

נספח "א" – פרטי הדירה המקורית

נספח "ב" – נסח רישום מקרקעין

נספח "ג" – חוזה חכירה מהוון

(יצורף בהמשך)

נספח "ד" – נוסח של מפרט טכני

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974
תוספת

מפרט¹

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין

לבין

מתאריך

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב רחוב בית מס'

1.1 גוש מס' חלקה מס' ;

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס' מגרש מס'

2. בעל הקרקע ;

הזכות שהקונה רוכש בדירה:.

2.1 שם המחכיר ;

2.2 תקופת החכירה תחילת תקופת החכירה

3. דירה מס' קומה

4. בדירה: הדירה תכלול מספר חדרים בהתאם להסכם.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת ;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור ; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה ; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים ; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון

¹ פורסם ק"ת תשל"ד מס' 3120 מיום 24.1.1974 עמ' 583.

הוחלף ק"ת תשס"ח מס' 6649 מיום 24.2.2008 עמ' 532 – צו תשס"ח-2008 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

תוקן ק"ת תשע"ה מס' 7507 מיום 16.4.2015 עמ' 1142 – צו תשע"ה-2015 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 מרפסת שמש¹/מקורה בשטח כ- 12 מ"ר;
- 6.2 חניה מקורה בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי² בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי³ בשטח מ"ר;
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח מ"ר;
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח מ"ר;
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):
הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפורט ומידות האבזורים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל)

טלפון פקס כתובת
דואר אלקטרוני:

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס)

טלפון פקס כתובת
דואר אלקטרוני:

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, כתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

1.1.

1.2. בבניין דירות למגורים ; בבניין דירות שלא למגורים

1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומות מרתף			חניה/מגורים/עסק/ אחר	מספר קומות מרתף
קומת כניסה תחתונה*			חניה/מגורים/עסק/מבואה (לובי כניסה)/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר	
קומת כניסה עליונה*			חניה/מגורים/עסק/לובי כניסה/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר	
קומות טיפוסיות			מגורים	מספר קומות
קומות אחרות			מגורים	
קומת גג (פנטהאוז)			מגורים	
קומה טכנית				
סך הכל קומות למגורים				
סך הכל קומות בבנין				

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

יש למחוק את המיותר.

* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה) (בקשה להיתר)).

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין ; איפיון כל חדר מדרגות: פתוח (לבחור את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)

1.5. מעליות: יש ; מספר המעליות ; מספר התחנות לכל מעלית ; מספר נוסעים לכל מעלית ; מעלית שבת ;

1.6. עמדת שומר:

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס

2.2. רצפה ותקרה קומתית:

2.3. תקרת קומה עליונה:

2.4. גג הבניין: חומר: עובי ס"מ ;

2.5. קירות חוץ: חומר: עובי ס"מ. שיטת הבניה: ; בידוד.

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

2.6. גימור קירות חוץ:

2.6.1. חיפוי עיקרי: לפי קביעת החברה

2.6.2. טיח חוץ (תיאור) משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3. חיפוי אחר (לפרט): לפי קביעת החברה

2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר עובי ס"מ.

2.8. חדרי מדרגות:

2.8.1. קירות מעטפת: חומר עובי ס"מ;

2.8.2. גימור קירות פנים: חומר עד לגובה מ', וחומר עד לתקרה;

2.8.3. מדרגות:

2.8.4. מעקה: (תיאור) חומר;

2.8.5. עליה לגג: יש (תאר)

2.9. מבואה (לובי) קומחית.

גימור קירות פנים: חומר טיח ו/או צבע ו/או אבן ו/או גרניט פורצלן ו/או אחר לפי החלטת החברה/המתכנן עד לגובה כ 2.2 מ' וחומר עד לתקרה;

ריצוף: פורצלן מלוטש ו/או מזוגג ו/או אחר עפ"י קביעת החברה

2.10. מבואה (לובי) כניסה: (כניסה תחתונה וכניסה עליונה)

2.10.1. גימור קירות פנים: חומר טיח ו/או צבע ו/או שיש ו/או לוחות אבן ו/או גרניט פורצלן ו/או אחר בגודל וחלוקה לפי החלטת החברה.

ריצוף: שיש ו/או לוחות אבן ו/או אחר לפי החלטת החברה.

2.10.2. דלת כניסה לבניין: יש; מידות וחומר אלומיניום ו/או זכוכית בגודל וחלוקה לפי תכנית האדריכל.

2.11. מרתף חניה: גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים: אין; חומר אחר בטון חשוף ו/או צבע עפ"י קביעת האדריכל;

גימור רצפת מרתף: בטון ו/או בטון מוחלק ו/או אספלט ו/או אבן משתלבת.

3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)

3.1. גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ' 2.5 בחדרי שרות לא פחות מ' 2.05 מ' למעט תחת קורות, בליטות, תקרות משנה, גרמי מדרגות וכד';

גובה פרוזדור: לא פחות מ' 2.05 מ';

גובה חדרי על הגג: לא פחות מ' מ';

גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ' מ';

גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ' מ';

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ' 2.2 מ'.

3.2. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

צו תשנ"ה-2015

טיור דו'	טיור ג'	טיור ב'	טיור א'	תיאור (בכל דירה יש להתייחס לחללים שיהיו
הערות	ריצוף***	גמר קירות** ותקרות	חומר קירות*	

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

קיימים בתכניות הסופיות			
1. מבואות	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	פורצלן מזוגג
2. חדר דיור	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	פורצלן מזוגג
3. חדר שינה הורים	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	פורצלן מזוגג
4. פינת אוכל	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	פורצלן מזוגג
5. חדרי שינה	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	פורצלן מזוגג
6. ממ"ד	לפי הוראות פיקוד העורף	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	פורצלן מזוגג
7. פרוודור	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	פורצלן מזוגג
8. מטבח	בטון ו/או בלוקי	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או	פורצלן

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

	מזוגג	כאגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי. קרמיקה מעל ארון מטבח תחתון בגובה עד 0.60 מ'	בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
9. חדר אמבטיה / רחצה הורים	קרמיקה	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או כאגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס. קרמיקה עד גובה כ- 2 מ'	
10. חדר אמבטיה	קרמיקה	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או כאגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס. קרמיקה עד גובה כ- 2 מ'	
11. בית שימוש נפרד	קרמיקה	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או כאגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס. קרמיקה עד גובה כ- 2 מ'	
12. חדר ארונות	פורצלן מזוגג	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או כאגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
13. מרפסת דיוור 1	פורצלן	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או כאגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
14. מרפסת דיוור 2	פורצלן	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או כאגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או	

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

		לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
15. מרפסת דיוור 3	פורצלן	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
16. מרפסת שירות	פורצלן	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: פוליסיד ו/או תקרה מונמכת (מגשים לפרוק) ו/או כל פתרון אחר שיקבע המתכנן	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
17. עליית גג למגורים / חדר על גג	פורצלן מזוגג	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי (ו/או כל פתרון אחר שיקבע המתכנן	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
18. עליית גג לא למגורים	פורצלן מזוגג	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי (ו/או כל פתרון אחר שיקבע המתכנן	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
19. מהלך מדרגות בדירה	פורצלן מזוגג	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
20. מרחב מוגן קומתי (להלן ממ"ק)	פורצלן מזוגג	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	לפי הוראות פיקוד העורף	
21. מחסן צמוד	פורצלן	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או	

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

		לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
22. מרתף דירתי	פורצלן מזוגג	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	
23. אחר	פורצלן מזוגג	טיח ו/או טיח גבס ו/או שליכט ו/או באגר ו/או לוחות גבס. גמר: סיד סינטטי לבן גמר תקרות: סיד סינטטי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אשקלית ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	

גון אריחים: לבחירת הדייר מתוך 4 גוונים לפחות שיוצעו ע"י החלטת החברה
הנחיות למילוי הטבלה:

** ריצוף: מידות אריחים לריצוף בחדרים: חדרי שינה, מרפסת דיור כ- 40/40 ס"מ.
חדר דיור, פינת אוכל מטבח, פרוזדור כ- 40/40 ס"מ ו/או כ- 60/60 ס"מ.
חדר רחצה הורים, חדר אמבטיה, חדר מקלחת כללי, אזור שרות כ- 30/30 ס"מ.
מידות אריחים לחיפוי קירות בחדרים: בחדר רחצה הורים, חדר אמבטיה וחדר רחצה
כללי: כ- 20/20 ס"מ ו/או כ- 20/25 ס"מ ו/או כ- 30/20 ס"מ במטבח: כ- 20/20 ס"מ
ו/או כ- 10/10 ס"מ.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: תיאור גוף סנדויץ דלתות MDF מידות כ 5
מ"א (מדידה לאורך הקיר) ציפוי חיצוני פורמייקה; ציפוי
פנימי פורמייקה;
מדפים: סנדויץ חיפוי פורמייקה; משטח עבודה: אבן מלאכותית
כדוגמת "אבן קיסר" בלי קנט, מודבק לפי קביעת החברה כמות 1
(בחלקים), מידות בהתאם לארון מטבח תחתון (מדידה לאורך
הקיר);

3.3.2 ארון מטבח עליון: חומר כנ"ל מידות 3 מ"א;
ציפוי חיצוני כנ"ל ציפוי פנימי כנ"ל;

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): אין

גוונים: 4 גוונים לפי החלטת החברה, לבחירת הבעלים.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: זרועות, גלגליות, חבלים, חומר ומידות עפ"י
קביעת החברה;

מסתור כביסה: אלמנטים אופקיים או אנכיים או רפרפות או אחר, חומר:
אלומניום או G.R.C, מידות: עפ"י קביעת המתכנן.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין,
ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין
המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים			תיאור
כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	
1 ----- 90/205	פלדה	רגילה							כניסה
2 ----- 200/205	אלומ' מזוגג	כע"כ				2	אלומ'	אלומ' גלילה חשמלי	חדר דיוור
1 ----- 80/205	עץ	רגילה	1 ----- 110/105	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	אלומ' גלילה	חדר שינה הורים
1 ----- 70/200	פלדה	רגילה	1 ----- 110/110	אלומ' מזוגג	רגילה	1	אלומ'	אלומ' ניגרר	ממ"ד (חדר שינה)
1 ----- 80/205	עץ	רגילה	1 ----- 120/160	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	אלומ' גלילה	חדר שינה
			1	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	אלומ' גלילה	מטבח
1 ----- 80/205 70/205 בהתאמה	עץ	רגילה	1 ----- 130/70	אלומ' מזוגג	כע"כ				חדר אמבטיה כללי / רחצה הורים
1 ----- 80/205	עץ	רגילה				1 ----- 105/100	אלומ' PVC	כע"כ	אזור שירות

הערות:

- א. יתכנו שינויים במיקום, צורה, גודל ואופן הפתיחה של חלונות, דלתות, תריסים לפי דרישת אדריכל הבניין והיועצים הטכניים. מידות הפתחים המצוינות לעיל בס"מ הינם מידות בניה כמשמעותם עפ"י תקן ות התכנון ובניה שלתוכם יורכבו הפריטים המצוינים בטבלה.
- ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מהחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצויינות בטבלה.
- ג. החלונות/תריסים : עשויים אלומיניום בגוון לפי קביעת האדריכל. שלבי אלומיניום הכוונה לאלומיניום משוך או לפת אלומיניום או מילוי פוליאוריתן מוקצף לפי החלטת החברה.
- ד. זיגוג : זכוכית שקופה או עמומה ("חלב") בעובי לפי דרישות התקן.
- ה. דלתות עץ – הכוונה לדלתות לבידים עם מילוי "פלקסבורד" ציפו חיצוני תעשייתי דמוי פורניר בגוון עפ"י קביעת החברה.
- ו. מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/דלת.
- ז. ביציאה מחדרי מגורים למרפסות יתכן סף בגובה שונה ממפלס ריצוף הדירה.
- ח. בחדרי רחצה/שירות ללא חלון ינתן אוורור מכאני מאולץ.
- ט. דלת כניסה : חומר : פלדה ציפוי "ויניל", סוג נעילה : בטחון + סגר עליון.
- י. "כע"כ" הכוונה פתיחה כנף על כנף, "קיפ" – הכוונה לפתיחה ציר משתפע, "אלומ" – הכוונה לאלומיניום.

