

אסתר קריספין, משרד עורכי-דין ונוטריון
ESTHER KRISPIN, Law Office & Notary

רח' אלנבי 14, תל-אביב 63301 TEL-AVIV
טל: (רב-קווי) 03-5167744 TEL: פקס: 03-5167081 FAX:
דואר אלקטרוני: Office@KrispinLaw.co.il Email:

ESTHER KRISPIN, ADV. & NOTARY
RACHEL KRISPIN-GONEN, ADV.
GIL KRISPIN, ADV & NOTARY ., M.A. in Economics

אסתר קריספין, עורכת-דין ונוטריון
רחל קריספין-גונן, עורכת-דין
גיל קריספין, עורך-דין, ונוטריון מוסמך בכלכלה

מ.ל.ב.

תאריך: 19 אפריל 2020
מספרנו:

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון: הזמנה להציע הצעות

לרכישת זכויות מקרקעין ברח' ברודצקי 64 בתל אביב

הידועות כגוש 6649 חלקה 282/30

1. מוזמנות בזאת הצעות לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6649 חלקה 282/30 המצויים ברחוב ברודצקי 64 תל אביב (להלן: המקרקעין). העתק צילומי של נסח לשכת רישום המקרקעין של המקרקעין מצורפים לכאן **ומסומן א'**.

ההצעה לרכישת הזכויות של תוגש באמצעות החוזה המצורף להזמנה זו **ומסומן ב'**. (להלן ביחד: "נוסח החוזה").

2. על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המקרקעין ואת הזכויות הנמכרות (כפי שאלו הוגדרו בחוזה, להלן: "הזכויות הנמכרות"), את מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, את אפשרויות השימוש והניצול שלהם, את כל המגבלות והתנאים האחרים החלים עליהם לרבות בנושאי רישוי, תכנון, זכויות בניה, היטלים, אגרות, מיסים וכיוצא באלה. מובהר

בזאת כי הזכויות במקרקעין לרבות הזכויות הנמכרות (כפי שאלו הוגדרו בחוזה) נמכרות במצבן AS IS והח"מ אינו מקבל על עצמו - ולא ניתנת- אחריות כלשהי באשר למצבן הפיזי, המשפטי, התכנוני ו/או האחר של המקרקעין ו/או הזכויות הנמכרות.

הנכם מוזמנים בזאת להגיש הצעות לרכישת הזכויות הנמכרות באופן המפורט להלן:

3. על כל מציע לעמוד בכל הדרישות המפורטות להלן. משרד עו"ד קריספין יהיו רשאים, אך לא חייבים, להתייחס ו/או לקחת בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בכל הדרישות המפורטות להלן.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהא משרד עו"ד קריספין רשאים, אך לא חייבים, לפי שיקול דעתם הבלעדי והבלתי מסויג, להרשות הגשת נוסח החוזה ו/או הערבות הרלוונטיים לגבי כל הצעה לאחר המועד הקבוע להגשת הצעות, להרשות להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד, לנהל מו"מ עם מציע כלשהו, לדחות כל הצעה, לא לקבל הצעה כלשהי, לקבל הצעה מסוימת וגם אם היא נמוכה מהצעה אחרת ולנקוט כל פעולה אחרת במהלך המו"מ כפי שימצאו לנכון.

4.

4.1. על המציע לערוך, על חשבונו, את כל הבירורים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו להכנת ולהגשת הצעתו. עם הגשת ההצעה ייראה המציע כמי שכל העובדות והנסיבות ידועות ונהירות לו, וכמי שערך כל בדיקה שהיתה נחוצה לשם הכנת ההצעה והגשתה, ולא תישמע מצידו של המציע כל טענה בדבר טעות ו/או הטעייה ו/או אי ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור במקרקעין ו/או בזכויות הנמכרות, בהצעה ו/או המופיע בה ו/או שאינו מופיע בה.

4.2. משרד עו"ד קריספין ו/או מי מטעמם, לא יישאו בשום מקרה באחריות כלשהי לנכונות הפרטים שנמסרו על ידם ו/או ע"י בעלי הקרקע ו/או מי מבני משפחתם ו/או המחזקים במקרקעין ו/או מי מטעמם ו/או צד ג' אחר ולרבות לא ישאו באחריות כלשהי לגבי הפרטים המופיעים (או הפרטים החסרים) בחוות הדעת של השמאי אשר חלקים מהן מצורפים להזמנה **ומסומנים ג'**, כמו כן, לא תשמע מפי המציע כל טענה כי הוא הסתמך ו/או הוטעה עפ"י פרט כלשהו המופיע ו/או הושמט מחוות הדעת השמאית.

5. ההצעה תוגש בנוסח החוזה המצורף להזמנה (נספח ב') ותהווה לאחר שימולאו בה הפרטים כדבעי כמפורט להלן, את הצעתו של המציע.

- 5.1. על המציע להשלים בכתב ידו בנוסחי החוזים, במקום המיועד לכך, את הסכום המוצע על ידו כתמורה בגין רכישת הזכויות וכן את שמו ושאר פרטיו במבוא לנוסח החוזה (ו/או לנוסחי החוזים).
- 5.2. נוסח החוזה בצירוף ההשלמות שייעשו לפי האמור בפסקה לעיל, הוא הנוסח המחייב את המציע וכל שינוי ו/או תיקון שייעשו בו על ידי המציע, למעט השלמות הנ"ל, אינם מהווים חלק מנוסח החוזה ועלולים לשמש כבסיס לפסילת ההצעה ו/או ההצעות לפי שיקול דעתם של משרד עו"ד קריספין.
- 5.3. על המציע לחתום בסוף נוסח החוזה במקום המיועד לכך, את חתימתו המלאה.
- 5.4. על מציע לחתום בתחתית כל עמוד של נוסח החוזה ונספחיו ובמקום שבו ביצע השלמות כאמור לעיל את חתימתו בראשי תיבות.
- 5.5. חתימתו של המציע על נוסח החוזה תאומת ותאושר על ידי עורך-דין.
6. בד-בבד עם הגשת הצעותיו, על המציע להגיש לטובת גיל קריספין עו"ד מנהל עיזבון סבן יוסף ז"ל, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנת צמודה למדד המחירים לצרכן או שיק בנקאי לפקודת משרד עו"ד קריספין בסכום המהווה 10% מסכום התמורה שנקב ע"י המציע. תוקפה של הערבות הבנקאית תהא, לכל הפחות, עד ליום 31/8/2020 (להלן "הערבות"). משרד עו"ד קריספין יהיה רשאי לחלט את הערבות או השיק הבנקאי אם המציע חזר בו מהצעתו ו/או לא קיים אותה, לפי שיקול דעתו של משרד עו"ד קריספין, והכספים שיתקבלו כתוצאה ממימוש הערבות או השיק הבנקאי יהוו פיצויים קבועים ומוערכים מראש לנזקים שייגרמו למשרד עו"ד קריספין עקב הפרת המציע את התחייבותיו.
7. בד-בבד, עם הגשת הצעתו (ו/או הצעותיו) על המציע להגיש את האישור המצורף להזמנה זו, כשהוא חתום כדבעי.
8. את ההצעה על כל צרופותיה לרבות הערבות או השיק הבנקאי והאישור בעמוד 5 להזמנה זו, כשהם מלאים וחתומים ע"י המציע בשלמות וכראוי, יש למסור במשרד של אחד ממשרד עו"ד קריספין לא יאוחר מיום 11/6/2020 בשעה 13:30 אשר הינו המועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות לרכישת הנכס שהן נושא ההצעה. אין לשלוח את ההצעות בדואר.
9. תוקפן של ההצעות יהיה עד למועד בו יודיעו משרד עו"ד קריספין למציע על אי קבלתן כאמור בסעיף 11 להלן.
10. משרד עו"ד קריספין יודיעו לכל מציע שהצעתו לא התקבלה, בדבר אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לקבל חזרה את הערבות או השיק הבנקאי שנמסרו על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת תוספת ו/או פיצוי ו/או שיפוי כלשהם ו/או ריבית

ו/או הפרשי הצמדה כלשהם. משרד עו"ד קריספין אינם מתחייבים למסור פרטים ו/או נימוקים לאי קבלת הצעה כלשהי ו/או למסור פרטים על הצעה שהתקבלה.

