



עיריית ירושלים

מכרז פומבי מספר 130.2021 הזמנה לרכישת זכויות מקרקעין ברחוב החיש

תוכן עניינים

3	פרק מנהלה	.1
11	פרק תנאי סף	2.
11	ערבות בנקאית.	2.1
12	אישורים ומסמכים שיש לצרף להצעה	2.2

1. פרק מנהלה

רקע למכרז

עיריית ירושלים (להלן: "העירייה" ו/או "המזמין"), פונה בזאת בהזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכויות חכירה במקרקעין ברחוב החיש"ש 6 הנכס הידוע כגוש 30006, חלקה 45, מצוי, ירושלים.

טבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז

פרטים	נושא
חינם	עלות מסמכי המכרז
22.7.21	מועד פרסום מכרז
יתקיימו 2 מועדים: 1. 5.8.21 בשעה 10:00 בבוקר 2. 8.8.21 בשעה 10:00 בבוקר נפגשים במקום רחוב החיש 6, ירושלים	"כנס מציעים" – רשות
12.8.21	מועד אחרון לקבלת שאלות הבהרה לעירייה
22.8.21	מועד אחרון לפרסום מענה העירייה לשאלות הבהרה
31.8.21	מועד אחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים
1,000,000 ₪ 28.2.22 יוני 2021	<input type="checkbox"/> גובה ערבות ההצעה <input type="checkbox"/> תאריך תום תוקף הצעה ותוקף ערבות ההצעה <input type="checkbox"/> מדד
עד - 1	<input type="checkbox"/> מספר זוכים במכרז
משקל מחיר 100 % משקל איכות 0 %	<input type="checkbox"/> אופן קביעת הזכייה במכרז

במקרה של סתירה בין מועדים אלה לבין מועדים אחרים המופיעים בגוף המכרז, קובעים המועדים בטבלה זו.

העירייה רשאית לשנות כל אחד מהמועדים המפורטים לעיל ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות, כל עוד לא חלף מועד זה.

מובהר מוסכם כי ערבות בסכום גבוה מהנדרש או ערבות שאינה צמודה למדד או צמודה לכל חודש אחר או ערבות לתקופה מאוחרת מהתקופה שנדרשה, תחשב כערבות תקינה לכל דבר ועניין.

טופס פרטים מזהים של המציע 1.3

חובה למלא טופס זה (בשני עותקים)

שם המציע
מס' עוסק מורשה
מס' חברה
כתובת
טלפון
טלפון סלולרי
פקס
דוא"ל

פרטי מורשה חתימה מטעם המציע
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____

טופס פרטים מזהים של המציע נספח 1.3

חובה למלא טופס זה (בשני עותקים)

שם המציע
מס' עוסק מורשה
מס' חברה
כתובת
טלפון
טלפון סלולרי
פקס
דוא"ל

פרטי מורשה חתימה מטעם המציע
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____

1.1 רכישת מסמכי המכרז ותשלום עבור השתתפות במכרז

1.1.1 אין צורך לרכוש את מסמכי המכרז.

1.2 הגשת ההצעה

- 1.2.1 את ההצעה יש להגיש עד למועד הנקוב בפרק 1 "טבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז". את ההצעה יש להניח בתיבת המכרזים הנמצאת במחלקת המכרזים כיכר ספרא בניין 1 קומה 2 חדר 289 בין השעות 09:00-12:00 בלבד. הצעה שתוגש לאחר המועד תחשב כאילו לא הוגשה כלל.
- 1.2.2 המזמין רשאי, עפ"י שיקול דעתו, לדחות כל מועד הקבוע במכרז.

1.3 פרטים מזהים

יש לצרף להצעה טופס פרטים מזהים בנוסח המצ"ב כנספח 1.3 בו יצוינו הפרטים המזהים של המציע.

1.4 מבנה ההצעה

- 1.4.1 את ההצעה יש להגיש בעותק אחד (למעט דף הצעת מחיר).
- 1.4.2 ההצעה תוגש במעטפה ראשית נפרדת ללא זיהוי המציע. על המעטפה יהיה רשום מספר המכרז ושם המכרז בלבד (לנוחיות המציעים מצ"ב נוסח מוצע בנספח 1.4.2).
- 1.4.3 הצעת המשתתף תוגש במעטפה אטומה, כשהמשתתף חתם על טופס הצעת המשתתף ועל שולי כל עמוד ועמוד מהמסמכים הכלולים בה.
- 1.4.4 כל מעטפה ראשית תכיל שתי מעטפות על פי ההנחיות שלהלן:
- 1.4.4.1 מעטפה ראשונה - תכיל ערבות בנקאית, מענה לפרק המקצועי, לפרק המנהלה, הסכם חתום וכל האישורים הדרושים לפרק זה ועליה יצוין "מענה לפרק מנהלה וכתב ערבות". כתב הערבות יוגש בדף נפרד כשאינו מחובר לגוף ההצעה.
- 1.4.4.2 מעטפה שניה - תכיל את "דף הצעת מחיר" ב-2 עותקים זהים.

1.5 איסור תיאום הצעות ומספר הצעות

- 1.5.1 כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד.
- 1.5.2 מציע אינו רשאי להציע הצעה משותפת עם מציע אחר.
- 1.5.3 בעל עניין במציע וכל גוף שהמציע הוא בעל עניין בו, נושא משרה באחד מהם, וכל מי מטעמו של אחד מהם, לא יפעלו לתיאום הצעתו של המציע עם הצעת מציע אחר כלשהו, בשום אופן שהוא, לרבות החלפת מידע, הערכות או הבנות.

1.6. הסתייגות

מציע אינו רשאי לשנות את מסמכי המכרז, להוסיף להם או למחוק בהם, להסתייג מהם או להתנות עליהם בדרך כלשהי. כל שינוי, הוספה, מחיקה או התניה כאמור שיש בהם משום הסתייגות ממסמכי המכרז או מתנאיו עלולים להביא לפסילת ההצעה ובכל מקרה לא יהיה להם תוקף. בהגשת הצעתו למכרז ייחשב המציע כמי שוויתר מראש על כל טענה בקשר למי מהתניות המכרז על נספחיו והסכם ההתקשרות המצורף לו, והוא מאשר בכך כי הם ברורים ומובנים לו.

1.7. שאלות ובירורים

1.7.1. משתתף שמבקש להציג שאלה או בקשה להבהרה לגבי מכרז זה, יהיה רשאי לפנות בכתב, החל מיום הפרסום ועד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה.

1.7.2. על המציע לפנות בכל סתירה או אי התאמה במסמכי המכרז השונים או הוראות שונות מהוראותיהם. מציע אשר לא יפנה כאמור טרם הגשת הצעתו יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר סתירות או אי התאמות כאמור ויחשב כמסכים לכל האמור במסמכי המכרז.

1.7.3. את השאלות יש להפנות אל מחלקת מכרזים בדואר אלקטרוני שכותרתו תהיה הבהרות למכרז פומבי מספר 130.2021 הזמנה לרכישת זכויות מקרקעין ברחוב החיש

1.7.4. כתובת הדוא"ל היא MICHRAZIM@JERUSALEM.MUNI.IL.

1.7.5. המשתתפים מתבקשים שלא לשלוח בקשות לאישור קבלת השאלות אלא לוודא קבלת הודעת הדוא"ל באמצעות "אישור מסירה".

1.7.6. המשתתפים מתבקשים לשלוח את השאלות בפורמט Word.

1.7.7. בפנייתו יציין המשתתף את שמו המלא וטלפון ליצירת קשר עמו, מספר המכרז, שם המסמך ומספר הסעיף אליו מכוונת שאלתו. השאלות תוגשנה במבנה הבא, תוך הפרדה בין שאלות לעניין החוזה ושאלות לעניין המכרז:

#	הזמנה/ מפרט/חוזה	מספר סעיף	שאלה
1.			
2.			

1.7.8. תשובות כמו גם הודעות שונות שהמזמין מבקש להביא לידיעת המציעים, יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה שכתובתו: www.jerusalem.muni.il. באחריות המציע לעקוב באתר האינטרנט של העירייה, תחת הלשונית "מכרזים", אחר שינויים והבהרות הנוגעים למכרז זה, וזאת עד המועד האחרון להגשת ההצעות.

1.7.9. מובהר כי התשובות לשאלות מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

1.7.10. יש לצרף את קובצי התשובות לשאלות, חתומים ע"י המציע, למענה המציע כנספח לסעיף זה.

1.7.11. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לערוך, בכל עת קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, כולל בהסכם המצורף בין אם ביוזמתה ובין אם בעקבות

תשובה להליך ההבהרות. הוכנסו שינויים ו/או תיקונים כאמור, יהפכו אלה לחלק בלתי נפרד מתנאי מכרז זה.

1.8. כנס מציעים - רשות

העירייה תקיים סיורי מציעים בתאריכים המפורטים בפרק 1"טבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז".
הסיור רשות.

1.9. התחייבויות ואישורים שעל המציע לצרף להצעתו

על המציע לצרף להצעתו את כל האישורים המפורטים להלן כשהם תקפים למועד הגשת ההצעה

1.9.1. תעודת המעידה על רישום תאגיד.

1.9.2. ניהול ספרים - אישור תקף מאת פקיד שומה או רואה חשבון או יועץ מס מייצג (כהגדרתו בחוק

הסדרת העיסוק בייצוג על ידי יועצי מס, התשס"ה - 2005), בדבר ניהול ספרי חשבוניות ורשומות על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976

1.9.3. היעדר הרשעות - תצהיר בנוסח הרצ"ב כנספח 1.9.3 בדבר היעדר הרשעות בעבירות על פי חוק

עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א וחוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, כשהוא חתום על ידי מורשה חתימה מטעם המציע ומאושר על ידי עורך דין;

1.9.4. העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום - תנאי מוקדם להתקשרות בין ספק לבין "גוף

ציבורי" הוא עמידה בהוראות סעיף 2 ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 (להלן -

"סעיף האיסור") ולכן המציע מאשר בחתימתו על התצהיר בנוסח הרצ"ב כנספח 1.9.3, כי במעמד

הגשת הצעתו לא חל עליו איסור להתקשר עם "גוף ציבורי" בהתאם לסעיף האיסור.

1.9.5. הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד העירייה או לחבר המועצה בנוסח המצורף להלן כנספח

1.9.5.

1.10. הליך בחירת המציע

מציע שסכום הצעתו יהיה הגבוהה ביותר בהתאם להוראות הקבועות בדף הצעת המחיר, לאחר עמידתו בתנאי הסף, כפוף לבדיקתה והחלטתה של ועדת המכרזים העירונית, ייקבע כזוכה.

***מובהר בזאת כי לצורך קביעת הזוכה יבחנו מחירי ההצעות ללא רכיב המע"מ.**

1.11. התחייבויות ואישורים לאחר קביעת זוכה במכרז

1.11.1. עם קביעת הזוכה/ים במכרז תשלח לו/להם על כך הודעה בכתב.

1.11.2. מציע אשר הצעתו לא תתקבל, יקבל על כך הודעה בכתב והערבות הבנקאית שהוצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז תוחזר לבנק ישירות.

1.11.3. לא עמד המציע באחת מהתחייבויותיו, רשאית העירייה לחלט את הערבות הבנקאית, וזאת כפיצוי מוסכם בין הצדדים לכיסוי נזקי העירייה, וללא כל צורך בהוכחת נזק, וזאת מבלי לפגוע בזכותה של העירייה לתבוע את המציע בגין יתר הנזקים שנגרמו לה בגין כך.

1.12. זכויות המזמין

- 1.12.1. העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או הצעה כלשהי והיא רשאית אף לדחות או לפסול את כל ההצעות.
- 1.12.2. לתשומת לב המציעים האומדן ככלל מתפרסם במועד פתיחת המעטפות אלא אם כן לא הוגשה כל הצעה או מכל סיבה אחרת, שאז זכותה של העירייה שלא לפרסם את האומדן.
- 1.12.3. פורסם האומדן, מובהר ומוסכם כי מפתחות האומדן ובכלל זה בסיס המידע הגולמי ו/או כל נתון אחר יישארו חסויים ולא יפורסמו.
- 1.12.4. העירייה תהא רשאית לדחות הצעה בלתי סבירה מבחינת המחיר הנקוב בה.
- 1.12.5. מחירים בהצעה יכללו את ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודה נשוא מכרז זה בהתאם למפורט בחוזה ובנספחים.
- 1.12.6. מובהר בזאת כי קביעת זוכה במכרז כפופה לאישור תקציבי מהגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים, ובמידה וההצעה גבוהה מתקציב העירייה למכרז, רשאית העירייה לבטל את המכרז.
- 1.12.7. ועדת המכרזים רשאית לשקול בין יתר השיקולים את ניסיונה של העירייה מול המציע.
- 1.12.8. ועדת המכרזים רשאית למנות דרג מקצועי לצורך בדיקת ההצעות, אשר ימליץ לוועדת המכרזים המלצותיו, ואף יפנה למציע לקבלת הבהרות, השלמות והתאמות וכל הדרוש לבדיקת כושרו ויכולתו לבצע את העבודות. הצוות המקצועי יהיה רשאי, אך לא חייב, לבקר בכל משרד, מפעל, מתקן או אתר, המוחזק או מופעל ע"י המציע וכן לבקש ולקבל כל מידע ביחס למציע ו/או לטובין או לשירותים המוצעים. ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול כל הצעה, אם סברה שמגיש ההצעה לא שיתף פעולה עם הצוות המקצועי ו/או לא מסר מידע כנדרש.
- 1.12.9. עיריית ירושלים שומרת לעצמה את הזכות לפרסם מכרזים נוספים פומביים ו/או אחרים על כל סוגי העבודות השונות.

1.13. עיון בהצעה הזוכה

בתום המכרז קרי החלטת ועדת המכרזים ואישור ראש העיר, העירייה תעמיד לעיון המציעים שיבקשו זאת, את ההצעה הזוכה במכרז, המציע מצהיר כי הצעתו גלויה וכי במידה ותהיינה פניות של מציעים אחרים, לראות את הצעתו, אין לו כל התנגדות לכך, והוא נותן רשות מראש להראות את הצעתו, לאחר קבלת החלטה סופית של ועדת המכרזים. במידה והמציע מתנגד לאמור לעיל, עליו לציין מראש ובמפורש במסמכי הצעתו אלו סעיפים בהצעתו לדעתו יש בהם סוד מסחרי ו/או סוד מקצועי וינמק את טענותיו באופן מפורט. ועם זאת מובהר למציע כי שיקול הדעת למסור את הצעתו מסורה לוועדת המכרזים והיא רשאית להציג כל מסמך שלפי דעתה אינו חסוי.

2. פרק תנאי סף

2.1

ערבות בנקאית.

על המציע להגיש ערבות בנקאית בלתי מותנית בגין הגשת הצעה בהתאם לדוגמת הערבות בנספח המצ"ב כנספח 2.1.

על המציע לצרף במעטפת המכרז ערבות בנקאית אוטונומית על הסך שלא יפחת מהסכום הקבוע בפרק 1 ריכוז עיקרי התנאים במכרז. שהוצאה על ידי בנק ישראלי לבקשת המשתתף במכרז בלבד, צמודה או לא צמודה למדד המחירים לצרכן (כללי) - ולהלן: "המדד") לפקודת עיריית ירושלים, בהתאם לנוסח הערבות המצורף, וזאת להבטחת קיום תנאי המכרז, ההצעה וחתימה על החוזה. הערבות תהא בתוקף לתקופה שלא תפחת מהתקופה הקבועה בפרק 1 "ריכוז עיקרי התנאים במכרז". העירייה תהא רשאית להגיש את הערבות לגבייה כל אימת שהמשתתף לא יעמוד באחת מהתחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה, וזאת כפיצוי מוסכם בגין נזקיה של העירייה, ללא צורך בכל הוכחת נזק ומבלי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע בגין יתר הנזקים שנגרמו לה.

כתב הערבות יהיה על שם המציע בלבד.

העירייה רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תקופת הערבות למשך תקופות נוספות של עד 6 חודשים. לא האריך המציע את תוקף ערבות המכרז על פי דרישת העירייה, תהא העירייה רשאית לבטל את הצעתו.

הבהרה

מובהר ומוסכם כי: ערבות בסכום גבוה מהנדרש או ערבות שאינה צמודה למדד או צמודה לכל חודש אחר או ערבות לתקופה מאוחרת מהתקופה שנדרשה, תחשב כערבות תקינה לכל דבר ועניין.

2.2 אישורים ומסמכים שיש לצרף להצעה

המשתתף יצרף להצעתו את כל המסמכים והאישורים הבאים, והכול לשביעות רצון המזמין:

2.2.1 **אם המציע הוא תאגיד:**

- 2.2.1.1 תעודת התאגדות מאושרת ע"י רשם החברות.
- 2.2.1.2 פרוטוקול של החלטה מיוחדת בדבר רכישת המקרקעין בתנאי ההצעה אשר התקבלה כדין.
- 2.2.1.3 אישור מטעם עו"ד או רואה חשבון בעניינים הבאים:
 - 2.2.1.3.1 רכישת המקרקעין וההתקשרות בחוזה לרכישתו הם במסגרת סמכויות התאגיד וההחלטה לרכוש את המקרקעין בתנאי ההצעה התקבלה כדין.
 - 2.2.1.3.2 שמות מורשי החתימה של התאגיד אשר חתימתם מחייבת את התאגיד, לכל דבר ועניין.
 - 2.2.1.3.3 אישור כי החותמים על מסמכי המכרז מוסמכים לחתום בשם התאגיד.

2.2.2 **אם המציע הוא שותפות רשומה:**

- 2.2.2.1 תעודה מאושרת של רישום השותפות אצל רשם השותפויות.
- 2.2.2.2 הסכם השותפות.
- 2.2.2.3 אישור מטעם עו"ד או רואה חשבון בעניינים הבאים:
 - 2.2.2.3.1 רכישת המקרקעין וההתקשרות בחוזה לרכישתו הם במסגרת סמכויות השותפות וההחלטה לרכוש את המקרקעין בתנאי ההצעה התקבלה כדין.
 - 2.2.2.3.2 שמות מורשי החתימה של השותפות אשר חתימתם מחייבת את התאגיד, לכל דבר ועניין.

2.2.3 **אם המציע הוא שותפות שאינה רשומה:**

- 2.2.3.1 צילום תעודת זהות/דרכון ישראלי של כל אחד מהשותפים.

2.2.3.2 מסמכי המכרז ייחתמו על ידי כל אחד מהשותפים. חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי הצעה המשותפת יחד ולחוד.

2.2.4 אם המציע הוא יחיד:

2.2.4.1.1 צילום תעודת זהות/דרכון ישראלי.

2.2.4.1.2 ככל שהינו עוסק מורשה - צילום תעודת עוסק מורשה.

2.2.5 על המשתתף לציין בהצעתו את מעמדו המשפטי. לא תתאפשר הגשת הצעה על ידי תאגיד בייסוד או על ידי מי שאינו אזרח מדינת ישראל.

2.2.6 טופס הצהרת המשתתף, בו צוין שיעור התמורה המוצע על ידי המשתתף, מעבר למחיר המינימום, בעבור רכישת זכויות החכירה בחלקה/ות.

אי צירוף מסמכים להצעה

הצעה אשר לא צורפו לה כל המסמכים, האישורים והטפסים אשר פורטו במסמך זה, עלולה להיפסל. המזמין שומר על זכותו להימנע מפסילתה של הצעה, כאמור, וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובמקרים בהם יסבור המזמין כי השמטת מסמך כלשהו נעשתה בשוגג, ואין במתן האפשרות להשלים את המסמך שהושמט משום פגיעה בהליכי הפניה לקבלת הצעות לפי מסמכי הזמנה אלו ובעקרון השוויון.

נספח 2.1 תנאי סף נוסח ערבות מכרז

תאריך _____

לכבוד

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1

ת"ד 775

ירושלים.

הנדון:

ערבות בנקאית מס' _____

אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום בסכום של **(בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז)** ש, סכום במילים: **(בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז)** ש (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מהמזיע _____ ח.פ.ע.ר. _____ (להלן: "הנערב"), בקשר עם מכרז פומבי מספר 130.2021 הזמנה לרכישת זכויות מקרקעין ברחוב החיש

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (הכולל פירות וירקות) כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לעניין ערבות זו, יהא המדד **בגין חודש (בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז)** שהתפרסם ב- 15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה), "המדד היסודי".

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, הוא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר משלושה ימים מיום קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המצוינת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ערבות זו תישאר בתוקפה לפחות עד **ליום (בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז) (כולל)** בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצוינת לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, או מברק, ודרישה זו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

חותמת וחתימת הבנק הערב

***יש להשלים את המועדים והסכומים בהתאם לקבוע בטבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז**

נספח 1.9.3- היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום

אני הח"מ _____ בעלת ת"ז שמספרה _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בשמי/בשם המציע _____ שאני מוסמך לחתום ולהצהיר בשמו (להלן – המציע/ הספק).

2. אני מצהיר כי המציע ו/או כל בעל זיקה אליו לא הורשע ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום, במידה והמציע הורשע ביותר משתי עבירות – הרינו מצהירים כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

הגדרות המונחים לעניין תצהיר זה הינן על פי המפורט בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, שחלק מהן מובאות להלן:

(א) "אמצעי שליטה", "החזקה" ו"שליטה" - כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981;

(ב) "בעל זיקה" - כל אחד מאלה:

1. חבר בני אדם שנשלט על ידי;

2. אם הספק הוא חבר בני אדם, אחד מאלה:

א. בעל השליטה בו;

ב. חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה במהותו להרכב כאמור של הספק, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של הספק;

ג. מי שאחראי מטעם הספק על תשלום שכר העבודה;

3. אם הספק הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית - חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט בספק;

(ג) "הורשע", בעבירה - הורשע בפסק דין חלוט, בעבירה שנעברה אחרי יום כ"ה בחשון התשס"ג (31 באוקטובר 2002);

(ד) "חוק עובדים זרים" - חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א - 1991;

(ה) "חוק שכר מינימום" - חוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987;

(ו) "מועד התקשרות" -

1. לעניין התקשרות בעסקה בעקבות מכרז - המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

2. לעניין התקשרות בעסקה בלא מכרז - המועד שבו הוגשה לגוף הציבורי ההצעה לפיה נערכה ההתקשרות בעסקה, ואם לא הוגשה הצעה כאמור - מועד ההתקשרות בעסקה;

(ז) "עבירה" - עבירה לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום;

(ח) "שליטה מהותית" - החזקה של שלושה רבעים או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני האדם;

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

_____, המצהיר/ה

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____ שמספרה _____/המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/עליה להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/אישרה את נכונות תצהירו/תצהירה דלעיל וחתם/וחתמה עליו בפני.

טלפון

כתובת

שם עו"ד

חתימה וחותמת

מספר רישיון

תאריך

נספח 1.9.5 - הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד העירייה או לחבר המועצה

עיריית ירושלים מביאה בזאת לידיעת כל מציע את הוראות הסעיפים הבאים:

1. סעיף 122א' (א) לפקודת העיריות קובע כדלקמן:

א. "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהון או ברווחיו, או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה. לעניין זה "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

הוראה זוהי קיימת גם בכלל 12 של הכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות (י.פ. תשמ"ד עמ' 3114).

ב. סעיף 174 לפקודת העיריות קובע כי פקיד או עובד עירייה לא יהיה נוגע מעונין במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן זוגו או שותפו או סוכנו בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה. בהתאם לכך הנך מתבקש להודיע בהצהרה שבסמך אם יש או אין לך קרבה משפחתית, לפי ההגדות דלעיל, עם חבר מועצה כלשהו, או עם עובד עירייה.

הצהרה זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122א' (א) הנ"ל ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

הצהרה

אני הח"מ המעוניין להשתתף במכרז שפורסם על-ידי עיריית ירושלים, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

2. קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר:

א. בין חברי מועצת עיריית ירושלים אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.

ב. (בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, אין לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.

ג. אין לי בן-זוג, שותף או סוכן העובד בעירייה.

3. ידוע לי כי ועדת המכרזים של העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

לראיה באתי על החתום:

שם המציע _____ חתימה וחותמת _____

נספח 1.4.2

לנוחיות המציעים

ניתן לצרף דף זה בשני עותקים

אחד מודבק ע"ג מעטפת ההצעה ביום הגשת ההצעה
השני יימסר לקבלן עם חותמת נתקבל ע"י העירייה

	מספר מכרז
	שם המכרז
	חותמת נתקבל

חשוב לא לציין את שם המציע על גבי המעטפה

מקום הגשת המכרז – מחלקת מכרזים אגף לוגיסטיקה כיכר ספרא 1 קומה 2 חדר 289 עד למועד הקבוע בפרק 1"טבלת ריכוז עיקרי התנאים במכרז" בין השעות 00:00-12:00

מסמך ב': נוסח חוזה מכירת זכות הבעלות במקרקעין שיחתם עם הזוכה

חלקה ברח' החי"ש 6 בירושלים

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין : עיריית ירושלים
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "העירייה");
מצד אחד ;

לבין : _____ (ת.ז. / ח.פ. : _____)
מר' _____
(להלן: "הקונה" או "הזוכה");
מצד

שני ;

הואיל : ועיריית ירושלים היא הבעלים והמחזיקה בנכס הידוע כגוש 30006, חלקה 45, בשטח של 580 מ"ר (להלן: "החלקה"), נסח מלשכת המקרקעין מצ"ב **כנספח 1** לחוזה ;

והואיל : ועיריית ירושלים מעוניינת למכור את מלוא זכותיה בחלקה בכפוף להוראות חוזה זה ותשלום מלוא התמורה לעירייה ;

והואיל : ועיריית ירושלים מצהירה, כי הזכויות בחלקה נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא, וכפופות להערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19, כמפורט בילקוט הפרסומים מס' 2965 מיום 6.10.83.

והואיל : ועיריית ירושלים פרסמה מכרז פומבי מס' 130.2021 למכירת מלוא זכותיה בחלקה (להלן "המכרז");

והואיל : והקונה הגיש הצעה למכרז לרכישת הבעלות בחלקה ;

והואיל : וועדת המכרזים בישיבתה מיום _____ קיבלה את הצעת הקונה לגבי רכישת החלקה ואישרה מכירתן כאמור לקונה ;

והואיל : והקונה מצהיר, כי בדק את החלקה ואת כל הנוגע לו ואת זכויות העירייה בחלקה לפני הגשת הצעתו למכרז ולפני חתימת חוזה זה, ומצא את החלקה ואת הזכויות שהוא רכש ע"ס הצעתו מתאימות וראויות לצרכיו ;

והואיל : וברצון הקונה לרכוש מעיריית ירושלים את הבעלות בחלקה וברצון עיריית ירושלים למכור לקונה את מלוא זכויותיה בחלקה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו שלהלן ;

והואיל : ותקפו של חוזה זה מותנה באישורו ע"י מועצת העירייה ושר הפנים ובמידה שלא יתקבלו האישורים הנדרשים הוא יבוטל ולקונה לא תהיה שום טענה או תביעה כלפי העירייה בגין כך ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות חוזה זה נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנותו של חוזה.

2. המכירה

- 2.1. עיריית ירושלים מוכרת בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מעיריית ירושלים את הבעלות בחלקה.
- 2.2. עיריית ירושלים מתחייבת שלא לשעבד ולא למשכן ולא להעניק כל זכות אחרת שהיא בחלקה לצד שלישי כלשהו ולא לבצע כל עסקה ו/או פעולה בחלקה החל ממועד חתימת חוזה זה, ומתחייבת להסיר לאתגר כל עיקול ו/או שעבוד כלשהם שיוטלו, ככל שיוטלו, על החלקה.

3. הצהרות הקונה

- 3.1. הקונה מצהיר כי בדק וראה את החלקה, את רישומה בלשכת רישום המקרקעין ואת תכניות בניין ערים החלות עליה ועל סביבתה הקרובה, לרבות תכנית אב למושבות ירושלים, כי מצא את החלקה מתאימה למטרותיו מכל בחינה שהיא (לרבות משפטית, הנדסית, רישוית, תכנונית ופיזית) וכי לא תישמע ממנו כל טענה של פגם ו/או מום ו/או ברירה מכל מין וסוג שהוא.
- 3.2. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהחלקה עוברת לחזקתו במצבה הנוכחי (As Is) ותימסר לידיו במצבה כפי שיהיה במועד מסירת החזקה, כשזכויות הבעלות של העירייה נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד שלישי, והכל בכפוף להפקעה ומסמך ההפקעה, וכי כל שינוי ו/או תיקון ו/או שיפוץ שביצעו דרוש בה יעשה על ידו ועל חשבונו של הקונה.
- 3.3. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שעל פי פקודת העיריות [נוסח חדש], יש לאשר את חוזה מכירת הזכויות אצל שר הפנים וכי העירייה תעביר את העסקה לאישור שר הפנים לאחר קבלת אישור מועצת העיר לעסקה.

3.4. מובהר, כי אישור ועדת המכרזים העירונית, מועצת העיר ואישור שר הפנים הינם **תנאים מתלים לכריתת חוזה בין הצדדים**, וללא אישורים כאמור אין לחוזה זה כל תוקף משפטי מחייב. בכל מקרה של אי קבלת האישורים הנ"ל ואי כניסת החוזה לתוקף, לא תהא לקונה (לזוכה במכרז) טענה, דרישה, תביעה כלשהי כלפי העירייה והעירייה לא תחוייב בתשלום כלשהו ו/או פיצוי כלשהו לזוכה בשל כך.

3.5. הקונה מצהיר, כי לא יגיש הליך משפטי בנוגע לאישור מועצת העיר ו/או אישור שר הפנים ולא תשמע כל טענה לפיה העירייה התרשלה בחובתה לקבל את אישור שר הפנים או אישור מועצת העיר. מוסכם על הצדדים כי די בכך כי חוברת המכרז תשלח לשר הפנים לאחר קבלת אישור המועצה, בצירוף העתק הצעת הזוכה, כדי להוכיח כי העירייה עשתה ככל שביכולתה כדי לאשר את העסקה אצל שר הפנים.

4. מסירת החזקה

4.1. החזקה בחלקה תימסר מעיריית ירושלים לקונה במצבה כפי שהיא בעת מסירת החזקה, ומוסכם כי עיריית ירושלים לא תהא חייבת לבצע כל תיקון או שיפוץ בחלקה הנמסרת במצבה כפי שהיא בעת מסירת החזקה, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

4.2. בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה על אישור שר הפנים לחוזה וכנגד תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות חוזה זה, תימסר החזקה בנכס לידי הזוכה.

5. התמורה

5.1. בתמורה לרכישת החלקה ישלם הקונה לעירייה סך של _____¹ ש"ח (במילים):

_____ שקלים (חדשים)
(להלן: "התמורה") בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד קבלת אישור ועדת המכרזים להצעה הזוכה והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, כאשר בכל מקרה, וגם במקרה של מדד שלילי, התמורה לא תפחת מהסכום בו נקב המציע בהצעתו. התמורה תשולם על-ידי הקונה, באופן, בתנאים ובמועדים שלהלן:

5.2. מועדי התשלום יהיו כדלקמן:

¹ סעיף זה ימולא רק לאחר הזכייה במכרז

5.2.1. בתוך 14 ימים קלנדריים ממועד אישור ועדת המכרזים וחתימת ראש העיר על הפרוטוקול, יעביר הזוכה 10% מסכום התמורה לעירייה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים. בכל מקרה בו לא יועבר הסך האמור בתוך מועד זה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות אשר צורפה להצעת הזוכה, וזאת כפיצוי מוסכם בין הצדדים לכיסוי נזקי העירייה, וללא כל צורך בהוכחת נזק, ומבלי לגרוע מזכויות העירייה לפי המכרז, החוזה ולפי כל דין, לרבות זכותה של העירייה לתבוע את המציע בגין יתר הנזקים שנגרמו לה בשל כך.

(להלן: "התשלום הראשון")

5.2.2. בתוך 45 ימים קלנדריים ממועד הודעת הזכייה יעביר הזוכה לעירייה 30% נוספים מסכום התמורה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים.

(להלן: "התשלום השני")

5.2.3. בתוך 60 ימים קלנדריים ממועד קבלת הודעת הזכייה ובלבד שחלפו 14 יום קלנדריים ממועד אישור קבלת אישור שר הפנים לעסקה (היינו לפי המועד המאוחר מבין השניים), ישלים הקונה את יתרת התמורה (היינו 60%), באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים.

(להלן: "התשלום השלישי")

5.3. למען הסר ספק, לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין, אשר יחול על הקונה ויושלם על-ידו עם כל תשלום ותשלום, עפ"י שיעורו במועד התשלום וישולם על-ידו לעיריית ירושלים עם כל תשלום.

5.4. אי תשלום מס ערך מוסף כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כאי תשלום התמורה.

5.5. בכל מקרה של איחור של מעל ל-14 ימים בכל תשלום, יהיה הקונה חייב לשלם לעירייה את הסכום שבפיגור בתוספת ריבית, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) בחישוב חודשי, מהמועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל.

5.6. האמור לא יגרע מזכויות העירייה לבטל את החוזה ו/או לחלט את ערבות המכרז, וזאת כפיצוי מוסכם בין הצדדים לכיסוי נזקי העירייה, וללא כל צורך בהוכחת נזק, ככל והפיגור בתשלום יעלה על 30 ימים, מבלי שתהיה לקונה תביעה מכל סוג כלפי העירייה, ומבלי לגרוע מיתר זכויות העירייה לפי המכרז, החוזה ולפי כל דין.

5.7. מובהר, כי תשלום אשר מועד ביצועו לפי חוזה זה יחול ביום שבתון, יידחה מועד הביצוע ליום העסקים הבא הסמוך למועד הביצוע המקורי.

5.8. הקונה יהיה זכאי להקדים ביצוע של תשלום מתשלומי התמורה, אולם מוסכם כי התשלום השלישי בכל מקרה לא ישולם טרם קבלת אישור שר הפנים לעסקה.

6. רישום הערת אזהרה

6.1. לאחר ביצוע התשלום השני וקבלת אישור שר הפנים יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה בגין חוזה זה.

6.2. להבטחת התחייבותו של הקונה שלא לרשום הערת אזהרה אלא לאחר ביצוע התשלום השני וקבלת אישור שר הפנים, כמו גם למימוש זכותה של העירייה למחיקת הערת האזהרה במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה המצדיקה ביטול ההסכם על ידי העירייה, יפקיד הקונה באגף הנכסים בעירייה, בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת הזכייה וכתנאי מתלה לחתימת העירייה על החוזה, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, המייפה את כוחה של העירייה ובי"כ למחוק ו/או לבטל כל הערת אזהרה אשר ירשום הקונה בניגוד להתחייבותו לעיל, בנוסח המצורף **כנספח 2** לחוזה זה (להלן: "ייפוי כוח לביטול"). ככל שהקונה הנו תאגיד אזי בנוסף ליפוי הכח כאמור יפקיד הקונה "פרוטוקול תאגיד" המסמיך את המורשים מטעמו למחוק כל הערת אזהרה כאמור, בנוסח המצורף **כנספח 3** לחוזה זה. פרוטוקול זה יאומת על ידי בי"כ הקונה.

6.3. ייפוי הכוח לביטול וכן הפרוטוקול יופקדו בנאמנות אצל בי"כ העירייה, אשר יהיה רשאי לעשות בהם שימוש מקום בו נרשמה הערת אזהרה על ידי הקונה בניגוד להתחייבותו לעיל או במקרה בו אירעה הפרת הסכם על ידי הקונה המצדיקה ביטול ההסכם על ידי העירייה, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב 24 שעות מראש בדבר הכוונה למחוק את הערת האזהרה ו/או המשכון ו/או השעבוד.

7. רישום זכויות

7.1. לאחר מסירת החזקה בנכס ותשלום מלוא התמורה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על-פי חוזה זה, יגרום הקונה, על חשבונו, לכך שהזכויות בחלקה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה כאשר החלקה נקיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא, וזכות אחרת של צד שלישי כלשהו ככל שרישומים כאמור תלויים בו, ולמעט זכויות כלשהן של צד ג' כלשהו הקשורות לקונה (להלן: "רישום הזכויות").

7.2. הצדדים מתחייבים להופיע, להצהיר ולחתום ככל שיידרש על כל בקשה, הצהרה, שטר חכירה או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע העסקה נשוא חוזה זה. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל אדם ו/או רשות שיהא צורך להופיע בפניהם לשם ביצוע חוזה זה תוך שבעה ימים מהיום שיידרשו לעשות כן.

7.3. לא רשם הקונה את הזכויות במקרקעין על שמו בהתאם להוראות חוזה זה, תהא העירייה רשאית לבצע הרישום, ובחתימתו על חוזה זה מייפה הקונה את כוחה של העירייה לעשות את כל הדרוש לצורך ביצוע הרישום האמור לרבות הופעה בפני כל אדם או רשות לפי הצורך ובחתימה על כל מסמך לפי הצורך. לשם כך, יחתום הקונה, בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת הזכייה וכתנאי מתלה לחתימת העירייה על החוזה, על יפוי כח בנוסח המצורף **כנספת 4** לחוזה. במקרה כאמור תהיה זכאית העירייה לסכום מוסכם של 25,000 ₪ בגין הוצאותיה לביצוע הרישום. מובהר כי האמור לעיל הנו זכות של העירייה אך לא מטיל עליה כל חובה לעשות כן (גם אם לא רשם הקונה את הזכויות על שמו וגם אם החלה העירייה בעקבות כך לפעול לביצוע הרישום ע"ש הקונה).

7.4. לצורך רישום הזכויות כאמור, מתחייבת בזאת העירייה להמציא לקונה את המסמכים הבאים לצורך העברת מלוא זכויותיה בחלקה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין: [1] שני שטרי מכר חתומים ומאומתים; [2] אישור תשלום ו/או פטור מתשלום מס שבח בגין עסקה זו; [3] אישור העירייה כולל פטור היטל השבחה, מיסי סלילה ותיעול וכל מס עירוני אחר (ככל שנדרש אישור כזה על פי דין), המופנים לרשם המקרקעין, בכפוף לתשלום ארנונה המוטלת על הרוכשים לפי הסכם זה כנדרש לצורך קבלת אישור העירייה, בתוקף עד למועד מסירת החזקה בחלקה; [4] יפוי הכח מאת העירייה לטובת ב"כ הקונה להעברת הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה (יועבר רק לאחר תשלום אחרון); [5] אישור מועצת העיר ושר הפנים לעסקה ("מסמכי הרישום").

7.5. היה ועד יום מסירת החזקה טרם יימסרו לקונה אישור תשלום ו/או פטור מתשלום מס שבח בגין מכירה זו, המופנה לרשם המקרקעין וכן אישור העירייה כולל פטור ממיסים, המופנים לרשם המקרקעין (ככל שיש חובה על פי דין במסירת אישור כזה בעסקה דגן ובלבד שהעיכוב בהמצאת האישורים לא נובע מתשלום שהיה על הקונה לבצע לעירייה) ו/או מסמך אחר ממסמכי הרישום המוזכר בסעיף 7.4 לעיל ינהגו הצדדים כדלקמן:

החזקה בחלקה תימסר לידי הקונה בכפוף לתשלום מלוא התמורה כמפורט לעיל, אולם מתוך יתרת התשלום השלישי כהגדרתו לעיל תופקד בידי ב"כ העירייה, המחאה בנקאית בסך השווה ל-10% מסכום התמורה הכולל על פי ההסכם. סכום זה יועבר לידי העירייה כנגד המצאת כלל מסמכי הרישום. תשלום שיופקד

בנאמנות לפי סעיף זה ייחשב כתשלום שבוצע לפי הוראות הסכם זה לכל דבר ועניין.

7.6. להסרת ספק מובהר כי במסירת מסמכי הרישום תמלא העירייה את מלא התחייבויותיה לעניין רישום הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה, ומובהר כי הקונה יבצע בעצמו ועל חשבונו את רישום הזכויות במקרקעין על שמו, לאחר שיקבל מהעירייה את כל מסמכי הרישום כמפורט לעיל אלא אם העירייה תחליט, לפי שיקול דעתה המוחלט, כי היא תבצע את הרישום בעצמה (לאחר קבלת המסמכים והאישורים הנדרשים מצדו של הקונה לשם כך).

7.7. הקונה יחתום מצדו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר המסמך את עורכי הדין של הצדדים לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שמו.

7.8. העברת הזכויות תבצע שהחלקה חופשיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' ו/או זכות מגבילה הקשורות בעירייה, למעט כאלו שירשמו לבקשת הקונה או בגינו.

8. מסים והוצאות

8.1. כל המיסים, האגרות, הארנונות ותשלומי החובה, ההיטלים ו/או תשלומים אחרים עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אשר יחולו על החלקה, חוכריו ו/או מחזיקיו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשלומים עבור מים, חשמל, גז, טלפון, ועד בית, מס רכוש וארנונה כללית (להלן: "**המיסים**") לתקופה שעד למועד אישור ועדת המכרזים את הצעת הקונה (גם אם מדובר באישור המותנה בקבלת אישור שר הפנים, מועצת העיר וכל גורם רלבנטי נוסף) יחולו על עיריית ירושלים וישלמו על ידה, ואילו המיסים לתקופה שממועד הבחירה בהצעת הקונה כהצעה הזוכה במכרז, ואילך, יחולו על הקונה וישלמו על-ידו, למען הסר ספק, מיד עם קבלת החלטת ועדת המכרזים החיובים כאמור יחולו על הקונה.

8.2. מס שבח מקרקעין במידה שיחול על העסקה נשוא חוזה זה יחול על עיריית ירושלים וישולם על-ידה. העיריה מצהירה כי על פי בדיקתה היא פטורה מתשלום מס שבח (ומשכך הרוכש גם לא ישלם כל סכום "מקדמה" לפי סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין על חשבון מס שבח).

8.3. מס רכישה בגין העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על-ידו.

8.4. מס ערך מוסף יחול על הקונה וישולם על-ידו.

- 8.5. היטל השבחה, מיסי סלילה ותיעול וכל מס עירוני אחר, ככל שחלים, בגין תוכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד אישור ועדת המכרזים את הצעת הקונה (גם אם מדובר באישור המותנה בקבלת אישור שר הפנים, מועצת העיר וכל גורם רלבנטי נוסף) יחולו על עיריית ירושלים (ככל שחבה העירייה בתשלומים כאמור) וממועד זה ואילך – יחולו על הקונה וישולם על ידו.
- 8.6. שילם צד לחוזה זה (להלן: "הצד המשלם") תשלום או מס אשר על-פי הוראות חוזה זה חובת תשלומו על הצד שכנגד (להלן: "הצד החייב") ישפה הצד החייב את הצד המשלם תוך שלושה ימים מיום שנדרש לעשות כן.
- 8.7. לא עשה כן הצד החייב ובמועד הנקוב לעיל, יישא התשלום ריבית בשיעור הממוצע הנהוג בשלושת הבנקים הגדולים לגבי משיכות יתר החורגות ממסגרת אשראי בחשבון חח"ד מיום ביצוע התשלום ע"י הצד המשלם ועד לפירעון בפועל.

9. הלוואת הקונה למימון העסקה

- 9.1. ככל שהקונה יבקש לממן חלק מתשלום התמורה – מעבר ל-40% ראשוניים אשר ישולמו מהון עצמי - באמצעות הלוואה המובטחת במשכנתא, שתירשם על הזכויות במקרקעין כי אז תהיה מוכנה העירייה לחתום לאחור אישור שר הפנים לעסקה, לרבות באמצעות חתימת ב"כ המוכרת על פי ייפוי כוח של העירייה המאפשר חתימה כזו, על טפסים שידרשו הבנק ו/או מוסד פיננסי שייתן ההלוואה לקונה ("הבנק"), בנוסח המקובל אשר אושר על ידי העירייה, כאמור לצורך קבלת המשכנתא. האמור לעיל מותנה בכך כי מלוא כספי המשכנתא יועבר ישירות לידי העירייה בהתאם להוראות הסכם זה ובתנאי כי אין במסמכי הבנק כדי להטיל על העירייה - והיא לא תקבל על עצמה כלפי הבנק - התחייבויות שלא לקחה על עצמה במפורש בהסכם זה. לעניין זה יקבע שיקול דעתו של ב"כ העירייה. למען הסר ספק, התחייבות הקונה לבצוע תשלומי התמורה לפי הוראות הסכם זה אינה מותנית בקבלת הלוואה כאמור.

10. מסמכים וערבויות להבטחת דרישות מחלקות העירייה

- 10.1. הזוכה מתחייב, שככל שיפעל לקידום בקשה להיתר בניה מס' 2017/5075.00, הוא יחתום על המסמכים וכתבי ההתחייבות שידרשו על ידי העירייה במסגרת הליך הוצאת ההיתר, ובין היתר על המסמכים המצורפים כמסמך ד' למסמכי המכרז, ויפקידם במחלקות העירייה הרלוונטיות.
- 10.2. בנוסף, הזוכה מתחייב כי ככל שיפעל לקידום בקשה להיתר הבניה האמור, יפקיד במחלקת השימור בעירייה, ערבות בנקאית בסך של 100,000 ש"ח (מאה אלף

שקלים חדשים), לטובת מחלקת השימור בעירייה, להבטחת דרישותיה בתיק הרישוי של החלקה.

11. הפרות ותרופות

11.1. על חוזה זה והפרתו יחולו, בנוסף להוראות מיוחדת בעניין זה הבאות להלן, הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971.

11.2. הוראות סעיפים 3,4,5,6,7,8,9 הן מעיקרי חוזה זה והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה המזכה את הצד שכנגד בביטול החוזה. למרות האמור בחוזה זה, איחור של עד חמישה ימים בביצוע חיוב כלשהו לא יהווה הפרה יסודית.

11.3. הפר הקונה חוזה זה הפרה יסודית אשר בגינה בוטל ההסכם על ידי העירייה, תהיה זכאית העירייה לפיצוי מוסכם בסכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מתמורת העסקה וזאת כפיצויים קבועים מוסכמים מראש מבלי הוכחת נזק ו/או שיעור (להלן: "הפיצויים המוסכמים").

למען הסר ספק מובהר בזאת כי זכאותה של העירייה לסעד של הפיצויים המוסכמים אינה פוגעת בזכאותה של העירייה לכל סעד ו/או תרופה אחרת העומדת לה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין לרבות זכאותה לפיצויים בשיעור גבוה יותר.

בנוסף, תהיה העירייה זכאית לקזז ולקבל כל פיצוי ו/או נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שנגרמו לה עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה ו/או בגין ביטול ההסכם ו/או הצורך למכור את החלקה לצד שלישי.

העירייה תהיה זכאית לקזז סכום הפיצוי המוסכם מכל סכום ששולם לעירייה עד אותו המועד (לרבות סכום אשר הופקד אצל העירייה בערבות בנקאית לרבות כחלק מהליכי המכרז).

11.4. בנוסף על הפיצוי המוסכם כמפורט לעיל, הפר הקונה את החוזה הפרה יסודית, העירייה רשאית לחלט את כל הסכום שישולם על-ידי הקונה עד ליום ההפרה או חלק ממנו וכן לחלט את ערבות המכרז כולה או חלקה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לכיסוי כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שיגרם לה כתוצאה מהפרת הקונה אחת או יותר מהוראות החוזה.

הסכום שחולט ייחשב כקניינה הגמור של העירייה.

אין בחילוט הערבות כאמור לעיל, כדי לגרוע מזכותה של העירייה לתבוע את הקונה בגין נזקים נוספים שנגרמו לה כתוצאה מהפרת החוזה או כל אחת מהוראותיו.

11.5. היה והעירייה נהגה כמפורט בלעיל, היא רשאית לראות את החוזה כבטל ומבוטל, לתפוס את החזקה בחלקה, למכור את הזכויות בה לכל אדם, ולקונה לא תהיה בהם כל זכות ו/או תביעה כלשהי כנגד העירייה, והוא יהיה מנוע מלפנות לבית המשפט בבקשה לצו מניעה זמני נגד בעניין זה.

11.6. מעשה החילוט כאמור לעיל, לא יהווה ביטול אוטומטי של החוזה ולמרות ההפרה ובנוסף לחילוט כספי הקונה, העירייה תהא רשאית לדרוש גם ביצוע בעין של החוזה והקונה יידרש לשוב ולשלם את מלוא התמורה.