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

אזור שירות	חדר אמבטיה	חדר רחצה הורים	חדר שרותי אורחים (בית שימוש) אין	מטבח	מתקן / מיקום	
					מידות	קצרת מטבח
				כ- 40/60 ס"מ	סוג	
				חרס	מידות	קצרת רחצה
	כ- 52/40 ס"מ	כ- 52/40 ס"מ				

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

סוג	חרס	חרס	חרס
מידות	לפי יצרן	לפי יצרן	לפי יצרן
סוג	חרס, מונובלוק, מיכל הדחה דו כמותי. מכסה מחומר פלסטיק כבד	חרס, מונובלוק, מיכל הדחה דו כמותי. מכסה מחומר פלסטיק כבד	
סוג			
מידות			
מידות	כ- 70/160 ס"מ		
סוג	פח ציפוי אמייל		
תוצרת דגם (א)	פרח מהמשטח מיקסר עם פיה נשלפת	פרח מהמשטח מיקסר מהכיור	פרח מהמשטח מיקסר מהכיור
סוג			מיקסר מהקיור עם צינור למקלחת (טלפון)
סוג		יש	
סוג		אינטרפון מיקסר מהקיור	
זיכוי בשקלים חדשים			ברז קיר מים קרים וחמים
	יש, כולל מים קרים וחיבור לספון		
יש, 1			

הערות:

א. סוללות לכיורים לאמבטיה ומקלחת, ציפוי כרום ניקל. תוצרת "חמת" או "שו"ע.

ב. גוון מיתקנים : לבן או פרגמון לפי בחירת החברה.

ג. מידות אסלה עפ"י יצרן.

ד. הכנה למכונת כביסה כוללת: חיבור קו דלוחין / שפכים.

3.6.1 אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אין.

3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית: אין; דוד בקיבול 150 ליטרים; חימום עם אלמנט עזר חשמלי.

מיקום הדוד: לפי קביעת המתכנן. מערכת מאוצת עם מחליפי חום בתוך הדוד – אין.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת, אחר: למכונת כביסה

3.6.4 ברז גינה: לא

3.6.5 מונה לדירה: הכנה בלבד (אם תדרוש הרשות המקומית, תזמין ותתקין החברה מונים באופן מרוכז ותחייב את הרוכש בנוסף למחיר הדירה).

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת ו/או אלומיניום לפי קביעת מהנדס אינסטלציה.

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח: יש

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

נק' טלפון פנים (אינטרקום)	נק' טלפון חוץ	נק' טלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים או באמצעות לוויין (ב')	בית תקע עם דרגת הגנה IP 44	בית תקע מוגן מעגל נפרד ('א')	בית תקע מעגל נפרד	נק' מאור הדלקה כפולה	בית תקע מאור	נקודת מאור קיר/תקרה	
1+ מסך	1	1				1	3	1	חדר דיור
1 ללא מסך	1	1					3	1+1 מפסק מחליף	חדר שינה הורים
	1	1					3	1	חדר שינה (2) בכל חדר
							1	1	פינת אוכל
	1	1					3	1	ממ"ד
								1+ מפסק מחליף	פרוזדור
	1				5 לפחות		3	1	מטבח
				1 הכנה לחימום				1 מוגן	חדר רחצה הורים
				1 הכנה לחימום				1 מוגן	חדר אמבטיה
							1 מוגן	1 מוגן	מורפסת דיור
				2				1	אזור שרות

הערות:

- ה"ק מעגל ניפרד בהתאם לקביעת מתכנן החשמל.
- אנטנה לטלוויזיה או כבלים או שידורי לוויין חיבור לערוצי ישראל 1,2 בלבד.

3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה מספר נקודות מאור ומספר גופי מאור על פי הנחיות המתכנן;

לחצני הדלקת אור עפ"י קביעת המתכנן לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש.

3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 פעמון: סוג זמזום צליל רגיל.

3.7.4 מפסקי זרם: סוג רגילים תוצרת עפ"י קביעת החברה.

3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש; מיקום בכניסה לדירה או אחר עפ"י קביעת המתכנן.

3.7.6 נקודת חשמל לדור שמש: יש, ראה סעיף 3.6.2

3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי 25X3 אמפר

3.7.8 מערכת אינטרקום: יש מיקום: בכניסה לבניין.

3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: יש מיקום: בכניסה לדירה.

3.7.10 מיתקנים אחרים: מערכת מיזוג מיני מרכזי מיקום עפ"י החלטת האדריכל.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

- 4.1. מיזוג אוויר מרכזי: אין; הכנות בלבד, הספק: אין.
- 4.2. מזגן מפוצל: אין, מיקום: אין הספק: אין.
- 4.3. מזגן דירתי: יש; מיקום: עפ"י קביעת החברה ראה סעיף 3.7.10 הספק: לפי המלצת יועץ מיזוג אוויר.
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: אין.
- 4.6. רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין
- 4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים: אורור מכני מאולץ יש בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת כללי שבהם אין אורור טבעי.
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:
 - 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית יש ספרינקלרים (מתזים) עפ"י הנחיות כיבוי אש.
 - 5.2. מערכת גלאי עשן – בהתאם לדרישות כיבוי אש.
6. עבודות פיתוח ושונות:
 - 6.1. חניה
 - 6.1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): עפ"י תוכניות מפורטות שיוכנו בעתיד לפי שיקול דעת החברה. החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי להצמיד מקומות חניה ו/או להחכיר ו/או לאפשר זיקת הנאה ו/או לרושמן באופן אחר על פי כל דין.
 - 6.1.2. חניה לנכים: לפי התקן.
 - 6.1.3. גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבן משתלבת ו/או אחר על פי קביעת המתכנן.
 - 6.1.4. גישה לחניה מהכביש על פי קביעת המתכנן.
 - 6.1.5. מספר חניות לדירה: בהתאם להסכם; מיקום: בתחום המגרש במרתף ו/או מתחת לשטחים ציבוריים שיוחכרו בנפרד, על פי קביעת החברה בכפוף להוראות ההסכם.
 - 6.2. פיתוח המגרש
 - 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או אחר על פי קביעת המתכנן.
 - 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או אחר על פי קביעת המתכנן.
 - 6.2.3. גינה משותפת: בהתאם לתוכנית הסופית שתאושר
 - 6.2.4. רשת השקיה: ברז גן ומערכת השקיה בגינות משותפות.
 - 6.2.5. גינה צמודה לדירה: אין;
 - 6.2.6. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון בחיפוי אבן ו/או מתכת ו/או שליכט ו/או אחר על פי דרישת הרשויות והחלטת החברה בגובה על פי קביעת המתכנן
7. מערכות משותפות
 - 7.1. מערכת גז:
 - 7.1.1. גז מרכזי: צובר גז לאספקת גז מרכזי לבניין. הכנה לאספקת גז

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

סידור מרכזי, צובר גז תת קרקעי במיקום שיקבע על פי דרישות הרשות המקומית. הכנת צנרת עד לדירה : 1 נקודת בישול במטבח (צנרת בלבד). נקודת חימום: אין. מונה, חיבור וכד' אינם כלולים במחיר/בעסקה. צובר הגז התת קרקעי או מיכלי גז שישרתו את הבניין ימוקמו במגרש או במיקום אחר לפי קביעת החברה ו/או לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך, תינתנה במגרש זיקות הנאה מתאימות לחברת הגז לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/צוברים הגז ומיכלי הגז כאמור וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 צנרת גז מצובר גז עד לדירה: ראה כנ"ל.

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש עד לנקודת בישול במטבח.

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש

7.2.4 גלאי עשן: אין

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 תיבות דואר: יש על פי תקן 816 וקביעת החברה. מיקום: בחזית כניסה קובעת לבניין.

7.6 מיתקנים אחרים: גנרטור, מחסום זרוע חשמלי בכניסה לחנייה וכל מתקן אחר שיידרש על ידי הרשויות המקומיות ובהתאם להחלטת החברה.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: על פי דרישת הרשויות.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש;

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים או לוויין): יש; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.

8.7 מקום לריכוז אשפה: בהתאם לקביעת המתכנן.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין

9.1.2 קומה מפולשת: בהתאם לקביעת החברה ו/או המתכנן;

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: בהתאם לקביעת החברה;

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות לפי דרישת הרשויות.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: אין
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים, משאבות סיחור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין ו/או מתקנים אחרים לפי קביעת החברה ו/או דרישות הרשויות.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: ראה סעיף 9.4.
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: בהתאם לדרישת הרשויות וקביעת המתכנן.

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל :

9.4 רכוש משותף.

9.4.1 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק") כפוף לזכות החברה לשנות את החלוקה כאמור לפי שיקול דעתה ובהתאם להוראות ההסכם.

9.4.2 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף שוטח פרטי פתוח משותף לבניינים ובשירותים המשותפים בקשר אליו: כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הבלעדי ובהתאמה קרובה ככל האפשר לחוק המקרקעין.

9.4.3 סדר קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית: כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף ובהתאם לחוק. מובהר בזאת, כי הבניינים אשר יבנו במסגרת הפרוייקט, למעט מבניי הציבור (אם קיים), יחשבו כבית משותף מורכב, והחברה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי לקבוע בתקנון כי כל בניין ייחשב כאגף בבית המשותף ויחולו עליו הוצאות הרלוונטיות לו בלבד.

9.4.4 חלקים מוצאים מהמרכוש המשותף: קירות חיצוניים, מחסנים, חניות, גגות (למעט חלק מהגג לפי שיקול דעתה של החברה שישאר כרכוש משותף ועליו יונחו מתקנים משותפים ו/או פרטיים), זכויות בניה בלתי מנוצלות קיימות ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שטחים וחלקים לשימושים מסויימים כגון: שטחים המשמשים להקמת חדר/י טרנספורמציה וכן חדר/י מיתוג, וכן שטחים משמים להקמת חדר ו/או חדרי בזק/תקשורת, מחשבים, מעברים, שטחים ומתקנים המשרתים או שנועדו לשרת את שטחי החנייה למעט האמור בסעיף 9.2, מרפסות, חללים (סגורים או פתוחים), מבואות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, כל שטח אחר לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. החברה רשאית להוציא ו/או להחזיר לרכוש המשותף כל חלק שהוצא ממנו כאמור לעיל. כמו כן, לא נכלל ברכוש המשותף חדר טרנספורמציה אשר ייבנה בשטח החלקה והמתקנים הכלולים בו בהתאם לתוכניות הסופיות שאושרו. יובהר כי החברה תהיה רשאית להוציא חלקים נוספים מהרכוש המשותף וכן להצמידם לדירה ו/או לדירות לפי שיקול דעתה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הבעלים בדירה.

9.4.5 החברה זכאית לייעד שטחים מהשטח המשותף לשימוש לשבילים, לחניה וכיו"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות, מיכלים לאספקת גז, בין אם השימוש קשור בבית בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתי מגורים אחרים, וכל שטח נוסף על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

9.4.6 החברה רשאית, אך לא חייבת, להצמיד ו/או להחכיר ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכות שימוש בשטחים המפורטים בסעיף 9.4.5 דלעיל, או כל חלק מהם לדירות אחרות או לצד שלישי כלשהו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

9.4.7 החברה רשאית לרשום את שטחי החניה- במרתף, בקומת הקרקע במקרקעין ו/או מחוץ לגבולותיהם, במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, כולם או חלקם ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירן ו/או ליתן בהם זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות חוקיות אחרות הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

9.4.8 לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

לנכון, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל ולמגרש והכל ללא צורך בהסכמתו של מי מבעלי הדירות בבית לרבות הרוכש. למען הסר ספק מובהר כי זכויות בניה בלתי מנוצלות כפי שתהיינה מעת לעת לא יהיו חלק מהרכוש המשותף והחברה תהיה רשאית לעשות בהם ככל שברצונה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

9.4.9 במקרה של בנייה נוספת על ידי החברה כאמור בהסכם זה וכן במקרה של בנייה נוספת כלשהי על ידי בעלי הזכויות בדירות שהוצמדו להן חלקים ברכוש המשותף כאמור, על החלקים המוצמדים, יהיו המבנים הנוספים לרבות גגיהם וקירותיהם החיצוניים ו/או הבניה הנוספת לרבות מלוא זכויות הבניה בהם צמודים במלואם לאותה דירה ו/או דירות בבית, והרוכש נותן בזה המפורש את הסכמתו להקמתם ו/או הצמדתם לדירה ו/או לדירות כאמור ויראו הסכמה זו כמחייבת את הרוכש לצורך הוצאת היתר הבניה להקמתם ו/או לצורך תיקון צו רישום הבחת המשותף ו/או בכל מקרה בו תידרש הסכמה כאמור מהרוכש.