11. משרד עו"ד קריספין יהיה רשאי, אך לא חייב להזמין את המצעים כולם או חלקם, לפי שיקול דעתם הבלעדי להתמחרות אשר תיערך כשבוע לאחר המועד האחרון להגשת הצעות, או להחליט לא לקיים את ההתמחרות במועד זה ו/או בכל מועד נדחה אחר הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

12. הזמנה זו אינה מהווה הצעה, ומשרד עו"ד קריספין אינו מתחייב שההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא תתקבל. משרד עו"ד קריספין אינו חייב לנהוג בכל הנוגע להזמנה להציע הצעות שבמכתב זה לפי כללי המכרזים הנהוגים במגזר הציבורי ו/או בכל אופן אחר. כמו כן, גם לאחר מסירת ההצעות יהיה משרד עו"ד קריספין רשאי לדרוש הבהרות והסברים מן המציעים כולם או אחדים מהם, לנהל משא ומתן עם המציעים, כולם או חלקם, לדחות את כל ההצעות שהוגשו לו, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג של משרד עו"ד קריספין. משרד עו"ד קריספין יהיה רשאי לוותר על דרישות וקיום תנאים כלשהם ו/או להתנות תנאים חדשים ו/או שונים ו/או נוספים, בין אם על ידי התייחסות לתנאים בהזמנה ובין אם על ידי הוצאת הזמנות חדשות, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והבלתי מסוייג.

13. בנוסף, על האמור לעיל ובלי לגרוע מכלליותו, יהיה משרד עו"ד קריספין רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג, שלא לקבל כל הצעה שהיא ולהוציא הזמנות חדשות להגשת הצעות בין בנוסח זהה לנוסח זה ובין בנוסח שונה, והכל כאמור לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג של משרד עו"ד קריספין.

בכבוד רב
גיל קריספין, עו"ד

אישור ההזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות

במקרקעין הידועים כגוש 6649 חלקה 282/30

רח' ברודצקי 64 תל אביב יפו

אני/ אנו מאשר/ מאשרים כי קראתי/ קראנו והבנתי/הבנו היטב את כל תנאי ופרטי ההזמנה להציע הצעות כאמור לעיל, אני/אנו מסכים/מסכימים לתנאיה וחתומתי/חתומתנו על נוסח החוזה ו/או החוזים המצ"ב נעשתה בהסתמך על האמור לעיל.

חתימת המציע

אני הח"מ _____, עו"ד (רשיון מס' _____) מאשר בזאת כי ביום _____ התייצבו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ ולאחר שהקראתי לו/להם את פרטי ההזמנה והחוזה (ו/או החוזים) המצורף לו (לרבות נספחיהם), והוא/הם הסכים/הסכימו לתנאיהם ולאחר שהסברתי לו/להם את תוכנם, משמעותם והתוצאות המשפטיות והאחרות הנובעות מהם, והתרשמתי כי אלו הובנו על ידו/ידם כראוי, חתם/חתמו הוא/הם בפניי על פרטי ההזמנה והחוזה (ו/או החוזים) המצורף לו מרצונו/מרצונם החופשי.

תוספת למציע שהוא תאגיד :

עוד הנני מאשר כי בהתאם למסמכי החברה מוסמכים ה"ה _____ ו- ה"ה _____ לחתום בשם ומטעם החברה וחתומתם על אישור זה ועל החוזה (ו/או החוזים) המצורף לו מחייב את החברה עפ"י הוראות כל דין.

עו"ד ,

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ בחודש ____ 2020

ב י ן : פסי אבן לאה ת.ז. 53896122

פסי פני ת.ז. 057400350

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

ל ב י ן :

(להלן: "הקונה")

מצד שני

והואיל והמוכר מצהיר כי הוא בעל זכות הבעלות בדירה הידועה כגוש 6649 חלקה 282/30 המצויה ברחוב ברודצקי 64 תל אביב (להלן יקראו לצורך הסכם זה: "הבית", להלן "המקרקעין", להלן "הממכר").

נסח רישום מקרקעין מצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן א'.

והואיל והמוכר מצהיר כי זכויותיו בממכר נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד צוי הריסה, למעט זכות שכירות חופשית בהתאם להסכם השכירות המצ"ב להסכם זה;

והואיל והקונה מצהיר כי ראה את הנכס ובדק אותו פיזית וסביבתית ואת זכויות המוכר בו, והמצב המשפטי והתיכנוני של הנכס וסביבתו;

והואיל והמוכר הציע לקונה לרכוש ממנו את כל זכויותיו בנכס, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה;

והואיל והקונה הסכים להצעתו של המוכר לקנות ממנו את כל זכויותיו בנכס בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה;

והואיל והקונה מצהיר כי הוא מוכן לרכוש הנכס במצבו AS IS (כפי שהוא) במועד חתימת הסכם זה, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה.

לפיכך, באו הצדדים לידי הסכם, כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו להקלת ההתמצאות בלבד ואין בהן כדי לשמש או לסייע בפרוש הסכם זה או כל חלק הימנו.
2. התחייבויות והצהרות הצדדים
 - 2.1. הקונה מתחייב בזה לקנות מאת המוכר והמוכר מתחייב בזה למכור לקונה את מלוא זכויותיו בממכר בהתאם למצבו הנוכחי (AS IS) ובהתאם לתנאי הסכם זה כפי שיפורטו להלן.
 - 2.2. למיטב ידיעת המוכר אין חריגות בניה במבנה הקיים.
 - 2.3. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הדירה היא במבנה ישן ואין המוכר אחראי לכל פגם או תקלה במבנה או בדירה.
 - 2.4. הקונה מצהיר כי הוא בדק את הממכר וניתנה לו הזדמנות נאותה לראות ולבדוק את הממכר וכי ראה ובדק אותו פיזית ואת הזכויות בו ומצא אותם מתאימים לכל דרישותיו וצרכיו וכי לא תהיינה לו נגד המוכר כל טענה ו/או תביעה והוא רוכש אותה במצבה דהיום וכי הוא מוותר על כל טענת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה בקשה לממכר הנ"ל.
 - 2.5. המוכר מתחייב שלא לשעבד את הממכר בשעבוד כלשהו, ולא להקנות בו כל זכות לאחר, החל מחתימת הסכם זה ועד להעברתו ע"ש הקונה.
 - 2.6. המוכר מצהיר כי אין למעט האמור כל מניעה חוקית ו/או משפטית למכירת זכויותיו בנכס.
3. מסירת החזקה
 - 3.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, הקונה יהא זכאי לקבל את החזקה, בממכר כנגד ובמעמד תשלום מלוא התמורה הנקובה בסעיף 4 של הסכם זה (להלן "מועד המסירה").
 - 3.2. המוכר מתחייב למסור את החזקה בממכר כאשר לא רובץ עליה שעבוד ו/או עיקול ו/או חוב ו/או משכנתא ו/או זכות כלשהי לצד שלישי למעט השוכרים על פי הסכם השכירות, וכן לשמור על הממכר במצבו דהיום למעט בלאי סביר עד למסירת החזקה בו לקונה.
4. התמורה

- 4.1 תמורת קבלת הממכר לרשותו, וכן תמורת העברת מלוא זכויות המוכר בממכר, מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום בשקלים חדשים השווה לסך של _____ (להלן: "סכום התמורה"), במועדים ובשעורים לפי הפירוט הבא:
- 4.2 20% ישולם על ידי הקונה **במעמד חתימת הסכם זה** וחתימת המוכר על הסכם זה מהווה אישור לביצוע התשלום. הקונה יהא רשאי לרשום הע"א. הסך יוחזק בנאמנות בידי עו"ד קריספין למשך 2 ימי עבודה של לשכת רישום המקרקעין או עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה לפי המוקדם. לא נרשמה הערה בשל פגם הקשור למוכר יעוכב שחרור הכספים עד להסדרת הרישום.
- 4.3 40% נוספים מהתמורה תוך 30 יום.
- 4.4 היתרה בסך של 40% מהתמורה תוך שלושה חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
- 4.5 כנגד תשלום מלא התמורה ימסור המוכר את האישורים הנדרשים לביצוע העברת הזכויות בממכר כקבוע בסעיף 6 להלן, לרבות אישור פטור ו/או תשלום מס שבת, אישור עירייה למעט היטל השבחה המופנה לרשם המקרקעין, בכפוף לאמור בסעיף 5(ו), ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונה ושטרי העברת זכות חכירה חתומים ומאושרים ע"י עו"ד.
- 4.6 התשלום המצוין לעיל שישולם על ידי הקונה למוכר בהתאם להסכם זה יהא צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולעניין ההצמדה, יחייבו את הצדדים הכללים כדלקמן:
- 4.6.1 המדד הבסיסי לצורך חישוב הפרשי הצמדה על פי הסכם זה הנו המדד הידוע בחודש אפריל 2020 (להלן: "המדד הבסיסי").
- 4.6.2 המדד הקובע לצורך חישוב הפרשי הצמדה יהיה המדד הידוע בזמן התשלום אך לא פחות מהמדד הבסיסי.
- 4.6.3 הקונים מתחייבים לשלם למוכרים את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, כאשר התשלום מוגדל על ידי הכפלתו במדד הקובע וחלוקתו במדד הבסיסי.
- 4.7 למרות האמור לעיל, במידה ובתום 3 חודשים מאישור ההסכם ע"י ביהמ"ש לא יהיו בידי המוכר כל האישורים לשם העברת הממכר על שם הקונה לרבות, אישור עירייה בכפוף לאמור בסעיף 5(6) יופקד סך המהווה 20% מהתמורה בידיהם הנאמנות של עו"ד קריספין גיל, כנאמן הצדדים, **להלן הנאמן** שישמשו להבטחת התשלומים החלים על כל אחד מיחיד המוכר בגין האישורים ויחשבו כתשלום לידי המוכר מצד הקונה לכל דבר ועניין ביצוע התשלום כאמור דלעיל לא יעכב את המועד האמור לעיל. לא הספיק סכום זה לתשלומים המוטלים על כל אחד מיחיד

המוכר, מתחייב המוכר שחייב בתשלום לשלם את ההפרש תוך 15 ימים מיום שנמסרה לו הודעה על כך. הסכום שיופקד בנאמנות בידי עו"ד הנאמן או יתרתו ככל שתותר יועבר למוכר עם וכנגד מסירת האישורים האמורים לידי הקונה. מובהר כי הכספים ישוחררו במידה והמניעה בקבלת אישור עיריה היא בשל אי תשלום היטל השבחה אשר האחריות לתשלומה היא על הקונה.