11.6.1. העירייה לא תפעיל את זכויותיה לפי סעיף זה אלא לאחר מתן הודעה בכתב, בדואר רשום, שתשלח לכתובת הזוכה.

11.6.2. ההודעה תכלול פירוט החלטתה של העירייה בעניין והיא תינתן 30 ימים לפני מימוש זכויותיה.

11.7. היה ומועצת העיר תסרב לבצע את ההתקשרות או לא תאשר את ההתקשרות בפועל בחלוף 6 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים, ו/או במקרה בו שר הפנים יסרב לאשר את ההתקשרות, יושבו לקונה הכספים אשר שולמו על-ידו לעירייה, ובמקרה זה לא יהיו לצד כלשהו טענות או תביעות כלשהן כלפי משנהו.

12. קיזוז

12.1. כל סכום שהזוכה יהיה חייב לעירייה ולא ישולם על ידו במועד על פי הסכם זה ו/או הסכמים אחרים ו/או על פי כל דין, תהא העירייה רשאית לקזז מכל סכום שיהיה עליה לשלם למבצע השירותים על פי הסכם זה או על פי הסכמים אחרים ומוסכם כי לזוכה חל איסור מוחלט לבצע קיזוז מול העירייה בשום דרך.

13. שינוי החוזה

13.1. הצדדים מצהירים ומאשרים כי חוזה זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הצדדים לא יהיו קשורים בעל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות שאינם נכללים בחוזה זה, ואשר נעשו, אם נעשו, לפני מועד חתימתו.

13.2. בכפוף לתנאי המכרז, כל שינוי בהוראות חוזה זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים (מצד העירייה – ראש העיר וגזבר העירייה).

13.3. היה ותנאי מתנאי המכרז סותר תנאי מתנאי חוזה זה, יחייב את הצדדים התנאי המופיע בתנאי המכרז.

14. ויתורים

14.1. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד עיריית ירושלים, לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה עיריית ירושלים על זכויותיה במפורש ובכתב על-ידי מי שמוסמך לשנות תנאי מתנאי חוזה זה.

14.2. הצדדים מצהירים כי קראו חוזה זה בעיון וחתמו עליו בהבינם את תוכנו.

15. כתובת הצדדים

15.1. מקום השיפוט הבלעדי בכל הנוגע לחוזה זה יהיה בבתי המשפט המוסמכים בירושלים בלבד.

15.2. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא לחוזה זה, אלא אם כן נמסרה הודעה בכתב על שינוי כתובת.

15.3. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו לפי הכתובות הרשומות במבוא לחוזה זה תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנמען 72 שעות מעת המסירה למשלוח במשרד הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח 1 – נסח החלקה כפי שמופיע ברשומות לשכת רישום המקרקעין

22/06/2021
י"ב תמוז תשפ"א
שעה: 13:15

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



135795

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30006 חלקה: 45

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	580.00	מיר'

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
11485/1989	24/12/1989	מכר	עיריית ירושלים
			החלק בנכס
			בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
8064/1983	20/10/1983	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
		הערות: ילקוט הפרסומים מס' 2965 מיום 6.10.83

סוף נתונים

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

נספח 2 – יפוי כח למחיקה ו/או ביטול הערת אזהרה

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני הח"מ _____ (להלן: "הקונה") [הערה – ככל המדובר בתאגיד יתווסף - באמצעות מורשה החתימה מטעמה _____], ממנה בזה את עיריית ירושלים ו/או באי כוחה (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיינפה הכוח"), את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל ולמחוק כל הערה ו/או הערת האזהרה או הערות האזהרה ו/או כל רישום לרבות אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל לשכת רישום המקרקעין, ו/או הודעה ו/או דיווח ו/או הצהרה (לרבות הצהרה לרשויות מסוי מקרקעין) ו/או משכנתא ו/או משכון הרשומים ו/או שיהיו רשומים לטובת הקונה ו/או לפקודת הקונה ו/או כל אחר מטעמו, בגוש 30006, חלקה 45 בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו-"ההערות", בהתאמה).
2. למחוק כל רישום, מכל סוג שהוא, שנרשם בקשר למקרקעין הנ"ל וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך, בקשה, שטר, הצהרה, הסכם וכיו"ב, ככל הנדרש על מנת להוציא לפועל את ביטולו של ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בקשר עם ביטול ההסכם.
3. לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשה לביטול הערת אזהרה ו/או כל מסמך ו/או כתב הסכמה בכל נוסח שידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברה משכנת ו/או כל מוסד כספי ו/או גוף אחר בקשר עם העברת זכויות ו/או רישום ו/או ביטולן של ההערות וכן כל הערת אזהרה (לרבות הערות לטובת כל מקבל זכויות במקרקעין לרבות נעבר על פי דין, יורש ו/או רוכש זכויות במקרקעין, כולם או חלקם, ו/או כל מוסד כספי שיממן כל רוכש כאמור) ו/או רישום ו/או מחיקת משכנתאות ו/או ביצוע כל פעולה ו/או דיספוזיציה במקרקעין ו/או בזכויות בעלי הזכויות במקרקעין.
4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, רשם המשכונות, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה במקרקעין הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה במקרקעין הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות ו/או לשם הסדרת ו/או פירעון כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על המקרקעין, על שמו של צד ב', לרבות בקשות לביטול ההערות כהגדרתן לעיל.
5. לרשום את ההערות לטובתנו מחדש, לאחר מחיקתן.
6. ייפוי כוח זה מתייחס למקרקעין, כהגדרתם לעיל, גם אם מספרי החלקות ו/או הגושים ישתנו עקב פעולות תכנון כלשהן ו/או איחוד וחלוקה, ויש לראות את כל האמור בייפוי כוח זה כמתייחס גם למספרים ולסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל.
7. אני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/י כחי/נו לפי יפוי כח זה ושנעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר/ים אותנו/ם מכל אחריות אישית כלפינו/נו בקשר למעשים כנ"ל, וכל מה שיעשה כל אחד מבא/י כחי/נו כנ"ל יחייב אותנו/נו ואת הבא/ים במקומנו/נו ואני/נו נותנ/ים הסכמתנו/נו מראש לכל מעשה/ים וכנ"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה/ים שיעשה/ו על ידי כל אחד מבא/י כחי/נו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.
8. יפוי כח זה הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו וכוחו יהיה יפה גם לאחר פירוק הקונה ו/או חיסולו (ככל שמדובר בתאגיד).
9. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____.

באמצעות מורשה החתימה מטעמו: _____

נספח 3 – פרוטוקול תאגיד למחיקת הערת אזהרה

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון של _____
(להלן: "החברה") שנתכנסה ונועדה כדין בתאריך _____

נוכחים: מניין חוקי.

ליו"ר נבחר:

סדר היום:

1. לחתום על ייפוי כוח לעיריית ירושלים ו/או לבאי כוחה, לביטול/מחיקת כל הערה ו/או את הערת האזהרה או הערות האזהרה ו/או כל רישום לרבות אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל לשכת רישום המקרקעין, ו/או הודעה ו/או דיווח ו/או הצהרה (לרבות הצהרה לרשויות מסוי מקרקעין) ו/או משכנתא ו/או משכון הרשומים ו/או שיהיו רשומים לטובת היום ו/או לפקודת החברה ו/או כל אחר מטעמה, בגוש 30006, חלקה 45 בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו-"ההערות", בהתאמה).

הוחלט פה אחד:

2. לחתום על ייפוי כוח לעירייה ו/או לבאי כוחה, לביטול/מחיקת כל הערה ו/או את הערת האזהרה או הערות האזהרה ו/או כל רישום לרבות אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל לשכת רישום המקרקעין, ו/או הודעה ו/או דיווח ו/או הצהרה (לרבות הצהרה לרשויות מסוי מקרקעין) ו/או משכנתא ו/או משכון הרשומים ו/או שיהיו רשומים לטובת החברה ו/או לפקודת החברה ו/או כל אחר מטעמו, בגוש 30006, חלקה 45 בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו-"ההערות", בהתאמה).

3. לאשר מתן ייפוי כוח לעירייה ו/או לב"כ, לביטול / מחיקת הערות האזהרה ו/או מעין הערות האזהרה הרשומות ו/או שירשמו לטובת החברה על זכויות הבעלים במקרקעין כאמור בסעיף 1 לעיל.

4. לאשר כי חתימתו של ה"ה _____ ת.ז. _____ (להלן: "מורשה החתימה") בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, יחייבו את החברה בכל הנוגע למתן ייפוי הכוח האמור בסעיף 1 לעיל.

5. להסמיך את העירייה ו/או ב"כ, לבצע כל פעולה בשם החברה לצורך ביטול ו/או מחיקת הערות האזהרה ו/או מעין הערות וכיוצ"ב שנרשמו ו/או שירשמו לטובת החברה על זכויות הבעלים במקרקעין כאמור.

יו"ר הישיבה

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת, כדלקמן:

1. החברה הינה חברה בע"מ פעילה וקיימת ומספרה _____.
2. בהתאם לתקנון החברה, כפי שהינו כיום, רשאית החברה לבצע את הפעולה לעיל וההחלטה הנ"ל נתקבלה כדין על ידי ישיבת הדירקטוריון של החברה.
3. החתום על הפרוטוקול לעיל, הינו _____ ת.ז. _____ המכהן כיו"ר ישיבת הדירקטוריון.
4. ה"ה האמור בסעיף 4 להחלטה לעיל - הוסמך כדין ורשאי לחתום בשם החברה, כך שחתימתו בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס של החברה מחייבת את החברה לעניין האמור בפרוטוקול זה.

_____ עו"ד,

נספח 4 – יפוי כח קונה

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני הח"מ _____ (להלן: "הקונה") [הערה – ככל המדובר בתאגיד יתוסף - באמצעות מורשה החתימה מטעמה _____], ממנה בזה את עיריית ירושלים ו/או באי כוחה (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן, בקשר לרכישת הנכס הידוע כגוש 30006, חלקה 45 בירושלים (להלן - "הנכס") והעברת רישום הזכויות בנכס לשמנו מאת **עיריית ירושלים (להלן - "המוכרים")**.

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה הן בתמורה והן ללא תמורה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לרשום משכנתאות ו/או הערות בדבר משכנתאות ו/או כל רישום אחר לטובת בנקים ו/או גורמים אחרים אשר יעמידו לנו מימון בקשר עם הנכס.
3. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
6. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
7. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
8. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
9. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתינו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.
10. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם המוכרים ביחד.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____.

באמצעות מורשה החתימה מטעמו: _____

ירושלים



עיריית ירושלים

**מכרז פומבי מס' 130.2021 הזמנה להציע הצעות
לרכישת מקרקעין ברח' החי"ש 6, גוש 30006,
חלקה 45, ירושלים**

מפרט טכני

אב התשפ"א – יולי 2021

כללי

- 1.1 במסגרת מכרז פומבי מס' 130.2021 למתן הצעות לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין ברח' החיש 6, ירושלים זה (להלן: "**המכרז**") פונה עיריית ירושלים (להלן: "**העירייה**") ו/או "**המזמין**", בהזמנה לקבלת הצעות לרכישת בעלות במקרקעין ברח' החיש 6, גוש 30006, חלקה 45 בירושלים (להלן: "**החלקה**"), כמפורט במסמכי המכרז.
- 1.2 כל האמור במסמכי מכרז זה הוא מידע כללי ובלתי ממצה. באחריות המשתתף במכרז המציע הצעה (להלן: "**משתתף**" או "**מציע**") לבדוק את מצבה התכנוני, הפיזי והמשפטי של החלקה, וכל הקשור בה. אין עיריית ירושלים אחראית בכל צורה שהיא לפרטים אשר לא נבדקו על-ידי המציע ולא תשמע טענה בדבר מתן מצג כלשהו ביחס לחלקה, במסמכי המכרז או החוזה.
- 1.3 על משתתף לבדוק, באחריותו ועל חשבונו, את הזכויות החלות בחלקה, את רישומה בלשכת רישום המקרקעין, ולפעול לקבלת כל מידע רלוונטי אחר, לרבות מצבה התכנוני, שטחי הפקעה ו/או הגבלה אשר עשויות לחול על החלקה האמורה.
- 1.4 **הזכויות בחלקה נמכרות כאשר מצב החלקה הוא כפי שהוא (AS IS), מבלי שהעירייה נושאת באחריות לתב"ע, תיקונים לתב"ע או הוצאת היתר בניה אם דרוש היתר כאמור, ולמציע הזוכה במכרז (להלן: "הזוכה") לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.**
- 1.5 מובא לידיעת המשתתפים כי הזכייה במכרז ומימוש ההתקשרות כפופה לאישור ועדת הכספים של העירייה, מועצת העיר, שר הפנים, וקבלת כל האישורים הנדרשים מכל גורם רלוונטי אחר על פי דין ונוהלי העירייה. יתכן פרק זמן ממושך עד לקבלת אישורים אלה ובמשך כל התקופה תעמוד הצעת הזוכה בתוקפה, תוך שהעירייה רשאית להאריך את תוקפן של ההצעות שהוגשו במכרז, בהודעה חד צדדית מטעמה, כקבוע במסמכי המכרז.
- 1.6 תנאי ההתקשרות עם הזוכה, יהיו בהתאם לנוסח חוזה המכר אשר מצורף כחלק ממסמכי המכרז.

פרטים נוספים בקשר עם החלקה ברח' החיש 6

- 1.7 החלקה מצויה בבעלות עיריית ירושלים. יעודה של החלקה על פי תכנית 2878 מוגדר כ-"יעוד אזור מגורים 1" (להלן: "**התוכנית**").
- 1.8 בחלקה קיים מבנה לשימור. תיק תיעוד ואישור מחלקת שימור לתיק התיעוד מצורפים בתוך **נספח א' 3** להלן.
- 1.9 **בחלקה זו החל הליך, שטרם הושלם, לקבלת היתר בניה**, כמפורט ב**נספח א' 1** להלן.

מועד מסירת החזקה

- 1.10 מסירת החזקה בחלקה לידי הזוכה תבוצע במועד המפורט בחוזה המכר המצ"ב ובכל מקרה הנו לאחר השלמת מלוא התמורה וקבלת אישור שר הפנים לעסקה.
- 1.11 בתקופה שבין ההכרזה על הזוכה במכרז ועד למסירת החזקה, כאמור בסעיף 1.10 לעיל, העירייה לא תידרש לשלם שכירות, שימוש או תשלום מכל סוג שהוא לזוכה.

2. התמורה עבור רכישת הזכויות בחלקה

- 2.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור רכישת הזכויות בחלקה, **כאשר על הסכום יתווסף מע"מ כדין במועד כל תשלום**. על כל משתתף להציע את הצעת המחיר בלקחו בחשבון את כל תנאי המכרז, עריכת כל הבדיקות הנדרשות, **ובמחיר העולה** על מחיר המינימום שלהלן:

התמורה בגין מכירת הזכויות בחלקה 45 בגוש 30006 ברח' החיש 6 בירושלים, לא תפחת מסך של 9,350,000 ₪ (במילים: תשעה מליון ושלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.

2.2. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר המצורף כמסמך ב' למסמכי המכרז. מובהר, כי סכום התמורה שיוצג על ידי המשתתף יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד קבלת אישור ועדת המכרזים והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, אולם בכל מקרה, וגם במקרה של מדד שלילי, התמורה לא תפחת מהסכום בו נקב המציע בהצעתו.

2.3. בגין כל תשלום אשר נפרע, העירייה תנפיק טופס עסקת אקראי כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

3. סיכויי אי בהירות

הפירוט המצוי במסמכי המכרז אינו גורע מחובת המשתתף לערוך בעצמו ועל חשבונו את כל הבירורים הדרושים לו לשם הכנה והגשה של הצעתו. הגשת הצעה להשתתף במכרז מהווה הצהרה של המשתתף, כי כל העובדות והנסיבות ידועות ונהירות לו, כי הוא ערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הכנת הצעה והגשתה, וכי הוא לא הסתמך על מצגי המזמין בעניין זה. ממילא, לא תישמע מצד המשתתף כל טענה בדבר טעות או אי-ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור בחלקה, בהזמנה ובנספחיה, או המופיע בהם, או שאינו מופיע בהם ובמכרז בכלל על כל הכרוך והמשתמע מכך.

4. מסמכים

להלן פירוט המסמכים המצורפים לבקשה לקבלת הצעות ומהווים ביחד את מסמכי המכרז (לעיל ולהלן: "מסמכי המכרז"):

- 4.1. מסמך א'1: תיאור החלקה ומידע נוסף;
- 4.2. מסמך א'2: נסחי החלקה כפי שמופיע ברשומות לשכת רישום המקרקעין;
- 4.3. מסמך א'3: מסמכים מההליך להוצאת היתר הבניה ומתיק התייעוד של מחלקת השימור;
- 4.4. מסמך א'4: שמאות שנערכה לנכס עבור העירייה (ללא חלק השיווי הכספי);
- 4.5. מסמך א'5: אישור עו"ד / רואה חשבון בדבר העדר תדלות פירעון;
- 4.6. מסמך א'6: אישור עו"ד / רואה חשבון בענין מציע שהינו תאגיד;
- 4.7. מסמך ב': נוסח חוזה מכירת זכויות החכירה בחלקה;
- 4.8. מסמך ג': הצעה לרכישת זכויות חכירה;
- 4.9. מסמך ד': כתבי התחייבויות לעירייה לחתימת הזוכה;

בכבוד רב,
עיריית ירושלים

נספח א' 1 - תיאור החלקה ומידע נוסף

1. **תיאור החלקה והסביבה**
 - 1.1 הנכס הידוע כגוש 30006, חלקה 45, מצוי ברחוב החי"ש 6 בירושלים (להלן: "החלקה").
 - 1.2 גודל החלקה עומד על כ- 580 מ"ר.
 - 1.3 בחלקה פעל גן ילדים עירוני. הגן נבנה בתחילת שנות ה-60 בבעלות עיריית ירושלים שייעודה מגורים.
 - 1.4 המבנה שבחלקה הינו מבנה לשימור.
2. **המצב התכנוני**
 - 2.1 על חלקה 45, גוש 30006, חלה תכנית בניין עיר מס' 2878 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3278 ביום 5.12.85 (להלן: "התוכנית").
 - 2.2 על המציע לבדוק את תכניות הבניין והייעודים המותרים לשימוש לפיהן. על המציע לבדוק את התנאים למתן אישור אכלוס בתכנית. על המציע לבדוק את נספחי התכנית.
 - 2.3 לחלקה הליך, שטרם הושלם, לקבלת היתר בניה מס' 2017/5075.00. פירוט סטטוס התנאים בתיק וכן העתק מתיק תיעוד מחלקת השימור, מצורפים בתוך **נספח א' 3**. תשומת לב המשתתפים, כי ככל שהזוכה יבקש לקדם ולממש את ההיתר האמור, יידרש הזוכה לחתום בין היתר על המסמכים וכתבי ההתחייבות המצורפים **כמסמך ד'** להלן ולהפקידם במחלקות העירייה הרלוונטיות; כמו כן, כתנאי לקידום ההיתר ואישורו יידרש הזוכה להפקיד במחלקת השימור בעירייה, ערבות בנקאית בסך של 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים), לטובת מחלקת השימור בעירייה, להבטחת דרישותיה במסגרת אישור היתר הבנייה בתיק הרישוי של החלקה.
 - תשומת לב המציעים כי בתיק ההיתר קיימים מסמכי מדידה, והזוכה יידרש לעדכן או לתקף את מסמכי המדידה.
 - 2.4 מובהר כי המציע אינו יכול להסתמך על המידע התכנוני המפורט לעיל, אשר יכול להיות חלקי או חסר או לא מדויק, ובאחריות המציע לבדוק את תכניות הבניין והייעודים המותרים לשימוש לפיהן. על המציע לבדוק את נספחי התכנית, התנאים לקבלת היתר בניה וכן אישור אכלוס בתכנית על כל הכרוך והמשתמע מכך.
 - 2.5 לנוחות משתתפי ההליך, שמאות שנערכה לנכס עבור העירייה על ידי שמאי חיזוני, ללא חלק השיווי הכספי – מצורפת **כמסמך א' 4** למסמכי ההליך. למען הסר ספק מובהר, כי אין להסתמך על המידע, הפרטים או הנתונים המפורטים בשומה, אשר יכולים להיות חלקיים או חסרים, לא נכונים או לא מדויקים, ואין לראות בהם בשום מקרה כמצג מטעם העירייה או השמאי בקשר לנכס, מצבו התכנוני או המשפטי או כל כיוצ"ב, ובהגשת הצעתו מוותר המציע מראש על כל טענה שהיא בענין זה. תנאי זה הוא בסיסי ויסודי בהליך זה והגשת הצעה על ידי המציע בהליך מאשרת, גם ובמפורש, תנאי זה.
3. **המצב המשפטי**
 - 3.1 חלקה 45 בגוש 30006 נמצאת בבעלות של עיריית ירושלים.

4. העדר חובה לבצע כל עבודות או תיקון בחלקה

- 4.1. מובהר, כי הזכויות בחלקה יימכרו לזוכה במצב המקרקעין כפי שהם (as is), כשזכויות אלה נקיות מכל עיקול, שעבוד או זכות צד שלישי, וכי עיריית ירושלים לא תהא חייבת לבצע כל עבודות תיקונים או שיפוצים מסוג כל שהוא בחלקה. עוד מובהר, כי למציע ו/או לזוכה לא תהא טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לגבי מצבו הפיזי ו/או הבטיחותי של החלקה ובכלל זה טענות כלשהן ביחס למצב מבנה גן הילדים, גם במקרה של הריסה חלקית ו/או פגיעה במבנה טרם מסירת החזקה. הזכויות בחלקה יועברו לזוכה במצבה התכנוני של החלקה כפי שהיא קיימת היום ולמציע ו/או לזוכה לא תהא טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לגבי מצבה התכנוני של החלקה, וחובה עליו לבדוק את מצבה התכנוני של החלקה טרם הגשת הצעתו.
- 4.2. כל האמור בנספח זה אינו גורע מחובת המציע לערוך את כל הבירורים בעצמו ולא תשמע כל טענה בדבר הסתמכות כביכול על המידע המפורט במסמך זה.

נספח א'2: נסח החלקה כפי שמופיע ברשומות לשכת רישום המקרקעין

תאריך
22/06/2021
י"ב תמוז תשפ"א
שעה: 13:15

נסח מס'
135795

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30006 חלקה: 45

תיאור הנכס		
רשיות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	580.00	מיר'

בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
11485/1989	24/12/1989	מכר	עיריית ירושלים
החלק בנכס בשלמות			

הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
8064/1983	20/10/1983	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 הערות: ילקוט הפרסומים מס' 2965 מיום 6.10.83	

סוף נתונים

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

נספח א'3: מסמכים מתוך הליך להוצאת היתר הבניה (2017/5075.00)

מסמכי תיק ההיתר:

- את המסמכים ניתן למצוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים, בכתובת:

<https://www.jerusalem.muni.il/he/residents/planningandbuilding//licensingconstruction/informationlicensing>

- יש להזין פרטי חלקה או מספר היתר: 0851.00 / 2017

סטטוס תנאים בתיק ההיתר מאתר העירייה:

תכנון בנייה וסביבה < תיק רישוי בניה

סטטוס תנאים בתיק

מספר תיק: 0851.00 2017 **תכנס** הצג הכל

~ תנאים לקליטת בקשה (12)

תאור תנאי	תאריך	המתנה	לא שייך	בוצע
חתימת שכנים על נבי התוכנית - טופס 1	-	○	⊗	○
טופס למסירת כתובת למשלוח הודעות והחלטות בדרך מקוונת	-	○	⊗	○
הוכחת בעלות - סאבו / חוזה פיתוח/חוזה חכירה/מצהיר בדבר בעלי זכות אחרים בנכס ללא צורך בהסכמת רמ"י	3/10/2017	○	○	⊗
צילום תעודת המהנדס המתכנן	3/10/2017	○	○	⊗
צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן	3/10/2017	○	○	⊗
צילומים עדכניים מכל חזיתות הבניין/המגרש	3/10/2017	○	○	⊗
תיק מידע תכנוני	3/10/2017	○	○	⊗
תשלום פקדון	30/11/2017	○	○	⊗
צילום תעודת זהות מבקשים ובעלים	10/12/2017	○	○	⊗
העברת הרמוניקה לסריקה	10/12/2017	○	○	⊗
יש לשלוח בחקוון תוכנית ראשית צבועה וחתומה כולל תכנית מדדה ופרטי בניין אופייניים וחתכים	10/12/2017	○	○	⊗
ביצוע פרסום או משלוח הודעות לפי 2ב	26/12/2017	○	○	⊗

- המשך בעמ' הבא -

▼ תנאים לקבלת היטו - בקרת תקן ותשלומים (29)				
תאור תנאי	תאריך	המתנה	לא שייך	בוצע
הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן ישראלי	-	○	○	○
יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל ע"פ הנחיות סופס דרישות מח' השימור.	-	○	○	○
יש להגיש למח' השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' השימור	-	○	○	○
יש לקבל אישור מח' השימור לתיק תיעוד שהוגש.	-	○	○	○
יש להגיש למח' השימור תכנית קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מח' השימור	-	○	○	○
יש להגיש נספח פרטי אבן מוצעים לתוספת החוצעות.	-	○	○	○
אישור מחלקת דרכים להפקעה עבור דרך המתוכננת בחלקה	-	○	○	○
אישור מחלקת הסדרי תנועה לפי תכנית C שאושרה מיום 10.12.2020	-	○	○	○
חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	-	⊗	○	○
3 תכניות סופיות - לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	-	○	○	○

תאור תנאי	תאריך	המתנה	לא שייך	בוצע
אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	-	○	⊗	○
אישור שירותי הכבאות - 7788070110	-	○	○	○
אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	-	⊗	○	○
הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	-	○	○	○
הגשח/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	-	○	○	○
הצהרת מהנדס / הנדסאי בניין וחישובים סטטיים	-	○	○	○
חוות דעת אנף תבחאה - בקרה מרחבית	-	○	○	○
חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית	-	○	○	○
חוות דעת/תשלום חברת הניחון	-	○	○	○
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אנימות, נג, אינסטלציה	-	○	○	○
מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	-	○	○	○
רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין	-	○	○	○
תשלום אגרת בניה	-	○	○	○
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	10/12/2020	○	○	⊗
בקרה מרחבית אנף שפי"ע - בקרה מרחבית	20/12/2020	○	○	⊗
אישור חברת החשמל	26/4/2021	○	○	⊗
אישור פיקוד העורף הנ"א	26/4/2021	○	○	⊗
אישור רשות העתיקות	26/4/2021	○	○	⊗
הגשת סופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הנורמים המאשרים	26/4/2021	○	○	⊗

- המשך בעמ' הבא -

מכרז פומבי מס' 130.2021 למכירת זכויות הבעלות במקרקעין בגוש 30006 חלקה 45 (רח' החיש 6) בירושלים

תנאים שייחשבו בהיתר (15)				
תנאי	תאריך	המתנה	לא שייך	בוצע
תנאי לטופס 4 - אישור רשות התמרון לסימן 820	-	○	○	○
אין לאכלס את הבניין או חלק ממנו ללא קבלת טופס 4	-	○	○	○
במקרה נילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות	-	○	○	○
הדודים ישולבו בתוך גג הרעפים והקולטים יהיו צמודים לנג	-	○	○	○
הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר	-	○	○	○
החדר בנג יהווה חלק מהדירה שתחתיו, ולא יגרום להגדלת מספר הדירות	-	○	○	○
היתר זה תקף לחסומו בצבע בלבד	-	○	○	○
המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח	-	○	○	○
העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים	-	○	○	○
הקירות החיצוניים ייבנו מאבן סבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלטיש/מוסמסם בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות	-	○	⊗	○

תנאי	תאריך	המתנה	לא שייך	בוצע
התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזן וסתות כמו הבניין הקיים	-	○	○	○
טופס 4 יצא לאחר אישור לבדיקות בטון, אבן, אטימות, נז, אינסטלציה	-	○	⊗	○
לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר	-	○	○	○
לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד	-	○	○	○
תנאי להתחלת בניה היא הכנת תכנית ארגון אתר בטיחותי ע"י אחראי שלד	-	○	○	○

תנאים להכנה לדיון בועד המרזר - בקרה מרחבית (2)				
תנאי	תאריך	המתנה	לא שייך	בוצע
חוות דעת יחידת השימור - בקרה מרחבית	7/12/2020	○	○	⊗
חוות דעת המחלקה להסדר תנועה - בקרה מרחבית	28/1/2021	○	○	⊗

מסמכים מתיק התיעוד במחלקת השימור של הנכס בגוש 30006 חלקה 45 בירושלים

- מצורף בנפרד -

* תשומת לב המציעים כי על אף שבתיק התיעוד נרשם "החייש 8", מדובר בתיק התיעוד הרלוונטי לנכס מושא מכרז זה, בגוש 30006 חלקה 45 בירושלים.

נספח א'4: שמאות שנערכה לנכס עבור העירייה (ללא חלק השיווי הכספי)

- מצורף בנפרד -

Subject: FW: 2756: בתיק תיעוד אישור תיק תעוד

From: sql server 2016 APPB16 [mailto:HLKARIN@jerusalem.muni.il]

Sent: Thursday, March 08, 2018 8:48 AM

To: as_arch@012.net.il

Subject: 2756: בתיק תיעוד אישור תיק תעוד

תאריך 8/3/2018

מספר תיק 2756

מספר תיק רישוי

גוש/חלקה

כתובת החי"ש 8 , קטמון הישנה קורדינטות: 219886:629984

לכבוד אדריכל - עורך תיק התיעוד

הנדון: אישור תיק תיעוד

שלום רב

תיק התיעוד מאושר.

בברכה

אדריכל

רפרנט מחלקת השימור

העתק

אדר' תמר קוך - ממונה על שימור מבנים, אתרים ומרקמים עירוניים.

מחלקת שימור - האגף לכנון עיר - מינהל תכנון ותשתיות

כיכר ספרא 9, חנות 4, ירושלים 91007, טל' 02-6295990 פקס 02-6297191, דוא"ל: ktamar@Jerusalem.Muni.il

www.jerusalem.muni.il

קארין הלוי | אדריכל שימור בכיר

אגף תכנון העיר



טלפון : 026296326



תיק תיעוד חלקי



אוגוסט 2017

אדריכלים ומתכנני ערים
8 Agripas St. Jerusalem

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
רח' אגריפס 8 ירושלים as_arch@012.net.il

30006/45

החז"ש 8

תוכן העניינים

1. פרטים כלליים – מצב קיים
א- נתונים בסיסיים.....
ב- מפת האתר וסביבתו.....
ג- תיאור האתר.....
ד- סוג הבעלות.....
ה- שטח המגרש.....
ו- הסיבה לעריכת התיעוד.....
ז- פרטי מזמין התיק.....
ח- פרטי אדריכל הפרויקט.....
ט- צילום המבנה.....
י- צילום אוויר.....
2. נתונים כלליים – מצב קיים
א- מספר בכרטיס השימור.....
ב- תכניות בהם מופיע האתר לשימור.....
ג- צילום דפי הוראות התב"ע הנוגעות לשימור.....
ד- שטח בנוי.....
ה- ייעודו המקורי של המבנה.....
ו- שימוש המבנה בפועל.....
3. תיעוד היסטורי
א- תולדות השכונה.....
ב- תולדות המבנה.....
ג- ניתוח גרפי של התפתחות המבנה וסביבתו.....
ד- סקירה וניתוח סגנון הבניה של המבנה.....
ה- תולדות הנפשות והאירועים.....
4. נתונים אורבניים/שכונתיים
א- דיאגרמת גובה בנייני.....
ב- דיאגרמת יחס בניי-פנוי.....
ג- דיאגרמת גדלי חלקות.....
ד- דיאגרמת מערך תנועה.....
ה- חתך רחוב.....
ו- חזית רחוב וחזית נגדית.....
5. תיעוד אדריכלי
א- תכנית טופוגרפית.....
ב- שרטוטים אדריכליים של המבנה
א. תכניות.....
א. חתכים.....
א. חזיתות.....
6. תיעוד חצר
א- תכנית החצר עם סימון עצים ואלמנטים מקוריים...
ב- צילומים.....
7. תיעוד צילומי
א- הסביבה הקרובה.....
ב- חזיתות המבנה.....
ג- פתחים ופרטי חזיתות.....
ד- פנים המבנה.....
ה- חצר.....
8. תיאור אדריכלי
א- תיאור כללי של המבנה.....
ב- מניין האלמנטים המרכיבים את המבנה.....
9. תיאור טכנולוגי
א- תיאור טכנולוגיית הבניה.....
ב- תיאור מצבו הפיזי של המבנה.....
ג- סקירת מפגעים וסיכונים.....
10. סיכום.....
11. מקורות
מידע.....

1. פרטים כלליים – מצב קיים

א- נתונים בסיסיים
מס' גוש- 30006
מס' חלקה- 45
כתובת- הח'י"ש 8
שם השכונה- קטמון הישנה

ג- תיאור האתר באופן תמציתי

המגרש נמצא ברחוב הח'י"ש מס' 8 פינת רחוב חיל נשים בשכונת קטמון הישנה. במגרש בניין אחד המוגדר כ"בנין אופייני" בתכנית 2878 וכמבנה לשימור ב' בתכנית אב המושבות. המבנה הינו מבנה שנבנה בתקופת המנדט הבריטי בסגנון אקלקטי פשוט. קומה אחת בשטח 157 מ"ר וגג רעפים. בבנין קומת מרתף חלקית המשמשת כמחסן. הבנין משמש כגן ילדים עירוני מזדזז כ-60 שנה. בחצר עצים ותיקים.

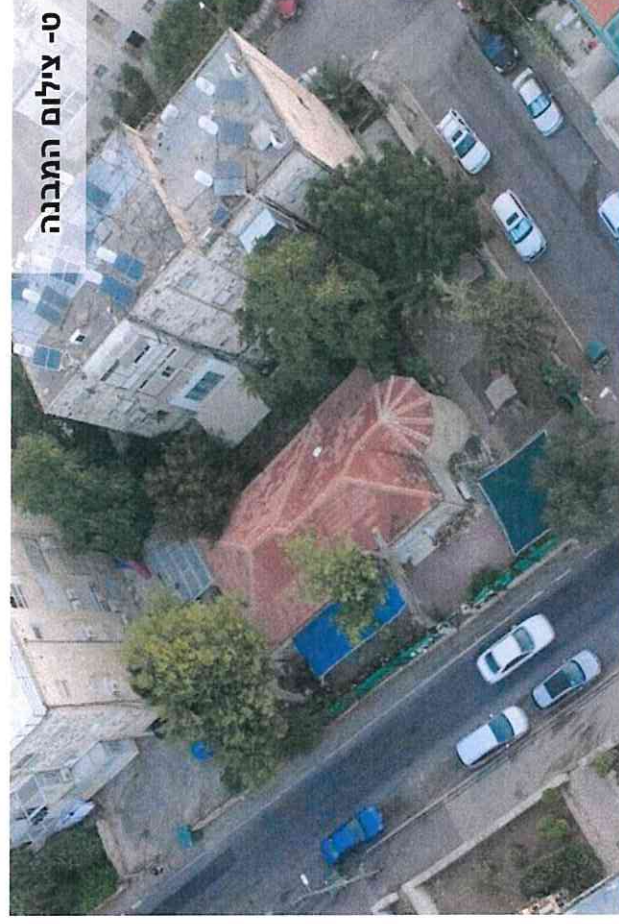
ד- סוג הבעלות עיריית ירושלים

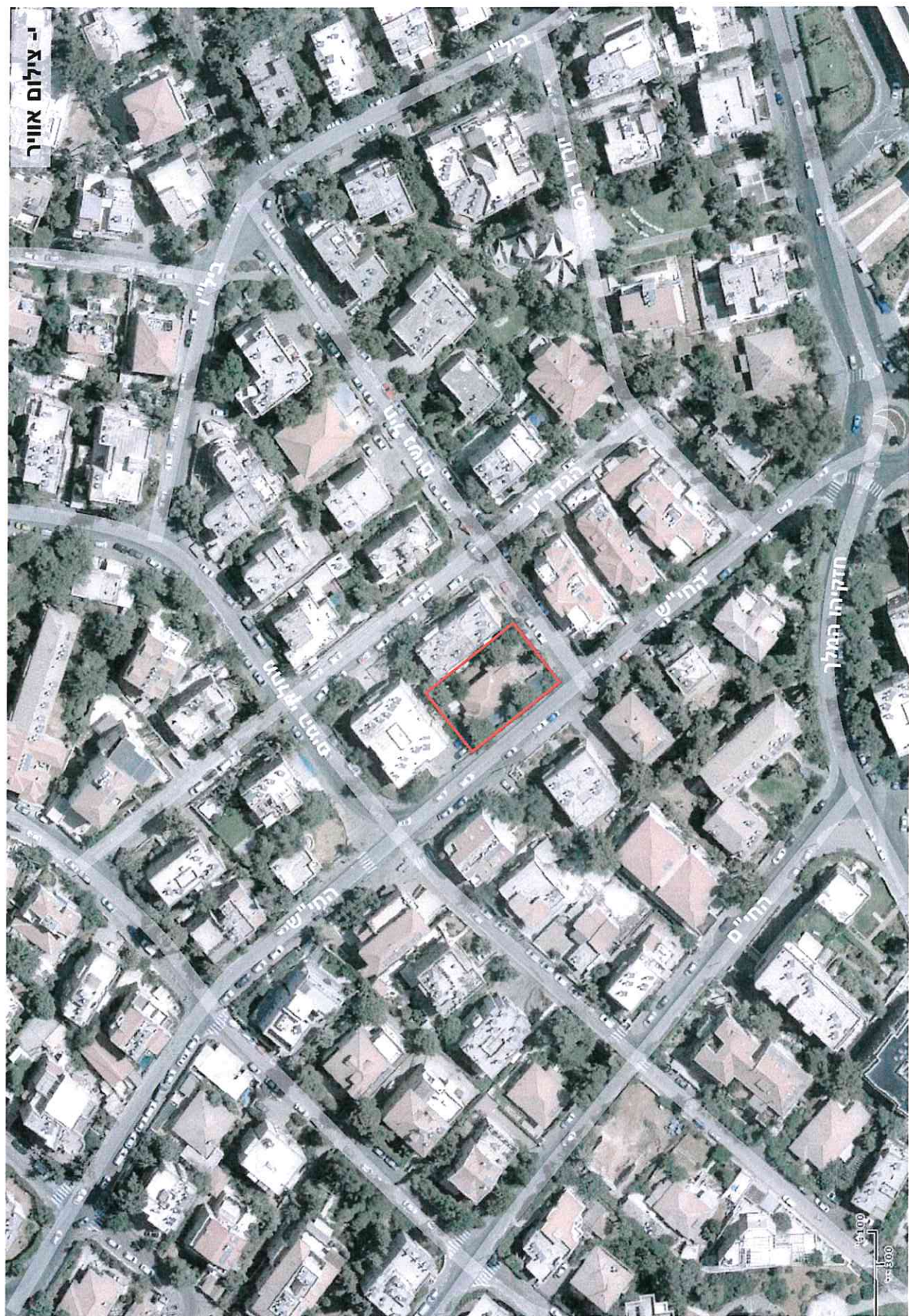
ה- שטח המגרש 580 מ"ר

ו- הסיבה לעריכת התיעוד בקשה להיתר בנייה (בהתאמה לתכנית 2878)

ז- פרטי מזמין התיק חברת מוריה ועיריית ירושלים

ח- אדריכל הפרויקט ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים אגריפס 8, ירושלים 026243298





2. נתונים כלליים – מצב קיים

א- מספר בכרטסת השימור כרטסת ישנה 3160

ב- תכניות בהם מופיע האתר בזיקה לשימור
תכנית 2878 משנת 1989 ותוכנית אב המושבות משנת 2015

ג- שטח בנוי

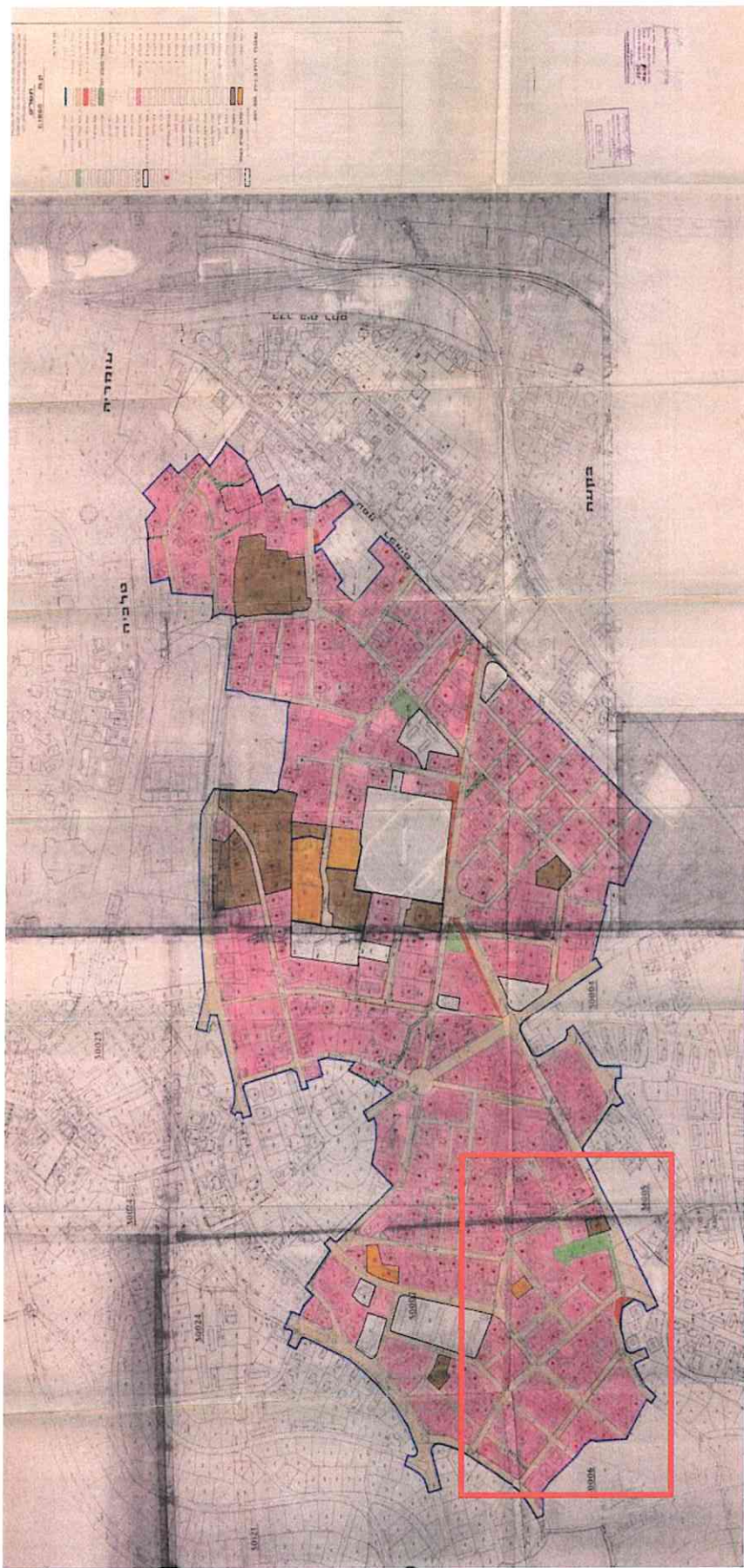
קומת קרקע 157 מ"ר ברוטו

קומת מרתף 12 מ"ר ברוטו

ד- ייעודו המקורי של המבנה מגורים

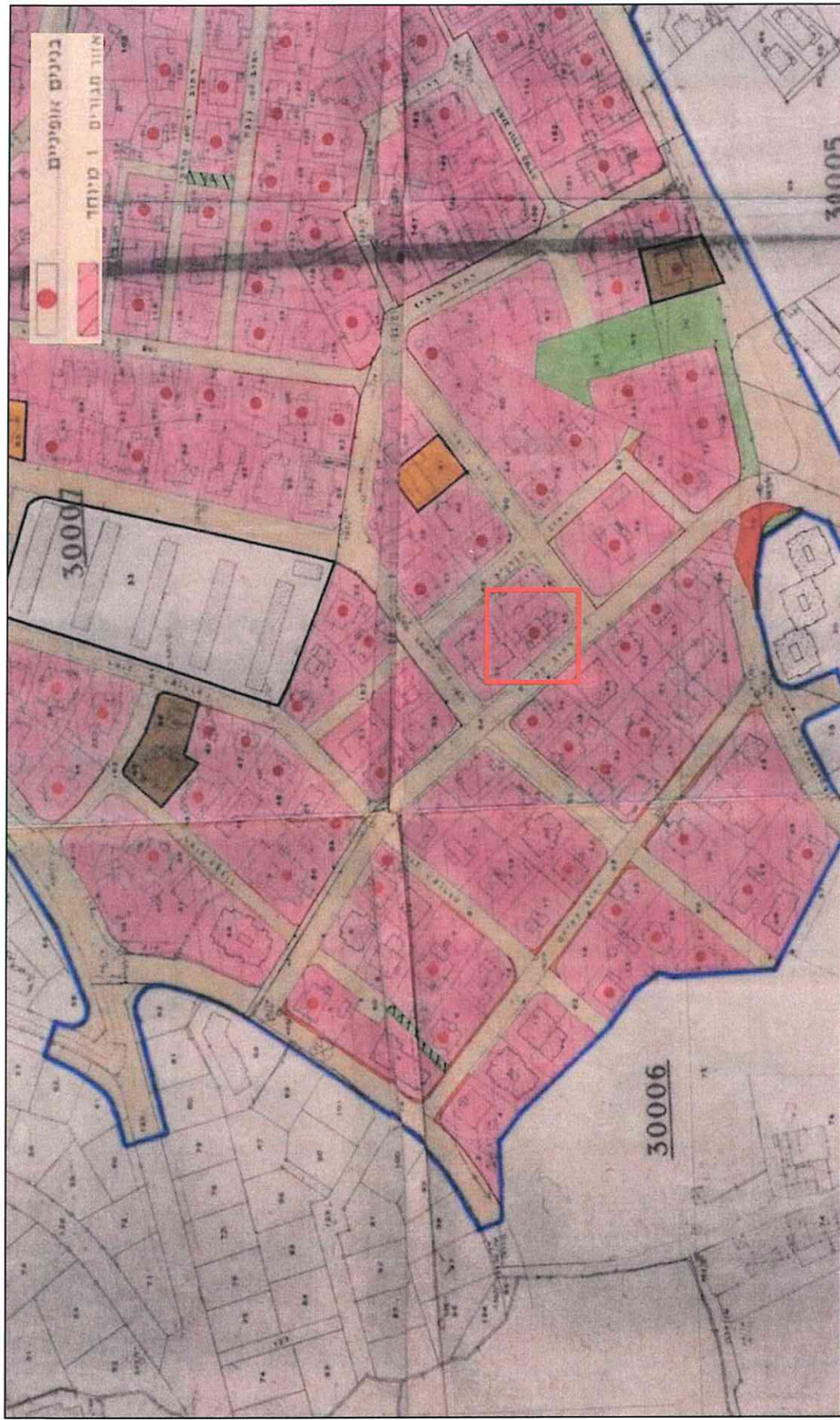
ה- שימוש המבנה בפועל גן ילדים עירוני

ו- מועד ההקמה ניתן להסיק שהמבנה הוקם בין השנים 1935-1938 על סמך מפות היסטוריות (לא נמצא היתר בניה מקורי או כל אישור אחר על הקמת הבניה)



תשריט תכנית 2878

המגרש בייעוד מגורים מיוחד 1 + בנין אופייני לפי תכנית 2878 משנת 1989



תקריב על תשריט תכנית 2878

בתיארוטו למעלה 9 (ב) לעיל, דהיינו גובה קומה בבנין אפ"כ כ-3 מ' אם לא היא בגובה יותר.
 במידה והקירות העורפים של בנין אפ"כ נמצאים בחריבה שאמוריהם האחרים באזור מגורים 1 ומיושם בבניה ברלל וזאת קודמה, חומר בנייתו חששתי באותה מידה של יציבות וזאת בשלל שבירת חודעה יציב ספקי 151 לח"ל, בעלל מוכרזים במגזר וכמעט חודעה במלשטים המסוכים והקומה כי אין בכל משום סכנת בטיח קר הבנין של תיספת בגילח בליות ובנין יזימה שהיא לקר הבנין של הבנין הקיים.