9.4.10 תרשמה זיקות הנאה להבטחת זכויות מעבר הדירות לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום המגרש, וכן שטחים פרטיים פתוחים, כמו כן יכלול תקנון הבית המשותף הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן שטחים פרטיים פתוחים, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הבלעדי.

9.4.11 הרוכש מאשר בזאת כי הובא לידיעתו שאם השטחים המסווגים כפרטי פתוח לא יתוחזקו כראוי, תהיה העירייה מוסמכת לתחזק שטחים אלו על חשבון הדיירים.

9.4.12 גבולות המגרש הסופיים יקבעו בתוכניות מדידה לצרכי רישום.

9.4.13 כל מקומות החנייה יוצמדו לדירות שיקבעו על ידי החברה – לפי החלטת החברה ושיקוליה הבלעדיים, כאשר כל דירה לא יוצמד ו/מקום/ות חניה ירשם הדבר במפורש בהסכם המכר של אותה דירה (והכל בהתאם וכפוף לאמור בסעיף 9.4.7 לעיל).

9.4.14 המחסנים הפרטיים – יהיו צמודים לדירות שייקבעו על ידי החברה – לפי החלטת החברה ושיקוליה הבלעדיים. לכל דירה לה יוצמד מחסן כאמור ירשם הדבר במפורש בהסכם המכר של אותה דירה.

9.4.15 היה והמחסנים ו/או חלק מהם ירשמו כיחידות עצמאיות ויקבלו מספרי יחידות נפרדים הרי גם הם יוסיפו על מספר היחידות בבניין. (ההחלטה אם הם ירשמו עצמאית ו/או יוצמדו ליחידות היא של החברה). ידוע לקונה כי חיבור המחסנים ייעשה מהמונה הציבורי של הבניין וימצא ביטוי בתקנון הבניין המשותף.

9.4.16 מודגש כי אין חפיפה בין מספרי הדירות לבין המספרים של מקומות החנייה ו/או המחסנים (שיוצמדו לדירות) ובכל הסכם רכישה ירשמו המספרים המתאים/ים של ההצמדה/ות של אותה דירה (אם היו).

9.4.17 יובהר כי חדר הנועד לשימוש הדיירים, היינו חלק ברכוש משותף וכי יחול עליו תקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 9.4.2 שלעיל.

9.4.18 לא תותר פתיחת פתחים בקירות חיצוניים עבור מזגנים או תלית יחידות עיבוי על גבי הקיר החיצוני.

9.4.19 החברה תהא רשאית להעביר דרך הקרקע/המגרש/הבניין/הדירה/מחסן בעצמה או באמצעות כל אדם, רשות, מוסד וכל גורם זולתה, צינורות של מים, ביוב, ניקוז, גז, צנרת אחרת, כבלי טלפון, קווי חשמל וכיו"ב, וכן להציב מתקנים לנ"ל להעמיד עומדים ולמתוח כבלים וחוטם בין אם כל אלה או חלק מהם משרתים את הבית ובין שאין הם משרתים אותו. בגין כל אלה, לא יהיה הרוכש זכאי לכל תשלום, קיזוז, פיצוי, שיפוי או

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

הנחה. הרוכש מתחייב לאפשר בכל אחד מאלה להיכנס לתחום המגרש, הבניין, הדחרה ככח שיהיה צורך כדי לעשות את העבודות ו/ או הפעולות הנ"ל.

9.4.20 כל תוספת בניה שיעשה הרוכש לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבוננו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בניה כדין. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו יהיה על אחריותו המלאה של הרוכש המתחייב לפצות את החברה בגין כל נזק כזה. כמו כן, ישלם הרוכש לחברה או לפי הוראתה עבור הכנת תשריט שיכלול את התוספת ועבור הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

9.4.21 יובהר כי יתכן וחלק מהמתקנים המתוארים בסעיפים 7,8,9 ימוקמו בשטחים ציבוריים הסמוכים לבנין/מגרש כגון: צובר גז, חדר גנרטור וכל מתקן אחר על פי דרישת הרשויות וקביעת החברה.

הערות:

1. בכל מקרה בו ניתנת אפשרות בחירת פריטים שונים לרוכש, יוגבל מועד הבחירה בהתאם להתקדמות הבניה.
2. מודגש כי אין החברה אחראית לאספקה של פריטים, מוצרים או חומרים אשר נבחרים על ידי הרוכש ואילו ממלאי הספק ו/או שהוצאו מהתקן הישראלי.
3. סוג א' משמעותו לפי סיווג של אותו יצרן. באם הפריט אינו נושא תו תקן ישראלי, אזי תוצרת חוץ השווה ערך, לפי החלטתה הבלעדית של החברה.
4. כאשר יש תקן ישראלי לתוצר או למלאכה, הזכות לחברה לספקם כאשר הם לפי דרישות התקן או לספק מוצרים או מלאכות בעלי איכות דומה.
5. כל מקום במפרט, בו מצויין שימוש ביותר מסוג אחד או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר, או בחומרים שיקבעו לשימוש באותו פריט, לפי החלטת החברה.
6. למען הסר ספק מודגש בזה כי אין החברה אחראית לגוונים ולצבעים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור הן לגבי פריטים המסופקים על ידי החברה והן לגבי פריטים המסופקים על ידי הרוכש.
7. אין החברה אחראית לאספקת ו/או התקנת פריטים שאינם נמצאים בשוק, אף אם הם נכללו ברשימת הפריטים המקורית שהוצעה על ידי החברה. החברה רשאית לספק לחילופין פריטים שווי ערך לאלו שנכללו ברשימה המקורית.
8. אין החברה אחראית על טיב אביזרי וחומרי ריצוף ויפוי, קרמיקה, כלים סניטרים, ברזים או כל מוצר אחר שיסופק על ידי הרוכש.
9. באבן טבעית (ריצוף וחיפוי), אשר יסופקו על ידי הרוכש לא יבצע קיטום פינות (גרונגים). הואיל ומדובר באבנים טבעיות, ייתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכד'.
10. לא תתאפשר החלפת כלים סניטרים על ידי הרוכש במידה וגודלם עלול לפגוע במידות ובמרווחי הגישה הנדרשים בהתאם לתקנות ולתקנים.
11. אם יבחר הרוכש לרכוש חומרים מכל שהוא מספק/ים שאינם/ם ספק/י החברה, אזי יעשה הדבר בתנאים שתציב החברה.
12. במידה והרוכש ירצה לבצע שינויים, יהיו אלו כפופים לטופס שינויים של הקבלן המבצע מטעם החברה ובכפוף לאמור בהסכם המכר, בכל מקרה לא יותר לרוכש לבצע שינויים שמשעותם בניה שלא בהתאם לתקן ו/או לחוק

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

התכנון והבניה ו/או היתר הבניה.

13. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המפרט והתוכניות אינם סופיים וכי החברה זכאית להכניס בהם תיקונים לפי שיקול דעתה הבלעדי ו/או בעקבות אישור תכנית מתאר (תב"ע) ו/או הוצאת ו/או תיקון היתר הבניה.

14. בקומת המרתף (כולל בתחום המחסנים) והקרקע (כולל בתחום חצרות בדירות גן) עוברות צנרת (מים, ביוב, ניקוז וכד') לרבות שוחות השייכות לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים, על כל המשתמע מכך.

15. בתקופת הבדק והאחריות אין הרוכש רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה /בבניין שלא באישור החברה.

16. הנחיות תחזוקה שוטפת כאמור בהנחיות לתחזוקה ובת"י 1525 יחייבו את הרוכש.

17. האדניות כמופיע בתשריטים (אם ישנם כאלה) הינן הכנה להצבת אדניות מיטלטלות פנימיות. אין לשתול ישירות בתוך האדניות הבנויות וזאת כדי למנוע פגיעה במערכת האיטום ולבעיות רטיבות. יש לוודא את תקינות הניקוז באדניות הבנויות על ידי הצבת האדניות המיטלטלות על מצע טוף או חצץ. האדניות הבנויות הן פרט ארכיטקטוני.

18. החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה בבית ובפרוייקט כולו באישור הרשויות.

19. בתקנון הבית המשותף, תהיה החברה רשאית לקבוע זיקות הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות ולטובת חלקות בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.

20. רישום הבית כבית משותף, לפי שיקול דעת עורך הדין המטפל ברישום ועל פי הוראות הרשויות המוסמכות.

21. יתכנו שינויים במספר מקומות החניה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.

22. אין חפיפה בין מספרי הדירות לבין מספרי מקומות החניה ו/או מספרי המחסנים.

23. מגבר אנטנה של טלוויזיה בלבד אם יותקן יחובר לחשמל הרכוש המשותף של הבית. החברה תהיה רשאית להתקין על הגג הבית או על גג של בית אחר, אנטנה מרכזית שתשרת את בתי הפרוייקט בית מס' 1 ו/או בתים נוספים או חלק מהם. הוצאות החשמל של המגבר יחולקו שווה בשווה בין דיירי כל הבתים המחוברים לאותה אנטנה.

24. החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין ובמקרה כאמור, ובכפיפה להוראות כל דין תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית. מערכות אלו יחוברו לשחמל של הרכוש המשותף בבניין.

25. גבולות המגרש, פרטי הפתוח והחלקים הצמודים אינם סופיים וייתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקת סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.

26. המפרט לרבות האמור בסעיף 9 כפוף להסכם המכר.

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו במועד הרלוונטי לקונה ולנציגות בעלי הדירות
10.1 תכניות אלו יצורפו במועד הרלוונטי כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. החברה רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט, להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות ברכישה על ידי אחרים, לרבות לשנות את כמות הדירות, ובתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 החברה תימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

החברה תצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

ידוע לבעלים כי מאחר וטרם אושרה תכנית מתאר (תב"ע) וטרם התקבל היתר בניה לבניין, ייתכנו שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות, וכל עוד תעמוד החברה בהוראות הסכם לעניין המפרט הטכני לא תהיינה לדייר טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מהחברה בגין כך.

נספח "ה" – תכנית הדירה החדשה

(יצורף בהמשך)

נספח "ו" – נוסח יפוי כח כללי ולענייני תכנון

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אני/אנו החתום/ים מטה _____ ו- _____, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפיים בזה את כוחם של עו"ד ארי וקסלר ו/או עו"ד דקלה בצלאל ו/או עו"ד גילית שכטר ו/או עו"ד שמואל פלגר ו/או עו"ד ערן אורבך ו/או עו"ד דיני כספי ו/או עו"ד דותן רוזן ו/או עו"ד רעות הדר ו/או עו"ד הילה שינדלר ו/או עו"ד תדהר און ו/או עו"ד יהל באומל ו/או עו"ד אנה קופרמן ו/או עו"ד ליטל איצקוביץ ו/או עו"ד ספיר אליהו ו/או עו"ד שמואל מדהני ו/או עו"ד משה לנקר ו/או יסמין הרמן ו/או כל עו"ד אחר ממשרד ברקמן וקסלר בלום ושות', ממרכז עזריאלי 1, תל-אביב, כן את עו"ד דיוויד אמיד ו/או עו"ד מאיר פורגס ו/או עו"ד ארן פלשקס ו/או עו"ד תמר כרמלי ו/או עו"ד אנדריי פייר ו/או עו"ד אורי כהן ו/או עו"ד רון ויינשטוק ו/או מי מעורכי הדין ממשרד עורכי הדין ש' בירן ושות' מרח' ברקוביץ 4 תל אביב, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות לבי"ח החוקיים והמוכשרים מטעמנו, לעשות בשמנו ובמקומו על פי שיקול דעתם את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, כולם או מקצתן בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____ בתל אביב וכל חלקה אחרת או חלקות אחרות שיתקבלו עקב הפרצלציה והרה-פרצלציה על החלקים הנ"ל (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין ו/או חלקים מהם יכוננו גם: "הנכס");

1. לעשות כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל גוף בשמנו ובמקומו לשם העברת זכויות הבעלות או החכירה בנכס על שמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או לשם רישום הערת אזהרה לטובתנו על חלקנו במקרקעין ו/או לשם ביטול הערת אזהרה זו ו/או לשם רישום הערת אזהרה לטובת מי שיעמיד הלוואה מובטחת במשכנתא על המקרקעין ו/או לשם רישום הערת אזהרה לטובת יתר בעלי הזכויות במקרקעין על פי הסכמי רכישת חלקים במקרקעין ו/או לטובת כל צד שלישי אחר ו/או לשם רישום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או שעבודים ו/או משכונות ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, מכל מן וסוג שהוא לטובת מי שיעמיד הלוואה מובטחת במשכנתא על המקרקעין, והכל - בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל רשות ו/או מרשם אחר.