4.8. בכפוף להוראות חוק הנאמנות (תשל"ט 1979), הצדדים פוטרים ומשחררים בזאת את הנאמן מכל אחריות לכל נזק מכל סוג שהוא שיגרם למי מהם, אם יגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של הנאמן, ובלבד שפעל על פי האמור ובמועדים הקבועים בהסכם.

4.9. התשלומים האמורים ישולמו במזומן ו/או בהמחאה בנקאית ו/או בהעברה בנקאית.

4.10. הקונה יהא זכאי להקדים תשלום ו/או חלק מתשלום הנקוב בסעיף 4.א. דלעיל וזאת בהודעה מוקדמת בת 24 שעות למוכר.

4.11. הוראות סעיף זה כולו הינן מעיקרי ההסכם והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

4.12. אם הקונה ירצה לממן חלק מרכישת הנכס בהלוואה מבנק למשכנתאות וכי מתן ההלוואה מותנה ברישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממשכן. המוכר מתחייב לחתום ו/או להמציא חתימה נדרשת של מי מבעלי הזכויות הרשומים במקרקעין על כל מסמך מקובל שידרש על ידי הבנק המלוה לקונה לצורך קבלת הלוואה כאמור בהתקיים התנאים הבאים: 1) ע"ג המסמכים יצוין במפורש כי השיק יוצא לפקודת עו"ד קריספין גיל בלבד ו/או יועבר לחשבון שינהלו עבור המכירה. ו/או לפקודת המוכרים 2) עד למועד זה שילם הקונה ע"ח התמורה לפחות 30% מהתמורה 3) המשכנתא לא תעלה על 50% מהתמורה ששולמה עד לאותו מועד. **הגבלה זו לא תחול במקרה שבו המשכנתא תילקח בתשלום האחרון.** 4) בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא יצוין במפורש כי במקרה של ביטול ההסכם חובת ההשבה של המוכר לבנק המלווה כפופה לזכות של הקונה להשבה בהתאם לתנאי הסכם זה.

4.13. למען הסר ספק, ובכפוף לעמידתו של המוכר בהתחייבותו לחתום ו/או להמציא חתימת בעל הזכויות על מסמכי המשכנתא, מובהר כי אי קבלת הלוואה ע"י הקונה לא תגרע מהתחייבותיו עפ"י הסכם זה ויהא על הקונה לשלם את מלוא התמורה בהתאם להוראות ההסכם.

5. מיסים

5.1. בכפוף לאמור להלן, כל המיסים, וההיטלים למיניהם ו/או התשלומים החלים על הממכר ובקשר אליו לרבות ארנונה, הוצאות מים, חשמל, המתייחסים לתקופה עד

יום מסירת החזקה בממכר בפועל, יחולו על המוכר וישולמו על ידו, ואילו מיום מסירת החזקה לידי הקונה ואילך יחולו תשלומים אלה על הקונה וישולמו על ידו.

5.2. חשבון התשלומים הנזכרים לעיל יוסדר בין הצדדים במעמד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה ובמידה וצד אחד ישלם תשלום כלשהו החל על משנהו יחזיר צד שעלו חל התשלום, כאמור, למשנהו את מלוא סכום התשלום מיד עם דרישה, בצירוף ריבית – בשיעור שיהיה נהוג בבנק בגין חריגת אשראי מאושר – מיום מסירת דרישת תשלום לצד שכנגד ועד ליום החזר בפועל של התשלום.

5.3. הקונה מתחייב להעביר על שמו, מיום קבלת החזקה בממכר, את החשבונות בחברת החשמל, עיריית תל אביב וכיוצ"ב והמוכר מתחייב לסייע בידי הקונה, במידת הצורך, לבצע העברה זו.

5.4. תשלום בגין מס רכישה, יחול וישולם ע"י הקונה.

5.5. מס שבח מקרקעין, אם וכאשר יחול בגין עסקה זו, ישולמו על ידי יחיד המוכר עפ"י חלקם במקרקעין.

5.6. היטל השבחה בגין השבחות ו/או בגין תוכניות בנין עיר שחלות על המקרקעין ו/או הקלות אשר נוצלו על ידי המוכר, עד למועד חתימת הסכם זה, ישולמו על ידי המוכר. היטל השבחה בגין השבחות ו/או תוכניות בנין עיר ו/או הקלות שייכנסו לתוקף ממועד חתימת ההסכם ואילך ו/או בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות, ישולמו על ידי הקונה.

5.7. הוראות סעיף זה כולו הינן מעיקרי ההסכם והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6. העברת זכויות

6.1. המוכר מתחייב להמציא לידי הקונה, עד ל-3 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, את כל האישורים הנדרשים ממנו עפ"י הסכם זה לצורך רישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אישור פטור ו/או תשלום מס שבח ממשד מיסוי המקרקעין, אישור עיריית תל אביב, כולל היטל השבחה מופנים ללשכת רישום המקרקעין, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 5(6) ייפוי כוח בלתי חוזר של המוכר ושטרי מכר.

6.2. הקונה יבצע, על חשבונו, רישום זכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין לאחר תשלום מלוא התמורה ובמועדה לידי המוכר ולאחר המצאת כל האישורים כאמור.

6.3. לשם הבטחה והקלה בהעברת הזכויות בממכר על שם הקונה בכל גוף בו מתבצע הרישום ימסרו המוכרות כנגד תשלום מלוא התמורה, ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה

כוחם של עוה"ד הנ"ל ביחד ולחוד לחתום בשמו על כל מסמכי ההעברה ולבצע כל פעולה שתידרש לרישום הממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

6.4. הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, אם נרשמה, וזאת במקרה שהקונה לא שילם במועד את התשלומים ו/או אחד מהם החלים עליו בחוזה ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית. ייפוי הכוח יופקד בידיו הנאמנות עו"ד קריספין גיל אשר ישתמש בו היה ויופר החוזה על ידי הקונה הפרה יסודית אשר לא תתוקן גם לאחר הודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימים, ובכפוף להשבת התמורה ששולמה על ידי הקונה למוכרים בניכוי הפיצוי המוסכם ולאחר שהנכס ימכר לצד ג'.

7. תרופות

7.1. מוסכם בזה כי החיובים כדלהלן (לרבות המועדים הכלולים בהם) הם מעיקרי החוזה והפרתם תחשב להפרה יסודית של החוזה. הפרת הוראות סעיף 2, 3, 4, 5, 6.

7.2. צד אשר יפר איזו מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה או יחזור בו מאיזו מהתחייבויותיו ולא תיקן ההפרה לאחר שניתנה לו התראה בכתב רשום בו ניתנה לו ארכה של 15 יום לתקן את ההפרה ו/או לא פעל עפ"י הוראות סעי' 7 ישלם לצד המקיים פיצויים קבועים מוסכמים ומוערכים מראש בשעור 10% מהתמורה, להלן הפיצוי המוסכם.

7.3. אין באמור בהוראות הסכם זה כדי לפגוע בזכויותיו של צד כלשהו לתבוע פיצוי ו/או ביצוע בעין ו/או כל סעד אחר ע"פ חוק החוזים תרופות ו/או עפ"י כל דין.

7.4. הפר המוכר את ההסכם, רשאי הקונה לתבוע ביצועו בעין תוך שהוא מפקיד התשלומים עפ"י ההסכם במועדים הקבועים לתבוע הפיצוי המוסכם.

7.5. הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית, רשאי המוכר להודיע על ביטול ההסכם ובלבד שנשלחה לקונה הודעה מוקדמת של 14 יום בדואר רשום ובלבד שהקונה לא תיקן ההפרה תוך המועד הנ"ל, ולהחזיר לקונה את כל התשלומים ששילם לאחר שהנכס ימכר לצד ג' ובניכוי סכום הפיצוי המוסכם.

7.6. מוסכם על דעת שני הצדדים כי אחור בביצוע אחד מהתשלומים ו/או אחור במסירת החזקה לפרק זמן של 14 ימים לא יהווה הפרת ההסכם ולא יפעיל הוראות סעי' 7.2 דלעיל.