15. ענינם לעומתם: (א)
 (ב)
 16. עמם שהתבנת אינה תלה עליו:
 17. עניה מרפיה:
 18. ר כ כ כ כ

מסדית הפקיסית רשייה לעבד תמן זיתר בניה בעמם אלא אם כן מסדית כי קיים מעורר חניה פרטית חודש נדעמה במחמם לחקו החניה לבנין או לבנינים שיוקמו מאתי אולם במקרים כגם שוכנת הידיעה כי אין אשורום למען אה מלוא חקר החניה ואופי שלטון הבנין והביטוח מהייב קיצוצ במסמך שלטונה התמיה רשייה היעלה לזוגיה השער בניה עם חניה חלקית או ללא חניה.
 ראה סעיף 9 (ט) לעיל.
 חוגי הדרכים רוחבו ורחבתן יהיו כמגוייך במשרים.

11. עמם לבנין צנור:
 (א) העמם תאכלו במסרים כמעט חוק מיתאם בקו חזב פחם הוא עמם לבנין צנורי והלות עליו הילריות מנקבע כחכניה הפחא לפני מסרים לבנין צנורי, חומר בניה יל חלחיהו במגזרים ושלוח מסר פונקציות בבנין אחרי.
 (ב) כעמם לבנין צנורי יתולקו כל המוראות והתבנות בצדו ברהר בניה, מלרמיה, עמם במשרי בניה ובינוי והצנוריות כחכניה מ' 2878 ז' לבנין אזור מגוריים 1 מיושם.
 (ג) תבניא למטר הימל בניה במסם לבנין צנורי הוא אזור תבנית בנוי ע"י הקעה המגוריים.
 (ד) תבניא לשמן הימלי תבניה חלקות, 21,20,19 ו-22 סגנאס 30012 (עמם המודיעין למעל) הוא השור בבניה מורמת החלטה נמכחי בגוי על פי העקרונות שפורטות במכתבית מ' 2878 ז'.

19. ה.מ.פ.ע.ת.:
 (א) העמם העבורי במשרים כמעט כחוק קרוחטו כחוק חזב חיה הוא עמם למטר יתולקו כל המוראות והתבנות והצנוריות בשמם עמ' 2878 ז' לבנין אזור מגורים 1 מיושם.
 (ב) תבניא לשמן הימלי תבניה חלקות, 21,20,19 ו-22 סגנאס 30012 (עמם המודיעין למעל) הוא השור בבניה מורמת החלטה נמכחי בגוי על פי העקרונות שפורטות במכתבית מ' 2878 ז'.
 (ג) העמם העבורי במשרים כמעט כחוק קרוחטו כחוק חזב חיה הוא עמם למטר יתולקו כל המוראות והתבנות והצנוריות בשמם עמ' 2878 ז' לבנין אזור מגורים 1 מיושם.
 (ד) תבניא לשמן הימלי תבניה חלקות, 21,20,19 ו-22 סגנאס 30012 (עמם המודיעין למעל) הוא השור בבניה מורמת החלטה נמכחי בגוי על פי העקרונות שפורטות במכתבית מ' 2878 ז'.

12. עמם למטר: (א)
 (ב)
 (ג)
 (ד)

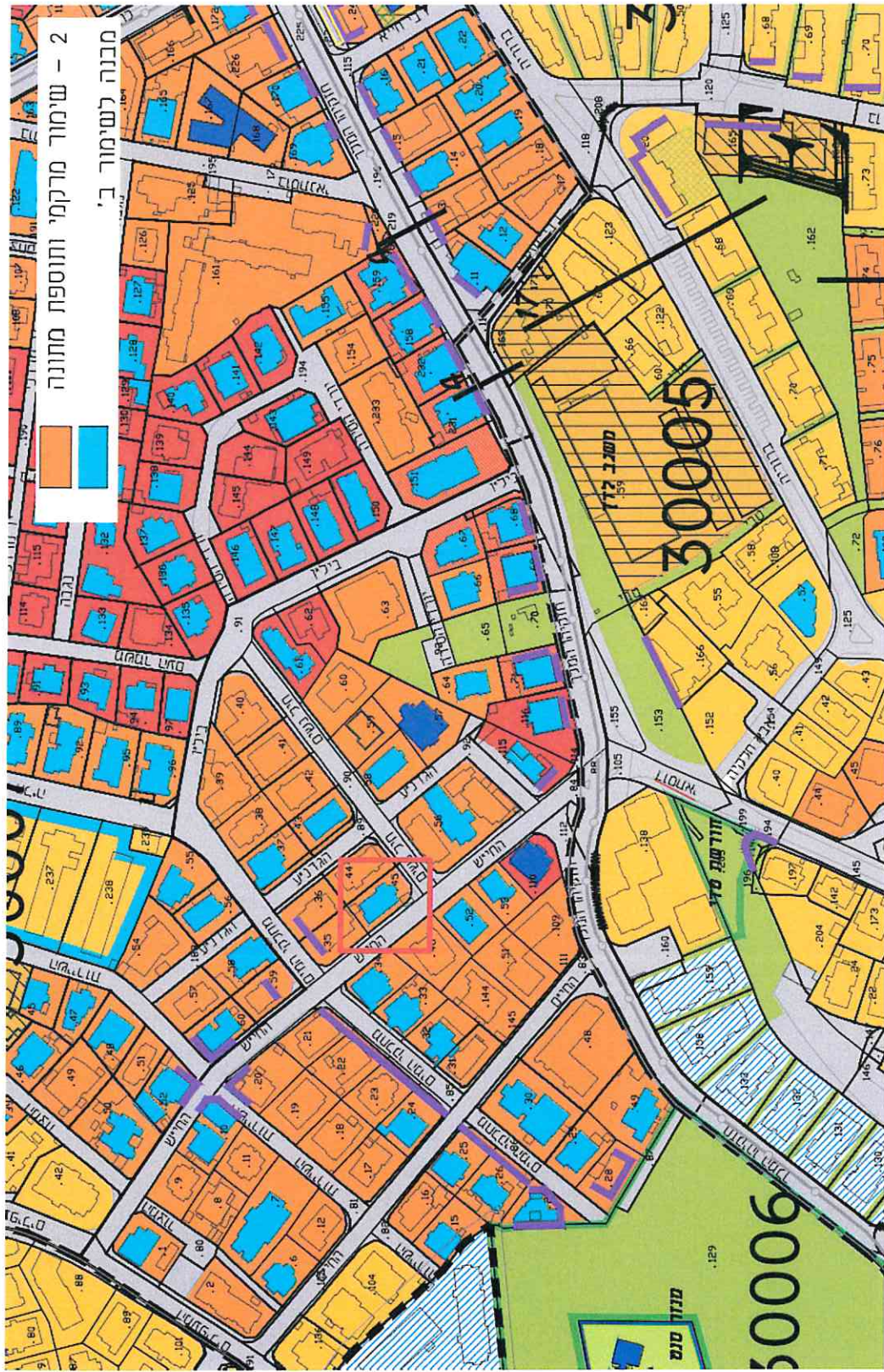
20. ר כ כ כ כ
 (א) העמם העבורי במשרים כמעט כחוק קרוחטו כחוק חזב חיה הוא עמם למטר יתולקו כל המוראות והתבנות והצנוריות בשמם עמ' 2878 ז' לבנין אזור מגורים 1 מיושם.
 (ב) תבניא לשמן הימלי תבניה חלקות, 21,20,19 ו-22 סגנאס 30012 (עמם המודיעין למעל) הוא השור בבניה מורמת החלטה נמכחי בגוי על פי העקרונות שפורטות במכתבית מ' 2878 ז'.
 (ג) העמם העבורי במשרים כמעט כחוק קרוחטו כחוק חזב חיה הוא עמם למטר יתולקו כל המוראות והתבנות והצנוריות בשמם עמ' 2878 ז' לבנין אזור מגורים 1 מיושם.
 (ד) תבניא לשמן הימלי תבניה חלקות, 21,20,19 ו-22 סגנאס 30012 (עמם המודיעין למעל) הוא השור בבניה מורמת החלטה נמכחי בגוי על פי העקרונות שפורטות במכתבית מ' 2878 ז'.

13. עמם פחות צנור:
 14. בתנתו ופערים לשפור:
 (א) לא חוקר הייסחם או מניעה כלשהי במה.
 (כ) בעת פיקוח יש להקפיד על סוג האבן, המרגים והכיווץ.
 (ג) בעת הרחם דרכים יעקבוו הגוד השעתי שלטנות למקומם תמיה או ע"י מבצעי חוזר או ע"י הוים לעמם כעמם לזימור בניה וכל חמי החיות מתחם מעור ורפיה, וחכניה.

21. ר כ כ כ כ
 (א) העמם העבורי במשרים כמעט כחוק קרוחטו כחוק חזב חיה הוא עמם למטר יתולקו כל המוראות והתבנות והצנוריות בשמם עמ' 2878 ז' לבנין אזור מגורים 1 מיושם.
 (ב) תבניא לשמן הימלי תבניה חלקות, 21,20,19 ו-22 סגנאס 30012 (עמם המודיעין למעל) הוא השור בבניה מורמת החלטה נמכחי בגוי על פי העקרונות שפורטות במכתבית מ' 2878 ז'.
 (ג) העמם העבורי במשרים כמעט כחוק קרוחטו כחוק חזב חיה הוא עמם למטר יתולקו כל המוראות והתבנות והצנוריות בשמם עמ' 2878 ז' לבנין אזור מגורים 1 מיושם.
 (ד) תבניא לשמן הימלי תבניה חלקות, 21,20,19 ו-22 סגנאס 30012 (עמם המודיעין למעל) הוא השור בבניה מורמת החלטה נמכחי בגוי על פי העקרונות שפורטות במכתבית מ' 2878 ז'.

15. ענינם לעומתם: (א)
 (ב)
 16. עמם שהתבנת אינה תלה עליו:
 17. עניה מרפיה:
 18. ר כ כ כ כ

22. ר כ כ כ כ
 (א) העמם העבורי במשרים כמעט כחוק קרוחטו כחוק חזב חיה הוא עמם למטר יתולקו כל המוראות והתבנות והצנוריות בשמם עמ' 2878 ז' לבנין אזור מגורים 1 מיושם.
 (ב) תבניא לשמן הימלי תבניה חלקות, 21,20,19 ו-22 סגנאס 30012 (עמם המודיעין למעל) הוא השור בבניה מורמת החלטה נמכחי בגוי על פי העקרונות שפורטות במכתבית מ' 2878 ז'.
 (ג) העמם העבורי במשרים כמעט כחוק קרוחטו כחוק חזב חיה הוא עמם למטר יתולקו כל המוראות והתבנות והצנוריות בשמם עמ' 2878 ז' לבנין אזור מגורים 1 מיושם.
 (ד) תבניא לשמן הימלי תבניה חלקות, 21,20,19 ו-22 סגנאס 30012 (עמם המודיעין למעל) הוא השור בבניה מורמת החלטה נמכחי בגוי על פי העקרונות שפורטות במכתבית מ' 2878 ז'.



תשריט תכנית אב המושבות

צילום דפי הוראות תכנית אב למושובות הנוגעות לשימור

4.4 מבנים לשימור ב'

המבנים הצבעים בתשריט נבצע תכלת הם מבנים לשימור ב' – שימור המבנה הקיים עם אפשרות לתוספת בנייה בכפוף לתנאים מגבילים.	הנחיות לשימור ותוספת בנייה למבנים לשימור ב'.
א. כללי	<ol style="list-style-type: none"> לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ההיסטורי, לא יפורקו, יעקרו או יורשו כתובות, תבליטים, סידרות, כוחלי, סורגים ותריסים מסודרתיים ואמיתיים לתקופת הבנייה, נדרות, שערים, עצים בוגרים, נארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה. לא יתאפשר מירוק והרכבה מחדש ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין לפניו לצורך התחברות תוספת הבניה כמפורט להלן בהנחיות לתוספת בנייה. תוספות הבנייה תקבוענה בהתאם לטבלת הנחיות ולסעיפים שלהן. לא יבוצע שינויים כלל בחזיתות המקוריות הפונת לרחוב. כל תוספת או שינוי במבנה לשימור ב' יהיו בכפוף להנחיות תכנית מפורטת המכללת נוסחי בניין ופיתוח העולה בקנה אחד עם הוראות השימור שבתכנית זו ובאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
ב. זכויות ופסחי בנייה	במבנים לשימור ב' באזורי מגורים 1, 2 ו-3, יהיו הזכויות, מספר הקומות, התכנית, קווי הבניין על פי ההנחיות לתוספת בנייה באזורים אלה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
ג. הנבלות על מספר קומות במבנה בעל גג רעפים מקורי.	ראה הערות לטבלת זכויות הבנייה
ד. הנחיות לתוספת בנייה	<ol style="list-style-type: none"> תמוך עמידות למסופת בנייה על גבי קונטרס קיים במקרים מיוחדים, על סמך בחינת תיק המיעוד ובכפוף להמלצת יחידת השימור, תוגן אפשרות להרחבת המבנה לבנין בחזית אחורית ובחזיתות צדדית על לצרחה של 3 מטרים מקו חזית קדמית. זאת בתנאי שאין בכך כדי לפגוע באלמנטים לשימור בחזיתות צד, ובמבטלות התכנית כמפורט בטבלת זכויות הבנייה יש להמנע ממהקים מטייחים בחזית קדמית מסתי תכנית החרישה תעשה מותרת נגמלה לשימור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את

ה. תניה	הנחיות לעריכת תכנית
<ol style="list-style-type: none"> ג. גישות בקווי בנין 	<ol style="list-style-type: none"> צמידה והקירות החיצונים של בנין לשימור נבנאים בהריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בניית המשכית אותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה תודעה לפניו הזכויות במגרש ולמעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להציב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. תתאפשר נמישות, באישור מתנדס העיר לפני מיקום התוספת באופן שבו תהיה מניעה מינימלית בשימור המבנה הקיים, הנמישות תהיינה לקווי הבניין.
<ol style="list-style-type: none"> ב. תניה 	<ol style="list-style-type: none"> בהוראות התכנית יורסם כי הועדה המקומית לא תידון בבקשה להיתר בניה לתוספת על מבנה לשימור אלא אם הוכח כי מולאו כל ההנחיות המתחייבות לשימור בעירויות ירושלים ובמספר זה במטרה להבטיח כי המבנה ההיסטורי יישמר ויוחזק מבלי לפגוע בשימורו. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל הריגות לנשוא זה, יתוסף

ענין ג – צילום דפי הוראות התב"ע

הנוגעות לשימור

ה. תניה	הנחיות לעריכת תכנית
<ol style="list-style-type: none"> ג. גישות בקווי בנין 	<ol style="list-style-type: none"> צמידה והקירות החיצונים של בנין לשימור נבנאים בהריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בניית המשכית אותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה תודעה לפניו הזכויות במגרש ולמעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להציב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. תתאפשר נמישות, באישור מתנדס העיר לפני מיקום התוספת באופן שבו תהיה מניעה מינימלית בשימור המבנה הקיים, הנמישות תהיינה לקווי הבניין.
<ol style="list-style-type: none"> ב. תניה 	<ol style="list-style-type: none"> בהוראות התכנית יורסם כי הועדה המקומית לא תידון בבקשה להיתר בניה לתוספת על מבנה לשימור אלא אם הוכח כי מולאו כל ההנחיות המתחייבות לשימור בעירויות ירושלים ובמספר זה במטרה להבטיח כי המבנה ההיסטורי יישמר ויוחזק מבלי לפגוע בשימורו. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל הריגות לנשוא זה, יתוסף

<p>קריטריון של מצוינות אדריכלית ושפה אדריכלית לתכנית שיוגשו בשכונה.</p> <p>3. במקרה ואין אפשרות לבניית תוספת קומות ללא חריגה מקונטר בנין קיים יוגשו חלופות המציעות תוספת על המבנה הקיים ותוספת במגדש.</p> <p>4. בתכנית המוצעת יש לשמור את הקירות שהפגיעה בהם אסורה, ושלא תתאפשר בהם כל התערבות קונסטרוקטיבית</p> <p>5. ישולבו בחוראות התכנית עקרונות עצובים, כמפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>6. מסמכי התכנית יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות מצריות והתחברות למבנים שכנים הקיימים בחזית הרחובות הנוגלים.</p> <p>7. ייקבעו סעיפי סטייה נכרת בהתייחס למאפיינים חזוניים ששינויים יהווה פגיעה באופי הבניין או בהתאמתו למרקם האופייני הסובב.</p> <p>8. ישולבו בחוראות התכנית הנחיות כמפורט בפרק 5 להלן: "הנחיות לשימור וביתוח מורחב ציבורי, צמחיה ונוף".</p>	<p>ה. שילוב תנאים למתן היתר בנייה בחוראות התכנית</p> <p>א. אישור יחדות</p> <p>1. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>2. לבקשה תכלולו כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>3. לכל מבנה לשימור יוכן תיק תעוד המפרט את ערכיו היחודיים של המבנה ופרטים נוספים, הכל על פי החוראות העדכניות של מנהלס העיר ירושלים לעת הכנת התיק. תיק תיעוד מאושר על ידי מנהלס העיר יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה. כל פעולה במבנה ובחלקה תעשה בהתאמה לתיק התיעוד ותתבסס עליו. תיקו התיעוד יבוצע על פי הנחיות העירייה ויכלול בין היתר את כל הפרטים הייחודיים לבניין, את כל פרטי הפיתוח כמפורט לעיל, את כל הצמחיה בשטח המגרש ובשטח הציבורי הסמוך אליו וכן את הפרטים המופיעים בתיקי התיעוד המתחמים, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גדרות אבן ושערים ▪ מעקות ▪ טכנולוגיית בנייה: קירות ורצפות (רלסים, קמרונות, קורות עץ). ▪ פרטי אבן
---	---

2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

איוחוד וחלוקה	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבי (2)		גובה מבנה (במטר) (1)		תכנית (3)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע (1)		גודל מגרש (מ"ר)	דרגת שימור מרקמי
	אחורי	צד-שמאלי	צד-ימני	צד-ימני	טוב ב'	טור א'	טור ב'	טור א'		טור ב'	טור א'		
אסור	5	4	4	4	5	4	קדמי	לפי קיים ברחוב (2)	30	125	110	עד 500	מגורים 2 – שימור מרקמי
										135	115	501-600	
										145	120	601-700	
										155	135	701-1,000	
										170	150	1,001 ומעלה	
אסור(4)	5	4	4	4	6	4	לפי קיים ברחוב (2)	33	165	145	עד 500	מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים	
									175	155	501-600		
									185	165	601-700		
									210	180	701-1,000		
									215	195	1,001 ומעלה		
מוטר	על פי תכנית מפורטת				על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת		מגורים מס' 4 - התחדשות עירונית			

3. תיעוד היסטורי

א- תולדות השכונה והקשר בינה לבין המבנה

שכונת קטמון תוכננה בראשית המאה ה-20, על קרקעות בבעלות הכנסייה היוונית אורתודוקסית והתפתחה לכדי שכונת מגורים ויקרית. המגורשים נקנו ברובם על ידי אוכלוסייה ערבית משכילה ואמידה. בתי המידות ופרטי הבנייה האיכותיים, משקפים את שגשוג הבורגנות הערבית-נוצרית בתקופת המנדט הבריטי.

קטמון (או גונן בשמה העברי הרשמי) היא שכונה בדרום-מרכז ירושלים. בקרב ירושלמים מקובל גם לכוונה קטמון הישנה, להבדילה מרצף שכונות הלווין שלה "הקטמונים" (או "גוננים" - גונן א-ט') שנבנו בשנות ה-50 של המאה ה-20 מדרום-מערב לקטמון כשיכונים לעולים חדשים. השם "קטמון הישנה" נועד לייחד את שכונת קטמון המקורית וההיסטורית, אשר בתייה הראשונים הוקמו סמוך למנזר סן סימון, ובבולת מן "הקטמונים" גאוגרפית, היסטורית, אדריכלית וסוציו-אקונומית.

מנזר סן סימון תוחם את השכונה ממערב, מצפון לה טלביה וקריית שמואל, ממזרח המושבה היוונית והמושבה הגרמנית ומדרום ודרום מערב שכונת גוננים או קטמונים. שני הרחובות המרכזיים בה הם רחוב רחל אמנו המחבר אותה עם רחוב עמק רפאים ורחוב כובשי קטמון המחבר אותה אל רחוב הפלמ"ח שבצפון.

ישנן כמה גרסאות למקור השם "קטמון". במדרוך ירושלים המקורי של זאב וילנאי משנת 1946, השם קטמון הוא ערבי ונגזר מהמילה "קאטמה" - היינו לשוב, רמז למחצבות בסביבה שבהן שברו וחצבו אבנים לבניין. הגרסה השנייה היא הצעתו של דוד קרויאנקר, כי מקור השם במילה היוונית "קאטאמונאס", שפירושה אדם העובד את האל בהתבודדות. הגרסה הרוחת כיום לפירוש השם קטמון היא בצירוף "קאטו מונאסטירי" שפירושו ביוונית "סמוך למנזר", הוא מנזר סן סימון. מקור שמה העברי של השכונה גונן, שלא נקלט בקרב תושבי העיר, נגזר מהיותה שכונת ספר עד 1967, והתגוננותה מפני התקפות הירדנים.

קטמון התחילה להתפתח כשכונה ערבית החל משנת 1900 בערך. האדמות עליהן נבנתה השכונה היו שייכות בעבר לפטריארכיה היוונית-אורתודוקסית, שהחלה למכור כמה מנכסיה עקב משבר כלכלי אליו נקלעה בשלהי המאה ה-19. היא העדיפה להתחיל במכירתן של קרקעות אלה, משום שהיו רחוקות מהעיר העתיקה, ולכן נחשבו פחות קדושות.

הריחוק של השכונה מן העיר קסם לערבים, שנענו למודעות שהציעו להם לגור בסביבה עם "אוויר נקי" ושאליה ניתן להגיע "בכביש עגלה" (כלומר: דרך סלולה). החלקות היו גדולות (כ-500 מטר רבוע), ואפשרו בניית בתים גדולים. היהודים, לעומתם, העדיפו שלא לרכוש קרקעות באזור זה, משום ששכן בסביבתן של שכונות נוצריות.

אחרי מלחמת העולם הראשונה התפתחה וצמחה השכונה, שלפני המלחמה הספיקו להיבנות בה רק בתים בודדים. רבים מהבתים שנבנו הם בתים מפוארים מאוד וברובם גרו משפחות ערביות-נוצריות. היא נחשבה כשכונה של החברה הערבית-נוצרית הגבוהה; בה התגוררו פקידים שעבדו בשירות המנהל והצבא הבריטי. אחד התושבים הידועים בשכונה היה הליל אל-סכאכני, סופר, מחנך, ומנהיג לציבור הערבי-נוצרי.

א- תולדות השכונה והקשר בינה לבין המבנה

נציגויות דיפלומטיות זרות התמקמו בה ובהן מדינות ערביות כמו עיראק, סוריה ולבנון. בניין הקונסוליה האיטלקית שהוקם באותו תקופה, משמש אותה עד היום.

הגיוון בארצות המוצא ובעדותיהם של תושבי השכונה (היו ביניהם יוונים-אורתודוקסים, קתולים, ארמנים ועוד), והיותם משכילים, הקנתה לשכונה אופי קוסמופוליטי. ילדי השכונה למדו בבתי ספר פרטיים, שבחלקם שפות הלימוד היו אנגלית, גרמנית או איטלקית. הפעילויות התרבותיות היו מערביות באופיין, ורבים מתושבי השכונה היו חברים במועדון 'מק"א'.

בשכונה פעלו גם מספר בתי מלון קטנים ובהם סמירמ'ס שפוצץ בתחילת 1948 על ידי ההגנה. בשכונה היה גם בסיס ומועדון ספורט בריטי, שבחלקו הפך לאחר קום המדינה למגרש קטמון של קבוצת הפועל ירושלים. לימים הוקמו במקום בתי דירות.

הבניה בשכונה הייתה בשני סגנונות עיקריים, בין לאומי ואקלקטי. המבנים המפוארים יותר נבנו בסגנון האקלקטי, וכללו אלמנטים כגון מדרגות כניסה מפוארות, מרפסות, קשתות והקפדה על פרטים. הסגנון הבין לאומי אפיין את בתי הדירות, שכללו אלמנטים כמו קווים ישרים לצד מרפסות קמורות, וחלונות מאורכים לאורך חדר המדרגות.

במלחמת העצמאות עמדה השכונה כחיץ בין השכונות העבריות שבדרום העיר - מקור חיים, תלפיות וארטובה - לבין רחביה ומרכז העיר, ולכן הוטל על ההגנה לכבוש את מנזר סן סימון החולש עליה ממערב.

במהלך החודשים הראשונים של 1948, החלו תושביה הערבים של קטמון לנטוש אותה. תהליך העזיבה החל בעקבות הבהלה הרבה שעורר פיצוץ מלון סמירמ'ס בו נהרגו 26 איש.

במהלך חודש ינואר עזבו משפחות רבות נוספות. ב-10 בפברואר כללו הבריטים את חלקה המזרחי של השכונה ב"אזור ביטחון A" שהוקף בגדר תיל והכניסה אליו נאסרה, פרט לתושביו הערבים. ב-8 במרץ הורתה הוועדה הלאומית בירושלים על פינוי הנשים הילדים והזקנים על מנת למנוע הפרעה ללחימה. התקפת הפלמ"ח על שייח' ג'ארח ב-25 באפריל זירזה גם היא את תהליך הבריחה. ערב ניבוש השכונה בסוף אפריל נותרו בשכונה רק לוחמים מהכפרים הערבים הסמוכים בראשות איברהים אבו דאיה שהגנו על השכונה.



א- תולדות השכונה והקשר בינה לבין המבנה

הבנין נמצא בצומת הרחובות החי"ש – "חילות השדה" וחיל נשים שהוקם שנת 1948.

החי"ש, חיל השדה של ארגון ההגנה בשנים 1939–1948, היה ארגון צבאי חשאי (כלומר נסתר משלטונות המנדט הבריטי), שהורכב ממתנדבים בעלי כושר קרבי בגילאים 18–26.

החי"ש היה בנוי במבנה צבאי תקני של כיתות, מחלקות, פלוגות וגדודים, ולקראת מלחמת העצמאות אף חטיבות. מנבמבר 1947 ואילך היה החי"ש המסגרת הצבאית המרכזית של כוח המגן העברי, ועל בסיס חטיבותיו הוקמו, החל מסוף מאי 1948, חטיבות צה"ל הסדירות.

למתחם שלושה "קודקודים יחוקים": הדרום מערבי הוא גן סן סימון ואילו מצפון מזרח אלו חורשות השמש והירח, ובדרום גינת בית אלישבע. ממזרח למתחם משתרע מתחם 6 של תכנית האב: אזור חיץ של מוסדות תרבות הינך וספורט. הצירים הראשיים הוצים את המתחם הם: רחוב הל"ה בכיוון מזרח-מערב הקושר בין סן סימון לחורשות השמש והירח, ורחוב כובשי קטמון בכיוון צפון-דרום המחבר בין רחוב הפלמ"ח לרחוב חזקיהו המלך.

והמשכו באלנור המודעי עד צומת אורנים.

המבנה הינו חלק מהמרקם ההיסטורי של שכונת "קטמון הישנה". הבניה כמקבצי בינוי נפרדים, ללא תכנון שכונתי כולל, אך עם עקרונות בניה משותפים. צורת המבנים משתנה בהתאם לעיקולי הכבישים הפנימיים. גרעין השכונה נבנה לאורך הרחובות.

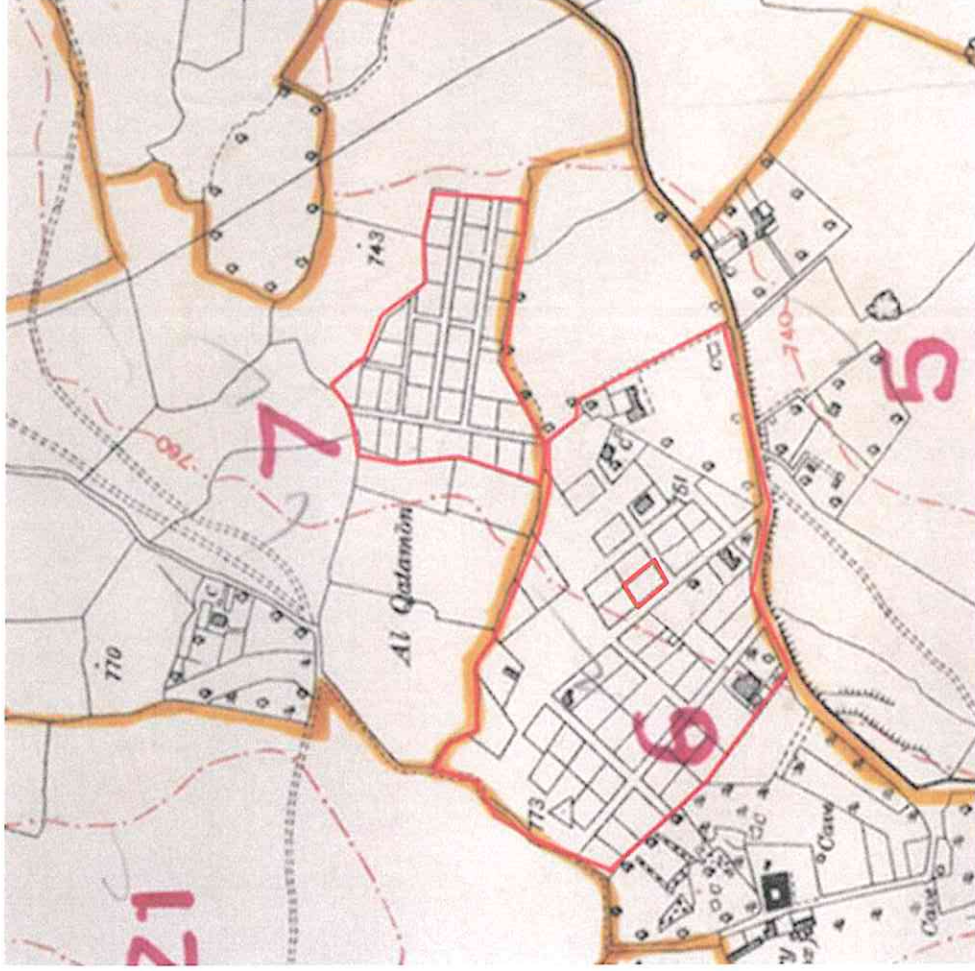
הסגנונות העיקריים של הבתים בשכונה הם הסגנון האקלקטי, הסגנון הבינלאומי, בנייה עכשווית (משנות ה-70 והלאה) ומעט מבנים שנבנו בסגנון מודרניסטי. כמו כן מסוף שנות ה-70 נבנו על עשרות בניינים תוספות של קומות ואגפים וכיום נותרו מבנים ספורים בעלי קומה אחת מהתקופה המנדטורית (המבנה ברחוב החי"ש 8 הוא אחד מהם).

המבנה נמצא באזור המוגדר על ידי תכנית אב המושבות כאזור הליבה ההיסטורי של השכונה, אשר בו מרקם האופייני לתקופה המנדטורית מבחינת פרצלציה ואופי הבניה.

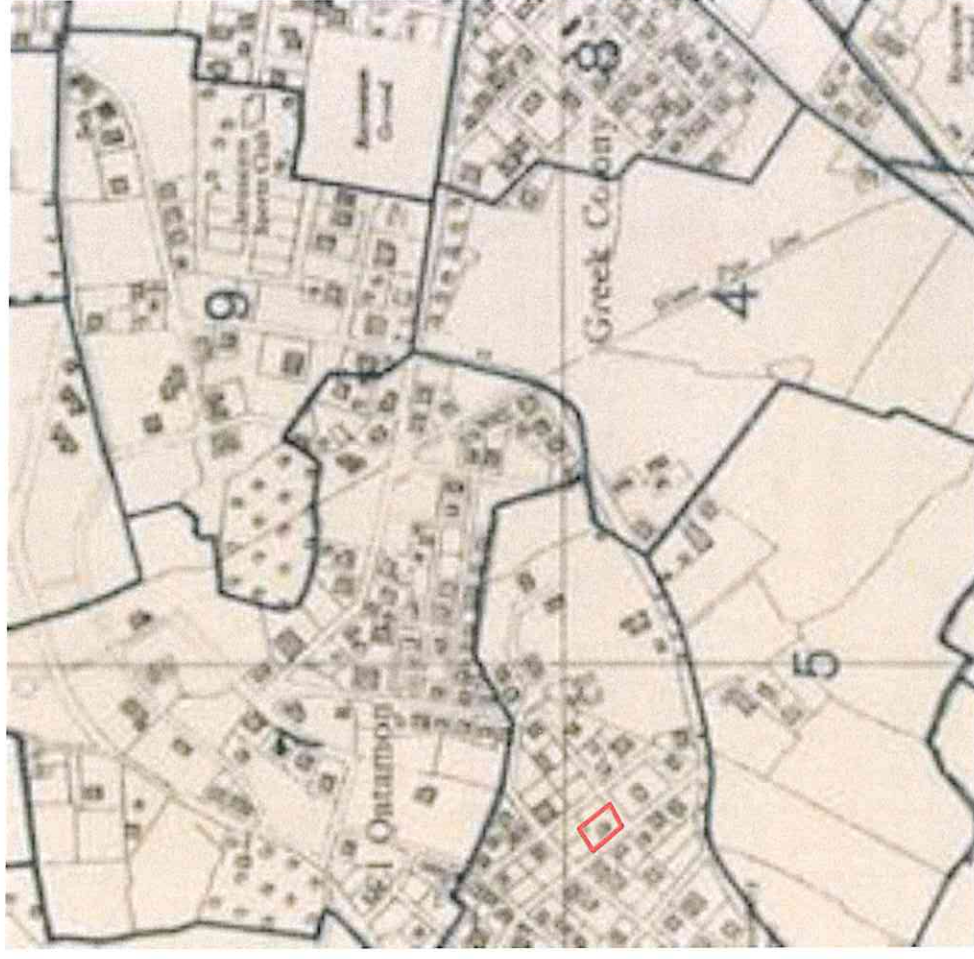


סכמה ע"י ארז סימון אדריכלים ומתכנני ערים

ב- תולדות המבנה
 ניתן להסיק שהמבנה הוקם בין השנים 1935-1938 על סמך המפות ההיסטוריות שלהלן.



מפה 1935 המרכז למיפוי ישראל - לפני הקמת המבנה



מפה 1938 המרכז למיפוי ישראל - אחרי הקמת המבנה

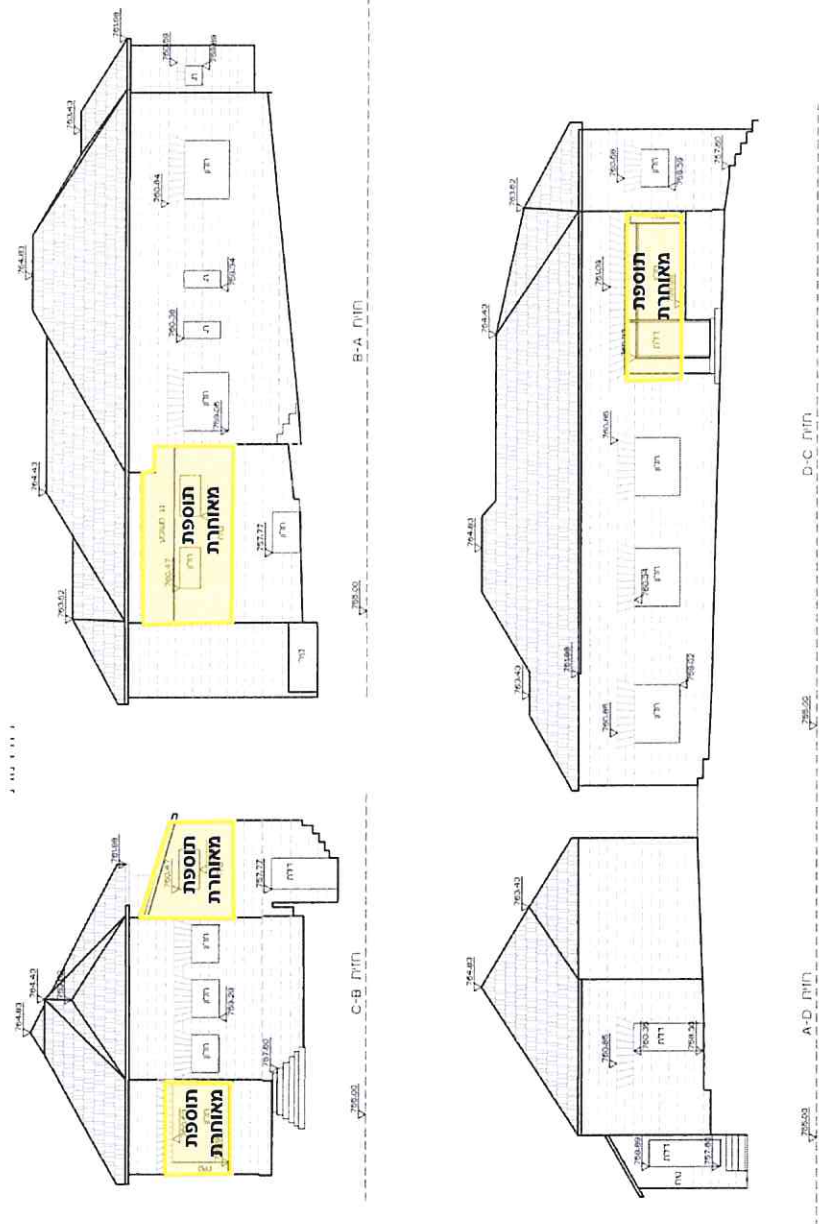


תצ"א 1945

ג- ניתוח גרפי של התפתחות המבנה וסביבתו

שינויים נוספים שבוצעו עם השנים: שינויים בחלוקת החדרים בתוך המבנה. בניית שירותים ומטבח עבור גן הילדים, התקנת מזגנים בתוך המבנה ומעבים ע"ג החזיתות החלפת חלונות העץ המקוריים בחלונות אלומיניום והתקנת סורגים שאינם דומים לסורגים המקוריים.
 בחצר, בחלקו הצפוני של המגרש נבנה מחסן.

המבנה נבנה בהינף אחד. מרפסת פתוחה שהייתה בבנין המקורי בפינה הדרום מזרחית של המבנה נסגרה בקירות בחיפוי טיח ומעליה נבנה גג רעפים. הסגירה בוצעה ככל הנראה בתחילת שנות ה-50.
 המרפסת בפינה הדרום מערבית של הבנין, המקורה בגג, ששימשה כמבואת כניסה פתוחה נסגרה ע"י סדרת דלתות וחלונות אלומיניום.



ג- ניתוח גרפי של התפתחות המבנה וסביבתו

שינויים נוספים שבוצעו עם השנים: שינויים בחלוקת החדרים בתוך המבנה. בניית שירותים ומטבח עבור גן הילדים, התקנת מזגנים בתוך המבנה ומעבים ע"ג החזיתות החלפת חלונות העץ המקוריים בחלונות אלומיניום והתקנת סורגים שאינם דומים לסורגים המקוריים.
 בחצר שבחזית הצפונית נבנה מחסן.

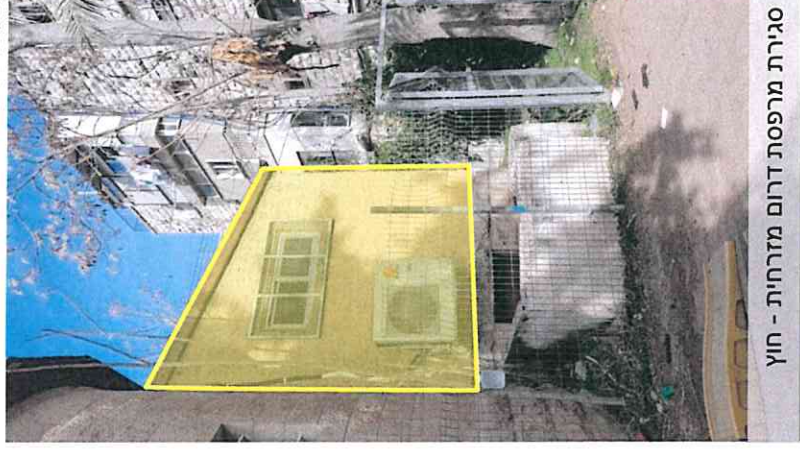
המבנה נבנה בהינף אחד. מרפסת פתוחה שהייתה בבנין המקורי בפניה הדרום מזרחית של המבנה נסגרה בקירות בחופי טיח ומעליה נבנה גג רעפים. הסגירה בוצעה ככל הנראה בתחילת שנות ה-50.
 המרפסת בפניה הדרום מערבית של הבנין, המקורה בגג, ששימשה כמבואת כניסה פתוחה נסגרה ע"י סדרת דלתות וחלונות אלומיניום.



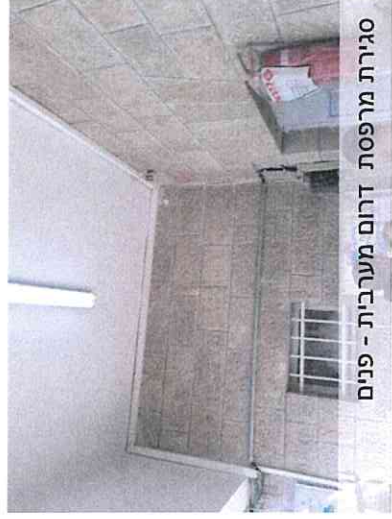
סגירת מרפסת דרום מערבית - חוץ



סגירת מרפסת דרום מזרחית - פנים



סגירת מרפסת דרום מזרחית - חוץ



סגירת מרפסת דרום מערבית - פנים



ד- סקירה וניתוח סגנון הבניה של המבנה

המבנה בנוי בסגנון אקלקטי פשוט. הסגנון האקלקטי (לקטני) שהיה נפוץ בישראל בעיקר בשנות ה-20, מתאפיין במונומנטליות ובשימוש בצורות ממספר רב של מקורות השראה - האדריכלות הקלאסית, אדריכלות של המזרח הרחוק, אר-דקו, אר-נובו ואדריכלות מזרח-תיכונית עתיקה, בשילוב אדריכלות מערבית).

מבנה המגורים ברחוב החי"ש 8 הוא קטן וצנוע, אינו מונומנטלי או מפואר. בעל קומה אחת וגג רעפים. בחזית הדרומית חדר בעל קיר עגול שהינו המאפיין היחודי והבולט של הבניין.

חזיתות המבנה אופייניות לבנייה הערבית עירונית באותה התקופה - מחופות בניית אבן ירושלמית טיפוסית ("מיזי יהודי") בשילוב שני עיבודים. החזיתות "הייצוגיות" הפונות לרחובות - המערבית והדרומית מחופות אבן בעיבוד "תלטיש נאקר" עיבוד עדין ואלגנטי (בין תלטיש למסמס) ומתאים לאופי ה"מודרני" שיש בו חלונות אפקיים.

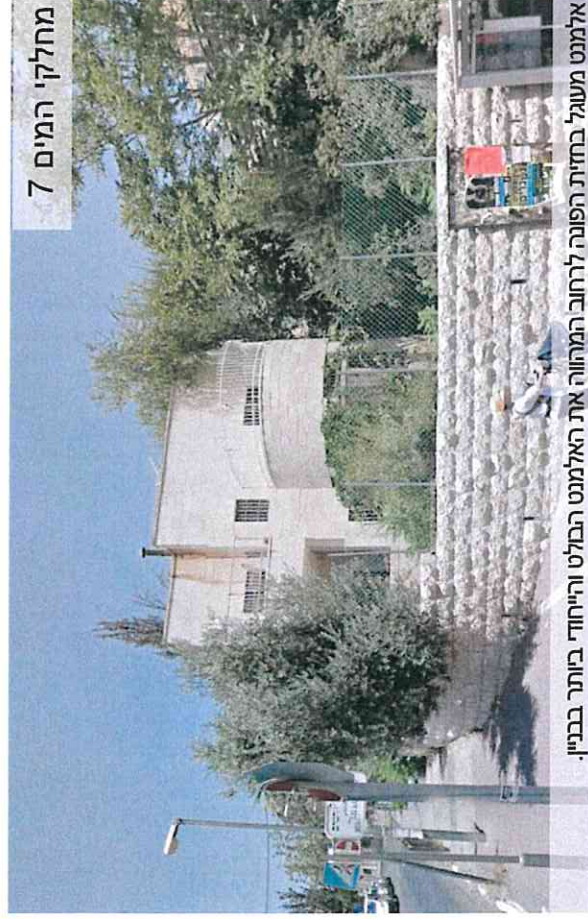
בסיס החזיתות - שורות האבן התחתונות הקרובות לקרקע והחזיתות האחוריות, הצפונית והמזרחית מחופות אבן בעיבוד טובזה, שהוא עיבוד גס ובלוט יותר.

חשפי אבני החלונות ואדני החלונות - עיבוד מטבה. מעל הפתחים הגדולים קשת אבן ישרה בגובה שתי שורות. מעל החלונות הצרים- קשתות בגובה שורה אחת או אבן ראש אחת.

הגג- גג רעפים, 4 שיפועים כולל גג רעפים משופע מעל החדר המעוגל. רעפי חרס טרה קוטה (רעפי מרסיי). ארגז רוח קטן ומרכב פח אבץ לגג שמעל החדר העגול- אין מזחלת פח והוא מסתיים בארגז רוח ורעפים בלבד.

החלונות- בהשפעת הסגנון המודרני והבינלאומי- מלבניים אפקיים ביחס של 2:1.5 ומספר חלונות אנכיים צרים בחזית האחורית.

מבנים בסגנון דומה הנמצאים ברחובות הסמוכים:



מחלקי המים 7

אלמנט משגל בחזית הפונה לרחוב המהווה את האלמנט המלט והיחודי ביותר בבנין.



המצור 8

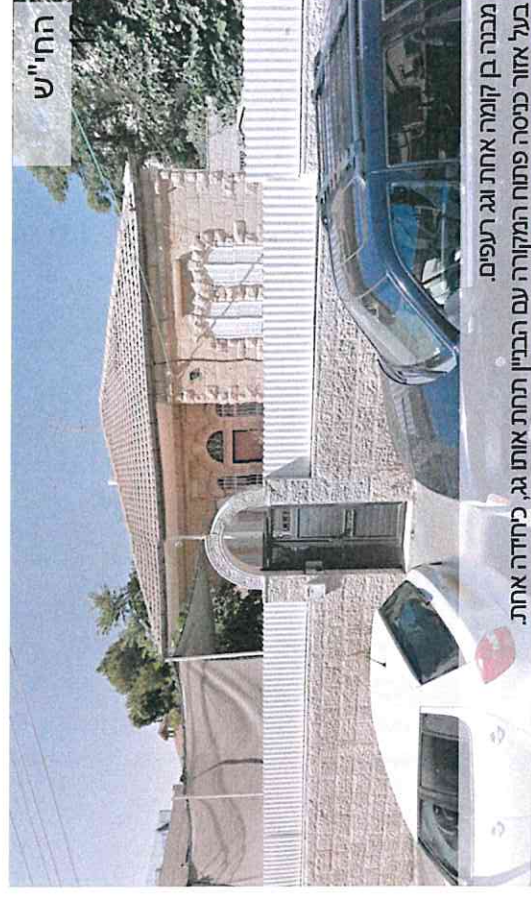
מבנה בן קומה אחת וגג רעפים 4 שיפועים.

בעל אזור כניסה פתוח המקורה עם הבנין תחת אותו גג.



החי"ם 7

מבנה קטן בעל קומה אחת וגג רעפים 4 שיפועים . בעל פרטי אבן פשוטים דוגמת קשתות שטוחות.



החי"ש

מבנה בן קומה אחת וגג רעפים.

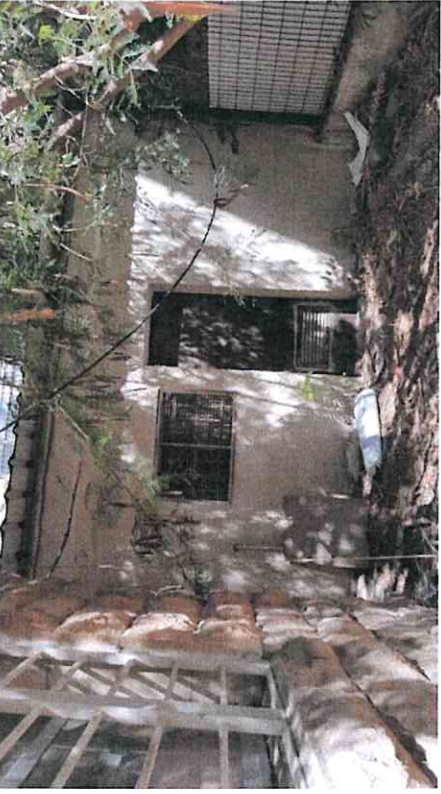
בעל אזור כניסה פתוח המקורה עם הבנין תחת אותו גג, כיחידה אחת.

