסכם הפיתוח, אך בעקבות הליך האיחוד וחלוקה מחדש, חלקות אלה מהוות חלק מתאי השטח נשוא מכרז זה.

5.3. הקונה ער ומודע לכך, שלפני הוצאת היתר בניה לבניית הפרוייקט, עליו להגיש לאישור הועדה המקומית בקשה להיתר ולמלא את כל ההליכים לפי החוק, ובכלל זה להגיש כל חומר, תכניות ומסמכים, ככל שידרשו לקבלת היתר בניה, הכל לפי תכנון אדריכל התב"ע ובהתאם להוראות החוק והתוכנית המוצעת שתהיה בתוקף.

5.4. הקונה מצהיר כי לפני חתימת חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק, וכי בדק בפועל באמצעות מומחים, את המקרקעין, סביבתם, טיבם וכל פרט אחר, תכנוני או אחר הקשור אליהם, וכן את התוכנית המוצעת, דרכי הגישה, אפשרויות ההתקשרות למערכת ולתשתיות, התאמת הבנייה וכל הזכויות והחובות הכרוכים במקרקעין, ומצא את כל אלה מתאימים להנחת דעתו.

5.5. הקונה ער לאי הוודאות הכרוכה בהגשת הצעה למכרז כזה, והוא מוותר על כל טענה של טעות, אי התאמה, אי כדאיות כלכלית, או כל טענה אחרת.

5.6. הקונה מאשר כי הוא לא הסתמך בהצעתו במכרז ו/או בהסכם זה על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו על ידי חכ"ל ו/או מי מטעמה, אלא על בדיקות שנערכו על ידי הקונה ו/או על ידי מי מטעמו בלבד. מודגש במפורש, כי כל מידע ו/או נתונים שהוצגו ו/או נמסרו לקונה או מי מטעמו במסגרת הליכי השיווק של המכרז או בכל זמן אחר, אין בהם משום מצג ו/או התחייבות ו/או הבטחה באשר למקרקעין ו/או לאפשרויות הניצול שלהם ו/או לכל דבר אחר נשוא הסכם זה ואין בהם כדי להוות בסיס להסתמכות כלשהי מצד הקונה.

כן מבהיר הקונה, כי הוא מסכים לכל האמור במסמכי המכרז, ולא יציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה והוא מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

5.7. הקונה מצהיר ומאשר כי לפני חתימת חוזה זה בדק את תעריפי האגרות והיטלי הפיתוח לפי חוקי העזר העירוניים המוטלים על המקרקעין ועל הבנייה עליו, וכי ידוע לו כי אלה עשויים אף להתעדכן בעתיד ואין לו כל טענה בקשר לחיוב אגרות ולהיטלים והוא מוותר על כל טענה ככל שהיתה לו כאמור.

5.8. הקונה מתחייב לשלם את כל התמורה כקבוע בהסכם, ולעמוד בהתחייבויות שנטל על עצמו במסגרת הסכם זה.

5.9. הקונה מתחייב למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים לעניין בנייה על המקרקעין ומימוש הזכויות במקרקעין, ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הסבירים.

5.10. ידוע לקונה כי החכ"ל והעירייה תהיינה רשאיות להעביר דרך המקרקעין בכל עת שהיא, בעצמן ו/או באמצעות אחרים צינורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל ולמטרות אחרות, והקונה יהיה חייב לאפשר לחכ"ל ו/או לעירייה ו/או לעובדיהן ו/או למי מטעמן לעלות על המקרקעין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או התיקונים הדרושים.

5.11. ידוע לקונה, כי כתנאי להתקשרות החכ"ל, כגוף ציבורי, על הקונה לחתום על תצהיר בדבר שמירה על דיני עבודה, בנוסח המצורף למסמכי המכרז ומסומן כ**מסמך ו'**, וכן על תצהיר והתחייבות בענין ניגוד עניינים, בנוסח המצורף למסמכי המכרז ומסומן כ**נספח ז'**. הקונה מאשר כי האמור בתצהיר הינו נכון.

6. התכנון החל על המקרקעין

6.1. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שזכויות הבנייה התקפות כיום במקרקעין מעוגן בעיקרו בתכנית בב/580 ובתכנית המחוזית. כמו כן, התכנון תואם את תכנית המתאר החדשה של העיר בני-ברק (תכנית מס' 501-0308296).

תכנית בב/580 משתרעת על פני שטח של כ - 97 דונם, מחלקת את השטח הכלול בתחומה למספר מתחמים וקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, תוך סיווג מגרשים ביעודי מגורים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, אחסון ומשרדים, וקביעת זכויות הבניה בהן. העתק מתכנית בב/580 מצורף ומסומן כ**נספח ד' 4**.

6.2. התוכנית המחוזית מייצגת את המקרקעין למגורים, להקמת 88 יח"ד וכן שטח מסחרי בתא שטח 8 ולהקמת 96 יח"ד ללא שטח מסחרי בתא שטח 11.

העתק מטיטוטת תקנון התכנית המחוזית מצורף להסכם זה ומסומן כ**נספח ד' 6**.

6.3. ידוע לקונה, כי ניצול הזכויות במקרקעין, לרבות תכנון ואופי הבנייה, יעשה, בין היתר, בהתאם להוראות תכנית בב/580 והתוכנית המחוזית, היתר הבניה שיוצא, הנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק ובהתאם לכל דין, כולל תב"עות מאושרות אחרות, ובתיאום מלא ומראש עם הרשויות הנדרשות.

7. מועדי הביצוע

7.1. הקונה מתחייב לפעול כדלקמן והכל במועדים המפורטים להלן:

7.1.1. **הגשת תוכניות בניה ובקשה להיתר** - להגיש לאישור העירייה וכן למוסדות התכנון המוסמכים לתכנון ובניה את הבקשה להיתר ואת תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות במקרקעין תוך ניצול זכויות הבניה על פי התוכניות, וזאת לא יאוחר מתום **7 חודשים** ממועד חתימת הסכם עם החכ"ל.

התוכניות והבקשה להיתר בנייה תתאמנה לתכנית בב/580, לתכנית המחוזית, ולחזיתות המבנים שלפי הסכם זה חובה לבנות לפיהן, ועליהן לעמוד בכל הדרישות של הרשויות המוסמכות, כגון: העירייה, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון

ובניה, משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, המשרד לביטחון פנים, מכבי אש, הג"א, וכן כל רשות אחרת שאישורה נדרש על פי דין. הקונה מתחייב לעשות את כל הנדרש ולפעול בשקידה ראויה ובמהירות האפשרית לצורך קבלת היתר בניה כדין מרשויות התכנון המוסמכות בהקדם האפשרי.

7.1.2. **ביצוע תיקונים והשלמות** - הקונה מתחייב לבצע את כל התיקונים וההשלמות בבקשות להיתר בנייה, ככל שידרשו, בהתאם לדרישות העירייה, מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות תוך 30 יום מקבלת דרישה ו/או הודעה על התיקונים הנדרשים.

7.1.3. **תחילת ביצוע עבודות** - הקונה יתחיל בביצוע העבודות במקרקעין תוך 6 חודשים ממועד מתן היתר הבניה.

החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק על הוצאת היתר, וכל הפולשים פונו, ולמרות זאת הזוכה לא הוציא את היתר הבניה תוך 3 שבועות ממועד החלטת הועדה המקומית, תחילת מנין 6 החודשים לביצוע העבודות יהיה ממועד החלטת הועדה המקומית ולא ממועד הוצאת ההיתר בפועל.

7.1.4. **סיום עבודות הבנייה והפיתוח** - הקונה מתחייב לסיים את עבודות הבנייה והפיתוח במגרשים ולהוציא למבנים שיוקמו על המקרקעין "טופס 4", אישור איכלוס ותעודת גמר מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, לא יאוחר מ- 48 חודשים ממועד מתן היתר הבניה.

7.1. על אף האמור לעיל, הקונה יהיה רשאי להגיש לחכ"ל בקשה להארכת מועד להשלמת העבודות והוצאת טופס 4 ותעודת גמר למבנים, לתקופה נוספת מצטברת של עד 24 חודשים. הבקשה תוגש בכתב ותהא מנומקת.

7.2. מובהר, כי על הקונה לעמוד בלוח הזמנים המפורט לעיל ללא קשר ו/או תלות במצב השיווק של הפרוייקט.

7.3. אי עמידה בלוח הזמנים הקבוע בסעיף זה תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה ותקנה לחכ"ל את כל הסעדים על פי הסכם זה ועל פי כל דין. בנוסף לכל פיצוי כאמור בהסכם זה ועל פי כל דין, תהא החכ"ל זכאית לפיצוי כספי קבוע ומוסכם מראש מאת הקונה בסך 5,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה עבור כל יום פיגור מעבר לכל אחד מהמועדים הנקובים לעיל.

7.4. מובהר, כי אם הקונה יקבל אישור מהחכ"ל למכור ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, ימשיכו התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה לחול ולחייב גם במקרה שהקונה יעביר ו/או ימכור ו/או יסב ו/או ימחה את זכויותיו במקרקעין או כל חלק מהן לכל צד ג', ותנאי מוקדם להעברת הזכויות כאמור הינו כי הנעבר יקבל על עצמו את החובה לקיים אחר כל התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה, במלואן ובמועדן, לשביעות רצונה של חכ"ל ובכפוף לכל האישורים הנדרשים על פי דין, ובהתאם להוראות הסכם זה.

7.5. ידוע לקונה, כי החכ"ל ו/או נציגי העירייה ו/או מי מטעמם רשאים בכל עת, ולרבות לאחר מסירת החזקה, להיכנס לנכס, לכל מטרה שהיא.

8. התמורה ומסירת חזקה

- 8.1. תמורת הזכויות הנרכשות בהסכם זה, דהיינו רכישת הזכויות בנכס, מתחייב הקונה לשלם לחכ"ל את הסכום הקבוע בנספח התמורה המצורף להסכם ומסומן כנספח ד'8 (להלן: "התמורה").
- 8.2. התמורה תשולם על ידי הקונה לחכ"ל בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על הזכייה, וכתנאי לחתימתו של הסכם זה על ידי החכ"ל. המסים והתשלומים הנוספים כאמור בסעיפים 9-10 להלן ישולמו בתוך 60 יום ממועד התשלום הראשון, או במועד תשלום על פי הדין, לפי המוקדם.
- 8.3. לתשלום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתייחס לשער מדד הידוע ביום הגשת ההצעה. יובהר כי בכל מקרה סכום התשלום לא יפחת מהסכום הנומינלי הנקוב בהצעה הזוכה.
- 8.4. לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין, שישולם במועד תשלום התמורה.
- 8.5. החזקה המשפטית (הרעיונית) במקרקעין נשוא המכרז תימסר לזוכה במועד תשלום מלוא התמורה והתשלומים הנוספים. יתכן, ובמועד מסירת החזקה המשפטית, המקרקעין ימסרו בכפוף להחזקת הפולשים, אך האחריות על פינויים של הפולשים מוטלת על החכ"ל.

9. השתתפות בהוצאות הפינוי

- 9.1. החכ"ל פועלת להסדרת פעילויות הפינוי נגד הפולשים במקרקעין שבנדון, אופן ניהול המשא ומתן וחתימת ההסכמים עם הפולשים.
- 9.2. עם המחזיקים קיימים הסכמים בכתב, לפיהם יפנו את המקרקעין לכל המאוחר תוך 9 חודשים ממועד קבלת דרישת פינוי בכתב. עם זאת, פינוי המחזיקים כפוף לתשלום פיצוי והוצאות פינוי. סכומים אלה ישולמו על ידי הזוכה במכרז, והקונה מתחייב לשלם, **בנוסף** לתמורה וליתר התשלומים הקבועים בהסכם זה, ובסה"כ סך של **14,960,000 ₪** בתוספת מע"מ בגין תא שטח 8 וסך של **16,320,000 ₪** בתוספת מע"מ בגין תא שטח 11 כהשתתפות בגין פינוי הפולשים (להלן: "תשלום עבור פינוי הפולשים").
- למניעת ספק, מובהר בזה כי התשלום עבור פינוי הפולשים ישולם על ידי הקונה ובכך הוא יצא ידי חובת ההשתתפות בתשלום עבור פינוי הפולשים, בין אם עלות הפינוי תהיה נמוכה יותר ובין אם שווה או גבוהה יותר.
- 9.3. התשלום עבור פינוי הפולשים ישולם תוך 60 יום ממועד התשלום הראשון, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתייחס לשער מדד הידוע ביום הגשת ההצעה. יובהר כי בכל מקרה סכום התשלום לא יפחת מהסכום הנומינלי הנקוב בהצעה הזוכה.