7.7. אחור בתשלום החל מהיום ה- 7 לאחור יחייב את הקונה בתשלום ריבית בשיעור שנתי של 15% מהיום הקבוע לתשלום (אך יהא כלול בפיצוי המוסכם שבסעיף 7.2 לעיל, אם יחול).

7.8. למען הסר ספק מוסכם על הצדדים כי במידה וכתוצאה משביתה בלשכת רשם המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת, יגרמו עיכובים בביצוע הסכם זה, לא יהווה הדבר הפרה של הסכם זה, ומועדי הביצוע ידחו בהתאם לעיכובים שיגרמו מהשביתה ככל שהדבר ידרש.

8. כללי

8.1. הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך כי אין זה מתפקידם של עוה"ד המטפלים מטעמם בהסכם זה, לבדוק ו/או לודא קיומם, ו/או תוקפם של היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או את המצב התכנוני ו/או את המצב הפיזי של הנכס בנוגע לנכס נשוא הסכם זה, אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו ע"י הצדדים או מהם לעוה"ד המטפלים בעיסקה בעניינים המוזכרים לעיל יש לפנות לגורמים המוסמכים ברשות המקומית לרבות במחלקת ההנדסה ו/או על ידי מומחה הנדסי.

8.2. ידוע לקונה כי עו"ד קריספין גיל מטפלים רק בצד המשפטי של ההסכם וכן ידוע לו שאין הוא אחראי לכל נושא התכנון והבניה וכן להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה, ושחובת הבדיקה, הטיפול והעברת הזכויות ע"ש הקונה כנ"ל, היא על הקונה בלבד ותבוצע על ידו או ע"י מומחים מטעמו.

8.3. הוסבר לקונה כי הסכם זה נערך ע"י עו"ד קריספין גיל עבור ובשם המוכרות וכי הקונה רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו.

8.4. שילם צד אחד סכום החל על הצד האחר על פי הסכם זה, מתחייב הצד האחר להחזירו לצד ששילם מיד עם דרישתו הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום ועד להחזר בפועל.

8.5. לא השתמש או השתתה מלהשתמש צד להסכם בזכות כלשהי המוקנית לו עפ"י ההסכם ו/או על פי כל דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יהא בכך משום ויתור על זכות מזכויותיו.

9. שונות

9.1. בכפוף להוראות חוק הנאמנות (תשל"ט 1979), הצדדים פוטרם ומשחררים בזאת את הנאמן מכל אחריות לכל נזק מכל סוג שהוא שיגרם למי מהם, אם יגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של הנאמן, ובלבד שפעל על פי האמור בהסכם.

9.2. כתובות הצדדים המופיעות במבוא להסכם זה הינן הכתובות למשלוח מסמכים וכל מסמך שישלח בדואר רשום יראה כאילו הגיע ליעדו 72 שעות לאחר השלחו. מסירה ביד תחשב כמסירה ביום העסקים הבא ליום המסירה.

- 9.3. ויתור ו/או הסכמה בדבר שינוי הוראות הסכם זה לא יהיו תקפים אלא אם כן ייעשו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים.
- 9.4. הצדדים מצהירים בזאת כי קראו את ההסכם על כל סעיפיו וכי הם הבינו את תוכנו ומשמעותו, וכי הינם מסכימים לכל האמור בו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונים

המוכרים

שי תירוש - שמאי מקרקעין
רוקח 40, ר"ג
נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

חוות דעת שמאית

גוש 6649 חלקה 282

תת חלקה 30

ברודצקי 64

תל-אביב

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

12 בינואר 2020

הנדון : **הערכת שווי מקרקעין**
גוש 6649 חלקה 282 תת חלקה 30
ברודצקי 64, תל-אביב

הח"מ נתבקש לבדוק את שווי הנכס הנדון, למכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס נקי מכל חוב, שיעבוד, עיקול ו / או זכויות צד ג' כמפורט בחוות הדעת.

להלן חוות דעתי בנדון :

1. **תאריך הקובע לשומה:** 12 בינואר 2020.
2. **תאריך ביקור בנכס:** 30.12.19, הביקור נערך ע"י שי תירוש.
3. **פרטי הנכס:**
 - גוש - 6649
 - חלקה - 282
 - תת חלקה - 30
 - תיאור הנכס - דירת מגורים בשטח של כ - 90 מ"ר (ע"פ מדידה גרפית).
 - שטח החלקה - 1,219 מ"ר.
 - כתובת - ברודצקי 64, תל-אביב.

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

תיאור הסביבה:

.4

הנכס נשוא השומה ממוקם ברחוב ברודצקי 64 בתל-אביב. תל אביב היא מטרופולין המהווה את מרכז הכלכלה, התרבות, התקשורת והמסחר של ישראל. שוכנים בה מרכזי המערכת הבנקאית של ישראל, הבורסה לניירות ערך, שגרירויות ונציגויות בינלאומיות, מערכות העיתונים הגדולים בישראל, התיאטרון הלאומי ומרכזי תרבות ארציים נוספים.

"העיר הלבנה" בתל אביב הוכרה בשנת 2003 כאתר מורשת עולמית. תל אביב מוגדרת כ"עיר עולם בהתהוות" וזאת בשל היותה עיר מרכזית בתחומי הכלכלה, התרבות והחברה. רחוב ברודצקי ממוקם בשכונת רמת אביב שבצפון העיר תל-אביב. גבולות השכונה :

צפון – רחוב אינשטיין.
דרום /מזרח – רחוב חיים לבנון.
מערב- דרך נמיר.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים משותפים.

הנכס נשוא השומה ממוקם בחלקה הצפוני של השכונה.

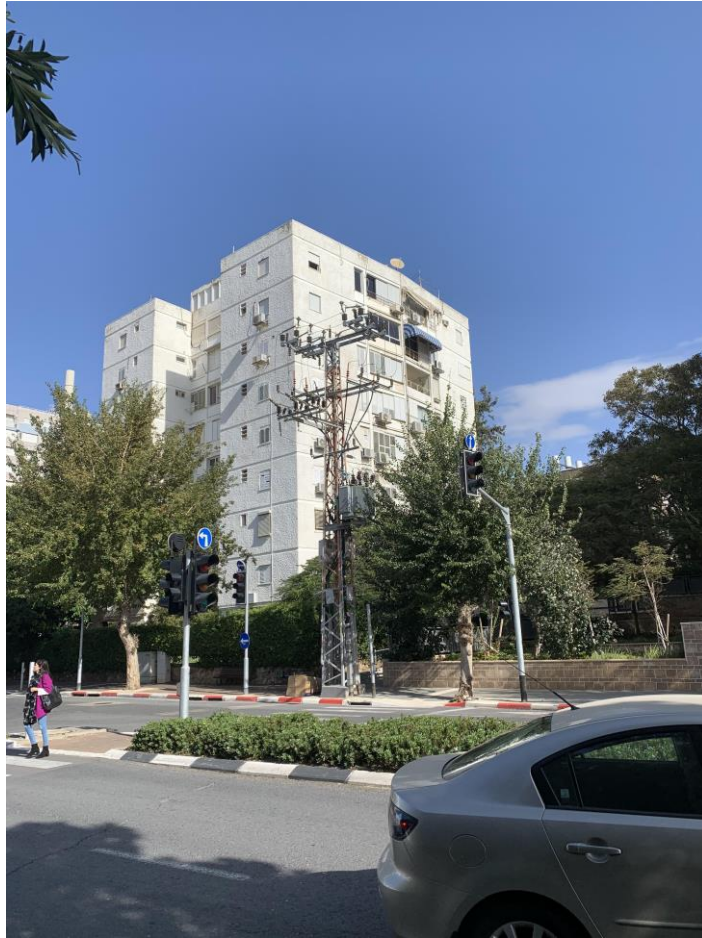
ממול הנכס בנוי קניון רמת אביב.

בסביבה קיים פיתוח סביבתי עירוני מלא.

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM



הנכס נשוא השומה מהווה דירת מגורים בשטח של כ- 90 מ"ר ע"פ מדידה גרפית.

הדירה ממוקמת בקומה שמינית.

הדירה כוללת: מטבח, סלון, הול, 2 חדרי שינה, חדר אמבטיה ושירותי אורחים.

רמת הגימור בדירה בסיסית.

מצב הדירה – תואם את גיל הדירה.

לדירה 2 כיווני אוויר – דרום/מזרח – הדירה עורפית לרח' ברודצקי.

שי תירוש - שמאי מקרקעין
רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM



שי תירוש - שמאי מקרקעין
רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM




שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

6. רישוי:

בהתאם לבדיקה שנערכה בתיק הבניין בתאריך 27.11.1964 ניתן היתר בניה מס' 970 המתיר הקמת בניית בנין בן 8 קומות וקומת עמודים המכיל: בקומת עמודים 2 מקלטים, 2 תאי מעלית, חדר הסקה, ח"ש, שטח פתוח וגדר. הקומות אי-ח' 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש ו - 2 תאי מעלית בכל קומה וחדר מכונות למעליות על הגג.



הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תל-אביב - יפו

רשיון מס' 970

ניתן בואת ל **מסדד העבודה-אנף השכון**.
רשיון לבנין בית בן 8 קומות וקומת עמודים המכיל: בקומת עמודים 2-
 מקלטים 2 תאי מעלית חדר הסקה ח"ש שטח פתוח וגדר, ובקומות
 אי-ח' 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש ו-2 תאי מעלית
 בכל קומה וחדר מכונות למעליות על הגג.

ברחוב **מגרש מס' 229** בשכונת **רמת אביב** בית מס' **1409** הרצופות בזה.
 גוש **6649** חלקה **לפי התכניות המאושרות מס' 1409**

תנאים מיוחדים:

(א) שהתוצאה לפועל של הקונסטרוקציה תהיה בהתאם לחשבון היציבות המאושר ע"י מהנדס העיר או באיכוה ושישתמשו כבסון ברול שהתנגדותו ללחץ לא תהיה יותר קטנה מ 84 ק"ג/ס"מ. אחרי 7 ימים ולא קטנה מ-120 ק"ג/ס"מ אחרי 28 יום.
 (ב) ובתנאי שישתמשו לבניית קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חול-טיד שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 125 ק"ג/ס"מ; או בלבני כפון שהתנגדותן ללחץ לא קטנה מ 65 ק"ג/ס"מ.
 (ג) ובתנאי שישתמשו לבניית קירות בלתי נושאים בלבני כפון שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 40 ק"ג/ס"מ.
 (ד) שהמגרש יגודר לפני החלת הכנייה.
 (ה) התנאים המפורטים בדרך מיוחדת, נהיים חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

המפקטים יבנו לפי החקן הישראלי

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' **420** י"א/ **2133** 1960
 יום **16** לחדש **כסלו** שנת **תש"ל** **27.11.1964**

יושב ראש
הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
 תל-אביב - יפו

מהנדס העיר

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

7. מצב תכנוני :

עיריית תל-אביב-יפו	דף זכויות	תאריך הפקה: 12/01/2020
דף מידע על זכויות בנייה - המידע הנו מידע רשמי ותקף.		
גוש:	מוסדר	חלקה:
6649	282	282
פרטי קרקע		
רחוב ברודצקי (985) 64 רחוב דרך 28.5 מ'		
גוש	חלקה	מגרש
6649	282	1219
שטח לחישוב זכויות מ"ר		
1219	1219	1219
התראות		
התראה	תוכנית מעניקה	גובה
פגיעות מי תהום גבוהה א	תמ"א 34/ב4	הגבלות מחמירות
<ul style="list-style-type: none"> • הערה להתראה בהתאם לפרקים ד' ו- ה' בתכנית. הן לעניין הכנת תכנית והן לעניין היתר בנייה. 		
תכניות בתוקף		
תכניות מקומיות בתוקף		
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה
1a	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתי (3)	20/08/2006
2z	תכנית 2ל - הסמכת הו"מ לקביעת מצב טופוגרפי של מגרש	11/01/1987
2310	הרחבות דיור - רמת אביב א'	05/01/1984
1740	שינוי מקומות עמודים מפולשת לחניה - עבר הירקון	17/03/1974
3/02/6	רמת אביב	21/08/1968
3/02/2	שכון רמת אביב	24/05/1966
838	תוספת יח"ד, הגדלת צפיפות ושינוי בשכ' אקדמאים-רמ"א	13/06/1963
406	שטחים מעבר לירקון-בין רח' האו-אינשטיין,רמת אביב	12/10/1960
633	שכון האקדמאים - רמת אביב	03/06/1960
z	תכנית לשטחים מעבר לירקון	08/02/1951
מס' פירסומים	תאריך מתן תוקף	תאריך הפקדה
5705	20/08/2007	20/08/2006
3527	01/03/1988	11/01/1987
3181	29/03/1985	05/01/1984
2181	01/01/1976	17/03/1974
1117	08/10/1964	13/06/1963
963	27/09/1962	12/10/1960
882	19/10/1961	03/06/1960
278	19/02/1953	08/02/1951
כלל עירוניות בתוקף		
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	05/12/2013
4053	מספר מקוון 507-0177683 - גני ילדים	07/06/2015
3954	פרגודים כלל עירוני	20/06/2013
2650b	שימור מבנים ואתרים בתל-אביב (הת)	11/01/2001
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	06/05/2005
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	06/05/2005
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	28/11/2002
מס' פירסומים	תאריך מתן תוקף	תאריך הפקדה
7407	22/12/2016	05/12/2013
7234	27/03/2016	07/06/2015
6813	05/06/2014	20/06/2013
7001	04/09/2008	11/01/2001
5526	10/05/2006	06/05/2005
5495	16/02/2006	06/05/2005
5268	27/01/2004	28/11/2002

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

5264	18/03/2003	21/02/2001	ע1 - מרתפים (4)	ע1
4632	29/03/1998	20/11/1997	קווי בנין לבריכות שחיה פרטיות	2754
4540	03/07/1997	25/02/1992	הקמת מעליות בבניינים קיימים	2710
4490	11/02/1997	06/10/1996	הוראות להרחבות דיור בכל העיר - 2374,2371,2400,2571-א, 2421,2079,2078,2424,2203,2164	2691
3810	01/11/1990	14/05/1985	תכנית מ1 - ביטול סעיף 32	מ1
2829	24/06/1982	19/06/1975	תכנית "מ" - שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת-קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	מ
2163	06/11/1975	08/11/1973	התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפו	1658
			תכנית ת"א-יפו	אר6

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים
תמ"א/ב/40	תמ"א למיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים שיפור עמידות מתקנים והקמת מתקני התרעה הכוללים חומרים		29/07/2019	
תמ"א/2/4/18	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק		16/06/2019	
תמ"א/א/3/38	תמ"א-א/3/38-שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש		13/12/2016	7416
תמ"א/א/1/4/18	תמ"א-א/1/4/18-תחנות תדלוק		07/07/2016	7299
תמ"א/ד/10/1/10	תמ"א-ד/10/1/10-מתקנים פוטו-וולטאיים שינוי מס' 1		24/05/2016	7271
תמ"א/ד/10/12	תמ"א-ד/10/12-תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח		17/09/2014	6881
תמ"א/3/38	תמ"א-3/38-תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-שינוי מס' 3		11/06/2012	6430
תמ"א/4/16	תמ"א-4/16-פסולת מוצקה		22/11/2011	
תמ"א/ד/10/10	תמ"א-ד/10/10-מתקנים פוטו וולטאים		26/12/2010	
תמ"א/1/12	תמ"א-1/12-מלונאות		21/09/2010	
תמ"מ/5	תמ"מ-5-תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	14/03/2002	15/04/2010	6077
תמ"א/2/38	תמ"א-2/38		04/02/2010	
תמ"א/ב/5/34	תמ"א-ב/5/34-מערכות הפקה והולכה של מים		14/09/2009	5998
תמ"א/ב/4/34	תמ"א-ב/4/34-איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום		16/08/2007	5704
תמ"א/4/18	תמ"א-4/18-תחנות תדלוק-שינוי מס' 4		23/08/2006	5568
תמ"א/38	רעידות אדמה		18/05/2005	6275
תמ"א/א/36	תמ"א-א/36-מייתקני שידור קטנים וזעירים		12/05/2002	
תמ"א/23	תמ"א-23-מסילות ברזל		15/06/1986	
תמ"א/18	תמ"א-18-תחנות תדלוק		22/08/1976	

תכניות בתכנון

תכניות מקומיות בתכנון

מס` תוכנית	מספר מבא"ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	תאריך הפקדה	מספר י.פ. אחרון
4399	507-0251843	רמת אביב הוותיקה - הגבלות תמ"א 38 - פרסום סעיף 77 + 78	16/11/2017	16/11/2017	16/11/2017	7620
4676	507-0533414	תוספת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרשים סחירים			09/10/2018	7951

[לעיון בפרוטוקולים של ועדת המשנה לתכנון ובניה \(מרחב תכנון מקומי\) לחץ כאן](#)