2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל הברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על הצהרות, תעודות, בקשות ו/או שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה, ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או רישום הערות אזהרה ו/או פידיון משכנתא ו/או פדיון משכנתא חלקי וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על כל מסמך הנחוץ לשם רישום זכויות הבעלות בנכס על שמנו ו/או לפקודתנו ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.

3. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמי לשם הקונים.

4. לחתום על כל מסמך הנדרש לשם רישום הערת אזהרה לטובתנו על המקרקעין, לבד ו/או יחד עם צדדי ג' נוספים.

5. לרשום הערת אזהרה על חלקנו במקרקעין לטובת גוף שיעמיד הלוואה מובטחת במשכנתא שתהא בדרגה ראשונה וקודמת לזכות הערת האזהרה שתהא רשומה לטובתנו.

6. לאחר שתירשם לטובתנו הערת אזהרה במקרקעין, ליתן בשמנו הסכמה ליחוד הערת האזהרה שתירשם לטובתנו וכן ליתן כל הסכמה שתידרש מאיתנו כבעלי הערת אזהרה במקרקעין ובכלל זה לצורך ביצוע כל עסקה במקרקעין ו/או פעולה ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או כל פעולה רישומית ו/או לביצוע כל פעולה אחרת במקרקעין לה נדרשת הסכמתו כבעלי הערות האזהרה במקרקעין, לרבות העברת זכויות במקרקעין או בחלקים מהם, תיקון החכירה הרשומה במקרקעין, הליכי פרצלציה וכל

פעולה אחרת ללא יוצא מן הכלל, וזאת בכפוף או שלא בכפוף להערת האזהרה השומה ו/או שתירשם לטובתנו.

7. לאחר שתירשם לטובתנו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, להסכים בשמנו ובמקומנו ולחתום על כל מסמך בשמנו ובמקומנו לשם רישום זכויות הבעלות ו/או החכירה במקרקעין על שם צדדי ג' בלשכת רישום המקרקעין, גם אם באותו מועד לא נרשמו זכויות הבעלות ו/או החכירה בחלק מן המקרקעין על שמנו. כמו כן, לבצע כל רישום ו/או עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין, לרבות רישום הערות אזהרה לטובת צדדים שלישיים ו/או רישום זכויות חכירה ו/או בעלות לטובת צדדים שלישיים ו/או רישום שעבודים ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום התחייבויות לרישום משכנתאות וכיוצא בזה.

8. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא הנוגעת ו/או כרוכה ו/או הקשורה להסכם הליווי הבנקאי.

9. לשעבד לטובת הבנק ו/או לטובת כל גורם אחר את זכויותינו במקרקעין ובכלל זה לרישום משכנתא ו/או משכנתאות מוגבלות או שלא מוגבלות בסכום ו/או כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ו/או משכנות ו/או שעבודים ברשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ולחתום לשם כך על כל מסמך הנדרש לביצוע הרישומים לנייל ובכלל זה שטרות משכנתא ו/או בקשות לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכון ו/או כל מסמך אחר.

10. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים ו/או הבקשות ו/או התכניות הקשורים לתכנון, לבניה ולרישום לרבות פעולות לאישור תכנית בניין עיר או תכנית מתאר חדשה ביחס למקרקעין ולחתום על כל הנדרש לשם כך, לרבות התחייבות ו/או מתבי הסכמה (לרבות להפקעות או להפרשות לצרכי ציבור) ו/או כל מסמך נדרש אחר, בקשה ו/או בקשות למיתר ו/או היתרי בנייה ו/או להקלות (לרבות בקשות להקלות להגדלת מספר היחידות שניתן יהיה לבנות על המקרקעין על פי התב"ע), ו/או לתוכנית שינויים ו/או כל מסמך תמנוני אחר ובכלל זה כל מסמך אחר בקשר עם המקרקעין, לרבות בקשות לוועדות בנין ערים מחוזיות ו/או מקומיות ו/או לכל רשות תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית, הצהרות התחייבות וכתבי שיפוי לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, תכניות בנין עיר, תכניות בינוי, תכנית עיצוב אדריכלי, תכניות הגשה, תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ובאופן כללי ככל שידרש לצורך תכנון ו/או בניה בקשר עם המקרקעין, ולשם כך להופיע בשמנו ובמקומנו ולייצגנו בפני רשויות התכנון והבניה השונות ו/או בפני רשות מקרקעי ישראל.

11. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל טופס ו/או דיווח ו/או בקשה ו/או הצהרה לרשויות המס בגין הסכם רכישת זכויותינו במקרקעין ו/או ביחס אליהם ו/או בגין הסכם השיתוף, וכן להגיש בשמנו ובמקומנו כל השגה ו/או ערר לרשויות המס.

12. לפעול בשמנו ובמקומנו לשם חתימת חוזה חכירה ביננו (לבד או יחד עם אחרים) לבין רשות מקרקעי ישראל ביחס לנכס, וכן לחתום, להגיש ולנהל כל הליך מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם חתימת חוזה החכירה הנייל ו/או בקשר עם הליך שינוי יעוד ומטרת החכירה לפי חוזה החכירה בקשר לנכס ו/או בקשר להארכת תוקפו של חוזה החכירה בקשר לנכס ו/או בקשר להגדלת קיבולת הבניה על הנכס ו/או כל הליך (לרבות הליכי השגה או ערר) בקשר לשומה שתוצא על ידי רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הנכס ו/או בקשר עם כל הליך שיבוצע בקשר אליו (לרבות הליכי רכישת זכויות, שינוי יעוד, הגדלת קיבולת שבניה וכיוצ"ב).

13. לפעול בשמנו ובמקומנו לשם הגשה וניהול (לרבות חתימה על פשרה) של כל הליך השגה ו/או ערר על איזה מהחובות החלים עלינו בקשר לנכס, לרבות מול הרשות המקומית, ועדות התכנון, רשות מקרקעי ישראל וכל גוף אחר ללא יוצא מן הכלל.

14. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע ו/או הכרוך ו/או הקשור ו/או הנובע מביצוע ולביצוע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, הפרדה של שטח או שטחים בתחום המקרקעין, בין על פי זיהויים כנוצר לעיל, ובין אם על פי כל זיהוי אחר שיבוא במקומו ובכלל זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרות מכל סוג שהוא, ובין השאר שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור ובין השאר ויתור על שטחים לצורך מדרכות שטחי ציבור וכיו"ב.

15. להגיש בשמנו ובמקומנו בקשה ו/או בקשות לצורך רישום המבנה, כבית משותף ולשם כך לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, התשריטים, ההצהרות, תקנון הבית המשותף בנוסח המוסכם בהסכמי הרכישה וכל המסמכים האחרים שיידרשו לשם רישום המבנה כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ו/או לצורך רישום תקנון לבית המשותף ובכלל זה כל מסמך אחר ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי חוק ו/או על פי דרישות רשם המקרקעין ו/או על פי דרישות המפקח על בתים משותפים. מבלי לגרוע מן האמור לעיל להגיש ו/או לחתום על כל מסמך ו/או בקשה לצורך

רישום הצמדות, זיקות הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלי יחידות ו/או משתמשים בבית המשותף, לצורך ניהול הבית המשותף, לצורך הגדרת היחסים בין בעלי יחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, להצטרפות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או משתמשים (בייפוי כוח זה בכל מקום בו נאמר "בעל יחידה" או "משתמש" משמעו גם בעל זכות חכירה, זכות שכירות או כל זכות אחרת המוקנית על פי דין למשתמש, מחזיק או בעלים של זכויות בתחום המקרקעין). כמו כן על כל מסמך הנדרש לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף המקורי ו/או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או של התקנון ו/או של כל זכות אחרת. כל תיקון ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיופי הכוח הנ"ל. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מיופי כוחנו רשומים לרישום על שמנו יחידה או יחידות בין בדרך של רישום היחידה במסגרת צו בית משותף ובין בדרך של רישום חכירה לדורות באשר לזכויותינו.

16. להופיע, מפעם לפעם, בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם (ובכלל זה ומבלי לפגוע בכלליות האמור, רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות רשות מקרקע ישראל, בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או הגוף הממונה על הסדר קרקעות ו/או המכון למיפוי ישראל ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או המפקח על בתים משותפים ו/או מנהל מס שבח מקרקעין ו/או רשם החברות ו/או רשם השותפויות ו/או רשם המשכנתאות ו/או רשם העמותות ו/או רשם האגודות השיתופיות ו/או עיריית תל אביב ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים האמורים) בקשר עם כל אחת מהפעולות המנויות בייפוי כוח זה, לרבות לצורך קבלת אישורי מיסים המופנים ללשכת רישום המקרקעין לשם העברת הזכויות במקרקעין על שמנו ולרבות קבלת אישור העירייה והועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה המופנים ללשכת רישום המקרקעין לשם העברת הזכויות במקרקעין על שמנו.

17. לפעול אצל כל גורם ו/או רשות עירונית ו/או ממשלתית, לרבות רשויות מקומיות, מועצות אזוריות, ועדות לתכנון ולבניה, משרדי ממשלה ושלוחותיהם, ו/או כל רשות אחרת לצורך ביצוע פעולות תכנון בקשר עם המקרקעין, לרבות ומבלי לגרום לגרוע מכלליות הפעולות הנ"ל, לרבות בקשות שונות במסגרתן, כולל בקשות לשינוי יעוד, תכנון איחוד החלקות, טבלאות איזון ולוחות הקצאה וכיו"ב, הגשת בקשות לשינוי תכנון בנין עיר, בקשות להיתרי בניה וכן תכנון הגשה, תכנון בנין, תכנון עיצוב ארכיטקטוני, תכנון פיתוח, תכנון מים, חשמל ותאורה, תכנון תחבורה וחניה, תכנון ביוב, תכנון הריסה וכל תכנון אחרת שתידרש לצורך שינוי יעוד המקרקעין ואישור תכנון בנין עיר לגביהם ולצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהם ושימוש במקרקעין, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כדי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות דלעיל.

18. לקבל כל מידע ו/או לעיין, ולקבל (מקד או העתק) מכל מסמך ו/או אישור מכל סוג שהוא בקשר להיטל השבחה בין המקרקעין ו/או בקשר לאגרות הבניה והפיתוח החלות ו/או שיחולו בגין המקרקעין ו/או הבניה על המקרקעין ו/או לצורך האמור לעיל, ו/או לפנות בשמנו לכל רשות מוסמכת כדי להשיג מידע כאמור.

19. לעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, הבעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרי מכר ו/או שטרי העברת זכות שכירות ו/או שטרי העברת חכירה ו/או שטרי חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או בקשות לרישום עסקה ו/או בקשה לרישום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת כל צד שלישי אחר ו/או בקשות למחיקת הערת אזהרה ו/או זיקות הנאה למיניהן, תקנונים מוסכמים וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הנדרש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד או ביחד ו/או שותפות עם כל אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת.

20. לשלם בשמנו ובמקומנו, את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלינו ו/או על המגדל ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה. לצורך האמור בסעיף זה להופיע בשמנו ובמקומנו בכל עניין בפני כל רשות ו/או מוסד, לרבות שלטונות האוצר ורשויות מס שבח, ועדות הערר ובתי המשפט, לרבות דיונים, השגות, עררים ודיונים משפטיים.

21. לחתום בשמנו ובמקומנו, על טופס פרטי משכנתאות ושעבודים ועל שטרי משכנתא ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא ועל כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה בכל נוסח שיהא מקובל על מיופי הכוח הנ"ל ושיידרשו לשם רישום שעבוד המקרקעין ו/או שעבוד, הכל בהתאם לשיקול דעתם של מיופי הכוח, ולשעבד את זכויותינו במקרקעין לטובת כל בנק בהתאם לשיקול דעת מיופי הכוח.