10. מיסים ותשלומים נוספים

מובהר, כי מלבד מס שבח (אם יחול), לא יחולו על החכ"ל תשלומי מיסים נוספים בקשר להסכם זה, למעט היטל השבחה שחובת תשלומה חלה על החכ"ל, והקונה מתחייב להשתתף בהוצאות היטל השבחה כמפורט בהסכם זה, ולא יהיה זכאי לטעון לפטור מהיטל השבחה או לתקוף את סכומו.

כן מובהר, כי בנוסף לתשלום התמורה, וכחלק בלתי נפרד הימנה, מתחייב הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים, במועדים הנקובים בצד, ובהיעדר ציון מועד, במועד הקבוע לתשלום על פי דין:

10.1. מס רכישה

מס רכישה ו/או כל מס אחר המוטל על פי דין על הקונה בגין רכישת המקרקעין.

10.2. היטל השבחה

10.2.1. הגם שהיטל ההשבחה הינו בגין השבחה עקב תכנון התוכנית המחוזית, מוסכם כי על הקונה לשלם (במועד תשלום הוצאות עבור פינוי הפולשים – סעיף 9 לעיל) את סכום ההשתתפות בהיטל ההשבחה בסך של 22,332,635 ₪ בגין תא שטח 8 וסך של 23,295,924 ₪ בגין תא שטח 11.

10.2.2. ידוע לקונה, כי שומת היטל ההשבחה הינה כמפורט בסעיף 10.2.1 לעיל. בכוונת החכ"ל להגיש השגה וסכום היטל ההשבחה הסופי יהיה כפי שיקבע על ידי שמאי מכריע. ככל שסכום היטל ההשבחה יופחת מהסכומים הנקובים לעיל, יראו את ההצעה של המציע כמוגדלת בסכום ההפרש. בכל מקרה מובהר, כי לא יוחזרו כספים למציע בעקבות הפחתת היטל ההשבחה, אם וככל שזה יופחת.

10.2.3. כן ידרש הקונה לשלם היטל השבחה בגין הקלות, באותם עניינים שבהם יבקש ויקבל הקלות, אם וככל שיקבל.

10.3. אגרות היטלי פיתוח ומיסים עירוניים נוספים

10.3.1. הקונה מתחייב לשלם בעת הוצאת היתר הבניה את האגרות והיטלי הפיתוח העירוניים בגין השטח המירבי של המבנים שניתן לבקש לבנות ובנוסף לשלם אגרות היתר הבניה לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל - 1970 שיוטלו בעת מתן היתר הבניה.

10.3.2. הקונה מתחייב לשלם במועד את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המקרקעין ו/או בקשר עמם, בגין כל תקופת הפיתוח.

הקונה מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המקרקעין או בגינם או בגין השימוש בהם במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה.

10.3.3. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב הקונה לשלם לעיריית בני-ברק ולתאגיד המים העירוני בעת תשלום יתרת התמורה אגרות והיטלי פיתוח בגין המקרקעין, ובכלל זאת היטל סלילת כביש, היטל סלילת מדרכה, היטל ביוב, היטל תיעול, אגרות הנחת צנרת, בכל הקשור לבנייה על המקרקעין בהתאם לתוכניות הקיימות היום ו/או שיהיו קיימות בעתיד, וכל היטל או אגרה על פי חוקי העזר העירוניים ועל פי כל דין שיהיו בעת התשלום.

10.4. השתתפות בהוצאות המשפטיות של החכ"ל, לרבות רישום פרצלציה

בנוסף לתשלומים הקבועים לעיל, ישלם הקונה לחכ"ל, במועד תשלום עבור פינוי הפולשים (סעיף 9 לעיל) סך של **1,320,000** ₪ בתוספת מע"מ בגין תא שטח 8 וסך של **1,440,000** ₪ בתוספת מע"מ בגין תא שטח 11, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החכ"ל עבור הטיפול בהכנת המכרז והטיפול בפרצלציה.

הקונה מאשר שידוע לו שמשדד מירון, בן ציון ופריבס מייצג את החכ"ל בעסקה זו, ואינו מייצג את הקונה, וכי הקונה חתם על הסכם זה לאחר שהתייעץ עם עו"ד מטעמו.

11. ערבות בנקאית

11.1. כאמור במסמכי המכרז, הערבות שמסר הקונה תעמוד בתוקפה עד **22/2/2022**. החכ"ל תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כל אימת שהקונה לא ימלא אחר התחייבות כלשהי על פי הסכם זה לעניין תשלום התמורה או כל חלק ממנה, או כל תשלום אחר.

11.2. החכ"ל רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט לחלט את סכום הערבות כחלק מהתשלומים על חשבון התמורה.

11.3. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה בו חולטה הערבות, לרבות עקב בקשת הקונה, מתחייב הקונה להמציא לחכ"ל ערבות חדשה בתוקף בתנאי הסכם זה, תוך 4 ימים ממועד שנתבקש לכך על ידי החכ"ל, שאחרת יחשב הדבר להפרה יסודית.

12. הערת אזהרה

הקונה מאשר שידוע לו כי לא ניתן לרשום הערת אזהרה במקרקעין.

13. פעולות רישום

13.1. הקונה ידאג ויהיה אחראי לרישום הזכויות בנכס על שמו ברמ"י וזאת בין באמצעות העברת הזכויות במסגרת הסכם הפיתוח לקונה או באופן שיחתם הסכם פיתוח חדש בין רמ"י לקונה, או על דרך רישום חוזה חכירה.

13.2. הצדדים יפעלו בצוותא ויחתמו על כל מסמך שידרש מרמ"י או כל גוף או רשות, ממשלתית ו/או עירוני לשם ביצוע העברת הזכויות מהחכ"ל לגבי המקרקעין על שם הקונה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה.

13.3. ביצוע הפרצלציה במקרקעין נשוא הסכם זה ובמקרקעין סמוכים יבוצע על ידי החכ"ל ו/או מי מטעמה.

13.4. הטיפול במכירת הדירות שיבנו במקרקעין, לרבות רישומם על שם הרוכשים, יבוצע על ידי ועל חשבון הקונה ובאחריותו הבלעדית, לרבות עריכת חוזה המכר, המפרט הטכני, החתמת רוכשי הדירות שיבנו על ידי המוכר, על דיווח לרשויות המס, וכל הכרוך בכך, רישום משכנתאות והערות אזהרה, הכנת תקנון הבית המשותף וביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך רישום הבית המשותף, ייחוד הדירות על שם הרוכשים ורישום זכויותיהם וכל הפעולות הקשורות לפעולות אלה.

13.5. הקונה ישלים את רישום הבית המשותף וייחוד הזכויות ביחידות הדירור לרוכשים בהקדם האפשרי, ובכל מקרה לא יאוחר מהמועדים הקבועים לענין זה בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. כל עוד לא נרשם הבית המשותף, ינהל הקונה את כל הרישומים הנוגעים לזכויות הרוכשים ולהעברת זכויות או כל פעולה משפטית אחרת בקשר לזכויות הדיירים, בדומה לפעילות של חברה משכנת.

13.6. מבלי לגרוע מהתחייבותיו של הקונה כאמור לעיל, במעמד חתימתו של הסכם זה, יחתום הקונה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר, בנוסח המצורף **כנספח ד' 9** להסכם זה, המייפה את כוחה של החכ"ל ו/או באי כוחה עוה"ד ממוסד מירון, בן ציון ופריבס ו/או מי מטעמם (**להלן: "עוה"ד"**) לחתום בשם הקונה ולעשות בשמו כל פעולה שתידרש לצורך ביטול ו/או מחיקת כל רישום ו/או התחייבות בקשר למקרקעין.

החכ"ל ועוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח הנ"ל לצורך הבטחת קיום התחייבותיו של הקונה לפי הסכם זה ו/או מימוש זכויותיה של החכ"ל על פיו או בקשר אליו. אולם במקרה אשר בו יבקשו מיופי הכח למחוק או לשנות רישום של איזה מזכויותיה של הקונה מכח הסכם זה - הם לא יעשו שימוש ביפוי הכח אלא לאחר שהודיעו לקונה על כוונתם לעשות כן 14 יום מראש, לפחות.

13.7. כן יחתום הקונה וימסור לחכ"ל, במעמד חתימת הסכם זה, על פרוטוקול חברה בדבר ביצוע העסקה נשוא הסכם זה והענקת יפוי הכח בנוסח הנדרש בלשכת רישום המקרקעין ומצורף להסכם זה **כנספח ד' 10**.

14. אחריות לפעולות הקונה

הקונה מתחייב :

14.1. לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי החכ"ל וכלפי כל צד שלישי, על כל פעולותיו ו/או מחדליו ו/או של מי מטעמו, במקרקעין ובדרכים הגובלות בהם ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר להסכם זה ו/או לעסקה על פיו.

14.2. לשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של הקונה, או מי מטעמה, כאמור ו/או כתוצאה מכך.

14.3. על החכ"ל ו/או על עיריית בני ברק לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות שתיעשנה במקרקעין על ידי הקונה ו/או מי מטעמו, ובמקרה והחכ"ל או עיריית בני ברק ידרשו לשאת בתשלום כלשהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור או כתוצאה מהם, יפצה הקונה את החכ"ל ו/או את עיריית בני ברק על כל תשלום כאמור.

15. מימון בנקאי

15.1. במקרה שבו הקונה יהיה מעוניין לממן איזה מהתשלומים הקבועים בהסכם זה (למעט תשלום התמורה כהגדרתה בסעיף 8.1 לעיל) בהלוואה מובטחת במשכנתא, שתקבל ממוסד פיננסי מוכר בישראל, ובמקרה והמוסד הפיננסי יתנה את מתן ההלוואה בהתחייבות בעל הזכות הרשומה לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי במעמד העברת המקרקעין על שם הקונה, וברישום הערה לטובת המוסד הפיננסי בגין התחייבות זו, תהיה החכ"ל נכונה לחתום לבקשת הקונה על התחייבות כאמור, בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד שיתקיימו התנאים המצטברים שלהלן:

15.1.1. התמורה שולמה במלואה לחכ"ל, ממקורותיו העצמאיים של הקונה;

15.1.2. כספי ההלוואה יועברו במלואם לידי החכ"ל;

15.2. למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה, הזכויות שתוקנינה למוסד הפיננסי ו/או לכל צד שלישי אחר בקשר או מכח המשכנתא האמורה ו/או מימושה, תהיינה בכפוף לזכויות ולהתחייבויות של הקונה על פי הסכם זה.

15.3. מובהר, כי אין בהסכמה זו להוות עילה או הסכמה לדחיית המועד לביצוע איזה מהתשלומים נשוא ההסכם.

15.4. מובהר, כי חתימתה של החכ"ל אינה באה במקום חתימת רמ"י, והקונה יהיה אחראי בעצמו להשגת אישור רמ"י לשם רישום המשכנתא כאמור, אם וככל שיהיה צורך באישור כזה בנוסף להתחייבות לרישום משכנתא שתימסר על ידי החכ"ל.

16. תכנון ובניה בשטחים סמוכים

16.1. הקונה מאשר ומצהיר כי הוסבר לו והוא מסכים לכך שהחכ"ל ו/או עיריית בני ברק ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או הועדה המחוזית לתכנון ובניה יתכננו בסמוך למקרקעין תוכניות נוספות לבנייה וכן תוכניות לתעשייה, מסחר ושטחים ציבוריים.

16.2. הקונה מסכים ומוותר בזאת מראש על כל התנגדות לתוכניות חדשות שיש בהן להגדיל את צפיפות הבניה, אף אם התוכניות עלולות לפגוע ולגרום להפחתת ערך המקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

16.3. סעיף זה הוא תנאי יסודי ועיקרי בהתקשרות והפרתו על ידי הקונה, בין אם על ידי התנגדות לתכנון או בכל דרך אחרת, לרבות הגשת תביעות שיש בהן כדי לעכב הליכי תכנון, וכן הגשת תביעה לפי

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה על ידי הקונה או מי שרכש ממנו דירות או זכויות, יהווה משום הפרת חוזה ויחייב את הקונה לשלם למוכרות ולועדה המקומית פיצויים.

17. הפרת החוזה

17.1. ככל שלא נקבע במפורש או במשתמע אחרת, על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

17.2. מוסכם בזאת בין הצדדים כי סעיפים: 4,5,6,7,8,9,10,16 מהווים תנאים יסודיים בהסכם זה, ואם הקונה לא יעמוד בהם, רשאית החכ"ל לאחר מתן התראה של 7 ימים, לבטל את החוזה, לחלט את הערבויות או כל חלק מהן, וכן לעכב החזר כל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון המחיר ו/או לקזז מכל סכום ששולם על ידי הקונה על חשבון המחיר את הפיצוי המוסכם, וכן להציע את המקרקעין למכירה במכרז או בכל אופן שיראה לה.

