

## נדב לב, עו"ד

בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות החייבים דבח ויטוריו, ת.ז. 037203064, חזן ירדן שמשון, ת.ז. 308340348 בדירה מס' 16 ברח' טרומפלדור 48, תל אביב- יפו, הידועה כגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14

באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין  
ממגדל השחר (קומה 34), רח' אריאל שרון 4, גבעתיים  
טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

# הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות בעלות פנטהאוז ארבעה חדרים, ברחוב טרומפלדור 48, תל אביב- יפו, הידועה כגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14



# נדב לב, עו"ד

בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות החייבים דבח ויטוריו, ת.ז. 037203064, חזן ירדן שמשון, ת.ז. 308340348 בדירה מס' 16 ברח' טרומפלדור 48, תל אביב- יפו, הידועה כגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14

באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין  
ממגדל השחר (קומה 34), רח' אריאל שרון 4, גבעתיים  
טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

## הנחיות למציע

1. להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת זכויותיו של החייבים, דבח ויטוריו, ת.ז. 037203064, חזן ירדן שמשון, ת.ז. 308340348 בדירת פנטהאוז בשטח של 120 מ"ר + 120 מ"ר מרפסות והצמדת גג בשטח של 60 מ"ר, בת ארבעה חדרים (כולל ממ"ד) הממוקמת ברחוב טרומפלדור 48, תל אביב- יפו דירה מס' 16 ע"פ הסכם השיתוף במקרקעין, הידועה כחלק מגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14 (להלן: "בעלי הזכויות" ו-"הדירה" או "הנכס", בהתאמה).

2. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

2.1. הזמנה להציע הצעות.

2.2. הנחיות למציע.

2.3. טופס הצעה.

2.4. חוות דעת שמאי מקרקעין.

2.5. נוסח חוזה מכר.

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם ולמעט חוות דעת השמאי, יכוננו להלן: "מסמכי ההזמנה").

3. ההזמנה כפופה לתנאים המפורטים במסמכי ההזמנה. במקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה השונים יהיה סדר העדיפות ביניהם הסדר המפורט להלן: עדיפות ראשונה - חוזה המכר, עדיפות שנייה - מסמך הנחיות למציע, עדיפות שלישית - מסמך ההזמנה להציע הצעות, עדיפות רביעית - יתר מסמכי ההזמנה. על אף האמור, בכל מקרה של הוראות סותרות תגבר ההוראה שיש בה להרבות בחיובי הקונה.

4. תיאור הנכס והזכויות בו מפורטים במסמכי ההזמנה.

5. המידע ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. כונס הנכסים ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים אחריות כלשהי לגבי תיאור הנכס ו/או לגבי מצבו ו/או באשר לזכויות בו ו/או למידע הכלול במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית שבמסמכי ההזמנה, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, והנכס ו/או הזכויות נמכרות במצבן as-is בכפוף לאישור רשות האכיפה והגבייה. מובהר גם, כי אין בחוות דעת השמאי כל מצג או התחייבות מטעם השמאי למציעים.

על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס, טיב זכויות המוכרים בו נשוא ההצעה, המצב התכנוני והמשפטי של הנכס, והצעתו תוגש בהסתמך רק על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

6. הצעות בכתב, יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 7 להלן, בצירוף המחאה בנקאית לפקודת: "תיק האכיפה והגבייה מס' 510745-01-24", בשיעור של 10% מהסכום המוצע.
7. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, עד ליום 5.11.2024 בשעה 14:00 בכתובת להלן: נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.
8. את ההצעות יש להגיש על גבי טופסי ההצעה בלבד ויחולו ההוראות הבאות:
- 8.1. ההצעות יהיו נקובות בשקלים חדשים.
- 8.2. המציע יחתום בטופס ההצעה במקום המיועד לכך וחתימתו תאומת בחתימת עו"ד או רו"ח. היה המציע תאגיד, יפורטו בשולי חתימתו פרטיו האישיים של החותם (או החותמים) בשם התאגיד על ההצעה, והחתימה תאומת, בנוסף לאמור לעיל, כמחייבת את התאגיד ע"י עוה"ד/רוה"ח של התאגיד.
- 8.3. בחתימתו על ההצעה ביחס לנכס מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה ביחס לנכס המוצע, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה.
- 8.4. כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר נאמר בהם במפורש שניתן למחוק ו/או ייועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה וכונס הנכסים יחליט עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לעשות כן.
- 8.5. המציע יחתום חתימה מלאה (ולעניין מסמך זה חתימה מלאה כוללת את חותמת התאגיד אם המדובר בתאגיד) ליד כל אחד מהמקומות במסמכי ההזמנה בהם מילא פרטים.
9. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה סופית ובין לאחר שהצעתו התקבלה, המחאתו תחולט. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות כונס הנכסים לאכוף על המציע את הצעתו, ולחייבו בסכומי פיצוי נוספים.
10. כונס הנכסים יודיע בכתב לכל מציע שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את המחאה שנמסרה על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. כונס הנכסים יהיה רשאי שלא להחזיר את המחאה הבנקאית עד שיאושר המכר סופית (לאחר הליכי ערעור) על ידי רשות האכיפה והגבייה למציע שהצעתו התקבלה.

11. כונס הנכסים אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים (שתבוצע במועד שייקבע על ידי כונס הנכסים), ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים מו"מ בנפרד ו/או לבקש למכור את הנכס לכל גורם שימצא לנכון ו/או לדחות את המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או לקבל הצעות לאחר שעבר המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או להחליט שלא להיענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לשעוני היד ו/או להעדיף הצעה גבוהה יותר ו/או לקחת בחשבון גם הצעה שלא הוגשה על פי דרישות הזמנה זו ו/או להתיר להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג ועד למועד אישור ההתקשרות על ידי רשות האכיפה והגביה.

12. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.

13. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור רשות האכיפה והגביה, יהיה כונס הנכסים זכאי להכניס שינויים בנוסח הסכם המכר ו/או בתנאי ההזמנה (למעט, כמובן, שינויים בפרטים שמילא המציע בטופס ההצעה לרבות התמורה שמציע המציע), ולמציע לא תהא כל טענה בקשר לכך.

על אף האמור לעיל, שינויים שיבוצעו בחוזה עם המציע אשר כונס הנכסים יודיע לו בכתב, כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על כונס הנכסים (להלן: "המציע המועדף") לאחר מועד ההודעה כאמור, בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת ו/או במועד מסירת החזקה בנכס ו/או בגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה (למעט שינויים הנובעים מהצעת המציע בהתמחרות), יבוצעו ממועד זה ואילך, אך ורק בהסכמת המציע המועדף.

14. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה המצורף להם אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת זכויות בעלי הזכויות בנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי כונס הנכסים ומאושר על ידי רשות האכיפה והגביה - יחייב.

15. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל כל אחריות מכל מין וסוג שהוא על כונס הנכסים ניתן לקבל בכתובת המפורטת בסעיף 7 לעיל.

16. כונס הנכסים לא ישלם דמי תיווך או עמלה כלשהי, אלא באישור רשות האכיפה והגביה.

17. כל מכירה כפופה לאישור רשות האכיפה והגביה.

  
נדב לב, עו"ד  
כונס הנכסים

### הצעה

תאריך: \_\_\_\_\_

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויותיו של החייבים, דבח ויטוריו, ת.ז. 037203064, חזן ירדן שמשון, ת.ז. 308340348, בדירת פנטהאוז בת 4 חדרים ברחוב טרומפלדור 48 תל אביב-יפו, יחידה מס' 16 ע"פ הסכם השיתוף במקרקעין הידועה כגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14 (להלן: "בעלי הזכויות" ו-"הדירה", בהתאמה).
2. הננו מציעים בעבור הממכר כהגדרתו בהסכם המכר עליו חתמנו (להלן – "החוזה") סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) שיהווה את התמורה כהגדרתה בסעיף 4 לחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה.
3. בחתימתנו על הצעה אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה לרבות מסמך ההנחיות למציע ומאשרים כי קיבלנו את כל המסמכים אשר צורפו לחוברת ההזמנה. ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר לנו כל סטייה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתכם הבלעדי.
4. במקרה ועל פי שיקול דעתכם תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותיהם, נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, אזי יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
5. ידוע לנו, כי המכר כפוף לאישור רשות האכיפה והגביה כפר סבא.
6. למונחים הנזכרים בטופס זה יהיה אותה משמעות שיש להם בחוזה.
7. להצעתנו זו מצורפת המחאה בנקאית בנוסח אשר צורף למסמכי ההזמנה, בסך של \_\_\_\_\_ ₪, המהווה 10% מסכום הצעתנו בתוספת מע"מ.
8. המחאה הבנקאית נמסרת להבטחת הצעתנו וקיום התחייבויותינו על פיה. ידוע לנו כי אם נחזור בנו מהצעתנו דלעיל, בין לפני שניתנה לנו תשובה כלשהי ובין לאחר שהצעתנו התקבלה, המחאתנו תחולט.
9. ידוע לנו, כי כונס הנכסים שומר לעצמו את הזכות לקבוע את אופן המכירה, לקבוע שלא תבצע מכירה כלל או כל החלטה אחרת. כמו כן, ידוע לנו, כי כונס הנכסים אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או הצעה כלשהי, וכי הוא רשאי לחזור בו מן ההזמנה להציע הצעות, לנהל משא ומתן עם מציע אחד ו/או עם מספר מציעים אחרים ו/או עם מי שלא הציע הצעות בהתאם לתנאי ההזמנה להציע הצעות והצעה זו ו/או עם כל מי שיימצא לנכון בכל עסקה שהיא ו/או לקיים (או שלא לקיים) התמחרות בין מספר מציעים ו/או עם אחרים, ובכלל לפעול במהלך ההתקשרות למכירת הממכר לפי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית וללא כל הגבלה בכל מהלך או פעולה שייראו כמשרת את תפקידו ככונס נכסים מטעם רשות האכיפה והגביה בתל אביב - יפו, וכל זאת בין אם הודיע על כך למציעים ובין אם לאו.
10. ידוע לנו כי במידה שהצעתנו תהיה ההצעה השנייה בדירוג, יראו אותה כהצעה הזוכה במקרה שהזוכה ו/או הזוכה על תנאי חזר בו מהצעתו ו/או שהמכירה לא אושרה על ידי רשות האכיפה והגביה ו/או חלה מניעה אחרת על ההתקשרות עם אותו זוכה. במקרה כאמור, יחולו לגבינו ההוראות באשר למציע שהצעתו זכתה, ובהתאמה, יחול האמור לעיל גם ביחס להצעות אחרות שלא זכו (בבחינת "וחוזר חלילה").
11. ידוע לנו כי כונס הנכסים יהיה רשאי לקבל הצעות מאחרים, לנהל משא ומתן עם אחרים ולפעול לפי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית וללא כל הגבלה בקשר עם מכירת הממכר ולא תהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיו בקשר לכך.
12. ידוע לנו ואנו נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית לכונס הנכסים ו/או למי מטעמו לערוך, לאחר קבלת הצעתנו זו כאמור להלן, את כל ההשלמות והשינויים הנדרשים בחוזה המכר, לרבות השלמת תאריך אישור החוזה על ידי רשות האכיפה והגביה כתאריך החוזה, שם המציע, התמורה על פי האמור בהצעה (או כפי ששונתה בהסכמה כתוצאה ממשא ומתן או התמחרות מאוחרים) וכן כל פרט אחר הטעון השלמה או שינוי בחוזה המכר או בנספחיו.

13. אנו מתחייבים בזה לחתום על עותקים נוספים של חוזה המכר, בנוסח המצ"ב ו/או בנוסח שיתוקן על פי מסמכי ההזמנה, ועל כל מסמך נוסף שיידרש בנסיבות העניין, ככל שידרוש זאת כונס הנכסים, מיד לאחר קבלת הודעה כי הצעתנו זו ו/או כל חלק הימנה נתקבלה, אם אכן תתקבל ו/או בכל שלב אחר, ובכל מקרה לא יאוחר משלושה ימים מקבלת דרישה כאמור.
14. ידוע לנו, כי הצעתנו תיחשב כהצעה שנתקבלה על ידי כונס הנכסים אך ורק כאשר היא תאושר על ידי רשות האכיפה והגביה, וכשחווה המכר ייחתם בפועל על ידי כונס הנכסים. ידוע לנו כי כונס הנכסים יחתום על חוזה המכר רק לאחר אישור רשות האכיפה והגביה כאמור.
15. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי במקרה שנחזור בנו מהצעתנו ו/או מהתחייבותנו לרכוש את הממכר ו/או אם לא נחתום על חוזה המכר שיתוקן על פי הוראות מסמכי ההזמנה תוך 7 ימים לאחר דרישת כונס הנכסים ו/או לא נשלם במועד איזה מבין התשלומים שהתחייבנו לשלם כמפורט בחוזה המכר ו/או נפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותינו על פי חוזה המכר, יהיה כונס הנכסים רשאי לפדות את ההמחאה הבנקאית, כפיצוי מוסכם בשל הפרת חוזה המכר על ידינו ו/או לשם גביית תשלומים כלשהם בהם התחייבנו על פי חוזה המכר, והכל לפי שיקול דעת כונס הנכסים, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד נוסף העומד לזכות כונס הנכסים לפי כל דין.
16. בחתימתנו מטה, הרינו מסכימים ומאשרים בזאת כי הפיצוי דלעיל הינו פיצוי מוסכם, סביר והוגן בנסיבות העניין וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד כונס הנכסים ו/או כנגד הבנק בקשר לכך.
17. כמו כן ידוע לנו, כי ההמחאה הבנקאית תוחזר לידינו רק במידה ואושרה הצעה אחרת על ידי רשות האכיפה והגביה או באם הודיע לנו כונס הנכסים, כי הצעתנו נדחתה, וזאת תוך 14 ימים מהמועדים הנ"ל.
18. אנו מתחייבים בזאת למנוע גילוי פרטי הצעתנו ו/או לגלותם לאחרים בכלל ולמשתתפים בהזמנה מושא הצעתנו בפרט. כמו כן, הננו מצהירים בזה כי הצעתנו מוגשת מבלי שהיה ו/או שיש לנו כל הסכם או קשר אחר עם אחרים המגישים הצעות להזמנה שבנדון.
19. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לעניין הצעתנו זו, על כל הנובע ממנה וכל הקשור בה, לרבות סכסוכים הנובעים מפירושה, יישומה, אכיפתה או הפרתה, תהא לרשות האכיפה והגביה כפר סבא המפקחת על פעולותיו של כונס הנכסים, בדרך של בקשה למתן הוראות.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_

חתימת המציע

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד/רו"ח (במידה והמציע הוא תאגיד)**

- אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עורך דינו של המציע הנ"ל, מאשר בזאת כדלקמן:
1. הנני לאשר את חתימת מרשי, \_\_\_\_\_, אשר חתם על טופס הצעה זה.
  2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זאת ולחוזה המכר אליו היא מתייחסת.

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

שם

# תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
9	הסכם מכר	נספח 1
22	שמאות ונסח טאבו	נספח 2

נספח 1

הסכם מכר

עמוד 9



## הסכם מכר

שנערך ונחתם בגבעתיים ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2024

בין

**ירדן שמשון חזן ת.ז. 308340348**

**ויטוריו דבח ת.ז. 037203064**

באמצעות נדב לב, עו"ד בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות הבעלים  
בדירה מס' 16 ברחוב טרומפלדור 48, בתל אביב יפו הידועה כחלק מגוש  
6911 חלקה 50 תת חלקה 14  
(להלן: "המוכרים"/"החייבים")

### מצד אחד;

לבין

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

### מצד שני;

- |  |               |
|--|---------------|
| <p>וביום 13.9.2016 רכשו המוכרים, יחד עם קבוצת רוכשים נוספים כדלקמן: איתי ברוק ת.ז. 25621574, גל ברוק מ.ז. 036295871, עידן קמינסקי מ.ז. 027349901, אביב חכם ת.ז. 209124585, דנה חכם ת.ז. 318962750 (להלן ייקראו: "קבוצת הרוכשים") את מלוא הזכויות בתת חלקה 14 (להלן: "היחידה הרישומית") שבחלקה 50 בגוש 6911 - מקרקעין המצויים ברחוב טרומפלדור 48, ת"א (להלן: "המקרקעין").</p> | <b>הואיל</b>  |
| <p>וליחידה הרישומית הוצמדו זכויות בנייה מכוחן ניתן לבנות 2 קומות נוספות, וסה"כ 7 יח"ד חדשות במקרקעין (להלן: "הפרויקט").</p>  | <b>והואיל</b> |
| <p>ועסקת הרכישה הושלמה ברישום זכויות הבעלות ע"ש הרוכשים ביחידה הרישומית באופן שיחיד המוכרים רשומים כבעלים באופן הבא: (א) ירדן שמשון חזן ת.ז. 308340348/13 חלקים ביחידות הרישומיות ו-(ב) ויטוריו דבח ת.ז. 037203064/11 חלקים ביחידות הרישומיות.</p>   | <b>והואיל</b> |
| <p>וביום 30.6.2016 חתמו חברי קבוצת הרוכשים על הסכם לשיתוף פעולה בקשר לפיתוח המקרקעין, אופן הבניה עליהם, רישום הבית המשותף, הסדרת העברת הזכויות וחלוקת הזכויות והדירות שייבנו ביניהם.</p>   | <b>והואיל</b> |
| <p>ובחודש מרץ 2017 נחתם בין חברי קבוצת הרוכשים הסכם שיתוף במקרקעין אשר מסדיר, בין היתר, את הקצאת היחידות שייבנו ליחיד הקבוצה, כאשר למוכר הוקצתה בין היתר דירת מגורים המסומנת בתשריט כמס' 16 בת 4 חדרים (כולל ממ"ד), בשטח של 120 מ"ר</p>  | <b>והואיל</b> |

+ 120 מ"ר מרפסות בעלת ארבעה כיווני אויר, בקומה החמישית בצירוף הצמדת גג בשטח של 60 מ"ר (להלן: "הממכר" / "הדירה"). הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף נרשמה בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לפי שטר 827/2022/8 מיום 04.01.2022 (להלן: "הערת המניעה").

**והואיל** וביום 22.4.2018 ניתן היתר בניה מס' 18-0290 לבניית שתי קומות נוספות ובהן שש יחידות דיור נוספות על שלוש קומות ותשע יחידות קיימות. ביום 21.9.2020 ניתנה החלטה מס' 9 של ועדת המשנה לתו"ב מס' 2-20-0019 לפיה חדרי היציאה לגג ייוחדו לדירה אחת נוספת. ביום 06.03.2022 ניתן היתר בניה מספר 21-0915 לשינויים פנימיים, תוספת שטח, תוספת דירה, תוספת מרפסות ועוד.

**והואיל** ולצורך קבלת מימון להקמת הפרויקט נחתם ביום 1.2.2022 הסכם הלוואה בין חברת קוואן פתרונות מימון בע"מ ח.פ. 516488707, מצד אחד, לבין חברת ויטוריו בע"מ ח.פ. 515278018 כלוה, ועם המוכרים ולטובת הגורם המממן נרשמה על זכויות המוכרים במקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא בשטר 2257/2022/1 מיום 10.01.2022.

**והואיל** ובנייתה של הדירה הושלמה אולם הדירה טרם חוברת לחשמל ולמים, ניתן טופס 4 לחיבור הדירות למים ולחשמל אך ללא אישור אכלוס.

**והואיל:** ובחודש ינואר 2024 נפתח ברשות האכיפה והגבייה בכפר סבא תיק מס' 510745-01-24 למימוש משכון מדרגה ראשונה אשר נרשמה לטובת הזוכה קוואן פתרונות מימון בע"מ (להלן: "תיק ההוצל"פ" ו-"הזוכה", בהתאמה);

**והואיל:** וביום 1.6.2024 ניתן צו למינוי עו"ד נדב לב מונה ככונס נכסים על זכויות המוכרים החייבים בדירה (להלן: "צו המינוי");

**והואיל;** והקונה מעוניין לרכוש מאת כונס הנכסים את הממכר (כהגדרתו להלן), במצבו כפי שהוא As-Is במועד מסירת החזקה, והכל בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בסעיף 8 להלן וכמפורש וכמותנה בהסכם זה להלן;

### **לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:**

#### **1. כללי**

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות הסכם זה או לכל תכלית אחרת.

2. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידי:

- "החייבים" -** ירדן שמשון חזן ת.ז. 308340348, ויטוריו דבח ת.ז. 37203064 ;
- "הדירה" -** יחידה רישומית בהתאם להסכם השיתוף בשטח רשום (על פי הסכם השיתוף) של כ- 120 מ"ר + 120 מ"ר מרפסות לה צמוד: גג בשטח 60 מ"ר, הממוקמת בקומה החמישית בבניין ברח' טרומפלדור 48, בתל אביב יפו, הידועה כחלק מגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14 ;
- "הממכר" -** מלוא הזכויות להירשם כבעלים בדירה על פי הסכם השיתוף ;
- "רשות האכיפה**
- והגביה" -** תיק מס' 510745-01-24 המתנהל ברשות האכיפה והגביה כפר סבא בפני כבוד הרשמת עמית גולדשטיין לירן ;
- "התנאים**
- המתלים" -** כהגדרתם בסעיף 8 להלן ;
- "כונס הנכסים" -** עו"ד נדב לב בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות הבעלות בדירה ;
- הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ואלו הם הנספחים :
- נספח "1" -** נסח מלשכת רישום המקרקעין ;
- נספח "2" -** צו המינוי ;
- נספח "3" -** ייפוי כוח למחיקת הערת אזהרה ;
- נספח "4" -** העתק הסכם שיתוף הפעולה מיום 30.6.2016 ;
- נספח "5" -** העתק הסכם השיתוף מחודש מרץ 2017 ;

### 3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן :

3.1. כי הוא ראה ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים ובעלי מקצוע מטעמו את הממכר, את הבניין, את מערכתיו ומתקניו, את הדירה (מס' 16), את סביבתם, ואת מצב זכויות בעלי הזכויות בו, הן את מצבו הפיזי, הן את מצבו המשפטי והרישומי והן את מצבו התכנוני והן את חריגות הבניה ו/או טיב בניית הדירה ו/או סוג בנייתה, הזכויות הנובעות והקשורות בה, לרבות תיק הבניין בעירייה, את שטחה בפועל, את אפשרות ניצולה והשימוש בה (דירה למגורים), ניצול זכויות הבניה (אם וככל שקיימות), את תכניות בניין העיר הרלבנטיות לדירה, את היתרי הבניה, ככל שקיימים כאלו, את הסכמי השיתוף ; על כל תנאיהם, את המשכנתאות, את

השעבודים, את ההערות ואת העיקולים, את ההסכמים ו/או המסמכים אשר צורפו למסמכי ההזמנה ו/או להסכם זה, זכויות צדדים שלישיים בדירה ככל שישנם, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור בעיני בעל מקצוע לעיל, מצא את הממכר ואת הזכויות בממכר, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם ו/או בקשר אליהם ו/או בקשר להתקשרותו זאת.

3.2. מובהר וידוע לקונה כי הסכם זה אינו מתייחס ליחידה רישומית מס' 15 ;

3.3. הקונה מתחייב להיכנס לנעלי המוכרים בהסכם השיתוף בקשר עם הדירה לכל דבר ועניין, לקבל את מלוא זכויותיו של המוכרים וליטול על עצמו את מלוא התחייבויות המוכר כלפי יתר הצדדים כמפורט בהסכם השיתוף. למען הסר ספק, יובהר כי הקונה לא יטול על עצמו התחייבויות ו/או חובות כספיות לפי הסכם השיתוף ואילו יחולו על המוכרים בלבד לפי כל דין.

3.4. הקונה מצהיר, כי הוא רוכש את זכויות החייבים בממכר במצבן כפי שהן במועד חתימת הסכם זה (As-Is) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, וכי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר בהתקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, התחייבויות כלשהן של החייב ו/או מי מהם ו/או כונס הנכסים ו/או מי מטעמו, ככל שניתנו, לרבות חו"ד שמאית כזו או אחרת. לקונה לא יהיו טענות כלשהן כלפי כונס הנכסים ו/או מי מטעמו לגבי הממכר ו/או הזכויות בו ככלל, וזכויות בעלי הזכויות בו בפרט.

3.5. הקונה מצהיר, כי קיבל לידי עותק מחוות דעת שמאי המקרקעין המצורפת למסמכי ההזמנה להציע הצעות, וכי הוא מצהיר, כי קרא ולמד את חוות הדעת, לרבות ביחס למצב התכנוני והמשפטי של הדירה, וכי אין לו ולא תהינה לו כל טענות כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמו ביחס לאמור. מובהר, כי אין באמור לעיל ו/או בחוות דעת השמאי משום מצג מטעם כונס הנכסים ו/או השמאי, וכי המידע הנמסר לקונה נמסר לו לנוחותו ועל מנת שיוכל לבדוק אותו בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו.

3.6. הקונה מצהיר, כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי הסכם זה.

#### 4. העסקה

4.1. כונס הנכסים מוכר בזה לקונה והקונה קונה בזה מכונס הנכסים את הממכר, כהגדרתו לעיל, בכפוף ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור רשות האכיפה והגבייה וקבלת אישור אכלוס כאמור בסעיף 8 להלן.

#### 5. התמורה ומועדים לתשלומה

5.1. בתמורה לממכר ישלם הקונה לכונס הנכסים סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "התמורה").

5.2. עם חתימת הסכם זה ייתן הקונה לכונס הנכסים המחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (סכום המהווה 10% מסכום התמורה), אשר נמסרת לידי הנאמנות של כונס הנכסים עם הוראה לחלטה על חשבון התמורה לאחר קבלת אישור רשות האכיפה והגביה (להלן: "התשלום הראשון").

5.3. בתוך 60 (שישים) ימים ממועד אישור הסכם זה והמכר על פיו על ידי רשות האכיפה והגביה, ישלם הקונה לכונס הנכסים את יתרת התמורה (המהווה את סכום התמורה בניכוי התשלום הראשון) (להלן: "יתרת התמורה").

5.4. ככל שכונס הנכסים לא יהא פטור מניכוי מס שבח במקור בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 כאמור, או על פי החלטת רשם מרשות האכיפה והגביה בעניין זה באם תינתן ישולם סך של 7.5% על ידי הקונה במועד התשלום השני ישירות למיסוי מקרקעין (כחלק מיתרת התמורה), אלא אם המציא כונס הנכסים הודעה מאת רשות המיסים/מנהל מיסוי מקרקעין בדבר שיעור המס החל בגין המכר עד 48 שעות קודם למועד התשלום, שבמקרה זה ישלם הקונה ישירות למיסוי מקרקעין את שיעור המס בלבד. יתרת התמורה תשולם לידי כונס הנכסים כמפורט להלן. ככל שסכום זה יוחזר על ידי רשויות המס, הוא יוחזר לקופת הכינוס.

5.5. כל תשלום על חשבון התמורה ישולם על ידי הקונה לכונס הנכסים בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לחשבון שייפתח על פי הוראות רשות האכיפה והגביה. שולם התשלום בהעברה בנקאית יישא הקונה בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכוי בפועל בחשבון שיועד לכך.

## 6. מסירת החזקה

6.1. החזקה בממכר תימסר לקונה כנגד תשלום מלוא התמורה תוך 60 (שישים) ימים ממועד אישור רשות האכיפה והגביה (להלן: "מועד מסירת החזקה"), בכפוף לתשלום מלוא התמורה כאמור בהסכם זה.

6.2. אישור בכתב מאת כונס הנכסים לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה, יהווה מסירת החזקה בממכר ולא יהיה צורך בביצוע מסירה פיזית. הקונה יחתום על אישור המסירה וזה ייחשב גם ככתב מסירת חזקה לצרכי החלפת מחזיקים.

6.3. למען הסר ספק מובהר, כי על כונס הנכסים לא תחול אחריות למצבה וניקיונה של הדירה

או סביבתה, אשר הזכויות בה נמכרות במצבן As-Is במועד הצעת הצעתו של המציע לכונס הנכסים.

6.4. מוסכם ומובהר, כי במידה והקונה לא יקבל את החזקה בממכר מסיבות התלויות בקונה, לרבות, אי מלוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או אי תשלום מלוא התמורה עד למועד הקבוע בהסכם זה למסירת החזקה ו/או סירוב מצדו לתפוס חזקה בממכר מסיבה כלשהי, יהיה הקונה אחראי, החל ממועד מסירת החזקה, באחריות החלה על בעלים ו/או מחזיקים לרבות אחריות לשמור על הדירה, ולשלם את כל המיסים בגינה כאמור לרבות ארנונה, מיס וכדומה, אחריות כלפי צד ג' ואחריות לביטוח הדירה. על אף האמור יהא כונס הנכסים רשאי אך לא חייב, לבצע במקום הקונה, פעולות שעל הקונה לבצע כבעלים ו/או מחזיק ובמקרה זה יהיה הקונה חייב להשיב לכונס הנכסים כל תשלום שהוציא בגין הדירה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית של 8% שנתית.

6.5. במועד מסירת החזקה ימסור כונס הנכסים לקונה, כנגד תשלום יתרת התמורה בהתאם להוראות הסכם זה, את האישורים המפורטים להלן:

6.5.1. החלטת רשות האכיפה והגביה המאשרת את התקשרות כונס הנכסים על פי הסכם זה;

6.5.2. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין;

6.5.3. אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום הממכר על שם הקונה;

6.5.4. ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של כונס הנכסים את זכויות בעלי הזכויות הממכר על שם הקונה;

6.5.5. אישורי מס שבח בגין ההתקשרות בהסכם זה יומצאו לקונה עד למועד הרישום כהגדרתו להלן, ויחולו ההוראות המפורטות להלן.

## 7. רישום הזכויות במקרקעין

7.1. המכר על פי הסכם זה נעשה במסגרת הליך משפטי, בהתאמה ובכפיפה לאישור רשמת רשות האכיפה והגביה, על פי סעיף 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח - 1968 והממכר נמכר לקונה כשהוא חופשי מכל שעבוד, עיקול והערה בדבר מינוי כונס הנכסים או זכויות החייבים, אשר אינם בעטיו של הקונה.

7.2. הצדדים מתחייבים, האחד כלפי השני, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור שיידרש לשם ביצוע העסקה ובלבד שלא יהא באמור כדי להטיל חיוב כלשהו על כונס הנכסים אשר אינו מצוין במפורש בהסכם זה.

7.3. הקונה יפקיד בידי כונס הנכסים, בעת חתימתו של הקונה על הסכם זה, וכתנאי להגשת כונס הנכסים את הצעת הקונה לאישור רשות האכיפה והגביה, ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.

## 8. תנאים מתלים

תנאים מתלים לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה אישור רשות האכיפה והגביה וכן כי יינתן לדירה טופס אכלוס, ותינתן הסכמה מאת מוטבי הערת ההתנגדות לרישום הע"א לטובת הקונה או לחלופין אישור ביטול הערת המניעה או לחלופין מחיקת המוכר מרשימת הבעלים שלגביהם חלה הערת המניעה, ויחולו ההוראות הבאות:

8.1. בשלב הראשון ייחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד וכונס הנכסים מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור רשות האכיפה והגביה.

8.2. לאחר קבלת ההסכם החתום על ידי הקונה והפקדת ההמחאה הבנקאית בידי כונס הנכסים, יגיש כונס הנכסים לרשות האכיפה והגביה, בהקדם, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי הסכם זה, ואולם, כונס הנכסים שומר על זכויותיו להגיש את הצעה לאישור רשות האכיפה והגביה גם אם לא חתם הקונה על ההסכם המלא. כונס הנכסים יגיש במסגרת הבקשה לאישור מכר, פסיקתא לחתימה הכוללת הסמכה שלו לחתום על דיווחים לרשויות המס והתחייבות לרישום משכנתא בהתאם לתנאי הסכם זה.

8.3. אישרה רשות האכיפה והגביה את ההתקשרות על פי הסכם זה ייחשב הסכם זה כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור וכונס הנכסים יחתום עליו לאחר מתן אישור רשות האכיפה והגביה.

8.4. לא אישרה רשות האכיפה והגביה את ההתקשרות על פי הסכם זה, באופן סופי (קרי, לאחר הליכי ערעור, אם יהיו), יחזיר כונס הנכסים לקונה את סכום התשלום הראשון בצירוף פירותיו בפועל (אם יהיו), בתוך שלושה ימי עסקים ממועד מתן החלטה הסופית הנ"ל של ערכאה מוסמכת, והכל בכפוף לכך, כי אי מתן האישור לא נבע מהפרה של ההסכם מצד הקונה.

8.5. תנאי נוסף לקיומו של הסכם זה הוא כי כונס הנכסים ימציא טופס אכלוס לדירה; וכן הסכמה מאת מוטבי הערת ההתנגדות לרישום הע"א לטובת הקונה או לחלופין אישור ביטול הערת ההתנגדות או לחלופין מחיקת המוכר מרשימת הבעלים שלגביהם חלה הערת ההימנעות.

## 9. העברת הזכויות, התחייבות לרישום משכנתא וייפוי כוח

9.1. להבטחת ביצוע העברת הזכויות כאמור יחתום הקונה בסמוך לאחר אישור ההסכם על ידי

רשות האכיפה והגביה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה, המסמיך את כונס הנכסים לבצע את כל הדרוש לשם העברת הזכויות אל הקונה, כנגד תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה. בהקשר זה יובהר כי האחריות לקבלת מלוא מסמכי הרישום (אישור מס רכישה, שטרי משכנתא וכיוצא"ב) חלים על הקונה בלבד. הקונה מתחייב להמציא לידי הכונס את המסמכים ללא דיחוי עם דרישה ראשונה. הפרה של הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9.2. הקונה יסדיר בעצמו את רישום ההתחייבות לרישום המשכנתא בקשר למימון שייקח (אם ייקח) לצורך רכישת הממכר על פי הסכם זה וימציא את המסמכים הנדרשים לשם כך. חתימת כונס הנכסים על ההתחייבות לרישום משכנתא, תחול רק אם התקיימו התנאים המצטברים הבאים: (א) הסכום המשולם במסגרת המשכנתא יהווה את התשלום האחרון; (ב) נוסח ההתחייבות לרישום משכנתא יהא בתנאים המקובלים אצל כונס הנכסים ועל פי שיקול דעתו ובלבד שלא יהא במסמכים אלו להטיל חבות כלשהי על כונס הנכסים מעבר לפירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא מהממכר עצמו ו-(ג) אחריות לעצם רישום המשכנתא תחול על הקונה.

9.3. יובהר, כי אין בהסכמה לחתימה על ההתחייבות לרישום משכנתא, כדי לפטור את הקונה מכל חיוביו בהתאם להסכם זה, לרבות חובות תשלום התמורה במלואה ובמועדה.

9.4. הקונה פוטר את הכונס באופן מפורש מלרשום את הזכויות בממכר על שמו, ובלבד כי הכונס המציא לידי הקונה את כל המסמכים הנדרשים המופיעים בהסכם זה לצרכי הרישום, ואלה המסמכים: החלטת רשות האכיפה והגביה המאשרת את התקשרות כונס הנכסים על פי הסכם זה; שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין; אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום הממכר על שם הקונה; ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של כונס הנכסים את זכויות בעלי הזכויות הממכר על שם הקונה; אישורי מס שבח בגין ההתקשרות בהסכם זה.

## 10. מיסים ותשלומים

### 10.1. כונס הנכסים יישא בתשלום המיסים והתשלומים הבאים:

10.1.1. מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הממכר, ככל שהוא חל על כונס הנכסים בנסיבות אלו, אשר ישולם על ידי כונס הנכסים במועד ובאופן הקבוע על פי דין. כונס הנכסים יהא רשאי להגיע, לכל הסדר עם רשויות המס בקשר לתשלום המס כאמור, לרבות (אך מבלי למעט) קבלת פטור מתשלום, ו/או הליכים לקיזוז הפסדים ו/או הליכים לקיזוז כנגד יתרות זכות, ככל שקיימות.

10.1.2. היטל השבחה בגין תכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד אישור רשות האכיפה



והגביה את התקשרות כונס הנכסים בהסכם זה.

10.1.3. מובהר, כי כונס הנכסים ישלם את התשלומים הנ"ל מתוך כספי התמורה וזאת אך ורק ככל שתהא חובה על כונס הנכסים על פי דין לשלם.

10.1.4. אין באמור בסעיף 10.1 לעיל משום התחייבות חוזית לביצוע תשלומים בניגוד לסדרי דין, או בהתחייבות כלשהי לטובת צד ג'.

## 10.2. הקונה יישא בתשלום המיסים והתשלומים הבאים:

10.2.1. מס רכישה בגין התקשרותו בהסכם זה, ככל שחל.

10.2.2. כל המיסים ותשלומי החובה האחרים, בין ממשלתיים ובין עירוניים, החלים על הממכר החל ממועד מסירת החזקה.

10.2.3. היטל השבחה בגין תכנית אשר פורסמה למתן תוקף לאחר אישור רשות האכיפה והגביה את התקשרות כונס הנכסים בהסכם זה, וכן כל תשלום אחר בקשר עם הממכר מעין זה.

10.2.4. כל אגרות הפיתוח, היטלי הפיתוח, מכל סוג שהוא לרבות היטלי מים, ביוב, ניקוז, תיעול, כבישים, מדרכה וכל היטל ו/או אגרה אחרים, אשר הוטלו ו/או יוטלו על הממכר או בקשר אליו החל ממועד אישור רשות האכיפה והגביה למכר זה.

10.2.5. תשלומי הארנונה, ככל שחלים, ישולמו על ידי הקונה החל ממועד מסירת החזקה.

10.2.6. כל התשלומים הנדרשים ו/או שיידרשו, לצורך רישום בממכר ו/או כל פעולה אחרת הקשורה ברכישתו, יחולו על הקונה בלבד.

## 11. הפרות ותרופות

11.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, מוסכם בזאת, כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה תקנה לכונס הנכסים ולקופת הכינוס זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה בשקלים חדשים, וזאת בין אם בחר הכונס בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדת לו בנסיבות העניין. במקרה כזה, יהא רשאי כונס הנכסים לחלט את הפיצוי המוסכם מהתמורה המופקדת כאמור לטובת החוב כלפי הזוכים על פי סדרי הנשייה. במקרה של ביטול ההסכם, יהא כונס הנכסים לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע.

11.3. כונס הנכסים יהא זכאי לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ובלבד שנתן התראה של 7 ימים מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הקונה את הטעון תיקון.

11.4. כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק לאומי לישראל בע"מ, על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ- 15%, החל מהמועד הקבוע לתשלומו על פי הסכם זה ועד לתשלומו המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.5. מוסכם על הצדדים, כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 5, 6, 8, 9, 10 ו- 12.

11.6. להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות ס"ק זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות כונס הנכסים במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.

## **12. אחריות וביטוח**

החל ממועד מסירת החזקה לקונה תחול כל האחריות לגבי הממכר, ובקשר אליה, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הקונה בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם בין לרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר לממכר, וידאג לביטוח מתאים מטעמו להבטחת האמור.

## **13. הכרעה בסכסוכים ומחלוקות**

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצעו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת ללשכת רשות האכיפה והגביה בכפר סבא הדן בתיק מס' 510745-01-24, והקונה מביע בחתימתו על הסכם זה את הסכמתו לבירור כל מחלוקת בינו לבין כונס הנכסים בהליך של בקשה למתן הוראות.

## **14. שונות**

14.1. כל צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם"), רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלומו חלה, בהתאם להוראות הסכם זה, על הצד האחר (להלן: "הצד החייב"), ובלבד שהתרה בצד החייב בכתב שבעה (7) ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בהסכם הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

14.2. באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הצד המשלם כאמור, יהא הצד המשלם זכאי, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם זה, להחזיר אותו סכום ששילם תוך שבעה (7) ימים מיום תשלומו כשהוא

נושא ריבית על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת בבנק לאומי לישראל בע"מ, ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ- 15%, החל החל מיום התשלום על ידי הצד המשלם ועד למועד החזר הסכום אליו. בכל מקרה מובהר, כי הקונה לא יהא רשאי לשלם בעבור כונס הנכסים חובות שאין על כונס הנכסים חובה על פי דין לשלם, ולקזזם מהתמורה.

14.3. הקונה לא יהיה זכאי לקזז סכומים כלשהם בגין טענות כלשהן מתשלומי התמורה ומכל תשלום אחר אשר הוא חייב בתשלומו על פי הסכם זה ו/או מסמך ההצעה, ועליו לשלם את התמורה והתשלומים על פיהם במלואם ובמועד. מובהר, כי אין באמור לגרוע מזכותו של הקונה לטעון טענותיו ולפעול לשמירת זכויותיו לאחר תשלום התמורה והתשלומים האמורים במלואם ובמועדם כאמור.

14.4. מוסכם, כי הסכם זה אינו בגדר הסכם לטובת צד ג' כלשהו לרבות עירייה או רשות אחרת וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה לכונס הנכסים בלבד.

14.5. לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה ו/או דחיה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.