ה- תולדות האירועים

מבנה זה תוכנן לשמש בית מגורים בין השנים 1935-1945.
החל משנת 1948, לאחר מלחמת העצמאות הפך ל"כנס נפקדים" והוא משמש כגן ילדים עירוני משנות ה-50 של המאה ה-20. לפי מקורבת למקום, בנה בן ה-57 היה תלמיד בגן הזה עוד בשנת 1960, ולדבריה הגן היה פעיל עוד לפני שנה זו.

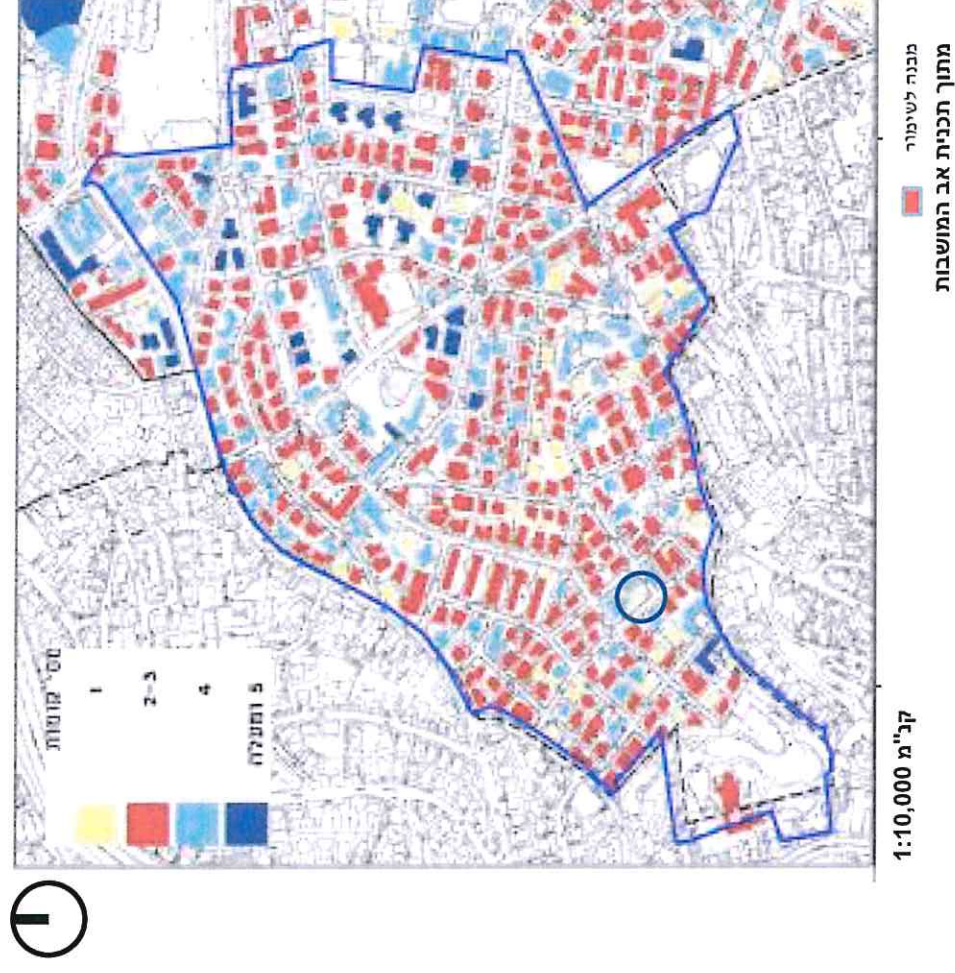
פנים המבנה לא נשמר במצבו המקורי מאחר שהותאם לצורכי הגן. לא ידוע על אירועים היסטוריים משמעותיים אשר השפיעו על המבנה ולא על אירועים שהתרחשו בו.

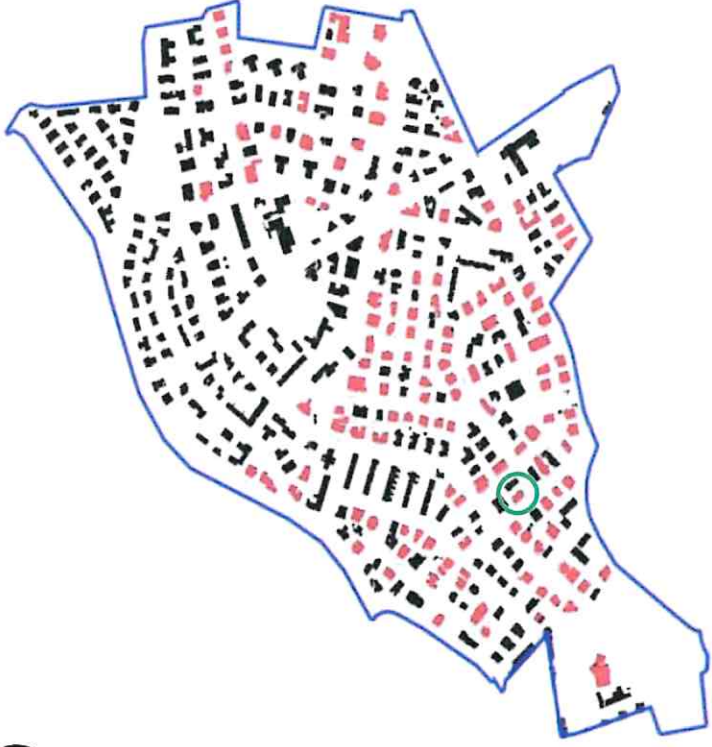




4. נתונים אורבאניים/ שכונתיים

א- סכמת גובה בינוי בשכונה





קני"מ 1:10,000

המרחקם בנוי
מבנה לשימור

ב- דיאגרמת יחס בנוי-פנוי
ניתוח יחס בנוי פתוח ומבנים לשימור ביחס לכלל הבינוי.

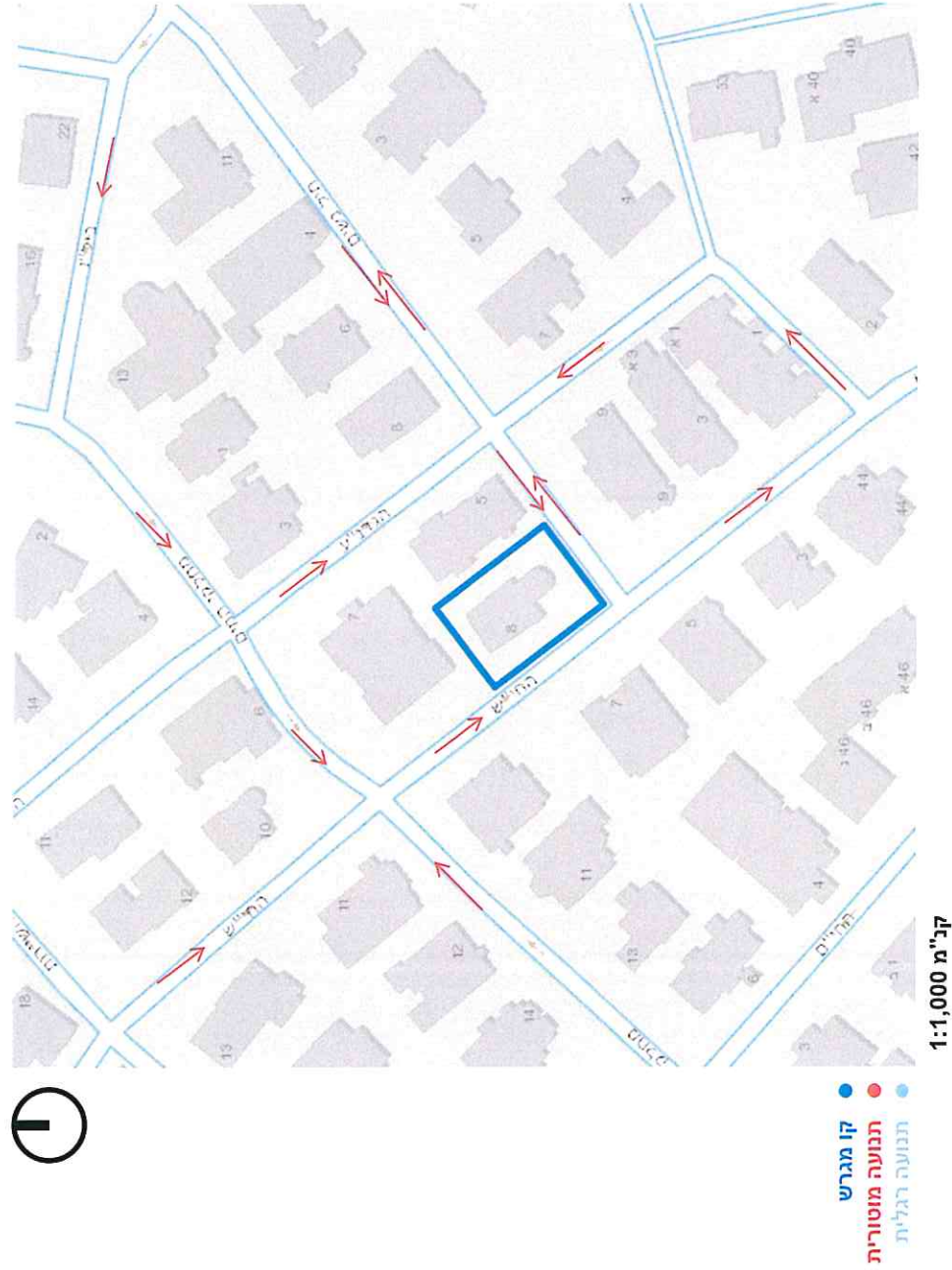


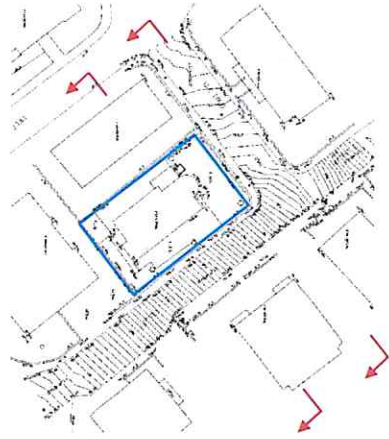
שטחים פתוחים
מבנה לשימור
מתוך תכנית אב המושבות

ג- דיאגרמת גדלי חלקות

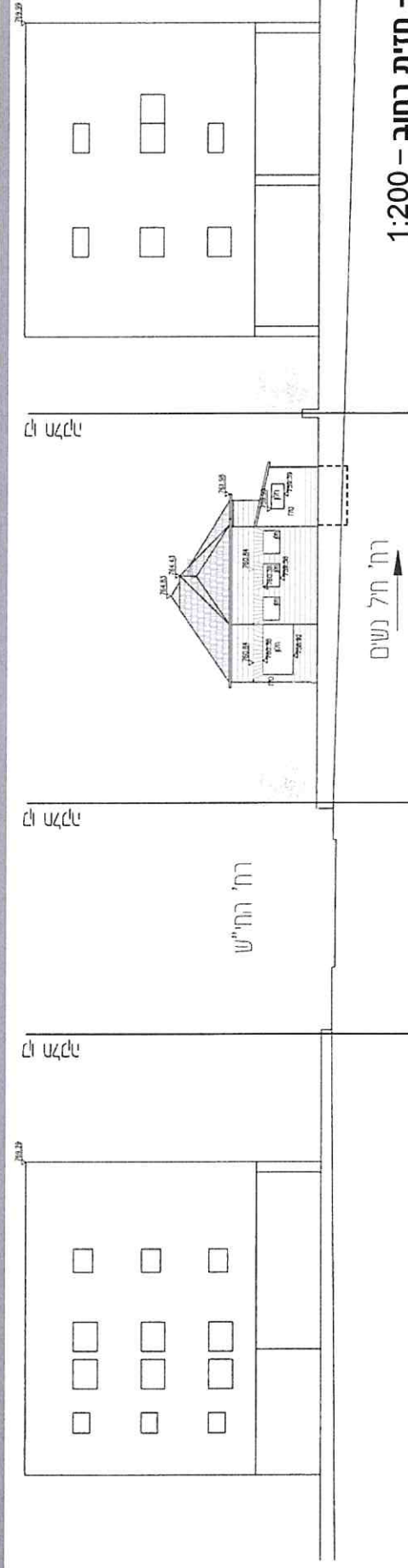
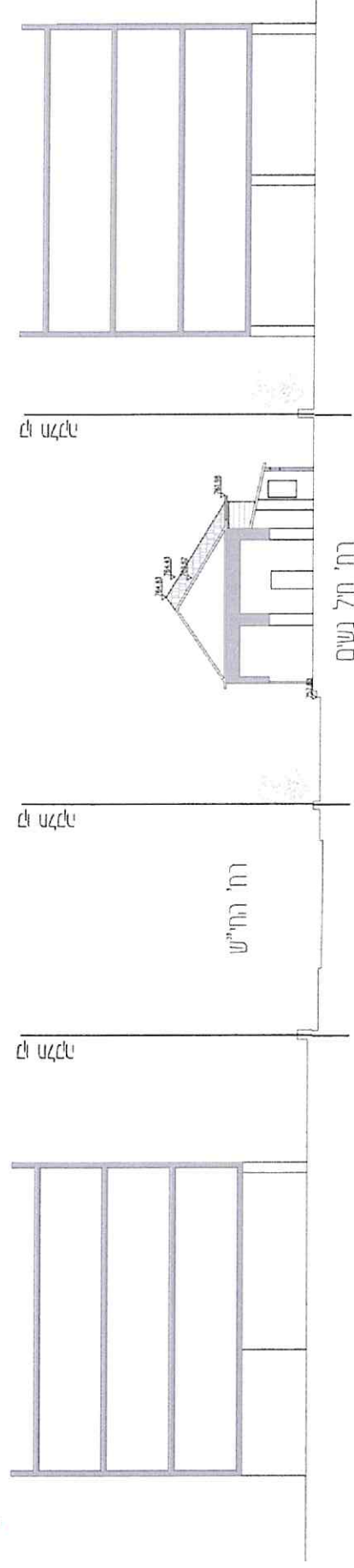


ד- דיאגרמת מערך תנועה



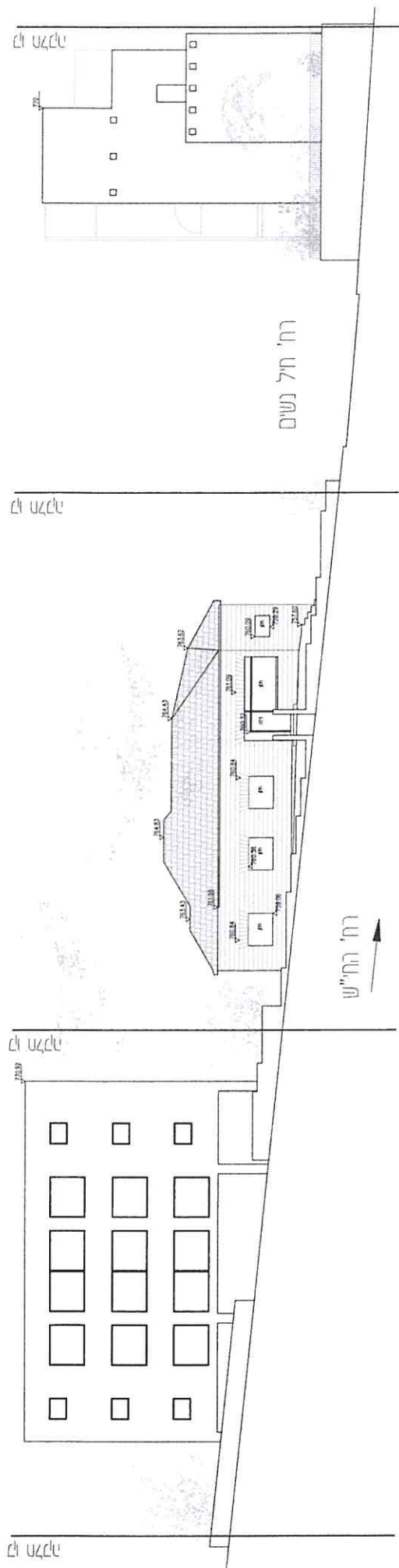


ה- חתך רחוב - 1:200
 החתך עובר לרחוב רחוב החי"ש וחותר גם את הבניין.

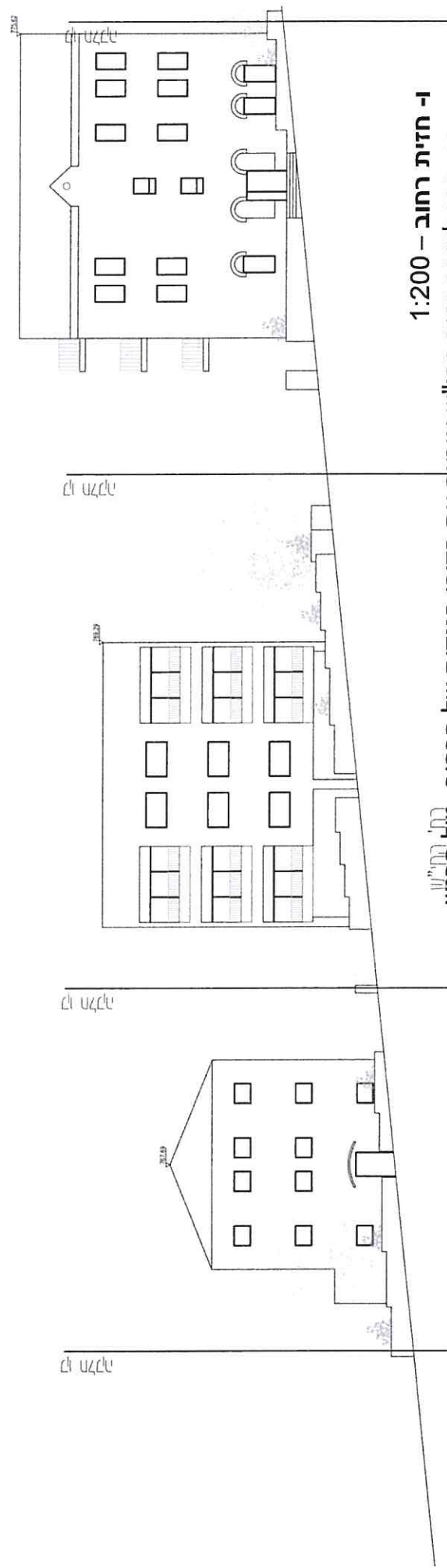


ו- חזית רחוב - 1:200
 החתך עובר לאורך רחוב חיל נשים ולרחוב רחוב החי"ש ומראה את החזית הדרום מזרחית של הבניין.

י- חזית רחוב – 1:200
 החתך עובר לאורך רחוב החי"ש ולרחוב רחוב חיל נשים ומראה את החזית הכניסה, הדרום מערבית של הבניין.

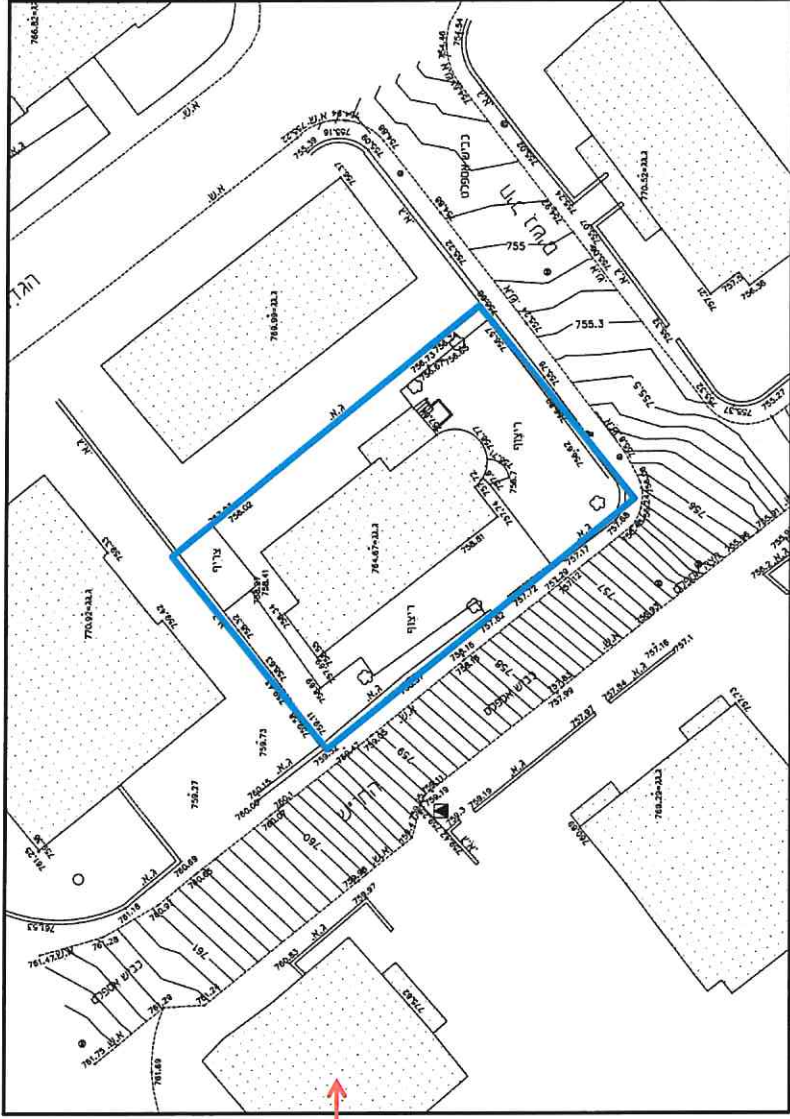


י- חזית רחוב – 1:200
 החתך עובר לאורך רחוב החי"ש ומראה את הדופן הנגדית של הרחוב- מול הבניין.



5. תיעוד אדריכלי

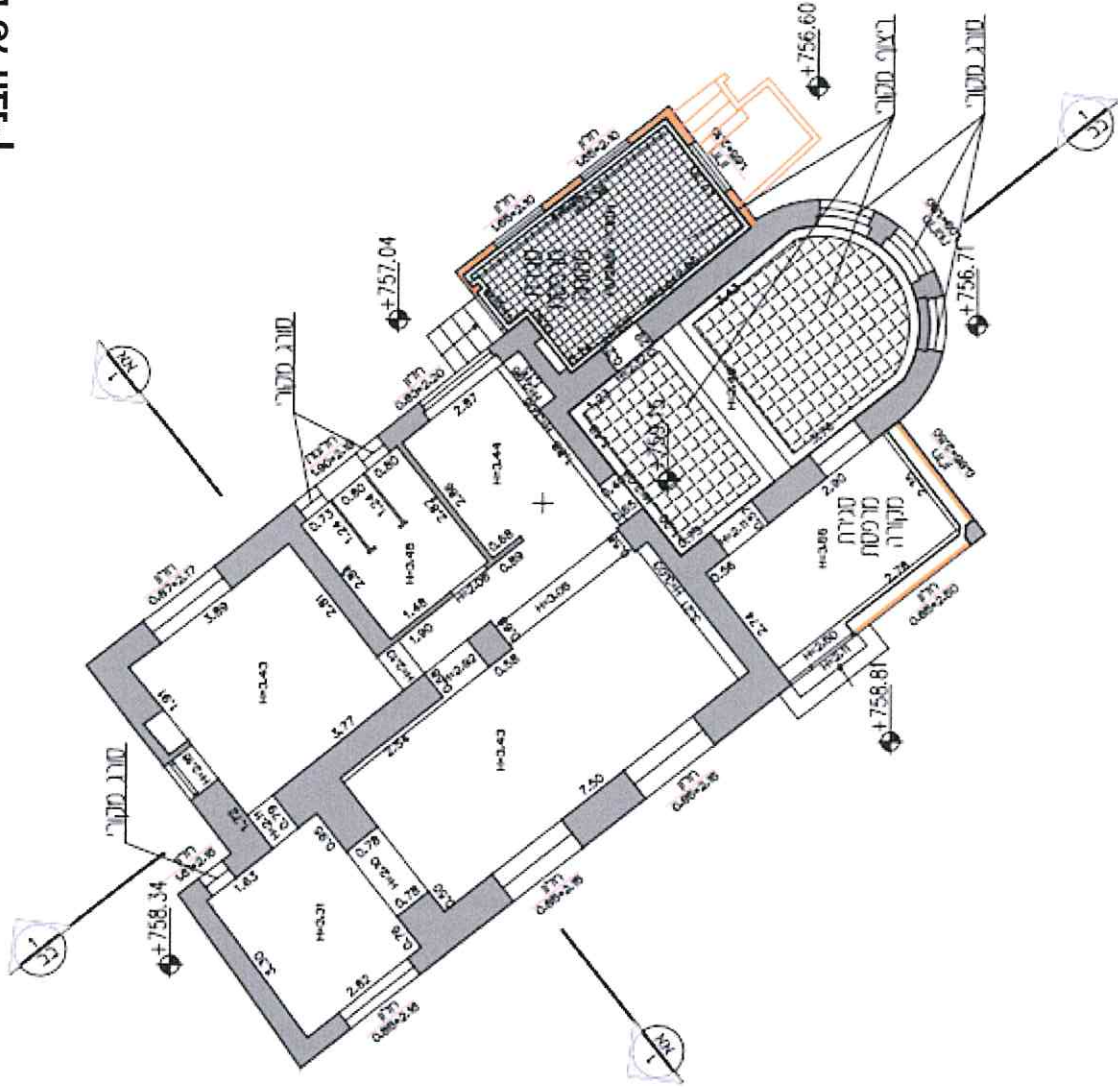
א- תכנית טופוגרפית



- קו מגרש
- שטח מגרש: 530 מ"ר
- שם מודד: אהוד קראוס
- רשיון: 1363
- תאריך מדידה: 12.9.2016

קראוס מחוז למידות ורישום מקרקעין	
מסר סוכנות	סנה מדה: 100 ו'
סריאם אקר	מודד מסמך, רשום מס' 323
סריאם איזר	מודד מסמך, רשום מס' 1363
חכם עבדרי	מודד תבנית לפיתוח
שם עבודת	116316 מס' התכנית
תאריך: 23.11.2016, רחובות	
שם סוכן	
פרטים נוספים: רחוב ארבעה עשר, תל אביב, ישראל	
טל: 03-6203111	
פקס: 03-6203112	
דוא"ל: info@kroos.co.il	

ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
א. תכנית מפורטת

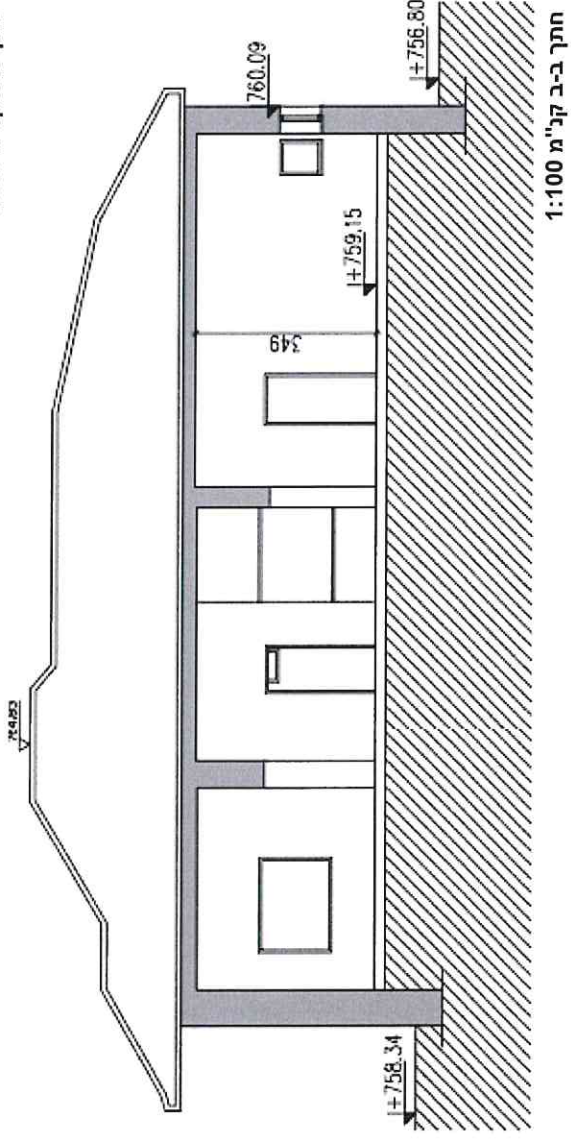
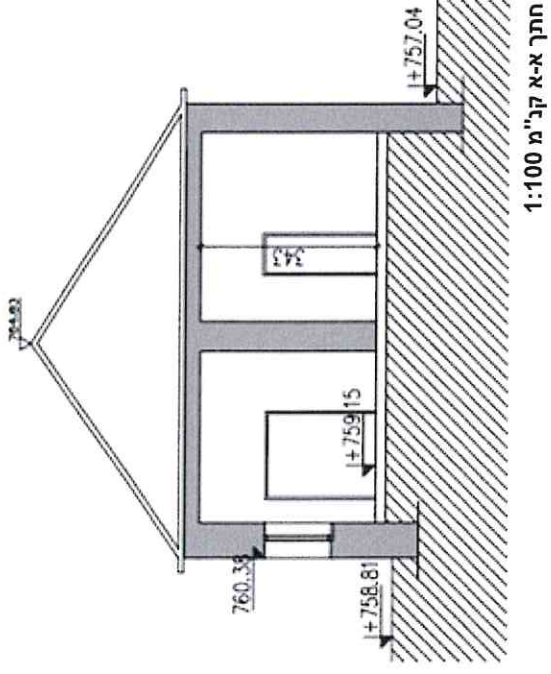


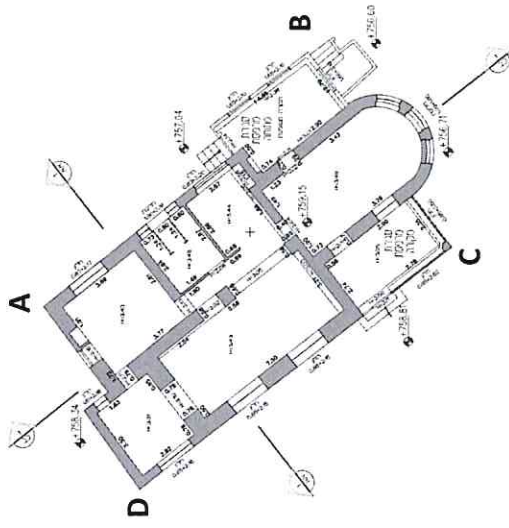
תכנית קומת קרקע קב"מ 1:100



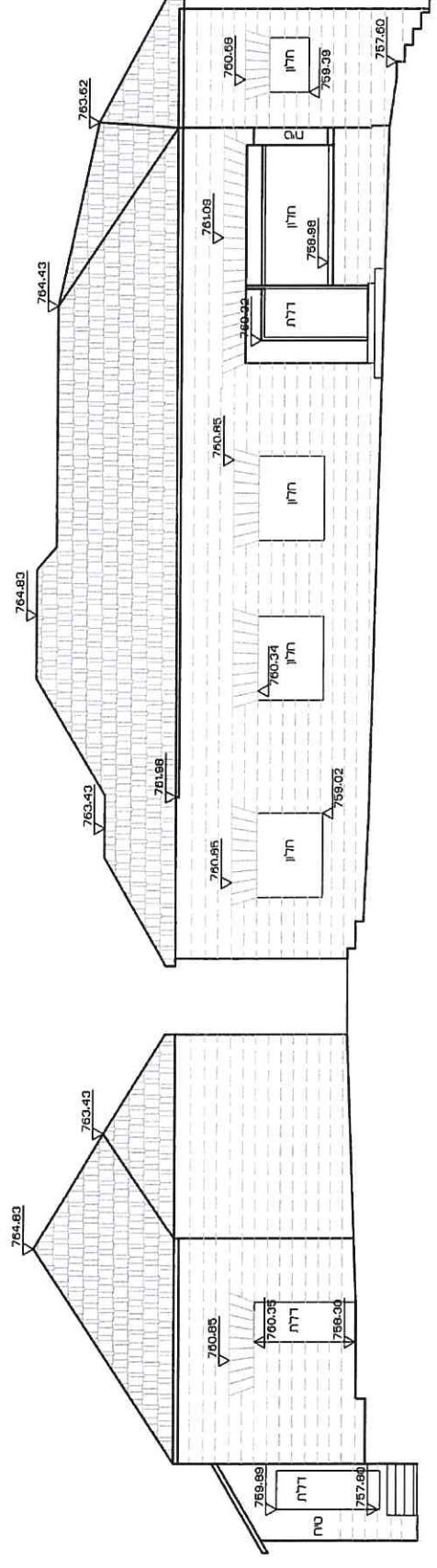


ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
ו. חתכים

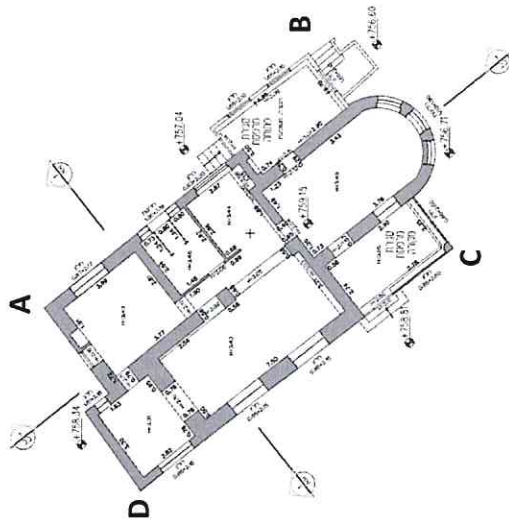




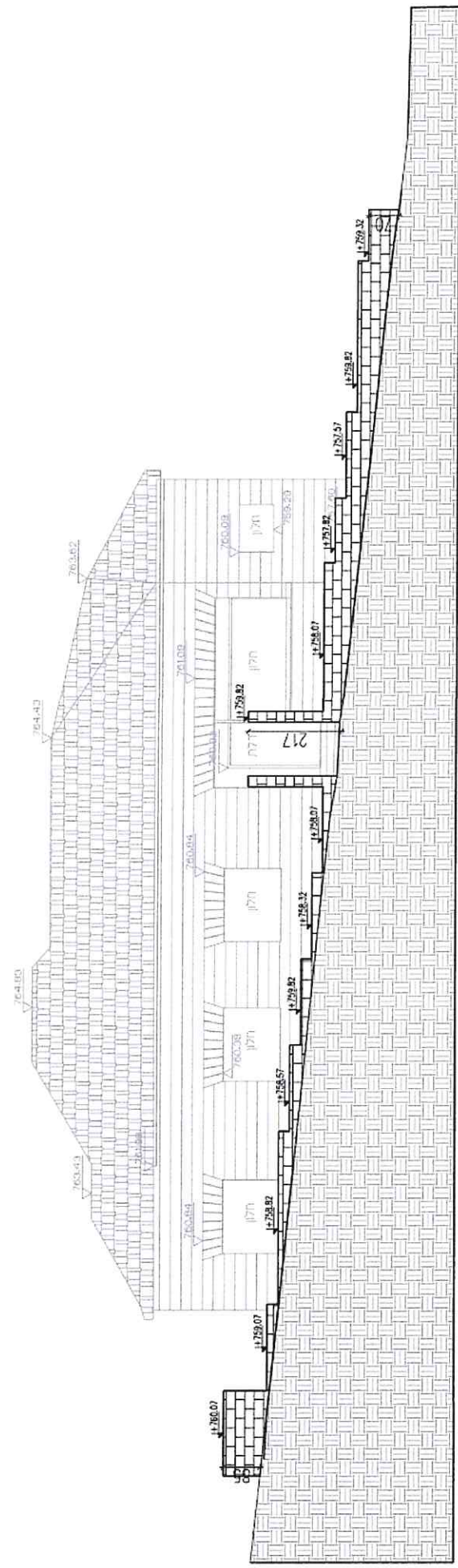
ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
 ו. חזיתות



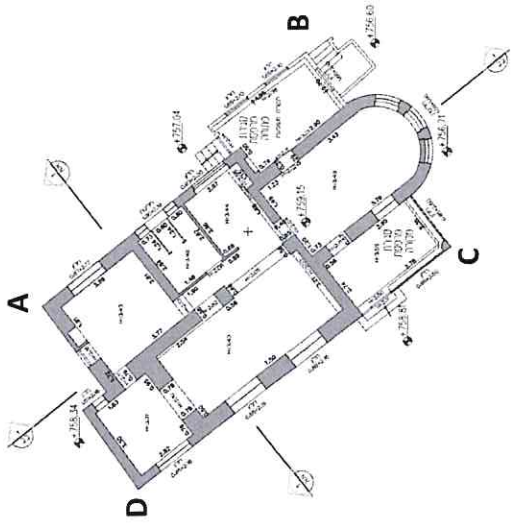
785.00 חזית A-D חזית D-C 765.00 קנ"מ 1:100



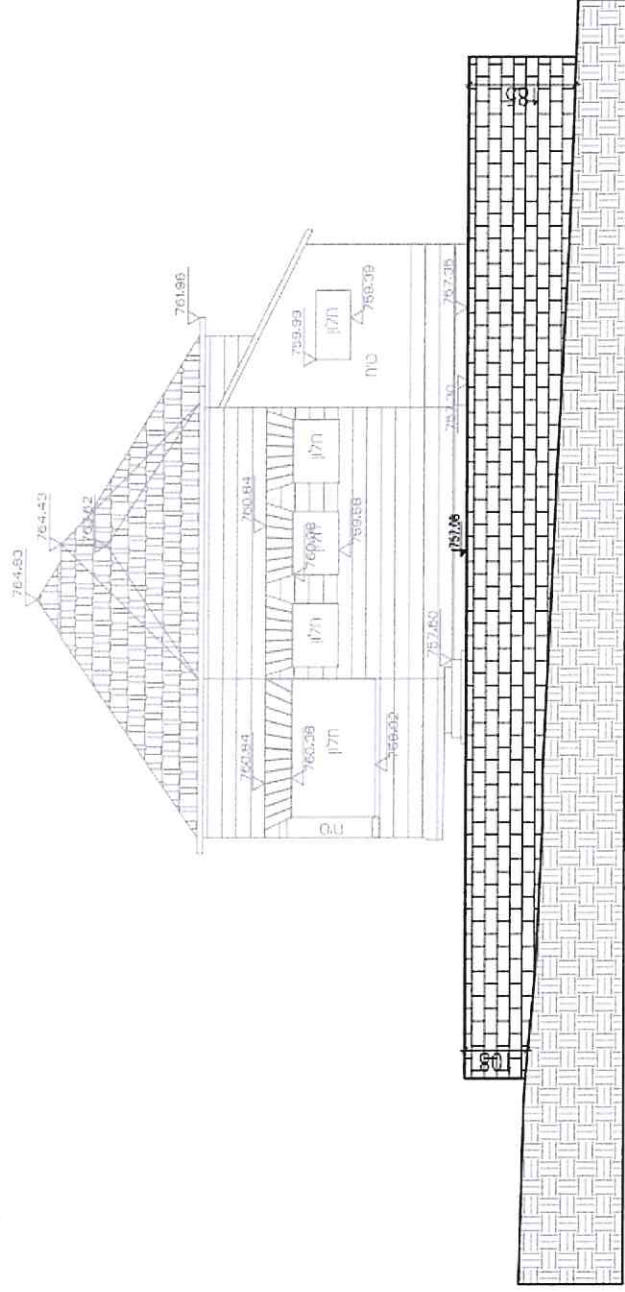
ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
 IV. גדרות



חיתת D-C קל"מ 1:100

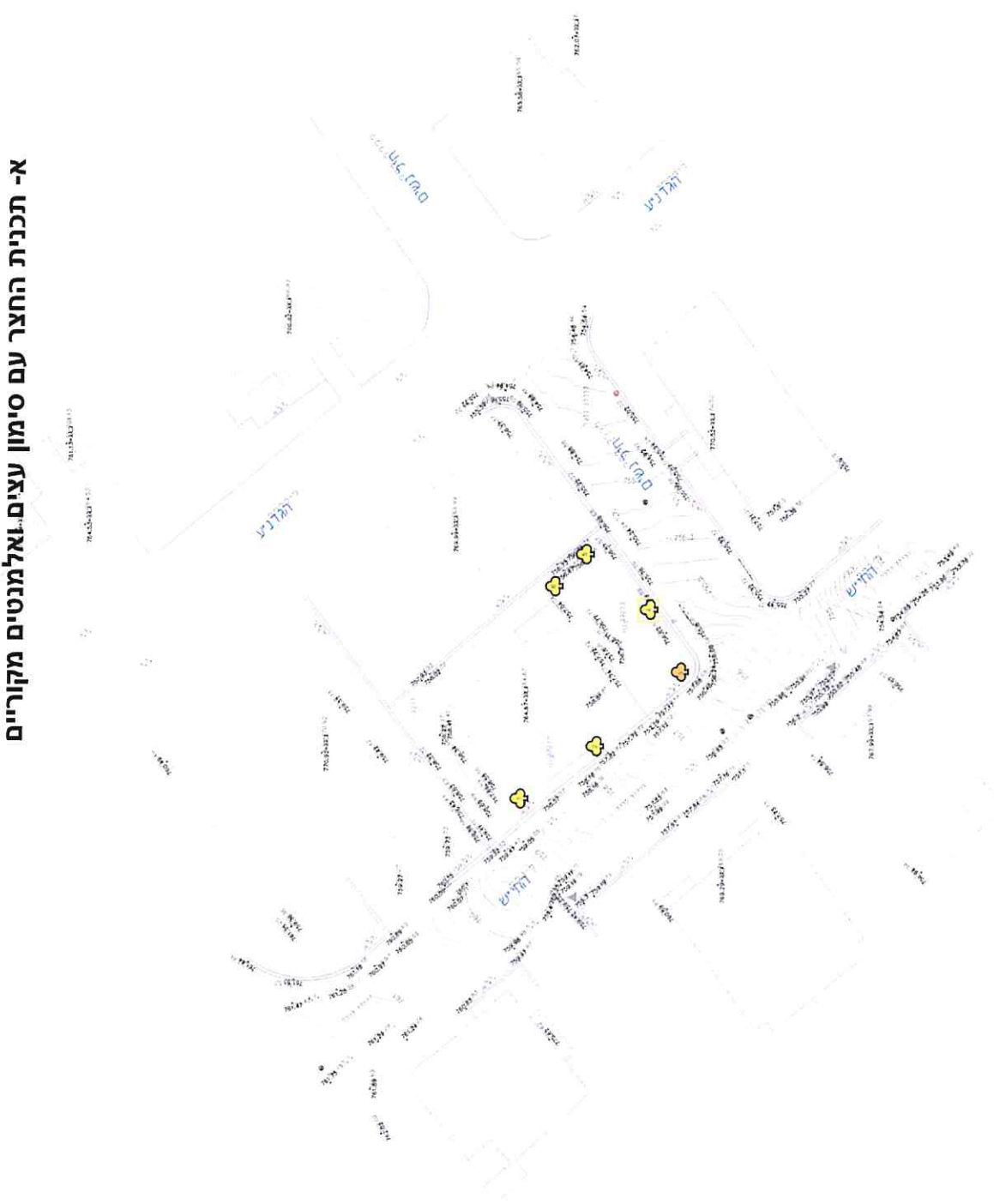


ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
 .IV גדרות



חזית C-B קב"מ 1:100

א- תכנית החצר עם סימון עצים ואלמנטים מקוריים



שם החוכנית: תב"ע חצ' 6

תאריך: יולי 2010

תוכן הקובץ: [] טופס פניה [] טופס פניה

ז'נר:

- פניה
- תוכנית
- תוכנית
- תוכנית
- תוכנית
- תוכנית
- תוכנית
- תוכנית
- תוכנית

חומרים:

חומר	חומר	חומר

טבלת סימונים:

סימן	תיאור
	עצי יסוד
	עצי תועה
	עצי תבונה
	עצי תבונה
	עצי תבונה
	עצי תבונה
	עצי תבונה
	עצי תבונה

נתונים:

- שטח הקרקע: 30-10-16
- שטח הבנייה: 30-10-16
- מסלול: 30-10-16
- מסלול: 30-10-16

פרטים:

תאריך: 30-10-16

מסלול: 30-10-16

מסלול: 30-10-16

מסלול: 30-10-16

ד"ר רקפת חזר גבאי

רח' אפרים קצנלסון 47, תל אביב

טל: 052-5107222

פקס: 052-5107225

דוא"ר: rkap@rkap.co.il

מסלול: 34 סוף ירחון 5500

רשות עיריית תל אביב-יפו

תל אביב 6105225

טבלה מרכזת כולל סטטוסים לעצים

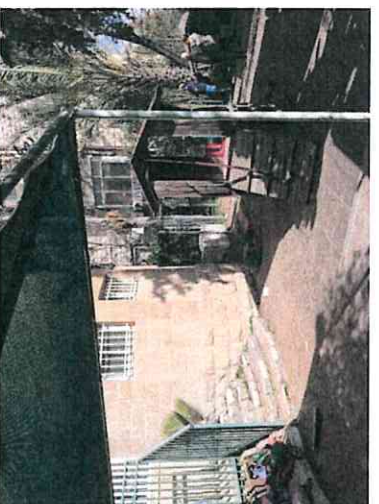
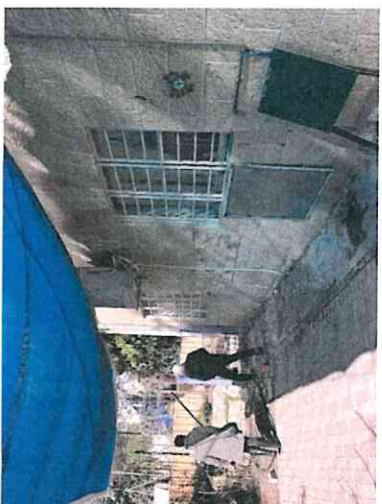
נימוקים	המלצות	הכמות	סטטוס מוצע	ערכיות העץ	סך ערכיות (0-20)	מספר גזעים	קוטר (cm)	גובה (m)	כמות עצים	שם העץ	מספר העץ
לכרייתה/העתקה											
תחום פיתוח	כרייתה ופיצוי נופי	גזע נטוי במקצת, ענפים יבשים, לא מאוזן	כרייתה	ערכיות בינונית	8		40	10	1	אורן ירושלים	1
תחום פיתוח	כרייתה ופיצוי נופי	גזע נטוי במקצת, ענפים יבשים, לא מאוזן	כרייתה	ערכיות בינונית	8		60	9	1	אורן ירושלים	2
תחום פיתוח	העתקה לפי מפרט אגרונומי	בריא	העתקה	ערכיות גבוהה	12	2	35	5	1	זית אירופי	3
תחום פיתוח	כרייתה ופיצוי נופי	ענפים יבשים	כרייתה	ערכיות גבוהה	12	1	28	10	1	ברוש מצוי	4
תחום פיתוח	כרייתה ופיצוי נופי	גזע נטוי במקצת חוטרים	כרייתה	ערכיות גבוהה	10	1	36	3	1	תמר מצוי	5
תחום פיתוח	כרייתה ופיצוי נופי	ספוח, פולשני	כרייתה	ערכיות בינונית	5	1	37	11	1	אלונה בלוטית	6
											סה"כ עצים: 6



ב- צילומים

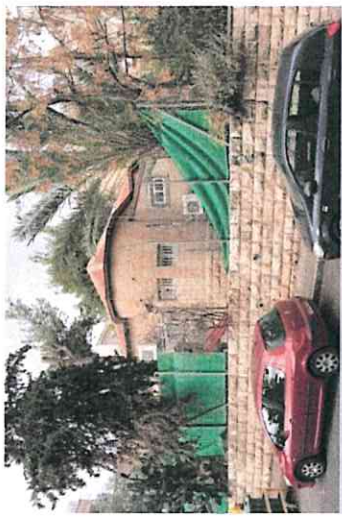
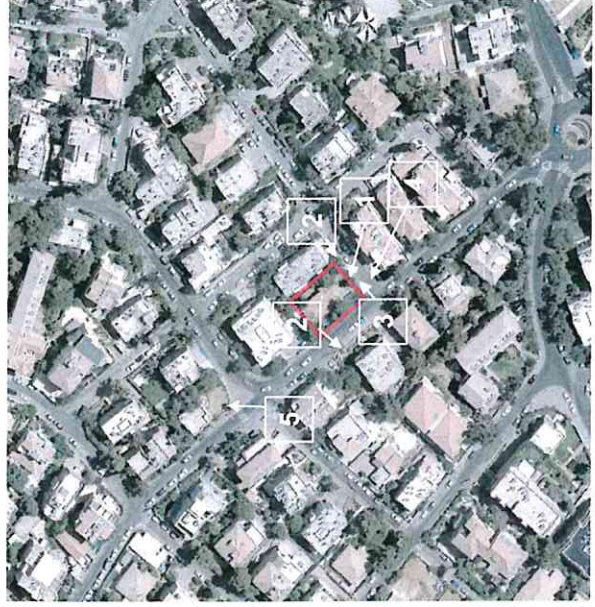
1. אורן ירושלים
2. אורן ירושלים
3. זית אירופי
4. ברוש מצוי
5. תמר מצוי
6. אילנתה בלוטית

ב- צילומים



7. תיעוד צילומי

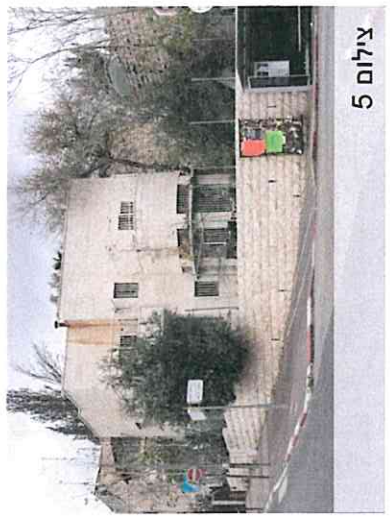
א- הסביבה הקרובה



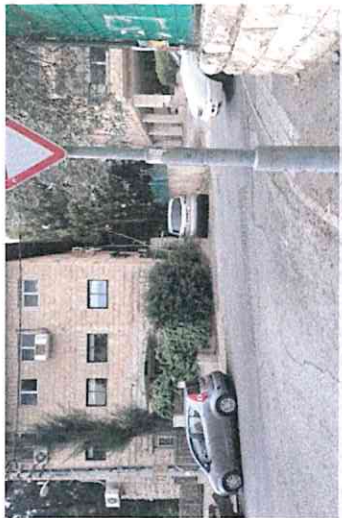
צילום 1



צילום 3



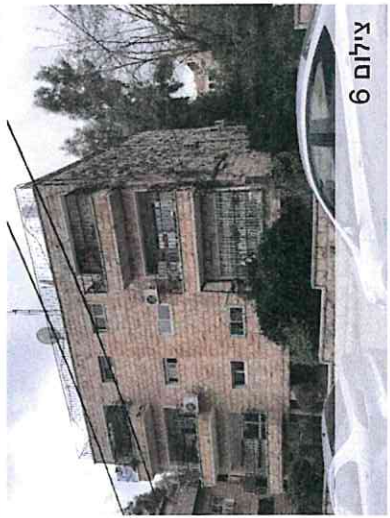
צילום 5



צילום 2



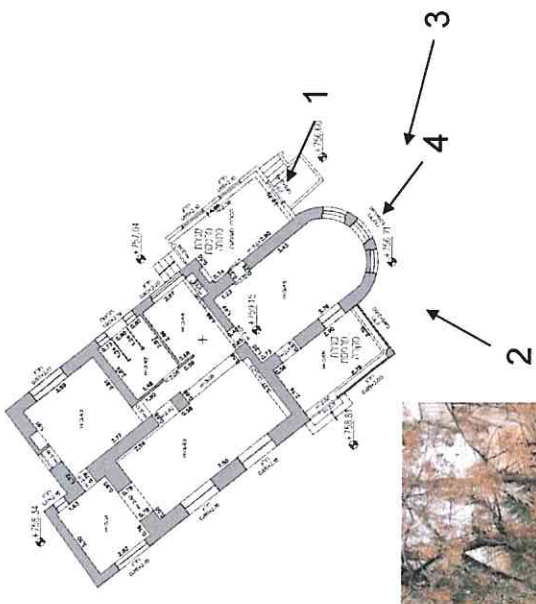
צילום 4



צילום 6

ב- חזיתות המבנה

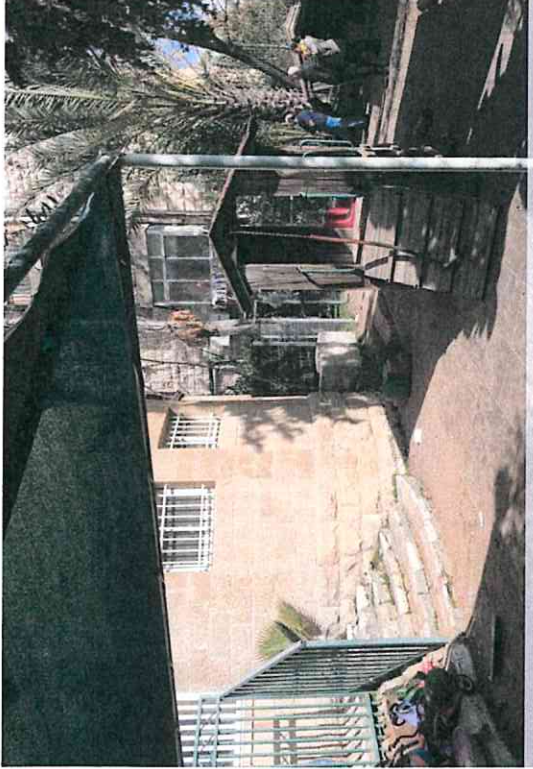
חזית דרום מזרחית, פונה לרחוב.