22. לחתום בשמנו ובמקומנו, גם לאחר שתירשם לטובתנו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, על טופס פרטי משכנתאות ושעבודים ועל שטרי משכנתא ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא ועל כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה בכל נוסח שהוא מקובל על מיופיי הכוח הנ"ל ושיגורו לשם רישום שעבוד המקרקעין, הכל בהתאם לשיקול דעתם של מיופיי הכוח. כן יהיו רשאים מיופיי כוחנו לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך הנדרש לשם ביטול השעבוד.
23. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הנדרשים לשם מחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין.
24. לרכוש, לחכור, לקבל, למכור, להעביר, לתת, להחכיר, להחליף, לשעבד, למשכן, את הנכס ולחתום בשמי על כל המסמכים הרלוונטיים הנדרשים, כולל הסכמי מכר ונספחים, יפויי כוח בלתי חוזרים, הוראות בלתי חוזרות, דיווחים לשלטונות המס, וכדומה. כמו כן, לחתום להתחייב ולקבל עבורי גם בכל הקשור בביטול הסכם מכר, לרבות לחתום על הסכם ביטול, תצהירי ביטול לרשונות המס, לדווח על ביטול העסקה לרשויות ולגופים ממשלתיים ו/או עירוניים, ככל שנדרש, לרבות לממונה על חוק המכר ורשויות המס, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לרבות לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך נדרש לשם כך, לרבות תצהירי ביטול עסקה.
25. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמים עם חברת החשמל לישראל בע"מ בקשר עם חדר הטרינספורמציה שייבנה במקרקעין, עם חברת בזק על התקשרויות ביחס לחדר תקשורת ועם ספק מתקני ושירותי גז ביחס למתקני גז במקרקעין וליתן הסמכתנו לרישום הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ ו/או לטובת חברת בזק בגין חדרים ו/או מתקנים אלה.
26. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק במבנה, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו מבנה או מחוצה לו.
27. לדרוש מכל אדם ו/או גוף כל מידע אישורי או מסמך שיש בהם צורך לשם בניית המבנה.
28. להמחות, להסב, ולהעביר את הסמכות שליפויי כוח זה או חלק מהן בתנאים ובהתאם כפי שימצאו מורשינו לנכון ולבטל המחאה, הסבה והעברה כאמור.
29. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ולמען הזהירות בלבד, יודגש כי כל אחד ממיופיי הכח יהא רשאי לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אחת מהפעולות המנויות בייפוי כח זה.
30. ייפוי כוח זה יפורש באופן מרחיב ביותר כדי שבאי הכוח יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות האמורות בייפוי כוח זה.
31. כל מעשה שיעשו מורשינו הנ"ל וכל מה שייגרם בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת יורשנו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו הנ"ל שיעשו על פי ייפוי כוח זה.
32. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, והוא יהיה יפה גם אחרי פטירתנו ויהייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהל עיזבוננו, הואיל והוא ניתן לטובת צדדים שלישיים כדי לאפשר ביצוע התחייבותנו כלפיהם, הננו מצהירים בזה כי אנו מוותרים ויתור מפורש ומוחלט על כל זכויותינו לעשות בעצמנו או ע"י מישהו אחר - מלבד מורשינו הנ"ל - את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומורשינו הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדנו או בעד הבאים בשמנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
33. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____

אני הח"מ _____, עו"ד

מאשר/ת בזאת כי מייפיי הכוח הנ"ל חתמו בפני בתאריך: _____

נספח "ז" – נוסח יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר של היזם ופרוטוקול יזם

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

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

אנו הח"מ פ.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ ח.פ. 514002591, (להלן: **המעבירים**)

ממנים בזה את עו"ד ארי וקסלר ו/או עו"ד ליאת שכנר ו/או עו"ד שמואל פלגר ו/או עו"ד דקלה בצלאל ו/או עו"ד ערן אורבך ו/או עו"ד דיני כספי ו/או עו"ד דותן רוזן ו/או עו"ד דעות הדר ו/או עו"ד הילה שינדלר ו/או עו"ד יהל באומל ו/או עו"ד אנה קופרמן ו/או עו"ד ליטל איצקוביץ ו/או עו"ד ספיר אליהו ו/או עו"ד שמואל מדהני ו/או עו"ד משה לנקרי ו/או עו"ד יסמין הרמן ו/או כל עו"ד אחר משרד ברקמן וקסלר בלום ושות', ממרכז עזריאלי 1, תל-אביב ו/או עו"ד דיוויד אמיד ו/או עו"ד מאיר פורגס ו/או עו"ד ארן פלסקס ו/או עו"ד תמר כרמלי ו/או עו"ד אנדריי פייר ו/או עו"ד אורי כהן ו/או עו"ד רון ויינשטוק משרד עו"ד ש. בירן ושות' מרחוב ברקוביץ 4, תל אביב, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחיד, להיות לר"כ החוקיים שלנו, לשם עשייה בשמנו ובמקומנו, את כל הפעולות הבאות או כל חלק מהן, בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש _____, חלקה _____ (על כל תתי החלקות בחלקה הנ"ל) (להלן: "המקרקעין"):

1. לבטל ו/או למחוק את הערר האזהרה הרשומה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין, וכן לבטל ו/או למחוק כל משכון ו/או הערה הרשומה ביחס לשעבוד לזכותנו או לזכות מי שהתחייבנו בפיו על הנכס הנ"ל.
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, יהיו מיפוי הכוח מוסמכים ורשאים להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת, לחתום על כל בקשה, מסמך או שטר, וכל לעשות כל פעולה לשם ביצוע הפעולות הנזכרות בסעיף 1 לעיל.
3. יפוי כח זה הינו החלטתי בלתי חוזר ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו והבאים במקומנו או תחתנו, הואיל ותלויות בו זכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____

נספח "ח" – נוסח כתב ערבות בנקאית

3/4/2018

תאריך _____

לכבוד
1

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. (א) לבקשת פי.בי. החברה לפינוי בע"מ, ח.פ. 1-400259-51 (להלן: "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של [REDACTED] ש"ח כשהם צמודים למדד התשומות לבניה כמפורט להלן (להלן - "סכום הערבות") שיגיע לכם מאת המבקש בקשר עם חוזה שנחתם ביניכם לבין המבקש ביום [REDACTED] (להלן: "החוזה הנ"ל") לפיו התחייב המבקש לבנות עבורכם דירה בבניין כמפורט בנספח א' המצורף לכתב זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הדירות הנ"ל") על חלקה _____ בגוש _____ מגרש מס' _____ לפי תכנית מס' _____ בתל אביב (להלן: "הקרקע") בתנאי שסך כל הסכומים שנשלם לכם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי ההצמדה.

(ב) ערבות זו הינה לתשלום כל הכספים בגבול סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה כדלהלן, וזאת כל עוד רשומה לטובתנו משכנתא על הקרקע /שעבוד על זכויותיכם בקרקע (להלן: "המשכנתא") וקרו המקרים הבאים:

1. אם המבקש לא יוכל למסור לכם את החזקה בדירות הנ"ל כמוסכם בחוזה הנ"ל מחמת מכירת הקרקע (לרבות הדירות הנ"ל) במסגרת מיוש המשכנתא ו/או מחמת עיקול שהוטל על הקרקע או על הדירות הנ"ל (למעט עיקול שהוטל לבקשתכם או כנגדכם) ו/או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המבקש, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירות הנ"ל, ואולם ביטול החוזה הנ"ל כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

2. אם אין ולא תהיה אפשרות למסור לכם את הדירות הנ"ל עד ולא יאוחר מיום [REDACTED].

3. אם תמומש המשכנתא שיצרתם ו/או תיצרו לטובתנו להבטחת חובות והתחייבויות המבקש כלפינו.

4. במקרה בו המבקש ו/או הקבלן המבצע מטעמו, הפסיקו את עבודות בניית הבניין והסתלקו מהמקרקעין.

2. מועד התשלום

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאיתנו בגבולות סכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה כמפורט לעיל, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילה למימוש הערבות, תוך 30 ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב במען הסניף כמפורט בכתב הערבות, ובתנאי שהדירות ריקות מכל אדם וחפץ שלכם או של מי מטעמכם, ובתנאי שלדרישתכם יצורפו כל המסמכים שלהלן:

(א) כתב ערבות זה (מקור). אם כתב הערבות אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום על ידיכם ומאומת בפני עורך דין, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור.

(ב) עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, לפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות, המפורטות בסעיף 1(ב) לעיל. הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי הבנק או בא כוחו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור. בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה, הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, במקרה בו בידי הבנק עותק של פסק הדין ו/או ההחלטה הנ"ל, לפי העניין.

3. הפרשי הצמדה

סכום הערבות יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומם, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. מדד הבסיס לעניין סכום הערבות יהיה מדד חודש [] בסך [] נקודות.

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן:

אם המדד ביום התשלום יעלה על מדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד. אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא.

4. פקיעת הערבות

ערבות זו תפקע בין אם התקבלה אצלנו דרישתכם לתשלום וטרם נענתה ובין אם טרם התקבלה, וזאת בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

א. בוטלה המשכנתא מבלי שמומשה.

ב. התקיימו כל התנאים המנויים בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

5. המחאת הזכויות על פי הערבות

- הזכויות על פי ערבות זו אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמתנו מראש ובכתב.

- על אף האמור לעיל, אם נתתם לנו הוראה בלתי חוזרת, שאישרנו, לשלם מהסכום המגיע לכם על פי ערבות זו לתאגיד בנקאי או למבטח, אשר נתנו לכם הלוואות (להלן – "המוסד הפיננסי"), בגין חובכם בשל הלוואות אלה למוסד הפיננסי כאמור, אנו נעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסד הפיננסי מכם באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסור לנו המוסד הפיננסי. במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתתם לנו מתייחסות לכמה מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו לכם.

6. ערבות לשניים או יותר

הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, על הדרישה על פיה להיעשות על ידי כולם ביחד, וכל תשלום על פיה ייעשה על ידנו לכולם ביחד.

בכבוד רב ,

בנק _____ בע"מ

סניף _____

2/14/20

נספח "ח'1" – נוסח ערבות בנקאית לתקופת הבדק

נספח "ח'1" - נוסח ערבות בדק

תאריך _____

לכבוד _____

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

על פי בקשת _____ (להלן: "המבקשים"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום המגיע או שיגיע לכם מאת המבקשים, עד לסך של _____ ש"ח (במלים: _____ ש"ח) (להלן: "סכום הערבות"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד, המגיעים או העשויים להגיע מאת המבקשים להבטחת טיב ואיכות ביצוע העבודות והמוצרים ולביצוע עבודות תיקוני בדק על פי הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר דירות") על תיקוניו, הכל כאמור בהוראות הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום _____, בקשר עם פרויקט אשר יבנה על גבי המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ בתל אביב ובהתאם לתנאים האמורים בו.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, ולא יאוחר משבעה ימים, כל סכום שצוין בדרישתכם, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם לכם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום הערבות, בתוספת הפרשי הצמדה, וזאת מבלי שתהיו חייבים לנמק ו/או להוכיח את דרישתכם, בכל אופן או צורה שהם, ו/או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המבקשים. במידה שסכום הערבות שדרשתם מאיתנו נמוך מסכום הערבות, תמשיך יתרת הערבות ותעמוד בתקפה עד לתאריך פקיעתה.

למניעת ספק אם יתברר שהמדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

בערבות זו:

מדד - משמעו תשומות הבניה למגורים, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו.

מדד יסודי - המדד שפורסם ביום _____ דהיינו _____ נקודות.

מדד חדש - המדד האחרון שיהיה ידוע ביום כל תשלום בפועל על-פי ערבות זו.

הפרשי הצמדה - ההפרש שבין המדד החדש לבין המדד היסודי, מחולק במדד היסודי ומוכפל בסכום הערבות.

דרישת התשלום יכול שתהא בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, בתנאי שסכום כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להגיע בכתב למען: _____.

דרישה שתגיע לאחר התאריך האמור לא תיענה. ערבות זו לא תהיה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב,

נספח "ט" הסכם נאמנות (יצורף בהמשך)

נספח "ט" 1 – הסדר שב"ט

(ניתן לעיין בו במשרדי ב"כ הבעלים)

נספח "י" – נוסח ערבות דמי שכירות

לכבוד
מר _____, עו"ד
בנאמנות עבור _____ ואח' כמפורט בנספח א' המצ"ב
בתל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

לפי בקשת פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ, ח.פ. 1-400259-51 (להלן: "חברה") הרינו מתחייבים ואחראים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום שיגיע לכם מהחברה בקשר עם ההסכם שנחתם ביניכם ביום _____ לביצוע פרויקט פינוי בינוי ברחוב _____ בתל אביב, הידוע כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "הסכם"), וזאת עד לסך של _____ ש"ח. [הערה: יושלם לפי שווי הוצאות ביצוע ההובלות ודמי שכירות לדיירים לתקופה שלא תפחת מ- 38 חודשים].