14.6. הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר יידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.

14.7. שינויים בהסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים להסכם.

14.8. ככל שהסכם זה נחתם עבור חברה ביסוד (להלן בסעיף זה: "החברה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על המייסד החותם עליו (להלן: "המייסד"), עד ליסוד החברה כאמור והמצאה לכונס הנכסים של אישור עו"ד בכתב בתוך 30 יום ממועד אישור רשות האכיפה והגביה, כי ההסכם אושרר על ידי החברה כדין והוא מחייבה לכל דבר וענין. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות, ביחד ולחוד, על המייסד ועל החברה.

14.9. ככל שהסכם זה נחתם על ידי הקונה בנאמנות עבור אחרים (להלן: "הנהנה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על הנאמן החותם עליו (להלן: "הנאמן"), עד להמצאה לכונס הנכסים, בתוך 30 יום ממועד אישור רשות האכיפה והגביה, הודעה מטעם הנהנה, כי ההסכם נחתם עבורו כנהנה והוא מחייבו לכל דבר וענין, ועו"ד אישר חתימתו. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות על הנאמן והנהנה, ביחד ולחוד.

14.10. מובהר, כי חיובים או התחייבויות שנקבע בהסכם זה, כי ייעשו על ידי כונס הנכסים, ייעשה בתוקף תפקידו ככונס נכסים ולא באופן אישי. כונס הנכסים לא יישא באחריות אישית כלפי הקונה ו/או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישא אך ורק באחריות בתוקף תפקידו כאמור. עוד מובהר ומוסכם, כי כונס הנכסים אינו מייצג את הקונה בכל הקשור להסכם זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו.

14.11. הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים הנקובים להלן, או כל מען אחר בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב.

14.12. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועמדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סרוב לקבלה); ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד ניהול העסקים הראשון לאחר המועד הנקוב באישור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת:

הקונה – 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

ע"י ב"כ עו"ד \_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_

**כונס הנכסים – נדב לב, עו"ד:** ע"י ב"כ ממשרד נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
כונס הנכסים

\_\_\_\_\_  
הקונה

#### אישור עו"ד

אני, הח"מ, \_\_\_\_\_, עורך דין, מאשר בזאת, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי ה"ה \_\_\_\_\_ שזיהיתיו על פי ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ שזיהיתה על פי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ וחתמו על הסכם זה לפני.

עו"ד, \_\_\_\_\_

**נספח 2**

**שמאות ונסח טאבו**

**עמוד 22**

**תומר נירפז**

שמאי מקרקעין  
ובוגר מנהל עסקים (B.A)

**יובל שחמון**

שמאי מקרקעין, כלכלן  
ובוגר מנהל עסקים (B.A)

**תומר סולם**

שמאי מקרקעין, כלכלן  
ובוגר מנהל עסקים (B.A)

**אסף שמע**

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

**דביר רודניק**

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

**קורל תהמי**

כלכלנית  
ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

## אומדן שווי מקרקעין

גוש 6911, חלקה 50, תת חלקה 14, יחידה מס'

16 עפ"י הסכם השיתוף במקרקעין

רחוב טרומפלדור 48, דירה מס' 16,

שכונת לב תל אביב, תל אביב





אני החתום מטה, **תומר נירפז, שמאי מקרקעין מספר רישיון 1805.**

חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל, התבקשתי על ידי הוצאה לפועל, לשכת כפר סבא וכב' הרשמת עמית גולדשטיין לירן, תיק 510745-01-24 לשום ולבחון את שווי השוק של הנכס הנידון הידוע כדירת מגורים בת 4 חדרים בגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14, יחידה מס' 16 עפ"י הסכם השיתוף במקרקעין, הנמצאת בכתובת טרומפלדור 48, דירת מס' 16, שכונת לב תל אביב, תל אביב וזאת לצורך הצגתו בהליך משפטי. הנני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ומצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות שעת זו היא כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

### **ואלה פרטי השכלתי המקצועיים**

הנני שמאי מקרקעין, בוגר לימודי שמאות מקרקעין במסגרת לימודי המשך של הטכניון, שמאי מוסמך עפ"י חוק שמאי מקרקעין תשכ"ב 1962, בעל רישיון מס' 1805 משנת 2011. חבר בלשכת שמאי מקרקעין בישראל משנת 2011. בעל תואר ראשון במסלול למנהל עסקים במרכז האקדמי רופין משנת 2011.

### **ואלה פרטי נסיוני:**

2011	שמאי מקרקעין, מנהל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין
2011	בוגר תואר ראשון במסלול למנהל עסקים במרכז האקדמי רופין

### **ואלה מקבלי השירותים ממשרדי:**

בנק מזרחי טפחות בע"מ;  
בנק דיסקונט לישראל בע"מ;  
קבוצת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ;  
בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ;  
בנק הפועלים בע"מ אגף משכן;  
קבוצת כלל, ענף מימון אשראי צרכני ומשכנתאות;  
שמאי ברשימת **השמאי הממשלתי** ומבצע שומות עבור:  
החברה הלאומית לשיכון בישראל - עמידר החדשה בע"מ;  
המוסד לביטוח לאומי;  
חברת הימנותא חברת הבת של קרן קיימת לישראל;  
מנהלים מיוחדים מטעם בית המשפט בתיקי פשיטת רגל;  
כונס הנכסים הרשמי;



סימנו: 10909.07.2024

תאריך: 02/09/2024

לכבוד,

כב' הרשמת עמית גולדשטיין לירן,

הוצאה לפועל, לשכת כפר סבא,

א.ג.נ.,

### אומדן שווי מקרקעין

גוש 6911, חלקה 50, תת חלקה 14, יחידה מס' 16

עפ"י הסכם השיתוף במקרקעין

רחוב טרומפלדור 48, דירה מס' 16,

שכונת לב תל אביב, תל אביב

נתבקשתי ע"י מזמין חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס הנדון. לצורך הכנת חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו, וכן במשרדי הוועדה לתכנון ובנייה תל אביב יפו, עיינתי בתוכניות הרלוונטיות, סקרתי מחירי בתים ומגרשים, והלן חוות הדעת:

#### 1. מטרות חוות הדעת

- 1.1. בהתאם להזמנת כב' הרשמת עמית גולדשטיין לירן, הוצאה לפועל, לשכת כפר סבא, נתבקשתי לאמוד את שווי השוק של הנכס הנדון.
- 1.2. שווי השוק של הנכס עפ"י שומה זו אמור לבטא את הסכום הסביר, שבו היו נמכרות הזכויות בנכס, המוצע לשמש כבטוחה לאשראי במועד הקובע לשומה, בין קונה למוכר ברצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה, וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- 1.3. שומה זו הוכנה עבור מזמינה, ולמטרתה האמורה לעיל בלבד, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי, כאמור. כל שימוש אחר מהמטרה לה יועדה השומה מחייב קבלת אישור עורך השומה בכתב.
- 1.4. **שומה זו אינה ערוכה לפי תקן 19 למטרת בטוחה בנקאית.**





## 2. המועד הקובע

חוות הדעת נכונה למועד הביקור בנכס - 15 ביולי 2024.

## 3. הביקור בנכס

הביקור במקום נערך ע"י תומר נירפז - שמאי מקרקעין.  
נערך ביקור בנוכחות ויטוריו דבח, בעל הזכויות בנכס.  
הנכס בשלב בניה גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות המהווה כ- 85% מעלויות הבניה הישירות.

## 4. פרטי הנכס

מהות הנכס המוערך	:	דירת מגורים בת 4 חדרים (פנטהאוז) + הצמדת גג הממוקמת בקומה החמישית בבניין משותף בן 5 קומות מעל קומת קרקע מבונה וקומת מרתף.
גוש	:	6911
חלקה	:	50
תת חלקה	:	14
דירה	:	דירה מס' 16 בהתאם להסכם השיתוף במקרקעין וייחוד הדירות.
הצמדות <sup>1</sup>	:	על פי הסכם השיתוף מדובר הצמדת גג בשטח 60 מ"ר.
שטח דירה ברוטו	:	כ- 120 מ"ר + כ- 120 מ"ר מרפסות בהתאם למדידה מתשריט היתר הבניה יחד עם מדידה פיזית במקום.
זכויות בנכס	:	זכויות חוזיות לבעלות פרטית.
זיהוי הנכס	:	זיהוי הנכס בוצע באמצעות תשריט להסכם השיתוף במקרקעין, ייחוד הדירות והתאמה לקיים במקום.
מיקום	:	רחוב טרומפלדור 48, דירה מס' 16, שכונת לב תל אביב, תל אביב.

<sup>1</sup> יוער כי על פי תקנה 27 שנרשמה בנסח רישום מקרקעין ותשריט שצורף אליו ומצוי בתיק הבניין של עיריית תל אביב, הגג רשום כרכוש משותף ולפיכך עד להסדרת רישום תקנה 27 חדשה לא ניתן שווי לגג.



## 5. תאור הנכס והסביבה

### 5.1 סביבת הנכס

נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בת 4 חדרים (פנטהאוז) + הצמדת גג הממוקמת בקומה החמישית בבניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מבונה וקומת מרתף, המצויה ברחוב טרומפלדור 48, דירה מס' 16, שכונת לב תל אביב, תל אביב.

אזור לב תל אביב ממוקם במרכז תל אביב, גבולותיו השכונה: רחוב המלך ג'ורג' בצפון-מערב, דרך בגין ורחוב קרליבך במזרח, שדרות בן ציון ומרמורק בצפון, רחוב אלנבי בדרום-מערב וחלקן הדרומי של שדרות רוטשילד, בדרום. האזור מתאפיין בבתי מגורים שנבנו בסגנון הבינלאומי ובסגנון האקלקטי, אם כי חלקם נהרסו ברבות השנים, אחרים שינו את ייעודם, ורבים הידרדרו והוזנחו. עם זאת, בשנים האחרונות ניכרת מגמה של שימור, חידוש ושיפוץ הבניינים.

רחוב טרומפלדור מהווה רחוב צדדי ושקט, כיוונו של הרחוב ממזרח למערב והינו תחום בין הרחובות טשרניחובסקי (ממזרח) ורחוב הרברט סמואל (ממערב).

הנכס הנדון ממוקם בחלקו המזרחי של הרחוב ומעברו הדרומי.

הסביבה מאופיינת בבניה ותיקה לצד בניה מתחדשת של בתים בין 3-6 קומות.

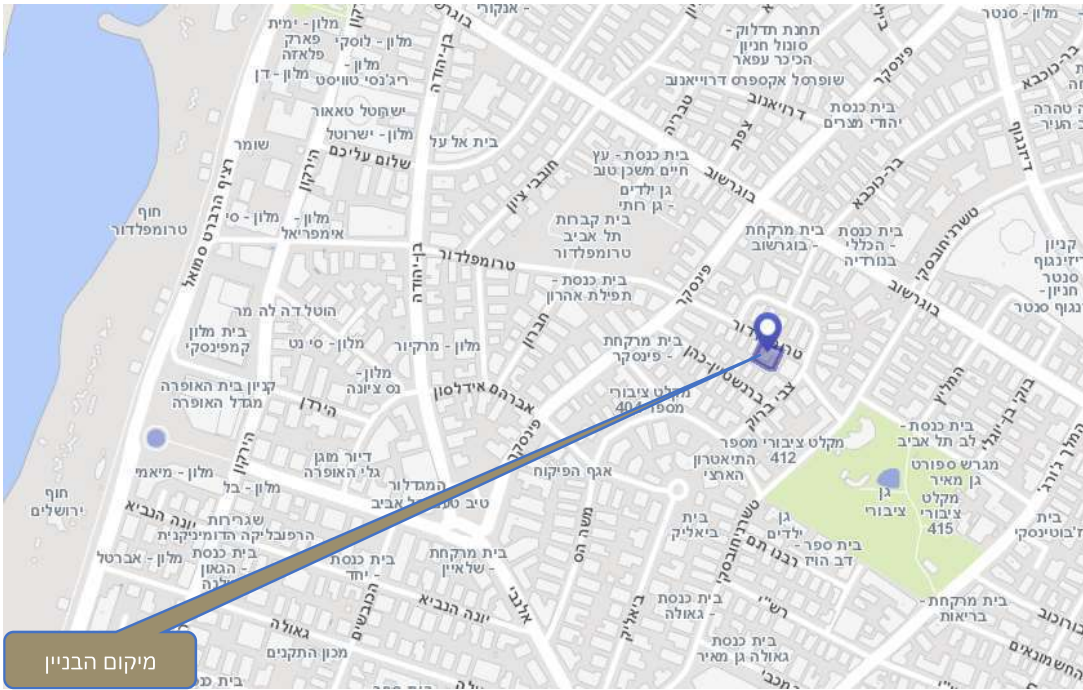
הנכס הנדון ממוקם באזור מבוקש מאוד למגורים בסמיכות לרחוב בוגרשוב, קניון דיזנגוף סנטר, גן ציבורי וחוף הים.

הפיתוח העירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכיו"ב.

בסביבת הנכס מצוקת חניה לאורך כל שעות היממה.



## להלן מיקום הבניין ע"ג מפת הסביבה:



5.2. **תאור הנכס:**

**א. תיאור החלקה והבניין**

חלקה 50 בשטח רשום כולל של 543 מ"ר, לחלקה צורה רגולרית ולהלן מידותיה וגבולותיה:

**חזית צפונית** הפונה לרחוב טרומפלדור, באורך של כ- 24.1 מ';

**צלע מזרחית** הגובלת בחלקה מס' 49 ובתחומה מצוי בניין מגורים, באורך של כ- 21.6 מ';

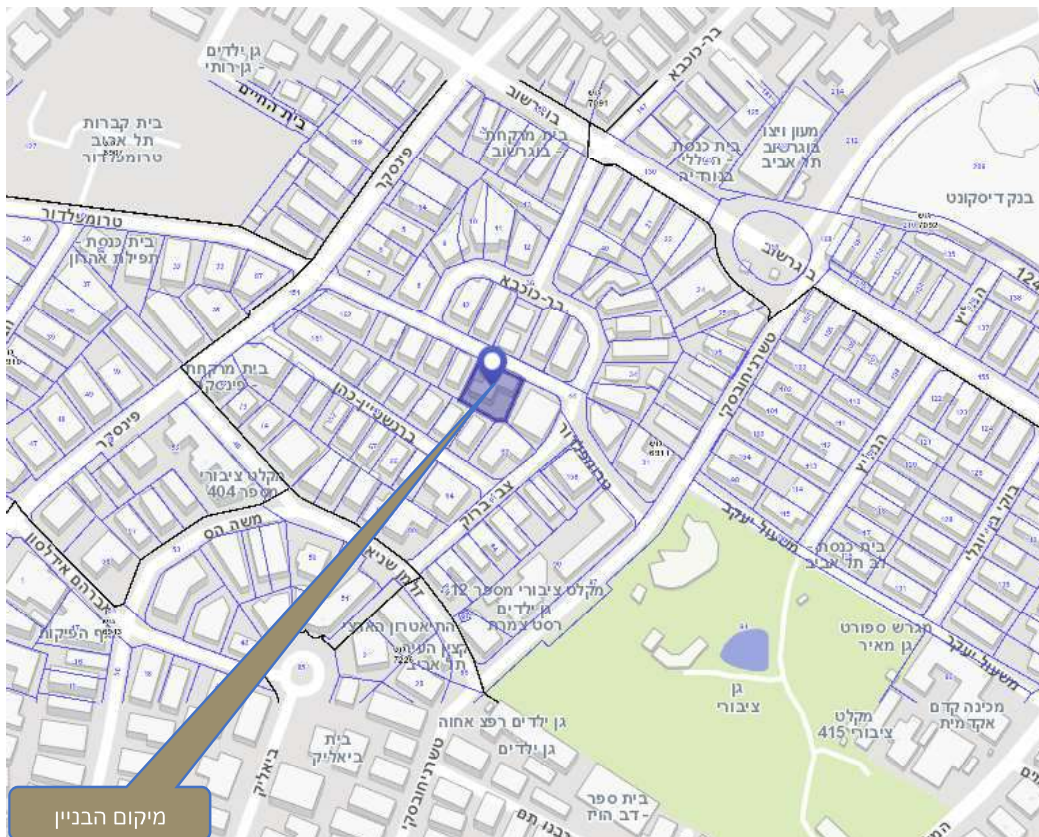
**צלע דרומית** הגובלת בחלקה מס' 61 וחלקה מס' 62 בתחומן מצויים בנייני מגורים, באורך של כ- 25.1 מ';

**צלע מערבית** הגובלת בחלקה מס' 51 ובתחומה מצוי בניין מגורים, באורך של כ- 22.1 מ';

מידות החלקה בהתאם למדידה מתוך אתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

הפיתוח של החלקה כולל שבילים, דרכי גישה, גינות וכיו"ב.

להלן החלקה מתוך מפת הגושים והחלקות:





## ב. תיאור הבניין:

הבניין בנוי בלוקים ובטון, גג בטון, מחופה שליכט. הכניסה לבנין כוללת דלת זכוכית, לובי מרוצף, מעלית, תיבות דואר וכיו"ב. רמת התחזוקה של הרכוש המשותף תקינה. מדובר בבניין ותיק שבוצעה בו הרחבה ותוספת קומות.

הבניין הנדון בן 5 קומות מעל קומת קרקע מבונה וקומת מרתף, בקומת המרתף 3 דירות, בכל קומה טיפוסית (קומות קרקע – רביעית) 3 יח"ד, בקומה החמישית והאחרונה דירת פנטהאוז וסה"כ 19 יח"ד.

בשנת 2015 עבר המבנה הנדון תמ"א 38 שיפוץ והרחבה במסגרת חיזוק ובניה, לפיכך מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו הכרונולוגי של הבניין כמשופץ ומחוזק.

## ג. תיאור הדירה:

מדובר בדירת מגורים בת 4 חדרים (פנטהאוז) + הצמדת גג הממוקמת בקומה החמישית בבניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מבונה וקומת מרתף. כיווני אויר: 4 כיווני אויר.

הדירה הינה בשטח ברוטו של כ - 120 מ"ר + כ- 120 מ"ר מרפסות + כ- 80 מ"ר הצמדת גג בהתאם למדידה מתכנית היתר הבניה יחד עם מדידה פיזית במקום.

### החלוקה הפונקציונלית בדירה הינה כדלקמן:

מטבח, פינת אוכל, סלון ויציאה למרפסת, שירותי אורחים, ממ"ד, חדר שינה הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה כללי, יחידת הורים הכוללת חדר ארונות, חדר רחצה ויציאה למרפסת.

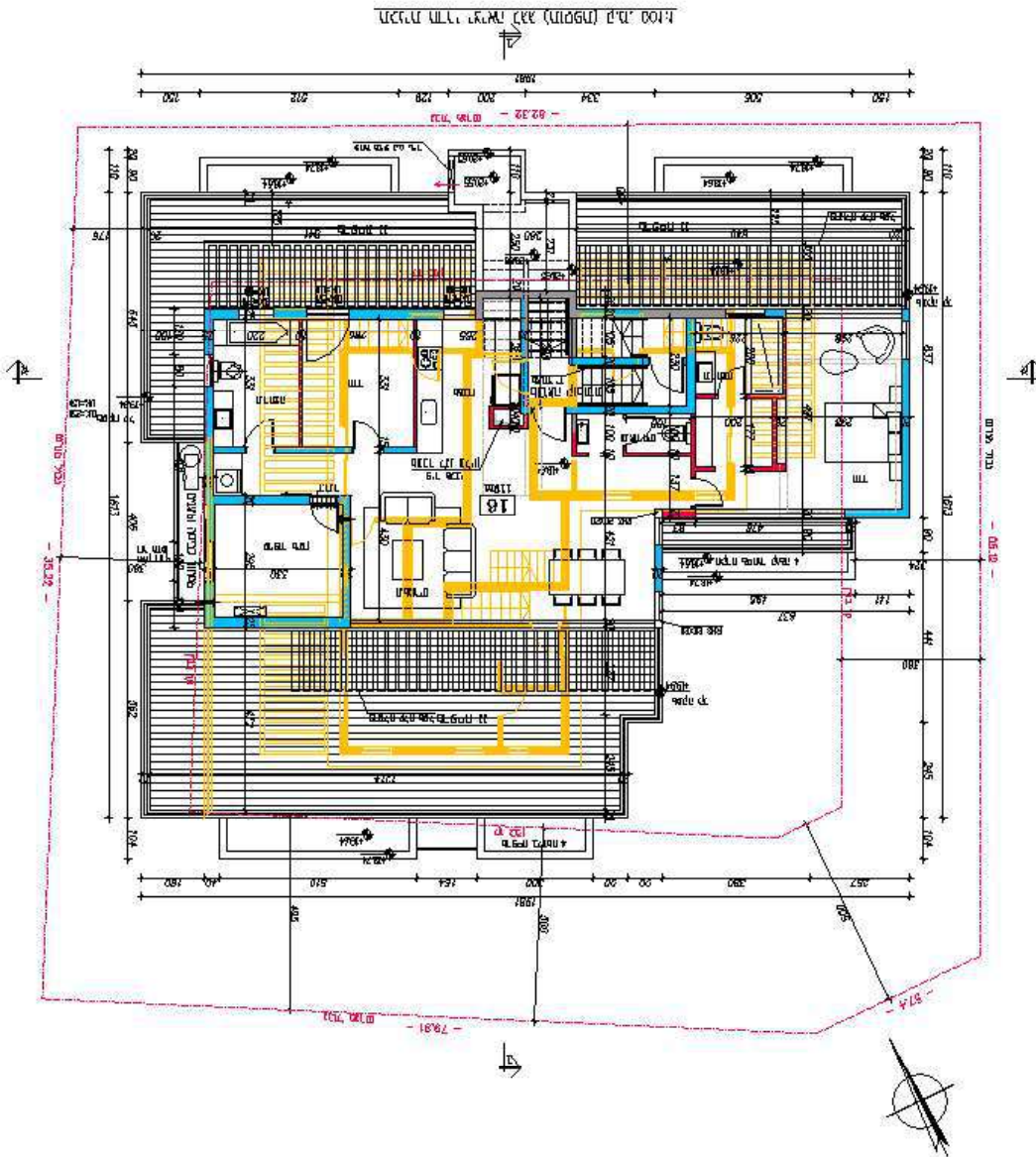
### רמת הגמר:

מדובר בדירת מגורים שעבודות הגבר בה טרם הסתיימו. מביקור בנכס עולה כי רמת הגמר הקיימת הינה כוללת ריצוף גרניט פורצלן בגודל 100\*100 ס"מ, אריחי שיש גרניט פורצלן בחדרי רחצה בגודל 100\*300 ס"מ, תריסי אלומיניום מודרניים (תריסי אור צל נגללים), דלת כניסה פלדלת, הכנה למיזוג מרכזי, טרם בוצע ריצוף במרפסות. בנוסף, קיימת באחת המרפסות פסולת בניה רבה.

## לסיכום:

הנכס בשלב בניה גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות המהווה כ- 85% מעלויות הבניה הישירות.

## להלן תשריט דירת המגורים מתוך תכנית היתר הבניה:





להלן מספר תצלומים להמחשה מיום הביקור:

מטבח



הסלון



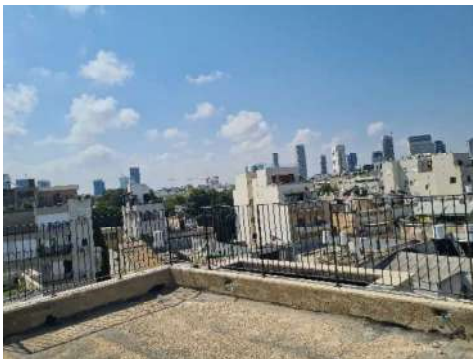
חדר שינה



חדר שינה



נוף מהמרפסת



חדר רחצה





## 6. המצב התכנוני<sup>2</sup>

6.1. כפי שנמסר לי בוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב בחלקה שבנדון חלות תוכניות בניין עיר

הבאות:

תוכנית	מהות התוכנית	תאריך פרסום	ילקוט פרסומים
2720	לב העיר – תיקון בסמכות הוועדה המקומית	01/12/1998	4706
2363	לב העיר קטע א'	13/04/1994	4207
6680	איסור בתי קולנוע	21/02/1963	996
636	הגבלת תוספת בניה על הגג בתחום 74	11/08/1960	783
74	תופסת יח"ד לתכנית 44	11/08/1960	783
44	אזור לב העיר	20/11/1941	1142

## תוכניות כלל עירוניות בתוקף:

תוכנית	מהות התוכנית	תאריך פרסום	ילקוט פרסומים
5000	תכנית מתאר תל-אביב-יפו	05/12/2013	7407
4053	גני ילדים	07/06/2015	7234
12650	שימור מבנים ואתרים בתל אביב	04/09/2009	7001
3440	איחוד דירות-הסדרת שטחי מ"ד ושטחי שירות אחר	10/05/2006	5526
3380	מתקנים יבילים	16/02/2006	5495
3365	מתקנים טכנים-שמירה ואבטחה	27/01/2014	5268
ע-1	ע-1 מרתפים	18/03/2003	5264
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	03/07/1997	4540
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים – ת"א-יפו	08/11/1973	2163

<sup>2</sup> המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות בניין עיר ותוכניות מתאר ארציות כפי שנמסרו במחלקת ההנדסה בוועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב". זכויות הבניה המתוארות לעיל, הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.





6.2. לפי תכנית תא/2363 אשר פורסמה לתוקף ברשומות ביום 13/04/1994 י.פ. 4207 מסווגת החלקה שבנדון בייעוד אזור מגורים מיוחד.

להלן עיקרי הוראות תוכניות הבניה:

יעוד	:	אזור א' – אזור מגורים מיוחד (מתוכנית תא/2363).
מגרש מס'	:	48.
אחוזי בניה	:	40% לקומה.
שטח דירה	:	גודל ממוצע של כל יחידת הדיור לא יקטן מ – 75 מ"ר או לחילופין גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ – 85 מ"ר למעט בבניינים לשימור.
שטח מגרש מינמלי	:	500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תוכנית פרצלציה מאושראת, בהן יוכל שטח מגרש להיות קטן בחמשה עשר אחוז מן המינימום הנ"ל.
מס' קומות	:	עד 5 קומות קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות.
גובה בניינים	:	9 מ'.
שטח קומת מרתף	:	80 אחוז משטח המגרש.
מס' קומות מרתף	:	2
חדרי יציאה לגג	:	אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה.
שטח קומה עליונה עליה יבנו חדרי יציאה לגג	:	80%.
שטח מירבי של חדר יציאה לגג	:	40 מ"ר, תכסית מירבית לא תעלה על 65%



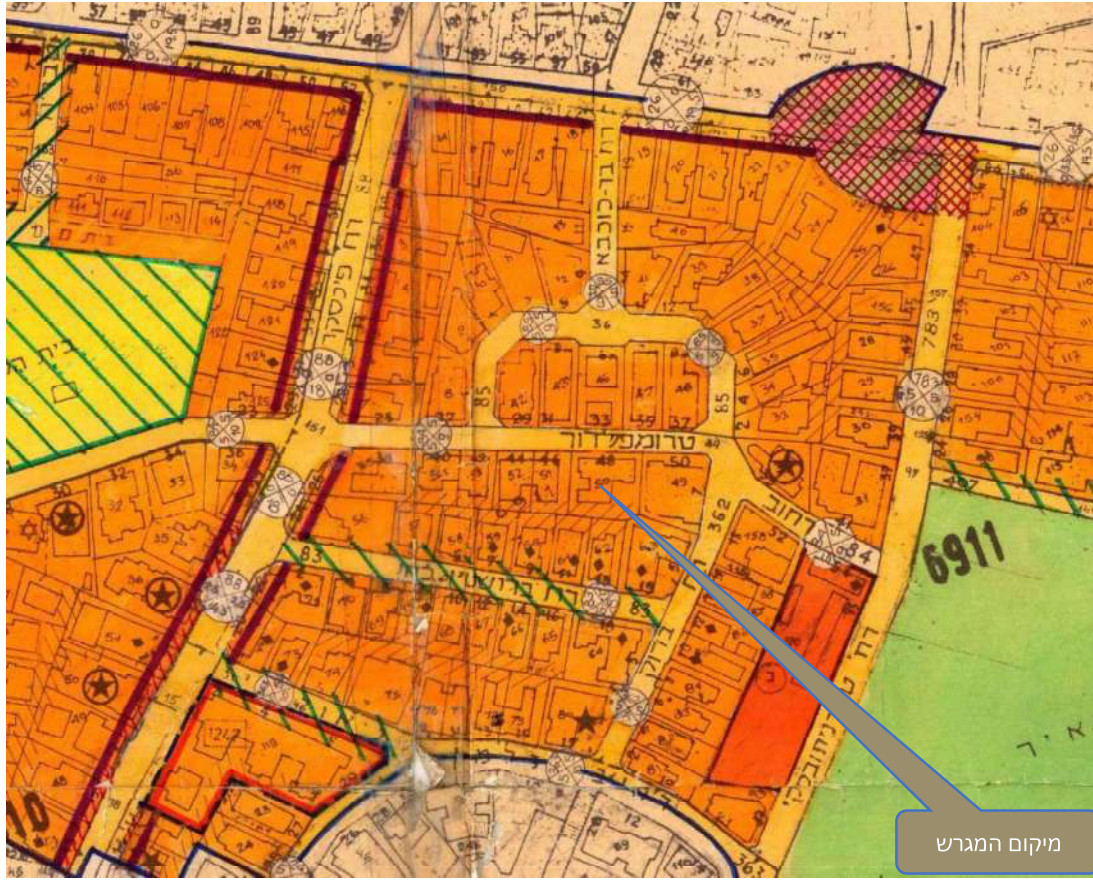
# NIRPAZ תומר נירפז שמאות וניהול מקרקעין REAL ESTATE APPRAISER

משטח הגג.

קווי בניין : חזית 4 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.



להלן תשריט התב"ע:



מיקום המגרש

	שטח לחלוקה מחדש		מקרא:
	בנין לשימור א'		גבול התכנית
	בנין לשימור ב'		גבול ומספר ת.ב.ע. כלולה
	בנין לשימור ג'		אזור מגורים II
	רחוב מקומי משולב		אזור מגורים III
	דרך קיימת		אזור מגורים מיוחד לפי 1247
	דרך חדשה, הרחבת דרך		מגרש לבניני ציבור- לפי 44
	מספר הדרך		מצב מוצע-
	קו בנין		מגרש מיוחד
	רוחב הדרך		שטח ציבורי פתוח
	חנייה קרקעית - מצב קיים		שטח פרטי פתוח משותף
	חניון ציבורי תת-קרקעי		שטח בית קברות
	אזור מגורים מיוחד		אזור מסחרי I
	בית כנסת קיים		אזור מסחרי II
	דרך לשימוש מעורב		אזור מסחרי מיוחד
	דרך לביטול		חזית מסחרית
	חתימת המונטן:		ציר פעילות
			חתימת היזם:



6.3. רישוי:

בעיון בתיק הבניין בוועדה לתכנון ובניה תל אביב - יפו אותרו המסמכים הבאים:

**היתרי בניה:**

- היתר בניה מס' **17-0222** מיום **05/03/2017** לפיו הותר שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, הכוללים:
    1. הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים.
    2. הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית), בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה).
    3. על הגג החדש:
      - הקמת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות, מרפסות גג ופרגולות מחומרים קלים.
      - המשך חדר המדרגות הכללי וחדר דודים.
      - 4. הוספת פיר למעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי במרווח הקדמי.
      - 5. שינויים ופיתוח בחצר.
  - היתר בניה מס' **18-0290** מיום **19/11/2018** לפיו הותר שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף, הכוללים:
    6. הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים.
    7. הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית), בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה).
    8. על הגג החדש:
      - הקמת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות, מרפסות גג ופרגולות מחומרים קלים.
      - המשך חדר המדרגות הכללי וחדר דודים.
      - 9. הוספת פיר למעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי במרווח הקדמי.
      - 10. שינויים ופיתוח בחצר.
- פתרון עבור 6 מקומות החניה הנדרשים ע"י השתתפות בקרן חניה.



- היתר בניה מס' 21-0915 מיום 10/03/2022 לפיו הותר שינויים כלפי היתר מס' 18-0280 מהתאריך 19/11/2018 הכוללים:
  1. חיזוק חדר המדרגות בכל הקומות הקיימות.
  2. בקומה ג' החדשה: תוספת שטח בחזית המערבית מעל קונטור הקומה מתחת, שינויים פנימיים בדירות ושינוי מיקום הממ"דים בדיקות 10 ו-12.
  3. בקומה ד' החדשה: תוספת שטח בחזית המערבית מעל קונטור הקומה שמתחת, שינויים פנימיים בדירות, שינוי מיקום הממ"דים בדירות 13 ו-15 וביטול המדרגות המחברות לקומות הגג בשלושת הדירות.
  4. **קומה חלקית – ביטול חדרי היציאה לגג והקמת דירה עצמאית בתכסית של עד 50% עם חדר משופר מיגון, מרפסות גג ופרגולות.**
  5. בקומת הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים סולריים וגישה דרך גרעין המדרגות הראשי.
  6. בכל הקומות: תוספת מרפסות אחוריות ומרפסות לצד החזית המזרחית והגדלת מסתורי הכביסה הקיימים.לאחר כל השינויים הנ"ל הבניין יהיה בן 5 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 16 יח"ד.  
לאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה עבור מקום אחד, החסר ביחס למספר המקומות הנדרש.
- היתר מס' 22/1204 מיום 20/10/2022 לפיו הותר הארכת תוקף היתר מס' 18-290 שניתן בתאריך 19/11/2018 והוא תקף לשלוש שנים נוספות מ-28/01/2022 עד 28/01/2025. היתר מס' 18-0290 נמסר ביום 19/11/2018 והוא תקף ל-3 שנים עד לתאריך 19/11/2021. תקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 קובעת שהתקופה שמיום 15/3/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר.  
שינוי שם בעל ההיתר מ- ספקטור ישי ל- משה חכם היתר מס' 18-0290.

## טופס 4:

הוצג בפניי טופס 4 ללא אכלוס מיום 25/12/2022 בהתאם להיתרי בניה מס' 20180290,  
20210915 ו-20221204.

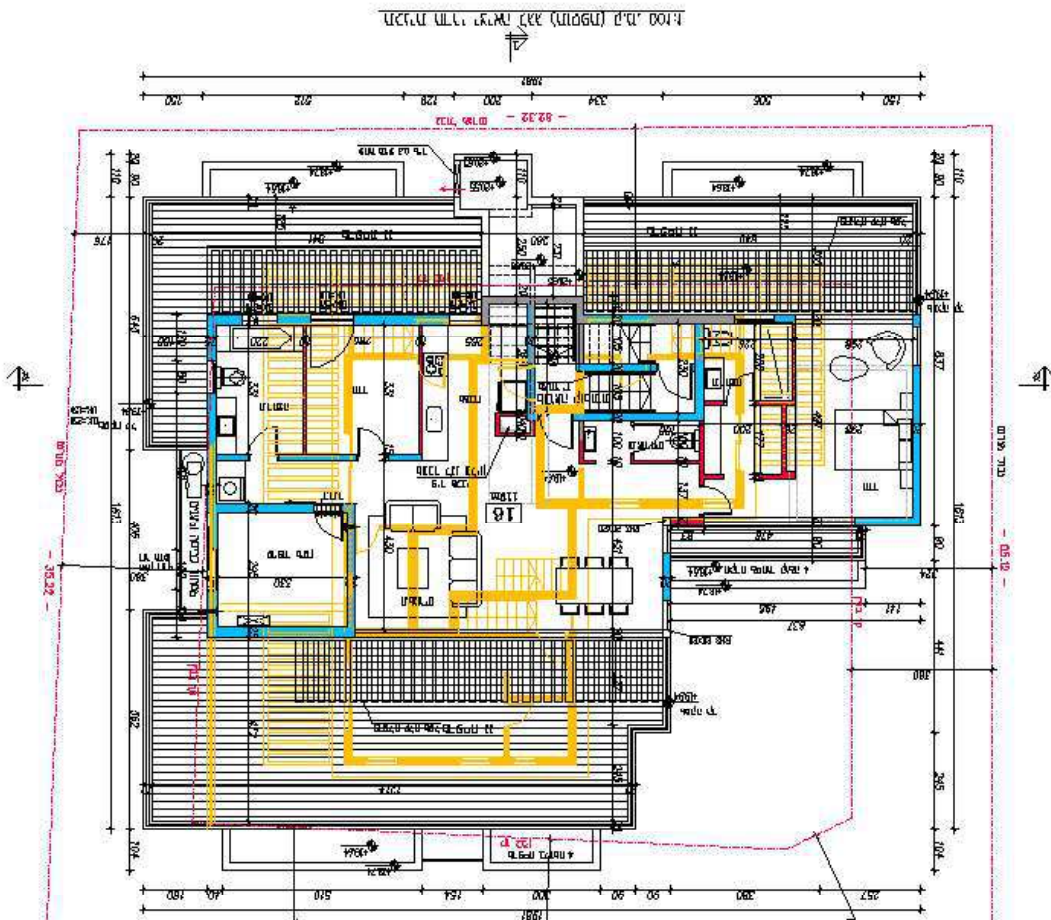
## תעודת גמר:

לא אותר בתיק הבניין.

## התאמה להיתר:

ביקור בנכס תוך השוואה לתוכנית היתר הבנייה המאושרת עולה כי הנכס תואם את ההיתר ולא אותרו חריגות בנייה.

## תשריט דירת המגורים מתוך תכנית היתר הבניה:





**7. מצב משפטי**

**7.1. נסח רישום מקרקעין:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום: תל אביב - יפו, אשר הופק בתאריך 04/09/2024 וממנו מתבררים הפרטים הבאים:

**גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14**  
**מהות הנכס:**

דירה בקומה שלישית בשטח רשום של 16.50 מ"ר, החלק ברכוש המשותף: 17/900.

**הצמדות:**

מרפסת לא מקורה בשטח 169 מ"ר.

**בעלויות:**

ברוק איתי	החלק בנכס: 13/100
ברוק גל	החלק בנכס: 13/100
קמינסקי עירן יורם	החלק בנכס: 13/100
חכם אביב	החלק בנכס: 13/100
<b>חזן ירדן שמשון</b>	<b>החלק בנכס: 13/100</b>
<b>דבח ויטוריו</b>	<b>החלק בנכס: 11/50</b>
חכם דנה	החלק בנכס: 13/100

**הערות:**

**בנסח מס' רב של הערות, להלן הרלוונטיות מבניהן:**

ביום 04/01/2022 נרשמה תיקון טעות סופר, מהות פעולה מקורית: הערת אזהרה סעיף 126, לטובת ברוק איתי, ברוק גל וקמינסקי עירן יורם, הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על הבעלות של: חזן ירדן שמשון, דבח ויטוריו, חכם דנה.

ביום 10/01/2022 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת קוואן מיקו מימון בע"מ בסכום של 28,000,000 ש"ח, שם הלווה: ויטוריו בע"מ, על הבעלות של: חזן ירדן שמשון, דבח ויטוריו, חכם דנה. ביום 14/02/2024 נרשם צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב, על הבעלות של: דבח ויטוריו.

ביום 10/06/2024 נרשם צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל צפת, על הבעלות של: דבח ויטוריו.



ביום 16/06/2024 נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד לב נדב, על הבעלות של: חזן ירדן שמשון, דבח ויטוריו.

ביום 30/07/2024 נרשם צו עקול לטובת בית משפט השלום תל אביב, על הבעלות של: דבח ויטוריו.  
ביום 19/08/2024 נרשם צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב, על הבעלות של: חזן ירדן שמשון.

### **הרכוש המשותף:**

חלקה בשטח מ"ר 543 ברשות עיריית תל אביב - יפו. תקנון מוסכם הכולל 15 תתי חלקות בכתובת טרומבפלדור 48, תל אביב - יפו.

### **הערות על הרכוש המשותף:**

ביום 12/09/2022 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, הערות: ראה בקשה מיום 09/09/2020 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין:

1. השטחים<sup>3</sup> המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע אדום כהה יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.

2. כל המרפסות הפתוחות המסומנות בצבע סגול, לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

### **7.2 תקנון בית משותף:**

**עפ"י התקנון המוסכם זכויות הבניה שתינתנה בעתיד אם תינתה שייכות לבעלי דירה 50/14. לבניה על הגג לא יצטרכו בעלי דירה 50/14 לקבל הסכמת יתר בעלי הדירות. כך יוכלו בעלי דירה 50/14 לבקש תיקון צו רישום בתים משותפים בהתאם לאמור, ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף.**

בהתאם לאמור בס' 58 לחוק, אנו קובעים כי כל שטחי ההצמדות לא יכללו בחישוב השעור לצורך השתתפות בהוצאות החזקת הבית, ואולם אם תבנה תוספת בניה בשטח הגג, אזי שטח תוספת הבניה יכלל בחישוב השעור לצורך השתתפות בהוצאות החזקת הבית.