הקונה לא יוכל להתנגד וככל שיתנגד, יחולו עליו ההוצאות בגין כל עיכוב ונזק.

17.3. באם הקונה יפר ו/או לא יקיים תנאי יסודי בהסכם זה, והחכ"ל תבטל את ההסכם עקב ההפרה, תשלם הקונה לחכ"ל סך בש"ח השווה ל - 15% מסכום התמורה הנקובה בהסכם זה (כשהוא כולל מע"מ) ובצירוף הפרשי הצמדה בתוך 10 ימים מיום ביטול ההסכם כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזקים העלולים להיגרם לחכ"ל בשל ההפרה או אי הקיום, וזאת בנוסף לכל תרופה העומדת לזכות החכ"ל מכוח כל דין, לרבות הזכות לדרוש ביצוע בעין של ההסכם.

ביטול ההסכם ייעשה רק אם הקונה לא תיקן את ההפרה תוך 14 יום מיום שקבל דרישה בכתב לעשות כן.

17.4. היתה החכ"ל זכאית לפיצויים עפ"י סעיף זה, רשאית היא לחלט את סכום הפיצויים מתוך הכספים של הקונה הנמצאים בידה, לרבות מתוך הערבות, ולהחזיר את היתרה לקונה.

17.5. למען הסר ספק מובהר, כי כל הפרה של התחייבות יסודית כאמור בסעיף 17.4 לעיל, תזכה את החכ"ל בזכות לבטל באופן מיידי את זכייתו של הקונה במכרז ואת ההסכם שנחתם עמו, ככל שנחתם, וכן לגבות מהקונה את כל הנזקים וההוצאות שנגרמו בגין הפרת ההסכם ו/או ביטולו וזאת בנוסף לגביית הפיצוי המוסכם. כן תהיה רשאית החכ"ל למכור את המקרקעין לכל צד שלישי, כפי שתמצא לנכון ובתנאים שיקבעו על ידה.

18. שונות

18.1. חוזה זה מבטא את ההסכמות המלאות והממצות בין הצדדים לגבי הנושאים והעניינים הנדונים בו.

18.2. כל האמור בחוזה זה בלשון יחיד - אף בלשון רבים במשמע, וכל האמור בלשון זכר - אף בלשון נקבה במשמע, וכן להיפך והכל כשאין היפוכו של דבר משתמע מהקשר הדברים.

18.3. הסכמת מי מהצדדים לסטות מתנאי כלשהו של חוזה זה, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.

18.4. לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות המוקנות לו על-פי חוזה זה ו/או מכח הדין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה או על זכויות אחרות כלשהן.

18.5. אי תקפותה של הוראה מהוראות חוזה זה או העדר יכולת לאכיפתה, לא תפגע בתקפותן של שאר הוראות חוזה זה, והחוזה יקוים קרוב ככל שניתן להוראותיו המקוריות ולפי רוחו.

18.6. אין לשנות תנאי מתנאי חוזה זה שלא על יסוד מסמך בכתב החתום על ידי כל הצדדים לחוזה זה.

19. היעדר טענות כנגד עיריית בני-ברק

הקונה מצהיר כי ידוע לו שעיריית בני-ברק איננה צד להסכם זה וכי הוא מוותר על כל תביעה מכל סוג ומין כלשהו כנגד עיריית בני-ברק ו/או ועדות התכנון בכל הקשור, במישרין או בעקיפין, למקרקעין נשוא הסכם זה.

20. סמכות שיפוט

סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנובע ממכרז זה ומההסכם הנובע ממנו תהא לבית המשפט המוסמך במחוז תל-אביב.

21. הודעות וכתובות

כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כמפורט במבואו, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו לפי כתובתו דלעיל או לכל כתובת אחרת שהודעה עליה תימסר בכתב לצד האחר, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, ו/או בתום 24 שעות מאת מסירתה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החכ"ל

אישור

הריני לאשר, כי ה"ה _____ חתמו בשם הקונה על חוזה זה וכי הם מוסמכים לחתום בשם הקונה על חוזה זה וכי חתימתם מחייבת את הקונה.

חתימת עו"ד

תאריך

מסמך ה'

שם הבנק _____
מס' הטלפון _____

כתב ערבות (מכרז מס' 5/2021)

לכבוד,
החברה הכלכלית בני-ברק בע"מ

הנדון: **ערבות מס'** _____

1. לבקשת _____, בקשר עם המכרז שבכותרת, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של _____ ₪ (_____).
2. הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כפי שתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש ספטמבר 2021 כפי שפורסם ביום 16/10/2021.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
4. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
5. ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך הנפקתו עד תאריך 22/2/2022.
6. דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק בכתובת _____ (שם הבנק) _____ (מס' הבנק ומס' הסניף) _____.
7. ערבות זו אינה ניתנת להסבה או להעברה.

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

מסמך ו'**תצהיר בדבר שמירה על דיני עבודה - תנאי להתקשרות עם גוף ציבורי**

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן: "המציע") שהוא הגוף המבקש להגיש הצעה למכרז של החברה הכלכלית בני ברק בע"מ (להלן: "המכרז").
2. הנני מצהיר/ה, כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
3. בתצהירי זה, משמעותם של המונחים "בעל זיקה" ו- "עבירה" כהגדרתם בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976 (להלן: "החוק"), תחת הכותרת "שמירה על דיני עבודה – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי". אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבין/ה אותם.
4. הנני מצהיר/ה בזאת כי עד למועד ההתקשרות (כהגדרתו בסעיף 2 לחוק) המציע לא הורשע בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות (עבירה לעניין זה - עבירה עפ"י חוק עובדים זרים התשנ"א - 1991 או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987, שנעבר לאחר יום 31.10.02) או, לחילופין, המציע או בעל זיקה אליו (כהגדרתו בסעיף 2 לחוק), הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות (עבירה לעניין זה - עבירה עפ"י חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א - 1991 או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987, שנעבר לאחר מיום 31.10.02), אולם במועד האחרון להגשת הצעות במכרז, חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
5. זה שמי, להלן חתימתו ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____ מ.ר. _____, במשרדי שברחוב _____, מר/גב' _____ שהזדהה/תה בפני על פי ת.ז. מספר _____ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/ה עליו בפני.

חתימת עו"ד

תאריך

נספח ז'תצהיר המציע והתחייבות לעניין העדר ניגוד עניינים

אני הח"מ _____ (להלן: "המציע") מתחייב בזאת כדלקמן:

1. הנני מתחייב שאין ושלא יהיה לי, לפי העניין, או לעובדים מטעמי או לספקי / קבלני משנה מטעמי או לגורמים מקצועיים מטעמי ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא עם גורמים בעלי עניין בעיריית בני-ברק ו/או בחברה הכלכלית בני ברק בקשר להגשת הצעתי במסגרת מכרז פומבי מס' 5/2021.
2. הנני מתחייב להימנע מכל פעולה ו/או מחדל אשר עלולים להעמיד אותי או מי מטעמי במצב של ניגוד עניינים כאמור לעיל.
3. הנני מתחייב להודיע לחברה הכלכלית בני ברק באופן מיידי על כל נתון או מצב שבשלהם אני עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים מיד עם היוודע לי הנתון או המצב האמורים.
4. הנני מתחייב להימנע משימוש במידע כלשהו שהגיע לידי במסגרת מכרז זה שלא למטרת ביצוע התחייבויותי כאמור מכרז זה.
5. הנני מצהיר ומתחייב לדווח מראש לחברה הכלכלית בני-ברק על כל כוונה שלי, להתקשר עם כל גורם, העלול להביא להתקשרות שתהא בניגוד להתחייבויותי בסעיפים אלו, ולפעול בהתאם להוראות החברה הכלכלית בני ברק בעניין. החברה הכלכלית בני ברק רשאית לא לאשר לי התקשרות כאמור או לתת הוראות אחרות שיבטיחו העדר ניגוד עניינים, והנני מתחייב כי אפעל בהתאם להוראות אלו, בהקשר זה.
6. לא תהיינה לי כל טענות או תביעות מכל מין וסוג שהוא בגין כל החלטה של החברה הכלכלית בני ברק בקשר עם מניעת ניגוד עניינים.
7. אני מתחייב להחתים את כל העובדים מטעמי ואת כל קבלני המשנה מטעמי ואת הגורמים המקצועיים על ההצהרה דומה כי אין להם ניגוד עניינים, על התחייבות להימנע מניגוד עניינים בעתיד ועל התחייבות להודיע לי, מיידית, ברגע שנקלעו למצב של ניגוד עניינים לכאורה.
8. מובהר בזאת שלעניין מכרז זה "ניגוד עניינים" פירושו גם כל אירוע העלול להוביל למצב של "חשש לניגוד עניינים" או בעל פוטנציאל לניגוד עניינים.
9. זה שמי, להלן חתימתו ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____ מ.ר. _____, במשרדי שברחוב _____, מר/גב' _____ שהזדהה/תה בפני על פי ת.ז. מספר _____ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/ה עליו בפני.

חתימת עו"ד

תאריך

401425/1600/4

חתימת המציע

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	בוטל.
נספח ד' 6	תקנון התכנית המחוזית ;
נספח ד' 7	בוטל.
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

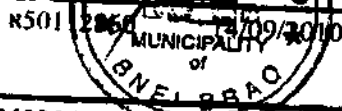
דואל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

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

"המבנים": מגורים תעשיית ומסחר.

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

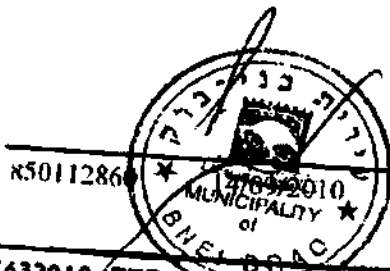
"יתקופת הפיתוח": 84 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.05.2017.

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

"מטרת ההקצאה": מגורים תעשיית ומסחר.

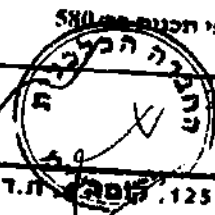
"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

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



85011286

ח.הפקה: 12:36:44



תנאים: 05/12 200/22

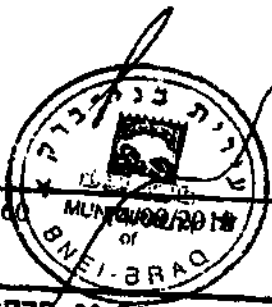
מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125, ת.ד. 7246 תל-אביב 67012. מל: 03-7632010, פקס: 03-7632010, www.gov.il
מחוז המינהל: www.mmi.gov.il



מנהל | מקרקעי | ישראל

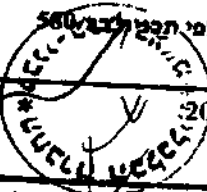
דף 3 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09

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



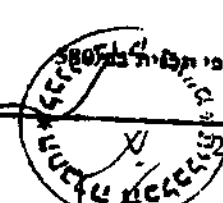
מינהל | מקרקעי | ישראל

דף 4 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09

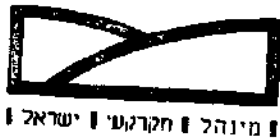
למגרש מס' 130 אזור מסחרי מיוחד	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 131 אזור מסחרי מיוחד	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 201 שטח לבניני ציבור	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 202 שטח לבניני ציבור	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 203 שטח לבניני ציבור	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 101א שטח פרטי מתוח	לפי תכנית בב/580
למגרש מס' 102א 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



דף 5 מתוך 19 12:43:09 14/09/2010

לפי תכנית כב/580

למגרש מס' 130
שטח פרטי פתוח

לפי תכנית כב/580

למגרש מס' 131
שטח פרטי פתוח

ישיעור הניצול: קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו אחוזים בקומה ב' קומות, ובסה"כ אחוזים
המחירים יחידות והמסתכמים ב- מ"ר מבוזבזים ה/ה מאיס ח'תפמ

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

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

"התמורה":

סך של ש"ח תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש
במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע ליום כי "התמורה" בהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך מ"ר במסודר לעיל, וכי
תמורת אישור תמינה 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 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 במעוד
תשלום.

"המועד להגשת התכנית": 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.