הסכום הנ"ל (כפי שיהיה מעת לעת) יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסך ממשלתי אחר וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבואו במקומו, בין אם יהא בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו, הכל מפורט להלן (להלן: "סכום הערבות").

אם יתברר כי המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנה _____ שפורסם ביום _____, היינו _____ נקודות (להלן: "המדד היסודי"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות המוגדל) תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת היזם.

אתם תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות מוגדל בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת סכומי הערבות, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לכל המוקדם. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו, וכן היא אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בנק _____
תאריך _____

נספח "א" – החלטת הועדה המקומית מיום 25.12.2013



מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**

**פרוטוקול מספר 13-0020
כ"ב בטבת, תשע"ד 25/12/2013 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:
דורון ספיר, עו"ד
ארנון גלעדי
אסף זמיר
קרנית גולדווסר
שמואל גפן
אהרון מדואל
אלון סולר

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
משנה לראש העירייה
סגן ראש העירייה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה:
עודד גבולי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
אורלי אראל
ריטה דלל, אינג'
אודי כרמלי, אדר'
אילן רוזנבלום, עו"ד
יעל זילברשטיין
דנה שיחור
נחמה עמירב
ערן פרידלר
אלה דוידוף
רות אוז

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
מנהלת אגף תכנון עיר סגנית מהנדס העיר
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מנהל מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר
ע. מ"מ ראש העירייה
חב' להגנת הטבע
מנהל תחום בכיר שומה והשבחה
נציג משרד לאיכות הסביבה
מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון והבניה תל-אביב-יפו

חסרים:
שלמה מסלאווי
חיים גורן

חבר מועצה
חבר מועצה

משקיפים
אביגדור פרויד
אלי יהל
גיורא רובינשטיין
טלי דותן
עמי אמזלג

ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
ארגון הקבלנים
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
נציגת משרד הפנים
נציג הרשות למקרקעי ישראל

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 13-0020
כ"ב בטבת, תשע"ד 25/12/2013 13:00 - 09:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

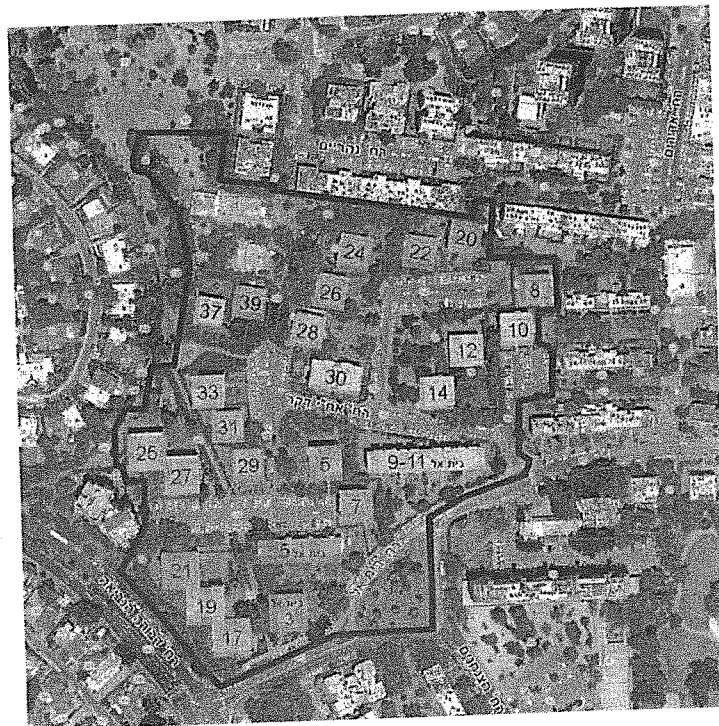
מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	המוזיאון העולמי ליהדות דיון מיקדמי
2.	6	רבי מבכרד 44 דיון בהתנגדויות
3.	12	בקשה לאיחוד חלקות 2,3 בגוש 6933 רח' קינג ג'ורג' 8, 8א' ת"א דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות
4.	18	בקשה לאיחוד חלקות בגוש 9015 חלקה 25 (לפני הסדר גוש 7030 חלקות 56,57,58) רחוב החרוב 31, 33 יפו דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום
5.	21	בית מרכזים (חדש) דיון בהפקדה
6.	30	אילת - אליפלט דיון בהפקדה
7.	40	פינוי בינוי אחי דקר - שכי נווה שרת דיון נוסף
8.	49	שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני 61116א דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	55	הרברט סמואל 24 דיון בהפקדה
10.	63	פרויקט קרן הקריה דיון בדיווח
11.	74	אבן גבירול 144 דיון בהפקדה (2)
12.	79	מתחם לודוויגס דיון בדיווח

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מתחם אחי דקר בשכונת נווה שרת, תל אביב.



גבולות המתחם:

צפון: רחוב נהריים

מזרח: רחוב אחי דקר ותחום תוכנית מאושרת 3463

דרום: רחוב בית אל

מערב: רחוב דבורה הנביאה, המשך שצ"פ גן מודעי ושכונת צהלה.

כתובת: רח' אחי דקר 5,7,8,10,12,14,17-21,22,24,25,26,27,28,29,30,33,37,39
רח' בית אל 3,5,9-11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335				305
6882			67	44
6337			109, 75-76, 81, 66, 127, 114-125	113, 65
7321			102-99, 86, 77-73, 135, 117-107	104

שטח התכנית: 49.16 דונם

מתכנן: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: P.B החברה לפינוי בינוי

בעלות: פרטי, ציבורי, מ.מ.י

מצב השטח בפועל:

הכניסה למתחם מרחוב בית אל. המבנים בנויים סביב מערך דרכים ללא מוצא. במתחם 22 מבנים בני 5 קומות. 1 מבנה בן 4 קומות, 2 מבני ציבור בני קומה אחת ושצ"פ. מצבם הפיסי של המבנים ירוד. המתחם מאוכלס.

מודינות קיימות:

תוכנית המתאר אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המקומית קבעה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא עד 25. תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, שינויים אלו יוצגו בפני הועדה מחוזית, לאחר המלצת ועדה זו להפקדת התוכנית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ת"א- דרום צהלה 1,3/01/6, ג1, תמ"א, 38/3,2732
יעוד קיים: מגורים, שבי"צ, דרכים, שצ"פ

שטח התכנון: 49.16 דונם

זכויות בניה: מאושר 51,304.46 מ"ר. (כולל תוכניות ההרחבה)
מספר קומות: 4+ק.

סה"כ יחיד לפינוי: 451

תכנית: כ- 25%

גובה מאושר: כ- 15.5 מ'

חניה: בתחום הדרכים הציבוריות

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת
פירוט יעדים/שימושים: מגורים, שב"צ, מסחר, שצ"פ, שפ"פ (עם זיקת הנאה).

זכויות בניה:

יעד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר	%	מתחת לקרקע	סה"כ מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מתחת לקרקע 2
מגורים	107,000	410%	2,200	109,200	37,710	35%	84,015	309%
מרפסות	13,908	53.4%		13,908				
מסחר	1200	4%		1200				
קולוניות עבור מסחר	תותר קולוניה מעבר לזכויות הרשומות בטבלה							
ציבורי	עפ"י פרוגרמה							

1 - % מחשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

* 200 מ"ר לבניין עבור שטחים לרווחת הדיירים

** 12 מ"ר עבור מרפסות ל-1159 יח"ד

*** 45 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 451 יח"ד, 90 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 708 יח"ד

סה"כ יח"ד: 1159

צפיפות: 43 יח"ד לדונם ברוטו.

שטח ממוצע ליח"ד: 708 יח"ד - 20% עד 70 מ"ר שטח עיקרי.

60% עד 100 מ"ר עיקרי

20% מעל 100 מ"ר עיקרי

דירות מפונים: 451 יח"ד - בשטח של 83 מ"ר עיקרי

נתונים נפחים:

מספר קומות: מ' 9 עד: 30

גובה: 110 מ'

תכסית: 70%

קווי בניין: יפורט בתשריט

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

מדיניות עירונית: התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית ומתואמת עם צוות צפון באגף תב"ע ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 כלהלן:
שכונת נווה שרת כלולה באזור 208 – מתחם התחדשות עירונית ע"פ נספח אזורי התכנון והוראות התכנית בדבר מתחמים להתחדשות עירונית.

התכנון המוצע משיג את מטרות תכנית המתאר תא/5000 לאיזורים של התחדשות עירונית של:

- ? שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על-ידי מערך רחובות, שבילים, גינות ושבילי אופניים.
- ? יצירת תמהיל דירות מגוון לרבות דירות במיבנים בהם התחזקה היומיומית היא בהישג ידם.
- ? יצירת מערך בינוי המשלב בנייה מיגדלית ובנייה מירקמית מלווה רחובות וצירים ציבוריים
- ? שילוב צרכים עירוניים נוספים כמו מסחר, ופונקציות ציבוריות כגון גני ילדים, מעונות יום וכד'.

תחבורה, תנועה, תשתיות: שכונת נווה שרת תוכננה כמובלעות – רחובות ללא מוצא - של בנייני מגורים סביב מגרשי חניה ללא מוצא, אשר מונעים יצירת רצף תנועה ומיפגשים עירוניים אקראיים, המהווים בסיס ליצירת חיי קהילה איכותיים. רח' אח"י דקר מהווה למעשה מערך של 4 מגרשי חניה ללא מוצא ה"תלויים" על חיבור תנועתי אחד לרח' בית-אל וממנו למערכת השכונתית. התכנון החדש מייצר רציפות תנועתית הן של רכב לרבות שבילי אופניים והן של הולכי רגל ומתייחס לתקנים מעודכנים לרבות יצירת שני חיבורים לרשת התנועה השכונתית עם הצירים העירוניים הקיימים.
בתכנון החדש הורחבה זכות הדרך ל-19.5 מ' ותכלול-מדרכות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ', חנייה ציבורית בצידי הכביש ומסלול אופניים דו-סטרי כל אלה משולבים ברשת צירי הליכה להולכי רגל.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): כדי לשמור על רוח המקום וכדי להציע מיגוון יחידות דיור מוצעים בניינים בבנייה מרקמית בני 9 קומות המלווים את הרחובות ויוצרים גינות פנימיות מוגנות. יחד איתם משולבים מגדלי מגורים מודרניים המשלבים אבן, אלומיניום וזכוכית ובסיסי מגדלים בני 8 קומות אשר מלווים את הרחוב או את ציר הולכי הרגל הראשי לרבות שילובן של קולונדה וחזית מסחרית לאורכם.

צרכי ציבור: בבדיקה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי צרכי הציבור בפרויקט אח"י דקר: נדרש: 3.5 דונם עבור מבני ציבור עתידיים. מוצע: שבי"צ: כ 2.5 דונם עבור מבני ציבור, כ 1000 מ"ר לצרכי ציבור בבסיס המבנה רב הקומות הצפון מערבי אשר בסמיכות למבני הציבור הקיימים. שצ"פ: לא נדרש. קיים: שצ"פ + שביל הולכי רגל: 4.29 דונם. מוצע: שצ"פ + שפ"פ + זיקת הנאה: 5.29 דונם.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): הקו כחול נקבע ברובו ע"פ קווי חלקות וגושים, אך מייצג רצף תכנוני כלל שכונתי לרבות יצירתו של רצף תנועה על-ידי חיבורו של רח' נהריים לרח' אח"י דקר החדש, שמירת האופציה של התווית המשכו של רח' אלמגור וכן יצירה של רשת המשכית של שבילים ושטחים ירוקים פתוחים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): לתכנית יוכן דו"ח איכות הסביבה מקיף אשר יכלול את השפעות הצל והרוחות בין המבנים הקיימים למתוכננים בשכונה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים + מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	ממוצע 108 מ"ר עיקרי ליח"ד	ממוצע 93 מ"ר עיקרי ליח"ד
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	כ-5 קומות	עד 30 קומות
	מטר		
תכסית		כ-25%	עד 70%
מקומות חניה		חניות בתחום הדרכים הציבוריות	חניות פרטיות תת קרקעיות בתחומי המגרשים וחניות ציבוריות בצידי הכביש.