<sup>3</sup> על פי התשריט שצורף לרישום התקנה, מדובר בשטחים משותפים לרבות שטח הגג, לפיכך עד לשינוי התקנה לא הובא בחשבון שטח הגג.





7.3 הסכם שיתוף במקרקעין מיום 12/03/2017:

- צד אחד: איתי ברוק (13,000/100,000)
- צד שני: גל ברוק (13,000/100,000)
- צד שלישי: עירן קמינסקי (13,000/100,000)
- צד רביעי: ירדן שמשון חזן (13,000/100,000)
- צד חמישי: ויטוריו דבח (22,000/100,000)**
- צד שישי: דנה חכם (13,000/100,000)
- צד שביעי: אלעד פרמן (13,000/100,000)

והצדדים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים במושעא של המקרקעין הידועים כתת חלקה 14 חלקה 50 בגוש 6911 המוגדר בנסח המקרקעין כ"דירה" בקומה העליונה ברחוב טרומפלדור 48 ת"א בשטח רשום של 16.5 מ"ר וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר.

הצדדים הסכימו כי תנאי הסכם שיתוף זה, יחייבו אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליו האמור גם רוכשים עתידיים של הקרקע.

**טבלת ייחוד הדירות מהסכם השיתוף במקרקעין:**

חלקה	שטח חוקי (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	מחיר	מחלק	חלקים
11	11,000	11,000	11,000,000	רביעית	
12	11,000	11,000	11,000,000	רביעית	מחצית
10	11,000	11,000	11,000,000	רביעית	
14	11,000	11,000	11,000,000	חמישית (כלל)	חציה ביחס של 2
15+16	22,000	22,000	22,000,000	חמישית (כלל)	חציה ביחס של 2
13	11,000	11,000	11,000,000	רביעית	



#### 7.4. הסכם לשיתוף פעולה אשר אינו נושא תאריך:

המקרקעין או החלקה – המקרקעין הידועים כתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 שהנה יחידה בקומה העליונה בבניין ברחוב טרומפלדור 48 בתל אביב בשטח רשום של 16.5 מ"ר, וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר.

זכויות הבניה – זכויות הבניה הצמודות כיום לתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 ו/או שינתנו בעתיד מכוח תוכנית תב"ע תקפה ו/או מכוח כל תכנית אחרת.

היחידות החדשות – 6 דירות רעיוניות המתוכננות בהתאם להיתר בניה מס' 17-0222 מהוועדה המקומית לתו"ב ת"א.

היתר בניה – היתר בניה מס' 17-0222 מיום 12/03/2017 מאת הוועדה המקומית לתו"ב ת"א על פיו ניתן, בין היתר, להוסיף 2 קומות חדשות על גג הבניין הקיים עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה), לרבות חדרי יציאה לגג ו/או כל תיקון להיתר ו/או הקלה ו/או שינוי להיתר הקיים שיבואו במקומו ו/או בנוסף אליו.

**קבוצת חזן כוללת - ירדן שמשון חזן, אביב חכם, ויטוריו דאבא, דנה חכם.**

**קבוצת ברוק כוללת - איתי ברוק, גל ברוק, ערן קמינסקי.**

והצדדים הינם הבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כתת חלקה 14 חלקה 50 בגוש 6911 המוגדר בנסח המקרקעין כ"דירה" בקומה העליונה ברחוב טרומפלדור 48 ת"א בשטח רשום של 16.5 מ"ר וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר, וכן הצדדים מחזיקים בזכויות הבניה שניתנו ו/או שינתנו על פי התב"ע ו/או תכנית אחרת לפיה ניתן לבנות 6 דירות על גג הבניין הקיים.

ביום 12/03/2017 התקבל היתר בניה למקרקעין מהוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (היתר בניה מס' 17-0222) על פיו ניתן להוסיף על המקרקעין 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית) עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה), וכן מותר לבנות על הגג החדש 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות. כמו כן כולל ההיתר הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים ליזוק הבניין הקיים, הוספת פיר למעלית חיצונית, שינויים ופיתוח החצר.

בכוונת הצדדים לפועל לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג יאוחדו ויהוו דירה נוספת בפרויקט (דהיינו סה"כ ייבנו 7 יחידות חדשות), כך שלדירות



העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה לא יהיו חדרי יציאה לגג, ולחלופין הצדדים יפעלו לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג מכל אחת מהדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה, ייחדו רק לאחת מהדירות החדשות בקומה החמישית, ואילו שתי יחידות דיור נוספות שייבנו בקומה החמישית החדשה, יהיו ללא חדרי יציאה לגג.

הצדדים הסכימו כי תנאי הסכם שיתוף זה, יחייבו אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליו האמור גם רוכשים עתידיים של הקרקע.

**טבלת ייחוד דירות לשותפים בפרויקט טרומפלדור 48, ת"א:**

טבלת ייחוד דירות לשותפים בפרויקט טרומפלדור 48 ת"א

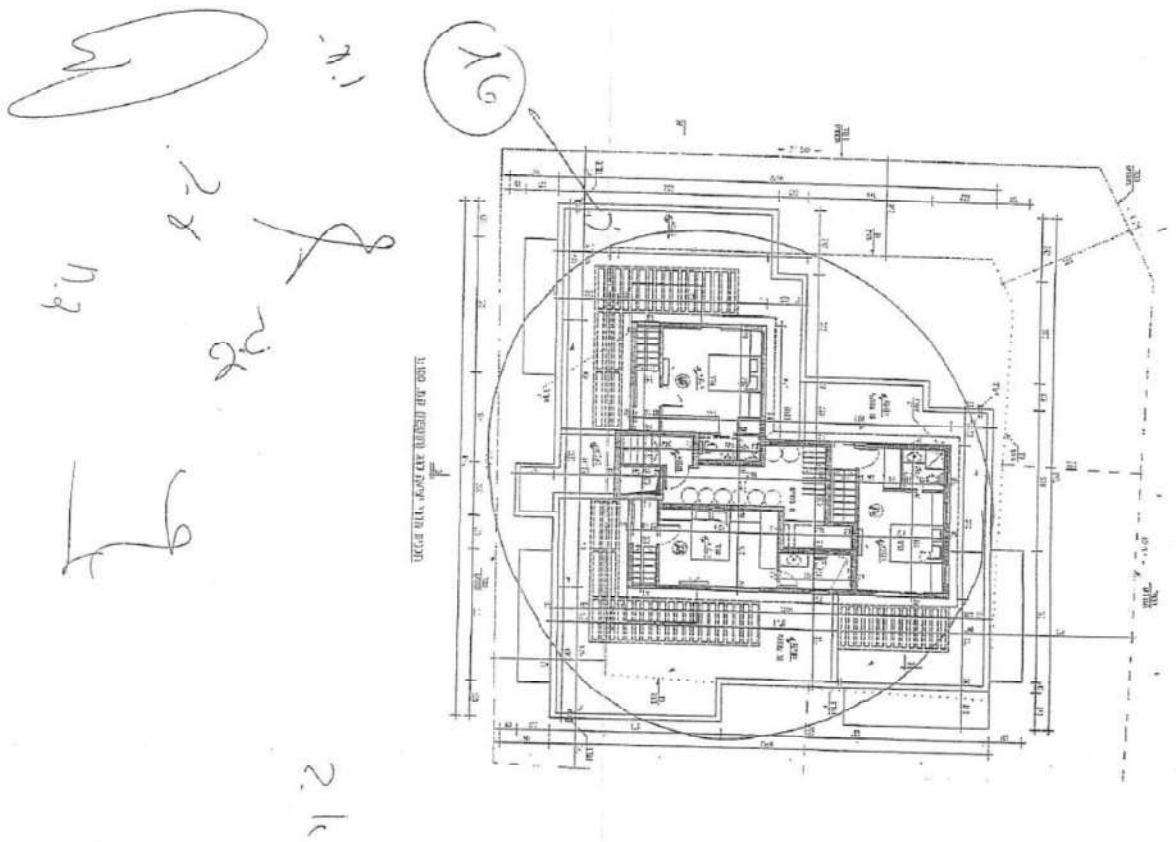
חלקים במקרקעין (בתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911)	שם הרוכש	דירה חדשה בקומה (בהתאם לקומות החדשות כאמור בהיתר הבניה)	הצמודות לדירה החדשה לאחר סיום הבניה	סימן דירה- חדשה בתשיית	חתימות
13,000/100,000	איתי ברק	רביעית		11	
13,000/100,000	גל ברק	רביעית	מרפסת	12	
13,000/100,000	ערן קמינסקי	רביעית		10	
13,000/100,000	אלעד פרמן	חמישית (ללא חדר יציאה לגג)		14	
13,000/100,000	ירדן שמשון חזן	2 דירות נפרדות (אחת בקומה החמישית ואחת בקומה השישית), ולחלופין דירה אחת בקומה החמישית הסוללת את		15+16	
22,000/100,000	ויטוריו דבח	כל חדרי היציאה לגג+ הגג העליון (הכל בכפוף לבקשה לשינוי ו/או לתיקון ו/או הקלב בהיתר הבניה שתוגש לרשויות המוסמכות)			
13,000/100,000	דגה חכמי	חמישית (ללא חדר יציאה לגג)		13	

עפ"י טבלת ייחוד דירות לשותפים בפרויקט ירדן שמשון חזר וויטוריו דבח יקבלו 2 דירות נפרדות, אחת בקומה החמישית ואחת בקומה השישית, דירות מס' 15 ו-16.

**7.5. זיהוי הנכס:**

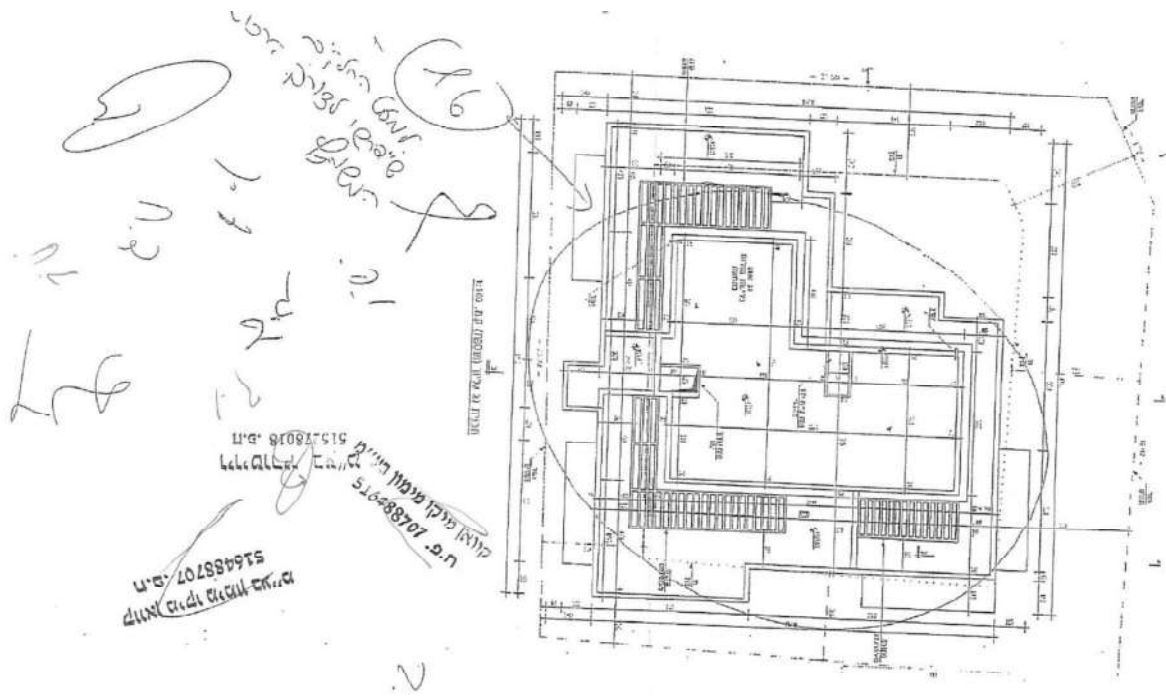
זיהוי הנכס בוצע באמצעות תשריט להסכם השיתוף במקרקעין, ייחוד הדירות והתאמה לקיים במקום. הנכס הנדון עפ"י תשריט הסכם השיתוף ממוקם בקומה החמישית, בעבר עפ"י היתר בניה מס' 18-0290 מיום 19/11/2018 הקומה החמישית תוכננה לכלול 3 דופלקסי גג עם חדרי יציאה לגג, אך ביום 06/03/2022 התקבל היתר בניה מס' 21-0915 לפיו הקומה החמישית כוללת פנטהאוז בן 4 חדרים והצמדת גג ומכאן הסקה כי מדובר בדירת הפנטהאוז.

**קומה חמישית:**



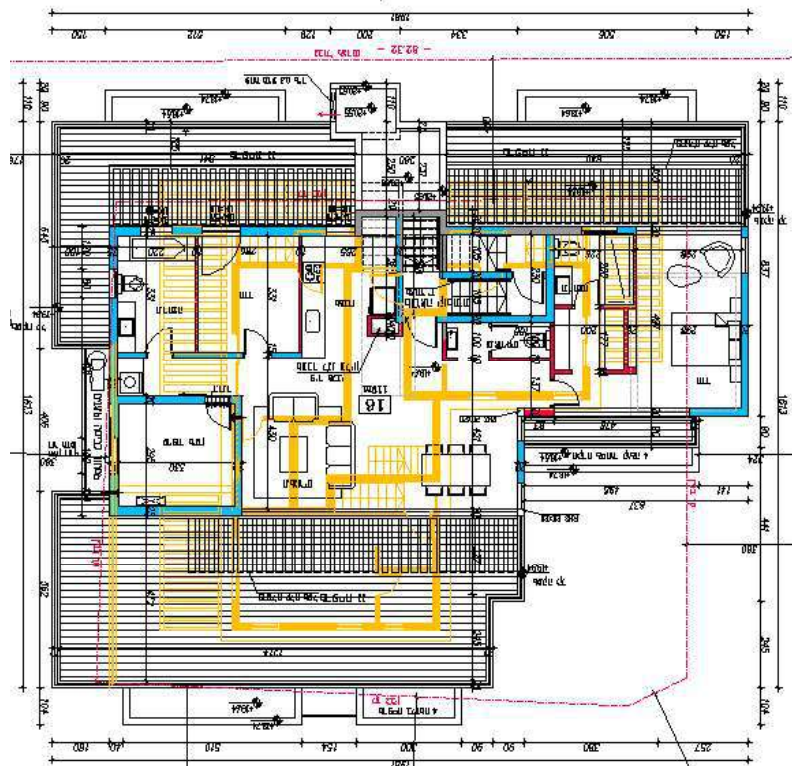


גג עליון:



תשריט דירת המגורים מתוך תכנית היתר הבניה אשר תואם את הקיים בפועל:

תוכנית מס' 16 (מסומנת) על פי ת.מ.א. 1110/2014





7.6. הסתייגות:

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.  
החתום מטה אינו משפטן, ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפניי לצורך הכנת חוות הדעת.  
במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את חוות דעתי.



## 8. גורמים ושיקולים בהערכה

- באומדן שווי זכויות החכירה בנכס הנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 8.1. נשוא חוות הדעת מהווה זכויות בעלות בדירת מגורים בת 4 חדרים (פנטהאוז) + הצמדת גג בקומה החמישית בבניין משותף בן 5 קומות מעל קומת קרקע מבונה וקומת מרתף, ברחוב טרומפלדור 48, דירה מס' 16, שכונת לב תל אביב, תל אביב.
  - 8.2. רמת הפיתוח הקיימת באזור.
  - 8.3. שטח הדירה, קומת הדירה, כיווני אויר, רמת הגמר וכיו"ב.
  - 8.4. מצבו התכנוני של הנכס, וזכויות הבניה המוקנות לחלקה עפ"י תוכניות בניין עיר תקפות.
    - 8.4.1. **התאמה להיתר בניה** – ביקור בנכס תוך השוואה לתוכנית היתר הבנייה המאושרת עולה כי הנכס תואם את ההיתר ולא אותרו חריגות בנייה.
    - 8.4.2. **טופס 4 ותעודת גמר** – הוצג בפניי טופס 4 **ללא אכלוס** מיום 25/12/2022 בהתאם להיתרי בניה מס' 20180290, 20210915 ו- 20221204.
  - 8.5. מצבו המשפטי של הנכס - זכויות חוזיות לבעלות פרטית.
  - 8.6. זיהוי הנכס – זיהוי הנכס בוצע באמצעות תשריט להסכם השיתוף במקרקעין, ייחוד הדירות והתאמה לקיים במקום.
  - 8.7. המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות מתאר מחוזיות כפי שאותרו במערכת מידע מקרקעין של משרד הפנים (מבא"ת) והועדה לתכנון ובניה תל אביב.
  - 8.8. לצורך אומדן שווי הנכס נערך סקר מחירים מקיף שעניינו בחינת מחירי מכירה וביקוש לנכסים דומים באזור.

גישת ההשוואה – מסתמכת על נתוני שוק בסביבה.

גישת ההכנסה – מסתמכת על היוון ההכנסות מהנכס או נכסים בסביבה.

גישת העלויות – מסתמכת על הקמת הנכס מחדש בהתאם למצבו.

מקובל להשתמש בגישות השומה בהתאם לנסיבות או לאופי הנכס.
  - 8.9. אומדן שווי הזכויות לנכס נשוא חוות הדעת נערך בגישת ההשוואה לעסקאות דומות של דירות דומות בעלי מאפיינים דומים עם התאמות הנדרשות.
  - 8.10. אומדן השווי הינו לנכס כנקי מכל חוב, בעיה משפטית שעבוד ו/או התחייבות אחרת מכל סוג שהוא.



- 8.11. בשומה זו אין התייחסות לחובות, באם קיימים, כגון: חובות לרשות המקומית כגון ארנונה, ביוב, תיעול, ניקוז וכיו"ב, חובות ו/או שעבודים הרשומים על הנכס ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או ברשויות המס. הנחת העבודה לשומה כי שווי הנכס הוא כנקי מכל בעיה משפטית וכל חוב שהוא.
- 8.12. השומה נכונה ליום עריכתה, יתכנו עליות ו/או ירידות בשווי הנכס הנובעות משינויים בגורמים המשקיים והכלכליים, כמו שער חליפין ורמות היצע וביקוש לנכסים דומים.
- 8.13. מע"מ – שווי הנכס כולל מע"מ.
- 8.14. קרקע מזהמת - בנסח רישום המקרקעין אין אזכור ו/או התייחסות לנושא של סיכוני סביבה.
- 8.15. קרבה לאנטנה סלולרית - עפ"י אתר המפות הממשלתי (govmap) קיימת אנטנה סלולרית פעילה בסמוך לנכס הנדון. האנטנה הקרובה ביותר הינה ממוקמת במרחק של כ-265 מ' מהנכס הנדון. לא בוצעה בדיקת קרינה ויחד עם זאת להערכתי אין באנטנות אלו לפגוע בשווי הנכס.
- 8.16. כאמור השומה הינה למועד הקובע על סמך עסקאות שנעשו בעבר ולא ניתן לדעת עד כמה ישפיע המצב על שוק הנדל"ן.
- 8.17. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- 8.18. בימים אלו נכון למועד קובע לשומה זו, מדינת ישראל מצוייה במצב מלחמה, השווי הבא לידי ביטוי בשומה זו משקף נתוני עסקאות שבוצעו לפני פרוץ המלחמה, אין ספק למצב לו אנו עדים בימים אלו יש ויהיו השלכות כלכליות מרחיקות לכת.
- כאמור השומה הינה למועד הקובע על סמך עסקאות שנעשו בעבר ולא ניתן לדעת עד כמה ישפיע המצב על שוק הנדל"ן.
- 8.19. **שומה זו אינה ערוכה לפי תקן 19 למטרת בטוחה בנקאית.**





291556 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

הנכס נוצר ע"י שטר:	30271/1993	מיום:	21/10/1993	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

**תיאור הנכס**

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	16.50	17/900

**הצמדות**

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	צהוב	מרפסת לא מקורה	169

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	ברוק איתי	ת.ז.	025621574
					החלק בנכס
					13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	ברוק גל	ת.ז.	036295871
					החלק בנכס
					13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	קמינסקי עירן יורם	ת.ז.	027349901
					החלק בנכס
					13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	חכם אביב	ת.ז.	209124585
					החלק בנכס
					13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	חזן ירדן שמשון	ת.ז.	308340348
					החלק בנכס
					13 / 100



291556 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	דבח ויטוריו	ת.ז.	037203064
<b>החלק בנכס</b>					
					11 / 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	חכם דנה	ת.ז.	318962750
<b>החלק בנכס</b>					
					13 / 100

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/7	04/01/2022	תיקון טעות סופר	פרמן אלעד	ת.ז.	033764986
<b>מהות פעולה מקורית</b>					
					בתנאי שטר מקורי
					3536/2017/1
					הערת אזהרה סעיף 126
					827/2022 שטרי תיקון:
					על הבעלות של: חכם אביב

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/1	04/01/2022	תיקון טעות סופר	פרמן אלעד	ת.ז.	33764986
<b>מהות פעולה מקורית</b>					
					בתנאי שטר מקורי
					18182/2018/1
					צו מניעה
					23.4.2018 הערות: צו בימ"ש 39565-04-18 מיום 39565-04-18
					827/2022 שטרי תיקון:
					על ההערה של: פרמן אלעד

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/8	04/01/2022	תיקון טעות סופר	ברוק איתי	ת.ז.	025621574
<b>מהות פעולה מקורית</b>					
					ברוק גל
					036295871
					קמינסקי עירן יורם
					027349901
					בתנאי שטר מקורי
					19719/2018/1
					הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: הימנעות מעשיית עסקה
					827/2022 שטרי תיקון:
					על הבעלות של: חזן ירדן שמשון
					דבח ויטוריו
					חכם דנה



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/9	04/01/2022	תיקון טעות סופר	ברוק איתי	ת.ז.	025621574
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			קמינסקי עירן יורם	ת.ז.	027349901
		סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה סעיף 126	44847/2018/1	
		שטרי תיקון: 827/2022			
		על הבעלות של:	קמינסקי עירן יורם		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/2	04/01/2022	תיקון טעות סופר	בית משפט מחוזי תל אביב		
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			צו עקול	55554/2018/1	
		הערות: תיק מס' ע"מ 50961-12-18, מיום 23.12.2018			
		שטרי תיקון: 827/2022			
		על ההערה של:	פרמן אלעד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/3	04/01/2022	תיקון טעות סופר	מס הכנסה תל אביב 1		
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		8,721,954 ₪	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	5857/2021/1	
		הערות: תיק 033764986 מתאריך 31/01/2021			
		שטרי תיקון: 827/2022			
		על ההערה של:	פרמן אלעד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/4	04/01/2022	תיקון טעות סופר	מס הכנסה תל אביב 1		
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		8,984,892 ₪	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	20786/2021/1	
		הערות: תיק 033764986 מתאריך 20/04/2021			
		שטרי תיקון: 827/2022			
		על ההערה של:	פרמן אלעד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/5	04/01/2022	תיקון טעות סופר	מס הכנסה תל אביב 1		



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי
9,273,269 ₪	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	41192/2021/1
הערות: תיק 033764986 מתאריך 20/07/2021		
שטרי תיקון: 827/2022		
על ההערה של: פרמן אלעד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
827/2022/6	04/01/2022	תיקון טעות סופר	מס הכנסה תל אביב 1
סכום			
9,532,829 ₪			
הערות: תיק 033764986 מתאריך 12/10/2021			
שטרי תיקון: 827/2022			
על ההערה של: פרמן אלעד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2020/2022/1	09/01/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה תל אביב 1
סכום			
9,779,993 ₪			
הערות: תיק 033764986 מתאריך 09/01/2022			
על ההערה של: פרמן אלעד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2257/2022/1	10/01/2022	הערת אזהרה סעיף 126	קוואן מיקו מימון בע"מ	חברה	516488707
סכום					
28,000,000 ₪					
על הבעלות של: חזן ירדן שמשון					
דבח ויטוריו					
חכם דנה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8553/2024/1	14/02/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5092240224, הליך מס' 0000000025, מיום 13/02/2024			
על הבעלות של: דבח ויטוריו			



291556 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
31264/2024/1	10/06/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל צפת
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5202650524, הליך מס' 0000000060, מיום 10/06/2024			
על הבעלות של:			דבח ויטוריו

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31900/2024/1	16/06/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד לב נדב	עו"ד	47662
הערות: תיק הוצל"פ מס' 510745-01-24, מיום 01/06/2024					
על הבעלות של:			חזן ירדן שמשון		
			דבח ויטוריו		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
38290/2024/1	16/07/2024	הערה לפי סעיף 12 ו-12 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה תל אביב 1
סכום: 13,016,969 ₪			
הערות: תיק 033764986 מתאריך 16/07/2024			
על ההערה של:			פרמן אלעד

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
41384/2024/1	30/07/2024	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב
הערות: תיק בימ"ש מס' ת"א 35437-07-24, מיום 29/07/2024			
על הבעלות של:			דבח ויטוריו

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
45357/2024/1	19/08/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5062390824, הליך מס' 0000000008, מיום 18/08/2024			
על הבעלות של:			חזן ירדן שמשון

**הרכוש המשותף**

הנכס נוצר ע"י שטר:	30271/1993	מיום:	21/10/1993	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר	543	עיריית תל אביב - יפו
--------	----------	-----	----------------------

כתובת	טרומפלדור 48, תל אביב - יפו
-------	-----------------------------



04/09/2024  
א' אלול תשפ"ד  
שעה: 11:25

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



291556 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

תקנון	תת חלקות
מוסכם	15

שטר יוצר	תיק בית משותף
30271/1993	228/93

**המספרים הישנים של החלקה**

גוש שומה 6911 חלקה 25, ספר תל אביב (דף/ספר) 17 דף 59, ספר תל אביב (דף/ספר) 102 דף 32

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
57364/2022/1	12/09/2022	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
<p><b>הערות:</b>            1. ראה בקשה מיום 09/09/2020 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין:            השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע אדום כהה יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.            2. כל המרפסות הפתוחות המסומנות בצבע סגול, לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.</p>			

**סוף נתונים**

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



שינויים ותוספת בנייה (כולל 6 יח"ד חדשות)  
בבנין מגורים, סה"כ 16 יח"ד

תאריך:	א' טבת תשפ"ג 25/12/2022
תיק טיפול:	62-1-2018-0372
תיק בניין:	0084-048
אסמכתא:	06-2022-5721

כתובת:	רחוב טרומפלדור מס' 48
גוש/חלקה:	(6911/50)

בעל/י ההיתר : חכם משה ונוספים

טופס 4 – (תקנה 5) – (ללא אכלוס)

אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981

אל: חברת חשמל, אנילביץ 56, ת"א  
תאגיד מי אביבים, רחוב שאול המלך 37, ת"א (בית אירופה)  
חברת תקשורת טלפוןית (בזק, Hot, וכו')

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157(ה1) (ה2) לחוק התכנון והבניה, תיקון 33 התשנ"א – 1991 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 כי ניתן לספק לבנין אשר בכתובת: רחוב טרומפלדור מס' 48 בגושים וחלקות המפורטים לעיל ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20180290 מיום 19/11/2018, היתר בניה מס' 20191088 מיום 12/12/2019, היתר בניה מס' 20210915 מיום 10/03/2022, היתר בניה מס' 20220885 מיום 02/08/2022, היתר בניה מס' 20221204 מיום 20/10/2022, את השירות המבוקש.

יובהר כי אישור זה אינו מהווה אישור לאכלוס הבניין, וכי ניתן יהיה לאכלס את הבניין רק לאחר השלמת העבודות על פי היתר הבניה וקבלת אישור אכלוס בכתב ממנהנדס העיר.

מנהל בקרת תכן וביצוע	ב/מהנדס הועדה	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
נחתם דיגיטלית ע"י אדר' תומר ברורמן מנהל בקרת תכן וביצוע 25/12/2022	נחתם דיגיטלית ע"י אריס גלאי מנהלת מכון הרישוי העירוני 25/12/2022	נחתם דיגיטלית ע"י עו"ד ספיר דורון מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה 26/12/2022





עמ' 1

**היתר בניה מספר 17-0222**

כתובת:	טרומפלדור 48	שכונה: לב תל-אביב
גוש/חלקה	50/6911	
מס' תב"ע	1, 2, 2720, 2710, 2363, ג, ע1	

תפקיד	שם	ת.ז.ח.פ.מ. תאגיד	מען	טלפון
בעל ההיתר	ספקטור ישי	054846159	מרכז בעלי מלאכה 37 תל אביב - יפו 6382435	054 - 454422
נציג בעל ההיתר	גודר שחף	031892557	דיזנגוף 50 תל אביב - יפו 6433222	054 - 2501850
עורך בקשה	שור יוסף	038297537	קפלן אליעזר 6 תל אביב - יפו 6473407	054 - 5503543

על פי אישור של רשות רישוי בישיבתה מספר 20170004 מיום 11/01/2017 ועדת ערר בישיבתה מספר 150145 מיום 24/12/2015 ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20140006 מיום 07/05/2014 צוות התנגדויות בישיבתה מספר 20140001 מיום 31/03/2014 ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20120012 מיום 13/06/2012

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף, הכוללים:

1. הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים.
2. הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית), בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה).
3. על הגג החדש:
- הקמת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות, מרפסות גג ופרגולות מחומרים קלים.
- המשך חדר המדרגות הכללי וחדר דודים.
4. הוספת פיר למעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי במרווח הקדמי.
5. שינויים ופיתוח בחצר.

פתרון עבור 6 מקומות החניה הנדרשים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה או שימוש קיימים במרתף או במגרש ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים מעבר לדף וכן התנאים המיוחדים הבאים:

חותמת הוועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר	ב/ מהנדס העיר אדר' אהוד כרמלי סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מהנדס רישוי אינג' טטרו מאיר
	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	תאריך:	תאריך: 05-03-2017	תאריך: 02/03/2017

מס' תיק בניין: 0084-048 מס' בקשה: 16-1981 הגשה בתאריך: 22/12/2016 מס' מידע: 201100432

# תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לאמוד בקובץ הנחיות עירוני המפורסם באתר האינטרנט העירוני: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il) רישוי ופיקוח על הבנייה > להיות-תושב

## א. תיק מעקב בנייה

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, על בעל ההיתר או בא כוחו להגיע למרכז מידע פיקוח למסירת הודעה על תחילת עבודות בנייה ופתיחת תיק מעקב בנייה. באחריותו להמציא מסמכים חתומים כמפורט בהתקנות התכנון והבנייה כגון: מינוי מהנדס אחראי לביקורת, מינוי קבלן רשום, תעודת תקפה של קבלן רשום, מינוי מהנדס אחראי לביצוע של, אישור הסדר לפינוי פסולת ואישורים אחרים הנדרשים על פי היתר הבנייה.  
אין להתחיל בעבודות הבנייה לפני המצאת המסמכים כמפורט מעלה.

## ב. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

1. בפרויקטים של בניה חדשה ותוספות לבניין קיים כולל תמ"א 38 - במסגרת פתיחת תיק מעקב בנייה, יש להגיש למרכז מידע פיקוח תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. התכנית תכלול סימון גדרות, שגרים, כניסות למגרש, מכניס זמניים (אם קיימים), מיקום ורדיוס של מנופים וכו'. במקרים שמבוקש שימוש זמני כשטח ציבורי או בהסדרי תנועה מיוחדים, כגון סניטר רחובות, נתיבי תנועה וכו' - יש לציין זאת בתכנית. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים תובא לדיון בוועדת התייעצות ובה נציגי משטרה, מחלקת פיקוח על הבנייה, אגף התנועה ומחלקת תיאום הגדס. אישור התכנית יהיה תנאי להתחלת עבודות הבנייה. הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים מפורסמות באתר עיריית תל-אביב-יפו.

2. תכנית ארגון האתר היא נספח להיתר הבנייה וכל חריגה ממנה תהיה סטייה מהיתר הבנייה.  
3. אם עדיין שניינים או תוספות בתשתיות עירוניות או עבודה כלשהי בשטחים ציבוריים, על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו אל הגוף העירוני הרלוונטי מיד עם קבלת ההיתר הבנייה.

## ג. גידור

1. לפני תחילת עבודות הבנייה חובה לגדר את המגרש מכל צדדיו בגדר אטומה מפח איסורית בגובה שני (2) מטרים לפחות. שתיבה בבולות המגרש (אלא אם ניתן אישור למיקום אחר בתכנית ארגון אתר).  
2. יש להציב שלט ובו שמות בעלי התפקידים באתר לרבות פרטי התקשרות בכפוף לרישיון מחלקת שילוט.  
3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש או כל שטח ציבורי אחר לשם הנחת חומרי בניין או לכל מטרה אחרת הקשורה בבנייה ללא היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, וסידור מטבר בטוח ומרוצף בשון או אספלט להולכי רגל לכל תקופת הבנייה.  
4. על בעל ההיתר לתקן כל נזק שייגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבון, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטיים.

5. במקרים של הוספת קומות לבניין קיים, חובה להתקין גגון ביטחון ברוחב של שני (2) מטרים לפחות מסביב לבניין. הגגון יותקן לפני תחילת העבודה ויוסר בגמר הבנייה. הגגון יותכן ויבוצע כאישור קונסטרוקטור.

## ד. שלבי הבנייה

1. עם סיום בניית יסודות הבניין ותקרת קומת המסד, יש להמציא למרכז מידע פיקוח, מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטור הבניין. המפה תערך בידי מודר מוסמך.  
2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבנייה, דיווחים על התקדמות הבנייה בשלבים: גמר יסודות, גמר שלד, גמר בניין.  
3. לאחר פתיחת תיק מעקב בנייה, אפשר לפנות ליחידה לאיכות הבנייה במכון הרישוי לקבלת אישור להתקנת מונה מים וחשמל זמניים לעבודות הבניה.

## ה. טופס 4 אישור אכלוס ותעודת גמר

1. עם פתיחת תיק מעקב הבנייה, נפתח תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה. הודעה תישלח לבעל ההיתר ובה יפורטו האישורים והתנאים המיוחדים שיש להשלים כמפורט בהיתר הבנייה. עם השלמתם יש להציגם בפני היחידה לאיכות הבנייה לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס.  
2. בעל היתר לא יגור בבניין, לא ישתמש בו בדרך אחרת ולא ידשה לאחר לגור או להשתמש בו, אלא לאחר שקיבל טופס 4 - אישור חיבור המבנה לתשתיות ואישור אכלוס.  
3. לצורך ביצוע עבודות הדורשות אישור ועדת תמרוך, יש להגיש למכון הרישוי בקשה בכתב לפחות חצי שנה לפני מועד האכלוס.  
4. ניתן לקבל תעודת גמר עד שנה מיום הוצאת טופס 4.

## ו. שמירה על עצים

1. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה ובטרם כרייתה או העתקה של עצים, על בעל ההיתר להגיש בקשה לכרייתה או להעתקה אל פקיד היערות באמצעות אנרום מכון הרישוי ולקבל רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיועדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבנייה.

## ז. בטיחות

1. חפירת יסודות ו/או מרתפים בעומק העולה על שלושה (3) מטרים תבוצע לאחר דיון מתאים עד גובה פני הקרקע בסביבה.  
2. במקרים שמבוצע דיון בגבולות המגרש והעומק של החפירה הוא למעלה משלושה (3) מטרים, יש להציב בנוסף ובצמוד לגדר הביטחון, מעקה או מחסום (מבטון או מפלדה) למניעה של נפילת מכונות.  
3. פיגומים חיצוניים יש לקשור לשלד הבניין לפי הוראות מהנדס ולעטוף ביריעות פלסטיק או בד. בחודשי החורף יש לפתוח פתחים בעטיפות הפיגום כדי להוריד לחץ מהרוחות החזקות (חודפיות). יש לוודא שהפיגום עמיד בפני רוחות לצורך הצבת פיגום כשטח ציבורי יש לקבל אישור מיוחד ממחלקת תיאום הגדס במסגרת ועדת התייעצות.  
4. יש למלא את הדרישות להיתרי בנייה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר <http://www.102.gov.il>

## ח. מניעת מטרדים

1. יש לבצע עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפירה בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני, המהוות נספח להיתר זה והן חלק בלתי נפרד ממנו.  
2. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ההריסה ובמהלכה כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה. שלבי ההריסה יבוצעו לפי המדיניות לפינוי ולמחזור פסולת בניין המפורסמות באתר האינטרנט העירוני.  
3. יש לראונו שאתר הבנייה והמעברים סביבו יהיו נקיים, מסודרים, מפונים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המפריעים לסביבה.  
4. בעל ההיתר מחויב לראונו לנקוט את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים או הצטברות יתושים כתוצאה מכך, באתר הבנייה.

## ט. טיפול בפסולת ושמידה על איכות הסביבה

1. כל פסולת בנייה, כולל פסולת חפירות, שתיווצר עקב פעולות הבנייה בזמן הבנייה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין מודשה בכפוף לאישור מחלקת המאושרת בכפוף להצגת מסמך התקשרות.  
2. הצבת מכלי אצירה לאיסוף פסולת בניין מעבודות בניה או הריסה תיעשה לפי ההוראות המפורסמות בנוהל "הצבת מכלי אצירה לפינוי פסולת בנייה בעיר" כמפורט באתר האינטרנט העירוני.  
פסולת בנייה תיוזק דרך שרולים מיוחדים לתוך מכלי אצירה מכוסים בבד אטום.  
3. פירוק אזבסט יבוצע לפי ההנחיות המפורסמות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם יבוצע פינוי הפסולת, יש ליידע את המחלקת לפיקוח על הבנייה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי אזבסט ופרטי האתר המורשה לשפיכת פסולת האזבסט. כתנאי לקבלת טופס 4 יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את אישור גמר הפינוי לאתר מודשה.

## י. מטרדי רעש

1. אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-7:00 למחרת בבוקר בימי חול, ובין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 7:00 למחרת יום המנוחה, אלא אם ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לעבודה בשעות חריגות.  
2. מפלס הרעש ממקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 וחוק העדר העירוני.

עמ' 2

1. שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' שמ"מ, המהוות חלק בלתי נפרד מההיתר.
2. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד.
3. הדירות העליונות עם חדר יציאה לגג מהווה יחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
4. המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות להתקנת מעלית.
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

**תנאים קבועים בהיתר**

1. בניית חדרים עם "שיפורי מיגון" עד גמר עבודות בנייה.

**תנאים לאכלוס**

תחנה בודקת	התנאי
מיקלוט-מכון רישוי	1. תנאי לחיבור המבנה לתשתיות הוא השלמת ביצוע המיגון.
אשפה-מכון רישוי	2. ביצוע אצירה האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
אשפה-מכון רישוי	3. יש לקרות את הנישה, גובה קירוי 1.5 מ' הנישות תהינה סגורות בדלתות מיסתור בפירזול.

פיקדון שולם ביום : לפי קבלה מספר :  
יתרת אגרות בניה שולמה ביום : לפי קבלה מספר :

תאריך נתינת ההיתר :

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הוועדה המקומית / רשות רישוי .  
היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו .

אם לא הוחל בעבודה תוך שנה מיום הוצאת ההיתר או הופסקה העבודה למשך יותר משנה, בטל ההיתר

**טרם התחלת עבודות הבנייה יש לפתוח תיק מעקב במחלקת הפיקוח על הבנייה.**  
**בפרויקטים של בנייה חדשה, תוספת קומות ו- תמ"א 38, יש להגיש לפיקוח על הבנייה תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. פרטים על אופן הכנת התכנית והטפסים שיש להגיש ניתן למצוא באתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר > תכנית ארגון האתר.**

אין בהיתר זה אישור לשינויים בשלד הקונסטרוקטיבי של הבניין, למעט אלה הכלולים בהיתר זה, על פי תיק יציבות הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.  
היתר זה אינו מהווה אישור לחלקים קיימים במבנה המוצגים ברקע ואינם מסומנים כמבוקשים במסגרת היתר זה.

לפי תקנה 18(ד) תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל 1970, יוחזק בנכס כל זמן ביצוע העבודה עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתומים ומאושרים, ויוצג לפני דרישה לנציג וועדה מקומית, וועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית, או לנציג פיקוד העורף, שוטר או כבאי.

חותמת הוועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר	ב/ מהנדס העיר אדר' אהוד כרמלי סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מחנך רישוי אינג' טטרו מאיר
	חתימה :	חתימה :	חתימה :
	תאריך :	תאריך :	תאריך : 02/03/2017

מס' תיק בניין: 0084-048 מס' בקשה: 16-1981 הוגשה בתאריך: 22/12/2016 מס' מידע: 201100432

# תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לאמור בקובץ הנחיות עירוני המפורסם באתר האינטרנט העירוני: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il) רישוי ופיקוח על הבנייה > היתר/תושב

## א. תיק מעקב בנייה

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, על בעל ההיתר או בא כוחו להגיע למרכזי מידע פיקוח למסירת הודעה על תחילת עבודות בנייה ופתיחת תיק מעקב בנייה. באחריותו להמציא מסמכים חתומים כמפורט בתקנות התכנון והבנייה כגון: מינוי מהנדס אחראי לביקורת, מינוי קבלן רשום, תעודת תקפה של קבלן רשום, מינוי מהנדס אחראי לביצוע של, אישור הסדר לפינוי פסולת ואישורים אחרים הנדרשים על פי היתר הבנייה.