צילום 1



צילום 3

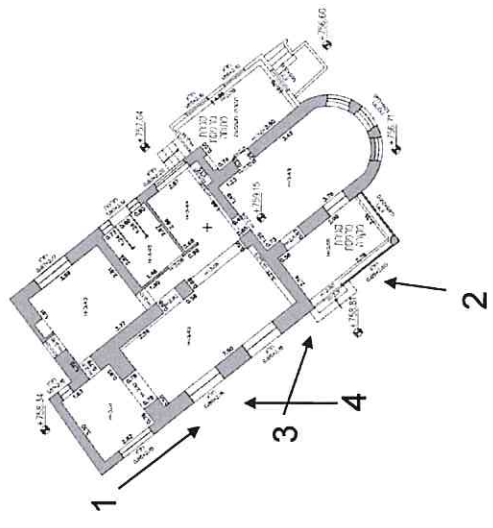


צילום 2



צילום 4

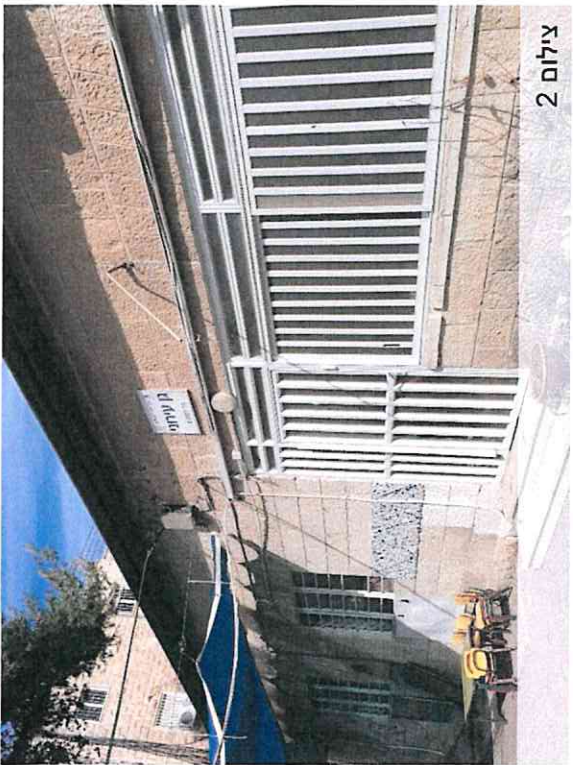
חזית דרום מערבית, חזית הכניסה,
פונה לרחוב החי"ש.



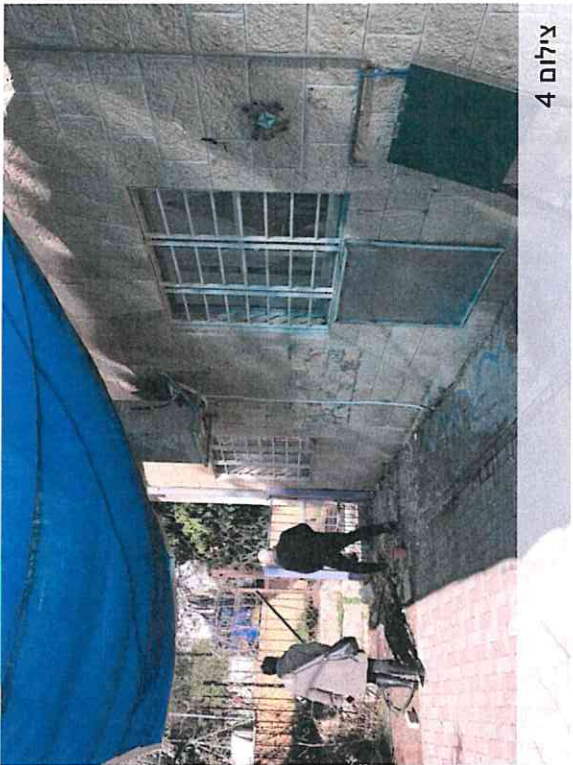
צילום 1



צילום 3

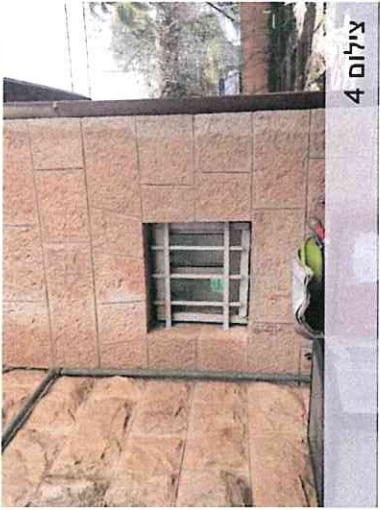
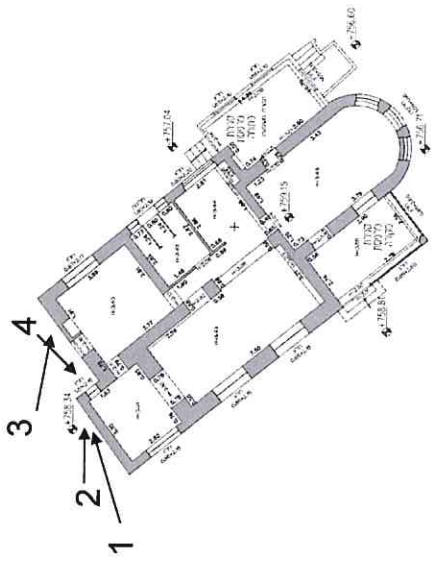


צילום 2

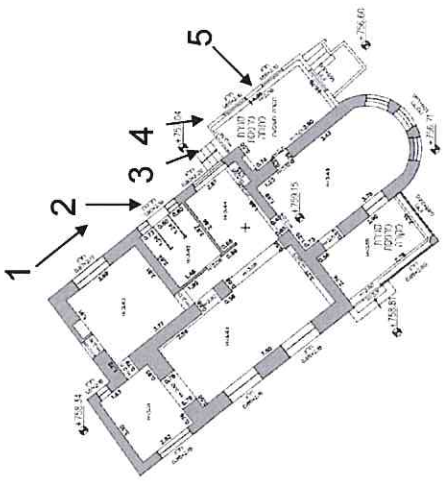


צילום 4

חזית צפון מערבית, חזית אחורית.



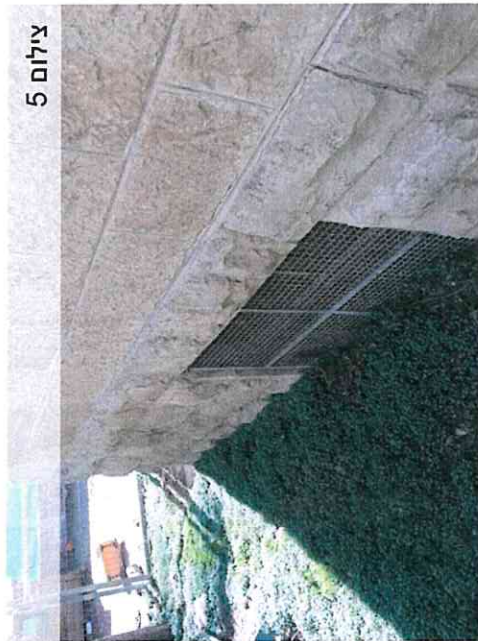
חזית צפון מזרחית, חזית אחורית.



צילום 2



צילום 1



צילום 5

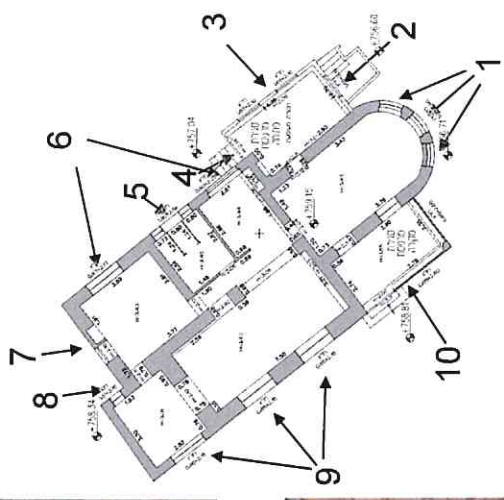


צילום 4



צילום 3

ג- פתחים ופרטי חזיתות



צילום 1



צילום 2



צילום 3



צילום 4



צילום 5



צילום 6



צילום 7



צילום 8

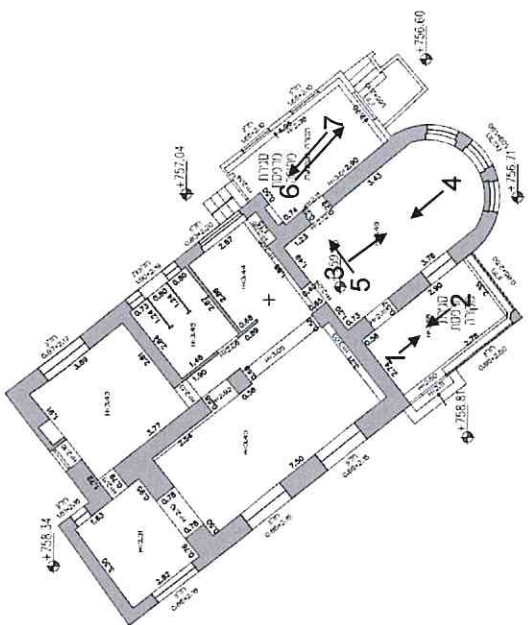


צילום 9



צילום 10

ד- פנים המבנה



צילום 1



צילום 2



צילום 3



צילום 4



צילום 5



צילום 6



צילום 7

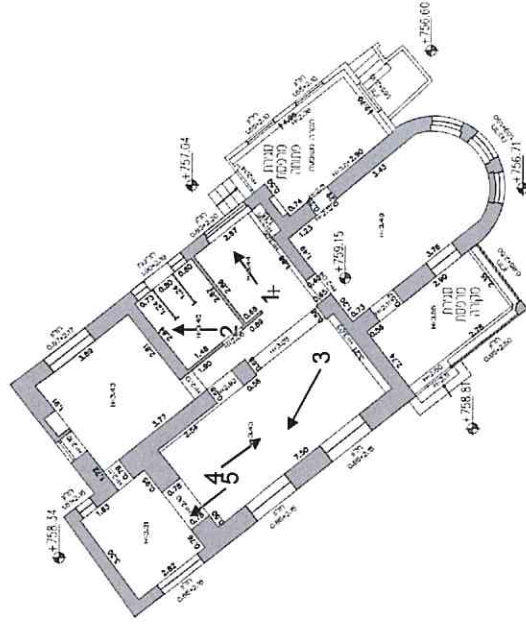


צילום 2



צילום 1

ד- פנים המבנה



צילום 5



צילום 4



צילום 3

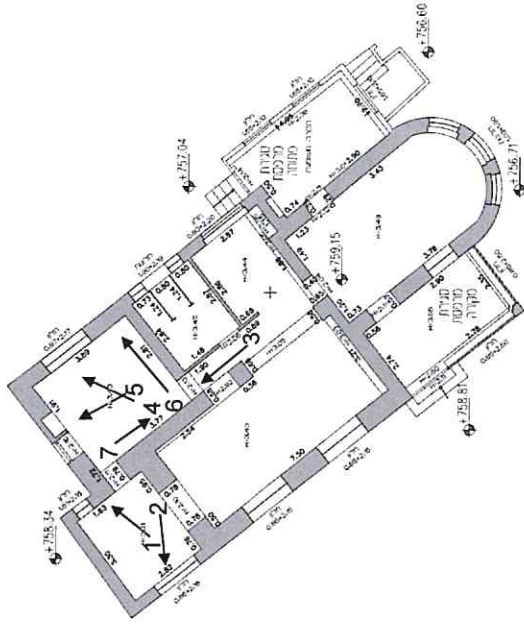


צילום 2



צילום 1

ד- פנים המבנה



צילום 7



צילום 6



צילום 5



צילום 4



צילום 3

צילום 1



צילום 2



ד- פנים המבנה

מרתף

המרתף משמש כמחסן עם כניסה מן החצר בלבד. מצבו מזוהזח ביותר. עם השנים, נבנה קיר מגן מול הכניסה. הוא אינו חלק מן המבנה המקורי.



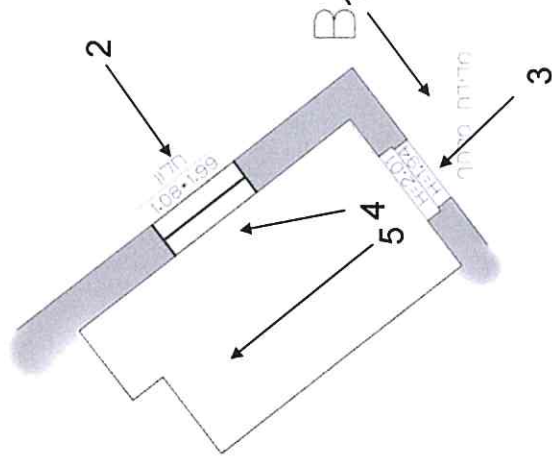
צילום 5

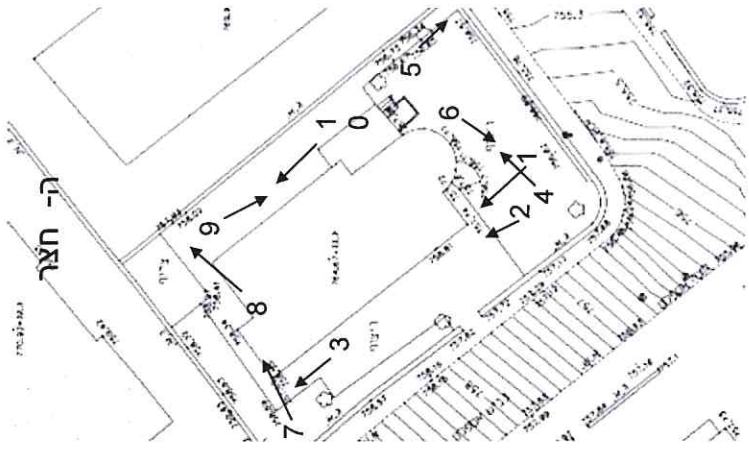


צילום 4



צילום 3





8. תיאור אדריכלי



א- תיאור טכנולוגיית הבנייה כללי
בית מגורים אופייני לבנייה בירושלים בשנות ה-30 של המאה ה-20.

חזיתות
חזיתות "אבן ירושלמית" - אבן טבעית "מיזי יהודי" בשני עיבודים שונים:
החזיתות לרחוב - עיבוד תלטיש נאקר (עיבוד עדין ומחודר - בין תלטיש למסמס). החזיתות האחוריות וקיר המרתף - עיבוד טובזה - עיבוד גס ובלט יותר.



גג
גג רעפים עם קונסטרוקציית עץ. רעפי "טרה קטרה" דגם מרסיי - האופייניים לבנייה בירושלים בתקופת המנדט הבריטי. ארגז רוח צמוד לקירות האבן.



ב- האלמנטים המרכיבים את המבנה

1. שלד – מבנה בטון. קירות החוץ יצוקות בטון עם גב אבן טבעית המשמשים קירות נושאים.
2. תקרות מיציקות בטון מזוין עם קורות בטון הנשענות על עמודי בטון בפנים המבנה.
3. מחיצות הפנים בנויות בבלוקים מבטון. בגמר טיח וצבע.

חזיתות - "אבן ירושלמית"- אבן טבעית "מיזי יהודי" בשני עיבודים שונים. החזיתות לרחוב- עיבוד תלטיש נאקר (עיבוד עדין ומהודר- בין תלטיש למסמס). החזיתות האחוריות וקר המרתף - עיבוד טובזה- עיבוד גס ובולט יותר. קיים גם בפתחים ואדני חלונות.

גג - גג רעפים עם קונסטרוקציית עץ. רעפי "טרה קטה" דגם מרסיי- האופייניים לבניה בירושלים בתקופת המנדט הבריטי. ארגז חוץ צמוד לקירות האבן.

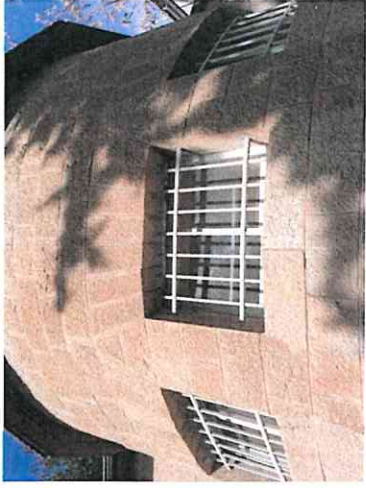
חלונות - החלונות המקוריים היו חלונות עץ בגמר צבע, אופייניים לתקופת הבנייה. כיום בבנין חלונות אלומיניום שהתקינה העירייה.

דלתות - הדלתות היו ככל הנראה דלתות עץ. לא ניתן לתעד מאחר שהעירייה פרקה את כל הדלתות, פנים וחוץ.

סורגים - ניתן לזהות 7 חלונות בעלי סורגים שנראים מקוריים, בסגנון מנדטורי: בחלונות הקטנים בחזית האחורית, בחלונות הקטנים שבאלמנט המעוגל בחזית הפונה לרחוב חיל נשים ובחלון קטן הפונה למרפסת הכניסה אשר נסגרה בשלב מאוחר.

ריצוף - הריצוף המקורי היה באריחי "טרצו" מצוירים. נותר ריצוף מקורי חלקי, בגוונים של חום וחרדל באחד החדרים.

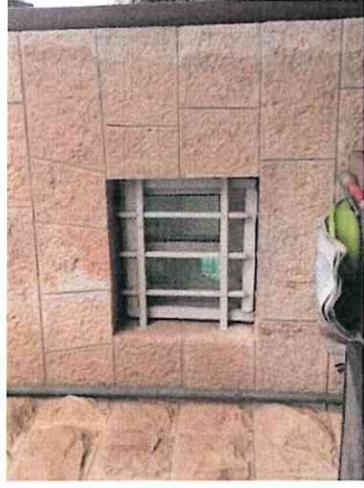




1

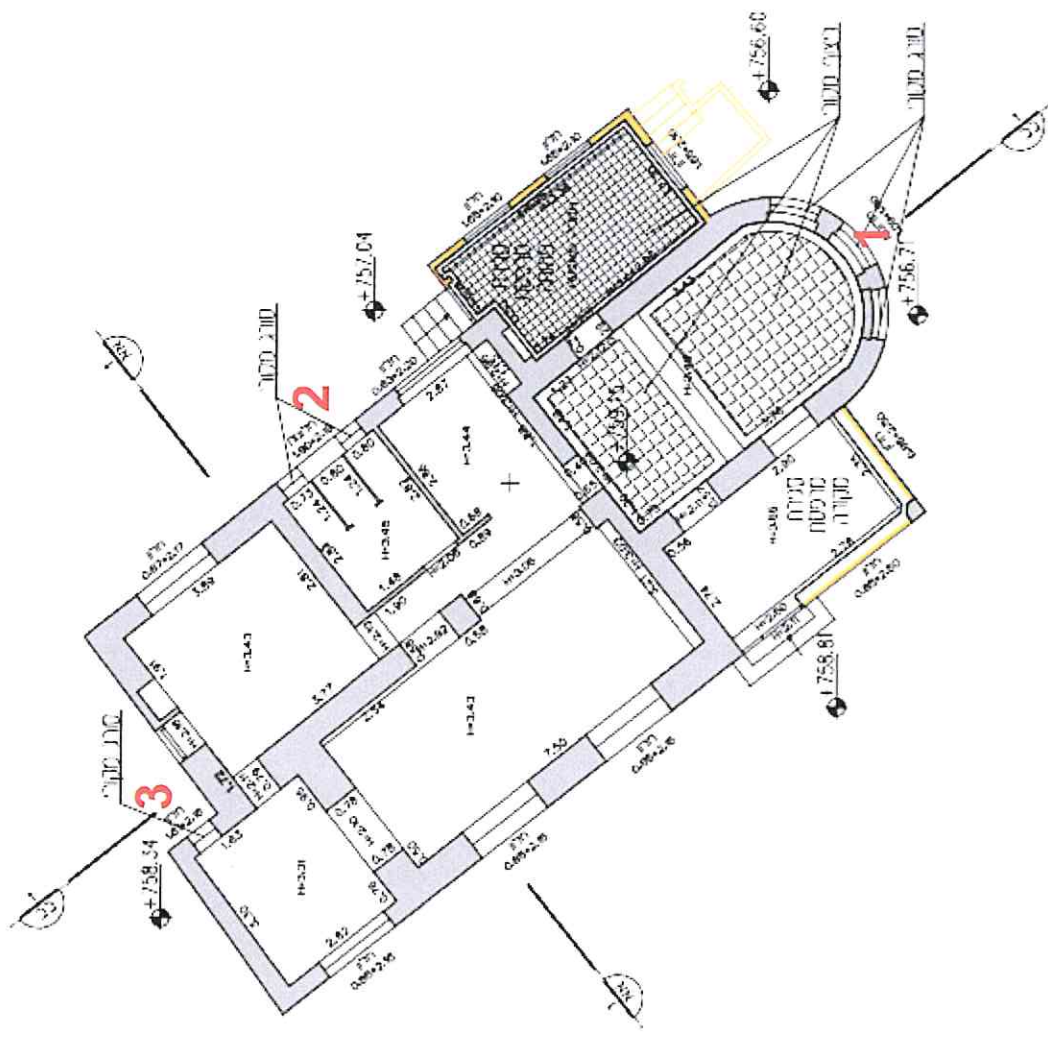


2

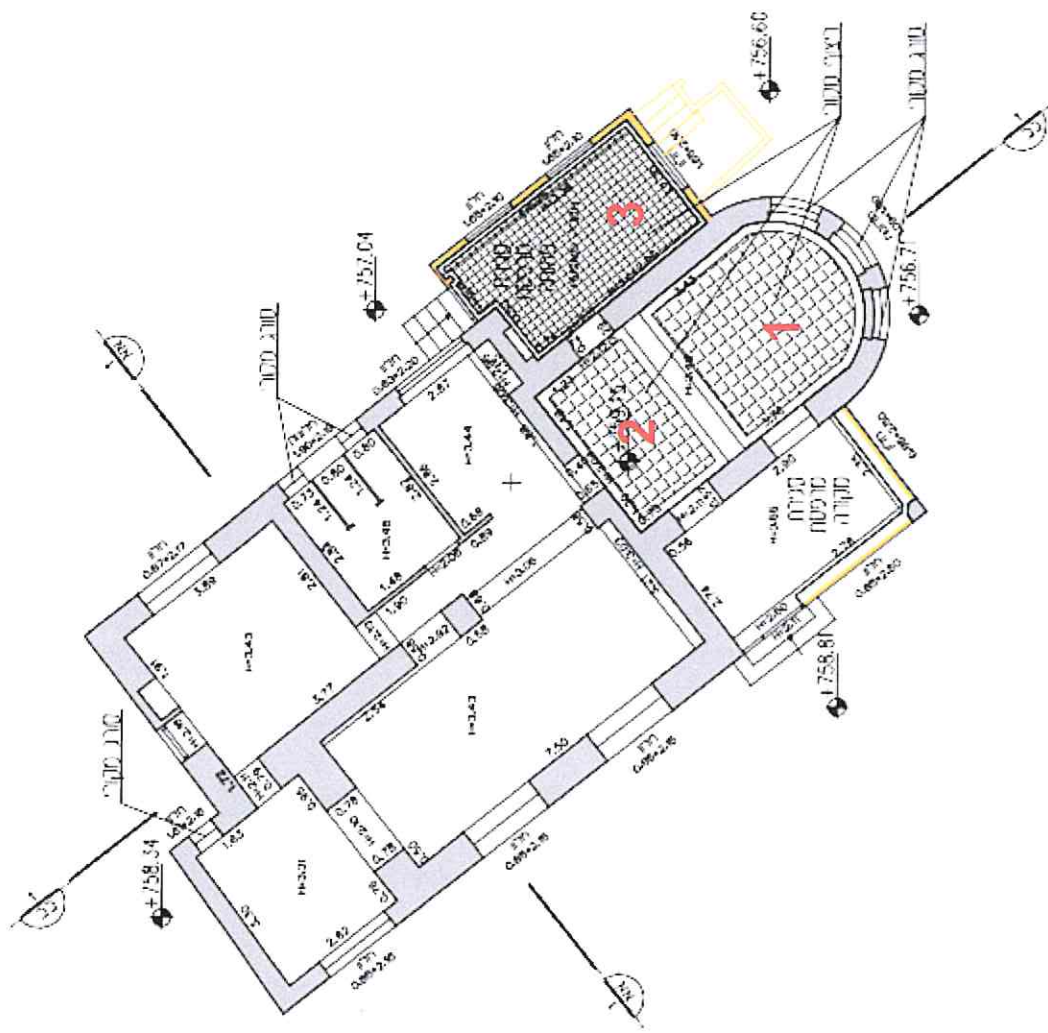


3

סוגים מקורים



ריצוף מקורי:



1



2



3

9. תיאור טכנולוגי

א- תיאור טכנולוגיית הבנייה

1. יסודות- "יסוד בטון מונח" המונח על שכבת הסלע, כפי שמקובל באותן שנים. הפרש המפלסים במגרש וההפרש בין גובה הסלעים, נוצל לבניית מרתף קטן, המשמש כמחסן.
2. שלד – מבנה בטון. קירות החוץ יציקות בטון עם גב אבן טבעית המשמשים קירות נושאים. קונסטרוקציית בטון של קורות ועמודים.
3. תקרות מיציקות בטון מזוין עם קורות בטון הנשענות על עמודי בטון בפנים המבנה.
4. מחיצות הפנים בנויות בבלוקים מבטון. בגמר טיח וצבע.
5. חזיתות המבנה-אבן טבעית "מיזי יהודי" בשני עיבודים שונים- מסמסם טובזה. חזיתות לרחוב- מסמסם. חזית אחורית וקיר מרתף- טובזה.
6. גג- גג רעפים עם קונסטרוקציית עץ. רעפי "טרה קטה" דגם מרסיי- האופייניים לתקופה. ארגז רוח צמוד לקירות האבן.



הפרש המפלסים בו נמצא המרתף מחופה באבן טובזה, כאשר בחזית שמעליו יש מעבר לאבן מסמסם.

ניתן לראות את קורות הבטון בתקרות ואת עמודי הבטון בקירות. גמר- טיח וצבע.



חזית הפונה לרחוב, בעיבוד מסמסם. החלון בעל קשת אבן שטוחה בגובה שתי שורות אבן.

חזית אחורית, בעיבוד טובזה. החלונות בעלי אבן קורה אחכה, אינטגרלית לשרות האבנים בה היא נמצאת.



חלון המאורר את המרתף. בעל קשת שטוחה בגובה שורת אבן אחת, בעיבוד טובזה. ניתן לראות מקרוב את פרט המעבר מעיבוד טובזה לעיבוד מסמסם.

גג הרעפים



ב- סקירה של מפגעים וסיכונים

על חזיתות המבנה הותקנו מזגנים, צנרת חשמל חיצונית ומרזב שאינו תואם את סגנון הבניה. מאחר שבמקום פועל גן ילדים של עיריית ירושלים הרי שאין במקום סיכונים.



10. סיכום וניתוח הערכים התרבותיים של האתר/המבנה

ערך אסתטי אדריכלי:
המבנה הוא בית מגורים קטן משנות השלושים של המאה העשרים, ומבטא את הסגנון האקלקטי-מודרניסטי.
האלמנט הייחודי והבולט הינו החדר העגול בחזית הדרומית. עיבוד האבן, גג הרעפים ומספר קטן של סורגים מקוריים מאפיינים את התקופה ואת האדריכלות של בתי העיר הערביים בשכונת קטמון. ערכו האדריכלי חשוב ברמה מקומית- החשיבות היא של שתי החזיתות לרחוב.

ערך סביבתי אורבני: נוף עירוני בטוחות הצמחיה הוותיקה הנטועה בחצר והגדרות. הבית נשמר במצבו המקורי מאחר ששימש גן ילדים עירוני החל משנת 1950. בסביבתו לעומת זאת, מרבית הבתים נהרסו או הורחבו ושונן בשנים בהם לא הייתה הקפדה על השימור. המרקם האורבני השתנה והבתים בסביבתו בני ארבע קומות ויותר.

ערך טכנולוגי מדעי: אין ערך טכנולוגי מדעי.

ערך היסטורי : לא ידוע על דיירים חשובים או אירועים הקשורים בבניין.

ערך חברתי תרבותי
ערכו החברתי תרבותי הוא שהוא משמש גן ילדים עירוני החל משנת 1950 וותיקי השכונה וילדיהם המבוגרים זוכרים אותו כחלק מהווי השכונה.



11. מקורות מידע

1. תכנית אב למושבות
2. ויקיפדיה
3. ירושלים היהודית החדשה בתקופת המנדט, יהושע בן-אריה, הוצאת יצחק בן-צבי, ירושלים, 2011.

צילומים

ארד סימון אדריכלים

מדידות

קראוס - חברה למדידות ורישום מקרקעין

as_salmah@012.net.il

Subject: FW: 2756: בתיק תיעוד אישור תיק

From: sql server 2016 APPB16 [<mailto:HLKARIN@jerusalem.muni.il>]

Sent: Thursday, March 08, 2018 8:48 AM

To: as_arch@012.net.il

Subject: 2756: בתיק תיעוד אישור תיק

תאריך 8/3/2018

מספר תיק 2756

מספר תיק רישוי

גוש/חלקה

כתובת החי"ש 8, קטמון הישנה קורדינטות: 219886:629984

לכבוד אדריכל - עורך תיק התיעוד

הנדון: אישור תיק תיעוד

שלום רב

תיק התיעוד מאושר.

בברכה

אדריכל

רפרנט מחלקת השימור

העתק

אדר' תמר קוך - ממונה על שימור מבנים, אתרים ומרקמים עירוניים.

מחלקת שימור - האגף לכנון עיר - מינהל תכנון ותשתיות

כיכר ספרא 9, חנות 4, ירושלים 91007, טל' 02-6295990 פקס 02-6297191, דוא"ל: ktamar@Jerusalem.Muni.il

www.jerusalem.muni.il

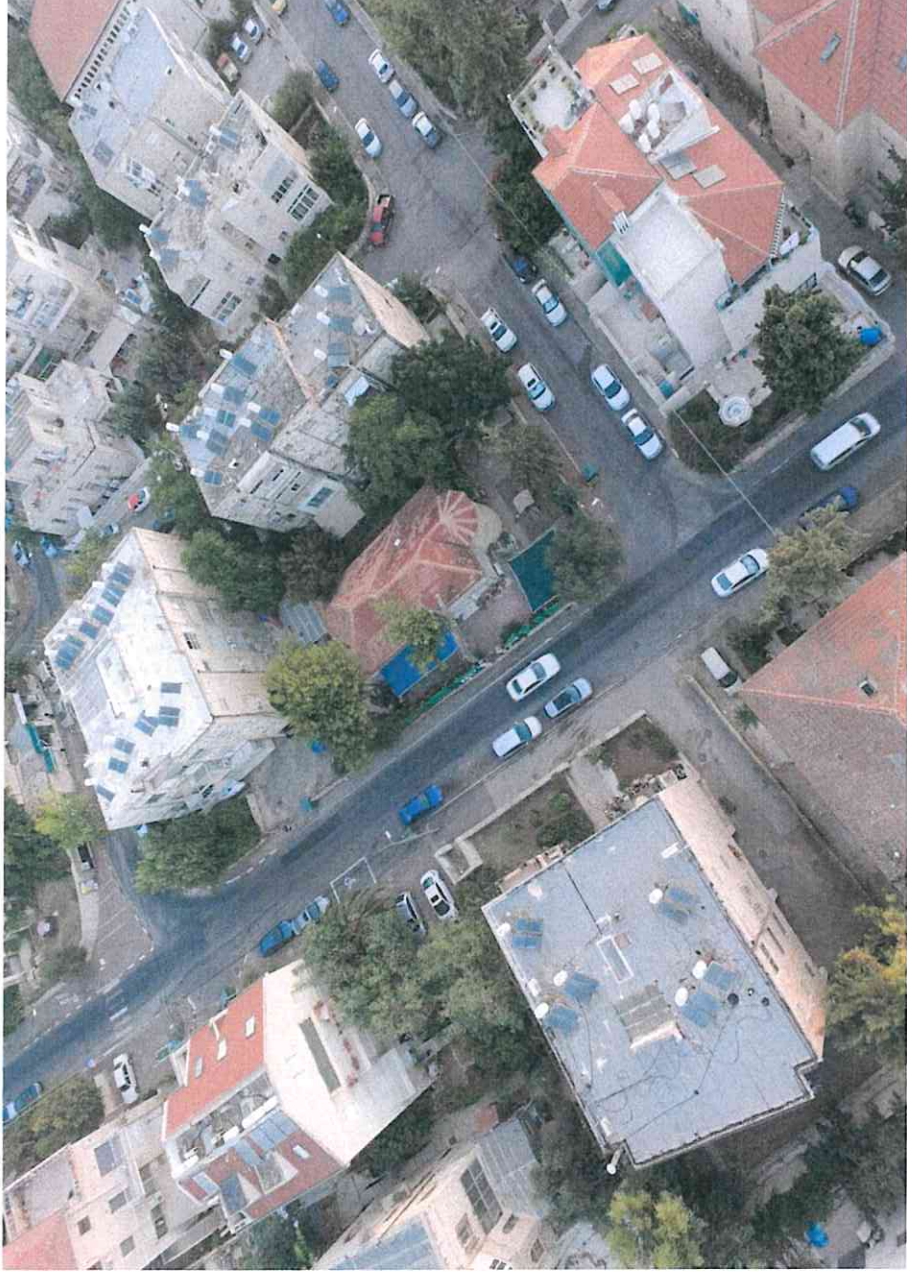
קארין הלוי | אדריכל שימור בכיר
אגף תכנון העיר



טלפון : 026296326



תיק תיעוד חלקי



אוגוסט 2017

אדריכלים ומתכנני ערים
8 Agripas St. Jerusalem

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
רה' אגרפס 8 ירושלים as_arch@012.net.il

30006/45

החי"ש 8

תוכן העניינים

1. פרטים כלליים – מצב קיים
א- נתונים בסיסיים.....
ב- מפת האתר וסביבתו.....
ג- תיאור האתר.....
ד- סוג הבעלות.....
ה- שטח המגרש.....
ו- הסיבה לעריכת התיעוד.....
ז- פרטי מזמין התיק.....
ח- פרטי אדריכל הפרויקט.....
ט- צילום המבנה.....
י- צילום אוויר.....
2. נתונים כלליים – מצב קיים
א- מספר בכרטסת השימור.....
ב- תכניות בהם מופיע האתר לשימור.....
ג- צילום דפי הוראות התב"ע המוגעות לשימור.....
ד- שטח בנוי.....
ה- ייעודו המקורי של המבנה.....
ו- שימוש המבנה בפועל.....
3. תיעוד היסטורי
א- תולדות השכונה.....
ב- תולדות המבנה.....
ג- ניתוח גרפי של התפתחות המבנה וסביבתו.....
ד- סקירה וניתוח סגנון הבניה של המבנה.....
ה- תולדות הנפשות והאירועים.....
4. נתונים אורבניים/שכונתיים
א- דיאגרמת גובה כינוי.....
ב- דיאגרמת יחס בני-פנוי.....
ג- דיאגרמת גדלי חלקות.....
ד- דיאגרמת מערך תנועה.....
ה- חתך רחוב.....
ו- חזית רחוב וחזית נגדית.....
5. תיעוד אדריכלי
א- תכנית טופוגרפית.....
ב- שרטוטים אדריכליים של המבנה
א. תכניות.....
ב. חתכים.....
ג. חזיתות.....
6. תיעוד חצר
א- תכנית החצר עם סימון עצים ואלמנטים מקוריים...
ב- צילומים.....
7. תיעוד צילומי
א- הסביבה הקרובה.....
ב- חזיתות המבנה.....
ג- פתחים ופרטי חזיתות.....
ד- פנים המבנה.....
ה- חצר.....
8. תיאור אדריכלי
א- תיאור כללי של המבנה.....
ב- מניין האלמנטים המרכיבים את המבנה.....
9. תיאור טכנולוגי
א- תיאור טכנולוגיית הבניה.....
ב- תיאור מצבו הפיזי של המבנה.....
ג- סקירת מפגעים וסיכונים.....
10. סיכום.....
11. מקורות מידע.....

1. פרטים כלליים – מצב קיים

א- נתונים בסיסיים
מס' גוש- 30006
מס' חלקה- 45
כתובת- החי"ש 8
שם השכונה- קטמון הישנה

ג- תיאור האתר באופן תמציתי

המגרש נמצא ברחוב החי"ש מס' 8 פינת רחוב חיל נשים בשכונת קטמון הישנה. במגרש בניין אחד המוגדר כ"בנין אופייני" בתכנית 2878 וכמבנה לשימור ב' בתכנית אב המושבות. המבנה הינו מבנה שנבנה בתקופת המנדט הבריטי בסגנון אקלקטי פשוט. קומה אחת בשטח 157 מ"ר וגג רעפים. בבנין קומת מרתף חלקית המשמשת כמחסן. הבנין משמש כגן ילדים עירוני מזה כ-60 שנה. בחצר עצים ותיקים.