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית

החלטת פורום תכנון (מה"ע) מיום 5.2.2013:

- נעשתה עבודה מקצועית אולם הבינוי המוצע לאורך רחוב בית אל אינו מתייחס לרחוב. לקדם לדיון בועדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
- יש להנמיך את מספר הקומות במגדל ל 25 קומות כולל קומת קרקע, ולהגדיר את שימושה ואופיה של קומת הקרקע בחלקים בהם היא איננה מסחרית. על הבינוי לאורך רחוב בית אל ללוות את הרחוב.
 - יש לבדוק את האפשרות לחיבור בין הרחובות המוצעים בתוכנית לרחוב אדירים שבצפונה.
 - יש להרחיב את השדרה המתוכננת (צפון - דרום), על מנת שתוכל לשמש בצורה מירבית את הפונקציות המסחריות העתידיות בדופן השדרה.
 - יש לעבד את טיפולוגיית הבנייה המרקמית המוצעת ואת זיקות ההנאה דרכה.
 - יש להשלים את שאר הבדיקות שנדרשו בעבר, ולעדכן את הבדיקה הכלכלית בהתאם לחלופה הנבחרת.
 - יש לשמור על התמהיל הבא: 20% עד 70 מ"ר, 60% עד 90 מ"ר, 20% מעל 90 מ"ר. (שטחים עיקריים).

7. יש להדגיש כי תנאי בהבאת הפרוייקט לדיון בוועדה המקומית תהיה:
- השלמת כל המסמכים ע"פ נוהל מבא"ת, תשריטים, הדמיות, כתב שיפוי וכו', בהתאם לדרישת צוות התכנון.
 - חז"ד חיובית של צוות התכנון להתאמתו של הפרוייקט להמלצות מדיניות שכונת נווה שרת.
 - תנאי הבאת התוכנית לוועדה הצגת חתימות של מעל 50% מבעלי הדירות.

החלטת ועדה מיום 14.8.2013:

כעקרון הועדה תומכת בתכנית, ואולם לאור השאלות והדילמות שהועלו בדיון הוחלט לשוב ולדון לאחר התייחסות ומציאת פתרונות לסעיפים הבאים:

1. בדיקת פתרונות תנועתיים הכוללים כניסות ויציאות לשכונה בהתחשב בתוכנית המוצעת והתוכניות המוקדמות בסביבה.
2. בדיקת אחוז החתימות התומך בתכנית.
3. פתרונות חנייה המוצעים לציבור.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף.
5. פתרונות למוסדות ציבור.

הועדה רואה חשיבות רבה בהליך שיתוף ציבור רחב לתכנית.

חז"ד הצוות: מוגש ע"י מחלקת צפון

התכנית שבנדון הינה תוצאה של תהליך שהתחיל לפני כ-6 שנים ועבר שינויים בהנחית הצוות ובתאום עם מחלקות העיריה השונות, בעקבות העבודה הנערכת כעת לקביעת מדיניות התחדשות לשכונה, כפי שנקבע בתוכנית המתאר העירונית תא/5000.

- עמדת הצוות, כפי שהועברה ליזמי התכנית, מתבססת על הנושאים הבאים:
6. תכנית המתאר: שכונת נווה שרת כשכונה להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות המפרט הוראה זו נמצא כעת בשלב גיבוש החזון. הגרסה המובאת לדיון של מתחם אח"י דקר מבוססת על עקרונות החזון העירוני מחד ומאידך תכנון מתחם זה מהווה כר פורה לבחינת המדיניות העירונית.
 7. מדיניות עירונית להתחדשות השכונה: התאמה לחזון ועקרונות התכנון למדיניות התחדשות השכונה המתוכננת.
 8. מרחב ציבורי: הזדמנות לתכנון רחוב בעל מאפיינים עירוניים.
 9. טיפולוגיה ותמהיל דירות: (רב קומות ובניה מרקמית) הכוללים מגוון גדלי דירות התואמים את צרכי התושבים הוותיקים והחדשים.
 10. תנועה: פתרון תנועת המספר בצורה משמעותית את מערך התנועה הנוכחי ע"י יצירת סירקולציה. הוספת מסלול נסיעה לרחוב בית אל, ושיפור היציאה מהשכונה לרחוב דבורה הנביאה.
 11. חניה: פתרון חניה לכל יחידות הדיור ולשטחים המסחריים המבוקשים בתת הקרקע.
 12. אופניים: שביל אופניים במקביל לכל הדרכים המוצעות ובחיבור למערך השבילים העירוני.
 13. שצ"פ: פיתוח שצ"פים המאפשרים תנועה רגלית המשכית ורציפה וקושרים את הפרוייקט לשלד הירוק בשכונה.
 14. שבי"צ: תוספת שטח ציבורי בהתאם לדרישת היחידה האסטרטגית.
 15. רק"ל: קו צהוב עתידי ברחוב ראול ולנברג.
 16. שיתוף ציבור: ע"פ דרישת מחלקת תכנון צפון התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה, זאת ברקע החזון העירוני. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם בעקבות דרישות לשיפור התכנון מדיירים אלו.
 17. מצב מאושר במגרשים הגובלים: תוכנית מפורטת 3463 פינזי בינוי בית אל.

הפתרונות המוצעים בהתאם להחלטת הועדה מיום ה' 14.8.13.

1. כניסה ויציאה לשכונה: הרחבת זכות הדרך ברחוב בית אל מ' 14 ל' 19 מ' – 30 מ'. הכוללת תוספת נתיבי פניה ימינה ללא רמזור בכניסה לשכונה וביציאה מהשכונה. רמזור צומת הרחובות דבורה הנביאה/צה"ל.
2. אחוזי החתימות יוצגו לחברי הועדה במהלך הדיון.
3. בעקבות מתן פתרון לחניות הדיירים בתת הקרקע. (יוספו למתחם כ 130 חניות עיליות ברחוב). בנוסף ידרשו המבקשים לספק חניות אורחים בהתאם.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף: ינתנו באמצעות היחידות המסחריות שבתחום הקו הכחול.
5. בשונה מהתוכנית הקודמת בהם אוחדו כל המגרשים למבני הציבור במטרה להגיע לגודל מגרש המאפשר הקמת ביה"ס נוסף לשכונה, הוחלט למקם את ביה"ס באם ידרש במיקום אחר בשכונה תוך דגש על נגישות. בחלקו הצפוני של כביש הטבעת יוקצה שטח מדרכה להורדה והעלאת נוסעים בשעות פעילות מבני הציבור.
6. התקינו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה ברקע החזון העירוני ועקרונותיו. כמו כן התקינו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם אח"י דקר בעקבות דרישות לשיפור התכנון ע"י דיירים אלו. בחינת דרישות אלו תעשה עד להעברת התוכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

לאור האמור לעיל, ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בכפוף לתיקונים והשלמות הנושאים הבאים:

10. תוכנית בינוי: להמשך תכנון מול מחלקת תכנון צפון. תיבדק האפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. הבינוי הסופי יקבע לפני העברת התוכנית לועדה המחוזית.
11. רח"ק: היקף הבניה מוצע ברח"ק של 5.5. ללא מרפסות התואם את הגדלת הרח"ק המבוקש בשלב התנגדות מהנדס העיר.
12. תכנית: תכנית הבניה לא תעלה על 70%. תכנית המגדל ללא הבסיס לא תעלה על 700 מ"ר.
13. גודל ממוצע ליחידות דיור: 90 מ"ר בממוצע.
14. קומת הקרקע: במבנים בהם קומת הקרקע אינה מסומנת בתשריט למסחר יש לשמור על תמהיל של 50% לשימושים מסחריים ו 50% מגורים. לא יותרו דירות גן. (ובנוסף חדר אופנים ע"פ תקן וכו').
15. תנועה וחניה: השלמת התאום מול אגף התנועה ומחלקת תכנון צפון הכולל את מיקומם הסופי של רמפות הירידה למרתפי החניה. הכנת נספח תנועה, חניה ושביל האופניים.
16. חניה אורחים: ע"פ תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.
17. הולכי רגל: יש לשמור על מעברים ירוקים רציפים בין המבנים לטובת הולכי הרגל ממזרח למערב ומצפון לדרום.
18. קביעת יחידות מממנות (מגורים/מסחריות) למימון הוצאות ההחזקה של הדיירים במבני הרב קומות.
19. סקר איכות סביבה: תנאי להפקדת התוכנית בועדה המחוזית יהיה תאום הבינוי המוצע לסקר איכות סביבה הכולל השפעות הצללה ורוח. נספח סביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
20. סקר עצים: סקר עצים הוגש לאגרונום העירוני, יש להטמיע את מסקנותיו בתוכנית.
21. נספח שלביות הביצוע יהיה חלק ממסמכי התוכנית, הן לגבי עקרונות שלביות הפינוי והבינוי, והן לגבי היחס בין הקמת מוסדות הציבור ואיכלוס הפרויקט.
22. בינוי ופיתוח: הכנת נספח בינוי ופיתוח. הנספח יכלול גם תכנון תשתיות.
23. בניה ירוקה: התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
24. בדיקה כלכלית: תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח לחוות הדעת הכלכלית.
25. איחוד וחלוקה: התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.
26. תוכנית עיצוב: תוכנית עיצוב תוכן לכל אחד ממבני התוכנית בהתאם לנספח הבינוי. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור תוכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.

27. כתב שיפוי חתום כתנאי להעברת התוכנית להפקדה לוועדה המחוזית.
 28. תוקפה של התוכנית לאחר מתן תוקף ע"י הוועדה המקומית יהיה ל 15 שנה. באם לא התממשה 20% מהתוכנית. התוכנית תכלה את עצמה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

בישיבתה מספר 0020-13ב' מיום 25/12/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דיון פנימי:

אד"ר שגיא תמרי: הפרויקט הוצג לוועדה ב-14.8.13, החלטת הוועדה הייתה לבצע מספר בדיקות לפני הדיון החוזר בוועדה. ברצוני להציג את הפרויקט בפני חברי הוועדה החדשים. מציג את תחום הפרויקט, מתחם אחי דקר בשכונת נווה שרת. בתחום הקו הכחול 22 מבנים ובהם 451 יח' דיור. היחס שמבוקש הוא בהתאם ליחס שאושר במתחם בית אל יחס של 1:2.57. מציג את המצב הקיים ואת המצב התנועתי הקיים. מציג את התוכנית שנדונה בוועדה בחודש אוגוסט ואת השינויים בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מאוגוסט. אחת הדרישות של הוועדה היא הצגת החתימות מעל המותר, הוצגו 62% חתימות ע"י היום. שמואל גפן: מה הרחוב של הרחוב?
 שגיא תמרי: בתחום הדרך 2 נתיבי תנועה, מסלול אופניים ומדרכות של 3 מ'. שמואל גפן: בשני הצדדים
 שגיא תמרי: מסלול אופניים בצד אחד מדרכות 3 מ' בשני הצדדים.
 ארנון גלעדי: אני רוצה לדון על 3 דברים דחופים בפרויקט:
 1. נושא התמריץ שנתנו לאוכלוסייה החלשה
 2. נושא תנועה וחניה – להשתמש ביועץ תנועה שלנו שאכן עומס התנועה הוא סביר בכדי שהשכונה לא תהפוך לפקק תנועה עם אי יכולת כניסה ויציאה אל השכונה. בוא תגיד לנו כיצד הדברים באים לידי ביטוי בתוכנית.
 שגיא תמרי:

תנועה:

יש תוספת של נתיב פניה ימינה יציאה מהשכונה בתחום התכנית. ויש הערכת נתיב כניסה ימינה קיים לשכונה. הערכת הנתיב הופכת אותו לנתיב פניה ימינה חופשי. במסגרת תחום הדרך ללא צורך בהפקעה אלא רק על ידי הסדרי תנועה חדשים ושינוי של תוואי הדרך.
 אלון סולר: בדבורה הנביאה יש מצב של כמות תנועה מסוימת שעם הוספת הפרויקט יעמיס יותר על התנועה.

שגיא תמרי: אנחנו משפרים משמעותית את הכניסות והיציאות לשכונה, לפתור את בעיות התנועה מעבר לשכונה וברחוב דבורה הנביאה זה לא ענין הפרויקט הזה. אלו צמתים שנמצאים המושפעים משאר המתחמים ברובע ולא קשורים לפרויקט. יחד עם זאת בתחום השכונה בהוספת הנתיבים שיפרנו את המצב.