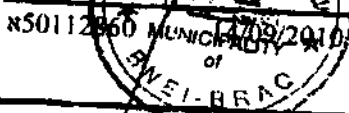
ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקדן הקיימת לישראל היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והמינהל 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;

ו ה ו א י ל והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם הבניית המבנים למטרת
ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר כזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה מיתנות זה לפי הוראות סעיף 12(ג)
של חוזה מיתנות זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה מיתנות זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כמפר את חוזה זה, המינהל ימשיך לנהל את המגרש על-פי חוזה זה, והיה רשאי
תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח לסיים את בניית המבנים בנה עבורו מבנים אחרים וזאת



תאריך: 12:36:44



חוזה: 200/22 תנאים: 205/12



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 תהינה 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 לתחייבות התכרזה הכלכלית לבני ברק בע"מ (להלן: "החכ"ל").
התחייבות העירייה על הסכם זה מירושה 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 לחכ"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 ותיהא 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 ונקבעה 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 למגרישים והזכויות המפורטים בשומת המינהל מיום 21/1/2004. סכום זה ישוער עד ליום אישור העסקה, וממנו 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 ביעוץ - מתוך מסמך שמאי תצדדים):

התשלום:

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

סכום כש"ח

[REDACTED]

כ"ח



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



מנהל | 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 בהתאם 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 תשבחה 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 תשבחה 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 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 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. מובהר 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. טל: 7246 7246. 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 מחביריהם 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 מחביריו.

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 תהא 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 חסמח 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

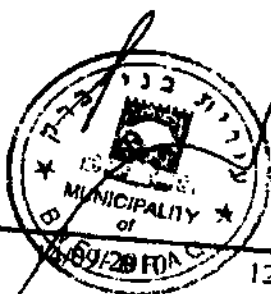
לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:



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
המיוהל 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 המיוהל והרשויות המוסמכות.
3. חתימה על חוזה חכירה
(א) אם היוזם ימלא אחר התחייבותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המיוהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המיוהל 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 למיוהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו למיוהל 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 שהמיוהל 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 המיוהל על חוזה החכירה לא יחייבו 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 המיוהל 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 למיוהל; במקרה זה יחתום המיוהל, 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 נוטל מסיבה כלשהי.
(3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למיוהל מגבלה לפי חוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם המיוהל 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 שהמיוהל מתחייב בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המיוהל.
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 למיוהל לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ואו על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ואו אי סיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא ייחזרו על-ידי המיוהל למי שיופנה אליו על ידי היוזם.

בסעיף קטן זה -

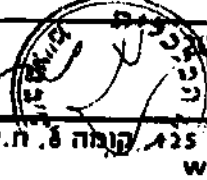
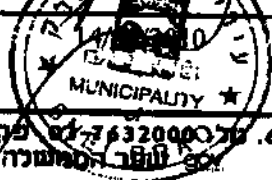
"קבלן" - יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המיוהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידיו על-פי חוזה פיתוח זה ייחזרו לאחרים על פי הוראת היוזם למיוהל תנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (תשי"ט-1959), או חברה משכנת

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 המכנים 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 המכנים 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"ל "פעולות") עד לרישום

450112860

4/09/2010
MUNICIPALITY
of

ת.הפקה: 12:36:44

15/12/2009

חווה: 200/22

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125, ת.ד. 7246 תל-אביב 6101206. פקס: 03-7632010, 03-7632011
www.mmi.gov.il
www.gov.il



רמת גן | מ.ק.ר.ק.ע. | ישראל

14/09/2010 12:43:09 19 מתוך 12

זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיסקים, 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, ולחתום 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 המסים 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 לשיעורו 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 בגין 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.

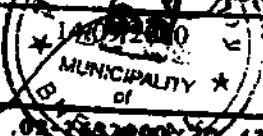
בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סליקת כנישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

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 יאחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של החוזה, להודיע למינהל כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה יחולו עליו המינהל עובדת הימצאותם של מחזיקים במגרש, ויהיה המינהל מוכן להסכים לבטל את החוזה ולשלם למינהל פיקוח מחזיקים ויחולו

450112860



ת.הפקה: 12:36:44

חוזה: 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



דף 13 מתוך 19 14/09/2010 12:43:09

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

9. אחריות בתקופת הפיתוח

היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את הנגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכושו, למלא אתר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וכלפי כל צד שלישי לכל פעולתיו 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 תוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולתיו 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 שיידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חזות זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על-ידי היוזם למינהל בתוספת ריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון במועד ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים במינהל בעת התשלום במועד לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החזות או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם ייוקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולכסוף הקדן.

11. העברה ושיעבוד של זכויות

(א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החזות היא אישית. העברת זכויות לפי החזות בשלמותן או בחלקן ככל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כמפנה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת.

(ב)

מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כמפנה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת. איגוד המחזיק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יתבצע בהתאם לנוהלי המינהל כפי שיהיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"

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

"זכות באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה"

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

"פעולה באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שחונן אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג)

מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החזות ואת המגרש בכל צורתו שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החזות אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך. בכל מקרה המינהל לא יתן הסכמתו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.

(ד)

הפר היוזם הוראה בלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החזות על ידו, והמינהל יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החזות וביטול

(א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחזות וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4 ו-5.11 של החזות הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החזות שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החזות.

(ב)

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול אינו מחמת צו של בית דין, יחא המינהל תנאים עיקריים ויסודיים של החזות שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החזות.

ח.הפקה: 12:36:44

תנאים: 205/12

חזות: 200/22

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125, קנדה 6, ת.ד. 7246 תל-אביב 67012. מס' פקס: 32010, מס' טל: 32000, gov.il

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



תנאים: 05/12/2010 חוזה: 200/22



מ.י.ה.ל. | מ.ק.ר.ק.י. | ישראל

14/09/2010 12:43:09 19 מתוך 15

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 הנבע 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

ח.ה.מ. 200/22 תנאים: 20/12/2010



14/09/2010 12:43:09 19 מתוך 16

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.

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.

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.

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 בנוף החוזה וכן בנוף 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

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.ה.פ.ק. 14/09/2010

50112860

14/09/2010

ת.ה.פ.ק. 14/09/2010

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

מחוז תל-אביב: דרך מנחם בגין 125 ת.ה.פ.ק. 7246 תל-אביב 61012 gov שער הממשלה: 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.

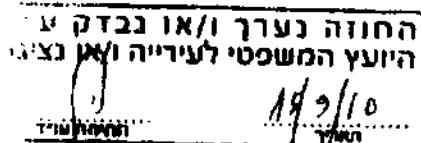
א50112860

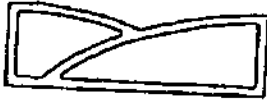
14/09/2010

ת.הפקה: 12:36:44

תאריך: 205/12

חוזה: 200/22





משרד הבריאות | מ.ר. 10813 | ירושלים

14/09/2010 12:42:48 19 מועד 18

תזכיר: **מנהל מקרקעי ישראל**

שם: י.א.ב. ס.א. מספר זהות: 059798017 חתימה: _____

שם: א.א.א. ס.א. מספר זהות: 051196749 חתימה: _____

שם: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

שם: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

שם: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

שם: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____



המאשר: י.א.ב. ס.א. תואר המשרה: מנהל מקרקעי ישראל חתימת המאשר: י.א.ב. ס.א. מ.ר. 10813

אני הרחום מ.ר. 10813 מאשר כי זיהיתי את הרחומים בעמודי "היוזם" לני ועודות זהות שהוצגו בפני דני חתמו על חוזה זה.



יחידת ליבוביץ, ערד
מ.ר. 10813

כאשר היוזם היוזם תאריך/הכרה/עמותה יש למלא ולהחתים:

רמז: 3/10/10 מאשר בוח כי ביום 3/10/10 החתימה בפני היה

1. י.א.ב. ס.א. ת.ו. 059798017

2. א.א.א. ס.א. ת.ו. 051196749

3. ש.ש.ש. ס.א. ת.ו. _____

הנוסחים בחתום ולוחות חייב כסם הכרה הניל ולאחר שזיהו אותם עפ"י תעודת זהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה.

יחידת ליבוביץ, ערד
מ.ר. 10813

חתימה: 3/10/10 תאריך: 3/10/10 חתימה: 3/10/10

מ.ר. 10813 14/09/2010 12:42:48 19 מועד 18



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

אני, אור הגשם באור בן 10/10/10 בן 10/10/10
ח.ס. האשר בן 10/10/10
המיוצג בן, הור
1. יאקב אשר ת.ז. 059798017
2. אורן אור ת.ז. 058891276
המסמך מתאר ולרשום בשר השרה הנל ואשר על ידי אור
אשר תצטרף להיות יוצגו בן, האשר בן 10/10/10 בן 10/10/10



חתימה + חותמת אור

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- 27/12/2017 שנת 2017 לחודש 12 ביום 27

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

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	-	-

חווה: 204/15 ת.הפקה: 17:13:53 26/06/2017 א50112860

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

ישיעור 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.

"הערך היסודי של המגרש": 24,287,452.84 ש"ח (עשרים וארבעה מיליון מאתיים שמונים ושבעה אלף ארבע מאות חמישים 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, יחתם 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 פיננסי עדכני על אחריותה וחשבונה. האחריות על נתוני הסקר תהא של החכ"ל בלבד.
- ב. פיקוח על ניהול מו"מ עם המפונים.
- ג. ביצוע פיננסי, פיקוח ובקרה על בצוע וקצב הפיננסיים.
- ד. פיקוח על קצב הבנייה ועל כל הקשור בה, לכל דבר ועניין.
- ה. גורם אחראי לקבלת ערבויות לבצוע הפרויקט ושיחזורן.
- 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 הפיננסיים תחול על החכ"ל במלואה, גם במקרה בו עלות הפיננסיים 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 מחוברים 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 מצוין 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 מחוברים.

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 מיידי, 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 חזי 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. ההסכם 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

נספח ד'2

אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל

תאריך 6.12.2020

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
בני ברק

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

שם: _____ מס. זהות/תאגיד: _____

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

2. לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 01.05.2022 פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגיננו/ם, 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. 51-3999894 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.

הנני לעדכן כי נפתחו תיקי משתכנים על מרבית תא שטח 4 לאחר סיום הבנייה.

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. 51-5529295 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. 51-3447425 בהתאם למכרז פומבי מס' 3/2016 וחווה מכר מיום 20.12.2016, ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקות 162,163,164 בגוש 7361, המהווה תא שטח 1 לפי תכנית בב/מק/3302. בגין הסכם זה ניתנה ביום 27.12.17 התחייבות לרישום משכנתא בלשכת

רישום המקרקעין לטובת בנק הפועלים בע"מ והתחייבות נוספת מיום 17.11.2020 לטובת בנק הפועלים בע"מ.

4. נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני 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 (6.12.2020) הוגשה לרשות בקשה להעברת חלק מהזכויות בנכס הנדון **בגין תא שטח 1** מחב' דניאל א.מ. לחברת תלקון יזמות בע"מ 516251055 .
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,

ראש צוות בכיר לקידום
מחב' עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל
(תפקיד)
(חתימה)

6.12.2020
(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 מפתח של גוש וחלקה (תת חלקה) סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

נתוני גושים וחלקות נוספים:

<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)

מגרש

תוכנית

2	בב/580
3	בב/580
4	בב/580
5	בב/580
6	בב/580
101	בב/580
102	בב/580
103	בב/580
104	בב/580
105	בב/580
106	בב/580
107	בב/580
108	בב/580
109	בב/580
110	בב/580
111	בב/580
112	בב/580
113	בב/580
114	בב/580
115	בב/580
116	בב/580
117	בב/580
118	בב/580
119	בב/580
120	בב/580
121	בב/580
122	בב/580
123	בב/580
124	בב/580
125	בב/580
130	בב/580
131	בב/580
201	בב/580
202	בב/580
203	בב/580
א101	בב/580
א102	בב/580
א103	בב/580
א105	בב/580
א107	בב/580
א109	בב/580
א111	בב/580
א112	בב/580
א113	בב/580
א114	בב/580
א115	בב/580
א123	בב/580
א124	בב/580
א125	בב/580

נספח ד'3

נסחי רישום ותשריטים של המקרקעין

נכס מס' 276667

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6196 חלקה: 380

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית בני ברק	1,254.00				

המספרים הישנים של החלקה

6196/205

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
17129/1999/1	25/07/1999	חלוקה	קרן קיימת לישראל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32282/2004/1	21/11/2004	שכירות	גיברץ משה	ת.ז.	025254590
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
		ראשית	32282/2004/1		31/07/2044
					החלק בנכס
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

276668

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 381

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית בני ברק	2,854.00				

המספרים הישנים של החלקה

6196/205

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
17129/1999/1	25/07/1999	חלוקה	קרן קיימת לישראל		
				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

276669

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 382

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית בני ברק	1,192.00				

המספרים הישנים של החלקה

6196/205

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
17129/1999/1	25/07/1999	חלוקה	קרן קיימת לישראל		
				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

276670

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 383

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית בני ברק	697.00				

המספרים הישנים של החלקה

6196/205

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
17129/1999/1	25/07/1999	חלוקה	קרן קיימת לישראל		
				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

276671

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 384

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית בני ברק	733.00				

המספרים הישנים של החלקה

6196/205

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
17129/1999/1	25/07/1999	חלוקה	קרן קיימת לישראל		
				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