לעיון בילקוטי הפרסומים מתור אתר משרד המשפטים לחץ כאן

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

מסמכי מדיניות			
מדיניות תכנונית			
מס' מדיניות	שם מדיניות	מס' החלטה	תאריך אישור
9112	מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית	6-ב19-0020	04/12/2019
<u>9086</u>	מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א	1-ב19-0022	09/05/2018
<u>9081</u>	מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל-אביב-יפו	7-ב17-0017	19/07/2017
9065	מדיניות לקביעת תמהיל גודל יח"ד ברחבי העיר	3-ב16-0012	23/05/2016
<u>9062</u>	מדיניות לטבע עירוני	2-ב16-0001	13/01/2016
<u>9002</u>	קביעת תנאים וסייגים לעבודות ולשימושים המפורטים בתקנות לחוק "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר"	1-ב14-0023	01/10/2014
<u>9003</u>	מדיניות גדרות רמת אביב הוותיקה	2-ב14-0022	17/09/2014
<u>9001</u>	מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת	10-ב14-0016	02/07/2014
<u>9006</u>	מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב'	9-ב14-0002	22/01/2014
<u>9007</u>	תחנות דלק בתל-אביב	5-ב09-0015	01/10/2009
<u>9024</u>	הסדר חניה פיזי תת-קרקעי		15/03/2006
<u>9010</u>	מדיניות חניה לאופניים	6-ב2004-12	05/05/2004
יעוד קרקע			
יעוד קרקע מגורים 2-משנה 5			
ע"פ תכנית בניין ערים			
פירוט זכויות			
זכות שטח מגרש	מבנה	קומה מיקום	ערך
838			1250
שטח קומה	בית משותף	מרתף	80
<p>הערה לזכות</p> <p>ראה סעיף 9.ג.9 (5) בתקנון תוכנית "ע"פ.</p>			
633			ראה הערה.
<p>שטחי שירות</p> <p>הערה לזכות</p> <p>בישיבה מספר 164 ב' מיום 01/05/1996 (החלטה מס' 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה בתכנית והחליטה: בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, להלן "התקנות", מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מס' 633 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שירות כדלקמן: הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לתוספת שטחי השירות כמפורט מטה: במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו: לצרכי בנייני עזר וקומת עמודים, לפי תכנית מס' 633, לבטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, מבואות וחדרי מדרגות, לשטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משני קירות, לבלטות החורגות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ-0.5 מ'. לבלטות (גומחה או גבלית) שגובהן הפנימי אינו עולה על 1.2 מ' וסך כל גובהן הפנימי בקומה אינו עולה על 60% מגובה אותה קומה ואשר בולטות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ-0.5 מ'. אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שבנו לפני מרץ 1992.</p>			
633		מתחת למפלס הכניסה	ראה הערה.
<p>שטחי שירות</p> <p>הערה לזכות</p> <p>בישיבה מספר 164 ב' מיום 01/05/1996 (החלטה מס' 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה בתכנית והחליטה: בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, להלן "התקנות", מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מס' 633 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שירות כדלקמן: הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לתוספת שטחי השירות כמפורט מטה: מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: מרתפים לפי תכנית "ע"פ. אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שבנו לפני מרץ 1992.</p>			
2310	מקסימום		33
מספר יחידות דיור למגרש			

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

2310		מ"ר	99	טיפוס ח/99	שטח יחידת דיור
2310	מקסימום		8		מספר קומות
					<ul style="list-style-type: none"> הערה לזכות מספר הקומות אינו כולל את קומת העמודים המפולשת.
1	מקסימום		2	מרתף בית משותף	מספר קומות
					<ul style="list-style-type: none"> הערה לזכות ראה הוראות סעיף 9א' וסעיף 10. ב'1. בתקנון תוכנית "ע"1".
2310			מותר		קומת עמודים מפולשת
1740	מקסימום	מטרים	2.3	עמודים	גובה קומה
1		מטרים	4	מרתף	גובה קומה
					<ul style="list-style-type: none"> הערה לזכות ראה סעיף 9. ד. בתקנון תוכנית "ע"1".
633	מקסימום	מ"ר	32		מבנה עזר
					<ul style="list-style-type: none"> הערה לזכות מקומם יקבע ע"י הועדה המקומית.
633			ראה הערה		קו בניין צדדי 1
					<ul style="list-style-type: none"> הערה לזכות כמסומן בתשריט.
633			ראה הערה		קו בניין צדדי 2
					<ul style="list-style-type: none"> הערה לזכות כמסומן בתשריט.
633			ראה הערה		קו בניין אחורי
					<ul style="list-style-type: none"> הערה לזכות כמסומן בתשריט.

תנאי למתן היתר בניה

תוכנית תמ"א 34/4

השבת מי תהום שנשאבו במהלך עבודות בניה ע"פ סעיף 27 בתקנון: תנאי להיתר בניה או להרשאה, לצורך בניה בתת הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשס"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

הערה

תוכנית: 2310

זמן ביצוע - 15 שנה מיום אישור התכנית.

תוכנית: 2691

9) הוראות ביצוע הרחבות הדיור והתנאים למתן היתרי בנייה בתוכניות הראשיות ישונו כלהלן:
 א) הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית.
 ב) מה"ע רשאי לדרוש בתוכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התוכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.
 ג) הבנייה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

- (ד) במגרשים עם בניינים בני שתי קומות, רשאית הוועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שניה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תדרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.
- (ה) ההרחבות החדשות יותאמו לבנייה הקיימת שאושרה בעבר, תוך תאום אדריכלי עם אדריכל הרישוי.
- (ו) במקרה של סתירה בין קו ההרחבה המסומן בתשרי התוכנית הראשית לשטח המירבי ליח"ד שנקבע בהוראות התוכנית הראשית ו/או לקו ההרחבה בנספח הבניי שלי, אם קיים, ו/או עם הרוזטה הקבועה בתשרי או קו בניין אחר, יכריע מה"ע איזהו הקו הקובע.
- (ז) ביצוע שיפוץ המבנה וגינון החצר, אם נדרש בתוכנית הראשית, ותיקון נזקים שיגרמו עקב ביצוע ההרחבה יידרשו כתנאים למתן ההיתר להרחבה, כנגד מתן התחייבות מתאימה. כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להסבנת ההיתר בשיפוץ וגינון חלקיים בלבד, מטעמים עיצוביים ותכנוניים.
- (ח) הוועדה המקומית רשאית לדרוש סדור פיזי של מקומות חניה, עפ"י התקן שבתוקף, במלואו או בחלקו, בתנאי לקבלת היתר בנייה.
- (ט) אישור ההרחבות יותנה בהסדרה אדריכלית של מבני העזר, אם מותרים ע"פ התוכנית הראשית, ואלה יחושבו כשטחי שרות.
- 11) יחס התוכנית לתוכנית אחרות:
תוכנית זו באה לשנות את תוכנית ההרחבה התקיפות, שפורטו לעיל כתוכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכניות התקיפות, תכרענה הוראות תוכנית זו. תוכניות מתאר מקומיות "ע", "ג" ו-2550 חלות על שטח תוכנית זו אלא אם נאמר אחרת בתוכנית הראשית.
הוראות תוכנית זו יחולו על תוכנית הרחבה שתאושרנה בעתיד בתחום הקו הכחול של תוכנית זו, אלא אם יקבע בהן אחרת.
12) זמן ביצוע - מייד.

תוכנית תמ"א 36/א

1. על פי סעיף 1 בתקנון תכנית זו תקרא:
"תכנית מתאר ארצית לתקשורת - תמ"א 36 - חלק א', מיתקני שידור קטנים וזעירים" (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
2. על פי סעיף 2 בתקנון מטרות התכנית: לקבוע הנחיות להקמת מיתקני שידור קטנים וזעירים באופן שיתאפשר כיסוי לשידור ולקליטה של תקשורת אלחוטית בכל שטח המדינה תוך מניעת מפגעי קרינה ומזעור הפגיעה באיכות הסביבה והנוף, ובמגמה לפשט וליעל את תהליכי הקמתם, וכל זאת על ידי:
- 2.1. א. סיווג מיתקני השידור.
ב. קביעת טווחי בטיחות ממיתקני שידור לסוגיהם לשם הגנה על בריאות הציבור.
ג. קביעת טווחי בטיחות להגנה מפני השפעות קרינה על תחמושות, על מכשור רפואי ועל תעשייה תהליכית לכל סוג מיתקן.
ד. קביעת הנחיות להליך רישוי מוסדר למיתקני השידור, אשר בהתקיימן יתאפשר מתן היתר בניה על ידי מוסד תכנון, הכל לפי הוראות תכנית זו.
ה. קביעת הנחיות נופיות להקמת מיתקני שידור.
ו. עידוד להצמדות לעצמים קיימים.
ז. קביעת הצורך בבדיקה פרטנית של טווחי בטיחות מצרפיים של השפעות קרינה באתרים הכוללים יותר ממיתקן שידור אחד.
ח. קביעת הוראות מעבר למיתקני שידור קיימים שאינם עומדים בהוראות תכנית זו.
- 2.2. העדפת מספר קטן של אנטנות גבוהות ומרוחקות זו מזו באזורים פתוחים, ובאזורים בנויים - מספר גדול של אנטנות נמוכות ודלות הספק בצפיפות יחסית, בכפוף לבטיחות טיחה.
3. על פי סעיף 6 בתקנון יחס לתוכנית אחרות:
6.1 תוכנית זו גוברת על תוכנית אחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר אחרת בסעיף מסעיפי תכנית זו.
6.2 אין בתכנית זו כדי למנוע מכל תכנית לשנות ייעודי קרקע, רק בשל קיומם של מיתקני שידור שהוקמו על פי הוראות תכנית זו. אם נדרשת העתקת מתקן כתוצאה משינוי תכנית, ההעתקה תהיה על חשבון בעל המתקן.
6.3 בתכנית מופקדות ובתכניות מאושרות שטרם מומשו, רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מתקן שידור קטן באותם תנאים של אזור פתוח ובתנאי ההיתר ייקבעו תנאים להסרת המתקן על חשבון מבקש ההיתר, במועד שתקבע הועדה המקומית.