אין להתחיל בעבודות הבנייה לפני המצאת המסמכים כמפורט מעלה.

## ב. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

1. כפרוייקטים של בניה חדשה ותוספות לבניין קיים כולל תמ"א 38 - במסגרת פתיחת תיק מעקב בנייה, יש להגיש למרכזי מידע פיקוח תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. התכנית תכלול סימון גדרות, שערים, כניסות למגרש, מבנים זמניים (אם קיימים), מיקום ורדיוס של מנופים וכי. במקרים שמבוקש שימוש זמני בשטח ציבורי או בהסדרי תנועה מיוחדים, כגון סנידת רחובות, נתיבי תנועה וכי - יש לצרף זאת בתכנית. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים תובא לדיון בוועדת התייעצות ובה נציגי משטרה, מחלקת פיקוח על הבנייה, אגף התנועה ומחלקת תיאום הנדסי אישור התכנית יורה תנאי להתחלת עבודות הבנייה. הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים מפורסמות באתר עיריית תל-אביב-יפו.

2. תכנית ארגון האתר היא נספח להיתר הבנייה וכל חריגה ממנה תהיה סטייה מהיתר הבנייה.

3. אם צריך שינויים או תוספות בתשתיות עירוניות או עבודה כלשהי בשטחים ציבוריים, על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו אל הגוף העירוני הרלוונטי מיד עם קבלת ההיתר הבנייה.

## ג. גידול

1. לפני תחילת עבודות הבנייה הובה גדר את המגרש מכל צדדיו בגדר אטומה מפח איסכורית בנוכה שני [2] מטרים לפחות. שתיבנה בגבולות המגרש (אלא אם ניתן אישור למיקום אחר בתכנית ארגון אתר).

2. יש להציב שלט ובו שמות בעלי התפקידים באתר לרבות פרטי התקשרות בכפוף לרישיון מחלקת שילוט.

3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש או כל שטח ציבורי אחר לשם הנחת חומרי בניין או לכל מטרה אחרת הקשורה בבנייה ללא היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, וסידור מעבר בטיח ומרוצף בטון או אספלט להולכי רגל לכל תקופת הבנייה.

4. על בעל ההיתר לתקן כל נזק שייגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבונו, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטיים.

5. במקרים של הוספת קומות לבניין קיים, חובה להתקין גגון ביטחון כרוחב של שני [2] מטרים לפחות מסביב לבניין. הגגון יותקן לפני תחילת העבודה ויוסר בגמר הבנייה. הגגון יותכנן ויבוצע באישור קונסטרוקטור.

## ד. שלבי הבנייה

1. עם סיום בניית יסודות הבניין ותקרת קומת המסד, יש להמציא למרכזי מידע פיקוח, מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטרול הבניין. המפה תיערך בידי מודד מוסמך.

2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבנייה, דיווחים על התקדמות הבנייה בשלבים: גמר יסודות, גמר שלד, גמר בנין.

3. לאחר פתיחת תיק מעקב בנייה, אפשר לפנות ליחידה לאיכות הבנייה במכון הרישוי לקבלת אישור להתקנת מונה מים וחשמל זמניים לעבודות הבניה.

## ה. טופס 4 אישור אכלוס ותעודת גמר

1. עם פתיחת תיק מעקב הבנייה, נפתח תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה. הודעה תישלח לבעל ההיתר ובה יפורטו האישורים והתנאים המיוחדים שיש להשלים כמפורט בהיתר הבנייה. עם השלמתם יש להציגם בפני היחידה לאיכות הבנייה לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס.

2. בעל היתר לא יגור בבניין, לא ישתמש בו בדרך אחרת ולא ירשה לאחר לגור או להשתמש בו, אלא לאחר שקיבל טופס 4 - אישור חיבור המבנה לתשתיות ואישור אכלוס.

3. לצורך ביצוע עבודות הדורשות אישור ועדת תמרוך, יש להגיש למכון הרישוי בקשה בכתב לפחות חצי שנה לפני מועד האכלוס.

4. ניתן לקבל תעודת גמר עד שנה מיום הוצאת טופס 4.

## ו. שמירה על עצים

1. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה ובטרם כריתה או העתקה של עצים, על בעל ההיתר להגיש בקשה לכריתה או להעתקה אל פקיד היערות באמצעות אנדרונם מכון הרישוי ולקבל רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיועדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבנייה.

## ז. בטיחות

1. חפירת יסודות ו/או מרתפים בעומק העולה על שלושה [3] מטרים תבוצע לאחר דיון מתאים עד גובה פני הקרקע בסביבה.

2. במקרים שמבוצע דיון בגבולות המגרש והעומק של החפירה הוא למעלה משלושה [3] מטרים, יש להציב בוסף ובצמוד לגדר הביטחון, מעקה או מחסום (מבטון או מפלדה) למניעה של נפילת מכוניות.

3. פיגומים חיצוניים יש לקשור לשלד הבניין לפי הוראות מהנדס ולעטוף ביריעות פלסטיק או בד. בחודשי החורף יש לפתוח פתחים בעטיפות הפיגום כדי להוריד לחץ מהרוחות החזקות (חורפיות). יש לוודא שהפיגום עמיד בפני רוחות. לצורך הצבת פיגום בשטח ציבורי יש לקבל אישור מיוחד ממחלקת תיאום הנדסי במסגרת ועדת התייעצות.

4. יש למלא את הדרישות להיתרי בנייה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר <http://www.102.gov.il>

## ח. מניעת מטרדים

1. יש לבצע עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפירה בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני. המהוות נספח להיתר זה והן חלק בלתי נפרד ממנו.

2. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ההריסה ובמהלכה כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה. שלבי ההריסה יבוצעו לפי המדיניות לפינוי ולמחזור פסולת בניין המפורטות באתר האינטרנט העירוני.

3. יש לדאוג שאתר הבנייה והמעברים סביבו יהיו נקיים, מסודרים, מפונים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המפריעים לסביבה.

4. בעל ההיתר מחויב לראו נלקוט את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים או הצטברות יתושים כתוצאה מכך, באתר הבנייה.

## ט. טיפול בפסולת ושמירה על איכות הסביבה

1. כל פסולת בנייה, כולל פסולת חפירות, שתיווצר עקב פעולות הבנייה בזמן הבנייה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין מורשה בכפוף לאישור מחלקת המאזרת בכפוף להצגת מסמך התקשרות.

2. הצבת מכלי אצירה לאיסוף פסולת בניין מעבודות בניה או הריסה תיעשה לפי ההוראות המפורטות בנוהל "הצבת מכלי אצירה לפינוי פסולת בנייה בעיר" כמפורט באתר האינטרנט העירוני.

3. פסולת בנייה תיוזק דרך שרולים מיוחדים לתוך מכלי אצירה מכוסים כבד אטום.

3. פירוק אוזבסט יבוצע לפי ההנחיות המפורטות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם יבוצע פינוי הפסולת, יש ליידע את המחלקה לפיקוח על הבנייה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי אוזבסט ופרטי האתר המורשה לשפיכת פסולת האזבסט. כתנאי לקבלת טופס 4 יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את אישור גמר הפינוי לאתר מורשה.

## י. מטרדי רעש

1. אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-7:00 למחרת בבוקר בימי חול, ובין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 05:00 למחרת יום המנוחה, אלא אם ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לעבודה בשעות חריגות.

2. מפלס הרעש ממקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ו 1992 וחוק העזר העירוני.



עמ' 1

**היתר בניה מספר 17-0222**

כתובת:	טרומפלדור 48	שכונה: לב תל-אביב
גוש/חלקה	50/6911	
מס' תב"ע	1, 2, 2710, 2720, ג, ע1	

תפקיד	שם	ת.ז./ח.פ./מ.ת.אגיד	מען	טלפון
בעל ההיתר	ספקטור ישי	054846159	מרכז בעלי מלאכה 37 תל אביב - יפו 6382435	054 - 454422
נציג בעל ההיתר	גודר שחף	031892557	דיזנגוף 50 תל אביב - יפו 6433222	054 - 2501850
עורך בקשה	שור יוסף	038297537	קפלן אליעזר 6 תל אביב - יפו 6473407	054 - 5503543

על פי אישור של רשות רישוי בישיבתה מספר 20170004 מיום 11/01/2017 ועדת ערר בישיבתה מספר 150145 מיום 24/12/2015 ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20140006 מיום 07/05/2014 צוות התנגדויות בישיבתה מספר 20140001 מיום 31/03/2014 ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20120012 מיום 13/06/2012

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף, הכוללים:

1. הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים.
2. הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית), בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה).
3. על הגג החדש:
- הקמת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות, מרפסות גג ופרגולות מחומרים קלים.
- המשך חדר המדרגות הכללי וחדר דודים.
4. הוספת פיר למעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי במרווח הקדמי.
5. שינויים ופיתוח בחצר.

פתרון עבור 6 מקומות החניה הנדרשים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה או שימוש קיימים במרתף או במגרש ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

בתנאי שהעבודות האמורות תביצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים מעבר לדף וכן התנאים המיוחדים הבאים:

חותמת הועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר	ב/ מהנדס העיר אדרי' אהוד כרמלי סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מהנדס רישוי אינג' טטרו מאיר
	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	תאריך:	תאריך:	תאריך: 02/03/2017

מס' תיק בניין: 0084-048 מס' בקשה: 16-1981 הוגשה בתאריך: 22/12/2016 מס' מידע: 201100432

# תנאים בהיתר

היתר כפוף לאמור בקובץ הנחיות עירוני המפורסם באתר האינטרנט העירוני: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il) רישוי ופיקוח על הבנייה > להיות תושב

## א. תיק מעקב בנייה

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, על בעל היתר או בא כוחו להגיש למרכז מידע פיקוח למסירת הודעה על תחילת עבודות בנייה ופתיחת תיק מעקב בנייה. באחריותו להמציא מסמכים חתומים כמפורט בתקנות התכנון והבניה כגון: מינוי מהנדס אחראי לביקורת, מינוי קבלן רשום, תעודת תקפה של קבלן רשום, מינוי מהנדס אחראי לביצוע שלד, אישור הסדר לפינוי פסולת ואישורים אחרים הנדרשים על פי היתר הבנייה.  
אין להתחיל בעבודות הבנייה לפני המצאת המסמכים כמפורט מעלה.

## ב. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

1. בפרוייקטים של בניה חדשה ותוספות לבניין קיים כולל תמ"א 38 - במסגרת פתיחת תיק מעקב בנייה, יש להגיש למרכז מידע פיקוח תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. התכנית תכלול סימון גדרות, שערים, כניסות למגרש, מבנים זמניים (אם קיימים), מיקום ורדיוס של מנופים וכו'. במקרים שמבוקש שימוש זמני בשטח ציבורי או בהסדרי תנועה מיוחדים, כגון סניטר רחובות, נתיבי תנועה וכו' - יש לציין זאת בתכנית. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים תובא לדיון בוועדת התייעצות ובה נציגי משטרה, מחלקת פיקוח על הבנייה, אנף התנועה ומחלקת תיאום הנדסי. אישור התכנית יהיה לתקופת עבודות הבנייה. הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים מפורסמות באתר עיריית תל-אביב-יפו.

2. תכנית ארגון האתר היא נספח להיתר הבנייה וכל חריגה ממנה תהיה סטייה מהיתר הבנייה.

3. אם עדין שניונים או תוספות בתשתיות עירוניות או עבודה כלשהי בשטחים ציבוריים, על בעל היתר לפנות מיוזמתו אל הגוף העירוני הרלוונטי מיד עם קבלת היתר הבנייה.

## ג. גידור

1. לפני תחילת עבודות הבנייה חובה לגדר את המגרש מכל צדדיו בגדר אטומה מפח איסכורית בגובה שני [2] מטרים לפחות. שהיבנה בגבולות המגרש (אלא אם ניתן אישור למיקום אחר בתכנית ארגון אתר).

2. יש להציב שלט ובו שמות בעלי התפקידים באתר לרבות פרטי התקשרות בכפוף לרישיון מחלקת שילוט.

3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש או כל שטח ציבורי אחר לשם הנחת חומרי בניין או לכל מטרה אחרת הקשורה בבנייה ללא היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, וסידור מעבר בטוח ומרוצף בשון או אספלט להולכי רגל לכל תקופת הבנייה.

4. על בעל היתר לתקן כל נזק שייגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבונו, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטיים.

5. במקרים של הוספת קומות לבניין קיים, חובה להתחיל גנון ביטחון כרוחב של שני [2] מטרים לפחות מסביב לבניין. הגנון יותקן לפני תחילת העבודה ויוסר, בגמר הבנייה. הגנון יתוכנן ויבוצע באישור קונסטרוקטור.

## ד. שלבי הבנייה

1. עם סיום בניית יסודות הבניין ותקרת קומת המסך, יש להמציא למרכז מידע פיקוח, מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטור הבניין. המפה תיערך בידי מודד מוסמך.

2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבנייה, דיווחים על התקדמות הבנייה בשלבים: גמר יסודות, גמר שלד, גמר בניין.

3. לאחר פתיחת תיק מעקב בנייה, אפשר לפנות ליחידה לאיכות הבנייה במכון הרישוי לקבלת אישור להתקנת מונה מים וחשמל זמניים לעבודות הבנייה.

## ה. טופס 4 אישור אכלוס ותעודת גמר

1. עם פתיחת תיק מעקב הבנייה, נפתח תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה. הודעה תישלח לבעל היתר ובה יפורטו האישורים והתנאים המיוחדים שיש להשלים כמפורט בהיתר הבנייה. עם השלמתם יש להציג בפני היחידה לאיכות הבנייה לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס.

2. בעל היתר לא יגור בבניין, לא ישתמש בו בדרך אחרת ולא ירשה לאחר לגור או להשתמש בו, אלא לאחר שקיבל טופס 4 - אישור חיבור המבנה לתשתיות ואישור אכלוס.

3. לצורך ביצוע עבודות הדורשות אישור ועדת תדור, יש להגיש למכון הרישוי בקשה בכתב לפטוח חצי שנה לפני מועד האכלוס.

4. ניתן לקבל תעודת גמר עד שנה מיום הוצאת טופס 4.

## ו. שמירה על עצים

1. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה ובטרם כרייתה או העתקה של עצים, על בעל היתר להגיש בקשה לכרייתה או להעתקה אל פקיד היערות באמצעות אגרונום מכון הרישוי ולקבל רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיועדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבנייה.

## ז. בטיחות

1. חפירת יסודות ו/או מרתפים בעומק העולה על שלושה [3] מטרים תבוצע לאחר דיון מתאים ער גובה פני הקרקע בסביבה.

2. במקרים שמבוצע דיון בגבולות המגרש והעומק של הרפידה הוא למעלה משלושה [3] מטרים, יש להציב בנוסף ובצמוד לגדר הביטחון, מעקה או מחסום (מכשון או מפלדה) למניעה של נפילת מכונות.

3. פיגומים חיצוניים יש לקשור לשלד הבניין לפי הוראות מהנדס זלעשוף ביריעות פלסטיק או בד. כחודשי החורף יש לפתוח פתחים בעטיפות הפיגום כדי להוריד לחץ מהרוחות החזקות (חורפיות). יש לוודא שהפיגום עמיד בפני רוחות. לצורך הצבת פיגום בשטח ציבורי יש לקבל אישור מיוחד ממחלקת תיאום הנדסי במסגרת ועדת התייעצות.

4. יש למלא אתר הרישוי להיתרי בנייה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר <http://www.102.gov.il>

## ח. מניעת מטרדים

1. יש לבצע עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפירה בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני, המהוות נספח להיתר זה והן חלק בלתי נפרד ממנו.

2. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ההריסה ובמהלכה כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה. שלבי ההריסה יבוצעו לפי המדיניות לפינוי ולמחזור פסולת בניין המפורסות באתר האינטרנט העירוני.

3. יש לדאוג שאתר הבנייה והמעבדים סביבו יהיו נקיים, מטורדים, מפוינים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המפריעים לסביבה.

4. בעל היתר מחויב לדאוג לנקוט את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים או הצטברות יתושים כתוצאה מכך, באתר הבנייה.

## ט. טיפול בפסולת ושמירה על איכות הסביבה

1. כל פסולת בנייה, כולל פסולת חפירות, שתיווצר עקב פעולות הבנייה בזמן הבנייה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין מורשה בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבנייה בעניין כמות הפסולת המאושרת בכפוף להצגת מסמך התקשרות.

2. הצבת מכלי אצירה לאיסוף פסולת בניין מעבודות בניה או הריסה תיעשה לפי ההוראות המפורסות בנוהל י"הצבת מכלי אצירה לפינוי פסולת בנייה בעיר" כמפורט באתר האינטרנט העירוני.

פסולת בנייה תיזרק דרך שרואלים מיוחדים לתוך מכלי אצירה מכוסים בבד אטום.

3. פירוק אובסס יבוצע לפי ההנחיות המפורסות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם יבוצע פינוי הפסולת, יש ליידע את המחלקה לפיקוח על הבנייה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי אובסס ופרטי האתר המורשה לשפיכת פסולת האובסס. כתנאי לקבלת טופס 4 יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את אישור גמר הפינוי לאתר מורשה.

## י. מטרדי רעש

1. אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-7:00 למחרת בבוקר בימי חול, ובין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 7:00 למחרת יום המנוחה, אלא אם ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לעבודה בשעות חריגות.

2. מפלס הרעש ממקורות מכניים במכנה לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביב) התשי"ז - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 וחוק העזר העירוני.

עמ' 2

1. שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' שמ"מ, המהוות חלק בלתי נפרד מההיתר.
2. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד.
3. הדירות העליונות עם חדר יציאה לגג מהווה יחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
4. המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות להתקנת מעלית.
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים

**תנאים קבועים בהיתר**

1. בניית חדרים עם "שיפורי מיגון" עד גמר עבודות בנייה.

**תנאים לאכלוס**

התנאי	תחנה בודקת
1. תנאי לחיבור המבנה לתשתיות הוא השלמת ביצוע המיגון.	מיקלוט-מכון רישוי
2. ביצוע אצירה האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.	אשפה-מכון רישוי
3. יש לקרות את הנישה, גובה קירוי 1.5 מ' הנישות תהינה סגורות בדלתות מיסתור בפירזול.	אשפה-מכון רישוי

פיקדון שולם ביום: לפי קבלה מספר: \_\_\_\_\_  
 יתרת אגרות בניה שולמה ביום: לפי קבלה מספר: \_\_\_\_\_

תאריך נתינת ההיתר: \_\_\_\_\_

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית / רשות רישוי.  
 היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו.

אם לא הוחל בעבודה תוך שנה מיום הוצאת ההיתר או הופסקה העבודה למשך יותר משנה, בטל ההיתר

**טרם התחלת עבודות הבנייה יש לפתוח תיק מעקב במחלקת הפיקוח על הבנייה.**  
**בפרויקטים של בנייה חדשה, תוספת קומות ו- תמ"א 38, יש להגיש לפיקוח על הבנייה תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. פרטים על אופן הכנת התכנית והטפסים שיש להגיש ניתן למצוא באתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר > תכנית ארגון האתר.**

אין בהיתר זה אישור לשינויים בשלד הקונסטרוקטיבי של הבניין, למעט אלה הכלולים בהיתר זה, על פי תיק יציבות הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.  
 היתר זה אינו מהווה אישור לחלקים קיימים במבנה המוצגים ברקע ואינם מסומנים כמבוקשים במסגרת היתר זה.

לפי תקנה 18(ד) תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל 1970, יוחזק בנכס כל זמן ביצוע העבודה עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתומים ומאושרים, ויוצג לפני דרישה לנציג וועדה מקומית, וועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית, או לנציג פיקוד העורף, שוטר או כבאי.

חותמת הועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר	ב/ מהנדס העיר אדרי' אהוד כרמלי סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מהנדס רישוי אינג' טטרו מאיר
	חתימה: תאריך:	חתימה: תאריך:	חתימה: תאריך: 02/03/2017

מס' תיק בניין: 0084-048 מס' בקשה: 16-1981 הוגשה בתאריך: 22/12/2016 מס' מידע: 201100432

# תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לאמור בקובץ הנחיות עירוני המפורסם כאתר האינטרנט העירוני: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il) רישוי ופיקוח על הבנייה > להיות תושב

## א. תיק מעקב בנייה

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, על בעל היתר או בא כוחו להגיש למרכז מידע פיקוח למסירת הודעה על תחילת עבודות בנייה ופתיחת תיק מעקב בנייה. באחריותו להמציא מסמכים חתומים כמפורט בתקנות התכנון והבניה כגון: מינוי מהנדס אחראי לביקורת, מינוי קבלן רשום, תעודת תקפה של קבלן רשום, מינוי מהנדס אחראי לביצוע שלד, אישור הסדר לפינוי פסולת ואישורים אחרים הנדרשים על פי היתר הבנייה.

אין להתחיל בעבודות הבנייה לפני המצאת המסמכים כמפורט מעלה.

## ב. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

1. כפרייקטים של בניה חדשה ותוספות לבניין קיים כולל תמ"א 38 - במסגרת פתיחת תיק מעקב בנייה, יש להגיש למרכז מידע פיקוח תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. התכנית תכלול סימון גדרות, שערים, כניסות למגרש, מבנים זמניים ואם קיימים, מיקום ורדיוס של מנופים וכיוצא בזה. במקרים שמבוקש שימוש זמני בשטח ציבורי או בהסדרי תנועה מיוחדים, כגון סגירת רחובות, נתיבי תנועה וכיוצא בזה, יש לציין זאת בתכנית. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים תובא לדיון בוועדת התייעצות ובה נציגי משטרה, מחלקת פיקוח על הבנייה, אנף התנועה ומחלקת תיאום הנדסה. אישור התכנית יהיה תנאי להתחלת עבודות הבנייה. הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים מפורסמות באתר עיריית תל-אביב-יפו.

2. תכנית ארגון האתר היא נספח להיתר הבנייה וכל חריגה ממנה תהיה סטייה מהיתר הבנייה.

3. אם ערך שינויים או תוספות בתשתיות עירוניות או עבודה כלשהי בשטחים ציבוריים, על בעל היתר לפנות מיוזמתו אל הגוף העירוני הרלוונטי מיד עם קבלת היתר הבנייה.

## ג. גידור

1. לפני תחילת עבודות הבנייה חובה לגדר את המגרש מכל צדדיו בגדר אטומה מפח איסכודית בגובה שני (2) מטרים לפחות. שתיבה בגובה המגרש (אלא אם ניתן אישור למיקום אחר בתכנית ארגון אתר).

2. יש להציב שלט ובו שמות בעלי התפקידים באתר לרבות פרטי התקשרות בכפוף לרישיון מחלקת שילוט.

3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש או כל שטח ציבורי אחר לשם הנחת חומרי בניין או לכל מטרה אחרת הקשורה בבנייה ללא היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, וסידור מעבר בטוח ומרוצף בטון או אספלט להולכי רגל לכל תקופת הבנייה.

4. על בעל היתר לתקן כל נזק שייגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבון, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטיים.

5. במקרים של הוספת קומות לבניין קיים, חובה להתקין גגון ביטחון ברוחב של שני (2) מטרים לפחות מסביב לבניין. הגגון יותקן לפני תחילת העבודה ויוסר בנמר הבנייה. הגגון יתוכנן ויבוצע כאישור גונסטרוקטור.

## ד. שלבי הבנייה

1. עם סיום בניית יסודות הבניין ותקרת קומת המסך, יש להמציא למרכז מידע פיקוח, מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטור הבניין. המפה תיערך בידי מודד מוסמך.

2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבנייה, רישומים על התקדמות הבנייה בשלבים: גמר יסודות, גמר שלד, גמר בניין.

3. לאחר פתיחת תיק מעקב בנייה, אפשר לפנות ליחידה לאיכות הבנייה במכון הרישוי לקבלת אישור להתקנת מונה מים וחשמל זמניים לעבודות הבניה.

## ה. טופס 4 אישור אכלוס ותעודת גמר

1. עם פתיחת תיק מעקב הבנייה, נפתח תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה. הודעה תישלח לבעל היתר ובה יפורטו האישורים והתנאים המיוחדים שיש להשלים כמפורט בהיתר הבנייה. עם השלמתם יש להציג בפני היחידה לאיכות הבנייה לקבלת טופס 4 אכלוס.

2. בעל היתר לא יגור בבניין, לא ישתמש בו בדרך אחרת ולא ירשה לאחר לגור או להשתמש בו, אלא לאחר שקיבל טופס 4 - אישור חיבור המבנה לתשתיות ואישור אכלוס.

3. לצורך ביצוע עבודות הדודשות אישור ועדת תמרוך, יש להגיש למכון הרישוי בקשה בכתב לפחות חצי שנה לפני מועד האכלוס.

4. ניתן לקבל תעודת גמר עד שנה מיום הוצאת טופס 4.

## ו. שמירה על עצים

1. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה וכשרם כרייתה או העתקה של עצים, על בעל היתר להגיש בקשה לכרייתה או להעתקה אל פקיד היערות באמצעות אגרונום מכון הרישוי ולקבל רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיועדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבנייה.

## ז. בטיחות

1. חפירת יסודות ו/או מרחפים בעומק העולה על שלושה (3) מטרים תבוצע לאחר דיפון מתאים עד גובה פני הקרקע בסביבה.

2. במקרים שמבוצע דיפון בגובה המגרש והעומק של החפירה הוא למעלה משלושה (3) מטרים, יש להציב בנוסף ובצמוד לגדר הביטחון, מעקה או מחסום (מבטון או מפלדה) למניעה של נפילת מכוניות.

3. פינומים חיצוניים יש לקשור לשלד הבניין לפי הוראות מהנדס ולעטוף ביריעות פלסטיק או בד. בחודשי החורף יש לפתוח פתחים בעטיפות הפינום כדי להוריד להץ מהרוחות החזקות (חורפיות). יש לוודא שהפינום עמיד בפני רוחות. לצורך הצבת פינום בשטח ציבורי יש לקבל אישור מיוחד ממחלקת תיאום הנדסה במסגרת ועדת התייעצות.

4. יש למלא את הדרישות להיתרי בנייה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר <http://www.102.gov.il>

## ח. מניעת מטרדים

1. יש לבצע עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפירה בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני, המהוות נספח להיתר זה והן חלק בלתי נפרד ממנו.

2. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ההריסה וכמהלכה כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה. שלבי ההריסה יבוצעו לפי המדיניות לפינוי ולמחזור פסולת בניין המפורסמת באתר האינטרנט העירוני.

3. יש לדאוג שאתר הבנייה והמעברים סביבו יהיו נקיים, מסודרים, מפונים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המפריעים לסביבה.

4. בעל היתר מחויב לדאוג לנקוט את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים או הצטברות תושבים כתוצאה מכך, באתר הבנייה.

## ט. טיפול בפסולת ושמידה על איכות הסביבה

1. כל פסולת בנייה, כולל פסולת חפירות, שתיווצר עקב פעולות הבנייה בזמן הבנייה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין מורשה בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבנייה בעניין כמות הפסולת המאושרת בכפוף להצגת מסמך התקשרות.

2. הצבת מקלי אצירה המורשה לפינוי פסולת בניין מעבודות בניה או הריסה תיעשה לפי ההוראות המפורסמות בנוהל "הצבת מקלי אצירה לפינוי פסולת בנייה בעיר" כמפורט באתר האינטרנט העירוני.

פסולת בנייה תיוקף דרך שרזולים מיוחדים לתוך מקלי אצירה מכוסים בבר אטום.

3. פירוק אוזבסט יבוצע לפי הנחיות המפורסמות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם יבוצע פינוי הפסולת, יש ליידע את המחלקה לפיקוח על הבנייה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי אוזבסט ופרטי האתר המורשה לשפיכת פסולת האוזבסט. כתנאי לקבלת טופס 4 יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את אישור גמר הפינוי לאתר מורשה.

## י. מטרדי רעש

1. אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-7:00 למחרת בבוקר בימי חול, ובין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 7:00 למחרת יום המנוחה, אלא אם ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לעבודה בשעות חריגות.

2. מפלס הרעש פמקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביב) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 וחוק העירוי.





עמ' 1

היתר בניה מספר 17-0222

כתובת:	טרומפלדור 48	שכונה: לב תל-אביב
גוש/חלקה	50/6911	
מס' תב"ע	1, 2, 270, 2710, 2363, ג, ע	

תפקיד	שם	ת.ז.ח.פ.מ. תאגיד	מען	טלפון
בעל ההיתר	ספקטור ישי	054846159	מרכז בעלי מלאכה 37 תל אביב - יפו 6382435	054 - 454422
נציג בעל ההיתר	גודר שחף	031892557	דיזנגוף 50 תל אביב - יפו 6433222	054 - 2501850
עורך בקשה	שור יוסף	038297537	קפלן אליעזר 6 תל אביב - יפו 6473407	054 - 5503543

על פי אישור של רשות רישוי בישיבתה מספר 20170004 מיום 11/01/2017 ועדת ערר בישיבתה מספר 150145 מיום 24/12/2015 ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20140006 מיום 07/05/2014 צוות התנגדויות בישיבת מספר 20140001 מיום 31/03/2014 ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20120012 מיום 13/06/2012

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

- שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף, הכוללים:
1. הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים.
  2. הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית), בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה).
  3. על הגג החדש:
  - הקמת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות, מרפסות גג ופרגולות מחומרים קלים.
  - המשך חדר המדרגות הכללי וחדר דודים.
  4. הוספת פיר למעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי במרווח הקדמי.
  5. שינויים ופיתוח בחצר.

פתרון עבור 6 מקומות החניה הנדרשים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה או שימוש קיימים במרתף או במגרש ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתכנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאו ואגרות), תשי"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאי שימולאו התנאים המפורטים מעבר לדף וכן התנאים המיוחדים הבאים:

חותמת הועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר	ב/ מהנדס העיר אדרי אהוד כרמלי סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מהנדס רישוי אינג' טטרו מאיר
	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	תאריך:	תאריך:	תאריך: 02/03/2017

מס' תיק בניין: 0084-048 מס' בקשה: 16-1981 הוגשה בתאריך: 22/12/2016 מס' מידע: 201100432

# תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לאמור בקובץ הנחיות עירוני המפורסם באתר האינטרנט העירוני: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il) רישוי ופיקוח על הבנייה > להיות תועב

## א. תיק מעקב בנייה

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, על בעל ההיתר או בא כוחו להגיע למרכזי מידע פיקוח למסירת הודעה על תחילת עבודות בנייה ופתיחת תיק מעקב בנייה. באחריותו להמציא מסמכים חתומים כמפורט בתקנות התכנון והבנייה כגון: מינוי מהנדס אחראי לביקורת, מינוי קבלן רשום, תעודת תקפה של קבלן רשום, מינוי מהנדס אחראי לביצוע שלד, אישור הסדר לפני פסולת ואישורים אחרים הנדרשים על פי היתר הבנייה.  
אין להתחיל בעבודות הבנייה לפני המצאת המסמכים כמפורט מעלה.

## ב. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

1. בפירויקטים של בניה חדשה ותוספות לבניין קיים כולל תמ"א 38 - במסגרת פתיחת תיק מעקב בנייה, יש להגיש למרכזי מידע פיקוח תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. התכנית תכלול סימון גדרות, שערים, כניסות למגרש, מבנים זמניים (אם קיימים), מיקום ורדיוס של מנופים וכו'. במקרים שמבוקש שימוש זמני בשטח ציבורי או בהסדרי תנועה מיוחדים, כגון סגירת רחובות, נתיבי השתנה וכו' - יש לציין זאת בתכנית. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים תוכנן לדיון בוועדת התייעצות ובה נציגי משטרה, מחלקת פיקוח על הבנייה, אגף התנועה ומחלקת תיאום הנדסי אישור ההכנת יריה תנאי להתחלת עבודות הבנייה. הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים מפורסמות באתר עיריית תל-אביב-יפו.

2. תכנית ארגון האתר היא נספח להיתר הבנייה וכל חריגה ממנה תהיה סטייה מהיתר הבנייה.  
3. אם צריך שינויים או תוספות בתשתיות עירוניות או עבודה כלשהי בשטחים ציבוריים, על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו אל הגוף העירוני הרלוונטי מיד עם קבלת היתר הבנייה.

## ג. גידור

1. לפני תחילת עבודות הבנייה חובה לגדר את המגרש מכל צדדיו בגדר אטומה מפה איסורית בגובה שני [2] מטרים לפחות. שתיבנה בגבולות המגרש (אלא אם ניתן אישור למיקום אחר בתכנית ארגון אתר).  
2. יש להציב שלט ובו שמות בעלי התפקידים באתר לרבות פרטי התקשרות בכפוף לרישיון מחלקת שילוט.  
3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש או כל שטח ציבורי אחר לשם הנחת חומרי בניין או לכל מטרה אחרת הקשורה בעל הבנייה ללא היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, וסידור מעבר בשדר ומדוצף בטון או אספלט להולכי רגל לכל תקופת הבנייה.  
4. על בעל ההיתר לתקן כל נזק שייגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבונן, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטיים.  
5. במקרים של הוספת קומות לבניין קיים, חובה להתקין גגון ביטחון ברוחב של שני [2] מטרים לפחות מסביב לבניין. הגגון יותקן לפני תחילת העבודה ויוסר בגמר הבנייה. הגגון יתוכנן ויבוצע באישור קונסטרוקטור.

## ד. שלבי הבנייה

1. עם סיום בניית יסודות הבניין ותקרת קומת המסד, יש להמציא למרכזי מידע פיקוח, מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטור הבניין. המפה תיערך בידי מודר מוסמך.  
2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבנייה, דיווחים על התקדמות הבנייה בשלבים: גמר יסודות, גמר שלד, גמר בניין.  
3. לאחר פתיחת תיק מעקב בנייה, אפשר לפנות ליחידה לאיכות הבנייה במכון הרישוי לקבלת אישור להתקנת מונה מים וחשמל זמניים לעבודות הבנייה.

## ה. טופס 4 אישור אכלוס ותעודת גמר

1. עם פתיחת תיק מעקב הבנייה, נפתח תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה. הודעה תישלח לבעל ההיתר ובה יפורטו האישורים והתנאים המיוחדים שיש להשלים כמפורט בהיתר הבנייה. עם השלמתם יש להציגם בפני היחידה לאיכות הבנייה לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס.  
2. בעל היתר לא יגור בבניין, לא ישתמש בו בדרך אחרת ולא ירשה לאחר לגור או להשתמש בו, אלא לאחר שקיבל טופס 4 - אישור חיבור המבנה לתשתיות ואישור אכלוס.  
3. לצורך ביצוע עבודות הרודשות אישור ועדת תמרוך, יש להגיש למכון הרישוי בקשה בכתב לפחות חצי שנה לפני מועד האכלוס.  
4. ניתן לקבל תעודת גמר עד שנה מיום הוצאת טופס 4.

## ו. שמירה על עצים

1. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה וכטרם כרייתה או העתקה של עצים, על בעל ההיתר להגיש בקשה לכרייתה או להעתקה אל פקיד היערות באמצעות אגרונום מכון הרישוי ולקבל רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיועדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבנייה.

## ז. בטיחות

1. חפירת יסודות ו/או מרתפים בעומק העולה על שלושה [3] מטרים תבוצע לאחר דיון מתאים עד גובה פני הקרקע בסביבה.  
2. במקרים שמבוצע דיון בגבולות המגרש והעומק של החפירה הוא למעלה משלושה [3] מטרים, יש להציב בנוסף ובצמוד לגדר הביטחון, מעקה או מחסום (מבטון או מפלדה) למניעה של נפילת מכוניות.  
3. פיגומים חיצוניים יש לקשור לשלד הבניין לפי הוראות מהנדס ולעטוף ביריעות פלסטיק או בד. בחודשי החורף יש לפתוח פתחים בעטיפות הפיגום כדי להוריד להץ מהרוחות החזקות (חורפיות). יש לונדא שהפיגום עמיד בפני רוחות. לצורך הצבת פיגום בשטח ציבורי יש לקבל אישור מיוחד ממחלקת תיאום הנדסי במסגרת ועדת התייעצות.  
4. יש למלא אחר הדרישות להיתרי בנייה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר <http://www.102.gov.il>

## ח. מניעת מטרדים

1. יש לבצע עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפירה בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני, המהוות נספח להיתר זה והן חלק בלתי נפרד ממנו.  
2. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ההריסה ובמהלכה כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה. שלבי ההריסה יבוצעו לפי המדיניות לפינוי ולמחזור פסולת בניין המפורטות באתר האינטרנט העירוני.  
3. יש לדאוג שאחד הבנייה והמעברים סביבו יהיו נקיים, מסודרים, מפונים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המפריעים לסביבה.  
4. בעל ההיתר מחויב לדאוג לנקוט את כל האמצעים הרדופים למניעת היקוות מים או הצטברות יתושים כתוצאה מכך, באתר הבנייה.

## ט. טיפול בפסולת ושמירה על איכות הסביבה

1. כל פסולת בנייה, כולל פסולת חפירות, שתיווצר עקב פעולות הבנייה בזמן הבנייה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין מורשה בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבנייה בעניין כמות הפסולת המאושרת בכפוף להצגת מסמך התקשרות.  
2. הצבת מכלי אצירה לאיסוף פסולת בניין מעבודות בניה או הריסה תיעשה לפי ההוראות המפורטות בעוהל "הצבת מכלי אצירה לפינוי פסולת בנייה בעיר" כמפורט באתר האינטרנט העירוני.  
פסולת בנייה תיזרק דרך שרוליס מיוחדים לתוך מכלי אצירה מכוסים בבד אטום.  
3. פירוק אוזבסט יבוצע לפי ההנחיות המפורטות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם יבוצע פינוי הפסולת, יש ליידם את המחלקה לפיקוח על הבנייה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי אוזבסט ופרטי האתר המורשה לשפיכת פסולת האזבסט. כתנאי לקבלת טופס 4 יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את אישור גמר הפינוי לאתר מורשה.

## י. מטרדי רעש

1. אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-7:00 למחרת בבוקר בימי חול, ובין השעה 7:00 למחרת יום המנוחה לשעה 7:00 למחרת יום המנוחה, אלא אם ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לעבודה בשעות חריגות.  
2. מפלס הרעש ממקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביב) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 וחוק הגור העירוני.



# הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

עמ' 2

1. שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' שמי"מ, המהוות חלק בלתי נפרד מההיתר.
2. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד.
3. הדירות העליונות עם חדר יציאה לגג מהווה יחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
4. המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות להתקנת מעלית.
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

## תנאים קבועים בהיתר

1. בניית חדרים עם "שיפורי מיגון" עד גמר עבודות בנייה.

## תנאים לאכלוס

תנאי	תחנה בודקת
1. תנאי לחיבור המבנה לתשתיות הוא השלמת ביצוע המיגון.	מיקלוט-מכון רישוי
2. ביצוע אצירה האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.	אשפה-מכון רישוי
3. יש לקרות את הנישה, גובה קירווי 1.5 מ' הנישות תהינה סגורות בדלתות מיסתור בפירזול.	אשפה-מכון רישוי

פיקדון שולם ביום : לפי קבלה מספר :  
 יתרת אגרות בניה שולמה ביום : לפי קבלה מספר :

תאריך נתינת ההיתר :

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית / רשות רישוי .  
 היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו .

אם לא הוחל בעבודה תוך שנה מיום הוצאת ההיתר או הופסקה העבודה למשך יותר משנה, בטל ההיתר

**טרם התחלת עבודות הבנייה יש לפתוח תיק מעקב במחלקת הפיקוח על הבנייה.**  
**בפרויקטים של בנייה חדשה, תוספת קומות ו- תמ"א 38, יש להגיש לפיקוח על הבנייה תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. פרטים על אופן הכנת התכנית והטפסים שיש להגיש ניתן למצוא באתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר > תכנית ארגון האתר.**

אין בהיתר זה אישור לשינויים בשלד הקונסטרוקטיבי של הבניין, למעט אלה הכלולים בהיתר זה, על פי תיק יציבות הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.  
 היתר זה אינו מהווה אישור לחלקים קיימים במבנה המוצגים ברקע ואינם מסומנים כמבוקשים במסגרת היתר זה.

לפי תקנה 18(ד) תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל 1970, יוחזק בנכס כל זמן ביצוע העבודה עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתומים ומאושרים, ויוצג לפני דרישה לנציג וועדה מקומית, וועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית, או לנציג פיקוד העורף, שוטר או כבאי.