276672

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 385

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית בני ברק	743.00				

המספרים הישנים של החלקה

6196/205

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
17129/1999/1	25/07/1999	חלוקה	קרן קיימת לישראל		
				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

276673

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 386

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית בני ברק	2,841.00				

המספרים הישנים של החלקה

6196/205

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
17129/1999/1	25/07/1999	חלוקה	קרן קיימת לישראל		
				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

276675

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 387

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין	
עיריית בני ברק	189.00	מקרקעי יעוד	שביל	

המספרים הישנים של החלקה

6196/205

בעלויות

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

276676

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6196 חלקה: 388

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין	
עיריית בני ברק	1,244.00	מקרקעי יעוד	דרך	

המספרים הישנים של החלקה

6196/205

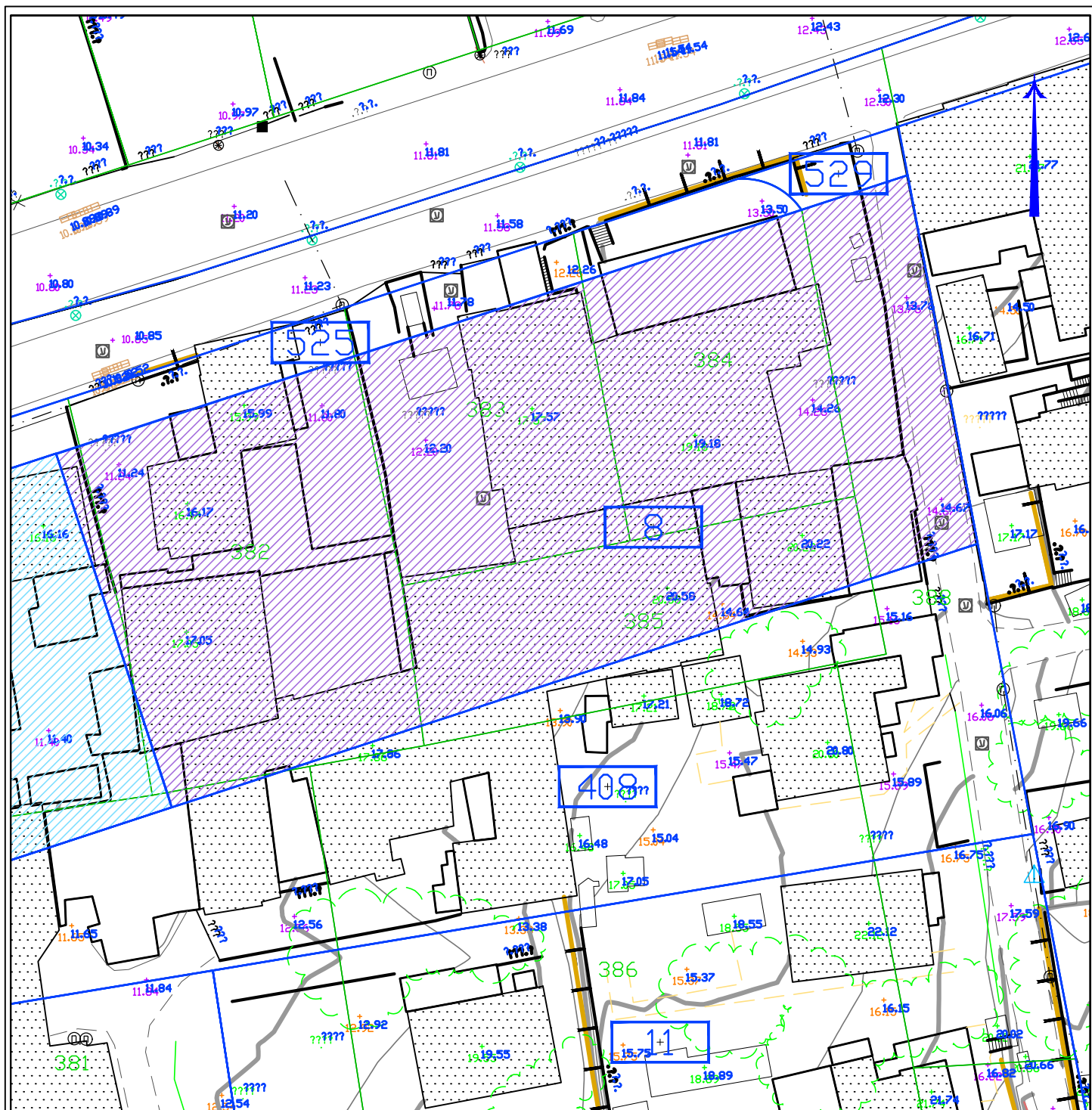
בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	
44094/2013/2	02/12/2013	הפקעה לפי סעיף 19	עיריית בני ברק	
				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' יח"ד	מס' בנינים	שטח במ"ר	חלקי חלקות	גוש	תא שטח	מס' תכנית
88 + מסחר	3	3212	380;382;383 384;385;388	6196	8	501-0282152

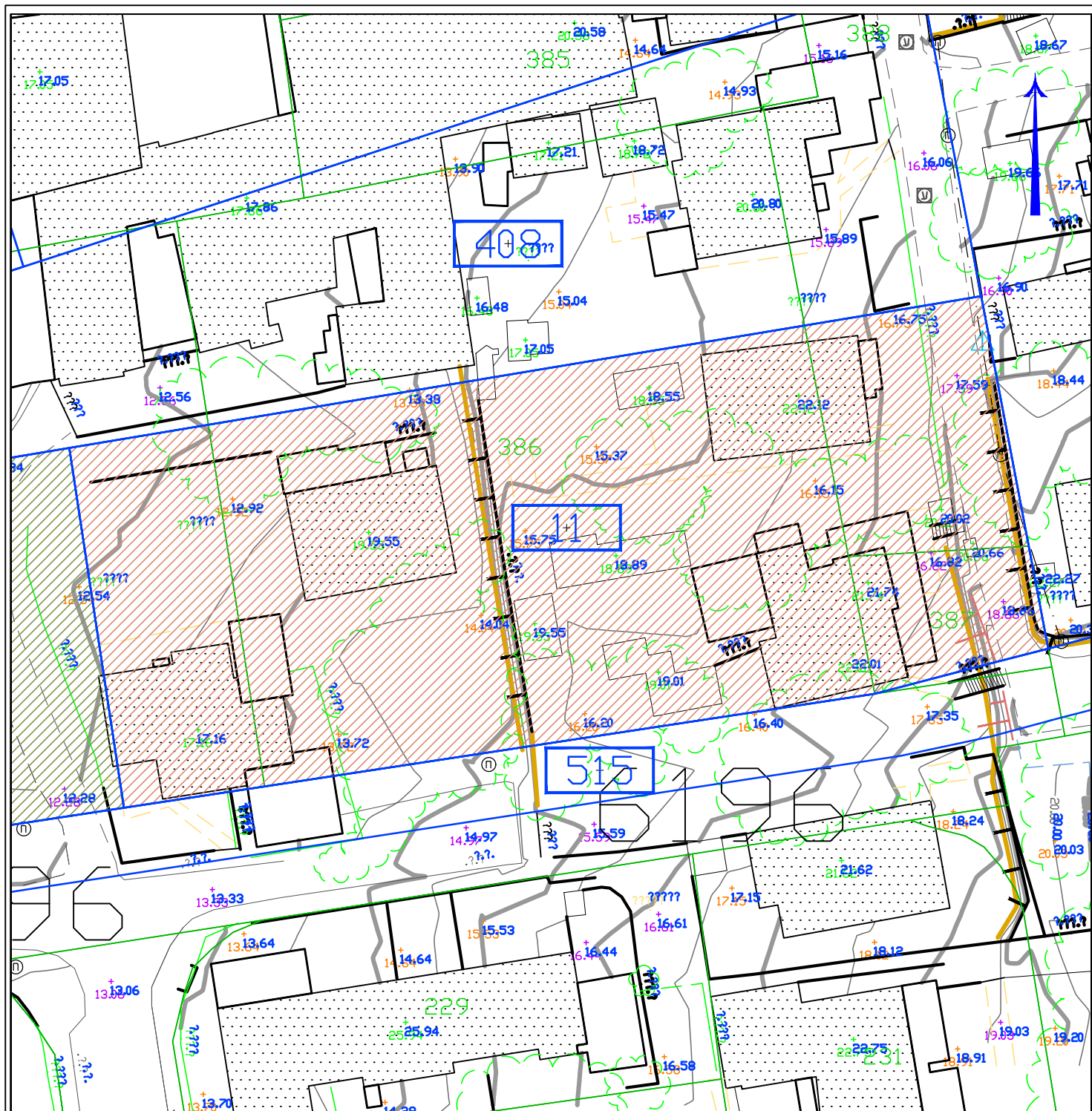
ללא ק.מ.
הערות

- כפוף לתכנית 501-0186981

בני ברק - פרויקט רח' הירקון

10\10\2021

P:\04014209-Taba HaYarkon Bney-Brak\Taba\TABA-MEHOZIT\doc\2021-10-06\מכרזים\mithamim-tokef.dwg, 10/10/2021 09



מסי תכנית	תא שטח	גוש	חלקות	שטח במ"ר	מסי בנינים	מסי יח"ד
501-0282152	11	6196	381/386 387/388	2752	3	96 + 4 גני ינדים

ללא ק.מ.
הערות

- כפוף לתכנית 501-0186981

06\10\2021

בני ברק - פרויקט רחבי הירקון

נספח ד' 4

תקנון תוכנית בב/580



2020

52000

19/4/95

מוקדמת מס' 3

503-580/22

~~17-1296~~

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מתאר מס' 580

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

ושינוי לתכנית מס' 36

תוקן בהתאם להחלטת
הועדה המחוזית
פי"מ 9/11/94

580 הועברה לוועדה

המחוזית לשם אישור 2/0

בישיבה מס' 3/94 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק

תאריך 30/5/94

580 הועברה לוועדה

המחוזית לשם אישור 2/0

בישיבה מס' 12/92 של הועדה
המקומית לתכנון ובניה בני ברק

תאריך 15/1/92

יוסף יודקין כחן
מהנדס תע"ר
בני ברק

מס' 95-100000
מס' 95-100000
מס' 95-100000

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, 342.
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 ביועודים ל:
א. יחיד חלקות בגושים 6196 ו- 7361 וחלקות
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% - 10 בנינים שטח 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 שטח 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 בניה.
- ז. קביעת הנחיות למניעת מטרדים מתעשיה.
- 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 מפורשת כחניה.
 - וכדירות בקומה עליונה תותר בניית הדר עד 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 מפורשת ו/או במרתף. כפי דרישות תקן חניה בעת הוצאת היתר. בניה. במגרש מס' 1 החניה התפעולית תהיה בתחום המגרש.

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

- א - כללי
 - ישמש למבנים כמלאכה, תעשיה 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- "תעשיה 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 תעשיה ותעשיה 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 בכל 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 - כללי

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. בקנ"מ 1:1250 ובנספח בקנ"מ 1:500. 1. מגרשים מס': מתחם א' 116 - 125, 123 - 125, 125 - 123, 125 - 123. מתחם ד' 112 - 115, 112 - 115, 112 - 115. 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' ממפלס 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' ממיפלס 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
בטחתי והפרעה לתנועה.

ב - מדרחוב

רח' דב גרונר יפותח כרח' מדרחוב להולכי רגל בלבד. למעט
רכב חרום כדוגמת רכב כיבוי אש ואמבולנסים, יכלול רהוט
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 שוה 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

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ד"ר סתה-דקלה 116, תל-אביב
7246, טלפון 638111-33

- 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, להטיל 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 נתיביה 10, תל אביב
 7244 טלפון 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.