תוכנית ע1

על פי סעיף 10 ב.1 אין בתכנית זו לפגוע במרפצים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.

תוכנית תמ"א 38/א

תמ"א 38 חלה על מבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל-1.1.1980 (ראה סעיף 4 בתמ"א 38).
ראה מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשים מכח תמ"א 38 תיקון 3.
לא ניתן לבנות מכח תמ"א 38 בתחום מגבלות הבניה של שימושים רגישים כהגדרתם בסעיף 15.1 (א) בתמ"א 4/18.

תוכנית 3440

הוראות לעניין הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות, ראה תקנון תוכנית 3440 בשלמותו.

תוכנית 1א

אין בהצגת תוכנית "1א" בדף זכויות הבניה כדי להקנות מוכחה בניה על הגג. היקף זכויות הבניה עפ"י תוכנית "1א" יקבע בהתאם לתוכניות המפורטות החלות על המגרש והבניה הקיימת בו.

תוכנית תמ"א 34/ב5

חלה תכנית 34 ב'5 - מערכות הפקה והולכה של מים, הקובעות: הנחיות לתכנון מתקני מים בתכנית או בהיתר ושמירה של רצועות קרקע עבור קווי מים והנחיות למתכננים.

תוכנית תמ"א 10/10

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

מסרת תמ"א 10/ד/10:

לקבוע הנחיות להקמת מתקנים פוטו וולטאיים על מנת לעודד את השימוש בהם לניצול אנרגיית השמש לצורך ייצור חשמל.

מסרת תמ"א 10/ד/10:

- 1) ביטול מגבלת תוקף התוכנית הראשית.
- 2) הארכת תוקף תוכנית שאושרו מכוחה של התוכנית הראשית.
- 3) הוראות לתוכניות מפורטות ביחס למתן היתר למתקן פוטו וולטא:

תוכנית תמ"א 4/16:

תמ"א 4/16 לרבות תיקון מס' 2 - פסולת מוצקה, לתחנת מעבר לפסולת מוצקה ולאתר לטיפול כפסולת שאחד מתוצריו הינו אספקת אנרגיה, מאפשרת הוצאת היתר מקרקעין המיועדים לתעשייה לסוגיה או למתקנים הנדסיים כמפורט בהוראות התמ"א.

תוכנית תמ"א 4/18:

תוכנית או היתר לתחנת תדלוק יקודמו על פי תמ"א 18 תיקון 4 ותמ"א 18 / 4 / 1 ותמ"א 18 / 4 / 2 על שנייהן ומדיניות הועדה המקומית התקפה לנושא תחנות תדלוק.
בשימושים רגישים כהגדרתם בתמ"א 4/18 סעיף 15 יש לבדוק המצאות תחנת דלק קיימת/מתוכננת בסמיכות.

תוכנית 3954:

- 1) מסרת התוכנית - קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.
- 2) הוראות לעניין שימושים, הצבת סוככים עונתיים ופירוקם, שטח הסוכך, מיקום הסוכך, הנחיות עיצוביות, מיקולט, חניה, מתקנים בתחום הסוכך, בניינים לשימור, ראה סעיף 4 בתקנון התוכנית.
- 3) הוראות לעניין תנאים למתן היתר בניה, תנאים למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית, ראה סעיף 6 בתקנון.
- 4) מימוש התוכנית: מייד.

תוכנית תמ"א 10/ד/12:

מסרת התוכנית:
לקבוע הנחיות להכנת תוכניות ולמתן היתרים להקמת טורבינות רוח על מנת לעודד את ניצול אנרגיית הרוח כמקור של אנרגיה מתחדשת לצורך ייצור חשמל.

תוכנית 9003:

- 1) גדר בגבול מגרש של בניין מגורים משותף לאורך רחוב:
גדר חיה מצמחיה.
עם או בלי מסד בנוי בגובה עד 15 ס"מ ביחס למפלס המדרכה.
- 2) גדר בגבול חצר של בית צמוד-קרקע לאורך רחוב:
גדר חיה מצמחיה.
עם או בלי מסד בנוי בגובה עד 70 ס"מ ביחס למפלס המדרכה.
- 3) גדר בגבול מגרש של בניין מגורים /או בית צמוד קרקע לאורך שביל מעבר לציבור בין בניינים /בתים, ושהינו בבעלות פרטית:
גדר חיה מצמחיה בלבד.
- 4) גדר בין שטח פרטי לבין שצ"פ/שפ"פ /שביל ציבורי בבעלות העירייה:
גדר קלה בגובה 70 ס"מ - עמודי תמיכה בלבד מעוגנים לקרקע.
- 5) גדר צידית/אחורית בין שטחים פרטיים צמודי קרקע-
גדר חיה על בסיס גדר קלה עד גובה 1.05 ס"מ.
- 6) גידור מבני חינוך /או מוסדות ציבור יעשה לפי דרישות מנהל החינוך ותקנים תקפים ועל פי כל דין.
- 7) לא יותרו גדרות בנויות ביתר המצבים. ובתוך כך, לא תותר הקמת גדר בנויה לתיחום שבילי גישה ומעברים למבנים בתחום המגרש.
- 8) הנחיות אדריכל העיר יהיו לחומרי מסד, גדרות ושערים, סוגי צמחיה ומיקום תשתיות.

הערה:

מדיניות רמת אביב מנחה על שימור הטופוגרפיה הטבעית והניקוז הטבעי. במגרשים. במקרים של הפרשי מפלסים קיימים המצריכים פתרון של קיר תמך, מדידת רום הגדר תבוצע ביחס למפלס הגבוה.

זמן ביצוע:

מייד.

תוכנית 9002:

מסרת המסמך: קביעת תנאים וסייגים לעבודות ושימושים בהתאם לתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד 2014.
ההנחיות הינן בנושאים הבאים: גדרות, שערים, גגונים וסככות, מצללה (פרגולה), שימושים נילווים למבנה, מבנים ועבודות זמניים, מזגן, מערכת מיזוג אויר או מערכת טיהור אויר, מחסן, מבנה לשומר, שיפור נגישות לבניין ובתוכו, אנטנה, צלחת קליטה ותורן, הוספת אנטנה למתקן שידור קיים, סגירה עונתית, פרגוד חורף.

תוכנית 4053:

2.1 מסרת התכנית

לאפשר שימוש ופעילות מסגרות חינוך לגיל הרך ביעודי הקרקע שונים כפי שמפורט בתקנון התוכנית, כך שניתן יהיה להפעיל מסגרות אלו בכלל העיר, תוך מתן מענה לצרכי החינוך בעיר.
התכנית קובעת הוראות ותיתן הנחיות למתן היתר למסגרות חינוכיות לגיל הרך בבניינים קיימים ובבניינים חדשים בהתאמה לאופי הפעילות באזורי העיר השונים, זאת תוך התייחסות לסביבה הפיזית, לתנאי איכות הסביבה, הוראות בטיחות, מצב קנייני, רכוש משותף וכיו"ב.
במסגרת התנאים לקבלת ההיתר, התכנית מחייבת עמידה בתנאים הנדרשים ע"פ החוק, בתקנות ובאישור כל הגורמים הרלוונטיים כגון משרד הבריאות, הרשות לאיכות הסביבה בעת"א יפו, פיקוד העורף בטיחות אש וכד'.

בתכנית חדשות, במסגרת פרוגרמת שטחי ציבור, במידה ותדרש, יש לבחון צרכים למוסדות חינוך לגיל הרך בתחום התכנית, ובמידת הצורך לשלבם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמה ופעילות של מסגרות חינוך לגיל הרך, תוך שילובם ביעודי

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

קרקע שונים ובתנאים כפי שיפורט,
זאת ע"י:

(א) הוספת השימוש במגרשים ביעודי קרקע שונים (מגורים, תעסוקה ומסחר וכן ביעודי קרקע משולבים),
באם עומדים בתנאים להיתר.

(ב) קביעת הוראות למסגרות חינוכיות לגיל הרך במבנים חדשים ובמבנים קיימים לסוגיהם.

(ג) תוספת בזכויות בניה עבור מצללות בשטח החצר האחורית או הצידי בתוספת לזכויות התקפות / (גם אם
מוצו הזכויות התקפות). זכויות אלה יהיה ניתן לממש בין קווי הבניין לקווי המגרש בתחום החצר הצידי
או האחורית בלבד לצורך שימושן של מסגרות החינוך לגיל הרך.