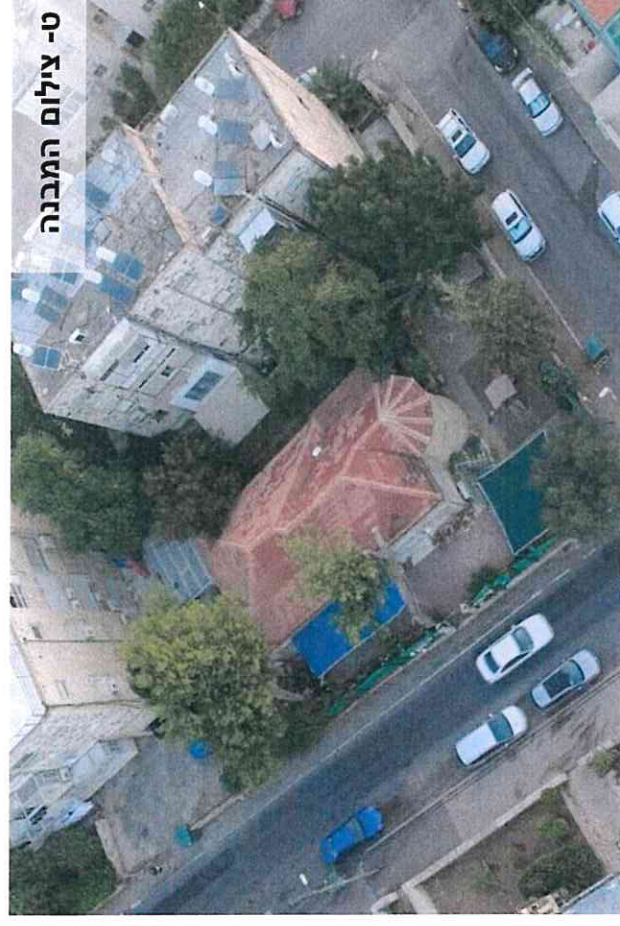
ד- סוג הבעלות עיריית ירושלים

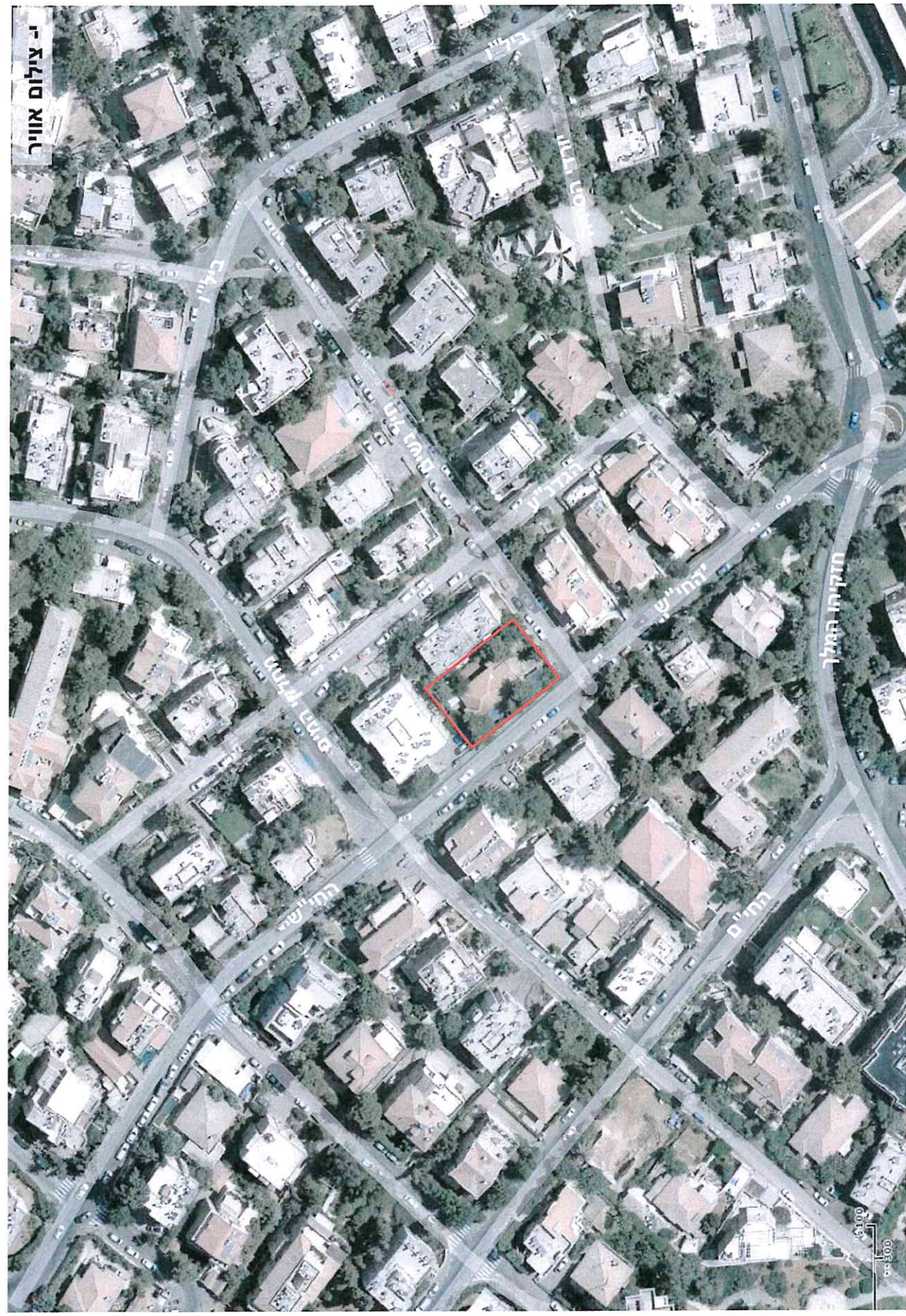
ה- שטח המגרש 580 מ"ר

ו- הסיבה לעריכת התייעוד בקשה להיתר בנייה (בהתאמה לתכנית 2878)

ז- פרטי מזמין התיק חברת מוריה ועיריית ירושלים

ח- אדריכל הפרויקט ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים אגריפס 8, ירושלים 026243298





י- צילום אוויר

2. נתונים כלליים – מצב קיים

א- מספר בכרטסת השימור כרטסת ישנה 3160

ב- תכניות בהם מופיע האתר בדיקה לשימור
תכנית 2878 משנת 1989 ותוכנית אב המושבות משנת 2015

ג- שטח בנוי

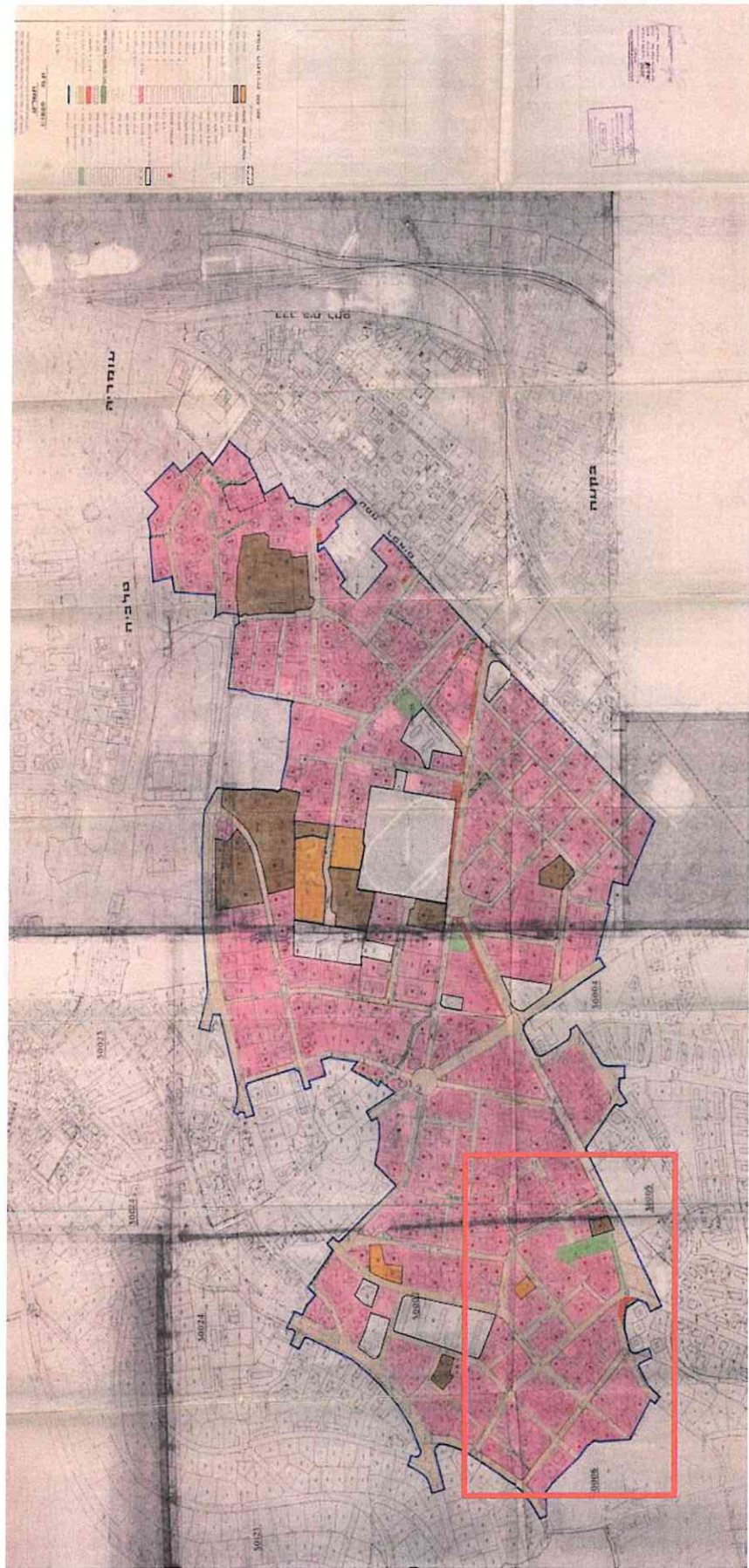
קומת קרקע 157 מ"ר ברוטו

קומת מרתף 12 מ"ר ברוטו

ד- ייעודו המקורי של המבנה מגורים

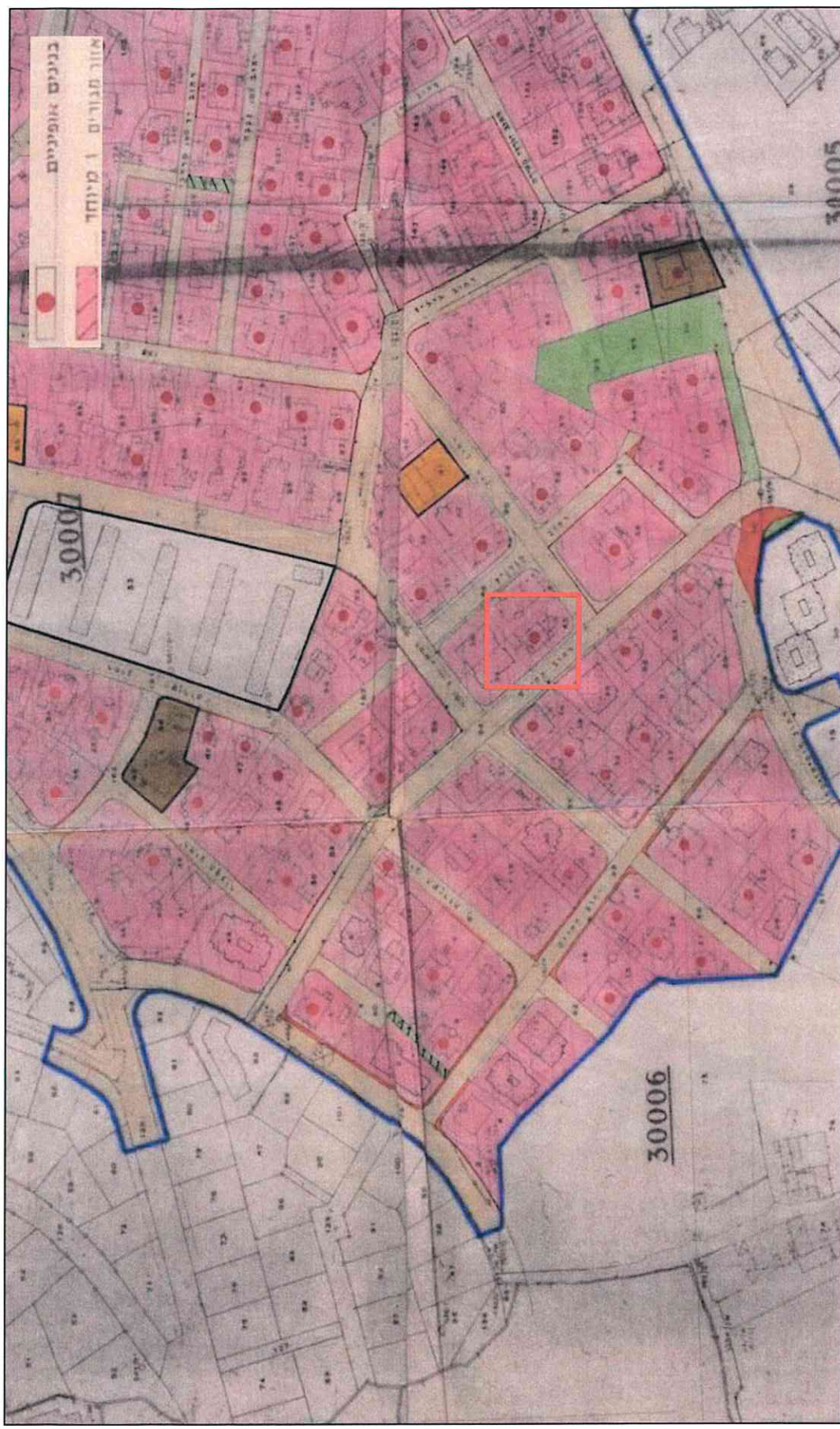
ה- שימוש המבנה בפועל גן ילדים עירוני

ו- מועד ההקמה ניתן להסיק שהמבנה הוקם בין השנים 1935-1938 על סמך מפות היסטוריות (לא נמצא היתר בניה מקורי או כל אישור אחר על הקמת הבניה)



תשריט תכנית 2878

המגרש ביעוד מגורים מיוחד 1 + בנין אופייני לפי תכנית 2878 משנת 1989



תקריב על תשריט תכנית 2878

ג. צילום דפי הוראות תב"ע 2878 הנוגעות לשימור

7. צילום לטכנולוגיה:

(א) על תבנית זו היום הודעות הבלגיות בתבנית המצאה המלווה לפרוייקט (להלן: תבנית המצאה) להכנת שכתובים לת שאושרו ביחס לזמן וכך הלוות הוראות שכתובים מפי 2878 זר.

(ב) כפייה וישנן סמורות בין ההוראות של הכנה מאושרות לקע המקורה של הכנות זו לשון הוראות תכנית מפי 2878 זר הוראות הריגור והשימור של הכנות זו הן נסתייבות.

8. ה. ק. 2. ח.

(א) כפייה ביזאם להכנתם ליתפס 69 תעמיה טענה 63 (7) לחוק הסבון ובגורו כי הבינוו עצמיה התבנית משנה אמ אספרויות ממן התלות בגבול סביב ללמי גיכרת לכל קוסמט קדמות או נבדלה אמור כביה, שלא בתואם תכנית זו הראה בסמות נבחרת כשעלמה טעל מ עמיה (2) להכנות התכנון והבניה (ספיה נקרת שכתובים) מפי-1967.

(ב) הוראות תכנית מפי 1200 בגיר השלמה קודם גג איגור חלוח במחנכ סטת המכנית, אולם במסגרת מלוח המלוח קוסמט נג מסמל על יעק יעלה המכנון להכנתם ארכיטקטורית רפוחה יגורר היתר באישור היעלה המורחבת.

9. אזור סבורות ו מונחת:

הסמך האזור בשירים באפע יודד על יעק קיום אלכסנדריוס הוא אזור מברוק 1 פוידר וחלוח על שם זה הוראות הבלגיות בתכנית המסמך לכבי אזור סבורות ו לעלם הוראות העומדות בתכנית הוראות המונחת על-א.

(א) הוראות ללגיות לכבי תלגור תפסת נהמות להתייג כביה (1) על כעסה להוטר כביה תואם על הוגרס יעקו והערך על יעק תביה מידת מריות כה יסומנו כל העלים כחמוס החלום. (2) כשידה נהלקת קיים כביה והמוטר נמכר כביה אושטיו (ראו סעיף 20. לחוק) הלווח וכלמה כמקור מלא על הכניו, יעק תבלוט והבניו, זרמות סבורות מפי. 1150. מריות ארכיטקטוריות אפויים לכבי קומס. 1150. חלל כוחא כדרימור מנכרת מפי.

(ב) מסמך הקוסמט והמכני לא יעלה על רשותו באזור סבורות 1 83) קוסמט מל קלמה זמרו).

(ג) מריר הבניו זמרו באמת מפי האצטרונג הבאות או כסבור:

- (1) גג יעמיה כמטר בובה המריג לא יעלה על 10 מ' מפי הקריקט הארמיס. סמול נגב לא יעלה על 50 טמלות, סמולס כחלל נגב מפי 2.2 מ' ומסמל יעלמו במלך אזורי ובניהו הנורמות (למשל תכנון קוסמט מובלעת במלך גג העומס במשק נמוטר זכריות וכביה לא מסומט כדרך אחרת).
- (2) גג סמול מרעק מוקד כביה (מסמך במסמך לעיל תכניו, נובה מפי העמק לא יעלה על 11.5 מ' מפי העלע העלע והנורמות. זמרו המלח מפי העלע בגובה 1.5 מ' יוסמט על האזור כספוסט 1 ו-2 לעיל.

10. בניו אוניברסיטה

הכניות האנומיה בשירים כעגול כמבול איוס חס בנידיים מפינוים רחכות עולות הוראות שפסיו 9 לעיל וכך הוראות המיות:

(א) לא יורמ הריסת בניו אשיוני.

(כ) לא יורמ שניו סבורות המונחת על תכניו למטת החברות לעורר יוסמט בניה סבורות נלכו, ולא תימך מפייה באיסור הארכיטקטוריות לבנות סול האכור, מוסמט, כמנכרת, תכניו, חנוכה, סמול, סריכות, משיחיה, נידית ושעריה, תחמט בניה לכבי אוניווי העמט כחאום מלא קס מונסט העיר והסדר מנכרת למסור על סגנונו על הכניו, להתייגם אלון את סמט הכניה החריטה סול הכנו עלי הרימיה.

(ג) תורמט בניה תחמטת בבורה מל תוסמט קימות על גג הכניו הקייים זמרו בנייה על העמט כעגור זמ כמנכרת תחמטין הקינים, חל סמול קלימה כמסמול על אופי תכניו ואכסטריות ההתחברות אליו, נגל חלקת חקום וחלוח הכניו הקיים כה ותחמטתו כחלקות שכנות.

(ד) בנייה-דומה-נחלקת מנכרת או כחלקות עליון קיים בניו שאוכו סבור ככניו אוסיכ זמרו ככניו מרמט זריות כמור למעלה מנכרת ככניו, קלקת המנכרת יחא עמט כוכר סמנכט סמכטין יחאמו את זמרו תוכנית יחאשויר. על יעק מנכרת תיגיר.

(ה) לא תיבד בנייה קוסמט עמודים סמולשת.

(ו) הכניה שחלקות שסמול עולה על 1500 מריר תימיו על מפי תכנית בניו שחמט הוראת אומו האזור, באזור חופשה המקופית והכנסת הורעה המחולשת.

(ז) חלקת 46 בגוש 20008, כל בגיה תניה יעמיה תכנית מסורתית שעמברת מפי, שפסיה וזמרו.

(ח) אזור החיות הרחוקות, אל בנידים חדשים, הונחת להורג לא יעלה על 30 מ' מפי ככר יעקו יעס או יסינה על 3 מ' לפחות מסמול חזויה.

(ט) קיר בניו לאמיר סבילים כחולכי רגל יעקו 4 מ'.

(י) תחניה כחוס המכנית תיגיר חמ קלימיה. תונח תיגיר על מפי השמט כמנא שסמט חלקת נקוות תכנון וניה סבורו גרודל חלקת זכריות מאסמיר סמול חתניה לאכוסות בודדים או לכל חיות.

(יא) זרמים לא שסמול רעופים לא ייתרו סבורות חניה המונחתים מלמסמט המוטיביטי, לעמט מניחס העיר, חמור, כנורח הרימה עמט וכניו.

(יב) הוראות בניה:

כל בניה חרחה בשמט התכנית תהיה כאכן סעמית סריבועט (מסולותת) כחמט למרמט יחאמונו על סחיהם העיר יחמו חלק מניחס הבניה. לא יורמ כל בניה כאכן סבורה חלע. בלמי חחוקת.

(יג) ירינת הכנידים עכור כאכן מפינה אזורל עלול הקשרת 15 מ' מפי למסמך.

(יד) מפינה תיגיה יחמו ככנית אכור סבורות. התיינו שסמט ככניו כולוח (מלכות אכרות) שסמט מל מניחס כאכן שיקור יחמו או כקט מוסמט בניה, עמט חסמט כאכן כעמיה תיגיה 15 מ' למסמך.

(טו) גדרות ומקלות יכנו כמנכרת אכן ככל חסמט עזיחה.

(טז) אכני מוקד למקנות וזכרות יהמו כאכן ככיל בערובי 8 מ' חיה למסמך.

(יז) מליחול יחיה כנולו חאכן או מפי סמנה.

(יח) סמול כמנכרת אכריז כמנכרת על חאכרי כנור מוסמט, יעל, כסול כנור וזכוכית סמנה באישור מנכרת העיר.

(ה) בהתייחסות לסעיף 9 (ב) לעיל, יחשב גובה קומה בבנין אפיוני כ-3 מ' או ה"א גובה יותר.
 (ו) במידת התקרות התקנים של בנין אפיוני במצאים צמודים למתקנים האחרים באזור מגורים I ומיסתם בבניה כוללת ונחשב קומות, תומר בבניהן התשתיות באותה מידת של תרדמת ונחשב כשדה נבטרת הודעה עליו סעיף 151 לחוק, לפעול הוראות הנדרשות ולפעול הוראות במבטאים הממוכנים הנדרשת, כי אין בעל שטח משיגה במסגרת קר הבנין של היחסים בגיבול בתלות בגובה אדמה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.

15. ענינים לעומתה: (א)
 16. שטח שהתבנת אינה תחת עליו: (ב)

בגב השטח הוא שטח שהוראות הבניה זו אינן חלות עליו.
 הסחה המבני בחוף החומי התכנית ומותאם כלו שאר על גבי השטח הוא שטח שהוראות הבניה זו אינן חלות עליו.
 הוסרה התקנים ראיתי לעצב תמון הישר בבניה בשטח אלא אם כן מתוכנן כי קיים מתוך חניה פרטית חדרו לדעתה בהתאם לחוק התניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח, אולם במידת בהם מתוכננת הורדה כי אין אפשרות לספק את מלוא חוק הבניה ואופי שימור הבנין והבנייה מתוך קניינו במסגרת תכנית התניה ראיתי הורדה לוחציא העיר בבניה עם תניה חלקה או ללא תניה.
 ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

11. שטח לבנין צמוד:

(א) השטח הצבוע במסרים במבני חום מותאם בקו חוץ כח הוא שטח לגבול צמוד ולמית עליו הוראות מתקבעת כתכנית המתאר לגבי מסרים לבנין צמוד, חוץ בבניה רח תכליתית במבנים ושלב שטח פוגקציות לבנין אחר.
 (ב) בשטח לבנין צמודי יחולק כל המרחות והמבולות כפרט גובה גביה, מרווחים, שטח במסרי בבניה רכנית והצדיות כהתנתה מ' 2878 זו לגבי אזור מגורים I שיוחל.
 (ג) תבוא לשמור יחולק יחולק יחולק בשטח לבנין צמודי הוא אזור המבולת בבנין ע"י העדלה המהורה.
 (ד) תבוא לשמור יחולק יחולק תבנית חלקות, 21.20.19 ו-22-23 שכנים 30012 (שטח המדינתו לשכני) הוא אזור הבניה מפורטת הכוללת במפוח בגו' על פי העקרונות מתבנית שמי 2878 ז"ר.

12. שטח למסדר: (א)
 (ב)
 (ג)

השטח הצבוע במסרים במבני חום מותאם כולו חוץ כזה הוא שטח למסדר.
 בשטח למסדר יחולק כל המרחות והמבולות המצויינות בהתנתה שמי 2878 ז"ר כגבול אזור מגורים I מיוחד.
 תבוא לשמור תבני בבניה מתאם שטח למסדר הוא אזור הבניה מפורטת הכוללת במפוח בבנין על פי העקרונות מתהורות הבניה ז"ר.

13. שטח מנות צמוד:

השטח הצבוע במסרים במבני חום הוא שטח מנות צמודי ולחוק על שטח זה הוראות מתקבעת בהתנתה המתאר לגבי מסרים מתחמים הצמודים.

14. גובה וסעיפים לשמור:

הגדרות והסעיפים המסומנים במסרים במבני חום הם גדרות וענינים למסדר ולחוק עליו: הוראות האות:
 (א) לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהי בהם.
 (ב) בעת שינוי י"ע להקניד על סוג האזור המוגנים והצמודים.
 (ג) בעת תוחמת דרכים יעברו הגדר הישנה שלטחם למסומן חתום או ע"י מבטאי חוץ או ע"י היום לעת בשטח לחימה בבניה וכל מזה התייחסות מתאם מעיר וסעיף ותכנית.

19. ת.ת.פ.ח.:

הסתיים הפיקודים לערכו ציבור מועדים להפקת בהתאם להוראות חוק והכנין והבניה משנת-1965, יוקבעו ע"י עייתת ירושלים כשהם פנויים סלל שבנה גרר התפי.

17. גובה מרשיה:

הוסרה התקנים ראיתי לעצב תמון הישר בבניה בשטח אלא אם כן מתוכנן כי קיים מתוך חניה פרטית חדרו לדעתה בהתאם לחוק התניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח, אולם במידת בהם מתוכננת הורדה כי אין אפשרות לספק את מלוא חוק הבניה ואופי שימור הבנין והבנייה מתוך קניינו במסגרת תכנית התניה ראיתי הורדה לוחציא העיר בבניה עם תניה חלקה או ללא תניה.
 ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

18. ר.ר.כ.כ.:

הוגיו הדרכים לוחך וירחבתן יהיו כמצויינן במסרים.
 (א) השטחים הצבועים במסרים במבני חול הם שחיים של רדכים צמודים קיימות או מאומות.
 (ב) השטחים הצבועים במסרים במבני חום הם שחיים של דרכים חתומים או תריחם הרכים.
 (ג) הדרכים המסומנות במסרים בקיום אלמנטריים כחום אדום מיועדות כנסול ועורך ישיא כמסומן במסרים.
 (ד) השטחים הצבועים במסרים במבני חום הם שחיים של אלמנטריים בשטח חחור הם כמבנים ציבוריים להוכיח רגל.
 2. במעבר הצמודי בין חלקית 30 ו-33 בגוש 30012 מותר גישה בלי רכב לחנית.

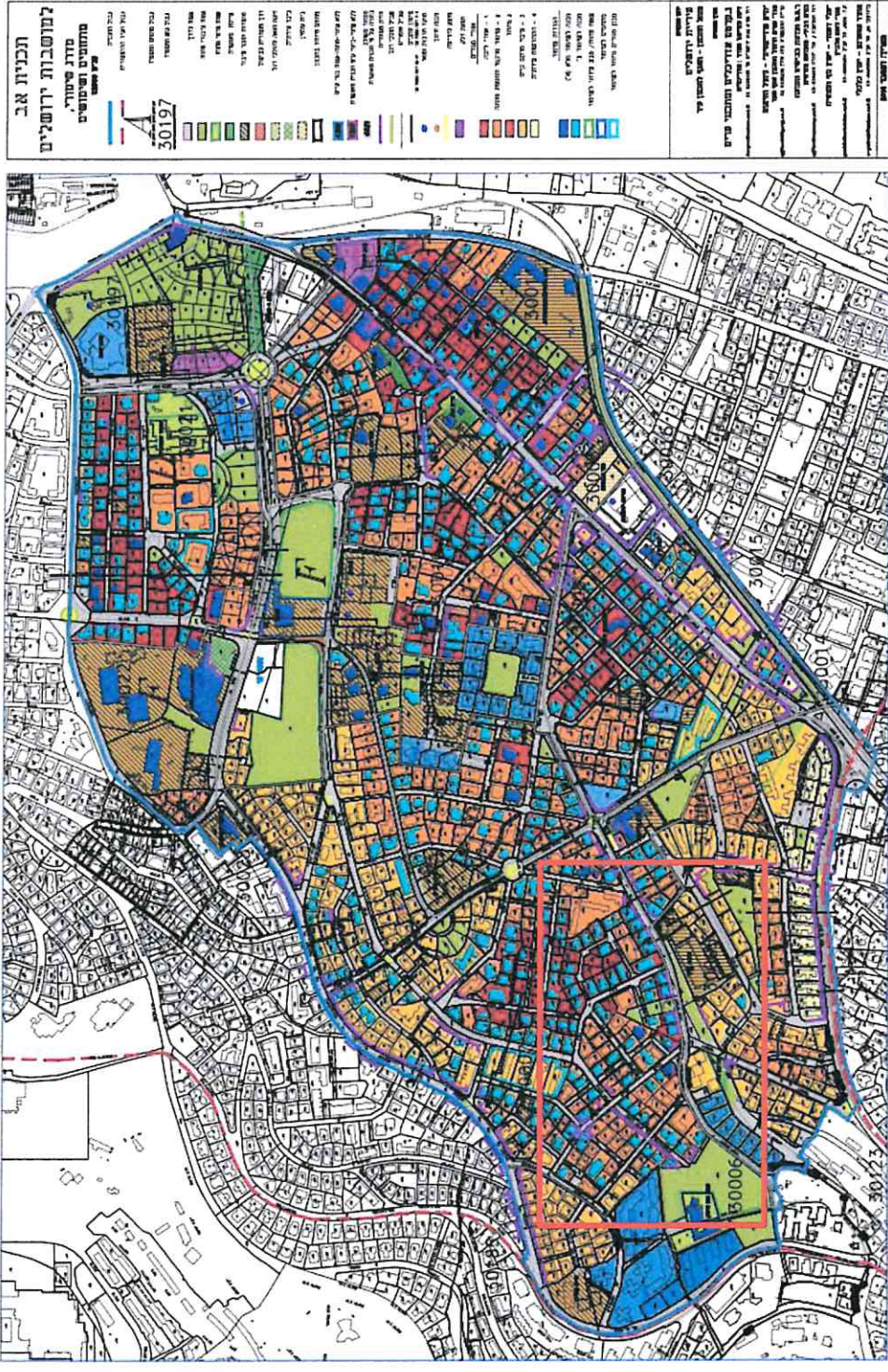
(ה) רוחב הדרכים של רחוב כונשי קטמון (שטח דרום) ירוחב חזקתו המלך (שטח מערבי) יהיה ע"י תבנית מאומות שמי 1164 ו-1809.

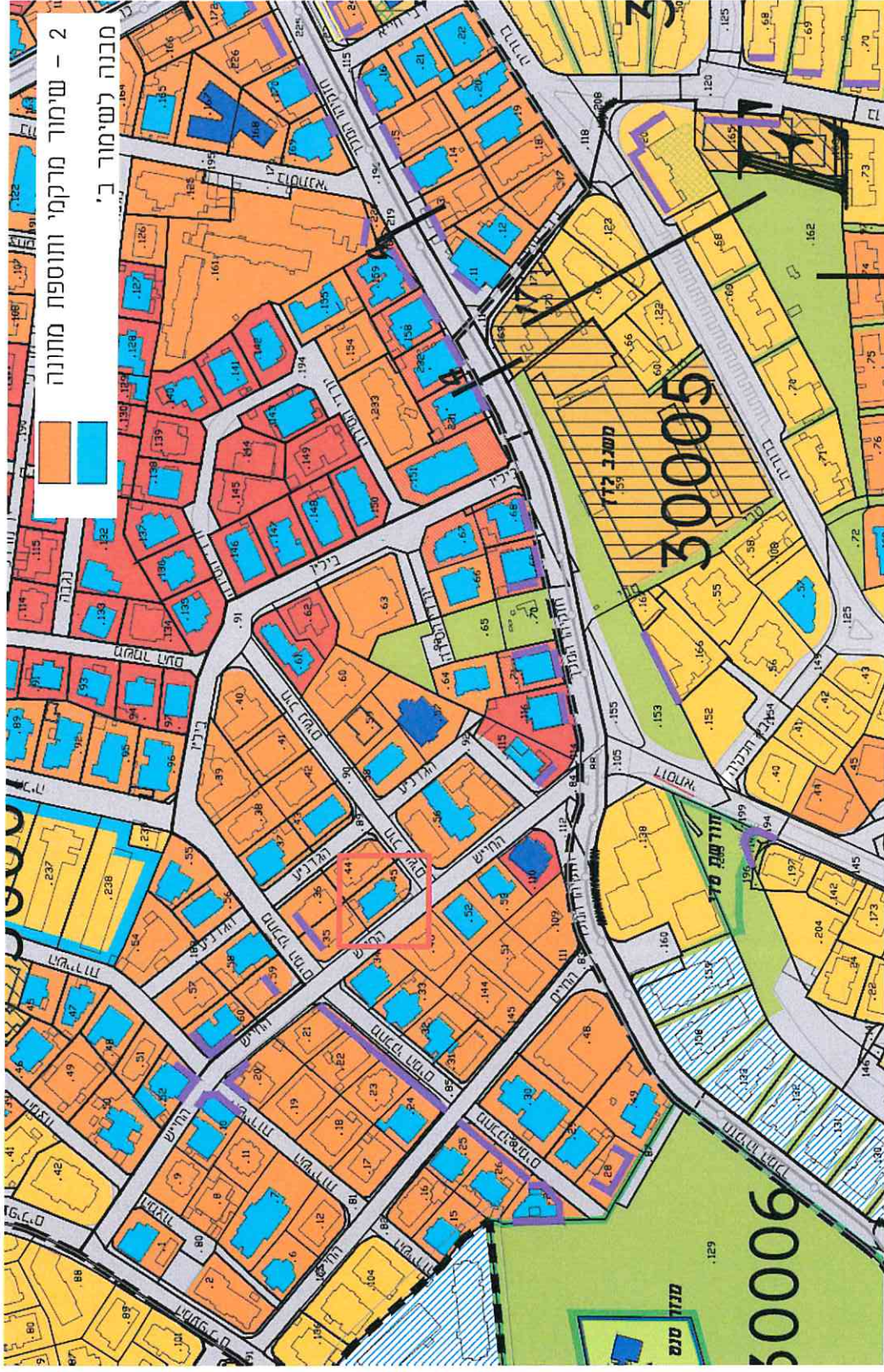
(ו) הקניס והגוריים המבאים חומאי רחוב רחל אמנו ישמרו כהתום המרכבות או כחיי הנדעה.

(ז) לא ירצא הישר בבניה לחלמה 101 בגוש 30021 אלא לאחר ביצוע הדרך המיועדות.

(ח) ראה סעיף 14 (ב) לעיל.

תשריט תכנית אב המושבות





צילום דפי הוראות תכנית אב למושבנות הנוגעות לשימור

4.4 מבנים לשימור ב'

<p>מסמך לתנאים מנוגלים.</p>	<p>המבנים הצבועים בתשריט בעצי תכלת הם מבנים לשימור ב' – שימור המבנה הקיים עם אפשרות לתוספת בנייה בכפוף לתנאים מנוגלים.</p>
<p>החזיות לשימור ותוספת בנייה למבנים לשימור ב'.</p>	<p>א. כללי</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ההיסטורי, לא יתרחק, יעקוף או יהסס כתובות, תבליטים, סימנות, כוחול, סורגים ותריסים משורזזים המפריעים לתנופת הבנייה, נדרות, שערים, עצים בוגרים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה. לא יתאפשר מירוד והרכבה מחדש ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט לצורך התחברות תוספת הבניה כמפורט להלן בתחזיות לתוספת בנייה. תוספות הבנייה תקבענה בהתאם לטבלת הזכויות ולסעיפים להלן. לא יבוצעו שינויים כלל בחזיתות המקוריות הפגועות לחוב. כל תוספת או שינוי במבנה לשימור ב' יהיו בכפוף לתנופת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בנינו ופיתוח התעלה במקנה אחד עם תחזיות השימור שבתכנית או ובאישור מחוקקת השימור בעיריית ירושלים. <p>ב. זכויות ונפחי בנייה</p> <p>במבנים לשימור ב' באזורי מגורים 1, 2 ו-3, יהיו הזכויות, מספר הקומות, התכנית, קווי הבניין ועל פי התחזיות לתוספת בנייה באזורים אלה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>ג. הנוגעות על</p> <p>ראה הערות לטבלת זכויות הבנייה</p> <p>ד. תנחות</p> <ol style="list-style-type: none"> תנן עדיפות לתוספת בנייה על גבי קונטרס קיים במקרים מיוחדים, על ספד בחזית תיק התיעוד ובכפוף להמלצת יחידת השימור, תנן אפשרות להרחבת בעמוד לבנו בחזית אחת או בחזיתות צדדיות על למרחק של 3 מטרים מקו חזית קדמית. זאת בתנאי שאין בכך כדי לפגוע באסתטיקה לשימור בחזיתות צד', ובמבטלות התכנית כמפורט בטבלת זכויות הבנייה יש להנמיך מפתקים ממידים בחזית קדמית. מסמך הבניה החרישה תעשה מוקדם מנמנה לשימור על סגנונו של הבנין ולהתאימו אליו את
<p>ה. תחיה</p>	<p>א. תמיכה בקווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> במידה והקורות החיצונים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בניית המסבכת באותה מידה של חריגה וזאת במידה ומסדה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. תתאשר בניית, באישור מנהיג העיר לגבי מיקום התוספת באופן שבו תהיה מישת מעטשאלית כשימור המבנה הקיים. תנושיות תתייחס לקווי הבנין. <p>א. תנחות לעריכת תכנית</p> <ol style="list-style-type: none"> בהוראות התכנית ירשם כי הועדה המקומית לא תידון בבקשה לחייד בנייה לתוספת על מבנה לשימור אלא אם הוכח כי מולאו כל ההנחיות המתחייבות לשימור בעירויות ירושלים ובמסמך זה במסדה להכטיה כי הפגנה ההסטורי ישימור וחוזק מבלי לפגוע בשימור. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים שבניה ובשל הנישיות לנישא זה, יתווסף
<p>ה. תמיכה בקווי בנין</p>	<p>א. תמיכה בקווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> במידה והקורות החיצונים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בניית המסבכת באותה מידה של חריגה וזאת במידה ומסדה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. תתאשר בניית, באישור מנהיג העיר לגבי מיקום התוספת באופן שבו תהיה מישת מעטשאלית כשימור המבנה הקיים. תנושיות תתייחס לקווי הבנין. <p>א. תנחות לעריכת תכנית</p> <ol style="list-style-type: none"> בהוראות התכנית ירשם כי הועדה המקומית לא תידון בבקשה לחייד בנייה לתוספת על מבנה לשימור אלא אם הוכח כי מולאו כל ההנחיות המתחייבות לשימור בעירויות ירושלים ובמסמך זה במסדה להכטיה כי הפגנה ההסטורי ישימור וחוזק מבלי לפגוע בשימור. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים שבניה ובשל הנישיות לנישא זה, יתווסף

<p>קריטריון של מציוינות אדריכלית ושפה אדריכלית לתכנית שיוגשו בשכונה.</p> <p>3. במקרה ואין אפשרות לבניית תוספת קומות ללא חריזה מקונטרול בן קיים יוגשו חלופות המציגות תוספת על המבנה הקיים ותוספת במגרש.</p> <p>4. בתכנית המוצעת יש לסמן את הקירות שהפגיעה בהם אסורה, ושלא תתאפשר בהם כל התערבות קונסטרוקטיבית</p> <p>5. ישלבו בהוראות התכנית עקרונות עיצוביים, כמפורט במרק 6 להלן.</p> <p>6. מסמכי התכנית יכללו חזכי רחוב וחזיות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכנית מצרעות וההתחברות למבנים שכנים הקיימים בחזית הרחובות הגובלים.</p> <p>7. ייקבעו סעיפי סטיית נכרת בהתייחס למאפיינים חיוניים ששינויים יהווה פגיעה באופי הבניין או בהתאמתו למרקם האופייני הסובב.</p> <p>8. ישלבו בהוראות התכנית הנחיות כמפורט במרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה נוף".</p>	<p>ה. שילוב תנאים</p> <p>למתן היתר</p> <p>בנייה בהוראות</p> <p>התכנית</p> <p>א. אישור יחידת השימור</p> <p>1. כל בקשה להיתר הידרוש לחוות דעת מקדיימה של יח' השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>2. לבקשה יתלווה כל חומר רקעי שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>3. לכל מבנה לשימור יוכן תיק תעוד המפרט את ערכיו היחודיים של המבנה ופרטים נוספים, הכל על פי ההוראות העדכניות של מנהלס העיר ירושלים לעת הכנת התיק. תיק תעוד מאושר על ידי מנהלס העיר יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה. כל פעולה במבנה ובחלקה תעשה בהתאמה לתיק התיעוד ותתבסס עליו. תיקו התיעוד יבוצע על פי הנחיות העירייה ויכילו בין היתר את כל הפרטים הייחודיים לבניין, את כל פרטי הפיתוח כמפורט לעיל, את כל הצמחייה בשטח המגרש ובשטח הציבורי הסמוך אליו וכן את הפרטים המופיעים בתיקי התיעוד המתחמייים, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גדרות אבן ושערים ▪ מעקות ▪ טכנולוגיית בנייה: קירות ורצפות (רלסים, קמרונות, קורות עץ). ▪ פרטי אבן
--	--

2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

איחוד וחלוקה	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבי (א)		גובה מבנה (במטר) (א)		תכנית משטח תא השטח (א)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע (א)		גודל מגורש (מ"ר)	דרגת שימור מרקמי
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	צדדי-קדמי	טוב ב'	טור א'	טור ב'	טור א'		טור ב'	טור א'		
אסור	5	4	4	לפי קיים ברחוב (א)	5	4	16.5	13.5	30	125	110	עד 500	מגורים 2 – שימור מרקמי
									33	135	115	501-600	
									35	145	120	601-700	
									37	155	135	701-1,000	
אסורה	5	4	לפי קיים ברחוב (א)	6	5	19.5 מי (א)	16.5	40	170	150	1,001 ומעלה	מגורים 3 – עיבוי מרקס קיים	
								33	165	145	עד 500		
								35	175	155	501-600		
								37	185	165	601-700		
מותר	5	4	לפי תכנית מפורטת (א)	6	5	19.5 מי (א)	16.5	45	215	195	1,001 ומעלה	מגורים מס' 4 - התחדשות עירונית	
								33	165	145	עד 500		
								35	175	155	501-600		
								37	185	165	601-700		

3. תיעוד היסטורי

א- תולדות השכונה והקשר בינה לבין המבנה

שכונת קטמון תוכננה בראשית המאה ה-20, על קרקעות בבעלות הכנסייה היוונית אורתודוקסית והתפתחה לכדי שכונת מגורים יוקרתית. המגרשים נקנו ברובם על ידי אוכלוסייה ערבית משכילה ואמידה. בתי המידות ופרטי הבנייה האיכותיים, משקפים את שגשוג הבורגנות הערבית-נוצרית בתקופת המנדט הבריטי.

קטמון (או גונן בשמה העברי הרשמי) היא שכונה בדרום-מרכז ירושלים. בקרב ירושלמים מקובל גם לכנותה קטמון הישנה, להבדילה מרצף שכונות הלווין שלה "הקטמונים" (או "גוננים" - גונן א'-ט') שנבנו בשנות ה-50 של המאה ה-20 מדרום-מערב לקטמון כשיכונים לעולים חדשים. השם "קטמון הישנה" נועד לייחד את שכונת קטמון המקורית וההיסטורית, אשר בתיה הראשונים הוקמו סמוך למנזר סן סימון, ונבדלת מן "הקטמונים" גאוגרפית, היסטורית, אדריכלית וסוציו-אקונומית.

מנזר סן סימון תוחם את השכונה ממערב, מצפון לה טלביה וקריית שמואל, ממזרח המושבה היוונית והמושבה הגרמנית ומדרום ודרום מערב שכונת גוננים או קטמונים. שני הרחובות המרכזיים בה הם רחוב רחל אמנו המחבר אותה עם רחוב עמק רפאים ורחוב כובשי קטמון המחבר אותה אל רחוב הפלמ"ח שבצפון.

ישנן כמה גרסאות למקור השם "קטמון". במדריך ירושלים המקורי של זאב וילנאי משנת 1946, השם קטמון הוא ערבי ונגזר מהמילה "קאטמה" - היינו לשוב, רמז למחצבות בסביבה שבהן שברו וחצבו אבנים לבניין. הגרסה השנייה היא הצעתו של דוד קרויאנקר, כי מקור השם במילה היוונית "קאטאמונס", שפירושה אדם העובד את האל בהתבודדות. הגרסה הרוחת כיום לפירוש השם קטמון היא בצירוף "קאטו מונאסטריו" שפירושו ביוונית "סמור למנזר", הוא מנזר סן סימון.

מקור שמה העברי של השכונה גונן, שלא נקלט בקרב תושבי העיר, נגזר מהיותה שכונת ספר עד 1967, והתגוננותה מפני התקפות הירדנים.

קטמון התחילה להתפתח כשכונה ערבית החל משנת 1900 בערך. האדמות עליהן נבנתה השכונה היו שייכות בעבר לפטריארכיה היוונית-אורתודוקסית, שהחלה למכור כמה מנכסיה עקב משבר כלכלי אליו נקלעה בשלהי המאה ה-19. היא העדיפה להתחיל במכירתן של קרקעות אלה, משום שהיו רחוקות מהעיר העתיקה, ולכן נחשבו פחות קדושות.

הריחוק של השכונה מן העיר קסם לערבים, שנתנו למודעות שהציעו להם לגור בסביבה עם "אוויר נקי" ושאליה ניתן להגיע "בכביש עגלה" (כלומר: דרך סלולה). החלקות היו גדולות (כ-500 מטר רבוע), ואפשרו בניית בתים גדולים. היהודים, לעומתם, העדיפו שלא לרכוש קרקעות באזור זה, משום ששכן בסביבתן של שכונות נוצריות.

אחרי מלחמת העולם הראשונה התפתחה וצמחה השכונה, שלפני המלחמה הסיפיקו להיבנות בה רק בתים בודדים. רבים מהבתים שנבנו הם בתים מפוארים מאוד וברובם גרו משפחות ערביות-נוצריות. היא נחשבה כשכונה של החברה הערבית-נוצרית הגבוהה, בה התגוררו פקידים שעבדו בשירות המנהל והצבא הבריטי. אחד התושבים הידועים בשכונה היה ח'ליל אל-סכאכני, סופר, מחנך, ומנהיג לציבור הערבי-נוצרי.

א- תולדות השכונה והקשר בינה לבין המבנה

נציגויות דיפלומטיות זרות התמקמו בה ובהן מדינות ערביות כמו עיראק, סוריה ולבנון. בניין הקונסוליה האיטלקית שהוקם באותו תקופה, משמש אותה עד היום.

הגיוון בארצות המוצא ובעודותיהם של תושבי השכונה (היו ביניהם יוונים-אורתודוקסים, קתולים, ארמנים ועוד), והיותם משכילים, הקנתה לשכונה אופי קוסמופוליטי. ילדי השכונה למדו בבתי ספר פרטיים, שבחלקם שפות הלימוד היו אנגלית, גרמנית או איטלקית. הפעילויות התרבותיות היו מערביות באופיין, ורבים מתושבי השכונה היו חברים במועדון ימק"א.

בשכונה פעלו גם מספר בתי מלון קטנים ובהם סמירמיס שפוצץ בתחילת 1948 על ידי ההגנה. בשכונה היה גם בסיס ומועדון ספורט בריטי, שבחלקו הפך לאחר קום המדינה למגרש קטמון של קבוצת הפועל ירושלים. לימים הוקמו במקום בתי דירות.

הבניה בשכונה הייתה בשני סגנונות עיקריים, בין לאומי ואקלקטי. המבנים מפוארים יותר נבנו בסגנון האקלקטי, וכללו אלמנטים כגון מדרגות כניסה מפוארות, מרפסות, קשתות והקפדה על פרטים. הסגנון הבין לאומי אפיין את בתי הדירות, שכללו אלמנטים כמו קווים ישרים לצד מרפסות קמורות, וחלונות מאורכים לאורך חדרי המדרגות.

במלחמת העצמאות עמדה השכונה כחיץ בין השכונות העבריות שברדום העיר - מקור חיים, תלפיות וארנונה - לבין רחביה ומרכז העיר, ולכן הוטל על ההגנה לכבוש את מנזר סן סימון החולש עליה ממערב.

במהלך החודשים הראשונים של 1948, החלו תושביה הערבים של קטמון לנטוש אותה. תהליך העזיבה החל בעקבות הבהלה הרבה שעורר פיצוץ מלון סמירמיס בו נהרגו 26 איש.

במהלך חודש ינואר עזבו משפחות רבות נוספות. ב-10 בפברואר כללו הבריטים את חלקה המזרחי של השכונה ב"אזור ביטחון A" שהוקף בגדר תיל והכניסה אליו נאסרה, פרט לתושביו הערבים. ב-8 במרץ הורתה הוועדה הלאומית בירושלים על פינוי הנשים הילדים והזקנים על מנת למנוע הפרעה ללחימה. התקפת הפלמ"ח על שי"ח ג'ארח ב-25 באפריל זיזרה גם היא את תהליך הבריחה. ערב כיבוש השכונה בסוף אפריל נותרו בשכונה רק לוחמים מהכפרים הערבים הסמוכים בראשות איברהים אבו דאיה שהגנו על השכונה.



א- תולדות השכונה והקשר בינה לבין המבנה

הבינין נמצא בצומת הרחובות החי"ש – "חילת השדה" וחיל נשים שהוקם שנת 1948.

החי"ש, חיל השדה של ארגון ההגנה בשנים 1939–1948, היה ארגון צבאי חשאי (כלומר נסתר משלטונות המנדט הבריטי), שהורכב ממתנדבים בעלי כושר קרבי בגילאים 18–26.

החי"ש היה בנוי במבנה צבאי תקיני של כיתות, מחלקות, פלוגות וגדודים, ולקראת מלחמת העצמאות אף חטיבות. מנובמבר 1947 ואילך היה החי"ש המסגרת הצבאית המרכזית של כוח המגן העברי, ועל בסיס חטיבותיו הוקמו, החל מסוף מאי 1948, חטיבות צה"ל הסדירות.

למתחם שלושה "קודקודים ירוקים": הדרום מערבי הוא גן סן סימון ואילו מצפון מזרח אלו חורשות השמש והירה, ובדרום גינת בית אלישבע. ממזרח למתחם משתרע מתחם 6 של תכנית האב: אזור חיץ של מוסדות תרבות חינוך וספורט. הצירים הראשיים החוצים את המתחם הם: רחוב הל"ה בכיוון מזרח-מערב הקושר בין סן סימון לחורשות השמש והירה, ורחוב כובשי קטמון בכיוון צפון-דרום המחבר בין רחוב הפלמ"ח לרחוב חזקיהו המלך, והמשכו באלעזר המודעי עד צומת אורנים.

המבנה הינו חלק מהמרקם ההיסטורי של שכונת "קטמון הישנה". הבנויה כמקבצי בינוי נפרדים, ללא תכנון שכונתי כולל, אך עם עקרונות בניה משותפים. צורת המבנים משתנה בהתאם לעיקולי הכבישים הפנימיים. גרעין השכונה נבנה לאורך הרחובות.

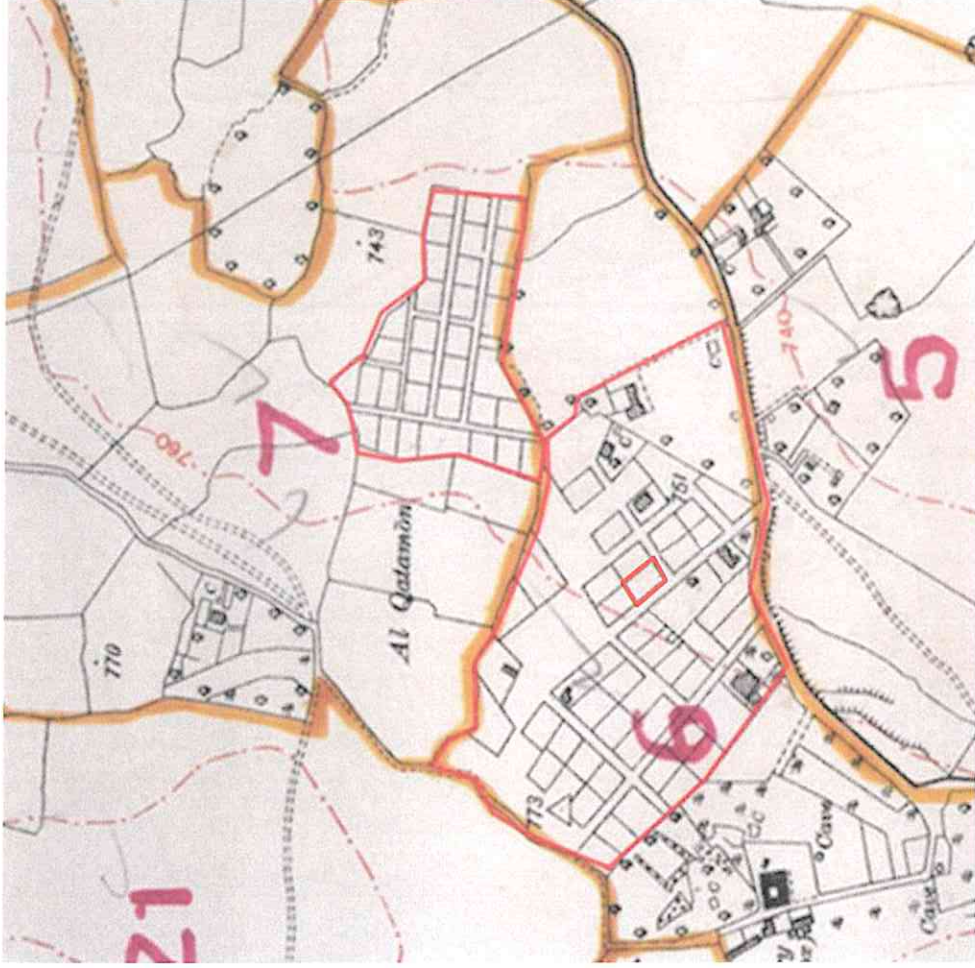
הסגנונות העיקריים של הבתים בשכונה הם הסגנון האקלקטי, הסגנון הבינלאומי, בנייה עכשווית (משנות ה-70 והלאה) ומעט מבנים שנבנו בסגנון מודרניסטי. כמו כן מסוף שנות ה-70 נבנו על עשרות בניינים תוספות של קומות ואגפים וכיום נותרו מבנים ספורים בעלי קומה אחת מהתקופה המנדטורית (המבנה ברחוב החי"ש 8 הוא אחד מהם).