אלון סולר: יחד עם זאת האם הייתה התייחסות לכביש הזה מבחינה תנועתית מאחר ובגלל הפרויקט יתווספו מכוניות והשאלה שנשאלת האם המצב לא התדרדר?
 שמואל גפן: תמיד יהיו שם פקקים בלי שום קשר לפרויקט עד שיפתחו את הדרך לכביש 5.
 פרנסיס דויד: הנושא של התנועה מטופל במסגרת המדיניות שאנחנו עושים להתחדשות כל השכונה. אנחנו עושים אינטגרציה בין 3 הרמות הרמה המקומית הרמה הכלל שכונתית והרמה השלישית באזור התעסוקה והכל יוצג לכם.
 שגיא תמרי:

חניה: יחס החניה היום הוא 0.6 ליח' דיור קיימת. הפרויקט מציע 1854 חניות תת קרקעיות ביחס של 1:6 ליח' דיור ועוד 130 חניות ציבוריות מעל הקרקע לאורך הרחובות.
 שמואל גפן: איך נכנסים לחניות?

שגיא תמרי: יש הפרדת חניונים בין הבניה המרקמית לבניה הגבוהה וכניסה עצמאית לכל מבנה. מלבד כניסה משותפת לזוג מגדלים בצומת הרחובות בית אל ורחוב מוצע. נושא שייבחן בהמשך.
 פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף:

החזקת הרכוש המשותף: חלק מהשטחים הסחירים בקומת הקרקע או אם יקבע אחרת ירשמו כרכוש משותף, השכרתם תעזור במימון אחזקת המגדל. הנושא יכנס לתקנון התוכנית באם הוועדה המחוזית תאשר זאת.

בניני ציבור : בזמנו כל בניני הציבור רוכזו בצפון מזרח התוכנית. בעקבות בקשה של התושבים לא לייצר מגרש גדול של 7 דונם במקום הזה, אלא למצוא מקום אחר בשכונה למגרש חום גדול, המגרש נשאר במתכונת הקיימת שלו חום בגדול של 2.5 דונם. + 1 דונם תוספת. בנוסף יקבעו מקומות חניה ציבוריים בקרבת לטובת מוסדות הציבור. מציג את מפרץ החניה שהוא בסמיכות לשטח החום שנועד להורדת והעלאת נוסעים בזמן פעילות הגן.

ארנון גלעד: מה עם בית ספר?

שגיאת תמרי : כרגע זה לא בתחום של התוכנית הזו, אבל כבר סומנו מקומות בשכונה לא רק בית ספר אחד אלא שניים. נכון להיום יש 2 שטחים גדולים, אחד של 8 דונם ואחד של 6 דונם.

שיתוף ציבור :

דורון ספיר : יש טענות קשות מהתושבים שהיום לא מציג להם את התוכניות. תמרי שגיאת : אני יכול להעיד שהתקיימו 2 מפגשים. מפגש אחד לכל השכונה ומפגש שני רק לבעלי הנכסים בתחום הקו הכחול. לאחר המפגשים הללו היו מספר טענות בנושאים שונים. (מציג את הפרוטוקולים של מפגשי הציבור). לאחר המפגשים התארגנה קבוצה של הבעלים במתחם שביקשה להיפגש עם מחלקת תכנון צפון בטענה שהתוכנית הקודמת אינה מספיק טובה. הדיירים הציגו 2 טענות עיקריות ברמה התכנונית. חלקם רצו תכנית של מגדלים בלבד. הובהר להם שלא תהיה תכנית רק של מגדלים צפון והבקשה לבניה מרקמית ולתוכנית המוצגת היא בקשה של מחלקת תכנון צפון ומנהל הנדסה ולא של היוזמים. הבקשה השנייה הייתה לשנות את הבניה המרקמית. לאור בקשה זו שונתה התוכנית. מציג את השינויים בבניה המרקמית ובתוכנית ביחס לתוכנית הקודמת.

טענות נוספות היו : שהעו"ד המייצג את הדיירים נכפה עליהם, וכן שלא קיבלו אדריכל מטעמם שיבדוק את התוכנית. ונושאים נוספים קנייניים. הבהרתי שנושאים אלו אינם בתחום המנדט של מחלקת תכנון צפון.

דורון ספיר : האם התוכנית שהוצגה לנו היום הוצגה לתושבים הנ"ל?

שגיאת תמרי : הוצגה.

דורון ספיר : ומה התגובה הייתה?

שגיאת : לעניין התכנון, חלקם אמרו שהתוכנית טובה יותר. וביקשו לבדוק אפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. וחלקם חזרו על הטענה ובקשתם לתוכנית של מגדלים בלבד. שאר הטענות לא היו תכנוניות אלא בנושא יחסי יום תושבים. וחזרו על בקשתם לאדריכל ועו"ד מטעמם.

ארנון גלעד : זה מסלול של משרד השיכון שהם קובעים מי האדריכל והעו"ד.

אודי כרמלי : המיסוי הוא מסלול פרטי ולא ממון ע"י משרד השיכון.

אורלי אראל : הם יקבלו רק זיכוי במס אין מימון ציבורי לתוכנית הזו, התוכנית ממומנת ע"י יום פרטי. דורון ספיר : אני מבקש להטיל על היוזמים להציג להם שוב את התוכנית וזאת למען הסר ספק. לפרסם בלוח מודעות בשכונה ובתחום הקו הכחול ולהודיע שיש הצגה של התוכנית ביום ובשעה מסוימת ושכולם מוזמנים ושלא ייווצר מצב שתושבים לא ידעו.

אלון סולר : למה במקום כזה אנחנו לא מתייחסים לנושא דיור בר השגה בכלל?

דורון ספיר : כי זה דיור בר השגה. הפרויקט הזה יוצר ביחס בין היחידות הדיור הקיימות לחדשות את האיזון הכלכלי.

אלון סולר : למה אנחנו לא יכולים להוסיף קומה למשל ולשמור על האיזון הכלכלי?

אורלי אראל : היום יש שם 400 ומשהו יחידות דיור עם תושבים שגרים בתנאי דיור ירודים. אנחנו באים לאותם משפחות ואומרים להם אנחנו לא מפנים אתכם, אלא אנחנו בונים לכם בנין חדש ואתם מקבלים דירה חדשה במקום מה שיש לכם דירה שלעולם הם לא היו יכולים לרכוש דירה כזו באזור כזה ובבניה איכותית כזו.

אלון סולר : למה לא להוסיף עוד קומה?

דורון ספיר : כל תכנית ועומס הקומות שלה.

פרנסיין דויד : הכנסנו שני פרמטרים בכיוון הזה. אחד זו הבניה המרקמית ולא בניה במגדלים שיכולה להקשות על התחזוקה של המגדל ודבר שני הוא התמהיל של הבניה ודרשנו 20% של דירות קטנות אנחנו רוצים לקבל את כל הספקטרום של כלל הדירות.

מדואל אהרון : בפרויקטים של התחדשות עירונית המטרה הראשית היא לצמצם את יחס ההמרה.

עודד גבולי : התוכנית מצוינת בזכות הצוות המקצועי.

דורון ספיר : כמה חתימות יש? אתם רואים את זה?

שגיאת תמרי : לפי מה שמסר היום יש 62% חתימות של בעלי הזכויות במתחם התומכים בתוכנית. חתומים באישור עו"ד.

החלטה:

1. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם להערות של מהנדס העיריה ובהתאם לחו"ד צוות.

2. תתקיים הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות באמצעות פרסומים באמצעים האלקטרוניים העירוניים וכן במודעות בשכונה ומסירת הודעות לבעלי זכויות בקו הכחול.

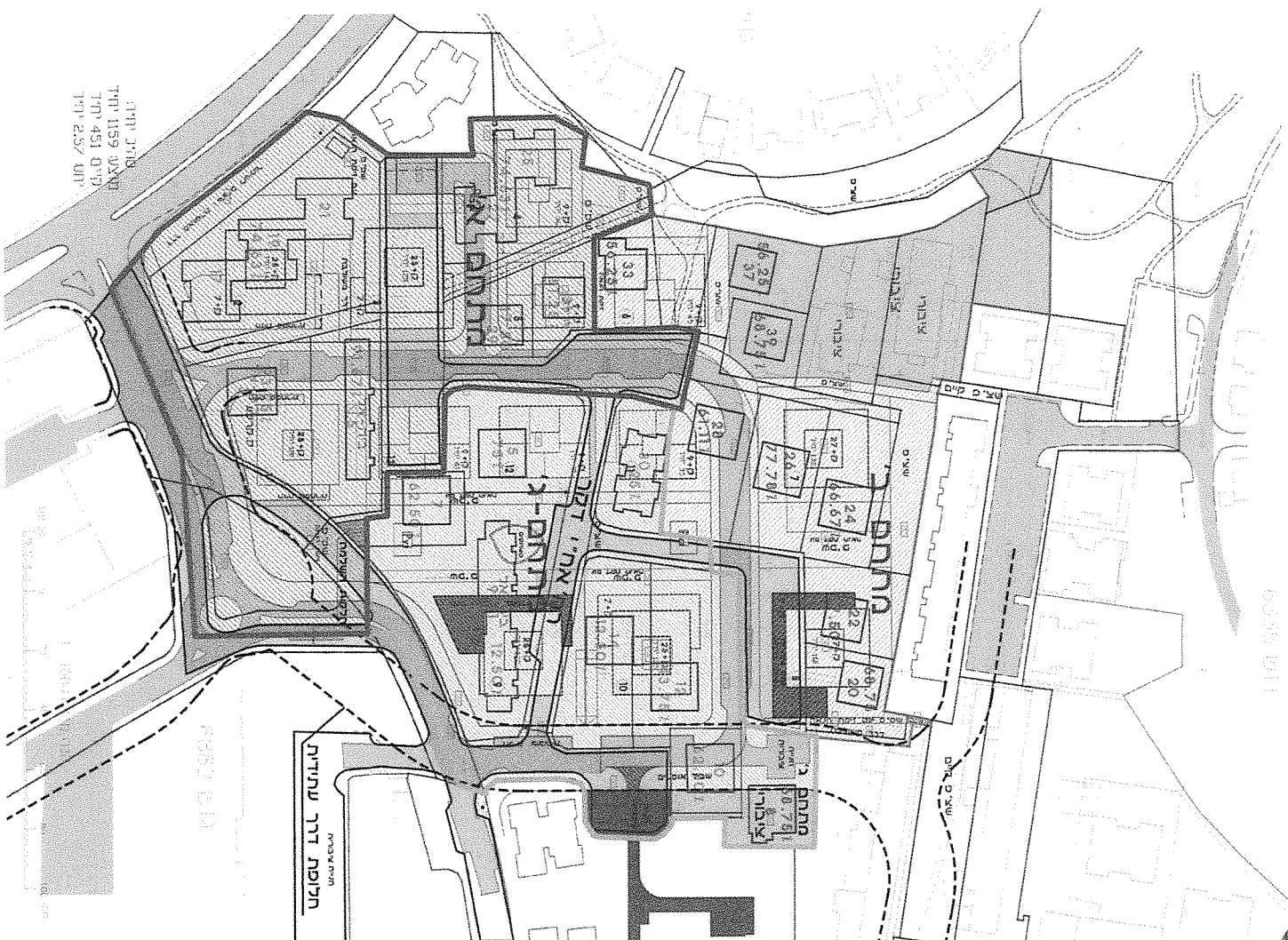
אושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר, אלון סולר אהרון מדואל.

נספח "יב" – נוסח הודעה שתצורף בהסכמי השכירות

על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, המשכיר יהיה רשאי להביא את הסכם זה לסיומו, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל צורך בהנמקה כלשהי, בתוך 90 יום מהודעתו לשוכר בכתב. ניתנה הודעה כאמור יהיה על השוכר לפנות את המושכר עד לתום 90 הימים הנ"ל, מבלי שיהא בכך משום הפרת הסכם זה ומבלי שהשוכר יהא זכאי לכל פיצוי ו/או תשלום שהוא. כל הוראות ההסכם החלות על פינוי המושכר בתום תקופת השכירות יחולו בהתאמה גם על פינוי בהתאם להודעה כאמור בסעיף זה.

נספח "יג" – תשריט מתחמי התכנית המוצעת

[illegible]

107153 11227

507-0201319

נמסר שגורר אד"ר
שכונת גורר שרר, ת.

משה בן יצחק

מחזור : **מרכז**

תל אביב-יפו
מרחב חבנו מקוון

שכונת נוה שחר
הארץ הקדומה;

749.756-3

עם תוכן: קנה מידה:

1 : 500

תוספת תשלום

יוזם ומנכ"ל

ה'תשנ"ח

מחלקת המבחן

התאחדות

7715