(ד) קביעת הוראות לשינוי במרווח מינמאלי לצד ולאחור במבנים בכדי לאפשר מצללות לצורך שימושן של
מסגרות החינוך לגיל הרך.

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת:

4.1.1 שימושים:

מסגרות חינוכיות לגיל הרך.

4.1.2 הוראות:

(א) תשריט התכנית:

התכנית מוסיפה שימוש של מסגרות חינוך לגיל הרך ביעודי קרקע כמפורט:

מגורים לסוגיהם, תעסוקה לסוגיה, מסחר לסוגיה ויעודי קרקע משולבים המכילים את שילוב יעודי
המגורים, התעסוקה והמסחר, עפ"י יעודי מבא"ת (כאשר בשילובים נכללים יעודי הקרקע המפורטים
לעיל) וכן במרתפים של בניינים ביעודים הנ"ל (תוך עמידה בתנאים הנדרשים).
בקשות להיתר לשימוש ביעודי הקרקע המפורטים לעיל יובאו לאישור מוסדות התכנון במידה ועומדים
בכל תנאי התכנית ותנאי מהנדס העיר.

(ב) תשריט התכנית:

מקום שאושרו בו בהיתר שטחי שירות, או שטחים שלא נכללו בשטחים המותרים לפני 1992,
מוסד התכנון יהיה ראשי להמירם לשטח עיקרי למוסד חינוכי לגיל הרך על פי תכנית זו.

שטחים אלה יהיו שטחים מותרים בנוסף לזכויות ע"פ תכניות החלות על המקום ובלבד ששטחם הכולל
לא יעלה על גודל של קומה טיפוסית מעל הקרקע ועד מחצית קומת המרתף העליונה.

על אף האמור לעיל שטח נוסף שיאושר בתת הקרקע עבור מוסד חינוכי לגיל הרך לא יפגע/ יגרע
מהדרישות התפקודיות של המבנה לרבות חנייה, מיקלוט, מתקנים טכניים וכיו"ב.

6.1 הוראות בינוי - מיקום:

1) מסגרת חינוך לגיל הרך הפועלת בבניין משותף תמוקם בקומת הקרקע, לשימוש תהיה נגישות וזיקה
לחצר, כנדרש בתנאים להיתר וגישה בטוחה.

2) ניתן יהיה למקם מסגרת חינוך לגיל הרך, בקומת מרתף (חלקית) כאשר לפחות 30% משטח קירותיו של הגן
והחלונות בו חשופים באופן ישיר לאור יום, קיימת גישה לחצר והוא עומד בתנאי אור ואיזורור טבעיים
הנדרשים ע"י הרשות לאיכה"ס וכמפורט בהנחיות הועדה המקומית ובאתר הרשות.

- הוראות בינוי נוספות, ראה סעיפים 6.2 עד 6.5 בתקנון.

- הוראות נוספות לעניין: קווי בניין, דרכים תנועה /או חנייה, איכות סביבה, טווח הרחקה, היטל השבחה,
כתב שיפוי, תנאים למתן היתר בניה, ראה סעיפים 6.6 עד 6.12 בתקנון.

2020011220120529_2

בברכה,

אהוד כרמלי

אדריכל מתכנן ערים

מהנדס העיר

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

8. מצב משפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 12.01.2020 גוש 6649 חלקה 282

תת חלקה 30 בבעלות:

פסי מטי החלק בבעלות – בשלמות.

12/01/2020
ט"ו טבת תש"פ
שעה: 14:33

תאריך

15544

נסח מס'

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6649 חלקה: 282

הרכוש המשותף

תיק בית משותף	תיק יוצר	שטר יוצר	תקנון	תת חלקות	שטח במ"ר	רשויות
382/72	2870/72	4932/1972	מצוי	34	1,219.00	עיריית תל אביב - יפו

תת חלקה 30

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
78/2545	תשיעית	77.60

בעלויות

מכר	פסי מטי	ת.ת.	שטר יוצר	ת.ת.	מכר
			972440	1 / 2	46350/2015/5
			009724402	1 / 2	46350/2015/5

הערות

צו הריסה	בית המשפט העירוני ת"א-יפו
	הערות: תיק מס' 2751/88 מיום 16.2.67 מס' סידורי 291/88

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
	הערות: סעיף 4 יס לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

**** רשומה הערה על צו הריסה מבית המשפט העירוני ת"א – יפו.
ע"פ המסמכים המצויים בתיק הבניין המרפסת הצמודה למטבח נסגרה ללא היתר בניה והוצא צו הריסה בגין סגירה זו.

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

רישום בית משותף:

9

הבניין רשום כבית משותף. להלן תקנון הבית המשותף:



4932

צו לרישום בית בפנקס בחים משותפים מס' 4932
בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969

תיק 260 / 72 ת"א
במ/72 / 382 ת"א

לאחר שעיינתי בכל המסמכים והחטרטים שהוגשו בתיק הנ"ל ;
ולאחר שהבעל הרשום חתם על הבקשה לרשום את הבית על החלקה 282 בגוש 6649 בפנקס
בחים משותפים ובהתאם להוראות החוק הנ"ל ;
ולאחר שנוכחתי כי נתמלאו הוראות סעיפים 142 ו-143 לחוק הנ"ל ;
ולאחר שהגורם לי כי ~~בניית הבית הוגשה~~ ;
אני נוהג בזה צו לרשום את הבית הנ"ל, הבנוי בתל-אביב, בפנקס בחים משותפים בהתאם
להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

1. תיאור

הבית בן 9 קומות ובו 33 דירות.

א. קומה א'

1. דירה בת חדר אחד המסומנת בחטרטס במס' 1 ושטח רצפתה 49.40 מ"ר תקבל מס' משנה 282/1.

ב. קומה ב'

1. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 2 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/2
2. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 3 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/3
3. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 4 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/4
4. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 5 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/5

ג. קומה ג'

1. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 6 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/6
2. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 7 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/7
3. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 8 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/8
4. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 9 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/9

ד. קומה ד'

1. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 10 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/10
2. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 11 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/11
3. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 12 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/12
4. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 13 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/13

ה. קומה ה'

1. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 14 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/14
2. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 15 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/15
3. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 16 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/16
4. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 17 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/17

ו. קומה ו'

1. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 18 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/18
2. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 19 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/19
3. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 20 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/20
4. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 21 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/21

ז. קומה ז'

1. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 22 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/22
2. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 23 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/23
3. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 24 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/24
4. דירה בת 3 חדרים המסומנת בחטרטס במס' 25 ושטח רצפתה 77.60 מ"ר תקבל מס' משנה 282/25

..2/..

שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד: 050-4574007 טלפון: 077-2100572 מייל: TIROSHSHAY@GMAIL.COM



- 3 -

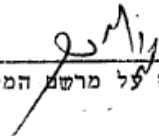
3. שיעבודים

אל דירה מס' משנה 282/30 ועל הרכוש המשותף הצמוד אליה ירשם צו הריסה שניתן ע"י בית המשפט העירוני בחל-אביב יפו בחיק 2751/66 מיום 16/2/67 על החלקים של פס"מ מס' סדורית 291/68.

4. נציגות

בחוקף סמכותי לפי סעיף 66(א) לחוק הנ"ל, הריני ממנה בזה את מר צור יצהר מרח"הר-סיני 1 בחל-אביב לשמש כנציגות זמנית של הבית הנ"ל עד אשר חיכוך הנציגות בהתאם לחוק.

צו זה ניתן בחל-אביב - יפו ביום 23.10.1972


המפקח על מרשם המקרקעין



שי תירוש - שמאי מקרקעין

רוקח 40, ר"ג

נייד : 050-4574007 טלפון : 077-2100572 מייל : TIROSHSHAY@GMAIL.COM

10. עקרונות השומה:

שווי השוק של נכס מקרקעין, כדוגמת הנכס נשוא השומה, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בעת מכירתו של הנכס ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק החופשי, כאשר 2 הצדדים אינם פועלים תחת לחץ זמן ויש בידיהם זמן מספיק ומידע מלא הנדרשים לקבלת ההחלטה.

שווי השוק מוערך תוך התייחסות למלוא פוטנציאל הנכס ובהנחה שבנכס ישארו כל המתקנים והציוד המחוברים בחיבור של קבע המצויים בנכס במועד השומה.

לצורך הערכת שווי השוק של נכס קיימות שלוש גישות עיקריות:

גישת ההשוואה (גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלבנטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה) מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום של היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת היוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשים כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מהנכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על ההכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

גישת העלות (או גישת השווי הפיסי) מבססת את אומדן השווי של נכס נישום על אומדן העלות הפנויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווייה בשוק על פי גישת ההשוואה בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום (לרבות כל ההשבחות שנעשו) וכולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי ובניכוי פחת על כל סוגיו (פיסי, כלכלי ופונקציונלי).