חותמת הועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר	ב/ מהנדס העיר אדר' אהוד כרמלי סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מהנדס רישוי אינג' טטרו מאיר
	חתימה :	חתימה :	חתימה :
	תאריך :	תאריך :	תאריך : 02/03/2017

מס' תיק בניין : 0084-048 מס' בקשה : 16-1981 הוגשה בתאריך : 22/12/2016 מס' מידע : 201100432

36 52063 5 3 2015

# תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לאמור בקובץ הנחיות עירוני המפורסם באתר האינטרנט העירוני: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il) רישוי ופיקוח על הבנייה <הלוח'תושב

## א. תיק מעקב בנייה

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, על בעל היתר או בא כוחו להגיע למרכזי מידע פיקוח למסירת הודעה על תחילת עבודות בנייה ופתיחת תיק מעקב בנייה. באחריותו להמציא מסמכים חתומים כמפורט בתקנות התכנון והבניה כגון: מינוי מהנדס אחראי לביקורת, מינוי קבלן רשום, תעודת תקפה של קבלן רשום, מינוי מהנדס אחראי לביצוע שלד, אישור הסדר לפינוי פסולת ואישורים אחרים הנדרשים על פי היתר הבנייה.  
אין להתחיל בעבודות הבנייה לפני המצאת המסמכים כמפורט מעלה.

## ב. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

1. כפרייקטים של בניה חדשה ותוספות לבניין קיים כולל תמ"א 38 - במסגרת פתיחת תיק מעקב בנייה, יש להגיש למרכזי מידע פיקוח תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. התכנית תכלול סימון נדרות, שערים, כניסות למגרש, מבנים זמניים (אם קיימים), מיקום ורדיס של מנופים וכו'. במקרים שמבוקש שימוש זמני בשטח ציבורי או בהסדרי תנועה מיוחדים, כגון סניטר רחובות, נתיבי תנועה וכו' - יש לצרף זאת בתכנית. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים חובה לדין בוועדת התייעצות ובה נציגי משטרה, מחלקת פיקוח על הבנייה, אגף התנועה ומחלקת תיאום הנדסי אישור התכנית יהיה תנאי להתחלת עבודות הבנייה. הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים מפורסמות באתר עיריית תל-אביב-יפו.

2. תכנית ארגון האתר היא נספח להיתר הבנייה וכל חריגה ממנה תהיה סטייה מהיתר הבנייה.

3. אם צריך שינויים או תוספות בתשתיות עירוניות או עבודה כלשהי בשטחים ציבוריים, על בעל היתר לפנות מיוזמתו אל הגוף העירוני הרלוונטי מיד עם קבלת היתר הבנייה.

## ג. גידור

1. לפני תחילת עבודות הבנייה חובה לגדר את המגרש מכל צדדיו בגדר אטומה מפח איסורית בנובה שני [2] מטרים לפחות. שתיבה בגובה המגרש (אלא אם ניתן אישור למיקום אחר בתכנית ארגון אתר).

2. יש להציב שלט ובו שמות בעלי התפקידים באתר לרבות פרטי התקשרות בכפוף לרישיון מחלקת שילוט.

3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש או כל שטח ציבורי אחר לשם הנחת חומרי בניין או לכל מטרה אחרת הקשורה בבנייה ללא היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, וסידור מעבר בטוח ומרוצף בטון או אספלט להולכי רגל לכל תקופת הבנייה.

4. על בעל היתר לנתק כל נוק שייגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבונן, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטיים.

5. במקרים של הוספת קומות לבניין קיים, חובה להתקין גגון ביטחון ברוחב של שני מטרים לפחות מסביב לבניין. הגגון יותקן לפני תחילת העבודה ויוסר בגמר הבנייה. הגגון יתוכנן ויבוצע באישור קונסטרוקטור.

## ד. שלבי הבנייה

1. עם סיום בניית יסודות הבניין ותקרת קומת המסד, יש להמציא למרכזי מידע פיקוח, מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטור הבניין. המפה תיערך בידי מודר מוסמך.  
2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבנייה, רישויים על התקדמות הבנייה בשלבים: גמר יסודות, גמר שלד, גמר בניין.  
3. לאחר פתיחת תיק מעקב בנייה, אפשר לפנות ליחידה לאיכות הבנייה במכון הרישוי לקבלת אישור להתקנת מונה מים וחשמל זמניים לעבודות הבניה.

## ה. טופס 4 אישור אכלוס ותעודת גמר

1. עם פתיחת תיק מעקב הבנייה, נפתח תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה. הודעה תישלח לבעל היתר ובה יפורטו האישורים והתנאים המיוחדים שיש להשלים כמפורט בהיתר הבנייה. עם השלמתם יש להציג בפני היחידה לאיכות הבנייה לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס.

2. בעל היתר לא יגור בבניין, לא ישתמש בו בדרך אחרת ולא ידשה לאחר לגור או להשתמש בו, אלא לאחר שקיבל טופס 4 - אישור חיבור המבנה לתשתיות ואישור אכלוס.

3. לצורך ביצוע עבודות הדרושות אישור ועדת נמרו, יש להגיש למכון הרישוי בקשה בכתב לפחות חצי שנה לפני מועד האכלוס.

4. ניתן לקבל תעודת גמר עד שנה מיום הוצאת טופס 4.

## ו. שמירה על עצים

1. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה ובטרם כריתה או העתקה של עצים, על בעל היתר להגיש בקשה לכריתה או להעתקה אל פקיד היערות באמצעות אנדרום מכון הרישוי ולקבל רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיעדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבנייה.

## ז. בטיחות

1. חפירת יסודות ואו מרתפים בעומק העולה על שלושה (3) מטרים תבוצע לאחר דיפון מתאים עד גובה פני הקרקע בסביבה.

2. במקרים שמבוצע דיפון בגובה המגרש והעומק של החפירה הוא למעלה משלושה (3) מטרים, יש להציב בוסף ובצמוד לגדר הביטחון, מעקה או מחסום [מבטון או מפלדה] למניעה של נפילת מכוניות.

3. פיגומים חיצוניים יש לקשור לשלד הבניין לפי הוראות מהנדס ולעטוף בדיעות פלסטיק או בד. בחודשי החורף יש לפתוח פתחים בעטיפות הפיגום כדי להוריד לחץ מהרוחות החזקות (הורפיות). יש לוודא שהפיגום עמיד בפני רוחות. לצורך הצבת פיגום בשטח ציבורי יש לקבל אישור מיוחד ממחלקת תיאום הנדסי במסגרת ועדת התייעצות.

4. יש למלא את הדרושות להיתרי בנייה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר <http://www.102.gov.il>

## ח. מניעת מטרדים

1. יש לבצע עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפירה בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני, המהוות נספח להיתר זה והן חלק בלתי נפרד ממנו.

2. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני הריסה ובמהלכה כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה. שלבי הריסה יבוצעו לפי המדיניות לפינוי ולמחזור פסולת בניין המפורסמת באתר האינטרנט העירוני.

3. יש לדאוג שאחד הבנייה והמעברים סביבו יהיו נקיים, מסודרים, מפונים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המפריעים לסביבה.

4. בעל היתר מחויב לדאוג לנקות את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים או הצטברות יתושים כתוצאה מכך, באתר הבנייה.

## ט. טיפול בפסולת ושמירה על איכות הסביבה

1. כל פסולת בנייה, כולל פסולת חפירות, שתיווצר עקב פעולות הבנייה בזמן הבנייה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין מורשה בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבנייה בעניין כמות הפסולת המאושרת בכפוף להצגת מסמך התקשרות.

2. הצבת מכלי אצירה לאיסוף פסולת בניין מעבודות בניה או הריסה תיעשה לפי ההוראות המפורסמות בנוהל "הצבת מכלי אצירה לפינוי פסולת בנייה בעיר" כמפורט באתר האינטרנט העירוני.

פסולת בנייה תיוקק דרך שרולים מיוחדים לתוך מכלי אצירה מכוסים בכד אטום.

3. פירוק אובסס יבוצע לפי ההנחיות המפורסמות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם יבוצע פינוי הפסולת, יש ליידע את המחלקה לפיקוח על הבנייה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי אובסס ופרטי האתר המורשה לשפיכת פסולת האובסס. כתנאי לקבלת טופס 4 יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את אישור גמר הפינוי לאתר מורשה.

## י. מטרדי רעש

1. אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-7:00 למחרת בבוקר בימי חול, ובין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 7:00 למחרת יום המנוחה, אלא אם ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לעבודה בשעות חריגות.

2. מפלס הרעש ממקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביב] התש"ן - 1990, [מניעת רעש] התשנ"ג 1992 וחוק העיר העירוני.



איש חנוך  
רזאלטוס

עמ' 1

**היתר בניה מספר 18-0290**

כתובת:	טרומפלדור 48	שכונה: לב תל-אביב
גוש/חלקה	50/6911	
מס' תב"ע	38א, 2710, 2720, 3440, 636, ג, ע, 1, תמא13, תמא38	

תפקיד	שם	ת.ז.ח.פ.מ. תאגיד	מען	טלפון
בעל ההיתר	ספקטור ישי	054846159	מרכז בעלי מלאכה 37 תל אביב - יפו 6382435	054 - 454422
נציג בעל ההיתר	גודר שחף	031892557	דיונגוף 50 תל אביב - יפו 6433222	054 - 2501850
עורך בקשה	שור יוסף	038297537	קפלן אליעזר 6 תל אביב - יפו 6473407	054 - 5503543

על פי אישור של  
רשות רישוי בישיבתה מספר 20180033 מיום 07/03/2018  
רשות רישוי בישיבתה מספר 20170004 מיום 11/01/2017  
ועדת ערר בישיבתה מספר 150145 מיום 24/12/2015  
ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20140006 מיום 07/05/2014  
צוות התנגדויות בישיבתה מספר 20140001 מיום 31/03/2014  
ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20120012 מיום 13/06/2012

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

- שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף, הכוללים:
- הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים.
- הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית), בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה).
- על הגג החדש:
- הקמת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות, מרפסות גג ופרגולות מחומרים קלים.
- המשך חדר המדרגות הכללי וחדר דודים.
- הוספת פיר למעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי במרווח הקדמי.
- שינויים ופיתוח בחצר.

פתרון עבור 6 מקומות החניה הנדרשים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה או שימוש קיימים במרתף או במגרש ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

חותמת הוועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבנייה עו"ד דורון ספיר	ב/ מהנדס העיר אדרי' אהוד כרמלי סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מהנדס רישוי אינג' מאיר טטור
	חתימה: תאריך: 19-11-2018	חתימה: תאריך: 27-03-2018	חתימה: תאריך: 25/03/2018

מס' תיק בניין: 0084-048 מס' בקשה: 18-0340 חנוכה בתאריך: 25/02/2018 מס' מידע: 201100432

אני בעל ההיתר / מיופה כח מאשר שקראתי והבנתי את הנאמר והנדרש בהיתר זה, לרבות התנאים להיתר מעבר לדף, וכן שקיבלתי ליד בתאריך 22/11/18

# תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לאמור בקובץ הנחיות עירוני המפורסם באתר האינטרנט העירוני: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il) רישוי ופיקוח על הבנייה > להיות חושב

## א. תיק מעקב בנייה

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, על בעל ההיתר או בא כוחו להגיש למרכז מידע פיקוח למסידת הודעה על תחילת עבודות בנייה ופתיחת תיק מעקב בנייה. באחריותו להמציא מסמכים חתומים כמפורט בתקנות התכנון והבנייה כגון: מינוי מהנדס אחראי לביקורת, מינוי קבלן רשום, תעודת תקפה של קבלן רשום, מינוי מהנדס אחראי לביצוע שלד, אישור הסדר לפינוי פסולת ואישורים אחרים הנדרשים על פי היתר הבנייה.

אין להתחיל בעבודות הבנייה לפני המצאת המסמכים כמפורט מעלה.

## ב. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

1. כפרוייקטים של בניה חדשה ותוספות לבניין קיים כולל תמ"א 38 - במסגרת פתיחת תיק מעקב בנייה, יש להגיש למרכז מידע פיקוח תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. התכנית תכלול סימון גדרות, שדרים, כניסות למגרש, מבנים זמניים (אם קיימים), מיקום ורדיוס של מנופים וכי. במקרים שמבוקש שימוש זמני בשטח ציבורי או בהסדרי תנועה מיוחדים, כגון סנידת רחובות, נתיבי תנועה וכי - יש לציין זאת בתכנית. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים תובא לדיון בוועדת התייעצות ובה נציגי משטרה, מחלקת פיקוח על הבנייה, אנף התנועה ומחלקת תיאום הנדסה. אישור התכנית יהיה תנאי להתחלת עבודות הבנייה. הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים מפורסמות באתר עירוני תל-אביב-יפו.

2. תכנית ארגון האתר היא נספח להיתר הבנייה וכל חריגה ממנה תהיה סטייה מהיתר הבנייה.

3. אם צריך שינויים או תוספות בתשתיות עירוניות או עבודה כלשהי בשטחים ציבוריים, על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו אל הגוף העירוני הרלוונטי מיד עם קבלת היתר הבנייה.

## ג. גידוד

1. לפני תחילת עבודות הבנייה חובה לגדר את המגרש מכל צדדיו בגדר אטומה מפת איסכורית בגובה שני (2) מטרים לפחות. שתיבונה בגבולות המגרש (אלא אם ניתן אישור למיקום אחר בתכנית ארגון אתר).

2. יש להציב שלט ובו שמות בעלי התפקידים באתר לדבות פרטי התקשרות בכפוף לרישיון מחלקת שילוט.

3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש או כל שטח ציבורי אחר לשם הנחת חומרי בניין או לכל מטרה אחרת הקשורה בבנייה ללא היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, וסידור מעבר בטוח ומרוצף בטון או אספלט להולכי רגל לכל תקופת הבנייה.

4. על בעל ההיתר לתקן כל נזק שייגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבונו, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטים.

5. במקרים של הוספת קומות לבניין קיים, חובה להתקין גגון ביטחון ברוחב של שני (2) מטרים לפחות מסביב לבניין. הגגון יותקן לפני תחילת העבודה ויוסר בגמר הבנייה. הגגון יתוכנן ויבוצע באישור קונסטרוקטור.

## ד. שלבי הבנייה

1. עם סיום בניית יסודות הבניין ותקרת קומת המסד, יש להמציא למרכז מידע פיקוח, מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטור הבניין. המפה תיערך בידי מודד מוסמך.

2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבנייה, רישומים על התקדמות הבנייה בשלבים: גמר יסודות, גמר שלד, גמר בניין.

ה. טופס 4 אישור אכלוס ותעודת גמר לאחר הצאת היתר בנייה ושיוכו לתיק מעקב בנייה יש לפנות ליחידת איכות הבנייה (פרטים באתר האינטרנט העירוני) לצורך קבלת הדרישות למתן תעודת גמר.

## ו. שמירה על עצים

1. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה ובטרם כרייתה או העתקה של עצים, על בעל ההיתר להגיש בקשה לכרייתה או להעתקה אל פקיד היערות באמצעות אגרונום מכון הרישוי ולקבל רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיועדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבנייה.

2. עצים שנקבעו לשימור מיוחד יליו לאורך הבניה על ידי אגרונום.

## ז. בטיחות

1. חפירת יסודות ו/או מרתפים בעומק העולה על שלושה (3) מטרים תבוצע לאחר רישיון מתאים עד גובה פני הקרקע בסביבה.

2. במקרים שמבוצע דיפון בגבולות המגרש והעומק של החפירה הוא למעלה משלושה (3) מטרים, יש להציב בנוסף ובצמוד לגדר הביטחון, מעקה או מחסום (מבטון או מפלדה) למניעה של נפילת מכוניות.

3. פיגומים חיצוניים יש לקשור לשלד הבניין לפי הוראות מהנדס ולעטוף ביריעות פלסטיק או בד. בחודשי החורף יש לפתוח פתחים בעטיפות הפיגום כדי להוריד לחץ מהרוחות החזקות (חורפיות). יש לוודא שהפיגום עמיד בפני רוחות. לצורך הצבת פיגום בשטח ציבורי יש לקבל אישור מיוחד ממחלקת תיאום הנדסה במסגרת ועדת התייעצות.

4. יש למלא אתר הדרישות להיתרי בנייה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר <http://www.102.gov.il>

## ח. מניעת מטרדים

1. יש לבצע עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפירה בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני, המהוות נספח להיתר זה והן חלק בלתי נפרד ממנו.

2. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ההריסה ונמחלה כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה. שלבי ההריסה יבוצעו לפי המדיניות לפינוי ולמחזור פסולת בניין המפורטות באתר האינטרנט העירוני.

3. יש לדאוג שאתר הבנייה והמעברים סביבו יהיו נקיים, מסודרים, מפונים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המפריעים לסביבה.

4. בעל ההיתר מחויב לדאוג לנקות את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מיס או הצטברות יתושים כתוצאה מכך, באתר הבנייה.

## ט. טיפול בפסולת ושמירה על

### איכות הסביבה

1. כל פסולת בנייה, כולל פסולת חפירות, שתיווצר עקב פעולות הבנייה בזמן הבנייה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין מורשה בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבנייה כעניין כמות הפסולת המאושרת בכפוף להצגת מסמך התקשרות.

2. הצבת מכלי אצירה לאיסוף פסולת בניין מעבודות בניה או הריסה תיעשה לפי ההוראות המפורטות בנוהל "הצבת מכלי אצירה לפינוי פסולת בנייה בעיר" כמפורט באתר האינטרנט העירוני. פסולת בנייה תיוצק דרך שרזולים מיוחדים לתוך מכלי אצירה מכוסים בבד אטום.

3. פירוק אזבסט יבוצע לפי הנחיות המפורטות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם יבוצע פינוי הפסולת, יש לייצר את המחלקה לפיקוח על הבנייה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי אזבסט ופרטי האתר המורשה לשפיכת פסולת האזבסט. כתנאי לקבלת טופס 4 יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את אישור גמר הפינוי לאתר מורשה.

4. רמת הרעש בתוך דירת מגורים לא תעלה על 40 דציבל עם חלונות סגורים.

5. רמת הקרינה בחדר השנאים תהיה על פי דין.

### מטרדי רעש

1. אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-7:00 למחרת בבוקר בימי חול, ובין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 7:00 למחרת יום המנוחה, אלא אם ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לעבודה בשעות חריגות.

2. מפלס הרעש ממקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש כלתי סביר) התשי"ג - 1990, (מניעת רעש) התשי"ג 1992 וחוק העזר העירוני.

עמ' 2

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים **מעבר לדף** וכן התנאים המיוחדים הבאים :

**תנאים קבועים בהיתר**

1. בניית חזירים עם "שיפורי מיגון" עד גמר עבודות בנייה.

**תנאים לאכלוס**

תנאי	תחנה בודקת
1. תנאי לחיבור המבנה לתשתיות הוא השלמת ביצוע המיגון.	מיקלוט-מכון רישוי
2. ביצוע אצירה האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.	אשפה-מכון רישוי
3. יש לקרות את הנישה, גובה קירו 1.5 מ' הנישות תהינה סגורות בדלתות מיסתור בפירזול.	אשפה-מכון רישוי

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים **מעבר לדף** וכן התנאים המיוחדים הבאים :

1. שיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' שמ"מ, המהוות חלק בלתי נפרד מההיתר.
2. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד.
3. הדירות העליונות עם חדר יציאה לגג מהווה יחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
4. המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות להתקנת מעלית.
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים

**תנאים קבועים בהיתר**

1. בניית חדרים עם "שיפורי מיגון" עד גמר עבודות בנייה.

**תנאים לאכלוס**

תנאי	תחנה בודקת
1. תנאי לחיבור המבנה לתשתיות הוא השלמת ביצוע המיגון.	מיקלוט-מכון רישוי
2. ביצוע אצירה האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.	אשפה-מכון רישוי
3. יש לקרות את הנישה, גובה קירו 1.5 מ' הנישות תהינה סגורות בדלתות מיסתור בפירזול.	אשפה-מכון רישוי

פיקדון שולם ביום: 26/01/2012 לפי קבלה מספר: 22

חותמת הוועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דבורה ספיר	ב/ מהנדס העיר אדרי' אהוד כרמלי מ"ן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מהנדס רישוי אינג' מאיר טטרו
	חתימה: 19-11-2018	חתימה: 27-03-2018	חתימה:
	תאריך:	תאריך:	תאריך: 25/03/2018

מס' תיק בניין: 0084-048 מס' בקשה: 18-0340 הוגשה בתאריך: 25/02/2018 מס' מידע: 201100432

אני בעל ההיתר / מיופה כח מאשר שקראתי והבנתי את הנאמר והנדרש בהיתר זה, לרבות התנאים להיתר מעבר לדף, וכן שקיבלתי לידי בתאריך

# תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לאמור בקובץ הנחיות עירוני המפורסם באתר האינטרנט העירוני: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il) רישוי ופיקוח על הבנייה > להיות תושב

## א. תיק מעקב בנייה

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, על בעל היתר או בא כוח להגיש למרכזי מידע פיקוח למסירת הודעה על תחילת עבודות בנייה ופתיחת תיק מעקב בנייה. באחריותו להמציא מסמכים חתומים כמפורט בתקנות התכנון והבניה כגון: מינוי מהנדס אחראי לביקורת, מינוי קבלן רשום, תעודה תקפה של קבלן רשום, מינוי מהנדס אחראי לביצוע שלד, אישור הסדר לפינוי פסולת ואישורים אחרים הנדרשים על פי היתר הבנייה.  
אין להתחיל עבודות הבנייה לפני המצאת המסמכים כמפורט מעלה.

## ב. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

1. כפרייקטים של בניה חדשה ותוספות לבניין קיים כולל תמ"א 38 - במסגרת פתיחת תיק מעקב בנייה, יש להגיש למרכזי מידע פיקוח תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. התכנית תכלול סימון גדרות, שערים, כניסות למגרש, מבנים זמניים (אם קיימים), מיקום ורדיוס של מנפים וכו'. במקרים שמבוקש שימוש זמני בשטח ציבורי או בהסדרי תנועה מיוחדים, כגון סנידת רחובות, נתיבי תנועה וכו' יש לציין זאת בתכנית. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים חובה לדיון בוועדת התייעצות ובה נציגי משטרה, מחלקת פיקוח על הבנייה, אגף התנועה ומחלקת תיאום הנדסה. אישור התכנית יהיה תנאי להתחלת עבודות הבנייה. הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים מפורסמות באתר עיריית תל-אביב-יפו.

2. תכנית ארגון האתר היא נספח להיתר הבנייה וכל חריגה ממנה תהיה סטייה מהיתר הבנייה.

3. אם צריך שינויים או תוספות בתשתיות עירוניות או עבודה כלשהי בשטחים ציבוריים, על בעל היתר לפנות מיזמתו אל הגוף העירוני הרלוונטי מיד עם קבלת היתר הבנייה.

## ג. גידוד

1. לפני תחילת עבודות הבנייה חובה לגדר את המגרש מכל צדדיו בגדר אטומה מפת איסכורית בגובה שני (2) מטרים לפחות שתיבנה בגבולות המגרש (אלא אם ניתן אישור למיקום אחר בתכנית ארגון אתר).

2. יש להציב שלט ובו שמות בעלי התפקידים באתר לרבות פרטי התקשרות בכפוף לרישיון מחלקת שילוט.

3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש או כל שטח ציבורי אחר לשם הנחת חומרי בניין או לכל מטרה אחרת הקשורה בבנייה ללא היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, וסידור מעבר בטוח ומרוצף בטון או אספלט להולכי רגל לכל תקופת הבנייה.

4. על בעל היתר לתקן כל נזק שייגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבונו, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטיים.

5. במקרים של הוספת קומות לבניין קיים, חובה להתקין גגון ביטחון ברוחב של שני (2) מטרים לפחות מסביב לבניין הגגון יותקן לפני תחילת העבודה ויוסד בגמר הבנייה. הגגון יתוכנן ויבוצע באישור קונסטרוקטור.

## ד. שלבי הבנייה

1. עם סיום בניית יסודות הבניין ותקרת קומת המסך, יש להמציא למרכזי מידע פיקוח, מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטור הבניין. המפה תיערך בידי מודד מוסמך.

2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבנייה, דיווחים על התקדמות הבנייה בשלבים: גמר יסודות, גמר שלד, גמר בניין.

## ה. טופס 4 אישור אכלוס ותעודת גמר

לאחר הוצאת היתר בנייה ושיכוח לתיק מעקב בנייה יש לפנות ליחידת איכות הבנייה (פרטים באתר האינטרנט העירוני) לצורך קבלת הדרישות למתן תעודת גמר.

## ו. שמירה על עצים

1. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה ובטרם כרייתה או העתקה של עצים, על בעל היתר להגיש בקשה לכרייתה או להעתקה אל פקיד היערות באמצעות אגרונום מכון הרישוי ולקבל רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיועדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבנייה.

2. עצים שנקבעו לשימור מיוחד ילוח לאורך הבניה על ידי אגרונום.

## ז. בטיחות

1. חפידת יסודות ואו מרתפים בעומק העולה על שלושה (3) מטרים תבוצע לאחר דיפון מתאים עד גובה פני הקרקע בסביבה.

2. במקרים שמבוצע דיפון בגבולות המגרש והעומק של החפידה הוא למעלה משלושה (3) מטרים, יש להציב בנוסף ובצמוד לגדר הביטחון, מעקה או מחסום (מבטון או מפלדה) למניעה של נפילת מכוניות.

3. פיגומים חיצוניים יש לקשור לשלד הבניין לפי הוראות מהנדס ולעטוף ביריעות פלסטיק או בד. בחודשי החורף יש לפתוח פתחים בעטיפות הפיגום כדי להוריד לחץ מהרוחות החזקות (חורפיות). יש לזרז שהפיגום עמיד בפני רוחות. לצורך הצבת פיגום בשטח ציבורי יש לקבל אישור מיוחד ממחלקת תיאום הנדסה במסגרת ועדת התייעצות.

4. יש למלא את הדרישות להיתרי בנייה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר <http://www.102.gov.il>

## ח. מניעת מטרדים

1. יש לבצע עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפידה בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני, המהוות נספח להיתר זה והן חלק בלתי נפרד ממנו.

2. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ההריסה ובמהלכה. כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה. שלבי ההריסה יבוצעו לפי המדיניות לפינוי ולמחזור פסולת בניין המפורטות באתר האינטרנט העירוני.

3. יש ללאוג שאתר הבנייה והמעברים סביבו יהיו נקיים, מסודרים, מפויים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המפריעים לסביבה.

4. בעל היתר מחויב לראוג לנקוט את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים או הצטברות יתושים כתוצאה מכך, באתר הבנייה.

## ט. טיפול בפסולת ושמירה על איכות הסביבה

1. כל פסולת בנייה, כולל פסולת חפידות, שתיווצר עקב פעולות הבנייה בזמן הבנייה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין מורשה בכפוף לאישור מחלקת הפיקוח על הבנייה בעניין כמות הפסולת המאושרת בכפוף להצגת מסמך התקשרות.

2. הצבת מכלי אצירה לאיסוף פסולת בניין מעבודות בניה או הריסה תיעשה לפי ההוראות המפורטות בווהל "הצבת מכלי אצירה לפינוי פסולת בנייה בעיר" כמפורט באתר האינטרנט העירוני. פסולת בניין תיוצק דרך שרולים מיוחדים לתוך מכלי אצירה מכוסים בבד אטום.

3. פירוק אוזבסט יבוצע לפי ההנחיות המפורטות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם יבוצע פינוי הפסולת, יש לייצר את המחלקה לפיקוח על הבנייה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי אוזבסט ופרטי האתר המורשה לשפיכת פסולת האוזבסט. כתנאי לקבלת טופס 4 יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את אישור גמר הפינוי לאתר מורשה.

4. רמת הרעש בתוך דירת מגורים לא תעלה על 40 דציבל עם חלונות סגורים.

5. רמת הקרינה בחדר השנאים תהיה על פירין.

## י. מטרדי רעש

1. אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-7:00 למחרת בבוקר בימי חול, ובין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 7:00 למחרת יום המנוחה, אלא אם ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לעבודה בשעות הריגות.

2. מפלס הרעש כמקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביבי) התשי"ג - 1990, (מניעת רעש) התשי"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.



# הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה



תל אביב-יפו  
מינהל ההנדסה  
האגף לרישוי ופיקוח על הבנייה



עמ' 3

5533764 סג

1-11-18 לפי קבלה מספר:

יתרת אגרות בניה שולמה ביום:

תאריך נתינת ההיתר:

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הוועדה המקומית / רשות רישוי. היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו.

אם לא הוחל בעבודה תוך שנה מיום הוצאת ההיתר או הופסקה העבודה למשך יותר משנה, בטל ההיתר

טרם התחלת עבודות הבנייה יש לפנות תיק מעקב במחלקת הפיקוח על הבנייה. בפרויקטים של בנייה חדשה, תוספת קומות ו- תמ"א 38, יש להגיש לפיקוח על הבנייה תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. פרטים על אופן הכנת התכנית והטפסים שיש להגיש ניתן למצוא באתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר > תכנית ארגון האתר.

אין בהיתר זה אישור לשינויים בשלד הקונסטרוקטיבי של הבניין, למעט אלה הכלולים בהיתר זה, על פי תיק יציבות הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר. היתר זה אינו מהווה אישור לחלקים קיימים במבנה המוצגים ברקע ואינם מסומנים כמבוקשים במסגרת היתר זה.

לפי תקנה 18(ד) תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל 1970, יוחזק בנכס כל זמן ביצוע העבודה עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתומים ומאושרים, ויוצג לפני דרישה לנציג וועדה מקומית, וועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית, או לנציג פיקוד העורף, שוטר או כבאי.

חותמת הוועדה המקומית	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דרור ספיר	ב/ מהנדס העיר ארי' אהוד כרמלי סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מהנדס רישוי אינג' מאיר טטרו
	חתימה: 19-11-2018	חתימה:	חתימה:
	תאריך:	תאריך: 27-03-2018	תאריך: 25/03/2018

מס' תיק בניין: 0084-048 מס' בקשה: 18-0340 הוגשה בתאריך: 25/02/2018 מס' מידע: 201100432

אני בעל הריתר / מיופה כח \_\_\_\_\_ מאשר שקראתי והבנתי את הנאמר והנדרש בהיתר זה, לרבות התנאים להיתר מעבר לדף, וכן שקיבלתי לידי בתאריך \_\_\_\_\_

36 52063 5 | 8.2017

# תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לאמור בקובץ הנחיות עירוני המפורסם באתר האינטרנט העירוני: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il) רישוי ופיקוח על הבנייה להיות תושב

## א. תיק מעקב בנייה

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, על בעל היתר או בא כוחו להגיע למרכזי מידע פיקוח למסירת הודעה על תחילת עבודות בנייה ופתיחת תיק מעקב בנייה. באחריותו להמציא מסמכים חתומים כמפורט בתקנות התכנון והבניה כגון: מינוי מהנדס אחראי לביקורת, מינוי קבלן רשום, תעודה תקפה של קבלן רשום, מינוי מהנדס אחראי לביצוע שלד, אישור הסדר לפינוי פסולת ואישורים אחרים הנדרשים על פי היתר הבנייה.

אין להתחיל בעבודות הבנייה לפני המצאת המסמכים כמפורט מעלה.

## ב. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים

1. בפרוייקטים של בניה חדשה ותוספות לבניין קיים כולל תמ"א 38 - במסגרת פתיחת תיק מעקב בנייה, יש להגיש למרכזי מידע פיקוח תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים. התכנית תכלול סימון גדרות, שערים, כניסות למגרש, מבנים זמניים (אם קיימים), מיקום ורדיוס של מנופים וכו'. במקרים שמבוקש שימוש זמני בשטח ציבורי או בהסדרי תנועה מיוחדים, כגון סגירת רחובות, נתיבי תנועה וכו' - יש לציין זאת בתכנית. תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים תובא לדיון בוועדת התייעצות ובה נציגי משטרה, מחלקת פיקוח על הבנייה, אגף התנועה ומחלקת תיאום הנדסה. אישור התכנית יהיה תנאי להתחלת עבודות הבנייה. הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים מפורסמות באתר עירוני תל-אביב-יפו.

2. תכנית ארגון האתר היא נספח להיתר הבנייה וכל חריגה ממנה תהיה סטייה מהיתר הבנייה.

3. אם עריך שינויים או תוספות בתשתיות עירוניות או עבודה כלשהי בשטחים ציבוריים, על בעל היתר לפנות מיוזמתו אל הגוף העירוני הרלוונטי מיד עם קבלת היתר הבנייה.

## ג. גידור

1. לפני תחילת עבודות הבנייה חובה לגדר את המגרש מכל צדדיו בגדר אטומה מפח איסכורית בגובה שני (2) מטרים לפחות. שתיבה בגבולות המגרש (אלא אם ניתן אישור למיקום אחר בתכנית ארגון אתר).

2. יש להציב שלט ובו שמות בעלי התפקידים באתר לרבות פרטי התקשורת בכפוף לרישיון מחלקת שילוט.

3. אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש או כל שטח ציבורי אחר לשם הנחת חומרי בניין או לכל מטרה אחרת הקשורה בבנייה ללא היתר מיוחד לכך. יש לשמור על שלמות המדרכה הקיימת ליד הבניין, וסידור מעבר בטוח ומרוצף בטון או אספלט להולכי רגל לכל תקופת הבנייה.

4. על בעל היתר לתקן כל נזק שייגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבונם, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטיים.

5. במקרים של תוספת קומות לבניין קיים, חובה להתקין גגון כיסחון ברוחב של שני [2] מטרים לפחות מסביב לבניין. הגגון יותקן לפני תחילת העבודה ויסוד בגמר הבנייה. הגגון יתוכנן ויבוצע באישור קונסטרוקטור.

## ד. שלבי הבנייה

1. עם סיום בנייה יסודות הבניין ותקרת קומת המסד, יש להמציא למרכזי מידע פיקוח, מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטור הבניין. המפה תיערך בידי מודד מוסמך.

2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבנייה, דיווחים על התקדמות הבנייה בשלבים: גמר יסודות, גמר שלד, גמר בניין.

## ה. טופס 4 אישור אכלוס ותעודת גמר

לאחר הוצאת היתר בנייה ושיוכו לתיק מעקב בנייה יש לפנות ליחידת איכות הבנייה (פרטים באתר האינטרנט העירוני) לצורך קבלת הדרישות למתן תעודת גמר.

## ו. שמירה על עצים

1. מיד לאחר קבלת היתר הבנייה ובטרם כרייתה או העתקה של עצים, על בעל היתר להגיש בקשה לכרייתה או להעתקה אל פקיד היעדרות באמצעות אגרונום מכון הרישוי ולקבל רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיועדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבנייה.

2. עצים שנקבעו לשימור מיוחד ילונו לאורך הבניה על ידי אגרונום.

## ז. בטיחות

1. חפירת יסודות ו/או מרתפים בעומק העולה על שלושה (3) מטרים תבוצע לאחר רישיון מתאים עד גובה פני הקרקע בסביבה.

2. במקרים שמבוצע דיפון בגבולות המגרש והעומק של החפירה הוא למעלה משלושה (3) מטרים, יש להציב בנוסף ובצמוד לגדר הביטחון, מעקה או מחסום (מבטון או מפלדה) למניעה של נפילת מכוניות.

3. פיגומים חיצוניים יש לקשור לשלד הבניין לפי הוראות מהנדס ולעטוף ביריעות פלסטיק או בד. כחודשי החודף יש לפתוח פתחים בעטיפות הפיגום כדי להוריד לחץ מהרוחות החזקות (חורפיות). יש לורד שהפיגום עמיד בפני רוחות. לצורך הצבת פיגום בשטח ציבורי יש לקבל אישור מיוחד ממחלקת תיאום הנדסה במסגרת ועדת התייעצות.

4. יש למלא את הדרישות להיתרי בנייה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר <http://www.102.gov.il>

## ח. מניעת מטרדים

1. יש לבצע עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפירה בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני, המהוות נספח להיתר זה והן חלק בלתי נפרד ממנו.

2. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ההריסה ובמהלכה כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה. שלבי ההריסה יבוצעו לפי המדיניות לפינוי ולמחזור פסולת בניין המפורטות באתר האינטרנט העירוני.

3. יש לדאוג שאתר הבנייה והמעברים סביבו יהיו נקיים, מסודרים, מפונים מפסולת, מחומרים דליקים ומכל חומר או ציוד המפריעים לסביבה.

4. בעל היתר מחויב לדאוג לנקוט את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים או הצטברות יתושים כתוצאה מכך, באתר הבנייה.

## ט. טיפול בפסולת ושמירה על איכות הסביבה

1. כל פסולת בנייה, כולל פסולת חפירות, שתיווצר עקב פעולות הבנייה בזמן הבנייה ולאחריה, תפונה לאתר פסולת בניין מורשה בכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבנייה בעניין כמות הפסולת המאושרת בכפוף להצגת מסמך התקשרות.

2. הצבת מכלי אצירה לאיסוף פסולת בניין מעבודות בניה או הריסה תיעשה לפי ההוראות המפורטות בנהל "הצבת מכלי אצירה לפינוי פסולת בנייה בעיר" כמפורט באתר האינטרנט העירוני. פסולת כנייה תיזרק דרך שרולים מיוחדים לתוך מכלי אצירה מכוסים בכד אטום.

3. פירוק אזבסט יבוצע לפי הנחיות המפורטות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם יבוצע פינוי הפסולת, יש לייצר את המחלקה לפיקוח על הבנייה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי אזבסט ופרטי האתר המורשה לשפיכת פסולת האזבסט. כתנאי לקבלת טופס 4 יש להגיש למחלקת פיקוח על הבנייה את אישור גמר הפינוי לאתר מורשה.

4. רמת הרעש בחוף דירת מגורים לא תעלה על 40 דציבל עם חלונות סגורים.

5. רמת הקרינה בחדר השנאים תהיה על פי דין.

## י. מטרדי רעש

1. אין לבצע עבודות בניה בין השעות 19:00 בערב ל-7:00 למחרת בבוקר בימי חול, ובין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 7:00 למחרת יום המנוחה, אלא אם ניתן אישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לעבודה בשעות חריגות.

2. מפלס הרעש ממקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ג - 1990, (מניעת רעש) התשי"ג 1992 וחוק העזר העירוני.











הסכם לשיתוף פעולה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום

בין הצדדים המפורטים להלן בנספח " A " בינם לבין עצמם ( אשר יכוננו ביחד וכל אחד מהם לחוד: "הצדדים" או "הרוכשים" או "השותפים" )

הואיל:

והצדדים הינם הבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כנתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 המוגדר בנסח המקרקעין כ"דירה" בקומה העליונה בבניין ברחוב טרומפלדור 48 בתל אביב (להלן - "הבניין"), בשטח רשום של 16.5 מ"ר, וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר, הכל כמפורט בנסח רישום לשכת רישום המקרקעין המצורף להסכם זה (להלן: "החלקה" ו/או "המקרקעין") וכן הצדדים מחזיקים בזכויות הבניה שניתנו ו/או שינתנו על פי התב"ע ו/או כל תכנית אחרת לפיהן ניתן לבנות 6 דירות על גג הבניין הקיים (להלן: "זכויות הבניה");

רשמי  
515218018

והואיל:

וביום 12.3.17 התקבל היתר בניה למקרקעין מהוועדה המקומית לת"ב תל-אביב (היתר בניה מס' 17-0222) (להלן: "היתר הבניה" או "ההיתר"), על פיו ניתן, בין השאר, להוסיף על המקרקעין 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית) עבור 6 יחיד (3 יחיד בקומה), וכן מותר לבנות על הגג החדש 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות. כמו כן כולל ההיתר חוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים; חוספת פיר למעלית חיצונית; ושינויים ופיתוח בחצר, והכל כמפורט בהיתר הבניה המצורף בנספח א' להסכם זה (להלן: "הפרויקט");

21

והואיל:

ובכוונת הצדדים לפעול לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג יאוחדו ויהיו דירה נוספת בפרוייקט (דהיינו סה"כ ייבנו 7 יחידות חדשות), כך שלדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה לא יהיו חדרי יציאה לגג, ולחלופין הצדדים יפעלו לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג מכל אחת מהדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה, ייחדו רק לאחת מהדירות החדשות בקומה החמישית, ואילו שתי יחידות דיור נוספות שייבנו בקומה החמישית החדשה, יהיו ללא חדרי יציאה לגג (להלן: "הבקשה לשינוי ו/או תיקון ו/או הקלה בהיתר");

23

והואיל:

ובכפוף לקבלת האישורים וההיתרים, הצדדים מעוניינים להסדיר מראש ביניהם את יחסי השיתוף ביניהם בחלקה, להגדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור לחלקה, את הסדרי הניהול והשימוש בחלקה לאחר קבלת היתר הבניה, את אופן וניהול הוצאתו לפועל של הפרוייקט, וכן את חלוקת הדירות והזכויות בדירות בחדשות שיקומו על המקרקעין בסיומו של הפרוייקט, וקביעת מסגרת השיתוף לגבי זכויותיהם של השותפים בפרוייקט;

32

והואיל:

והצדדים הסכימו כי תנאי הסכם לשיתוף פעולה זה, יחייבו אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם רוכשים עתידיים של הקרקע;

26

ח.פ. מילקו מימון בע"מ

ח.פ. מילקו מימון בע"מ  
516488707

31



לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם לשיתוף פעולה זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש בפרשנותו של הסכם זה.
- 1.3. הגדרות: בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירוש שלצידם, אלא אם כן נאמר בגוף ההסכם אחרת:
- 1.3.1. הצדדים - השותפים המפורטים בנספח A להלן ו/או מי שירכוש מהם חלקים במקרקעין ו/או מי שיבוא במקומם על פי כל דין ( לרבות חליפיהם ו/או ירשיהם ).
- 1.3.2. המקרקעין או החלקה - המקרקעין הידועים כתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 שהנה יחידה בקומה העליונה בבניין ברחוב טרומפלדור 48 בתל אביב (להלן - "הבניין"), בשטח רשום של 16.5 מ"ר, וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר.
- 1.3.3. זכויות הבניה - זכויות הבניה הצמודות כיום לתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 ו/או שינתנו בעתיד מכוח תוכנית תב"ע תקפה ו/או מכוח כל תוכנית אחרת.
- 1.3.4. היחידות החדשות - 6 דירות רעיוניות המתוכננות בהתאם להיתר בניה מס' 17-0222 מהוועדה המקומית לתו"ב ת"א.
- 1.3.5. היתר הבניה - היתר בניה מס' 17-0222 מיום 12.3.2017 מאת הוועדה המקומית לתו"ב ת"א על פיו ניתן, בין היתר, להוסיף 2 קומות חדשות על גג הבניין הקיים עבור 6 יחיד (3 יחיד בקומה), לרבות חדרי יציאה לגג ו/או כל תיקון להיתר ו/או הקלה ו/או שינוי להיתר הקיים שיבואו במקומו ו/או בנוסף אליו.
- 1.3.6. הדירות הקיימות - יחידה בשטח רשום של 16.5 מ"ר וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר ;
- 1.3.7. שטח או שטח זירה במ"ר - שטח עיקרי בנוי- שטח "פלדלת", היינו השטח למדידה המחושב לפי כללי החישוב המפורטים בצו מכר דירות ( טופס של מפרט ) (תיקון), תשס"ח-2008. מובהר, כי שטחן של המרפסות יחושבו כשטח עיקרי חלקי 2.
- 1.3.8. "קבוצת חזן" - ירדן שמשון חזן; אביב חכם; ויטוריו דאבא, דנה חכם  
"קבוצת ברוק" - איתי ברוק; גל ברוק; ערן קמינסקי

2. מטרת ההסכם

הצדדים יפעלו במשותף לצורך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לניצול זכויותיהם במקרקעין בכפוף להוראות הסכם זה. הסכם זה בא להסדיר את מערכת היחסים שבין הצדדים בחלקה ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר לפיתוח המקרקעין והבנייה עליהם, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין.