המבנה נמצא באזור המוגדר על ידי תכנית אב המושבות כאזור הליבה ההיסטורי של השכונה, אשר בו מרקם האופייני לתקופה המנדטורית מבחינת פרצלציה ואופי הבנייה.

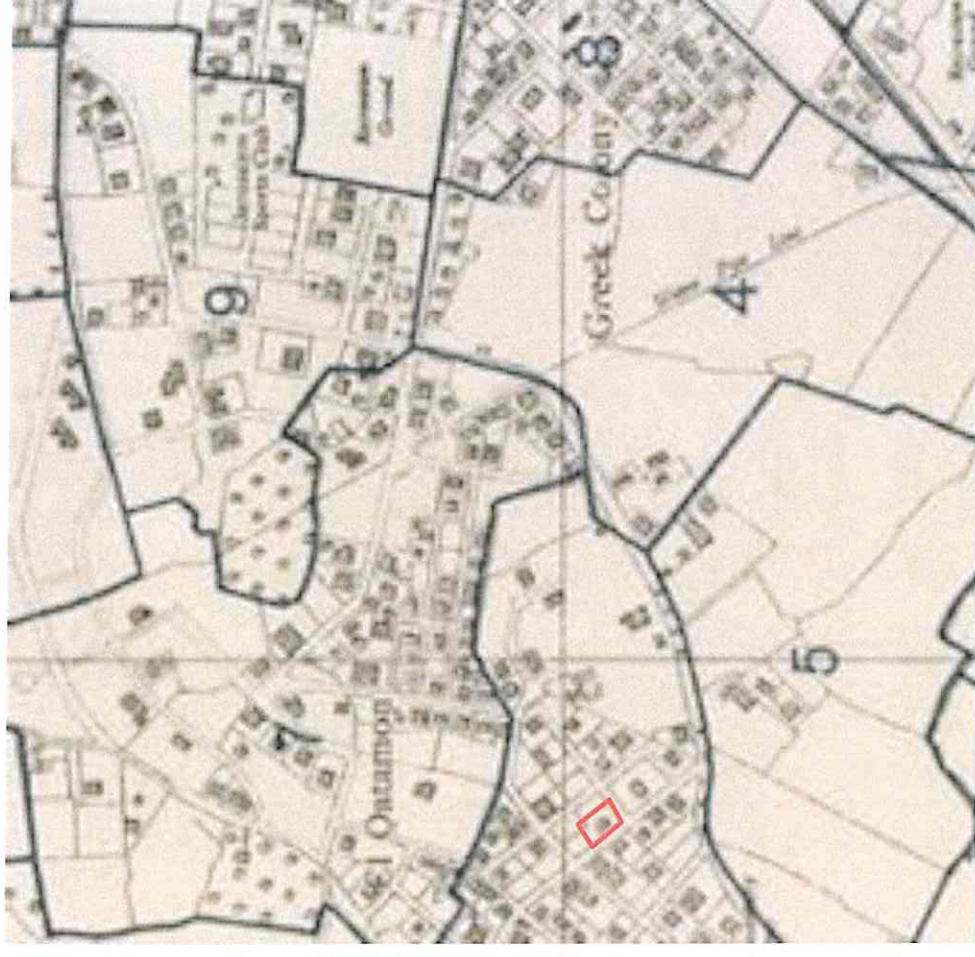


כמה ע"י ארז סימון אדריכלים ומתכנני ערים

ב- תולדות המבנה
ניתן להסיק שהמבנה הוקם בין השנים 1935-1938 על סמך המפות ההיסטוריות שלהלן.



מפה 1935 המרכז למיפוי ישראל - לפני הקמת המבנה



מפה 1938 המרכז למיפוי ישראל - אחרי הקמת המבנה



תצ"א 1945

תע"א אומדן

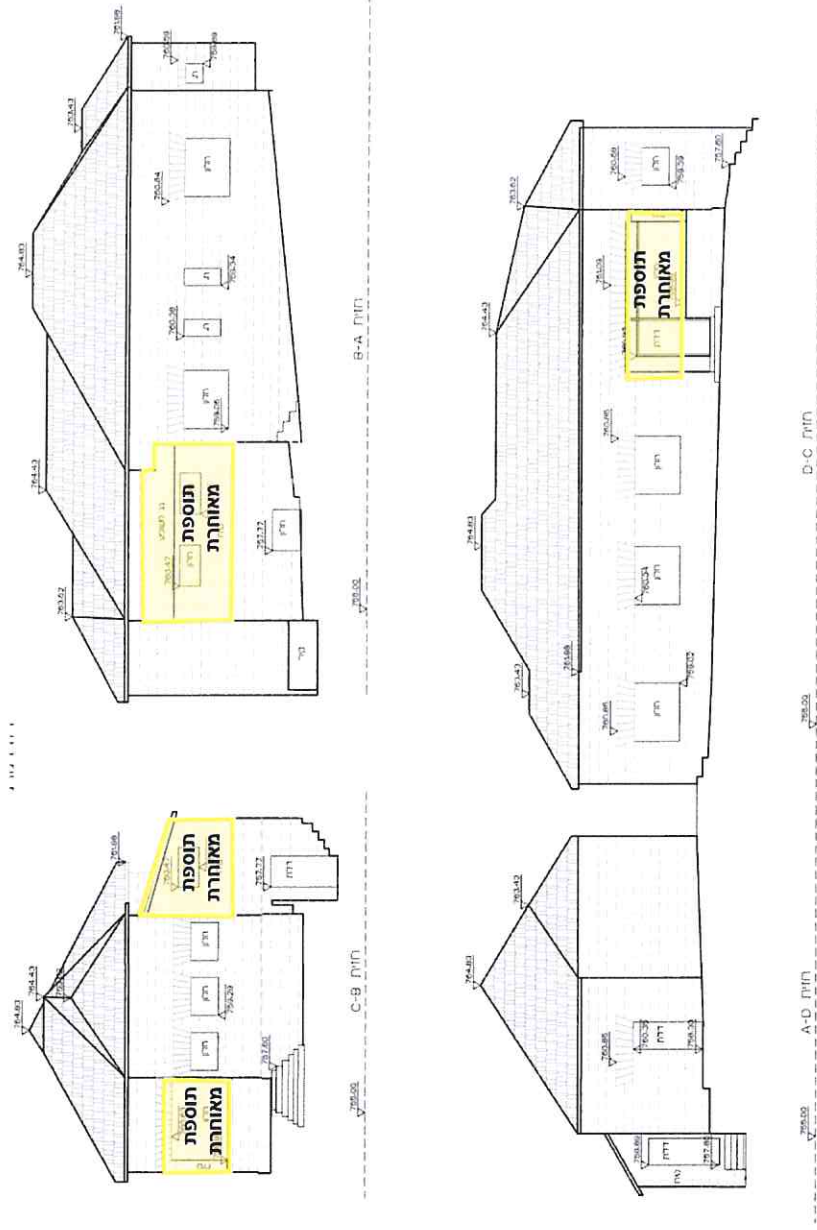
בית המדרש

מ.ת.פ.מ.

ג- ניתוח גרפי של התפתחות המבנה וסביבתו

שימושים נוספים שבוצעו עם השנים: שימושים בחלוקת החדרים בתוך המבנה. בניית שירותים ומטבח עבור גן הילדים, התקנת מזגנים בתוך המבנה ומעבים ע"ג החזיתות החלפת חלונות העץ המקוריים בחלונות אלומיניום והתקנת סורגים שאינם דומים לסורגים המקוריים.
 בחצר, בחלקו הצפוני של המגרש נבנה מחסן.

המבנה נבנה בהינף אחד. מרפסת פתוחה שהייתה בבנין המקורי בפניה הדרום מזרחית של המבנה נסגרה בקירות בחיפוי טיח ומעליה נבנה גג רעפים. הסגירה בוצעה ככל הנראה בתחילת שנות ה-50.
 המרפסת בפניה הדרום מערבית של הבנין, המקורה בגג, ששימשה כמבואת כניסה פתוחה נסגרה ע"י סדרת דלתות וחלונות אלומיניום.



ג- ניתוח גרפי של התפתחות המבנה וסביבתו

המבנה נבנה בהינף אחד. מרפסת פתוחה שהייתה בבנין המקורי בפניה הדרום מזרחית של המבנה נסגרה בקירות בחיפוי טיח ומעליה נבנה גג רעפים. הסגירה בוצעה ככל הנראה בתחילת שנות ה-50. המרפסת בפניה הדרום מערבית של הבנין, המקורה בגג, ששימשה כמבואת כניסה פתוחה נסגרה ע"י סדרת דלתות וחלונות אלומיניום.

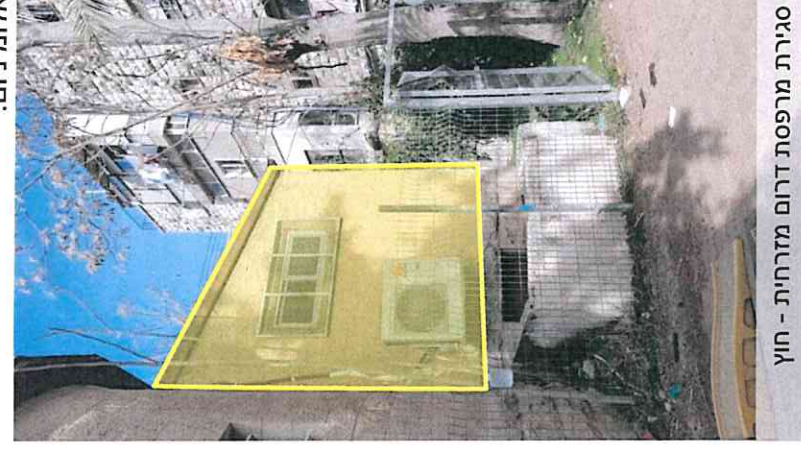
שינויים נוספים שבוצעו עם השנים: שינויים בחלוקת החדרים בתוך המבנה. בניית שירותים ומטבח עבור גן הילדים, התקנת מזגנים בתוך המבנה ומעבים ע"ג החזיתות החלפת חלונות העץ המקוריים בחלונות אלומיניום והתקנת סורגים שאינם דומים לסורגים המקוריים. בחצר שבחזית הצפונית נבנה מחסן.



סגירת מרפסת דרום מערבית - חוץ



סגירת מרפסת דרום מזרחית - פנים



סגירת מרפסת דרום מזרחית - חוץ



ד- סקירה וניתוח סגנון הבניה של המבנה

המבנה בנוי בסגנון אקלקטי פשוט. הסגנון האקלקטי (לקטני) שהיה נפוץ בישראל בעיקר בשנות ה-20, מתאפיין במונומנטליות ובשימוש בצורות ממספר רב של מקורות השראה - האדריכלות הקלאסית, אדריכלות של המזרח הרחוק, אר-דקו, אר-טובו ואדריכלות מזרח-תיכנית עתיקה, בשילוב אדריכלות מערבית).

מבנה המגורים ברחוב החי"ש 8 הוא קטן וצנוע, אינו מונומנטלי או מפואר. בעל קומה אחת וגג רעפים. בחזית הדרומית חדר בעל קיר עגול שהינו המאפיין הייחודי והבולט של הבניין.

חזיתות המבנה אופייניות לבנייה הערבית עירונית באותה התקופה - מחופות בניית אבן ירושלמית טיפוסית ("מיזי יהודי") בשילוב שני עיבודים. החזיתות "הייצוגיות" הפונות לרחובות - המערבית והדרומית מחופות אבן בעיבוד "תלטיש נאקר" עיבוד עדין ואלגנטי (בין תלטיש למסמסם) ומתאים לאופי ה"מודרני" שיש בו חלונות אופקיים.

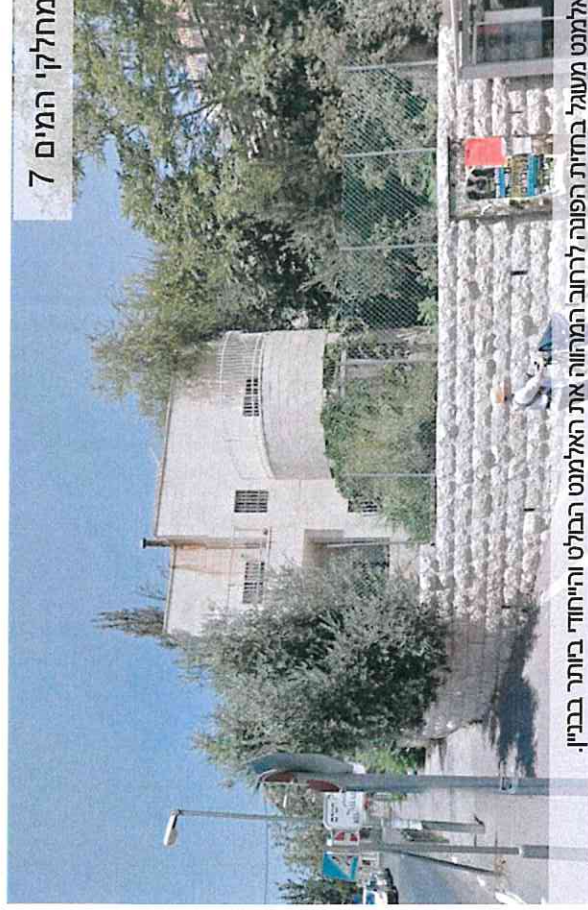
בס"ס החזיתות - שורות האבן התחתונות הקרובות לקרקע והחזיתות האחוריות, הצפוניות והמזרחית מחופות אבן בעיבוד טובזה, שהוא עיבוד גס ובוולט יותר.

חשפי אבני החלונות ואדני החלונות - עיבוד מטבה. מעל הפתחים הגדולים קשת אבן ישרה בגובה שתי שורות. מעל החלונות הצרים- קשתות בגובה שורה אחת או אבן ראש אחת.

הגג- גג רעפים, 4 שיפועים כולל גג רעפים משופע מעל החדר המעוגל. רעפי חרס טרס קוטה (רעפי מרסי). ארגז רוח קטן ומרזב פח אבץ לגג שמעל החדר העגול- אין מזחלת פח והוא מסתים בארגז רוח ורעפים בלבד.

החלונות- בהשפעת הסגנון המודרני והבינלאומי- מלבניים אופקיים ביחס של 2:1.5 ומספר חלונות אנכיים צרים בחזית האחורית.

מבנים בסגנון דומה הנמצאים ברחובות הסמוכים:



מחלקי המים 7

אלמנט מעגל בחזית הפונה לרחוב המרחיב את האלמנט המלט והייחודי ביותר בבנין.



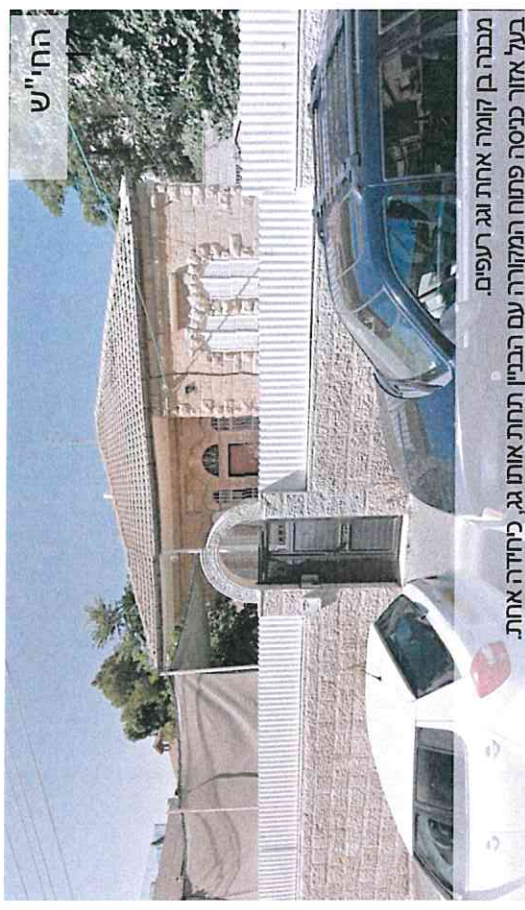
המצור 8

מבנה בן קומה אחת וגג רעפים 4 שפועים.
בעל אזור כניסה פתוח המקורה עם הבנין תחת אותו גג.



החי"ש 7

מבנה קטן בעל קומה אחת וגג רעפים 4 שפועים . בעל פרטי אבן פשוטים דוגמת קשתות שטוחות.



החי"ש

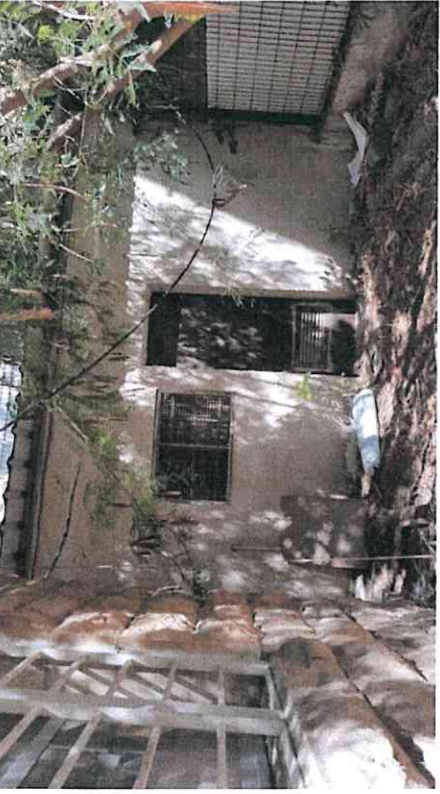
מבנה בן קומה אחת וגג רעפים.
בעל אזור כניסה פתוח המקורה עם הבנין תחת אותו גג, כיחידה אחת.

ה- תולדות האירועים

מבנה זה תוכנן לשמש בית מגורים בין השנים 1935-1945.
החל משנת 1948, לאחר מלחמת העצמאות הפך ל"נכס נפקדים" והוא משמש כגן ילדים עירוני משנות ה-50 של המאה ה-20. לפי מקורבת למקום, בנה בן ה-57 היה תלמיד בגן הזה עוד בשנת 1960, ולדבריה הגן היה פעיל עוד לפני שנה זו.

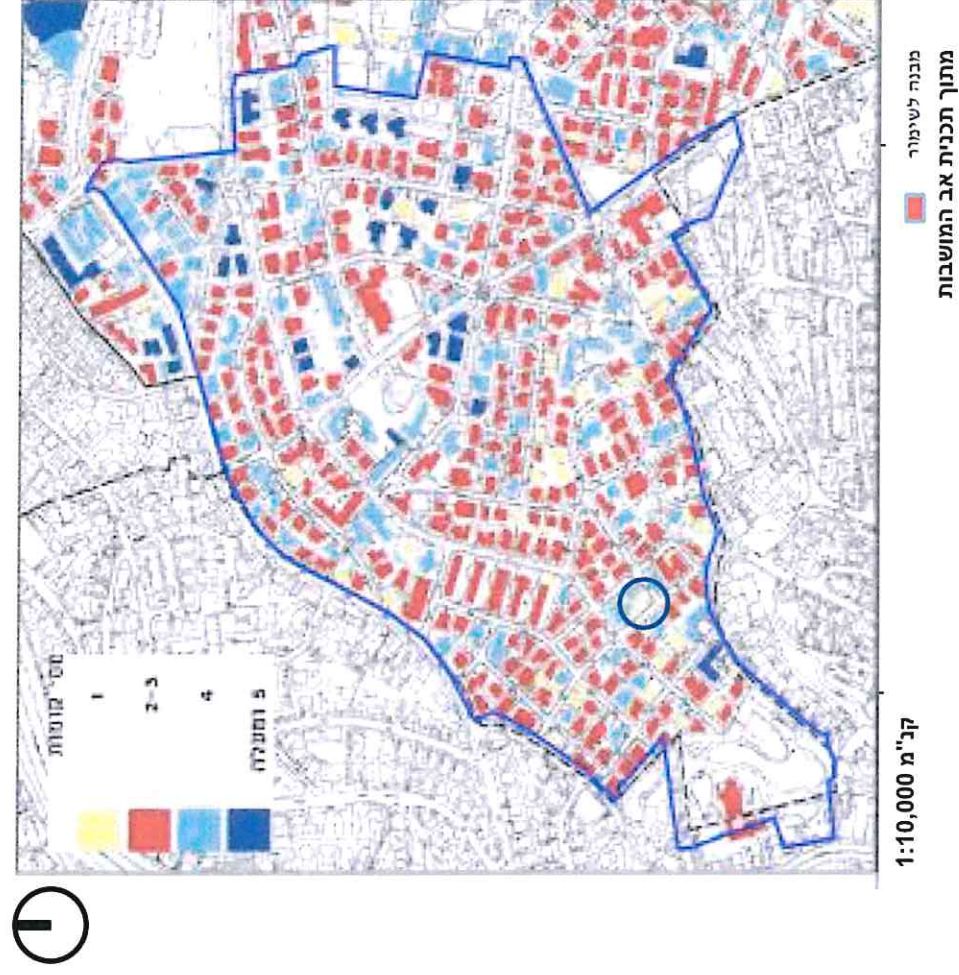
פנים המבנה לא נשמר במצבו המקורי מאחר שהותאם לצורכי הגן. לא ידוע על אירועים היסטוריים משמעותיים אשר השפיעו על המבנה ולא על אירועים שהתרחשו בו.





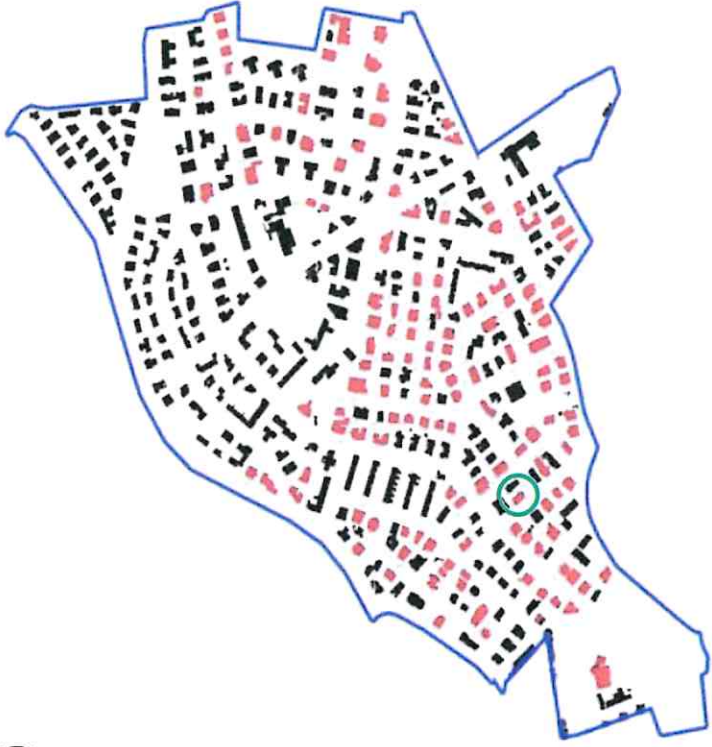
4. נתונים אורבניים/ שכונתיים

א- סכמת גובה בינוי בשכונה





ב- דיאגרמת יחס בנוי-פנוי
ניתוח יחס בנוי פתוח ומבנים לשימור ביחס לכלל הבינוי.



קני"מ 1:10,000

המריקס בנוי
מבנה לשימור

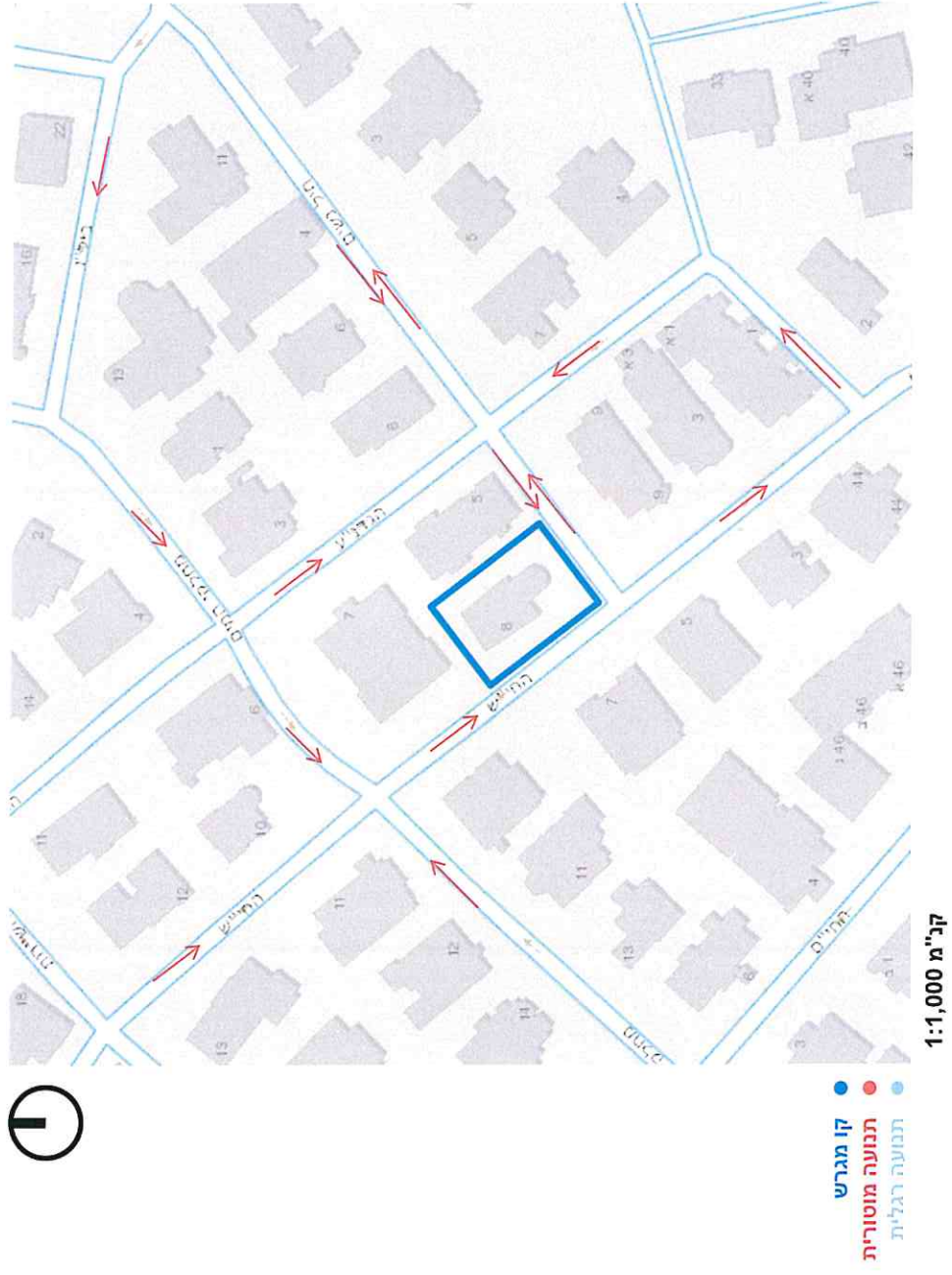


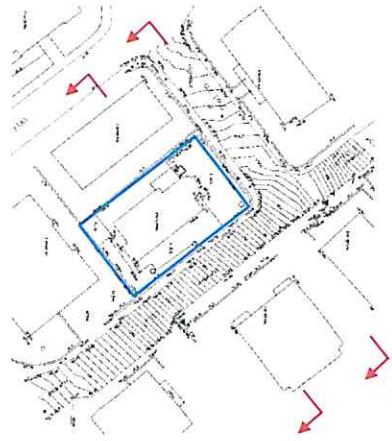
שטחים פתוחים
מבנה לשימור
מתוך תכנית אב המושבות

ג- דיאגרמת גדלי חלקות

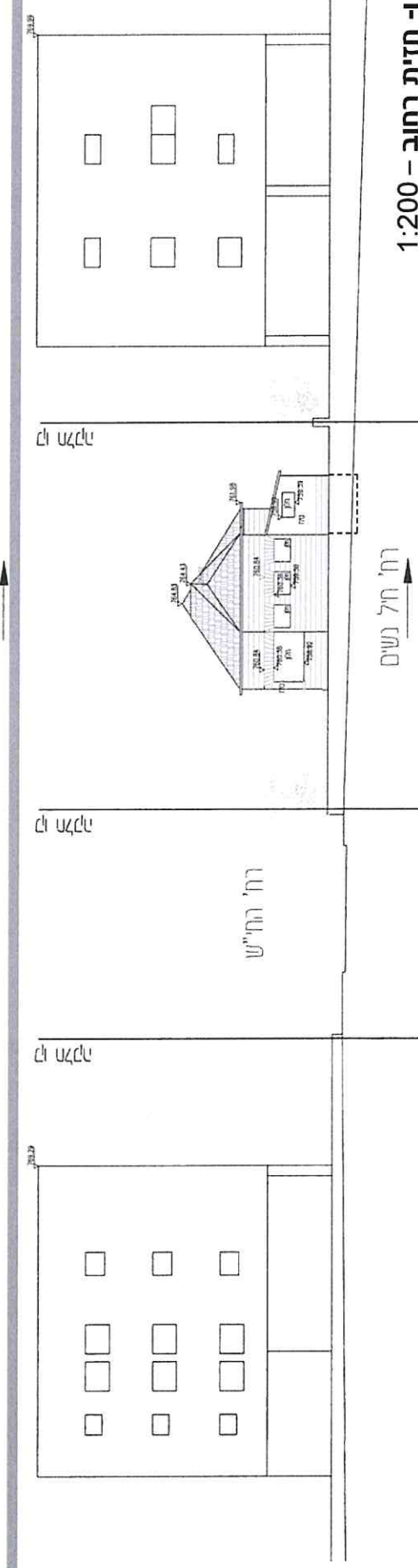
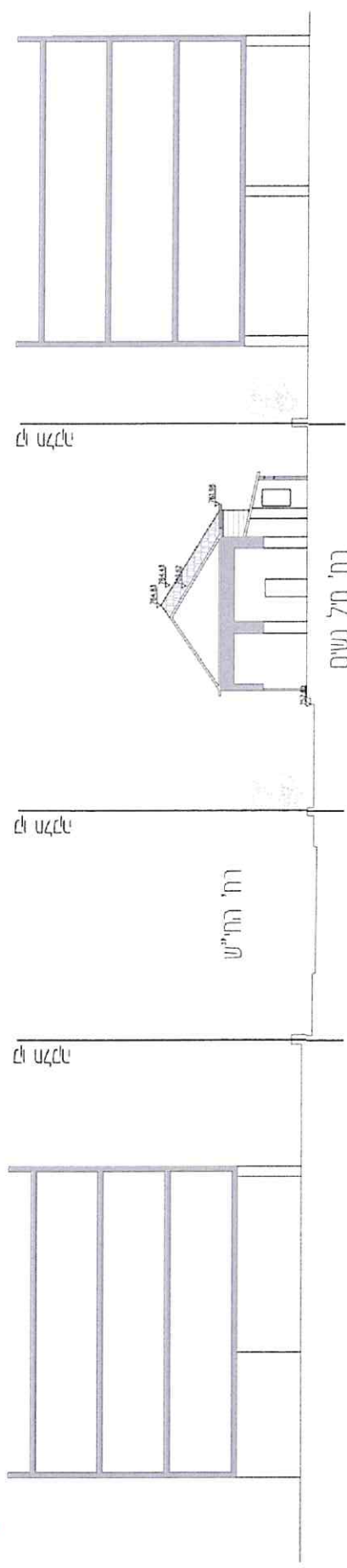


ד- דיאגרמת מערך תנועה



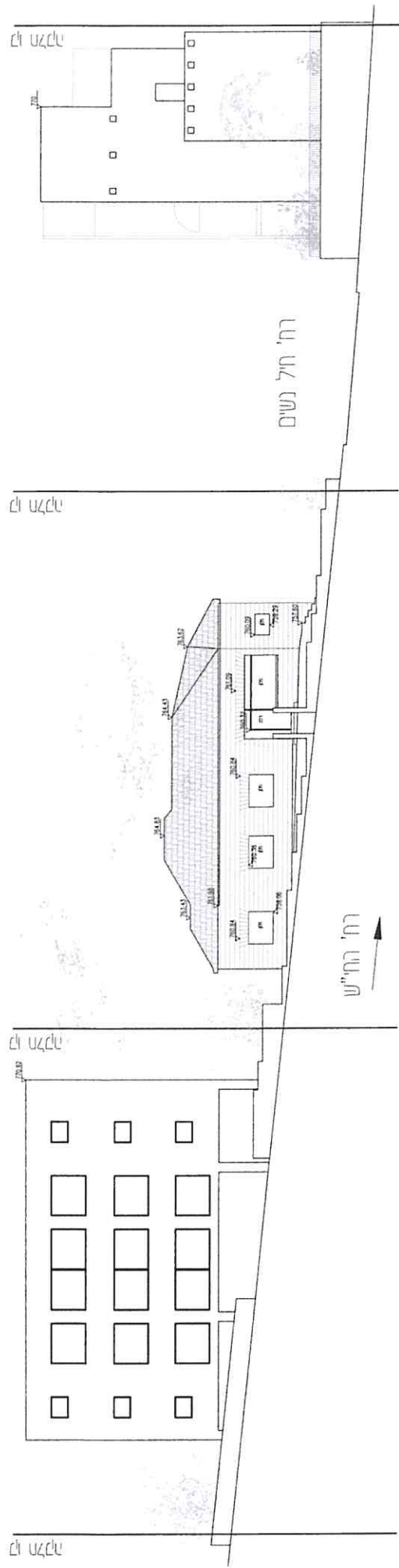


ה- חתך רחוב - 1:200
 החתך עובר לרוחב רחוב החי"ש וחותר גם את הבניין.

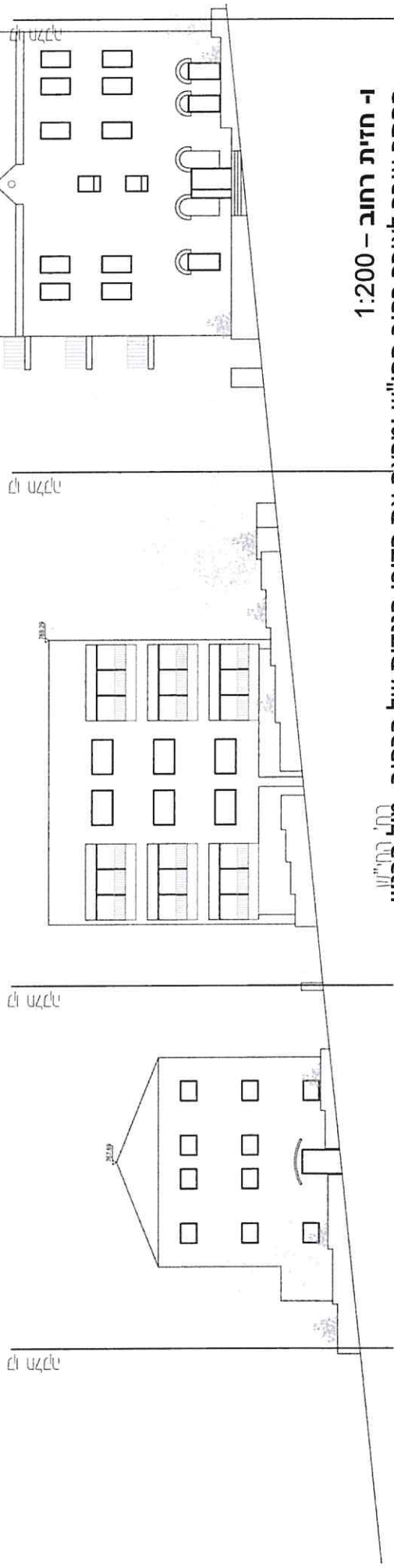


ו- חזית רחוב - 1:200
 החתך עובר לאורך רחוב חיל נשים ולרוחב רחוב החי"ש ומראה את החזית הדרום מזרחית של הבניין.

י- חזית רחוב – 1:200
 החתך עובר לאורך רחוב החי"ש ולרחוב רחוב חיל נשים מערבית של הבניין.

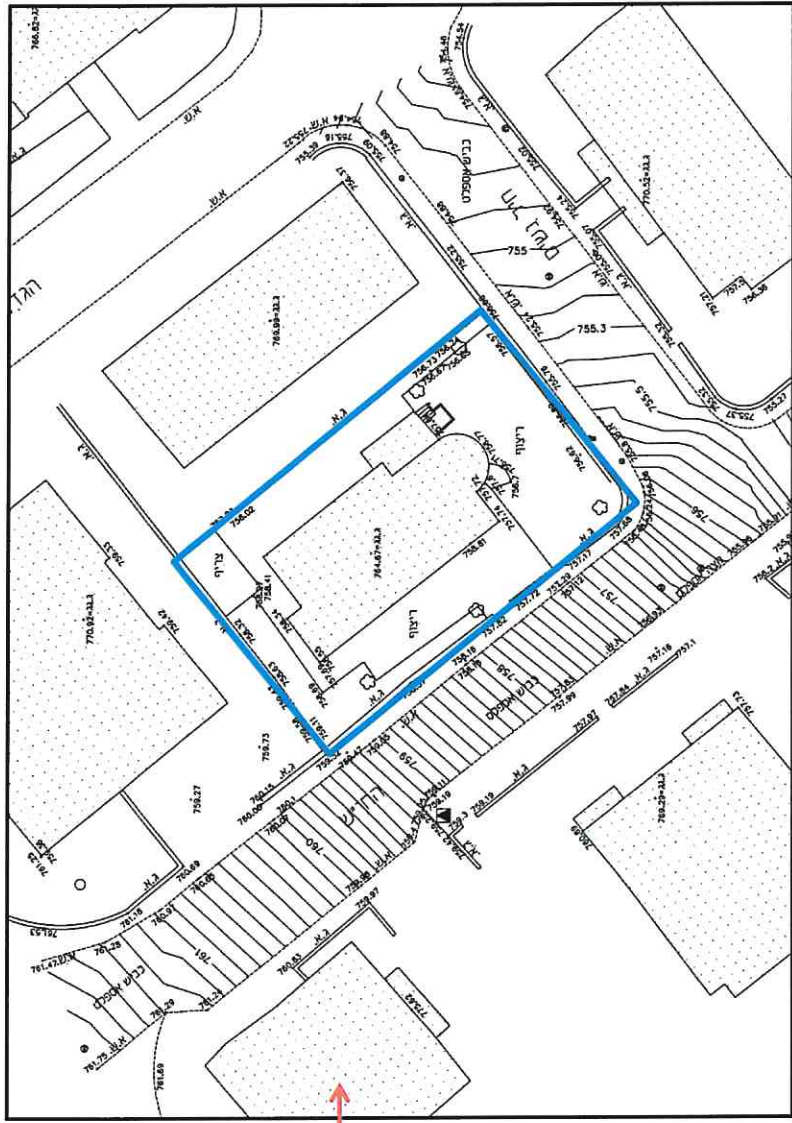
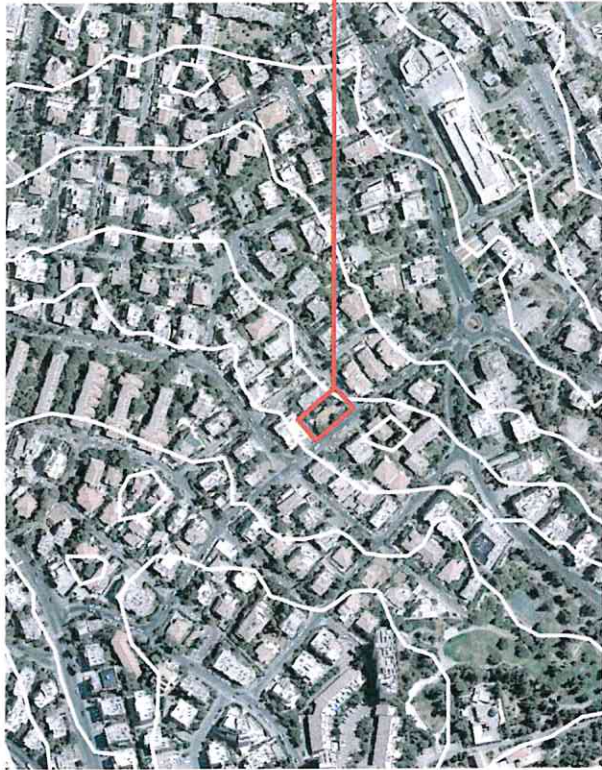


י- חזית רחוב – 1:200
 החתך עובר לאורך רחוב החי"ש ומראה את הדופן הנגדית של הרחוב- מול הבניין.