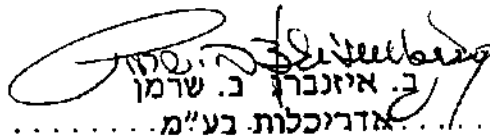
פרק ד - שרותים הנדסיים

- 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 הועדה המחוזית

2/8/95 ע"פ כ"פ

שכלת אזורים וחכיוות בניה

הערות	קווי בנין	אחוזי בניה/גודל לירה			מס' קומות מרבי	סימון מגרש	אחוז משפת התכנית	טור' שפת ברום	צבע וסימון בחסרים	אזור
		שטחי שירות %	מס' קרקע	שטח עיקרי %/מ"ר						
מגרש מס' 1 קרקע מסחרית	לפי המסומן בנספח 1:500-0	חומר בנית מרתף חנייה בגובה המגרש מחסנים זיזניים לדיירי הבית יהיו בגודל כולל של 60% משפת קומה רגילה	25%	מוצק 100 מ"ר לירה	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/ראו באזור שטח פרט פתוח הכלול במגרשים	לפי המסומן בנספח 1:500-0	קומת מרתף עליונה משמש לחנייה אחסנה ומחנקים הערשיים יהיו בשטח של עד 80% משפת 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%-12.000-1.500 240%-13.000-2.000	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 ומחנקים הערשיים יהיו בשטח של עד 80% משפת 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%-12.000-1.500 240%-13.000-2.000	4-5 קומות	מתחם כ 143-132	6%	5.765-כ	אפור	אזור מסרדים עם קומות בבנק מסחרית
בסדר השטח לא תכלול השטח הפרט הפתוח/ראו באזור שטח פרט פתוח הכלול במגרשים	לפי המסומן בנספח 1:500-0	קומת מרתף עליונה משמש לחנייה אחסנה ומחנקים הערשיים יהיו בשטח של עד 80% משפת 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 מסרדי מיוחד
לפי סעיף 1.1 1.2 1.3	לפי המסומן בנספח 1:500-0	חומר בנית מרתף חנייה בגובה המגרש מחסנים זיזניים בגודל כולל של עד 60% משפת קומה רגילה	25%	180%	4 קומות	201-205	10.8%	10.455-כ	ירוק מוחם והחם כהה	שטח למכני 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 כהיר 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 מפרטים							
	שטח למכני ציבור		שטח למכני ציבור		שטח למכני ציבור		שטח למכני ציבור		שטח למכני ציבור		שטח מפרט	מס' מפרט						
	שטח מפרט	שטח מפרט	שטח מפרט	שטח מפרט	שטח מפרט	שטח מפרט	שטח מפרט	שטח מפרט	שטח מפרט	שטח מפרט								
כבישים מס' 10-0	0.330	301	0.570	201	5.670	130	0.915	132	0.730	101	0.735	104	0.660	112	0.770	116	2270	1
	0.195	302	1.260	202	3.330	131	0.695	133	0.978	102	0.730	105	1.030	113	0.545	117	3000	2
	0.325	303	2.005	203			0.480	134	1.160	103	0.905	106	0.970	114	0.680	118	1600	3
	0.170	304	1.110	204			0.340	135			0.900	107	1.100	115	1.080	119	2775	4
	0.185	305	5.460	205			0.260	136			0.680	108			1.215	120	2560	5
							0.520	137			0.675	109			1.010	121	1480	6
	1.205		10.455		9.000		5.765		2.868		5.930		3.760		10.455		13.685	סה"כ
					שטח מפרט כוח				שטח מפרט כוח	שטח מפרט כוח	שטח מפרט כוח	שטח מפרט כוח	שטח מפרט כוח	שטח מפרט כוח	שטח מפרט כוח	שטח מפרט כוח		
					0.850	130			0.230	א'101	0.320	א'105	0.185	א'112	0.400	א'123		
					0.605	131			0.326	א'102	0.395	א'107	0.325	א'113	0.820	א'124		
									0.310	א'103	0.270	א'109	0.310	א'114	0.825	א'125		
											0.275	א'111	0.475	א'115				
					1.455	סה"כ			0.866		1.260		1.295		2.045	סה"כ		
סה"כ שטח מפרטים	13.685	סה"כ שטח מפרט	10.455	סה"כ שטח מפרט	9.000	סה"כ שטח מפרט	5.765	סה"כ שטח מפרט	2.868	סה"כ שטח מפרט	5.930	סה"כ שטח מפרט	3.760	סה"כ שטח מפרט	10.455	סה"כ שטח מפרט	13.685	סה"כ שטח מפרט
סה"כ שטח מפרטים	13.685	סה"כ שטח מפרט	10.455	סה"כ שטח מפרט	9.000	סה"כ שטח מפרט	5.765	סה"כ שטח מפרט	2.868	סה"כ שטח מפרט	5.930	סה"כ שטח מפרט	3.760	סה"כ שטח מפרט	10.455	סה"כ שטח מפרט	13.685	סה"כ שטח מפרט

סה"כ שטח התוכנית 96,885

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב
ד"ר מרתה יעקובסון
11.11.2011

30595
רד"ק רמב"ם
ארכיון

[illegible]

מינהל מוקדני ישראל
מחוז ת"א
רח' תלמה 116, תל-אביב
טל 7246 59 סלמון 7658111

אפרת שטרואוס
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

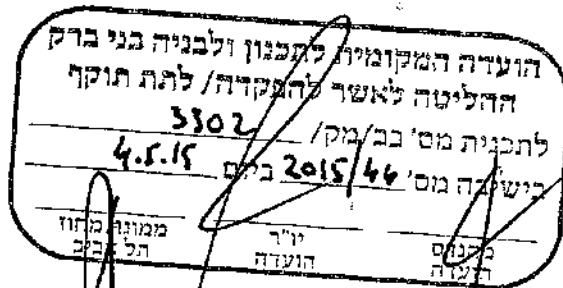
מרחב תכנון מקומי בני ברק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



אדר' רות מוזס
ס' תהדס העיר
לתכנון ולשיוכניה
אגף ההגדרה ב"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית באזור 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	501 - 509
דרך מוצעת	510 - 514, 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 וחחלטות 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.	6.1
6.2 הוראות בינוי 1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי המרחקים בין הבניינים ומספר הקומות, ומנחה בשאר הנושאים. 2. קוי הבנין בהתאם לתשריט.	6.2
6.3 הוראות בינוי יותר דירות גג.	6.3
6.4 הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים בתשריט להריסה הם כתנאי למימוש הבניה באותו תא שטח.	6.4
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.	6.5
6.6 אדריכלות שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יפחת מ-65 מ"ר	6.6
6.7 אדריכלות 1. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניינים, לרבות בנושא עיצוב החזיתות, וציפוי בחומרים קשיחים ובתאום עם מהנדס העיר.	6.7
6.8 אדריכלות יותר מרפסות סוכה ע"פ התכניות התקפות, לרבות בב/105/ס/2 ו-בב/מק/105/ס/1.	6.8
6.9 הוראות פיתוח 1. אישור מורשה נגישות עפ"י דין לרבות פיתוח השטחים הפתוחים.	6.9
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.	6.10
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 באישור מחלקת הגינון של העיריה.	6.11

עיצוב פיתוח ובינוי	6.12
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. 2. הטיפול בעצים הקיימים יהיה ע"פ הנחיות פקיד היערות.	
איכות הסביבה	6.13
1. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין הריסת המבנים הקיימים ופינוי פסולת בנין. 2. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין עריכת סקרי קרקע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. 3. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה לעניין השימושים במגרשי התעשיה, במבנים ובמוסדות ציבור ובחזית המסחרית. 4. במגרשי התעשיה: א. לא יותרו שימושים של תעשיה מזהמת וכמפורט בתכנית בב/580. ב. יותרו שימושים כמפורט בתכנית בב/580, ולרבות תעשיה עתירת ידע, משרדים, מוסדות פיננסיים, מסעדות, מוסדות להסכלה גבוהה, אולמות, אולם תצוגה וכו'.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.14
1. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.	
תשתיות	6.15
1. תנאי להיתר: הגשת תכנית לפיתוח גינון, תאורה, שבילים תשתיות, כבישים שיתואמו ויאושרו עם מהנדסי העיריה.	
חניה	6.16
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. ב. החניות יהיו בתחום המגרשים בלבד. 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. ד. תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים לטובת חניה באישור מהנדס העיר. ה. במרתפי החניה במגורים יותרו מחסנים ומתקנים טכניים והנדסיים לטובת החניה ומבנה המגורים. ו. ניתן לבנות מרתף חניה משותף למס' תאי שטח למעט שטח החלחול כמפורט בתכנית בב/מק/105/2. ז. בתעשיה: עומק האדמה מעל מרתפי החניה לא יפחת מ 1.5 מ'. ח. בתעשיה: החניה העליונה תהיה ע"פ תכנית בב/580.	
ניהול מי נגר	6.17
1. עפ"י תמ"א 4/ב/34 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. 3. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי	

6.17	ניהול מי נגר
	הפקת מי שתייה לשטח התכנית. 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. 5. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן חיתוך בנייה. 6. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן חיתוך בנייה. 7. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן חיתוך בנייה. 8. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.

6.18	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 היום על פי תנאי רשות העתיקות. 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. 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. 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.

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

6.20	הוצאות הכנת תוכנית
	הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

6.21	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

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

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

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.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:
יום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חברה כלכלית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	גילי טסלר תוכנית מרחב עסקי ת"א רשות מקרקעי ישראל
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	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 ת"א

גילי טסלר
מתכנת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

נספח ד'6

תקנון התוכנית המחוזית

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0282152

הירקון בני ברק

תל-אביב

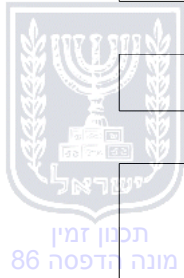
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

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	107.244 דונם
------------	--------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

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



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.

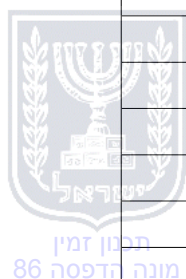
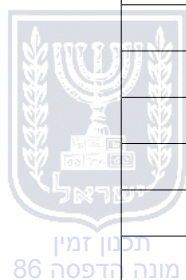
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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	100	
בני ברק	אברבנאל	94	
בני ברק	אברבנאל	102	
בני ברק	אברבנאל	98	
בני ברק	אברבנאל	96	
בני ברק	אברבנאל	92	
בני ברק	בן יוסף שלמה		
בני ברק	החשמונאים	32	
בני ברק	החשמונאים	30	
בני ברק	החשמונאים	28	
בני ברק	הירקון	74	
בני ברק	הירקון	76	
בני ברק	הירקון	84	
בני ברק	הירקון	58	
בני ברק	הירקון	62	
בני ברק	הירקון	56	
בני ברק	הירקון	78	
בני ברק	הירקון	82	
בני ברק	הירקון	68	
בני ברק	הירקון	22	
בני ברק	הירקון	38	
בני ברק	הירקון	24	
בני ברק	הירקון	32	
בני ברק	הירקון	34	



כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	36	הירקון	בני ברק
	40	הירקון	בני ברק
	46	הירקון	בני ברק
	50	הירקון	בני ברק
	48	הירקון	בני ברק
	64	הירקון	בני ברק
	66	הירקון	בני ברק
	72	הירקון	בני ברק
	12	הירקון	בני ברק
	18	הירקון	בני ברק
	20	הירקון	בני ברק
	70	הירקון	בני ברק
	14	הירקון	בני ברק
	60	הירקון	בני ברק
	52	הירקון	בני ברק
	16	הירקון	בני ברק
	80	הירקון	בני ברק
	54	הירקון	בני ברק
	86	הירקון	בני ברק
	42	הירקון	בני ברק
	44	הירקון	בני ברק
	30	הירקון	בני ברק
	87	המכבים	בני ברק
	73	המכבים	בני ברק
	85	המכבים	בני ברק
	77	המכבים	בני ברק
	75	המכבים	בני ברק
	79	המכבים	בני ברק
	81	המכבים	בני ברק
	83	המכבים	בני ברק
	12	זרובבל	בני ברק
	8	זרובבל	בני ברק
	14	זרובבל	בני ברק
	4	זרובבל	בני ברק
	2	זרובבל	בני ברק
	10	זרובבל	בני ברק
	6	זרובבל	בני ברק
	16	זרובבל	בני ברק
	6	סומך	בני ברק
	2	סומך	בני ברק
	4	סומך	בני ברק

הירקון בני ברק

שכונה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6105	מוסדר	חלק	246	191, 228
6196	מוסדר	חלק	199-200, 307, 324, 377-388, 390-395	2, 323, 389
7361	מוסדר	חלק	3-5, 41, 115, 117-118, 126, 140, 144-174	105, 114, 116, 122, 131, 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
501-0308296	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	7864	9458	03/07/2018
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/ 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 / 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

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	21/02/2021	יואב אומן	15: 17 21/02/2021	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1000		01/02/2021	אבירם אגאי	15: 19 21/02/2021	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		29/12/2020	דורית זנשטיין	16: 07 29/12/2020	מפה אנליטית	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		29/12/2020	יוסי ברק	16: 14 29/12/2020	טבלת הקצאות א	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 11		29/12/2020	יוסי ברק	16: 15 29/12/2020	נספח לטבלת הקצאה ואיזון א	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		29/12/2020	יוסי ברק	15: 12 07/04/2021	טבלת הקצאות ב	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 12		29/12/2020	יוסי ברק	16: 16 29/12/2020	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		08/11/2020	דן שרון	15: 20 08/12/2020	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		30/12/2020	שאול גבירצמן	09: 02 31/12/2020	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		30/12/2020	שאול גבירצמן	09: 03 31/12/2020	נספח תעול	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		30/12/2020	שאול גבירצמן	09: 03 31/12/2020	נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1		30/12/2020	שאול גבירצמן	09: 05 31/12/2020	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	oren@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	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	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	מלין 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@kahanovi.co.il
אגרונום	סוקר עצים	גיל רוזנברג			אור יהודה	הגליל	36		072-2766519	gillluckly@smile.net.il

(1) כתובת : דב פרידמן 8 רמת גן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 86

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 לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה בעיר, הכוללת:
איחוד וחלוקה ללא הסכמה בכל התכנית, תוספת שטחים למסחר, שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור ולמגורים ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 86

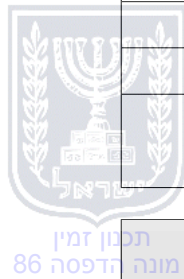
- א. תוספת יח"ד לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה, ומעבר ליח"ד המאושרות בתכנית בתכנית בב/580 ותכנית בב/534 (חלקות 3,4,5).
- ב. שינוי יעוד מאזור תעשייה ומסחר לאזור מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.
- ג. שינוי קווי בנין, הרחבת דרכים, קביעת הוראות בינוי בהתאם למדיניות העירונית, הוראות להריסה ופינוי של מבנים ארעיים וללא היתר.
- ד. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התכנית למעט מתחם ג' (תאי שטח 18-20).