3. הצהרות הצדדים:

הצדדים מחזיקים את הזכויות במקרקעין כהגדרתם לעיל לפי החלקים המוגדרים בנספח A להסכם זה ומצהירים ומתחייבים כדלקמן.



3.1. כי ידוע להם כי לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט עליהם לקבל את ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה מהוועדה המקומית לתו"ב. בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים כי הם מסכימים להגשת בקשה להקלה ו/או לשינוי ההיתר הקיים באופן שחדרי היציאה לגג מכל אחת מהדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה, ייוחדו רק לאחת מהדירות החדשות בקומה החמישית, ואילו שתי היחידות דיור נוספות שייבנו בקומה החמישית החדשה, יהיו ללא חדרי יציאה לגג. הצדדים בחתימתם על הסכם זה נותנים את הסכמתם לחלוקת היחידות החדשות ביניהם כמפורט בנספח A, ולא יוכלו להתנגד לה או לשינויה, ובלבד שזכויותיהם בהתאם להסכם זה לא תיפגענה.

3.2. כי עם חתימת הסכם זה הם מינו ו/או ממנים את עוה"ד חיים שטרן ו/או עו"ד אחר ממשרדו (להלן: "עורכי הדין" ו/או "עו"ד" ו/או "עוה"ד") כמייצגם לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות רישומו ו/או תיקונו של צו בית משותף, כך שכל אחד מהשותפים להסכם זה ירשם לאחר סיום ביצוע הפרויקט ביחידה החדשה שתיוחד לו כיחידה רישומית נפרדת בבית משותף, ככל שהדבר יתאפשר מבחינת לשכת רישום המקרקעין ובכפוף להוראות הסכם זה. קבוצת חזן ועורכי הדין ינקטו בכל פעולה סבירה על מנת לרשום בית משותף כאמור. כל צד מתחייב להתום במעמד החתימה על הסכם זה על ייפוי הכח הבלתי חוזרים לעורכי הדין בהתאם לנוסח ייפוי כוח המצ"ב **בנספח B** להסכם זה. מוסכם כי קבוצת ברוק לא יישאו בעלות שכ"ט לעורכי הדין ומי שיישא בעלות שכ"ט זה הינה קבוצת חזן.

3.3. הצדדים יחתמו במעמד החתימה על הסכם שיתוף פעולה זה, גם על ייפוי כח בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמיק את עוה"ד לעשות בשם הצדדים כל פעולה הדרושה ו/או שתידרש לקיום התחייבויותיהם של הצדדים בהתאם להסכם זה, כאמור בייפוי הכוח ו/או לביצוע האמור בהסכם שיתוף הפעולה והתחייבות הצדדים על פיו. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להחתים כל אחד מיחיד הקבוצה על ייפוי הכוח הנ"ל ולבצע כל פעולה הנדרשת לפי הסכם זה. קבוצת חזן ועורכי הדין מתחייבים להודיע לקבוצת ברוק 14 ימים מראש ובכתב על כוונתם לעשות שימוש בייפוי הכח כאמור.

3.4. כי בכפוף לאמור להלן, קבוצת חזן תישא בכל עלויות הוצאת הפרויקט אל הפועל (כגון, אך לא רק תכנון, הוצאת היתר בניה, עלויות בניה עקיפה וישירה, עבודות שיפוץ בבניין הקיים, הנפקת ערבויות לדיירים הקיימים ו/או תשלומים/התחייבויות אחרות כלפי הדיירים הקיימים, השגות ו/או עררים מול רשויות המס, תשלומי איזון בין חברי הקבוצות, תשלום שכר טרחת עוה"ד, תשלום ליועצים, כופר חניה, תשלום בגין אגרות ו/או היטלים, לרבות היטלי השבחה והיטלי פיתוח), ולמעט (1) תשלום לחברת החשמל ולתאגיד המים עבור פקדונות בגין חיבורי מונים (2) תשלום בעבור תיקון צו בתים משותפים באופן שישקף את הדירות החדשות כיחידות נפרדות בבית המשותף לאחר סיום הפרויקט, לרבות תשלום בגין תשריטים ומודדים וכ"ו) (3) השגות ו/או עררים מול רשויות המס הקשורים ליחידה הקבוצות להבדיל מהשגות ו/או עררים הקשורים לכלל השותפים כקבוצה [ולמען הסר ספק, שכ"ט בגין השגות ו/או עררים הקשורים לכלל השותפים- תישא קבוצת חזן], וקבוצת ברוק תישא בעלויות על פי הנוסחה הבאה (בקשר ל- 3 הדירות שלה אשר יכוננו להלן בהסכם זה גם "דירות ברוק" שתיוחדנה להם יחד):

3.4.1. בגין כל דירה מדירות ברוק שגודלה מעל 80 מ"ר (ככל ותהיה מרפסת היא תחושב לי 50%) תשלם קבוצת ברוק לחשבון המרכזי של הפרויקט כהגדרתו להלן סך של 30,000 ₪ למ"ר כפי שאושר בהיתר הבניה לפרויקט.

28

2.1

ח.ה

ח.ה

ח.ה

3.1



על אף האמור לעיל, מהסכומים הנ"ל (בגין 3 דירות ברוק, בהתאם לגודל הדירות כפי שאושר בהיתר הבניה לפרויקט כאמור לעיל) יופחת סך של 5,500,000 ₪ (חמישה מיליון חמש מאות אלף ₪) וסך 200,000 ₪ וסכומים אלו בלבד. על אף האמור, מוסכם כי ככל וקבוצת ברוק תידרש להוסיף ולשלם את רכיב המע"מ בגין הסכמי הרכישה מהמוכרים של המקרקעין, אזי סכום המע"מ ששולם על ידה לרשויות המס יופחת אף הוא מהסכומים המפורטים לעיל.

בכפוף לאמור לעיל, כל יתר עלויות הוצאתו של הפרויקט אל הפועל יחולו על יחידי קבוצת חוץ.

לדוגמא: ככל שבהיתר הבנייה 3 הדירות שתיוחדנה לקבוצת ברוק תהיינה בשטח של 80 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת (כל אחת), כי אז העלויות הנ"ל שיחולו עליהם לא יעלו על סך (יחד) של 2,040,000 ש"ח  $[86*3*30,000-5,500,000-200,000=2,040,000]$

(להלן: "התשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט")

מוסכם, כי כל אחד מהצדדים יישא בעלויות תיווך של 1% + מע"מ ישירות למתווך ומובהר כי סכום התיווך שקבוצת ברוק תשלם ינוכה מהעלויות שעליה לשלם לפי הנוסחה בסעיף 3.4.1 לעיל.

התשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולמו ע"י קבוצת ברוק לחשבון המרכזי של הפרויקט, לפי אבני הדרך המפורטים להלן:

3.4.1.1. סך של 2,400,000 (שני מיליון וארבע מאות אלף) ₪ ישולם בתוך 14 ימים מיום קבלת היתר (מוותנה בתשלום אגרות בלבד, חתימת הסכם שיתוף בין הצדדים ורישום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף. על אף האמור, ככל ולא יהיה ניתן לרשום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף באותו מועד בשל מניעה משפטית, ישולם הסכום גם אם לא נרשמה הערת האזהרה, והצדדים יעשו ככל הנדרש על מנת לפעול לרישום הערת האזהרה בהזדמנות הראשונה שתתאפשר). מוסכם כי מתוך הסכום הנ"ל ישולם סך של כ- 500 אלשי"ח בגין תשלום אגרות, כופר חניה ותשלומים לאזריכלים כנגד חשבוניות כדין. כנגד היתרה יוצאו חשבוניות מיד כשיתאפשר.

3.4.1.2. סך השווה ל- 85% (שמונים וחמישה אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם לפי קצב התקדמות הבנייה, כמפורט להלן:

3.4.1.2.1. סך השווה ל- 21.25% (עשרים ואחד נקודה עשרים וחמישה אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם במועד תחילת העבודות לאחר קבלת אישור בכתב מאת המפקח כג' הקבלן מתחיל בביצוע עבודות הבניה בגין: חפירות. *אשר ה"מ"ה אל יסמ' אשמ' קני' ע*

3.4.1.2.2. סך השווה ל- 21.25% (עשרים ואחד נקודה עשרים וחמישה אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם לאחר קבלת אישור בכתב מאת המפקח כי הקבלן מתחיל בביצוע עבודות מחיצות הפנים בגין: מחיצות פנים; הכנות מים, חשמל ותקשורת; טיח פנים; מדרגות וטיח חוץ.

*ע*  
*א*  
*קני'*  
*ע*  
*א*  
*א.ג*  
*א.ג*  
*א.ג*  
*א.ג*  
*א.ג*

3.4.1.2.3 סך השווה ל- 21.25% (עשרים ואחד נקודה עשרים וחמישה אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם לאחר קבלת אישור בכתב מאת המפקח כי הקבלן מתחיל בביצוע עבודות הריצוף בגין: צינורות ניקוז וגז; ריצוף; חיפוי קרמיקה; איטום גג ומרפסות; עבודות מסגרות, ארונות ומעקות והנמכות גבס.

3.4.1.2.4 סך השווה ל- 21.25% (עשרים ואחד נקודה עשרים וחמישה אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם לאחר קבלת אישור בכתב מאת המפקח כי הקבלן מתחיל בביצוע עבודות האינסטלציה בגין: עבודות אינסטלציה; מערכת סולארית; חשמל; נגרות; צבע פנים; מעלית; ביוב וניקוז וחיבור מערכות, כולל התחלת ביצוע כלל ההתחייבויות כלפי הדיירים הקיימים בשיפוץ הבניין.

3.4.1.3 סך השווה ל- 15% (חמישה עשר אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת טופס 4.

3.4.1.4 כל אחד מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט כמפורט לעיל, למעט התשלום הנקוב בסעיף 3.4.1.1 בסך של 2.4 מל"ח, ישולם בתוך 14 ימי עסקים מהמועד הנקוב לצורך ביצוע התשלום בהתאם להודעה בכתב שתקבל קבוצת ברוק מהמפקח של הפרויקט. איחור בביצוע התשלום העולה על 7 ימים יחייב את קבוצת ברוק בתשלום ריבית בגובה 2% לחודש, או לחלק יחסי מהחודש פרורטה, כפיצוי קבוע ומוערך מראש. איחור העולה על 21 יום בביצוע כל אחד מהתשלומים המפורטים לעיל ו/או חלק ממנו יהווה הפרה יסודית של ההסכם לשינוף פעולה, על כל המשתמע מכך.

3.4.1.5 למען ההבהרה, לקבוצת ברוק יוצאו חשבוניות כדין בגין כל תשלום שישלמו, למעט 3.7 מ"ח בגין מרכיב הקרקע.

3.4.1.6 מובהר ומוסכם, כי כל יתר התשלומים בגין הבניה ו/או בגין הוצאתו לפועל של הפרויקט עד לסימו יחולו על קבוצת חזן, בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

3.4.1.7 ככל ולצורך השלמת הפרויקט וסימו של כל אחד מהשלבים המפורטים לעיל, התמורה בגין עלויות הבניה תעלה על הסכום המשולם ע"י קבוצת ברוק בגין עלויות הבניה, למעט תשלומים בגין פקדונות ומונה דירה לחברת חשמל ולתאגיד המים מי אביבים, אזי מוסכם על הצדדים כי קבוצת חזן תישא בעלויות הנוספות, ותשלם את כל התשלומים הנדרשים באופן שלא יעכב ו/או יפגע בהתקדמות ביצוע הפרויקט והשלמתו.

3.4.2. מובהר, כי בגין כל תשלום על חשבון הוצאות הבניה, תונפק לקבוצת ברוק חשבונית מתאימה כדין.

3.4.3. בוטל.

רע

ל

ח.ז ח.ז ח.ז ח.ז ח.ז

ח.ז

ח.ז



3.4.4. מובהר, כי קבוצת ברוק תישא בחלקה בהתאם לנוסחה המפורטת בסעיף 3.4 לעיל בלבד ומחיר זה ישקף תמורה סופית ומוחלטת מצד קבוצת ברוק לביצוע הפרוייקט וקבוצת חזן תישא בכל יתר העלויות הדרושות לצורך מימוש וביצוע הפרוייקט (לרבות, אך לא רק, עלויות התכנון והניהול, הריסה, מי תהום, מע"מ, ארנונה, היטל השבחה, תשלומי איזון בין השותפים והמיסים המתחייבים כתוצאה מתשלומי האיזון, אגרות בניה, הפיקוח והבניה כאמור, השגות ו/או עררים מול רשויות המס ושכר טרחת עוה"ד) והכל בכפוף להוראות הסכם זה ולהוצאות שמוטלות על קבוצת ברוק באופן מפורש בהסכם זה.

3.4.5. למען הסר ספק, מובהר כי הזכויות הקנייניות שניתנו לכל אחד מהשותפים הם כמפורט בנספח A להסכם זה, והם בלבד, וזאת גם במקרה שבו אחד מהשותפים נשא בעלויות הבניה בשיעור גבוה מחלקו היחסי בפרוייקט.

3.4.6. בכפוף להוראות הסכם זה, מוסכם במפורש על כל אחד מהצדדים כי חלקיו, זכויותיו וחובותיו של כל צד כמפורט בטבלה המצייב כנספח A להסכם זה מקובלים ומוסכמים עליו וכי הינם קבועים ואינם ניתנים לערעור ולשינוי מכל סיבה שהיא לא במועד התימת הסכם זה ולא בכל מועד אחר והוא מותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לקביעת חלקיו היחסיים כאמור, אלא אם יחולו שינויים בתכנון אשר מקור הדרישה ברשויות.

3.4.7. קבוצת חזן מתחייבת כי המפרט הטכני של הפרוייקט והדירות לא ייפחת ברמתו מזה בפרוייקט שפר וכן כי כל הדירות בפרוייקט ייבנו לפי מפרט זה (למעט הפנטהאוז ו/או בקשות לשינויים אשר יוזמנו ע"י רוכשי דירות).

3.4.8. בכפוף לתקנון הבית המשותף ולהסכמות שיושגו עם שאר דיירי הבית המשותף, השותפים ישאו כל אחד כפי חלקו היחסי בדירות החדשות בעלויות התחזוקה השוטפת של הרכוש והמתקנים המשותפים לאחר קבלת "טופס 4", לפי השטח היחסי מכלל השטח הבנוי, ומרפסות יחושבו כ 50% והחלק היחסי ברכוש המשותף.

3.5. קבוצת חזן מתחייבת להתחיל את הבנייה בתוך 12 חודשים מיום החתימה על ההסכם לרכישת המקרקעין ולהשלים את הבניה ולקבל טופס 4 לאכלוס בתוך 18 חודשים מיום קבלת היתר בניה ("מועד המסירה"). למרות האמור לעיל, לקבוצת חזן תינתן תקופת גרייס בת 60 ימים להשלמת הבניה שתהווה "איחור מותר" במסירתה, מבלי שהדבר יהווה הפרה של הוראות הסכם זה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי ככל ואחד מהדיירים האחרים בבניין ו/או בבניין סמוך ינקוט בהליך משפטי, מכל מין וסוג שהוא, שיש בו כדי לעכב ו/או למנוע את המשך ביצוע הפרוייקט והשלמתו במועד המסירה כאמור לעיל, מוסכם כי התקופה שבה נגרמה המניעה תצטרף ל"איחור מותר" במסירה ולא תהווה הפרה של הסכם זה לעניין מועד המסירה, ובלבד שקבוצת חזן פעלה בכל דרך משפטית סבירה על מנת להסיר את המניעה. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי איחור שייגרם כתוצאה מ"כח עליון" יהווה אף הוא איחור מותר ויחולו ההסכמות שלעיל. "כח עליון" משמעותו: מלחמה כללית ו/או שביתות ארציות ו/או מחסור ארצי בחומרי בניין ו/או מחסור ארצי בעובדים בענף הבניה ו/או שביתה ברשות מקומית ו/או ממשלתית הרלוונטית לפרוייקט.

מוסכם, כי ככל שבמועד לאחר קבלת ההיתר תבקש קבוצת חזן להגיש בקשה להיתר שינויים ו/או הקלות, לרבות הגשת בקשה מתאימה כך שאחת מהדירות החדשות הנרכשות ע"י קבוצת חזן תחולק ל- 2 דירות נפרדות באופן שבסיומו של הפרוייקט קבוצת חזן תהיה זכאית להירשם כבעלים של 4 דירות חדשות, היא תהא רשאית לעשות זאת וקבוצת ברוק ו/או מי מטעמה

א.כ  
ב.כ  
ג.כ

א.כ

א.כ

א.כ      ב.כ      ג.כ      ד.כ      ה.כ      ו.כ

מתחייבים שלא להתנגד לכך, ובלבד שהדבר לא יגרום לעיכוב בלוחות הזמנים המוגדרים לעיל וקבוצת חזן מתחייבת להמשיך לבנות ברצף בהתאם להיתר הקיים גם אם טרם התקבל היתר השינויים ואו ההקלות. מוסכם, כי במקרה שיהיה בהגשת הבקשות לשינויים ואו הקלות כדי לעכב את ביצוע הפרוייקט והשלמתו בהתאם למועדים המפורטים בהסכם זה, כי אז מתחייבת קבוצת חזן למושך את הבקשות כאמור ולהמשיך בביצוע הפרוייקט בהתאם לתכניות הקיימות ובאופן שלא יחול עיכוב. אין באמור בסעיף זה כדי לשנות את התשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרוייקט כאמור בסעיף 3.4 לעיל.

ככל שיהא איחור במועד המסירה מעבר לאיחור המותר, כי אז מוסכם, כי קבוצת חזן תשלם לקבוצת ברוק פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך 10,000 ₪ לחודש עבור כל דירה וזאת החל מהיום הראשון לאיחור (כולל תקופת הגרייס), ובגין איחור במסירה של חלק מהחודש ישולם הפיצוי באופן יחסי. ככל שבמועד המסירה יוותרו יתרות לתשלום מקבוצת ברוק לקבוצת חזן, כי אז מוסכם כי קבוצת ברוק תהא רשאית לקזז את סכום הפיצוי כאמור מיתרה זו, כאשר מוסכם כי תקיזוז כאמור יכול להיעשות רק מהתשלום האחרון בגין עלויות הבניה המפורט בסעיף 3.4.1.3 לעיל.

3.6. קבוצת חזן מתחייבת, כי 60 ימים לאחר קבלת היתר בניה, תחל הבניה של הפרוייקט.

3.7. קבוצת חזן מתחייבת לפעול באופן נמרץ ועקבי ולנקוט בכל פעולה סבירה ומקובלת לקבלת היתר בניה במועד המוקדם ביותר האפשרי.

3.8. כי כל אחד מהם בדק וראה את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על מקרקעין, יודע ובדק את כל הפרטים המתמייחסים למקרקעין ולזכויות הבעלים במקרקעין, ואשר יש בהם ואו יכול היה להיות בהם כדי להשפיע על התקשרותו במערכת ההסכמים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, את סביבת המקרקעין, דרכי הגישה, הטופוגרפיה, התבייע החלה על מקרקעין, החיתור, והבקשה להיתר על כל תנאיה ומגבלותיה, דרישות הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, אפשרויות וזכויות הבניה על הנכס ולרבות אופן ניצולן ומימושן, פנקס המקרקעין, וכל בחינה, היבט והשלכה אחרים, בין משפטיים, בין פסיים, בין תכנוניים, בין סביבתיים, בין שמאים, בין בעיניינים של מיסוי ובין אחרים.

3.9. כי כל אחד מתחייב לשתף פעולה, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייב להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שיידרש, על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה.

3.10. כל אחד מהצדדים נותן בזאת הסכמתו לצדדים האחרים למשכן את זכויותיו בדירות אשר בבעלותו ומתחייב לתתם על כל מסמך שיידרש ונותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לעורכי הדין לעשות שימוש ביפוי הכח המופקד אצלם במידת הצורך על מנת לתתם על מסמכי הבנק הרלוונטיים ובלבד שניתנה לצד השני הודעה מראש ובכתב בת 30 ימים. הוראות סעיף זה הינן כפופות להוראות סעיף 13 להלן (סעיף הבטוחות).

#### 4. חלוקת יחידת הקרקע

4.1. ידוע לצדדים כי בהתאם להיתר הבניה מותרת תוספת בנייה ובנייה של טהייכ - 6 (שש) יחידות חדשות כפי שיוחדו בינם בנספח A.

א.א.

ב.א.א. א.א.א. א.א.א.

א.א. 2.1



5. הקמת הפרויקט וייחוד יחידות הדיוור אם תאושר בקשה להיתר

5.1. מוסכם בין השותפים כי לאחר קבלת מלוא ההיתרים והאישורים הנדרשים לביצוע הפרויקט ולאחר שכל ההליכים הפרמטאליים יגיעו לידי סיום ויהיה ניתן להתחיל בביצוע הפרוייקט, השותפים יתקשרו (לאחר קבלת הצעות) עם קבלן מוסמך ובעל סיווג מתאים לביצוע עבודות בנייה שיבחר ע"י קבוצת חזן, וזאת על פי הסכם ביצוע שיחתם בין כל הבעלים של המקרקעין (השותפים להסכם זה ו/או מי שיבוא במקומם) לבין הקבלן (להלן: "הסכם הביצוע"). הסכם הביצוע יכלול את כל ההוראות המקבולות בהסכם מסוג זה, לרבות לנושא האחריות והבדק וערבויות מתאימות (ערבויות ביצוע או תשלומים לפי קצב התקדמות בניה) וביטוחים מתאימים לפרויקט מסוג זה. הצדדים להסכם זה מתחייבים לחתום על הסכם הביצוע ו/או כל מסמך נלווה שיחתם עם הקבלן.

5.2. בוטל.

5.3. הצדדים לא יעשו כל פעולה בקשר עם הקרקע אשר תסכל הקמת הפרויקט ולא יפגעו בדרך כלשהי בהתחייבויות עם הצדדים האחד כלפי משנהו וכן לא יפעלו בכל דרך שהיא לפירוק שיתוף הקרקע אלא בהסכמה של כל הצדדים ביחד וזאת בכפוף לכך שהצדדים לא יפרו את הסכם שיתוף זה ו/או את הסכמי רכישת זכויותיהם ו/או כל הסכם אחר הקשור למקרקעין ו/או לפרויקט, ולאחר שניתנה לצד המפר התראה מראש ובכתב בת 30 ימים בדבר ההפרה, והצד המפר לא תיקן את ההפרה בתום התקופה.

5.4. השותפים יחליטו האם הם מעוניינים בליווי בנקאי, וככל ויחליטו שכן, יפעלו להתקשר עם בנק אשר ילווה את הפרויקט לצורך מימון הבניה על פי הצרכים של כל אחד מצדדים.

5.5. הצדדים רשאים לבצע עסקת מכר כל אחד בחלקו בהתאם להוראות שלהלן:

5.5.1. מוסכם כי קבוצת חזן תהא רשאית למכור את דירותיה, למעט דירת הפנטהאוז אשר קבוצת חזן תהא רשאית למכור רק לאחר קבלת טופס 4 לפרוייקט וקבוצת ברוק תהא רשאית למכור 2 מדירותיה (להלן: "הדירות המותרות למכירה") ובלבד שמלוא כספי התמורה ממכירת הדירות כאמור יופקדו בחשבון המרכזי של הפרוייקט (או חשבון ליווי ככל שיהיה כזה) כהגדרתו בסעיף 8.2 להלן וישמשו לצרכי הפרוייקט בלבד. מוסכם, כי מלוא התמורה שתתקבל ממכירת דירות כאמור (בהתאם לפריטות התמורה שתוסכם בין הקבוצה המוכרת לבין הרוכש על פי שיקול דעתה הבלעדי של הקבוצה המוכרת ובהתאם לדיון), תופקד בחשבון המרכזי של הפרוייקט ואופן משיכתה יהיה כדלקמן: ראשית, יופקד בחשבון המרכזי של הפרוייקט החלק היחסי של הדירה הנמכרת בעלויות הבניה (לפי חישוב של 750 אלשי"ח בגין כל דירה, וככל שביצוע הפרוייקט באותו מועד הגיע לשלב המתואר בסעיף 3.4.1.2.4 לעיל כי אז יושאר סך של 300 אלשי"ח בלבד עד למועד קבלת טופס 4) והקבוצה המוכרת מתחייבת כי בהסכם המכר ו/או השיתוף עם הרוכש תהינה הוראות מתאימות המורות לקונה להפקיד את התמורה ישירות לחשבון המרכזי של הפרוייקט. ככל שתיוותר יתרה מעבר לאמור לעיל מהמכירה כאמור, כי אז תהא רשאית הקבוצה המוכרת למשוך אותה מהחשבון באופן מיידי ומבלי שהקבוצה השניה תוכל לסרב לכך.

5.5.2. מוסכם, כי במקרה של מכירה כאמור, מתחייב המוכר להחתים את הרוכשים על הסכם שיתוף בנוסח מקובל בפרוייקט מסוג זה ואשר יוסכם בין הצדדים להסכם זה עובר לחתימה על הסכם מכר כלשהו. בנוסף מתחייב אותו מוכר להחתים את הקונה על התחייבות שלא להונגד בכל דרך להיתר שינויים ו/או הקלות שיוגש, ככל שיוגש, ע"י

78

3.1 ח.א.ה ח.ג ח.ד ח.ה ח.ו ח.ז ח.ח ח.ט ח.י ח.יא ח.יב ח.יג ח.יד ח.יז ח.יח ח.יט ח.יך ח.יט ח.כ



קבוצת חזן. כמו כן, המוכר והרוכש יתחייבו להמציא אישורי מס שבה, רכישה ועירייה (לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין היטל השבחה) בקשר עם ההעברה וימציאו אותם לעורכי הדין בהקדם האפשרי. המוכר מתחייב, כי בהסכמי הרכישה יוכנסו סעיפים מתאימים לפיהם לרוכש של דירה מאחת הקבוצות לא תהינה כל טענות ואו דרישות ואו תביעות כנגד מי מהקבוצה השניה וכן יוכנסו סעיפים לפיהם יובהר כי מלוא האחריות לביצוע הפרוייקט והוצאתו אל הפועל מוטלת על קבוצת חזן בלבד. מובהר כי במקרה של מכירה לצד ג' כאמור, ההתחייבות לשאת בהוצאות ובתשלומים בגין ביצוע הפרוייקט תישאר של הצדדים המקוריים להסכם זה בהתאם להוראותיו. עוד יתווספו הוראות לפיהן, הרוכש של הדירה לא יהא רשאי להתערב ואו להתנגד להליך הוצאתו לפועל של הפרוייקט וכן רוכש הדירה יפקיד אצל עורכי הדין יפוי כח מתאים המאפשר לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך שיידרש לצורך הוצאתו לפועל של הפרוייקט.

5.5.3. סעיף זה כפוף להוראות סעיף 13 (סעיף בטוחות).

5.6. הצדדים מתחייבים בזאת לשתף פעולה בכל הקשור לתכנון הפרוייקט, בהוצאות היתר הבניה, בהקמת הפרוייקט וברישום הזכויות, באופן שכל אחד מיחידים הצדדים יחתום על ההסכמים והמסמכים הנדרשים לצורך זה, ימלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלואן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מתדל העלול להפריע לרכישת המקרקעין, תכנון והקמת הפרוייקט, ייחוד הדירות לשותפים השונים ורישומן של הפרוייקט כבית משותף.

5.7. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה באופן בלתי חוזר שלא לפעול להוצאת צו מניעה, ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, צוות הניהול, הקבלן, המפקח, עורכי הדין, או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה ואו בביצוע הפרוייקט וזאת בכפוף לכך שיתר הצדדים לא יפרו את הסכם שיתוף זה ואו את הסכמי רכישת זכויותיהם ואו כל הסכם אחר הקשור למקרקעין ואו לפרוייקט, בכפוף להוראות הסכם זה.

5.8. ככל ואחת מהקבוצות תרצה לבצע שינויים בתוכנית הפנים של הדירה, היא תגיש תוכנית שינויים עד למועד קבלת היתר בניה, והכל בכפוף לאישור האדריכל כי ניתן לבצע את השינויים המבוקשים.

**6. זכויות בניה**

6.1. במעמד חתימת הסכם זה מחלקים הצדדים את הדירות החדשות שייבנו על המקרקעין בהתאם להיתר הבניה, ליחידות חדשות בדיוק לפי המפורט בנספח החלוקה המצ"ב כנספח A, ובתשריט המצורף אליו. מובהר למען הסר ספק כי אין באמור כדי לגרוע מזכותה של קבוצת חזן להגיש בקשה לשינוי ואו להקלה ואו לתיקון ההיתר כאמור במבוא להסכם זה. הצדדים מסכימים כי בכל מקרה, ייותר כל שותף עם הזכויות במקרקעין שנרכשו על ידו ועם זכויות הבניה באופן יחסי לחלק שרכש במקרקעין.

6.2. ככל שתהינה זכויות בניה נוספות במקרקעין, הן תהינה שייכות במלואן לקבוצת חזן. מובהר כי הגג החדש שמעל דירת הפנטהאוז יהיה שייך לבעלים של דירת הפנטהאוז בקבוצת חזן, למעט אותם חלקים בגג עליהם יותקנו המערכות המתחייבות אשר יהוו רכוש משותף, בכפוף להוראות כל דין.

6.3. למרות האמור לעיל, במידה ויוחלט להגיש בקשה להיתר חדש, הצדדים ידונו בחלוקת זכויות הבניה ביניהם.

צ  
א.י.

3.1      א.1      3.3      א.י.ח





**7. המפקח**

- 7.1. הצדדים מסכימים כי ימונה מפקח (להלן ולעיל: "המפקח") אשר יהיה מוסכם ע"י הצדדים אשר הינו גורם מקצועי המתמחה בפיקוח ובקרה על פרויקטים מסוג הפרויקט ושוא הסכם זה ואשר הינו מפקח מאושר על ידי הבנק, ככל ויוחלט ללוות את הפרויקט בליווי בנקאי. קבוצת חזן תציע 2 מפקחים בעלי ניסיון בפרוייקטים מסוג זה וקבוצת ברוק מתחייבת לבחור אחד מתוך רשימה זו.
- 7.2. תפקידי המפקח יהיו, בין היתר, ביקורת ובדיקת חשבונות הקבלן, האדריכל, היועצים המקצועיים למיניהם, קבלני משנה וכל בעלי המקצוע ו/או נותני שירותים שיהיו קשורים בהקמת הפרויקט ו/או ברישומו ואשר למפקח הסמכות על פי הסכם זה, להורות על תשלום שכרם דרך החשבון המרכזי של הפרויקט, כמפורט בסעיף 9 להלן, כמו כן, לפקח על התקדמות הבניה ולביצוע התיאום, הפיקוח וניהול על הקמת הפרויקט והמעקב עליו.
- 7.3. המפקח יוציא מעת לעת, ולפי דרישת הבנק, דוחות התקדמות בניה. דוחות אלו יועברו במקביל גם לצדדים.
- 7.4. המפקח יוציא לבנק ולשותפים, לפי דרישה של מי מהשותפים, דוחות תקופתיים של הוצאות הפרויקט וגובה התשלומים הנדרשים.

**8. מנגנון ביצוע התשלומים**

- 8.1. מבוטל.
- 8.2. הצדדים יפתחו חשבון בבנק ישראלי "חשבון מרכזי של הפרויקט" שיהיה חשבון לטובת כלל הצדדים. הצדדים יחליטו ביניהם בהחלטה נפרדת בדבר זכויות החתימה בחשבון הבנק (להלן: "החשבון המרכזי של הפרויקט"). בחשבון המרכזי של הפרויקט יופקדו כל הכספים אשר אמורים להשתלם לצורך עלויות הבניה של הפרויקט על ידי קבוצת ברוק, למעט הסכום הנקוב בסעיף 3.4.1.1 לעיל, וכן יופקדו הסכומים הנקובים בסעיף 5.5.1 לעיל במקרה של מכירת אחת מהדירות המותרות למכירה לצד ג' ע"י מי מהצדדים. מוסכם, כי בשלב ראשון, מורשי החתימה בחשבון יהיו נציג של קבוצת ברוק ונציג של קבוצת חזן אשר חתימת שניהם יחד תחייב את הצדדים. כל אחת מהקבוצות אף תמנה מורשה חתימה חליף. מורשה החתימה מטעם קבוצת ברוק יהיה רשאי לסרב לחתום על ביצוע פעולות בחשבון המרכזי של הפרויקט אך ורק במקרה שיתברר כי הסכומים שמשולמים מחשבון זה אינם מועברים לטובת הפרויקט. למען הסר ספק, בכל מקרה אחר מורשה החתימה של קבוצת ברוק לא יוכל לסרב לאשר ביצוע פעולות בחשבון. בכפוף לאמור לעיל, מורשה החתימה של קבוצת ברוק מתחייב לאשר את ביצועה של כל פעולה בחשבון בתוך שלושה ימי עסקים מהמועד שהתבקש לעשות כן. עוד מוסכם, כי ככל שבהתאם להוראות הסכם זה ו/או כל הסכם אחר, ניהול הפרוייקט יעבור לקבוצת ברוק, כי אז מורשה החתימה הבלעדי יהא נציג של קבוצת ברוק. הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק בעניין זה.
- 8.3. ככל שיהיה לפרוייקט ליווי פיננסי ע"י בנק מלווה, אזי כל אחד מהצדדים יפקיד לחשבון המרכזי של הפרויקט, לפי הודעת המפקח את החון עצמי שיידרש לפי החלק שנקבע לו בהתאם למערכת ההסכמים, לנוסחה המפורטת ולפריסת התשלומים בסעיף 3.4.
- 8.4. בוטל.
- 8.5. המפקח ישלח לצדדים מעת לעת הודעת תשלום כמפורט להלן:

כע

א.ל

א.ג    א.ד    א.ה    א.ו    א.ז



8.5.1. הודעה בכתב ובדואר רשום ו/או באמצעות דוא"ל ליחידי קבוצת ברוק בדבר סיום ביצוע שלב ודרישה מתאימה לתשלום.

8.5.2. בוטל.

8.5.3. העברת הכספים על ידי כל צד תעשה בדרך של הפקדת הסכומים הנדרשים בחשבון המרכזי של הפרויקט. כל צד להסכם זה ישלח למפקח העתק על הודעת ההפקדה.

8.6. ככל שיוחלט על ידי השותפים כי יהיה לפרוייקט ליווי פיננסי ע"י בנק מלווה, אזי כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת:

8.6.1. כל אחד מיחידי הצדדים מצהיר ומתחייב כי במועד שיקבעו הצדדים הוא יפתח תיק הלוואה בבנק מלווה שייבחר על ידי הוועד למימון הפרוייקט (להלן: "הבנק המלווה") ויחתום על הסכם המימון הבנקאי, לרבות משכון/שעבוד זכויותיו וכלל המקרקעין בפרוייקט. כל אחד מיחידי הצדדים מתחייב לגרום לכך שהוא יאושר על ידי הבנק כלווה ויפקיד ו/או יעמיד את ההון העצמי הנדרש על ידי הבנק וכן יפקיד בידי הבנק כתב הוראות בלתי חוזר על פיו הוא מורה לבנק להעביר סכומים בגין חיובו על פי מערכת ההסכמים לפי הוראות המפקח. במעמד חתימתו על הסכם זה כל משתתף ימציא במועד שיוורה לו הוועד את אישור הבנק אליו יצורף נוסח חתום על ידי הבנק והלווה של הסכם המימון הבנקאי ושל כתב ההוראות הבלתי חוזר.

8.6.2. כי במידה ויחליטו השותפים על הצורך בליווי בנקאי כי אז החתימה על הסכם המימון וכל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המלווה וכן מינוי בנק מלווה הינו הכרחי לצורך קבלת מימון מהבנק, גם אם אין בכוונת צד כזה או אחר ליטול מהבנק המלווה מימון לשם ביצוע תשלומיו ובלבד שאין בכך כדי להטיל על מי מהצדדים התחייבויות שלא נטל על עצמו באופן מפורש במסגרת ההסכמים שנחתמו בין הצדדים. לאחר החתימה על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי (אך לא חייב) לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצבו לו. כל צד מצהיר ומאשר כי הוא מודע לכך כי ככל שיוחלט על ידי השותפים על הצורך בליווי בנקאי, כי אז חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק הינה הכרחית להבטחת ביצוע רצוף של הפרוייקט. בחתימת הצדדים על הסכם זה הם מאשרים כי ככל ויחליטו השותפים על הצורך בליווי בנקאי ולכשתאושר בקשה להיתר ככל שתאושר, אי עמידה בהתחייבות לפתוח תיק הלוואה ו/או אי עמידה בתשלומים לבנק המלווה תהווה הפרה יסודית של הסכם שיתוף זה.

8.7. במידה ואחד מהצדדים לא יפקיד בחשבון המרכזי של הפרוייקט את הסכום שנקב בהודעת המפקח כאמור לעיל ולא יגרום לכך כי הודעת ההפקדה תתקבל אצל המפקח בתוך 14 ימים ממועד משלוח הודעת המפקח אזי יורה המפקח באמצעות מורשי החתימה לבנק לשלם בעבורו את כל הסכום או את חלק מהסכום שלא התקבל, לפי העניין, על דרך חיוב חשבון ההלוואה ו/או הפיקדון שלו בבנק והעברת הכספים שלא שולמו במועד לחשבון המרכזי של הפרוייקט, וזאת ללא צורך בהודעה נוספת כלשהי.

8.8. כל הצדדים מסכימים במפורש ומודעים לכך כי במידה ויחליטו על כך השותפים אזי הסכם המימון הבנקאי כולל הוראה לפיה המקרקעין ימושכנו במשכנתא ראשונה לטובת הבנק. לשם ביצוע המשכנתא, מסמיכים הצדדים לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך כך. עבור כל אחד מהצדדים אשר לא נטל הלוואה ו/או לא הועמד לחובתו אשראי עד סיום בניית הפרוייקט, ידאגו הצדדים לקבל אישור מהבנק כי בסיום בניית הפרוייקט ומסירת היחידה לידיו, אין לו ולא תהיינה

76

2.1

2.1      1.1      2.3      1.1



- לו כלפי אותו צד כל דרישות ותביעות והמשכנתא על המקרקעין לא תחול על יחידתו ועל זכויותו במקרקעין (מכתב החרגה).
- 8.9. כל הצדדים מסכימים במפורש ובמודעים לכך כי במידה והשותפים יחליטו על הצורך בנטילת ליווי בנקאי, כי אז הסכם המימון הבנקאי כולל הוראה לפיה, החשבון המרכזי של הפרויקט, על פרותיו, ישועבד לטובת הבנק, להבטחת ביצוע הפרויקט.
- 8.10. כל אחד מיחידה הצדדים אחראי לפרוע את ההלוואה שתועמד לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום שנמשך, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר שייקף על ידי הבנק לחובתו, במועדים ובתנאים שייקבעו לכך בהסכם ההלוואה של אותו צד עם הבנק.
- 8.11. מוסכם כי כל אחד מהצדדים יוכל לשעבד את חלקו במקרקעין לטובת מוסד בנקאי על מנת ליטול הלוואה לצורך מימון חלקו בעלויות הפרויקט ובלבד שכספי ההלוואה יופקדו בחשבון המרכזי של הפרויקט. ככל ואחד מהצדדים יבקש לשעבד את חלקו כאמור, מתחייבים הצדדים האחרים לחתום על כל מסמך שיידרש מהם ע"י הבנק בנוסח המקובל בתוך 7 ימים, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע/או לגרוע מזכויותיהם במקרקעין.

9. טיפול משפטי

- 9.1. הצדדים ממנים בזאת את עורכי הדין כיועצים משפטיים בכול הקשור לרישום הבית המשותף, לביצוע הסכם זה ולתכנונו ולביצועו של הפרויקט לרבות מבלי לגרוע, הצדדים ממנים את עורכי הדין לייצגם ולפעול בשמם ובמקומם ולצורך כך, לחתום על כל מסמך הנדרש, לרבות ובכלל זה, על הבקשות והמסמכים לשם רישום בית משותף ויחוד יחידות הדיור ע"ש כל צד שרכש אותן.
- 9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצדדים ממנים ומוסרים במשותף לעו"ד את הטיפול המשפטי בכל הקשור להתקשרות המשפטית עם היועצים ועם קבלן מבצע ו/או קבלני משנה וכן לביצוע פרצלציה ורישומה, רישום בית משותף של הדירות שיבנו על כל החלקה וכן ברישום הדירות וייחודן ע"ש הצדדים.
- 9.3. הצדדים מסכימים כי עבור הטיפול המשפטי הכרוך בהוצאה לפועל של הסכם זה ישולם על ידי כל רוכש שכ"ט כמפורט בהסכם השירותים המשפטיים המוצ"ב להסכם זה. מוסכם, כי קבוצת ברוק לא תישא בהוצאות משפטיות כלשהן בגין פרויקט זה וכלל התשלום לעורכי הדין יחול על קבוצת חזן.
- 9.4. מובהר כי העברת הזכויות ביחידות השונות תבוצענה עד לגמר רישום בית משותף וייחוד הדירות על שם הרוכשים השונים, רק ע"י עוה"ד, אשר יטפלו ברישום ההעברה נשוא סעיף זה, כפוף להמצאת כל המסמכים הדרושים לביצוע ההעברה על ידי המעביר והנעבר וכן כפוף לתשלום שכר טרחת עורך דין בשיעור של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כד"ן. תיקון צו רישום בית המשותף יעשה ככל שהדבר יהיה אפשרי מבחינת לשכת רישום המקרקעין בתוך 24 חודשים ממועד קבלת "טופס 4" לפרויקט, שיושג ע"י קבוצת חזן ובאחריותם.

10. העברת זכויות

- 10.1. בכפוף להוראות הסכם זה, מוסכם בזאת כי כל אחד מיחידה הצדדים רשאי להעביר את זכויותיו במקרקעין ובמערכת ההסכמים לאחר בכפוף למילוי כל התנאים הבאים:

סע

א.כ

א.כ      צ.ק      ח.כ      ח.ג      פ.א      ר.א

- עד לרישום הזכויות ביחידות הדיור על שם הצדדים בלשכת רישום המקרקעין תבוצענה העברת זכויות כאמור בסעיף זה לעיל על ידי עורכי הדין, בכפוף להמצאת כל המסמכים הדרושים לביצוע ההעברה על ידי המעביר והנעבר ובכפוף לתשלום שכר טרחת עורכי הדין בשיעור של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
  - המעביר שילם את כל המגיע ממנו בקשר עם הקמת הפרויקט עד ליום העברת הזכויות.
  - המעביר והנעבר ימציאו לעורכי הדין את כל האישורים הנדרשים על פי דין המופנים ללשכת רישום המקרקעין בגין העברת הזכויות מכוח ההתקשרות שביניהם לרבות אישורי מס שבה, מס רכישה ואישור עירייה (לרבות אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר היעדר חובות בגין היטל השבחה). כמו כן ימציא המעביר הסכמה ו/או אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לזכותו על פי חוזה המכר עם הבעלים כפי שיידרש ע"י עורכי הדין (יחול רק עז' למועד רישומו של המעביר בלשכת הרישום המקרקעין כבעלים של חלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהתאם לזכויותיו. לאחר הרישום כאמור אין צורך בהמצאות אישורים אלה).
  - הנעבר יחתום על כל ההסכמים הכלולים במערכת ההסכמים ועל פי יפוי הכוח ויקבל על עצמו את כל התחייבויות המעביר לפיהם (לרבות לגבי חוזה המכר ככל שיהיו) וימציא לידי עורכי הדין את כל המסמכים הנדרשים על ידי עורכי הדין לעניין זה.
  - ככל ויוחלט ליטול ליווי בנקאי לפרויקט, הנעבר אושר כלווה על ידי הבנק, חתם על הסכם המימון הבנקאי עם הבנק ופתח חשבון על שמו בבנק. כמו כן העברת הזכויות של צד אחד ביחידתו לנעבר כלשהו אחר, תהא מותנית בקבלת הסכמת ואישור בכתב מאת הבנק המלווה להעברת הזכויות כאמור (אם המעביר נטל הלוואה מובטחת במשכנתא ו/או במקרה שכל החלק הנרכש כהגדרתו בהסכם ישועבד לבנק במסגרת ליווי בנקאי) ובתנאי שהמעביר עמד בכול התחייבויותיו כלפי הבנק הרלוונטי עד למועד ההעברה.
  - יתקבל אישור עורכי הדין להעברה. עורכי הדין יתנו אישורם במידה ונתקיימו כל התנאים האמורים לעיל במצטבר.
- 10.2. הצדדים מסכימים כי על זכויות כל אחד מיחידה הצדדים במקרקעין תירשם בגין הסכם זה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין ו/או עם רישומו של כל צד כבעלים במושע על חלקו כל צד במקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה שלא עפ"י הסכם שיתוף זה, ואשר לפיה, תותנה העברת זכויות של צד להסכם זה לצד ג' בקבלת כתב הסכמה מאת השותפים המופנה ללשכת רישום המקרקעין, אשר יאפשר לו להעביר זכויותיו לנעבר, ובכפוף לתנאי כתב ההסכמה האמור. הצדדים מתחייבים לתת את הסכמתם לעשיית עסקה, ובלבד שזו תואמת את הוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם, כי הצדדים יפעלו לרישום הסכם שיתוף במקרקעין במועד הראשון בו יתאפשר הדבר.
- 10.3. הצדדים מתחייבים שלא לשעבד זכויותיהם ו/או כל חלק מהם אלא לפי הוראות הסכם שיתוף זה. כמו כן הצדדים מתחייבים להסיר כל עיקול ו/או הערה הקיימים על חלקיהם במקרקעין בתוך 45 יום מיום שיוודע להם על כך. היה ולא יפעלו כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרת הסכם שיתוף.

22

א.ב.

ד.ג.

א.ח.

ח.ז.

א.ו.

3.1

## 11. רישום הפרויקט כבית משותף ורישום הזכויות ביחידות הדירור ע"ש בעליהם

- 11.1. כל אחד מיחידה הצדדים מסמיך את עורכי הדין לנקוט בכל הפעולות הדרושות לרישום הדירות החדשות ע"ש בעליהם כיחידות נפרדות בבית המשותף כמפורט להלן ובהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
- 11.2. קבוצת חזן מתחייבת לפעול לתיקון צו בית משותף בתוך 24 חודשים ממועד השלמת הפרויקט (קבלת "טופס 4 לפרויקט), ולרשום את זכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין במסגרת בית משותף שיירשם על המקרקעין, והכל ככל שלא תהיה מניעה מבחינת לשכת רישום המקרקעין (להלן: "מועד הרישום"), וככל שתהיה מניעה כאמור מתחייבת קבוצת חזן לפעול כדי לעשות ככל הנדרש על מנת להסיר את המניעה בהקדם האפשרי.
- 11.3. בסמוך ומיד לאחר מועד הרישום ולא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד הרישום, תירשמה הדירות החדשות הספציפיות שיוחדו לכל צד. כמו כן ייוחדו הערות אזהרה ומשכנתאות וכל רישום נוסף בלשכת רישום המקרקעין בגין כל צד לדירות החדשות הספציפיות. למען הסר ספק, הדירות החדשות כוללת אך ורק את ההצמדות המפורטות בהגדרת יחידת הדירור ואת החלק היחסי ברכוש המשותף ובכל מקרה לפי החלטת עו"ד שינסח את תקנון הבית המשותף.
- 11.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ביצוע הרישומים תלוי בשיתוף פעולה של כל הצדדים עם עורכי הדין ועורכי הדין יהיו פטורים מכל אחריות בגין כך, בין אם משום שצד כלשהו לא ימציא את כל המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישומים על שמו כאמור בין אם משום שקבוצת חזן לא תמציא את האישורים שבאחריותה ובין בכל דרך אחרת ואז, לא יבוצעו הרישומים על שם אותו צד, לרבות רישומים בגין העברת זכויות אותו הצד לאחר כמפורט להלן.
- 11.5. הצדדים מסכימים כי על המקרקעין תרשמה הערות אזהרה וזיקות הנאה שידרשו בין היתר ע"י הרשויות השונות להבטחת זכות שימוש ברכוש משותף ותחזוקה של מתקנים ומערכות שנועדו לשמש את הבית המשותף, המגרש, נכסים סמוכים, ו/או לכל מטרה אחרת.
- 11.6. במידת הצורך ובמידת האפשר עורכי הדין יפעלו לתיקון התקנון המשותף הקיים וזאת ככל שהדבר מתחייב מביצוע הפרויקט.
- 11.7. כל צד ישא בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט בהוצאות בגין אגרות, הכנת תשריטים וכל הוצאה נדרשת בקשר עם תיקון צו הבית המשותף, ורישום ייחוד הדירות על שם כל צד ובלבד שסכום זה לא יעלה על סך של 3,000 ₪ לדירה.

## 12. סיום ההסכם

- 12.1. הסכם זה יסתיים ולא יחייב עוד לכל דבר ועניין, למעט התחייבויות שלפי מהותן חלות גם לאחר סיום תוקפו של ההסכם בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:
- 12.1.1. במועד תיקון צו רישום הבית המשותף וייחוד יחידות הדירות ע"ש בעליהן בפועל.
- 12.2. הסכם זה לא יהיה ניתן לביטול ו/או לסיום על ידי הצדדים ו/או מי מהם אלא כאמור בסעיף 12.1 לעיל, והצדדים או מי מהם לא יהיו רשאים, בשום מקרה, לדרוש פירוק שיתוף כמשמעו בפרק ה' סימן ב' לחוק המקרקעין אלא במקרה בו מי מהצדדים הפר את ההסכם זה בהפרה יסודית, ובכפוף להוראות ההסכם זה.
- 12.3. כל אחד מיחידה הצדדים לא יהא רשאי ומתחייב שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו על ידי צד אחר והסעדים להם יהיו הצדדים זכאים מפורטים להלן, ואלו בלבד.

13. בטוחות והפרת הסכם

13.1. בוטל.

13.2. בוטל.

13.3. להבטחת התחייבויות הקבוצות בהתאם להסכם זה מוסכם כדלקמן:

13.3.1. קבוצת חזן תעמיד כבטוחה את מלוא זכויותיה במקרקעין, בכפוף להוראות סעיף 5.5 להסכם זה. לצורך כך, בתוך 14 ימי עסקים לאחר רישום זכויות הבעלות במקרקעין ע"ש ברוק וחזן מתחייבת קבוצת חזן לרשום הערת אזהרה בגין מניעה מעשיית עסקה לטובת קבוצת ברוק וכן כבר במועד חתימת הסכם זה יופקד אצל עורכי הדין יפוי כח למכירת הזכויות. מסמכים מתאימים ייחתמו עם החתימה על הסכם זה ויופקדו אצל עורכי הדין ואלו ירשמו את הערת האזהרה מיד לכשניתן יהיה.

13.3.2. ככל שבהתאם להוראות סעיף 5.5 תבקש קבוצת חזן למכור את הדירות המותרות למכירה, כי אז יוחרגו הדירות המותרות למכירה מהערת האזהרה שנרשמה וקבוצת ברוק נותנת בזאת הסכמתה להחרגה כאמור ובלבד שיקומו הוראות סעיף 5.5 לעיל.

13.3.3. מוסכם כי בכל מקרה קבוצת חזן לא תמכור את דירת הפנטהאוז עד לקבלת טופס 4 לפרוייקט וקבוצת ברוק לא תמכור דירה אחת עד לקבלת טופס 4.

13.3.4. במידה ומי מהקבוצות תפר איזו מהתחייבויותיה בהתאם להסכם זה ו/או כל הסכם אחר רלוונטי ולאחר מתן התראה של 60 ימים מראש ובכתב לא תיקנה ההפרה, כי אז תהא רשאית הקבוצה המקיימת למכור את אחת הדירות של קבוצת ברוק או הפנטהאוז של קבוצת חזן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והתמורה שתתקבל מהמכירה תופקד בחשבון המרכזי של הפרוייקט ותשמש למימון השלמת התחייבויות הקבוצה המפרה בהתאם להסכם זה (או השבה לקבוצה המקיימת במידה ושילמו תשלום כלשהו במקום הקבוצה המפרה כאמור בסעיף 13.3.5 להלן), וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיה של הקבוצה המקיימת בקשר עם תשלום עלויות הפרוייקט כאמור בסעיף 3.4 לעיל. ככל ויוותרו כספים לאחר מימוש הבטוחה וקיום האמור לעיל, מוסכם כי יתרת הכספים תושב לקבוצה המפרה.

13.3.5. ככל שאחת הקבוצות תישא בתשלום כלשהו עבור הקבוצה השניה, כי אז מוסכם כי כל תשלום ששולם עבור הקבוצה השניה יושב לקבוצה המשלמת בתוספת ריבית בגובה 2% לחודש וזאת כפיצוי קבוע ומוערך מראש. החזר הסכום כאמור בתוספת הריבית יכול שיוחזר ע"י הקבוצה ממקורותיה (בכפוף להוראות סעיף 13.1.2.4 לעיל) או ממכירת הדירה/הפנטהאוז או שיקוזזו מהתחייבויות עתידיות של הקבוצה שנשאה בתשלום עבור הקבוצה השניה.

13.3.6. הקבוצות מתחייבות לשאת בכל מס (החל באופן מקובל על מוכר) שיחול בגין מכירת הזכויות או חלקן.

13.3.7. הקבוצות מורות בזאת בהוראה בלתי חוזרת לעורכי הדין לפעול בהתאם להוראות סעיף 13 ולעשות שימוש ביפויי הכח המופקדים בידיהם.

13.3.8. עוד מוסכם בין הצדדים, כי החל מתום 12 חודשים מיום רכישת הזכויות המקרקעין ועד למועד קבלת טופס 4, מתחייבת קבוצת חזן לרכוש מקבוצת ברוק את מלוא זכויותיה בפרוייקט באותו סכום אותו שילמה קבוצת ברוק בגין רכישת המקרקעין, ותשלומים

ע"ש

כ"ל

א.כ

א.3

א.ה

3.1

בגין בניה ככל שהיו עד לאותו מועד כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן וזאת בתוך 180 ימים ממועד שקיבלה קבוצת חזן הודעה כאמור בכתב מקבוצת ברוק. לעניין סעיף זה, המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע במועד תשלום כל סכום שתשלם קבוצת ברוק וחשוב ההצמדה היא ההפרש בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע ביום בו יושב הסכום לקבוצת ברוק.

13.3.9. בוטל.

13.3.10. למרות האמור לעיל, בכל שלב של הפרוייקט, במידה ומי מהקבוצות תפר איזו מהתחייבויותיה ולא תתקן את ההפרה בתום 60 ימים ממתן הודעה, כי אז תינתן לקבוצה המקיימת הברירה לבחור בין מימוש הבטוחות כאמור לעיל לבין רכישת מלוא הזכויות של הקבוצה המפרה בפרוייקט במחיר המשקף את התמורה ששילמה הקבוצה המפרה בפועל בגין עלות הקרקע והבניה עד לאותו שלב בהנחה של 15% (הנחה אשר תהווה פיצוי מוסכם ומוערך מראש) ובמקרה כזה תאבד הקבוצה המפרה את כל זכויותיה בפרוייקט אשר תעבורנה לבעלתה וניהולה הבלעדי של הקבוצה המקיימת. הקבוצות מורות בזאת בהוראה בלתי חוזרת לעורכי הדין לפעול בהתאם להוראות סעיף זה.

14. בוטל.

#### 15. השפעת ההסכם על צדדים אחרים

הצדדים מסכימים כי הסכם זה יחייב אותם ו/או יורשיהם ו/או כל הבא מטעמם ו/או חליפיהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי אף צד לא יהיה רשאי להעביר או להמחות את זכויותיו בקרקע (במלואו ו/או בחלקו) לכל גורם כלשהו, אלא עפ"י תנאי הסכם זה ורק אם כן יחתום הנעבר כתנאי להעברה על התחייבות למלא אחר כל תנאי הסכם זה.

#### 16. הוראות כלליות נוספות

16.1. הצדדים מתחייבים לשמור על המקרקעין וסביבתו במצב תקין, למלא אחר הוראות כל דין, לשאת באחריות מלאה כלפי צד ג', לכל פעולותיהם ומחדליהם ו/או פעולות ומחדלי מי מהם בקשר להקמת הפרוייקט, למקרקעין ולסביבתו.

16.2. הצדדים מסכימים כי ממועד קבלת החזקה במקרקעין, בהתאם להוראות הסכם המכר, תהיה להם חזקה משותפת במקרקעין. הצדדים מתחייבים יסודית כי מאותו מועד יעמידו במשותף את המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם שיתוף פעולה זה לשם בניית הפרוייקט, כל זאת בהתאם להיתר הבניה שיתקבל ועל פי תנאיו. מוסכם בזאת כי רק לאחר שתושלם בניית הדירות החדשות, תימסר לצדדים החזקה בהן, באופן שכל אחד מיחידה הצדדים יהיה זכאי לקבל חזקה ייחודית בדירה/הות החדשה/ות והשטחים הצמודים לה בהתאם להסכם זה, ורק בה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויותיו לפי מערכת ההסכמים.

16.3. ידוע לכל אחד מיחידה המשתתפים כי שיתוף הפעולה וביצוע ההוראות האמורות לעיל חיוני לצורך רכישת המקרקעין, להקמת הפרוייקט ורישום הזכויות במקרקעין כאמור לעיל ולהלן, והוא מתחייב בזאת לשפות את יחידה הצדדים האחרים בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שיגרמו להם בגין הפרת החובה לשתף פעולה כאמור.

ש.ר

ש.ר

ש.ר

- 16.4. הסכם שיתוף פעולה זה נוסח על דעת כל הצדדים ולא תשמע טענה של צד כלשהו כי יש לפרשו כנגד מי מהצדדים.
- 16.5. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי מערכת ההסכמים ו/או אחד מהם שעבוד (שאינו בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם למערכת ההסכמים), עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא נגדו צו מינויי נאמן ו/או צו פשיטת רגל, לפי העניין, להסירם ו/או לבטלם תוך 60 ימים מיום הטלתם ו/או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.
- 16.6. לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי של הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 14 לעיל, על סעיפיו הקטנים. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנ"ל.
- 16.7. הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת, ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים ו/או צוות הניהול ו/או עורכי הדין ו/או המפקח לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, הצהרה, מודעה, תוכניות, התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.
- 16.8. האמור בהסכם זה משקף, ממצה, מבטא ומשכלל את כל ההצהרות המצגים וההסכמים בין אם בע"פ ובין אם בכתב אשר הוצגו ו/או נמסרו קודם לחתימת הסכם זה.
- 16.9. כל שינוי בתנאי הסכם זה לרבות כל ארכה, ויתור התנאה וכיו"ב לא יהיה להם כל תוקף אלא אם נעשו בכתב ובחתימת הצדדים.
- 16.10. קבוצת חזן מותחייבת להעביר לקבוצת ברוק כל מסמך רלוונטי לפרוייקט בתוך 14 ימים מקבלת דרישה.

### 17. חלוקת זכויות הבניה והדירות החדשות

- 17.1. מוסכם ומוצאח בין השותפים כי ככל ויתקבל היתר בניה לביצוע הפרוייקט על פי התכנון הראשוני, הם יקבלו את כל הזכויות בדירות החדשות כמפורט בחלוקה הקבועה בנספח A להסכם זה.
- 17.2. בד בבד עם החתימה על הסכם זה הצדדים יחתמו על תשריט המתאר את הדירות החדשות שיוקמו על המקרקעין לאחר סיום ביצוע הפרוייקט. התשריט משקף כאמור את הבניין לאחר סיום הבניה ולאחר ניצול זכויות הבניה הקיימות ו/או שינתנו על פי התב"ע.
18. בוטל.
19. כל התחייבות שנטלה על עצמה קבוצה על פי הסכם זה (דהיינו, קבוצת ברוק ו/או קבוצת חזן, על פי העניין), הינה התחייבות יחד ולחוד של חברי אותה הקבוצה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

### 20. בורות

- 20.1. מוסכם בזאת שכל סכסוך ו/או מחלוקת בין חברי הקבוצה, בכל הכרוך, הקשור, הנובע מהסכם זה, לרבות ביחס לטענה סטייה ו/או אי קיום הסכם זה או ביחס לדברים אשר לא הוסדרו

78

7.4

ח.ל ח.3 ח.1

3.1



בהסכם זה, תובא להכרעת בורר, ובלבד שבטרם יפנו הצדדים לבוררות ינסו לפתור את הסכסוך ו/או המחלוקת בישיבה בין כל הצדדים, אשר תכונס בתוך 10 ימים ממועד פניית מי מהצדדים לעוה"ד. ככל והצדדים לא הצליחו לפתור את המחלוקות ביניהם בישיבה כאמור, יועבר הסכסוך להכרעה בהליך בוררות.

20.2. בכל מקרה הנוגע לסכסוך לגבי שווי היחידות ימונה שמאי בורר בהסכמה בין הצדדים או בלית הסכמה ע"י יו"ר איגוד השמאים בישראל שמאי בורר, ובמקרים אחרים ימונה בהסכמה בין הצדדים שופט בדימוס.

20.3. הבורר יהיה פטור מסדרי הדין ומדיני הראיות אך יהיה חייב לפסוק על פי הדין המהותי ולנמק את פסקו.

20.4. הבוררות תחל ותסתיים בתוך פרק זמן של 60 (שישים) יום מיום תחילתה.

20.5. חתימות הצדדים על ההסכם דינה כחתימה על הסכם בוררות קבוע ומתמשך ללא הגבלת זמן.

## 21. מענים והודעות

21.1. מען הצדדים לעניין הסכם זה יהיה על פי המפורט להלן.


קבוצת חזן- אצל משפחת חכם מרח' האתרוג 8 קיסריה.

קבוצת ברוק- אצל משפחת ברוק כפר אוריה 57.

21.2. צד המבקש לשנות מענו- יודיע על כך בדואר רשום ובמסירה ידנית לצד האחר וממועד ההודעה יבוא המען החדש במקום המען המוחלף.


21.3. כל הודעה שתשלח לצד על פי מענו דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף ארבעה ימי עסקים ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד- במועד מסירתה.


### חתימות הצדדים

  
ערן קמיניטסקי

  
גל ברוק

  
יהודן שמשוון חזן

  
איתאי בינון

  
אביב חכם

  
דנה חכם



הוועדה התקומית  
לחכונן ולכנייה

היתר בנייה מספר 17-0222

מספר תעודת זהות	48
שם	משה
תאריך	1970

מספר	שם	תאריך	מספר
054-454472	ד"ר ששית מילר	054454472	054-454472
054-3501850	ד"ר חיים	0543501850	054-3501850
054-5508141	ד"ר	0545508141	054-5508141

היתר בנייה מספר 17-0222  
 תוקף עד 11/01/2017  
 הוציא לאור ביום 11/01/2017  
 מספר תעודת זהות 48  
 שם משה  
 תאריך 1970

- 1. חובות כלכליות
- 2. חובות משפטיות
- 3. חובות מס
- 4. חובות אחרות
- 5. חובות אחרות



עכ

א.ב.

ח.ב.



ח.ב.

ח.ב.

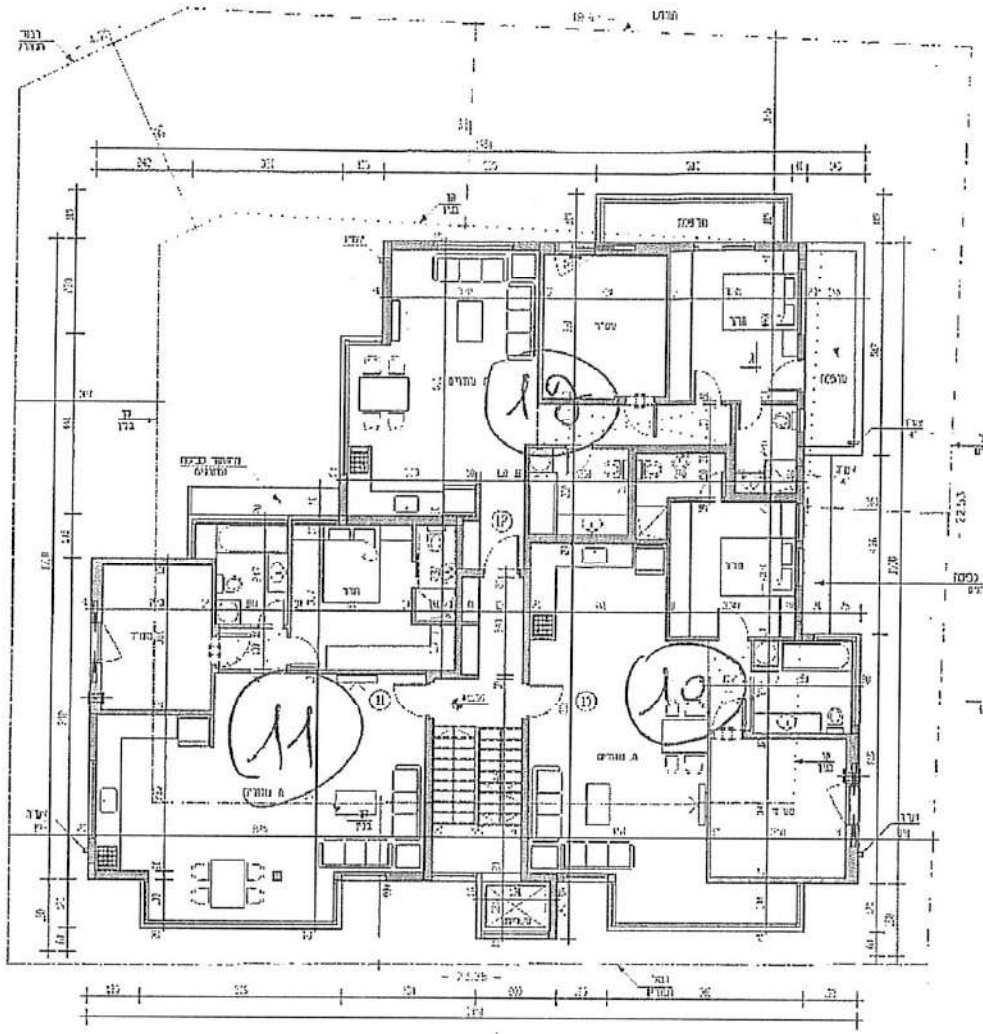
ח.ב.

ח.ב.

טבלת ייחוד דירות לשותפים בפרוייקט טרומפלדור 48 ת"א

חתימות	סימון דירה-חדשה בתשלום	הצמדות לדירה החדשה לאחר סיום הבניה	דירה חדשה בקומה (בהתאם לקומות החדשות כאמור בהיתר הבניה)	שם החוכש	חלקים במקרקעין
	11		רביעית	איתי בחוק	13,000/100,000
	12	מרפסת	רביעית	גל ברוק	13,000/100,000
	10		רביעית	ערן קמינסקי	13,000/100,000
	14		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	אלעד פרמן	13,000/100,000
	15+16		2 דירות נפרדות (אחת בקומה החמישית ואחת בקומה השישית), ולחלופין דירה אחת בקומה החמישית המוללת את כל חדרי היציאה לגג+ הגג העליון (הכל בכפוף לבקשה לשימי' ולא לתקון ו/או הקלב בהיתר הבניה שתוגש לרשויות המוסמכות)	ירדן שמשון חזן	13,000/100,000
				ויטוריו דבח	22,000/100,000
	13		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	דנה חכם	13,000/100,000



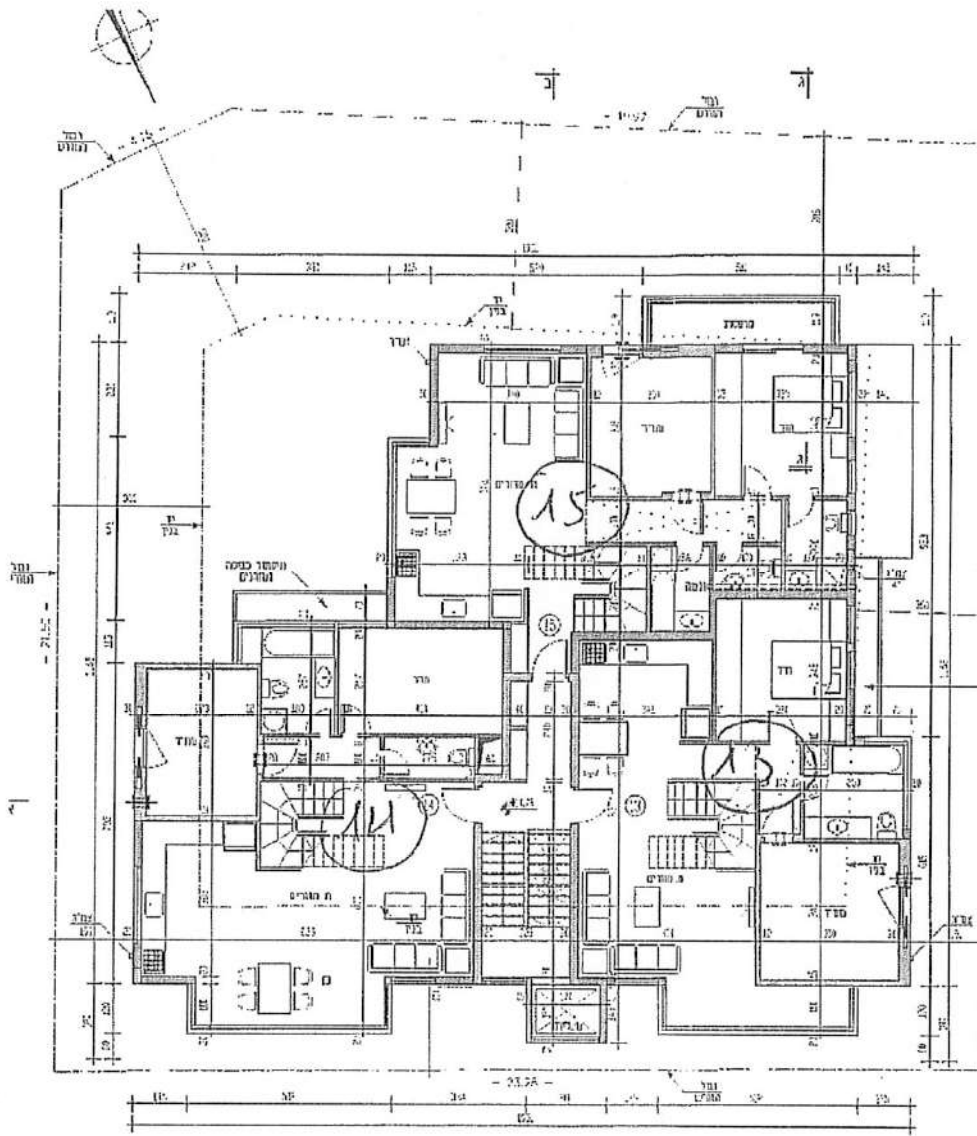


תכנית הומה ג' (תוספות) קמ. 1:100

ד.1

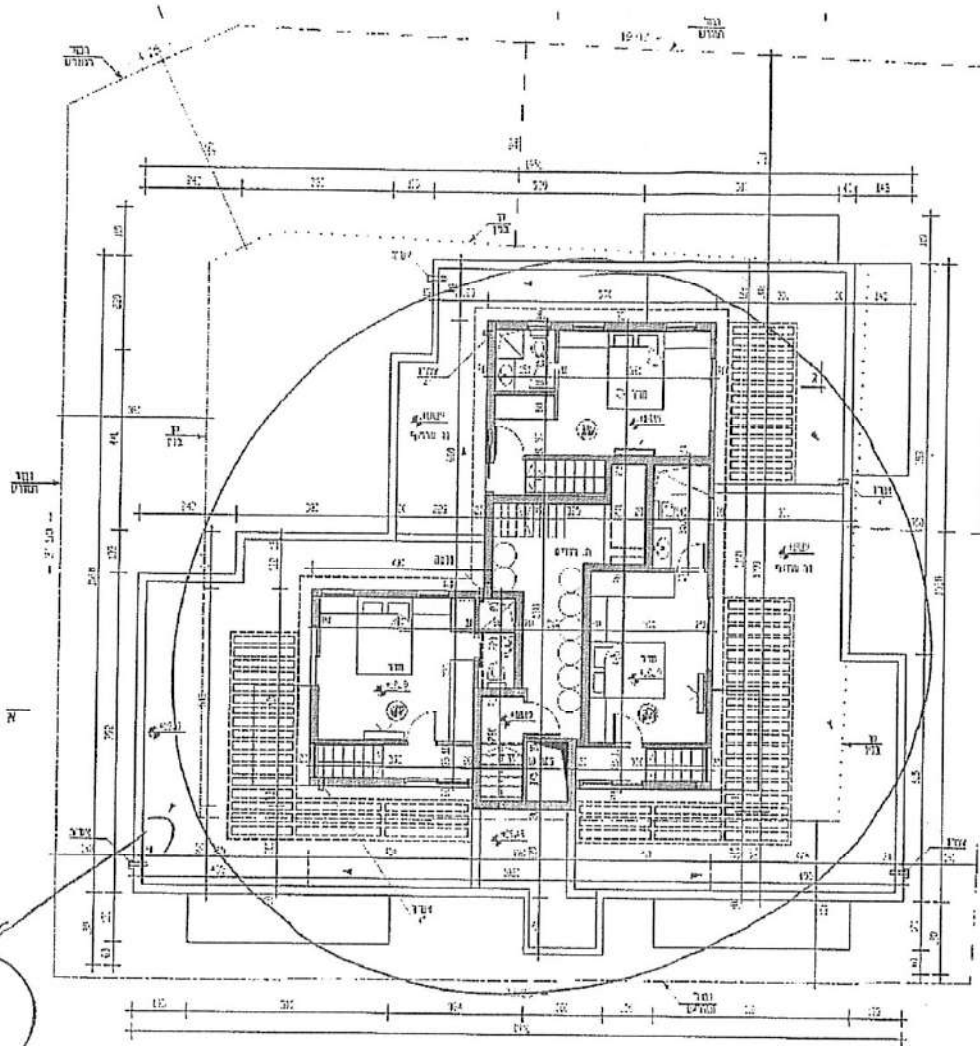
ג.1

Handwritten notes and signatures in Hebrew, including the words 'ת.2' and 'ת.3'.



Handwritten notes and signatures in Hebrew:

- Top left: *D'*
- Top right: *2.1.*
- Center: *א.ר.*
- Bottom center: *ב.ו.*
- Bottom left: A large, stylized signature or mark.

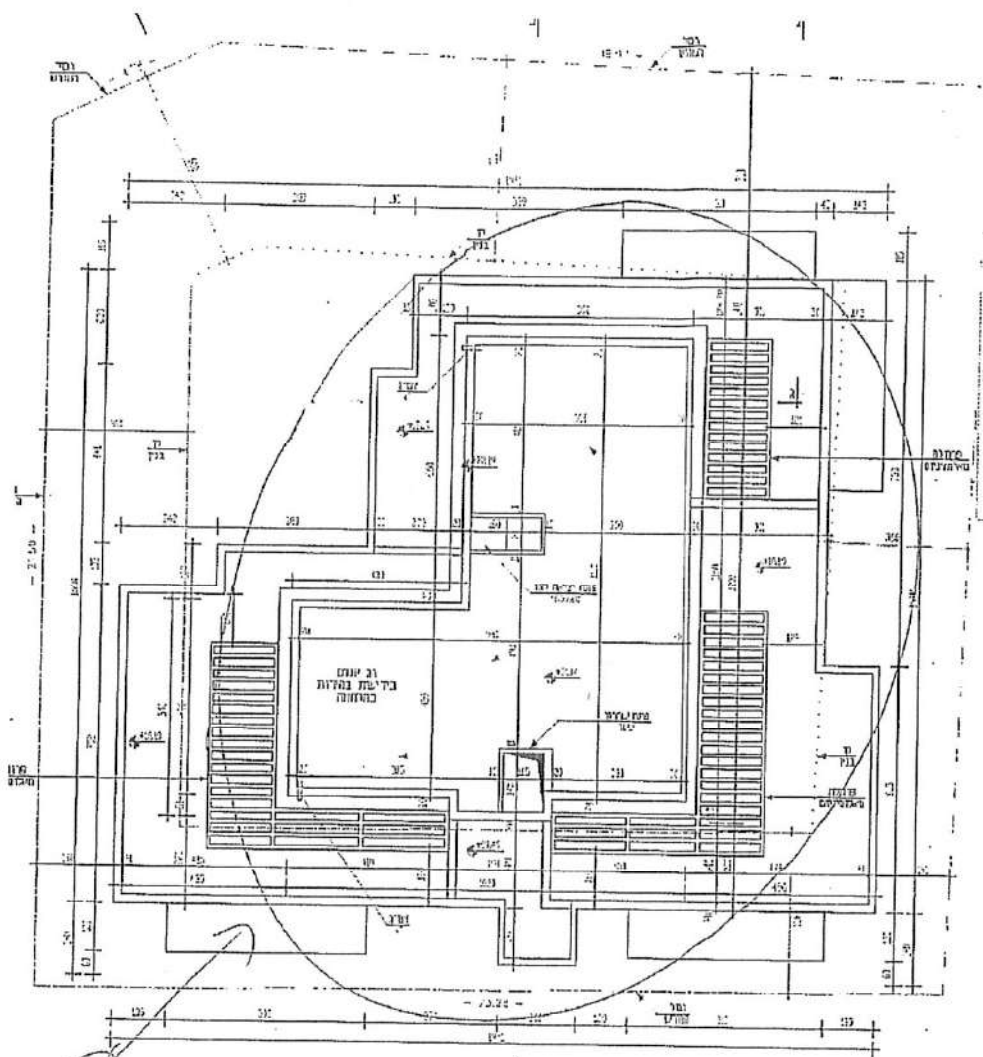


16

תכנית חדרי יציאה לבג (חוספת) קוטר 1:100

*Handwritten signatures and notes:*  
 א.ר.  
 א.ר.  
 א.ר.  
 א.ר.

2.6



תוכנית גג עגורן (מוספר) ק.מ. 1:100

26  
 משרד המבחן  
 משרד המבחן  
 משרד המבחן

Handwritten signature and scribbles.