תכנון זמין
מונה הדפסה 86

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, 521, 527, 529, 532, 534
דרך מוצעת	522 - 526, 528, 530, 533, 536 - 539
דרך משולבת	535
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	504, 506
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	526
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, 537
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, 504, 506, 509, 510, 513 - 515, 521, 527, 529, 534
גבול מתחם	דרך מוצעת	522 - 526, 528, 536 - 538
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 209, 211, 212
גבול מתחם	מגורים	1 - 20
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	400 - 403, 407 - 410
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	505, 515, 529, 534
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	525
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	מגורים	18, 19



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	529, 527, 521, 520, 516, 514, 509
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	538, 530, 528, 526, 525, 523, 522
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	212, 211, 209, 207 - 204
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	17 - 11, 9 - 5, 2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	408, 407, 402 - 400
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	207
חזית מסחרית	מגורים	17 - 12, 9 - 5, 2, 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	520, 516 - 514, 509, 503 - 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	534, 527, 521
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	530, 528, 526 - 522
מבנה להריסה	מגורים	209, 207 - 204
מבנה להריסה	מגורים	18 - 5, 2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	410, 408, 407, 402 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	521 - 513, 510, 509, 506, 504, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	534, 529, 527
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	538, 537, 528, 526 - 522
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	212, 211, 209 - 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	19 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	410 - 407, 403 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	531

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.11	122	אזור מגורים מיוחד א
8.54	9,157	איזור מסחרי 2
23.91	25,638	דרך מאושרת
21.88	23,462	מבני ציבור
15.07	16,162	מגורים ג'
1.03	1,101	שביל להולכי רגל
6.69	7,169	שטח פרטי פתוח
0.85	914	שטח ציבורי פתוח
21.93	23,519	תעשייה
100	107,244	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.26	23,868.07	דרך מאושרת
4.01	4,297.2	דרך מוצעת
1.45	1,556.93	דרך משולבת
21.37	22,916.86	מבנים ומוסדות ציבור
39.95	42,846.22	מגורים

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	11,383.99	10.62
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	374.82	0.35
סה"כ	107,244.08	100



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'. 3. ברחובות: הירקון, חשמונאים, מכבים ואבו חצירא תקבע חזית מסחרית פעילה, בעלת שימושים מסחריים ומעין ציבוריים. 4. שימוש ציבורי במבני המגורים יקבע למטרות: רווחה, בריאות וחינוך. שימוש זה יוקצה רק במבני מגורים בהם אין חזית מסחרית, בקומת הקרקע בשטח של 125 מ"ר כולל. שימוש לטובת גן ילדים יחייב חצר כנדרש. 5. זכות מעבר להולכי רגל במגרשי המגורים כמסומן בתשריט.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. גובה המבנים לא יעלה על 6.5 קומות מעל ק.קרקע. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. למעט בחזית מסחרית בה יותר גובה עד 4.5 מ' ברוטו. 3. מחסנים לדיירי הבית בקומת מרתף בלבד. 4. בקומת הכניסה ובקומת המרתף בסמיכות למעליות יוקצה חדר לעגלות ולאופניים בשטח של כ-25 מ"ר אשר ישמש את משתמשי המבנה. 5. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר. 6. בקומה העליונה יותרו חדרי יציאה לגג או דירות גג. 7. לכל חדר יציאה לגג או דירת גג תהיה מרפסת גג עם נסיגה בעומק 2.5 מ' לחזית, עורף או שצ"פ. 8. לא תותר כל בנייה מעל לחדרי יציאה לגג או לדירות גג למעט מתקנים טכניים. 9. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבנינים, לרבות בנושא עיצוב החזיתות, וציפוי בחומרים קשיחים יהיה תנאי להיתר בניה. 10. הבינוי הסופי של כל בנין יתואם עם הועדה המקומית בהיתר הבניה, לרבות פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'. 11. תאי שטח 18-20 (מתחם ג') יהיו ללא איחוד וחלוקה. ותנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים עבור בניה חדשה. 12. ככל שיותר במגרש שבו שטח ציבורי בנוי, שטח לדירת גן, ניתן יהיה למקם בו יח"ד זו ובלבד שלא תפנה לחזית קדמית או לשביל ציבורי. 13. ככל שיותר במגרש שבו חזית מסחרית, שטח לדירת גן בעורף הבניין, ניתן יהיה למקם בה יח"ד זו.
ב	קווי בנין 1. קווי הבנין כמסומן בתשריט. 2. ברחוב הירקון ישמר קו בנין של 3 מ' לכל גובהו (ללא שינוי בקומת הקרקע) 3. ברחוב הירקון תינתן אפשרות לגגונים בקו בנין אפס. לא ניתן יהיה לעשות בגגונים שימוש למעט למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

מגורים	4.1
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.	
זיקת הנאה	ג
זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
1. רווחה, קהילה, תרבות, חינוך ודת. 2. בקומת המרתף הראשונה יותרו שימושים עיקריים כגון: ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבנין בלבד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבנין, מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט. 3. יותר שימוש מסחרי נלווה בהיקף של עד 15% משטח מבנה הציבור. 4. בקומות התת קרקעיות יותרו שימושים למתקנים טכניים, אחסנה וחניה.	
הוראות	4.2.2
אדריכלות	א
1. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4 מ' נטו (אחרי התקנת מערכות ואלמנטים קונסטרוקטיביים). 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. 5. שטח המרפסות והגגות הפתוחים ישמשו לרווחת המשתמשים ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. 6. גובה מבנה הציבור יהיה עד 12 קומות ועד 48 מ' ורח"ק 7.	
חניה	ב
לא תותר הצמדת מקומות חניה.	
הוראות פיתוח	ג
1. סה"כ תכסית המבני ציבור לא יעלה על 65% משטח תא השטח, ולא יעלה על 70% אם מבנה הציבור צמוד לשצ"פ. יתרת השטח תכלול שטחים מגוננים, תוך הבטחת רצף בפיתוח. 2. השטח המסומן בזיקות הנאה למעבר לציבור, יאפשר מעבר חופשי להבטחת הרצף עם מגרשי השצ"פ. 3. בשטחים הפנויים מבינוי ישתלו עצים ע"פ תכנית נוף מפורטת שתוגש בשלב ההיתר בהיקף שלא יפחת מ 8 עצים לדונם או 20% מהשטח, הגבוה מבניהם. 4. הנטיעות והיקפן יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות של הועדה המחוזית. 5. לא תותר הקמת גדרות, למעט במקרים בהם הדבר נידרש מבחינה בטיחותית.	
זיקת הנאה	ד
סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח 207 תישמר זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט.	

4.2 מבנים ומוסדות ציבור	4.2
4.3 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
4.3.1 שימושים 1. השצ"פים יהיו ללא חניה תת קרקעית וללא מתקנים על ותת קרקעיים, למעט מעבר תשתיות קוויות, ויותר בהם נטיעות צל, גינון, תאורה, פינות ישיבה ופינות משחק מגוונות לילדים בגילאים השונים. 2. ככל ויבנה מבנה ציבורי יותר שימושים לרווחה, קהילה, חינוך תרבות ודת. א. בקומת המרתף הראשונה יותר שימושים עיקריים כגון: ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבנין בלבד, חדרי חוגים והקבצות, מקוואות, חדרי אוכל למוסד שבבנין, מטבח בישול, חדרי התעמלות וספורט. ב. יותר שימוש מסחרי נלווה בהיקף של עד 15% משטח מבנה הציבור. ג. בקומות התת קרקעיות יותר שימושים למתקנים טכניים, אחסנה וחניה.	4.3.1
4.3.2 הוראות	4.3.2
אדריכלות 1. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4 מ' נטו (אחרי התקנת מערכות ואלמנטים קונסטרוקטיביים). 2. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף חניה נוספת. 3. שטח המרתף יהיה לא יותר מ-85% משטח המגרש כדי לאפשר חילחול מי נגר. 4. שטח המרפסות והגגות הפתוחים ישמשו לרווחת המשתמשים ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. 5. גובה מבנה הציבור יהיה עד 12 קומות ועד 48 מ' ורח"ק 7.	א
חניה לא תותר הצמדת מקומות חניה.	ב
הוראות פיתוח 1. סה"כ תכסית המבני ציבור לא יעלה על 65% משטח תא השטח, ולא יעלה על 70% אם מבנה הציבור צמוד לשצ"פ. יתרת השטח תכלול שטחים מגוונים, תוך הבטחת רצף בפיתוח. 2. השטח המסומן בזיקות הנאה למעבר לציבור, יאפשר מעבר חופשי להבטחת הרצף עם מגרשי השצ"פ. 3. בשטחים הפנויים מבינוי ישתלו עצים ע"פ תכנית נוף מפורטת שתוגש בשלב ההיתר בהיקף שלא יפחת מ 8 עצים לדונם או 20% מהשטח, הגבוה מבניהם. 4. הנטיעות והיקפן יעשו בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות של הועדה המחוזית. 5. לא תותר הקמת גדרות, למעט במקרים בהם הדבר נידרש מבחינה בטיחותית.	ג
4.4 שטח ציבורי פתוח	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
1. השצ"פים יהיו ללא חניה תת קרקעית וללא מתקנים על ותת קרקעיים, למעט תשתיות קוויות, ויותר 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.	

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	1. בשטחים הציבוריים הפתוחים תהיה חובה על שימור של 30% לפחות של אדמה טיבעית . 2. רוחב השצ"פ בתא שטח מס' 402 (לאורך רחוב החשמונאים) לא יפחת מרוחב של כ-20 מ'.
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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים	מגורים	1		3523	11480 (1)	4060	2995	85	116	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1624
מגורים	מסחר	1			300 (1)	600 (3)										
מגורים	מגורים	2		795	2082	1015	676	85	29	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	406
מגורים	מסחר	2			200 (4)	300 (3)						(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים	מגורים	3		2319	5655	3045	1971	85	87	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1218
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3			250 (5)											
מגורים	מגורים	4		4633	7510	5250	3938	85	150	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	2100
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4			250 (5)											
מגורים	מגורים	5		2178	6160	3045	1851	85	87	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1218
מגורים	מסחר	5			550 (4)	600 (3)										
מגורים	מגורים	6		1431	5520	2100	1216	85	60	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	840
מגורים	מסחר	6			350 (4)	400 (3)										
מגורים	מגורים	7		2850	8944	3010	2423	85	86	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1204
מגורים	מסחר	7			300 (4)	300 (3)						(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	7			250 (5)											
מגורים	מגורים	8		3212	9152	3080	2730	85	88	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	1232
מגורים	מסחר	8			750 (4)	800 (3)										
מגורים	מגורים	9		2018	6136	2065	1715	85	59	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	826
מגורים	מסחר	9			550 (4)	300 (3)										
מגורים	מגורים	10		1752	6552	2205	1489	85	63 (6)	6	1	(2)	(2)	(2)	(2)	882

מועד הפקה: 07/04/2021 15:16 - עמוד 21 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	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	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים	מגורים		סך הכל		127500	52500	36505		1500						21000	
מגורים	מסחר		סך הכל		6150	6200										
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		סך הכל		1875 (11)											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		סך הכל		107878	53199										
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	531	סך הכל		1698	829										

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 85 מ"ר, ולפחות 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- שטח המרפסות הוא 14 מ"ר ממוצע ליחידת דור.
- כל עוד קיים בניין במגרש הוא יהיה בהתאם לקווי בנין קיימים. הריסה ובניה מחדש יהיה לפי קווי הבנין המסומנים בתכנית זו.
- ניתן יהיה לנייד עד 10% (עיקרי + שירות) משטחי המבנה ומוסדות הציבור ציבור בין תאי השטח.
- במבני הציבור שסמוכים לשטח ציבורי פתוח תותר תכנית של 70%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרח' המכבים.
- בהתאם לתשריט.
- שטח זה כולל 200 מ"ר לגגונים עד קו אפס. ככל שלא ינוצלו, לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש אחר.
- חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחובות חשמונאים, אבו חצירא והירקון..