515278012 ז.ח

26

קוואל מיקרו-מבנה בע"מ  
 ח.פ. 516488707

**הסכם שיתוף במקרקעין**

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ לחודש מרץ שנת 2017

בין: איתי ברוק, ת.ז. 025621574  
 כפר אוריה משק 36 ת.ד. 66  
 (להלן: "איתי")  
 מצד אחד  
 (13,000/100,000)

לבין: גל ברוק, ת.ז. 036295871  
 גבעת שפירא משק 13  
 (להלן: "גל")  
 מצד שני  
 (13,000/100,000)

לבין: עירן קמינסקי, ת.ז. 027349901  
 שקד 138 שילת  
 (להלן: "עירן")  
 מצד שלישי  
 (13,000/100,000)

לבין: ירדן שמשון חזן, ת.ז. 308340348  
 שטריקר 1 תל-אביב  
 (להלן: "ירדן")  
 מצד רביעי  
 (13,000/100,000)

לבין: ויטוריו דבא, ת.ז. 037203064  
 חיבת ציון 19 רמת גן  
 (להלן: "ויטוריו")  
 מצד חמישי  
 (22,000/100,000)

לבין: דנה חכם, ת.ז. 318962750  
 האתרוג 8 קיסריה  
 (להלן: "דנה")  
 מצד שישי  
 (13,000/100,000)

לבין: אלעד פרמן, ת.ז. 033764986  
 בן יהודה 148 תל-אביב  
 (להלן: "אלעד")  
 מצד שביעי  
 (13,000/100,000)

רייטוריה בע"מ  
 ת.פ. 515278048

קווא מילן מימון בע"מ  
 ת.פ. 516488707

קווא מילן מימון בע"מ  
 ת.פ. 516488707

רייטוריה בע"מ  
 ת.פ. 515278048

והצדדים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים במושע של המקרקעין הידועים כתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 המוגדרת בנסח המקרקעין כ"דירה" בקומה העליונה ברחוב טרומפלדור 48 ת"א בשטח רשום של 16.5 מ"ר וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר, הכל כמפורט בנסח המקרקעין המצורף **כנספח א'** להסכם זה (להלן: "החלקה" או "המקרקעין");

והצדדים להסכם זה הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של חלקים בחלקה כמפורט לצד שמותיהם במבוא להסכם זה;

הואיל:

קווא מילן מימון בע"מ  
 ת.פ. 516488707  
 והואיל:  
 1073057



והואיל:

וביום 12.3.17 התקבל היתר בניה למקרקעין מהוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (היתר בניה מס' 17-0222) (להלן: "היתר הבניה" או "ההיתר"), על פיו ניתן, בין השאר, להוסיף על המקרקעין 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית) עבור 6 יחיד (3 יחיד בקומה), וכן מותר לבנות על הגג החדש 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות. כמו כן כולל ההיתר הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים; הוספת פיר למעלית חיצונית; ושינויים ופיתוח בחצר, והכל כמפורט בהיתר הבניה המצורף בנספח ב' להסכם זה (להלן: "הפרויקט");

והואיל:

ובכוונת הצדדים לפעול לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג יאוחדו ויהוו דירה נוספת בפרוייקט (דהיינו סה"כ ייבנו 7 יחידות חדשות), כך שלדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה לא יהיו חדרי יציאה לגג, ולחלופין הצדדים יפעלו לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג מכל אחת מהדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה, יוחזרו רק לאחת מהדירות החדשות בקומה החמישית, ואילו שתי יחידות דיור נוספות שייבנו בקומה החמישית החדשה, יהיו ללא חדרי יציאה לגג (להלן: "הבקשה לשינוי ו/או תיקון ו/או הקלה בהיתר");

והואיל:

והצדדים מעוניינים להסדיר מראש ביניהם את יחסי השיתוף בחלקה בגין זכויותיהם בה, להגדיר ולהסדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור לחלקה ולביצוע הפרוייקט, את הסדרי הניהול והשימוש בחלקה, את אופן ניהול הפרוייקט וכן להסדיר ביניהם את חלוקת יחידות הדיור החדשות שיוקמו על המקרקעין על פי היתר הבניה;

והואיל:

והצדדים מצהירים כי בחנו את כל ההיבטים העסקיים, העובדתיים והמשפטיים הכרוכים בביצוע הפרוייקט והבניה המשותפת, והם מבינים את כל הסיכונים והסיכויים בקשר עם ביצוע הפרוייקט, והם נוטלים על עצמם את מלוא האחריות בקשר עם ו/או בגין ביצוע הפרוייקט;

והואיל:

ועל מנת להבטיח את ביצועו השלם והמיטבי של הפרוייקט וייחוד יחידות הדיור החדשות לצדדים, מעוניינים הצדדים לעגן במסגרת הסכם זה את מערכת הזכויות והחובות שלהם החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לסיום ביצוע הפרוייקט על פי היתר הבניה, לרבות תיקון ו/או שינוי צו הבית המשותף הקיים וייחוד יחידות הדיור החדשות לצדדים נשוא הסכם זה, הכל בהתאם לחוראות הסכם זה ונספחיו;

והואיל:

הצדדים הסכימו כי תנאי הסכם שיתוף זה, יחייבו אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם רוכשים עתידיים של הקרקע;

לפיכך הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ויקראו בכפיפה אחת עימו.

כ"ט

Handwritten notes and signatures: 2.10, ח.ג, ח.א, 3.1, ח.ב, ח.ד

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש בפרשנותו של הסכם זה.

1.3. תכליתו של הסכם זה להסדיר את ביצוע הפרויקט על ידי הצדדים, תוך ייחוד יחידות הדיור החדשות שייבנו בחלקה בין הצדדים על פי היתר הבנייה הקיים ו/או כל היתר מתוקן ו/או נוסף שיתקבל בעתיד. כמו כן, תכלית הסכם זה הינה להסדיר את כל הכרוך בביצוע הפרויקט ללא כל עיכובים על ידי הצדדים, לרבות התקשרות עם קבלן מבצע לביצוע הבניה.

1.4. הגדרות: בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירוש שלצידם, אלא אם כן נאמר בגוף ההסכם אחרת:

1.4.1. הצדדים - הצדדים המפורטים בנספח א' להלן ו/או מי שירכוש מהם חלקים במקרקעין ו/או מי שיבוא במקומם על פי כל דין ( לרבות חליפיהם ו/או יורשיהם ).

1.4.2. המקרקעין או החלקה - הידועים כתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 בשטח רשום של 16.5 מי"ר וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מי"ר ברח' טרומפלדור 48 ת"א.

2. הצהרות הצדדים:

הצדדים מצהירים ומתחייבים כדקלמן:

2.1. כי ידוע להם כי קיים היתר בניה לתוספת 6 יחידות חדשות בחלקה. בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים כי הם מסכימים לאמור בהיתר.

2.2. כי עם חתימת הסכם זה הם מינו ו/או ממנים את עוה"ד חיים שטרן ו/או עו"ד אחר ממושרדו (להלן: "עורכי הדין" ו/או "עו"ד" ו/או עוה"ד ) כמייצגם לצורך ביצוע הפרויקט והוצאתו לפועל וכן לצורך רישומן ו/או תיקונן של צו הבית המשותף בסיום הפרויקט באופן שישקף את ייחוד זכויות הצדדים בחלקה, כל אחד בדירתו. הצדדים מתחייבים לפעול במשותף ולעשות כל שיידרש על ידי עוה"ד על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו אל הפועל בדרך המהירה והטובה ביותר על הצדדים כולם. הצדדים נותנים בזאת יפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד לבצע פעולות בשמם, במקומם ועבורם בכל הקשור לחלקה ולביצוע הפרויקט.

2.3. הצדדים יחתמו במעמד החתימה על הסכם שיתוף זה, גם על יפוי כח בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמין את עוה"ד לעשות בשם הצדדים כל פעולה הדרושה ו/או שתידרש לקיום התחייבויותיהם של הצדדים בהתאם להסכם זה, כאמור ביפוי הכוח ו/או לביצוע האמור בהסכם השיתוף והתחייבות הצדדים על פיו. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנחו להחתים כל אחד מיחיד הקבוצה על יפויי הכוח הנ"ל ולבצע כל פעולה הנדרשת לפי הסכם זה

2.4. כי הם יישאו בכל ההוצאות שיחולו שדרושות לבעלי המקצוע הנדרשים לתכנון ולבנייה, לרבות האדריכלים, המהנדסים, המודדים, מנהלי העבודה, המפקחים והקבלנים, בהתאם ליחס חלקיהם של הצדדים בחלקה וזאת מיד לאחר קבלת דרישה.

2.5. כי כל אחד מהם בדק וראה את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על מקרקעין, יודע ובדק את כל הפרטים המתנייחים למקרקעין ולזכויות הבעלים

28

Handwritten notes and signatures: 2.6, 7.8, 2.3, 2.1, 3.1



במקרקעין, ואשר יש בהם ו/או יכול היה להיות בהם כדי להשפיע על התקשרותו במערכת החסכמים, לרבות, אך מבלתי גרוע מכלליות האמור, את סביבת המקרקעין, דרכי הגישה, הטופוגרפיה, התביע החלה על מקרקעין, חריתר על כל תנאיו ומגבלותיו, דרישות הרשות המוקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, אפשרויות וזכויות הבניה על החלקה ולרבות אופן ניצולן ומימושן, וכל בחינה, היבט והשלכה אחרים, בין משפטים, בין פיסיים, בין תכנוניים, בין סביבתיים, בין שמאים, בין מעניינים של מיסוי ובין אחרים.

2.6. כי אין מניעה מכוח כל דין ו/או חוזה להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

2.7. כי התחייבויותיו על פי הסכם זה אינן ממצות את התחייבויותיו כלפי כל גורם אחר אליו התחייב או יתחייב, וכי הן יתווספו להתחייבויותיו לפי כל הסכם אשר יחתם על ידו בקשר עם החלקה ו/או הפרויקט.

2.8. כי כל אחד מתחייב לפעול במשותף, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייב להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שיידרש, על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה.

2.9. הצדדים יפעלו כדי לנצל את זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין, בדרך של תוספת בניה בהתאם להיתר הבניה שהתקבל לצורך כך, הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה להתקשרות עם קבלן מבצע ובעלי מקצוע נוספים, ככל שיידרש.

2.10. הצדדים מתחייבים לשתף ביניהם פעולה לצורך ביצוע הפרויקט והוצאתו לפועל ביעילות, וכל אחד מהצדדים מתחייב שלא לעשות כל פעולה עם המקרקעין/החלקה אשר תסכל את הקמת הפרויקט ובכלל זה שלא להתנגד ו/או שלא למנוע ו/או להפריע בכל דרך שהיא ולתת את הסכמתו לבקשות שיוגשו להיתר בניה ו/או תוספת בניה, לרבות הוצאת צו מניעה ו/או נקיטת פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע תוראות הסכם זה ו/או בביצוע הפרויקט.

2.11. כל אחד מהצדדים מתחייב להופיע בפני כל רשות ולחתום על כל מסמך, בקשה, תכנית וכינוצ"ב, אשר חתימתו עליו תהא דרושה לצורך קבלת היתר בניה ו/או ביצוע הפרוייקט ו/או לשם ניצול כל זכות אחרת העומדת לצדדים, מיד עם דרישת משנתו ו/או עורכי הדין, ובכפוף להוראות הסכם זה.

2.12. כל אחד מיחזי הצדדים מתחייב לחתום על ההסכמים והמסמכים הנדרשים לצורך זה, ולמלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלאן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מחדל העלול להפריע לתכנון והקמת הפרויקט, ייחוד חזירות לצדדים ותיקון צו הבית המשותף באופן שיישקף את המצב הבני על החלקה וחלוקת הזכויות בין הצדדים לאחר סיום ביצוע הפרוייקט

כ"ע

ג. 8

ח. 3

ח. 1

2-16

3.1

א. 2

2.13. ידוע לכל אחד מהצדדים כי עד למועד תיקון צו הבית המשותף וייחוד יחידות הדיור על שם כל אחד מהצדדים לפי הסכם זה, הם ירשמו כבעלים במשותף (במושע) בהתאם לחלקם היחסי בחלקה.

2.14. כל אחד מהצדדים מתחייב כי באם יוטל על זכות מזכויותיו בחלקה ו/או בפרויקט שעבוד, עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים ו/או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו הקפאת הליכים, צו פירוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, הוא יפעל להסירם ו/או לבטלם לאלתר ולא יאוחר מתוך 60 (שישים) ימים מיום הטלתם ו/או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ואחריותו הבלעדיים.

לא הוסר השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה.

2.15. בסעיף זה יקראו הצדדים ששמותיהם מפורטים במבוא להסכם זה לעיל "השותפים הראשונים"

2.15.1. ככל ומי מהשותפים הראשונים ימכור את זכותיו במקרקעין, יחולו על הרוכש ההוראות שלהלן:

2.15.1.1. תנאי מוקדם למכירת הזכויות הוא שהקונה יקבל על עצמו את כל התחייבויות שבחשכם שיתוף זה וכן אלו שעורכי הדין ידרשו ממנו. השותף הראשון שימכור את זכויותיו ומקבל הזכויות יתחייבו להמציא אישורי מס שבה, רכישה, וערייה (לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין היטל השבחה) בקשר עם העברה וימציאו אותם לעורכי הדין בהקדם האפשרי.

2.15.1.2. הרוכש יתחייב בחשכם המכר לחתום גם על הסכם שיתוף זה. במסגרת הסכם המכר הרוכש יצהיר כי בחתימתו הוא מאשר כי הוראות הסכם השיתוף מקובלות עליו וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהשותפים הראשונים האחרים להסכם שיתוף זה.

2.15.1.3. הרוכש לא יוכל להתערב בכל צורה שהיא בשיקול דעת יתר השותפים הראשונים בקשר עם הוצאתו לפועל של הפרויקט, ובכלל זה לא יוכל להתנגד לכל בקשה שתוגש בקשר עם הפרויקט.

2.15.1.4. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך הקשור ו/או ברוך בהוצאתו לפועל של הפרויקט כפי שיוורו לו השותפים הראשונים, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בזכויותיו במקרקעין ו/או לחטיל עליו התחייבויות נוספות שלא נטל על עצמו בחתימת הסכם המכר עם המוכר ("השותף-הראשון").

2.15.1.5. הרוכש מתחייב לחתום על יפוי כוח לטובת עוה"ד של הפרויקט אשר מסמך אותם לבצע כל פעולה שתידרש על מנת להוציא לפועל את הפרויקט.

2.15.1.6. הרוכש מתחייב כלפי יתר השותפים הראשונים למלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם המכר שיחתם עם השותף הראשון המוכר.

צ"ע

7-6

2.6

7.6

7.7

1.7

7.1



2.15.1.7. לאחר סיום הפרויקט וקבלת תעודת גמר וכן תיקון צו הבית המשותף באופן שיישקף את ייחוד יחידות הדיור החדשות על שם הצדדים להסכם זה – לא יידרשו עוד הצדדים לכל אישור נוסף לצורך העברת זכויותיהם.

3. ביצוע הפרויקט וייחוד יחידות הדיור החדשות לצדדים

- 3.1. מוסכם בין הצדדים כי הם יתקשרו (לאחר קבלת הצעות) עם קבלן מורשה לביצוע עבודות בנייה, וזאת על פי הסכם ביצוע שיחתם בין כל הבעלים של המקרקעין לבין הקבלן (להלן: "הסכם הביצוע").
- 3.2. הצדדים לא יעשו כל פעולה בקשר עם הקרקע אשר תסכל ו/או תעכב את הקמת הפרויקט, במישרין או בעקיפין, לרבות אך מבלי למעט על ידי הוצאת צו מניעה ו/או ינקוט בפעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה או נגד צד שלישי אחר כלשהו אשר תגרום ו/או עלולה לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה והקמת הפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור, כל אחד מהצדדים מתחייב שלא לפגוע בדרך כלשהי בהתחייבויות עם הצדדים האחד כלפי משנהו וכן לא יפעלו בכל דרך שהיא לפירוק השיתוף בחלקה אלא בהסכמה של כל הצדדים ביחד.
- 3.3. במידות הצורך, הצדדים יפעלו להתקשר עם בנק אשר ילווה את הפרויקט לצורך מימון הבניה על פי הצרכים של כל אחד מהצדדים.
- 3.4. הצדדים יחתמו על התחייבות להימנע מלעשות כל עסקה בחלקו של כל אחד בקרקע
- 3.5. הצדדים מתחייבים בזאת לשתף פעולה בכל הקשור לתכנון הפרויקט, בהקמת הפרויקט וברישום הזכויות, באופן שכל אחד מיחידו הצדדים יחתום על ההסכמים והמסמכים הנדרשים לצורך זה, ימלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלואן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מתדל העלול להפריע, תכנון והקמת הפרויקט, ייחוד הדירות לרוכשים השונים ורישומן של הפרויקט כבית משותף.
- 3.6. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה באופן בלתי חוזר שלא לפעול להוצאת צו מניעה, ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, צוות הניהול, הקבלן, המפקח, עורכי הדין, או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה ו/או בביצוע הפרויקט.
- 3.7. כל צד יישא בכל המיסים, תשלומי חובה וכל התשלומים האחרים בגין חלקו היחסי במקרקעין.
- 3.8. כל צד יישא בתשלום הוצאות ההקמה והתחזוקה של מתקנים משותפים אשר יתוכננו במקרקעין. התשלום של כל צד יהא בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין.
- 3.9. לאחר סיום ביצוע הפרויקט בהתאם להיתר הבניה ובכפוף לאישור הבקשה לשינוי ו/או תיקון ו/או הקלה בהיתר, ככל ותתקבל מהרשויות המוסמכות, הצדדים מחליטים לייחד את זכויותיהם בחלקת וביחידות הדיור החדשות בהתאם לטבלה שלהלן, וכמתואר בתשריטים המצורפים כנספח ג' להסכם זה.

חתימות	סימון זירה- חדשה בתשריט	החדשה	הצמדות לזירה לאחר סיום הבניה	זירה חדשה בקומה (בהתאם לקומות החדשות באמור בהיתר הבניה)	שם הרוכש	חלקים במקרקעין (בתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911)

Handwritten notes and signatures below the table:

צ.כ.      פ.כ.      ח.כ.      א.כ.      א.כ.      א.כ.

	11		רביעית	איתי ברוק	13,000/100,000
	12	מרפסת	רביעית	גל ברוק	13,000/100,000
	10		רביעית	ערן קמינסקי	13,000/100,000
	14		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	אלעד פרמן	13,000/100,000
	15+16		2 דירות נפרדות (אחת בקומה החמישית ואחת בקומה השישית), ולחלופין דירה אחת בקומה החמישית הכוללת את כל חדרי היציאה לגג+ הגג העליון (הכל בכפוף לבקשה לשינוי ואו לתיקון ואו הקלב בהיתר הבניה שתוגש לרשויות המוסמכות)	ירדן שמשון חזן	13,000/100,000
				ויטוריו דבח	22,000/100,000
	13		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	דנה חכם	13,000/100,000

#### 4. פירוק השיתוף

4.1. הצדדים מתחייבים שלא לדרוש את פירוק השיתוף בחלקה. שום צד לא יוכל לפנות לביהמ"ש ולבקש פירוק השיתוף בחלקה.

4.2. פירוק השיתוף בין הצדדים יהיה בדרך של תיקון צו הבית המשותף לאחר סיום ביצוע הפרוייקט באופן שישקף את חלוקת יחידות הדיור החדשות בין הצדדים.

#### 5. וישום ההסכם בלשכת רישום המקרקעין

5.1. הסכם זה יירשם בלשכת המקרקעין וחוא יחייב את הצדדים, יורשיהם, חליפיהם, וכל מי שיבוא מכוחם או מטעמם ואת כולי עלמא.

הוראות הסכם זה תחייבנה את הצדדים אף אם טרם נרשם בלשכת רשם המקרקעין.

ע"כ

3.1 סגור, 8-8, 1.1, 3.3, 2.1

5.2. הצדדים מתחייבים לבצע ולטפל בכל הדרוש לרישומו של הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין בתור הסכם שיתוף, וישאו בהוצאות הרישום הכרוכות בכך, בחלקים שווים (כלומר כל אחד

מחצדים). הסכם זה יוגש לרשמת המשפטים בישראל וישלם היקף הרישום על ידי הצדדים (אם לא יוגש לרשמת המשפטים ישלמו הצדדים את עלות הרישום באופן שווה).

5.3. עד לרישומו של הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין רשאי כל צד לעשות בזכויותיו במקרקעין כל פעולה משפטית, לרבות טרנזקציה, מכירה, שעבוד, חכירה בכפוף להוראות הסכם זה.

אם  
כך

5.4. הצדדים מתחייבים לחתום על תיקון להסכם זה, לפי דרישת צד להסכם, במקרה המצדיק זאת, ובלבד שהזכויות המהותיות של כל צד עפ"י הסכם זה לא ייפגעו.

6. יפוי כח

במעמד חתימת הצדדים על הסכם שיתוף זה, יחתמו הצדדים על יפוי כח המסמיך את עוה"ד חיים שטרן ו/או רוני מור ו/או עו"ד אתר ממשרד עוה"ד יהודה רוה ושות' לרשום את הסכם השיתוף ו/או לתקן את הסכם השיתוף כאמור בסעיף 5.4 לעיל.

7. תמורה

מובהר בזה כי הסכם זה נעשה בלא שצד ישלם למשנהו או יקבל ממנו תמורה כלשהיא כנגד התחייבויותיהם לפי ההסכם, וזאת הואיל וייחוד החלקים לצדדים נעשה בהתאם לזכויותיהם במגרש.

8. מוסכם בין הצדדים כי מאחר וכל צד הגדיר את חלקו במקרקעין בהתאם למפורט ברישום, ומאחר וחלקים אלה מוגדרים ומוסכמים על כל הצדדים, הרי שבמועד רישום הבית המשותף, לא ישולמו תשלומי איזון עפ"י החוק.

9. הצדדים ו/או חליפיהם מתחייבים לפעול לרישומו של בית משותף ו/או תיקון צו הבית המשותף הקיים לכשיתאפשר הדבר מבחינה משפטית.

10. הסכם זה יחול עד לרישום בית משותף ו/או תיקון צו הבית המשותף הקיים, על פי העניין. הוצאות הרישום צו הבית המשותף יתחלקו באופן שווה בין כל היחידות.

11. הפרות וסעדים

11.1. הצדדים מצהירים כי ידוע להם כי במידה ולא יעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה הם ייגרמו נזקים רבים ליתר הצדדים, ובכלל זאת יעכבו את ביצוע הפרוייקט ויחשפו את הצדדים האחרים להפרה של ההסכם שייחתם מול קבלן הביצוע ו/או הסכמים מול צדדים שלישיים אחרים, ועל כן, צד כשזה יהיה בגדר "צד מפר" (להלן: "צד מפר"), אשר כנגדו יהיו רשאים הצדדים האחרים לתבוע בגין הנזקים שנגרמו להם, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרה על הצד המפר כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד המוקנה ליתר הצדדים על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

2.10

א. א  
ב. ב  
ג. ג  
ד. ד

3.1



11.2. למען הסר ספק, כוונה כי גם הימנעות מחתימה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפרויקט, תיחשב כהפרה של הסכם זה, לאחר שניתן לצד המפר התראה מראש ובכתב בת 10 ימים לתיקון ההפרה וההפרה לא תוקנה במועד.

11.3. לא תוקנה הפרה בתוך המועד שנקבע שהודעה שנשלחה לצד המפר עידי הצדדים האחרים ו/או עוה"ד, יהיו רשאים הצדדים האחרים לאכוף את חיובי החסכם של הצד המפר, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותם לפי הוראות כל דין.

11.4. מוסכם באופן מפורש בין הצדדים, כי במקרה ומי מיחידי הצדדים לא ישלם תשלום כלשהו שהוא חייב בתשלומו לפי הסכם זה וכתוצאה מכך יעוכבו הליכים או עלולים להיות מעוכבים, באופן שיגרור נזק ליתר הצדדים יהיו עוה"ד, לאחר שנשלח מכתב התראה נוסף מעבר לזה האמור בסעיף 11.2 לעיל לכתבת המופיע במבוא להסכם זה המאפשר 14 ימים נוספים לתיקון ההפרה ו/או לביצוע את התשלום ו/או התשלומים ואלה לא תוקנו/בוצעו למרות ההתראה, להורות לעוה"ד למכור את זכויות הצד המפר למרבה במחיר. עוה"ד יפעל בעניין זה כאילו שימש כונס נכסים, ימכור את הזכויות, ישלם את התשלומים הנדרשים מאותו צד לחשבון הפרוייקט, יפחית את הוצאות המכירה, פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסכום השווה ל - 10% שיועברו לחשבון הפרוייקט ואת יתרת התמורה שתתקבל לאחר ניכוי מסים על פי דין ישיב לאותו צד שזכויותיו יימכרו בנסיבות המתוארות לעיל. הוראה זו הינה בלתי חוזרת והצד המפר מתחייב לא להתנגד למכירה כאמור.

11.5. אף צד לא יהיה רשאי והצדדים מתחייבים שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו על ידי צד אחר.


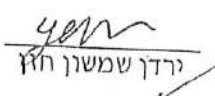

12. הסכם זה יכנס לתוקף אך ורק לאחר שכל הצדדים לו יחתמו עליו וכל עוד לא נחתם על ידי כל הצדדים לא יהיה לו כל תוקף.

13. כל הודעה למשנהו תעשה בכתב רשום לפי התכתובת שלעיל, וכל הודעה תחשב כאילו נתקבלה בתוך 72 שעות מעת המשלוח בדואר ישראל. הודעה שנמסרה באמצעות שליח או בפקס או בדואר אלקטרוני תיחשב כאילו הגיעה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד קבלתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

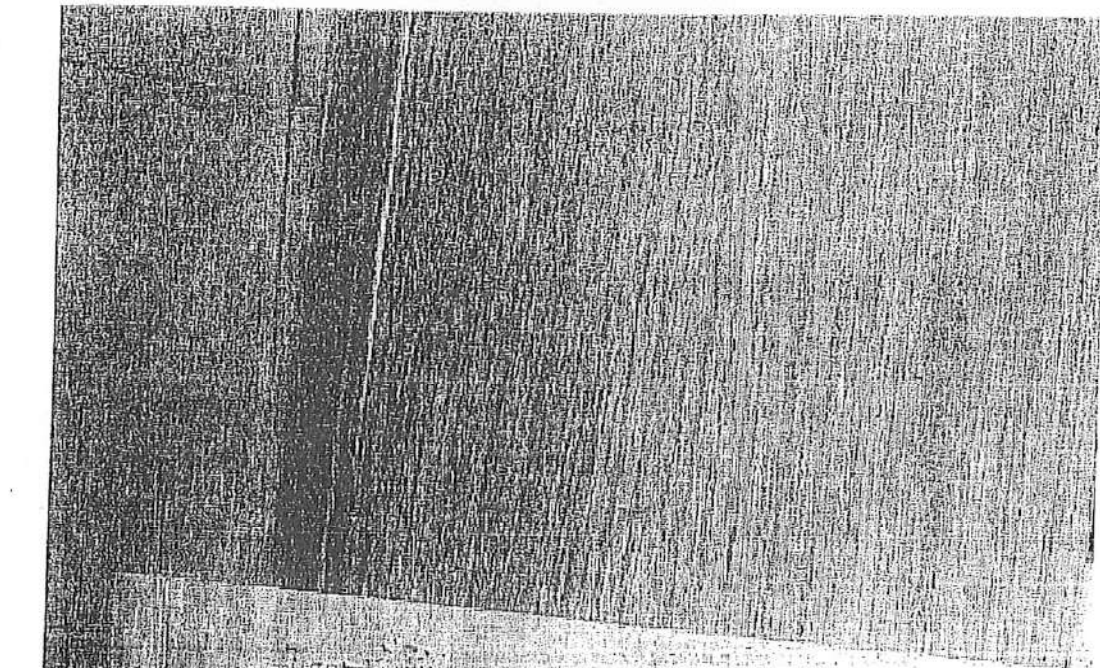
  
עירן קמינסקי  
  
דנה חיים

  
גל ברק  
  
יוטאם זיב

  
איתי ברק  
  
ירדן שמשון  
  
אלון פרמון

י בע  
5164





התורה  
 המעלה החוקיות  
 לתכונן ולביניה

התור בניה מספר 15-022

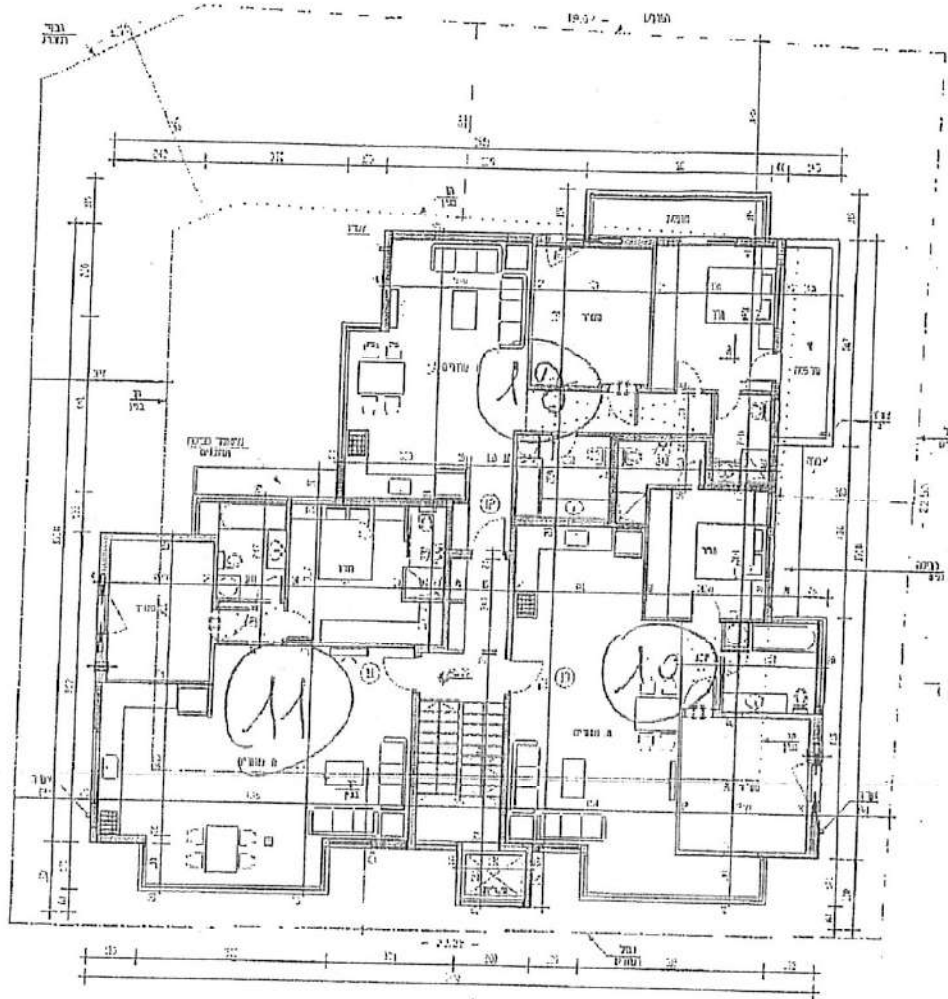
מספר ת"מ	שם	מספר זכרון	מספר זכרון
054-255425			
0556-2501750			
0548-2503583			

מספר ת"מ	שם	מספר זכרון	מספר זכרון
054-255425			
0556-2501750			
0548-2503583			

על פי החלטת...  
 המועצה לביטחון...  
 הועדה לביטחון...  
 הועדה לביטחון...  
 הועדה לביטחון...



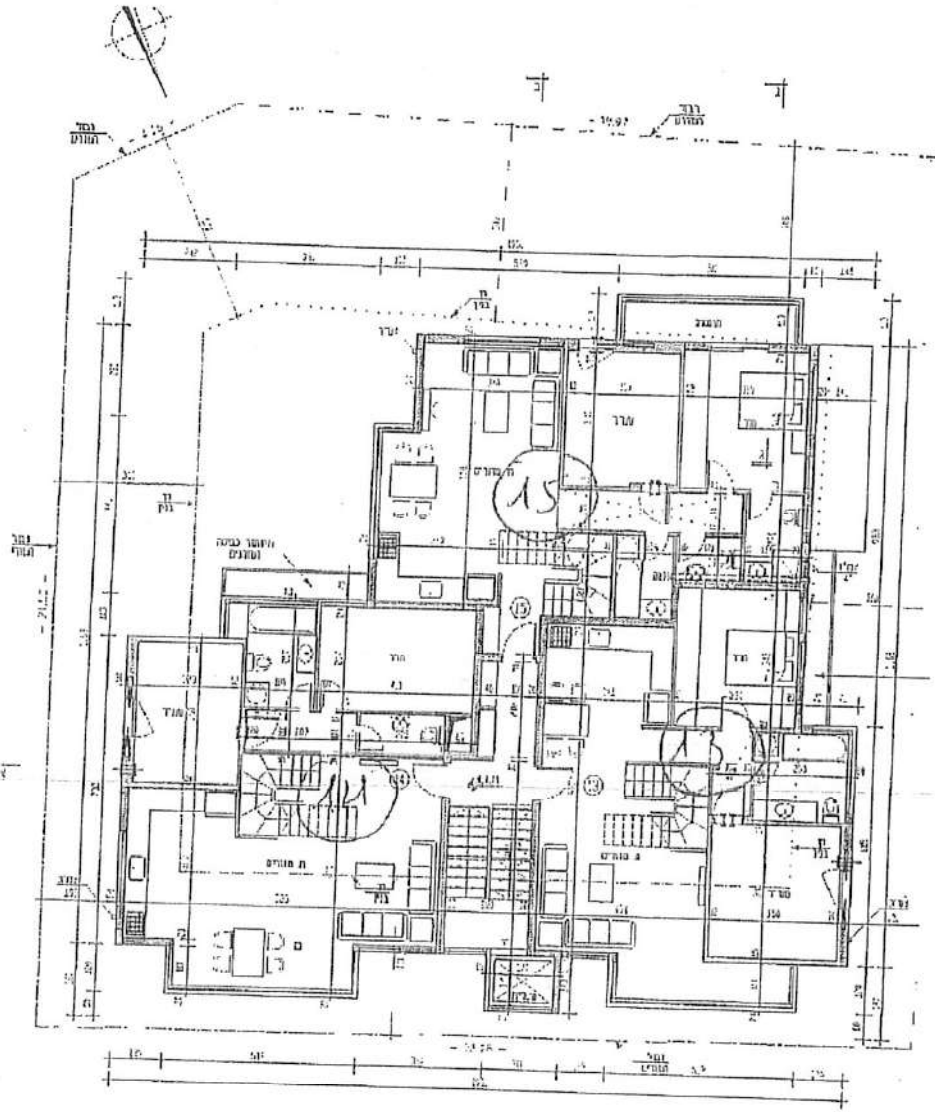
כע  
 ז.ק.  
 ק.ה  
 א.  
 א.ב  
 ז.ל  
 ז.ק



תכנית הומה ג' (חוטפת) קנה. 1:100

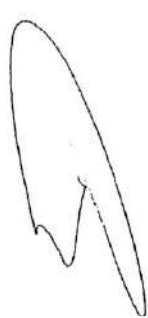
Handwritten notes and signatures in Hebrew:

- 11
- 19
- 11
- 19
- 11
- 19
- 11
- 19



D. *[Handwritten signature]*

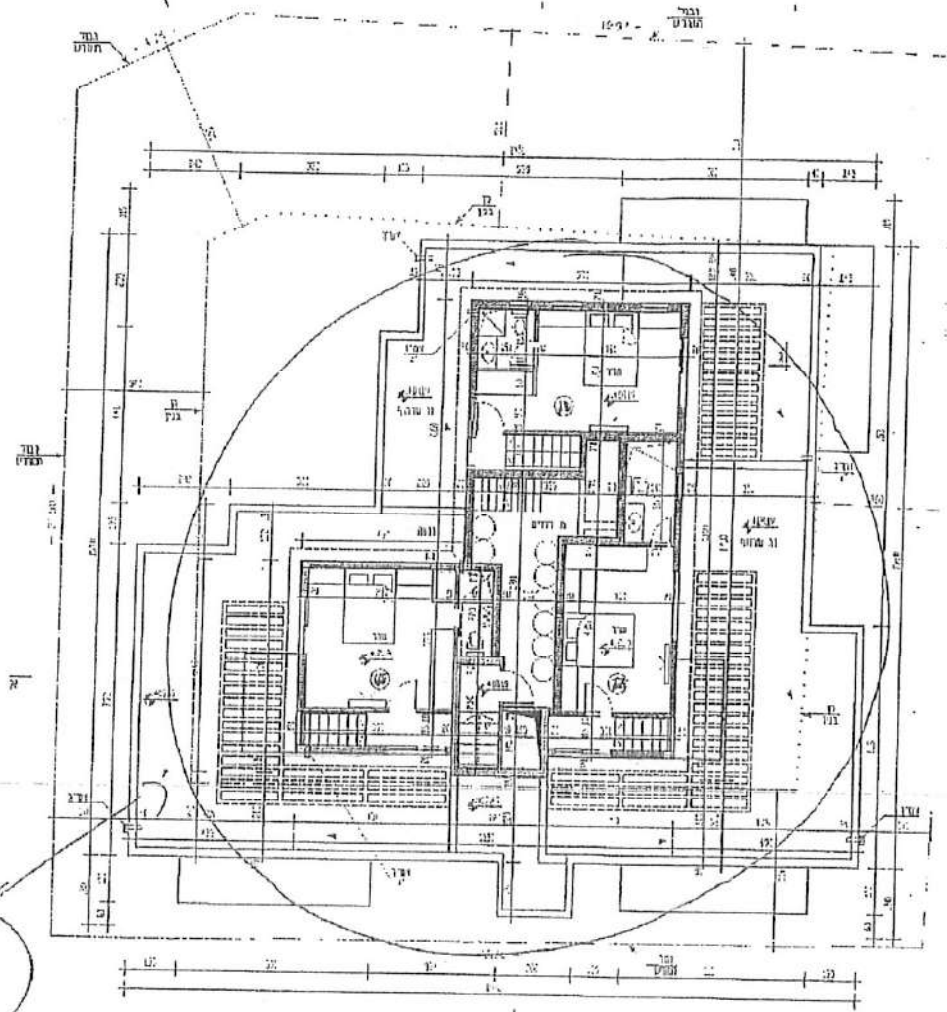
2.1



1.2

1.3





תכנית חדרי ישיבה לבוגר (חופפות) ק.מ. 1:100

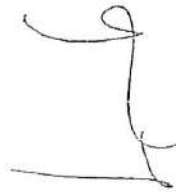
16

1.7



Handwritten scribbles and numbers: 2.2, 2.3, 2.4

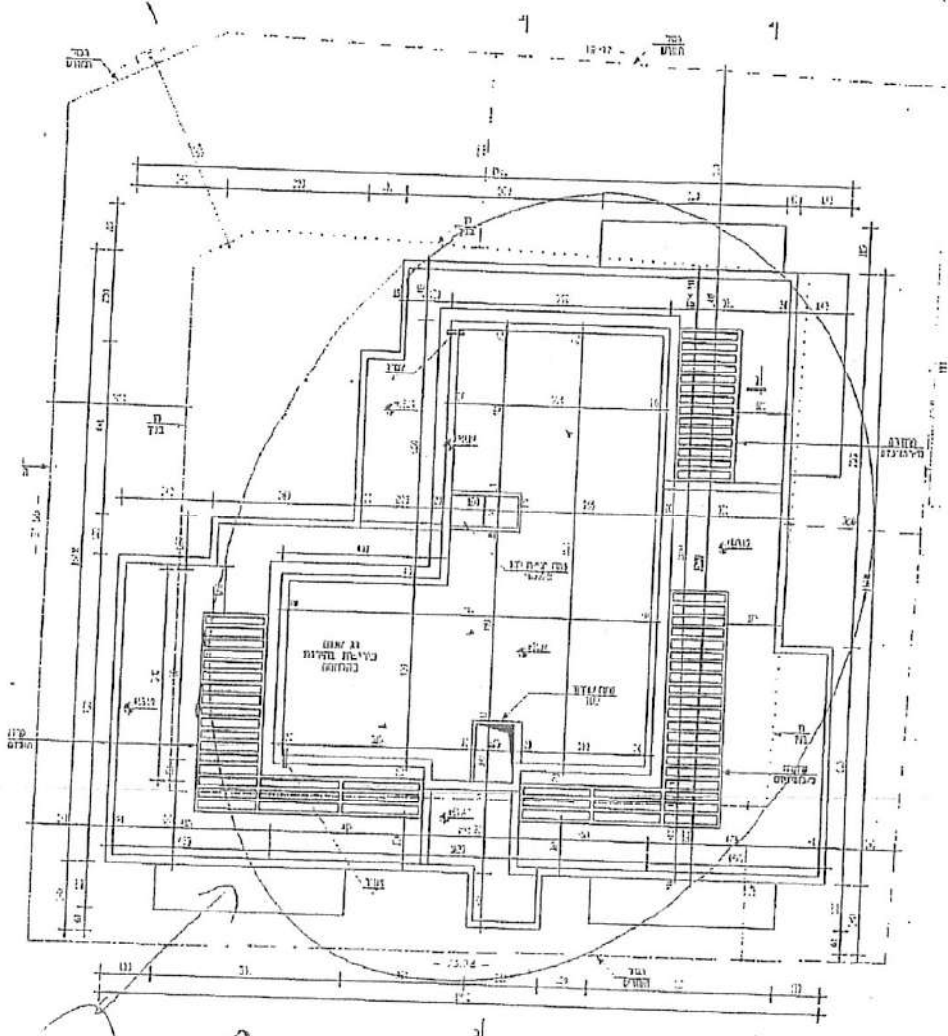
11.2



2.1



Handwritten text at the top left, possibly a date or reference number.



Handwritten number '23' on the left side of the plan.

כתיבת גג עליון (מספר) 100:1

Handwritten notes including '26' in a circle and 'עבר' (over) with other illegible scribbles.

Handwritten notes including '51578018' and '516488707' with other illegible scribbles.

Handwritten number '26' on the right side of the page.