(5) עבור 2 גני ילדים בקומת הקרקע.

(6) יותרו דירות מתחת למפלס הכניסה.

(7) עבור 4 גני ילדים בקומת הקרקע.

(8) עבור גן ילדים אחד בקומת הקרקע.

(9) גובה מכסימלי 48 מ'.

(10) חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרח' הירקון.

(11) עבור 15 גני ילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

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

1. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי המרחקים בין הבניינים ומספר הקומות, ומנחה בשאר הנושאים.
2. תכנית עיצוב אדריכלי תתייחס לפיתוח השטח, עיצוב אדריכלי, עיצוב וציפוי החזיתות בחומרים קשיחים וכדו'.
3. לאורך החזית המסחרית תהיה זיקת הנאה ומעבר תשתיות עד לגבול המגרש ושטח זה ישתלב עם המדרכה.
4. 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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
3. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות 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**

1. החניה למגורים כולל דו גלגלי תהיה בקומת מרתף אחת, בהתאמה להוראות תכנית המתאר בב/2035 על שינוייה.
2. כל החניות יהיו תת קרקעיות לרבות חניות לרכב תיפעולי, תברואה ורכב דו גלגלי.
3. החניות יהיו בתחום המגרשים בלבד.
4. תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים.
5. במידה ותאי שטח 18,19,20 יגישו היתר משותף, ניתן יהיה לעשות כניסה לחניון אחד משותף.
6. 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 מה"ע.
7. ככל שיש מענה בתקן החניה ניתן יהיה להוסיף במרתפי החניה מחסנים ומתקנים טכניים והנדסיים לטובת החניה למגורים.
8. ניתן לבנות מרתף חניה משותף למס' תאי שטח למעט שטח החלחול
9. יתוכנו מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן המינימלי התקף בעת הגשת היתר.
10. במגרשי מבנה הציבור תותר תוספת קומות מרתף אך לא תתאפשר הצמדת חניה.

1. תכנית עיצוב אדריכלי לבני מגורים ומוסדות ציבור תכלול:

א. מסמך סביבתי: 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. במסמך יקבע האם ניתן 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.

2. קרקעות מזוהמות

בשלב המידע המקדים יש לציין בפני מבקש המידע כי שטח התכנית נמצא בגבולות המתווה לקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.

3. בקשה להיתר בנייה תלווה ב:

א. עמידה בתנאים מוקדמים- אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת סקר היסטורי מפורט שיכלול סקר קרקע ומי תהום ואישור תכנית הטיפול בקרקע והמיגון, במידה וידרשו.

ב. כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוצג, במידת הצורך, 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 להיתר יהיה אישור המשרד להגנ"ס, על סמך 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.

4. 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.

ב. יפורטו: עבודות עפר, היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, והצעת דרכי הובלה ושינועם, 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.

5 טיפול בפסולת בניין

א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין.

ב. היתר בניה לרבות היתר לעבודות הריסה יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה 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 לאתר פסולת עמו נחתם הסכם פינוי.



6.5

איכות הסביבה

- ד. תנאי להיתר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל.
6. פסולת
- א. חדרי האשפה יתוכננו באופן מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.
- ב. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות ויהיו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ואו היתרי בנייה.
- ג. תאסר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.
- ד. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.
7. אסבסט
- תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.

6.6

הוראות פיתוח

1. פיתוח וגיוון 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 להצללת קיץ ומעבר שמש ישירה למדרכות ומעברי הולכי רגל בחורף.
- ג. מפרצי חניה ירוצפו באבנים משולבות צבעוניות עם אבן מעבר מונמכת.
2. פתוח שצ"פים
- א. השצ"פים ישמשו כאזור לשימור נגר, חילחול והחדרה לתת הקרקע.
- ב. השטחים הירוקים האינטנסיביים יכללו: גיוון, שבילים ורחבות פעילות לרבות פינות ישיבה שקטות, פינות משחקים, אפשרות לאלמנטים של מים, שימוש במוטיבים הקשורים לעיר בני-ברק, רחבות פעילות כללית, מדרגים ומדרגות, קירות תמך, תאורה, ורהוט גן.
3. תכנון הטופוגרפיה יעשה באופן שיאפשר איסוף וניהול נגר עילי
4. יעשה ששימוש במיני צומח ארץ ישראלים חסכוניים במים.
5. 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.
6. תאורה
- יורשו פנסי תאורה בכל עיצוב שיתאים לפרויקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים, תלויים וכו'), וכן אחידות בכל מבן.
- סוגי עמודי התאורה והפנסים יאושרו ע"י אדריכל העירייה בתכנית ההיתר.
7. גדרות
- א. הגדרות יהיו בגבולות המגרש.
- ב. גבולות המגרש יגודרו בקירות מצופים אבן עם קופינג תואם בחזית הפונה לשטח הציבורי.
- ג. בחזית הפנימית ניתן לצפות באבן תואמת או טיח אקרילי בגוון, גובה הקירות כ-60 ס"מ.
8. הנחיות לתכנון פיתוח בניה ציבורית ומסחרית לרבות בניה משולבת (מסחר מגורים וכו').
- א. עומק שתילה לעצים ע"ג תקרות 150 ס"מ מינימום.
- ב. ריצוף רחבות ושבילים בחומרים עמידים בשחיקה ונוחים בתחזוקה. סוג הריצוף יהיה אחיד בכל האתר ויקבע בשלב ההיתר.
9. מבני ציבור

6.6

הוראות פיתוח

- א. גידור אחיד בהתאם להנחיות של מחלקת גנים ונוף.
 ב. יש למקם שטחי גינון.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

- על תאי השטח בהם מסומנים העצים לעקירה/שימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה/עקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- 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.

6.8

ניהול מי נגר

1. על מנת לאפשר חלחול מי נגר, 15% לפחות משטחו של המגרש יישארו פנויים מבינוי וחדירים למים לכל עומקם.
2. ינקטו אמצעים לניהול מי נגר, ניצולם ולהחדרתם לתת הקרקע, בכפוף לחוות דעת רשות המים.

6.9

חשמל

1. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקן חשמל קיים או מתוכנן, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.
2. מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.
3. תותר הקמת חדרי שנאים ומיתוג/טרפו סגורה, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.
5. 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.

6.10

תשתיות

- א. כל קווי התשתיות בשטח התוכנית, בכלל זה כבלי חשמל וכבלי תאורת רחוב, יהיו תת קרקעיים.
- ב. עד מועד שדרוג, קווים קיימים יוותרו במתכונתם הקיימת. שדרוג קווים קיימים יהיה לקווים מוטמנים בתת הקרקע.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתכלול נטיעות, ניהול מי נגר, ומאפייני הפיתוח לרבות: גינון, תאורה, טיפול במי נגר, שבילים, גדרות, פינות ישיבה, פינות משחק וכן את הנושאים הבאים:
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.



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
2. קביעת הוראות המתייחסות לאופן פיתוח השטח והבטחת ביצועו, לחומרי גמר, אלמנטים של נוף, ריהוט רחוב, תאורה, הצללה, מתקני משחקים ומגרשי ספורט. 3. קביעת הוראות להיקף נטיעות בתכנית, בהתאם למסמך המדיניות התקף של הוועדה המחוזית. 4. קביעת הוראות ליצירת שפת בינוי אחידה לרחובות ובפרט לחזיתות המסחריות, תוך התייחסות להיבטי חומרי גמר, שילוט וקירוי. 5. קביעת הוראות ליצירת שפת בינוי אחידה למבני המגורים, לרבות בנושא עיצוב חזיתות וציפוי בחומרים קשיחים ע"י הוועדה המקומית 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. ג. תאום עם אגף התשתיות של עיריית בני ברק כתנאי להגשת הבקשה להיתר לבנין הראשון בכל תא שטח. ד. הריסת המבנים הקיימים בכל תא שטח והמסומנים להריסה בתשריט כתנאי למימוש הבנייה באותו תא שטח. ה. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם העירייה כתנאי להיתר הבנייה בכל תא שטח. ו. אישור מורשה נגישות ומורשה נגישות השירות עפ"י דין, לרבות לגבי פיתוח השטחים הפתוחים. ז. אישור היחידה הסביבתית לנושא פינוי פסולת בנין ועודפי עפר. ח. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ט. אישור רשות המים להשפלת מי תהום לצורך עבודות הבנייה והביסוס ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בנייה. י. תכניות דיגום גז הקרקע לבחינת הצורך במיגון יותאמו למיקום ולעומק המבנים העתידיים. יא. אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט להסדרי תנועה. יב. אישור מסמך סביבתי ע"י מה"ע או מי מטעמו, כי ניתן לקיים מגורים בשטח ההיתר. יג. חוות דעת רשות המים בנוגע לפתרונות ניהול הנגר בתחום התכנית בהתייחס גם לממצאי הסקרים המפורטים בסעיף 6.5. יד. תנאי למתן היתרי בנייה 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.	
הפקעות ו/או רישום	6.12
1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו, לרבות שטחים מבוזנים, 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.	
סטיה ניכרת	6.13
1. תוספת יח"ד. 2. תוספת קומות. 3. בניה מעבר לקווי הבנין, למעט סוכות ובליטות מותרות עפ"י תכניות תקפות.	
הוצאות הכנת תוכנית	6.14
הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות את הוצאות התכנית כחוק.	

6.15 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ חוק התכנון והבניה.	
6.16 בניה ירוקה	
המבנים החדשים יעמדו בדרישות התקן התקף לבניה ירוקה.	
6.17 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	
מימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה.	



נספח ד' 8

נספח תמורה

נספח ד' 8

נספח תמורה

1. נ מציעים לרכוש ת מקרקעין נש מכר סכום של _____ ₪ (מילים _____), ציר מע"מ (להלן: "התמורה").
2. צע מתייחסת לת שטח _____ ל¹.
3. תמר תשלם מל על ידי קנ לחכ"ל תוך 30 ימים ממע על עלי, כתיני לחתימת של סכם עליי חכ"ל.
4. **בנוסף** לתמר שלם ת תשלמים, תוך 60 ימים ממע תשלם תמר (להלן: "תשלומים נוספים")
 - 4.1. **השתתפות בהוצאות פיננסיים**, סך של 14,960,000 ₪ (ת שטח 8) / סך של 16,320,000 ₪ (ת שטח 11);
 - 4.2. **השתתפות בהיטל השבחה** סך של 22,332,635 ₪ (ת שטח 8) / סך של 23,295,924 ₪ (ת שטח 11);
 - 4.3. **שתתפות צת פרצלצ** מקרקעין שכ"ט ע" סך של 1,320,000 ₪ (ת שטח 8) / סך של 1,440,000 ₪ (ת שטח 11).
5. לתמר כן לתשלמים נספים יתס מע"מ כין, שישלם מע תשלם, כחש נית מס שתימסר עליי חכ"ל.
6. כל יתר ר ת ענין תשלם תמר כן תשלמים שיש לשלם נס לתמר, ינם כקע סכם מסמכי מכר.

חתימת המציע

¹ ככל ש מציע מעניין יש צע ליתר מת שטח ח, עלי ל יש נספח תמר נפר לכלת שטח. תסל ר ת מכר, ין כלת שטח ש צע מעטפ ייע ית נפר ת, מצרפת כחלק לתי נפר למסמכי מכר. ל ניתן ל יש צע ל יחלק מת שטח.

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 רז 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 עדיאל דהאן ו/או אתי דוד ו/או חן יצחק שחם להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות: 380, 382, 383, 384, 385, 388 בגוש 6196 {תא שטח 8 לפי תכנית מחוזית 501-0282152 (להלן: "התכנית המחוזית")} וחלק מחלקות 381, 386, 387 ו - 388 בגוש 6196 {תא שטח 11 לפי התכנית המחוזית} 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 בלתי חוזרים, 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, ולהעבירן ו/או לאצולן 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 לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת, והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי, ומנהלי עזבוני.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ 2021:

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 (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 05/2021 ;

2. להסמיק 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 מסמכי הסטטוטוריים, לקבל את ההחלטות
דלעיל ולבצע את העסקה למכירת המקרקעין.
3. מר _____ חתם על הפרוטוקול שלעיל כיו"ר הישיבה.

חתימת עו"ד

תאריך

401425/1600/13