5. תיעוד אדריכלי

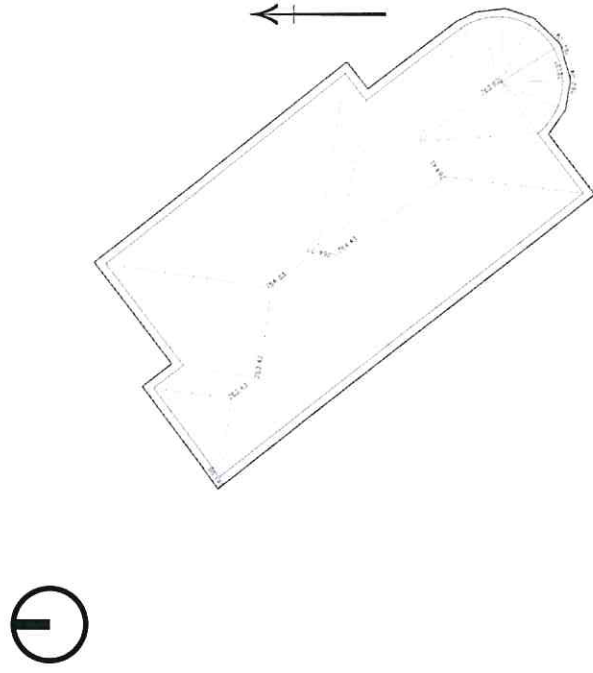
א- תכנית טופוגרפית



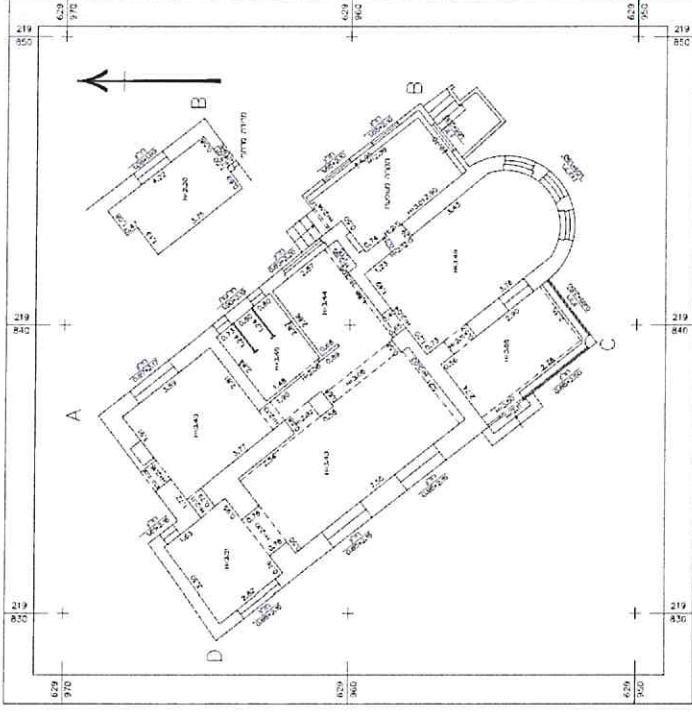
- קו מגרש
- שטח מגרש: 530 מ"ר
- שם מודד: אהוד קראוס
- רשיון: 1363
- תאריך מדידה: 12.9.2016

מכח סומטרית	מנה מדה: 100 י"י
סראם יוקי	מוד מסמך: רשע מס 520
סראם אדרי	מוד מסמך: רשע מס 565
הכן עברי	מדיה תכנה לפיתוח
מס עבריה	116316 מס תוכנה
תאריך: 23.11.2018, תוקף:	
שם סוכן: יוקי קראוס מס 33, רחוב יוקי 10, תל אביב	
שם מודד: אהוד קראוס, רחוב יוקי 10, תל אביב	
טל: 052-5444444, פקס: 052-5444444, דוא"ר: info@kraos.co.il	

ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
 ו. תכניות



תכנית גבות קני"מ 1:200



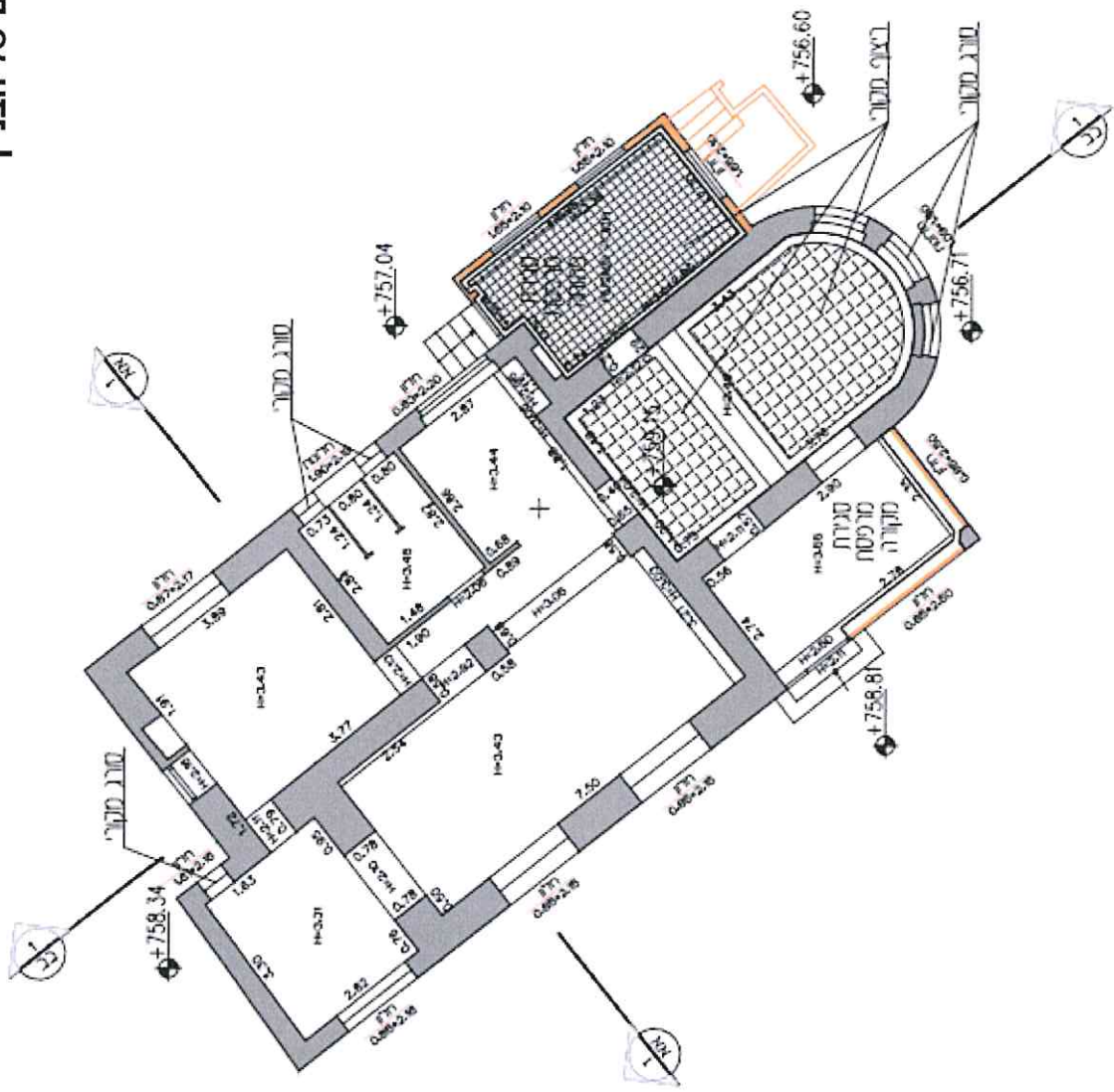
תכנית קומת קרקע קני"מ 1:200

סקראוס
 חברה למיזמות וייעוץ מתקדם

מסלול סוכנות	מנהל מיזם	100
סראוס יוקי	מזכיר מיזם	200
סראוס אור	מזכיר מיזם	200
האן עבר	מזכיר מיזם	200
מס עבר	מנהל מיזם	100

תאריך: 23.11.2018
 חומרה: 1
 מספר תוכנית: 100/100/100
 מספר תוכנית: 100/100/100
 מספר תוכנית: 100/100/100

ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
 א. תכנית מפורטת

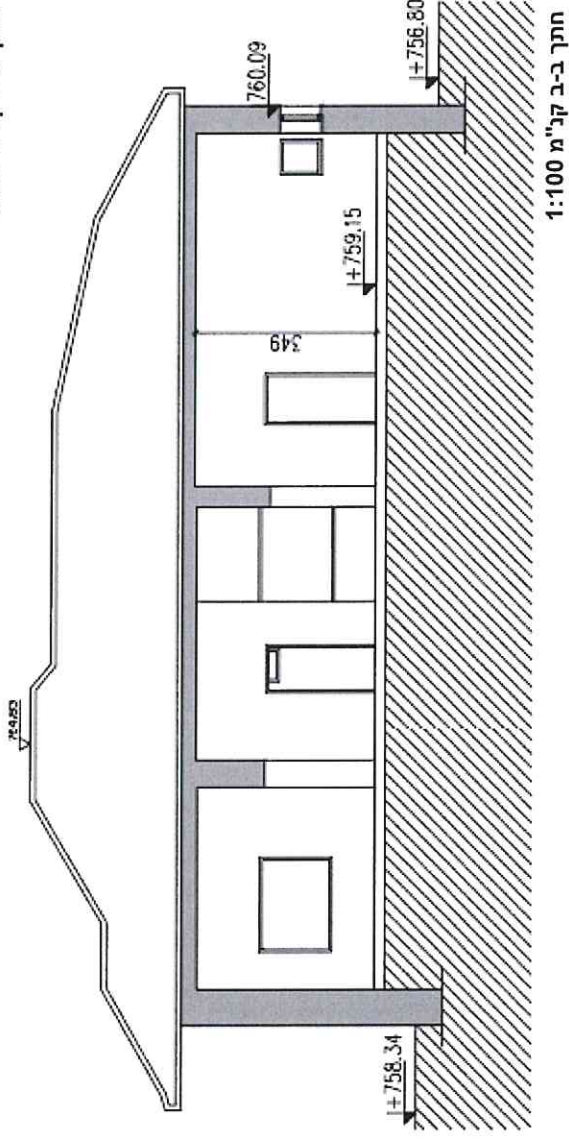
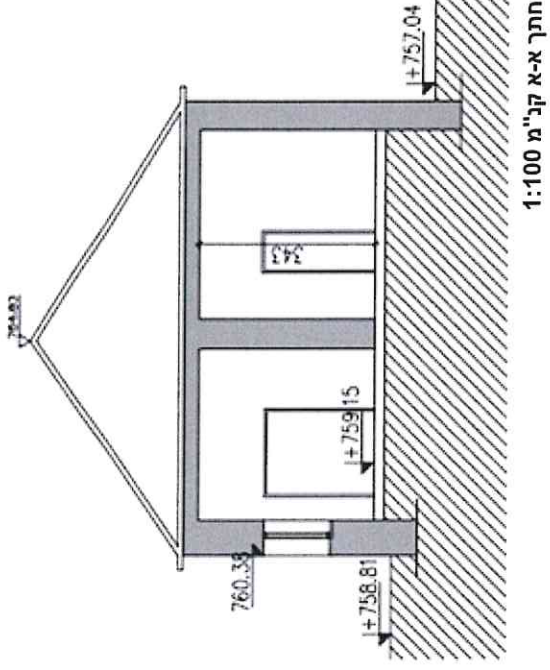


תכנית קומת קרקע קנ"מ 1:100

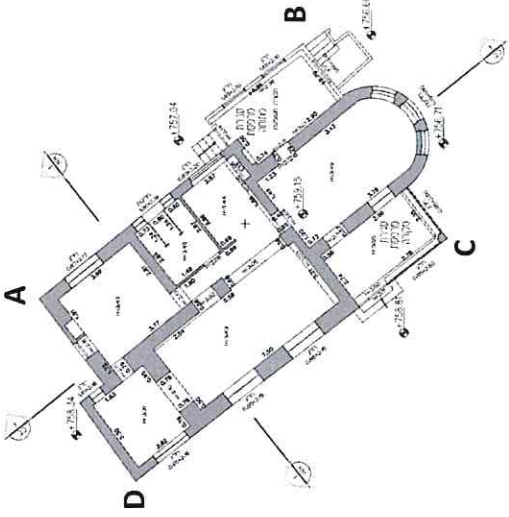




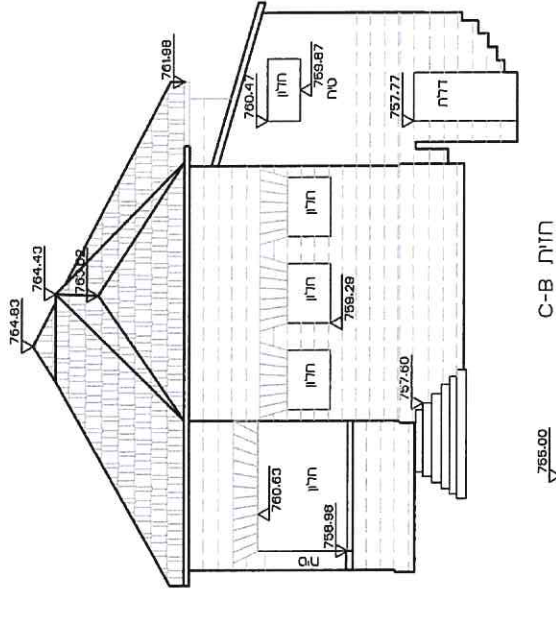
ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
ו. חתכים



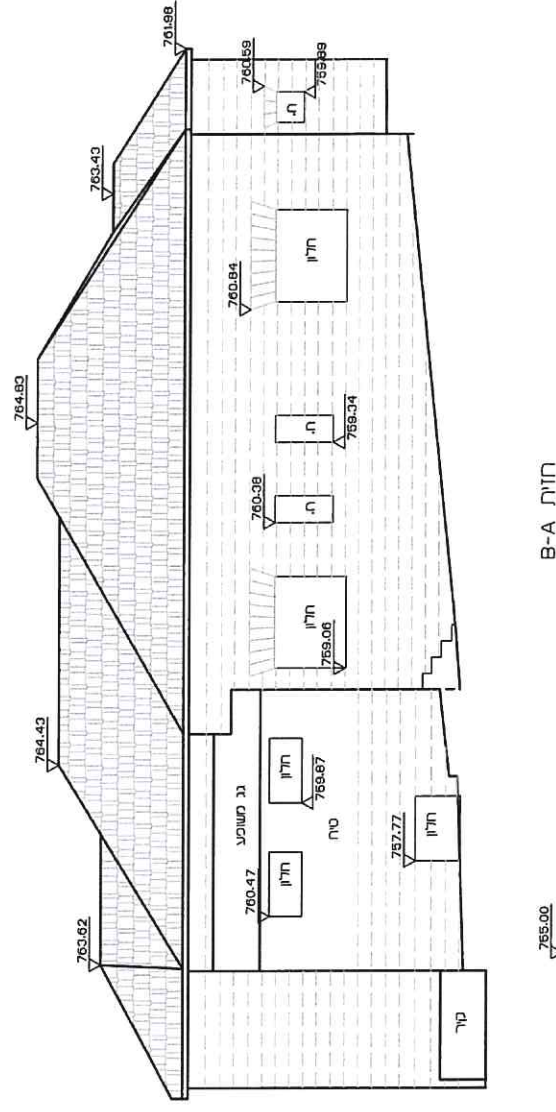
ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין וו. חזיתות



ו ו ו ו ו ו ו



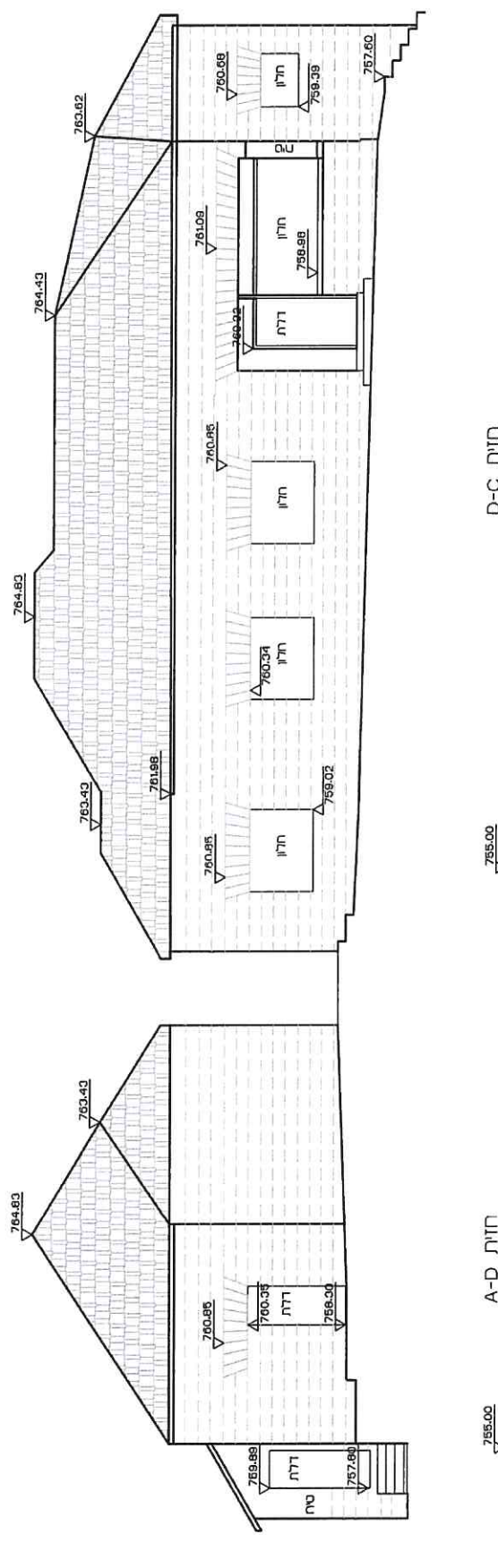
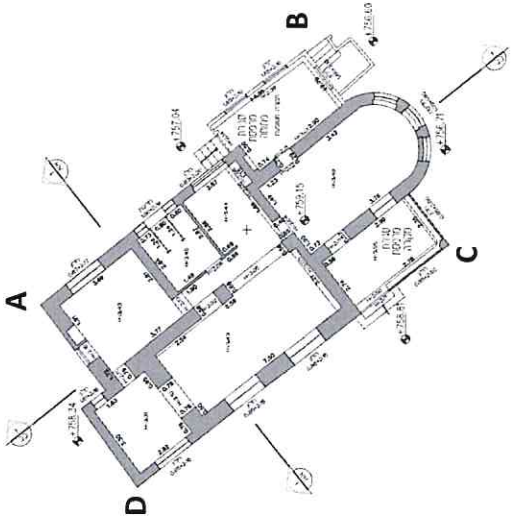
חזית א - B



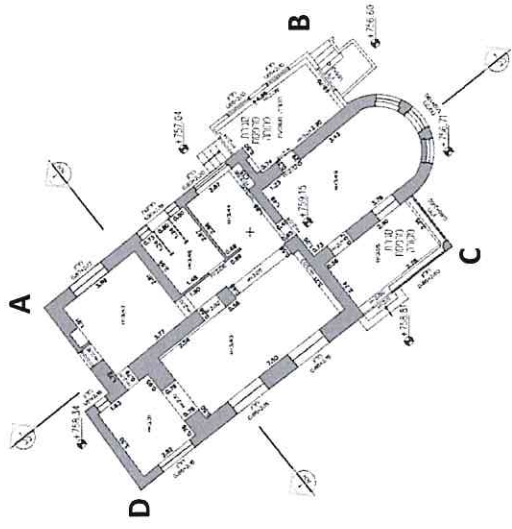
חזית B-A

קב"מ 1:100

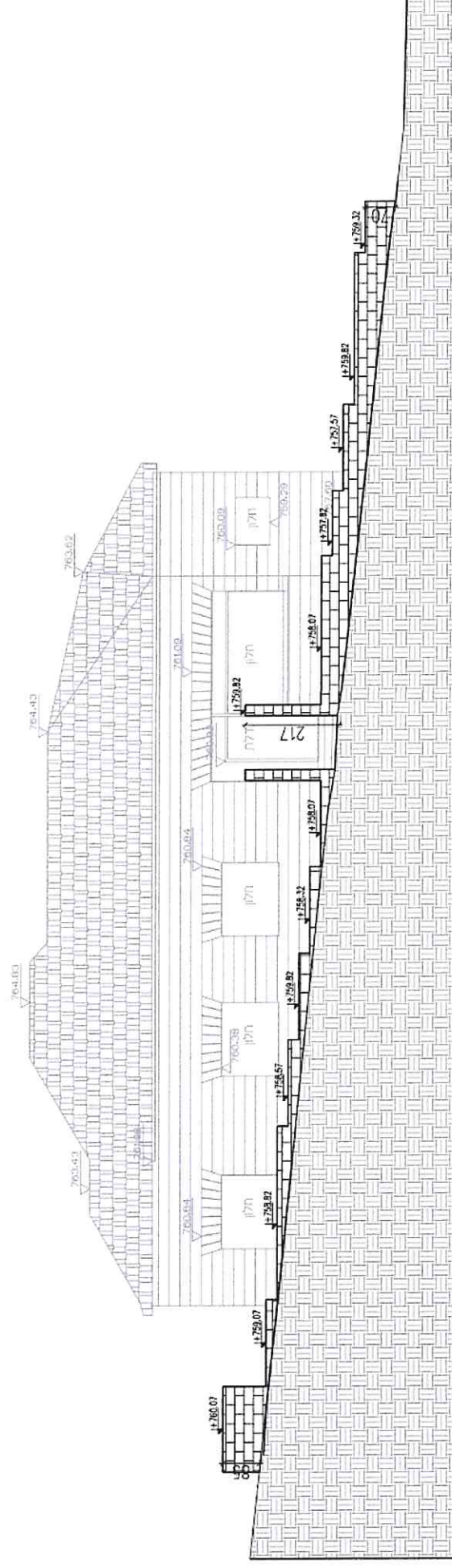
ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
 ווו. חזיתות



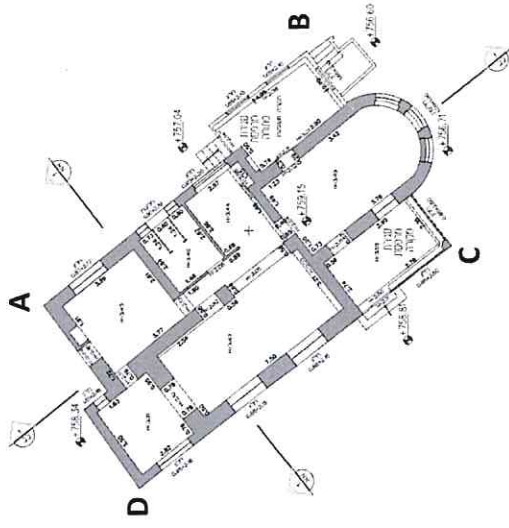
קנ"מ 1:100



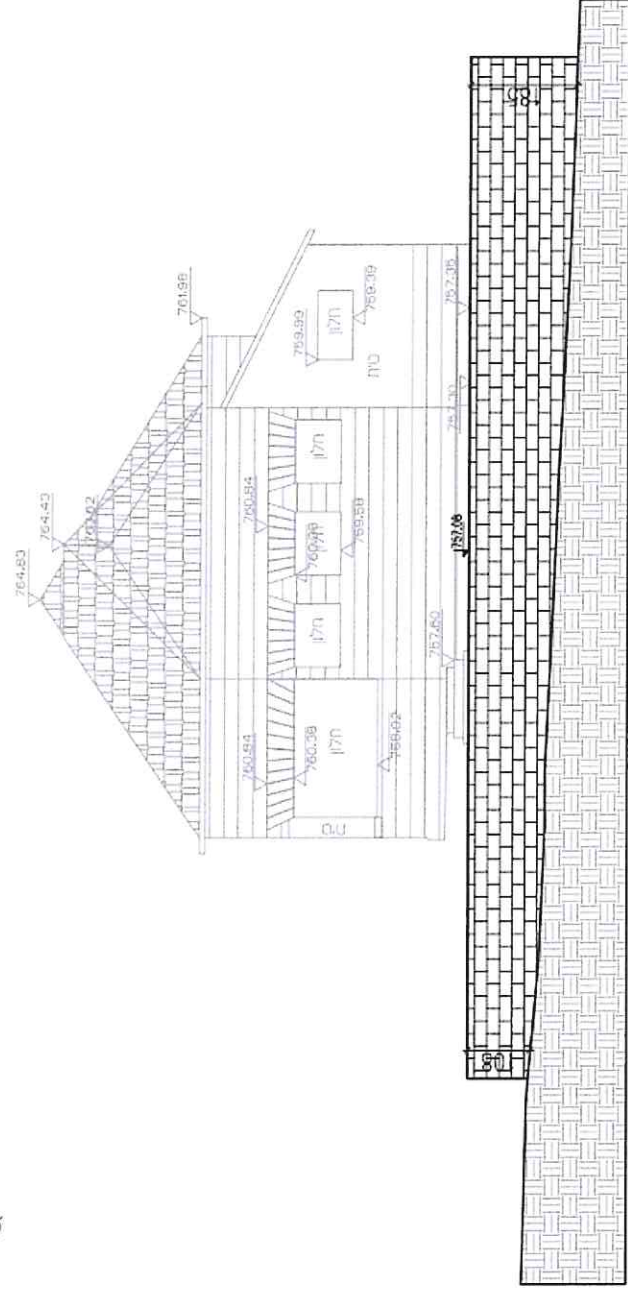
ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
 .IV. גדרות



חזית D-C קני"מ 1:100



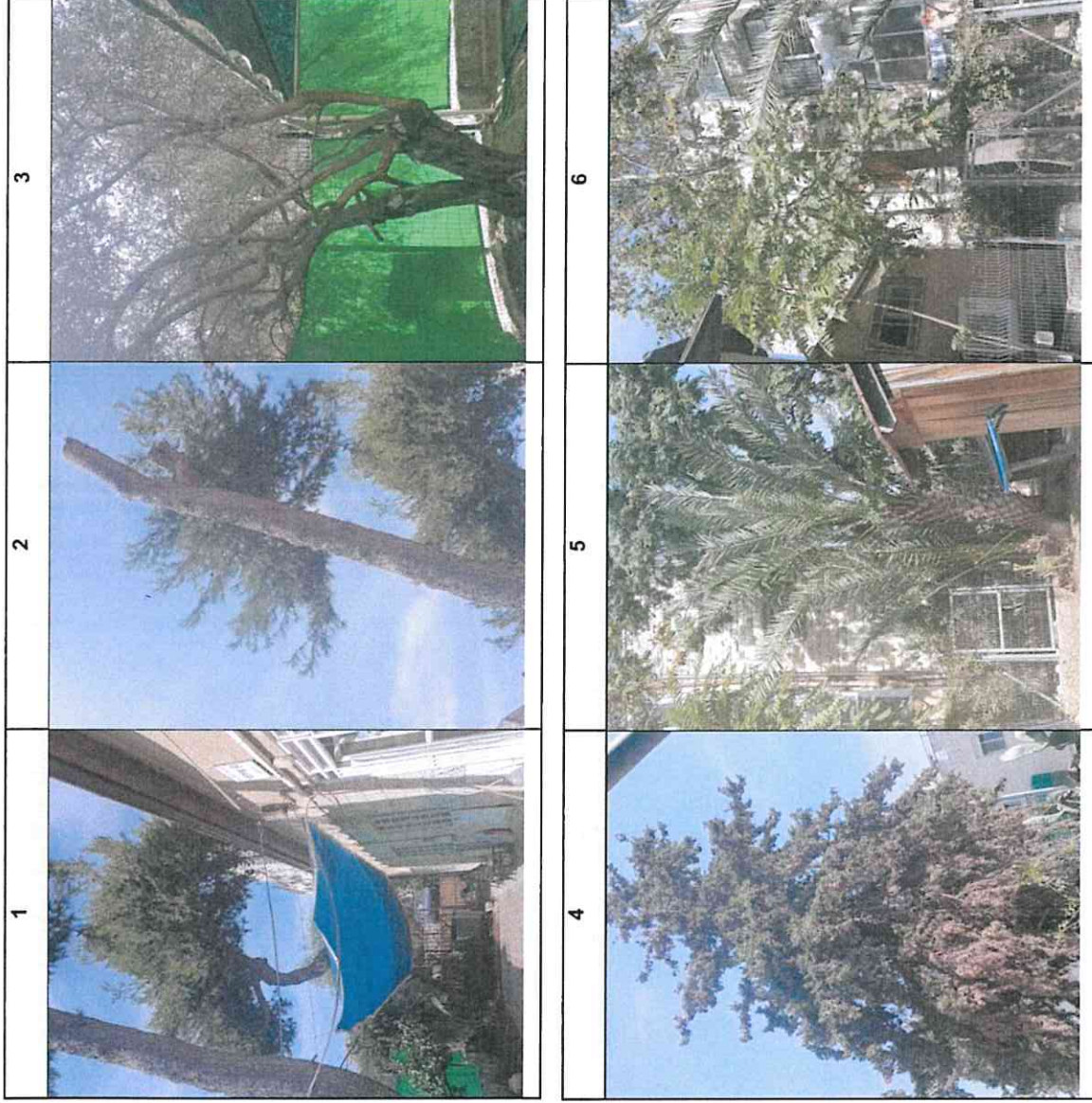
ה- שרטוטים אדריכליים של הבניין
 IV. גדרות



חזית C-B קנ"מ 1:100

טבלה מרכזת כולל סטטוסים לעצים

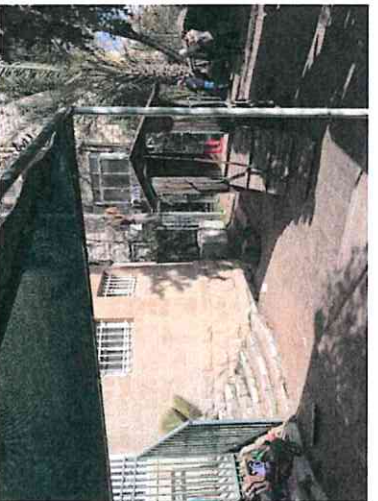
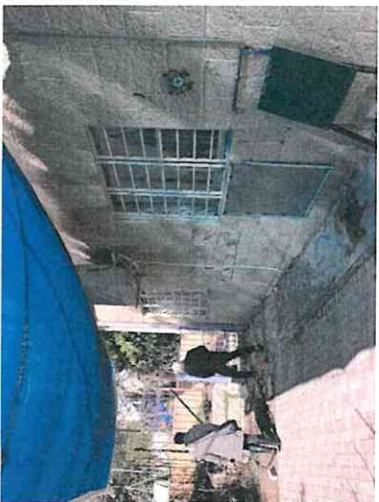
נימוקים לכריתה/העתקה	המלצות	תכונות	סטטוס מוצע	ערכיות העץ	סך ערכיות (0-20)	מספר גזעים	קוטר (cm)	גובה (m)	כמות עצים	שם העץ	מספר העץ
תחום פיתוח	כריתה ופיצוי נופי	גזע נטוי במקצת, ענפים יבשים, לא מאוזן	כריתה	ערכיות בינונית	8		40	10	1	אורן ירושלים	1
תחום פיתוח	כריתה ופיצוי נופי	גזע נטוי במקצת, ענפים יבשים, לא מאוזן	כריתה	ערכיות בינונית	8		60	9	1	אורן ירושלים	2
תחום פיתוח	העתקה לפי מפרט אגרונומי	בריא	העתקה	ערכיות גבוהה	12	2	35	5	1	זית אירופי	3
תחום פיתוח	כריתה ופיצוי נופי	ענפים יבשים	כריתה	ערכיות גבוהה	12	1	28	10	1	ברוש מצוי	4
תחום פיתוח	כריתה ופיצוי נופי	גזע נטוי במקצת חוטרים	כריתה	ערכיות גבוהה	10	1	36	3	1	תמר מצוי	5
תחום פיתוח	כריתה ופיצוי נופי	ספיה, פולשני	כריתה	ערכיות בינונית	5	1	37	11	1	אילננה בלוטית	6
											סה"כ עצים: 6



ב- צילומים

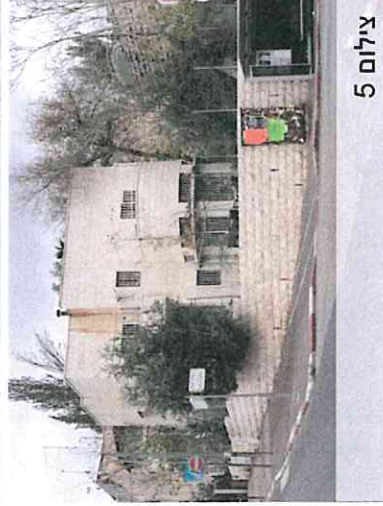
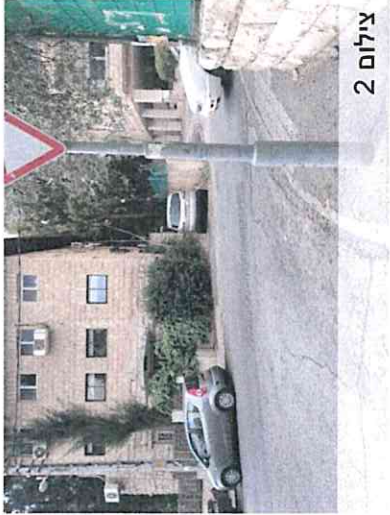
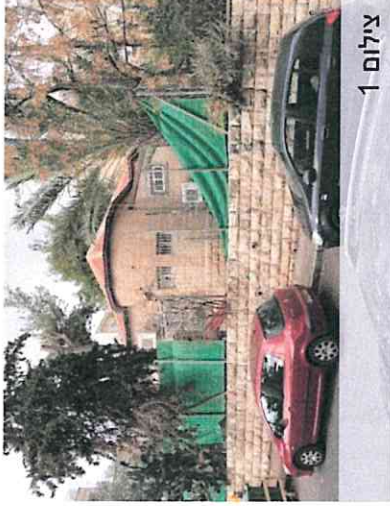
1. אורן ירושלים
2. אורן ירושלים
3. זית אירופי
4. ברוש מצוי
5. תמר מצוי
6. אילנתה בלוטית

ב- צילומים



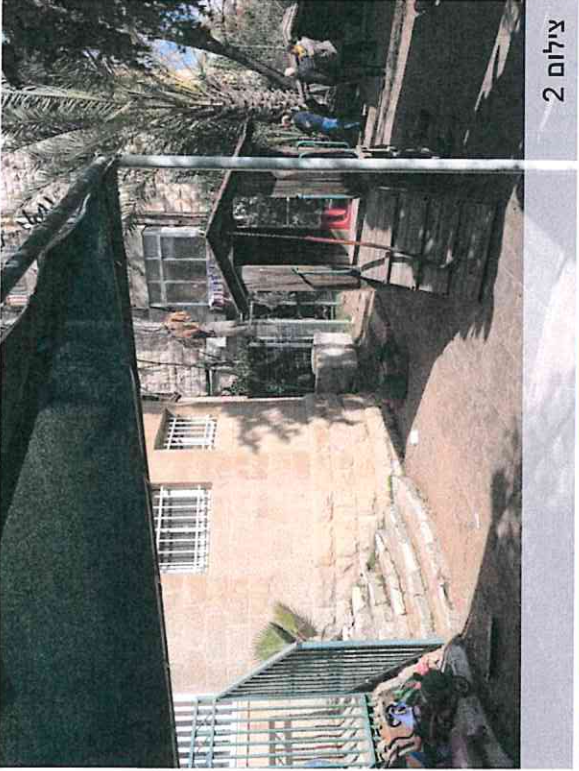
7. תיעוד צילומי

א- הסביבה הקרובה

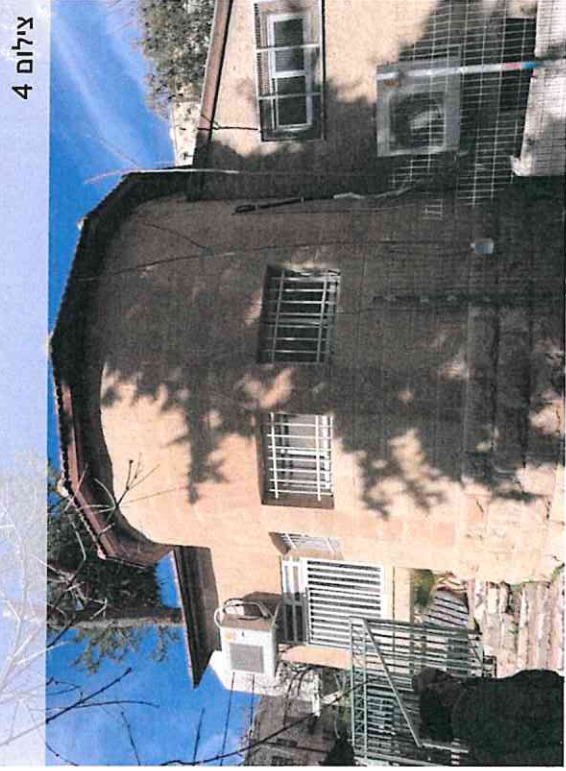




צילום 1



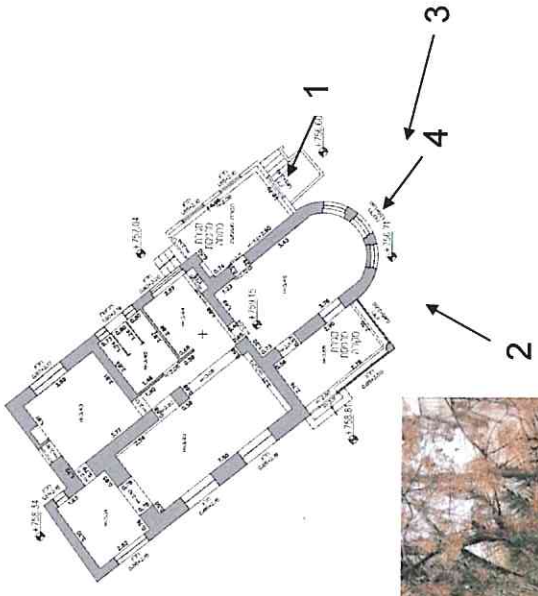
צילום 2



צילום 4



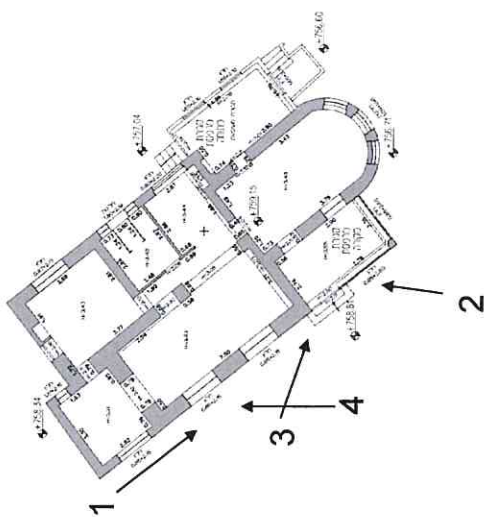
צילום 3



ב- חזיתות המבנה

חזית דרום מזרחית, פונה לרחוב.

חזית דרום מערבית, חזית הכניסה,
פונה לרחוב החי"ש.



צילום 1



צילום 3

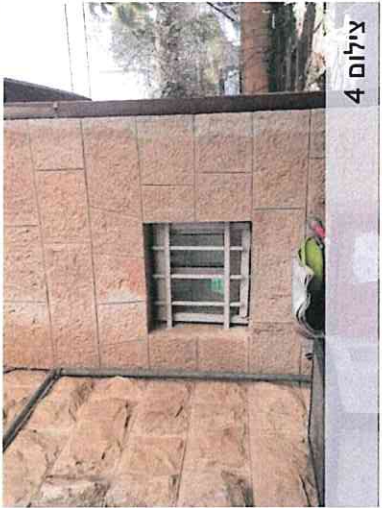
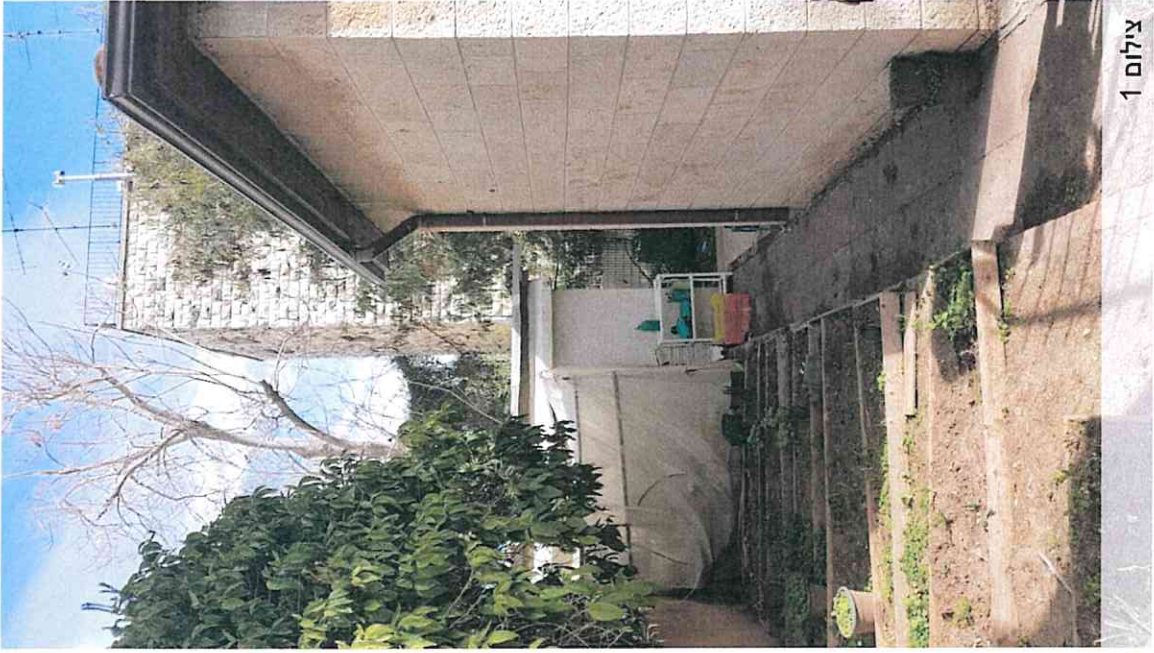
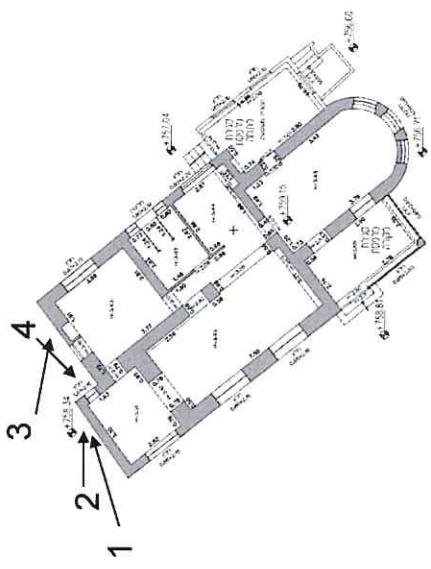


צילום 2

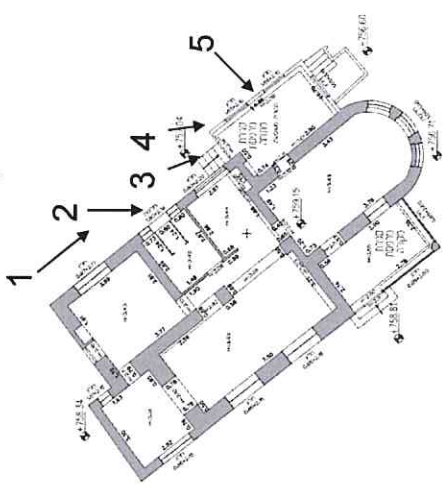


צילום 4

חזית צפון מערבית, חזית אחורית.



חזית צפון מזרחית, חזית אחורית.



צילום 2



צילום 1



צילום 5

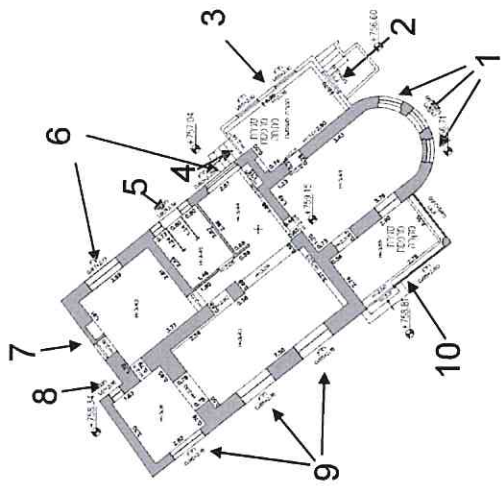


צילום 4



צילום 3

ג- פתחים ופרטי חזיתות



צילום 1



צילום 2



צילום 3



צילום 4



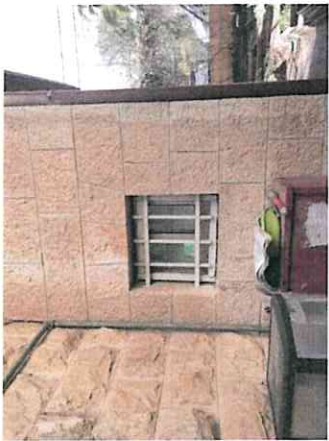
צילום 5



צילום 6



צילום 7



צילום 8

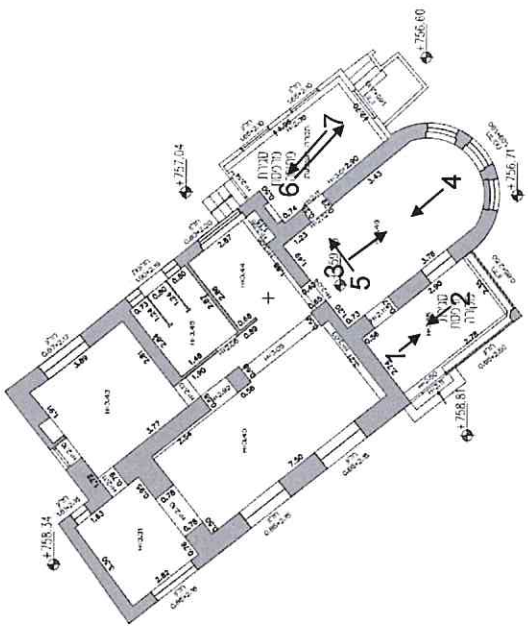


צילום 9



צילום 10

ד- פנים המבנה



צילום 1



צילום 2



צילום 3



צילום 4



צילום 5



צילום 6



צילום 7

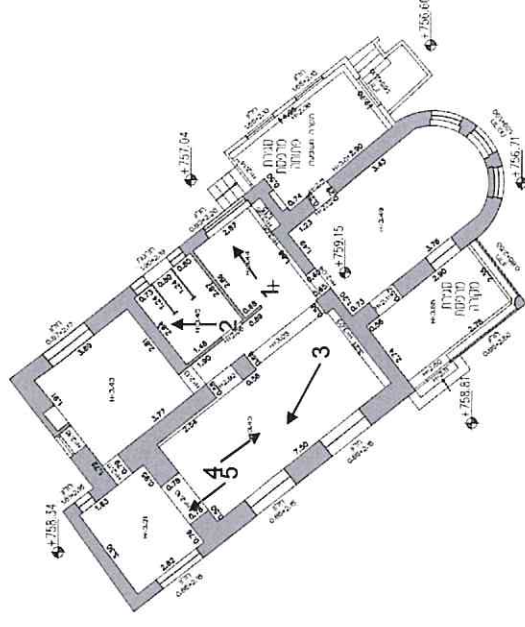


צילום 2



צילום 1

ד- פנים המבנה



צילום 5

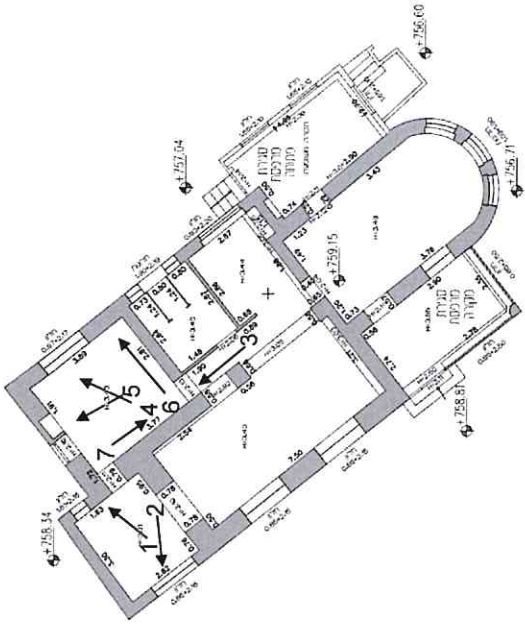


צילום 4



צילום 3

ד- פנים המבנה



צילום 1



צילום 2



צילום 3



צילום 4



צילום 5

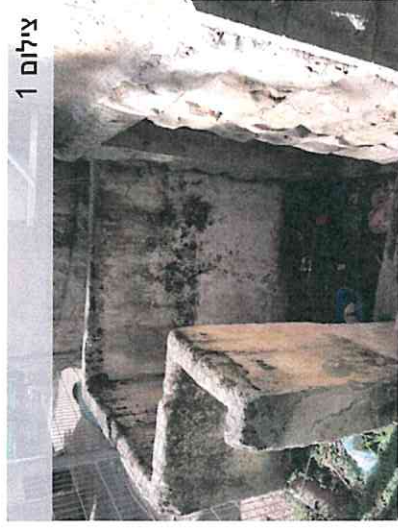


צילום 6



צילום 7

צילום 1



צילום 2



ד- פנים המבנה

מרתף

המרתף משמש כמחסן עם כניסה מן החצר בלבד. מצבו מזוהזח ביותר. עם השנים, נבנה קיר מגן מול הכניסה. הוא אינו חלק מן המבנה המקורי



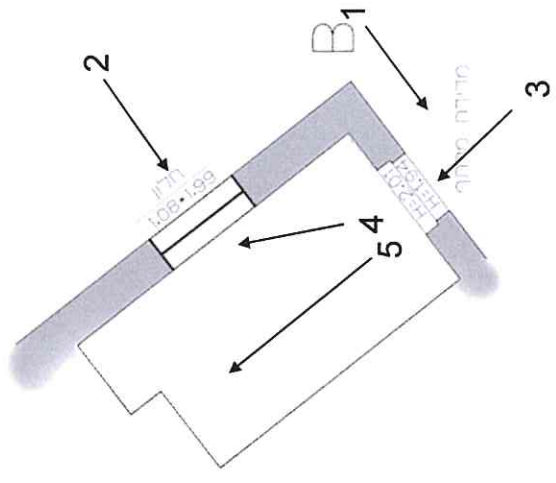
צילום 5

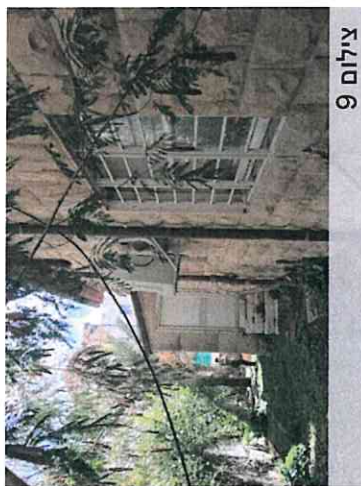
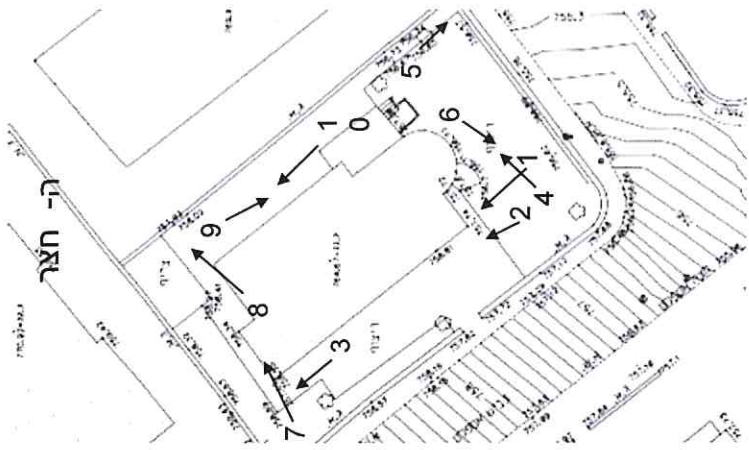


צילום 4



צילום 3





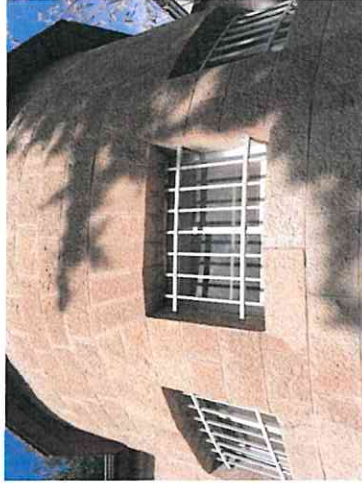
8. תיאור אדריכלי

א- תיאור טכנולוגיית הבנייה כללי
בית מגורים אופייני לבנייה בירושלים בשנות ה-30 של המאה ה-20.

חזיתות
חזיתות "אבן ירושלמית"- אבן טבעית "מיזי יהודי" בשני עיבודים שונים:
החזיתות לרחוב- עיבוד תלטיש נאקר (עיבוד עדין ומחודר- בין תלטיש למסמס). החזיתות האחוריות וקרר המרתף- עיבוד טובזה- עיבוד גס ובלט יותר.

גג
גג רעפים עם קונסטרוקציית עץ. רעפי "טרה קטרה" דגם מרסי- האופייניים לבניה בירושלים בתקופת המנדט הבריטי. ארגז רוח צמוד לקירות האבן.





ב- האלמנטים המרכיבים את המבנה

1. שלד – מבנה בטון. קירות החוץ יצוקות בטון עם גב אבן טבעית המשמשים קירות נושאים.
2. תקרות מיצוקות בטון מזוין עם קורות בטון הנשענות על עמודי בטון בפנים המבנה.
3. מחיצות הפנים בנויות בבלוקים מבטון. בגמר טיח וצבע.

חזיתות - "אבן ירושלמית"- אבן טבעית "מיזי יהודי" בשני עיבודים שונים. החזיתות לרחוב- עיבוד תלטיש נאקר (עיבוד עדין ומהודר- בין תלטיש למסמסם). החזיתות האחוריות וקר המרתף - עיבוד טובזה- עיבוד גס ובלט יותר. ליים גם בפתחים ואדני חלונות.

גג - גג רעפים עם קונסטרוקציית עץ. רעפי "טרה קטה" דגם מרסי- האופייניים לבניה בירושלים בתקופת המנדט הבריטי. ארגז רוח צמוד לקירות האבן.

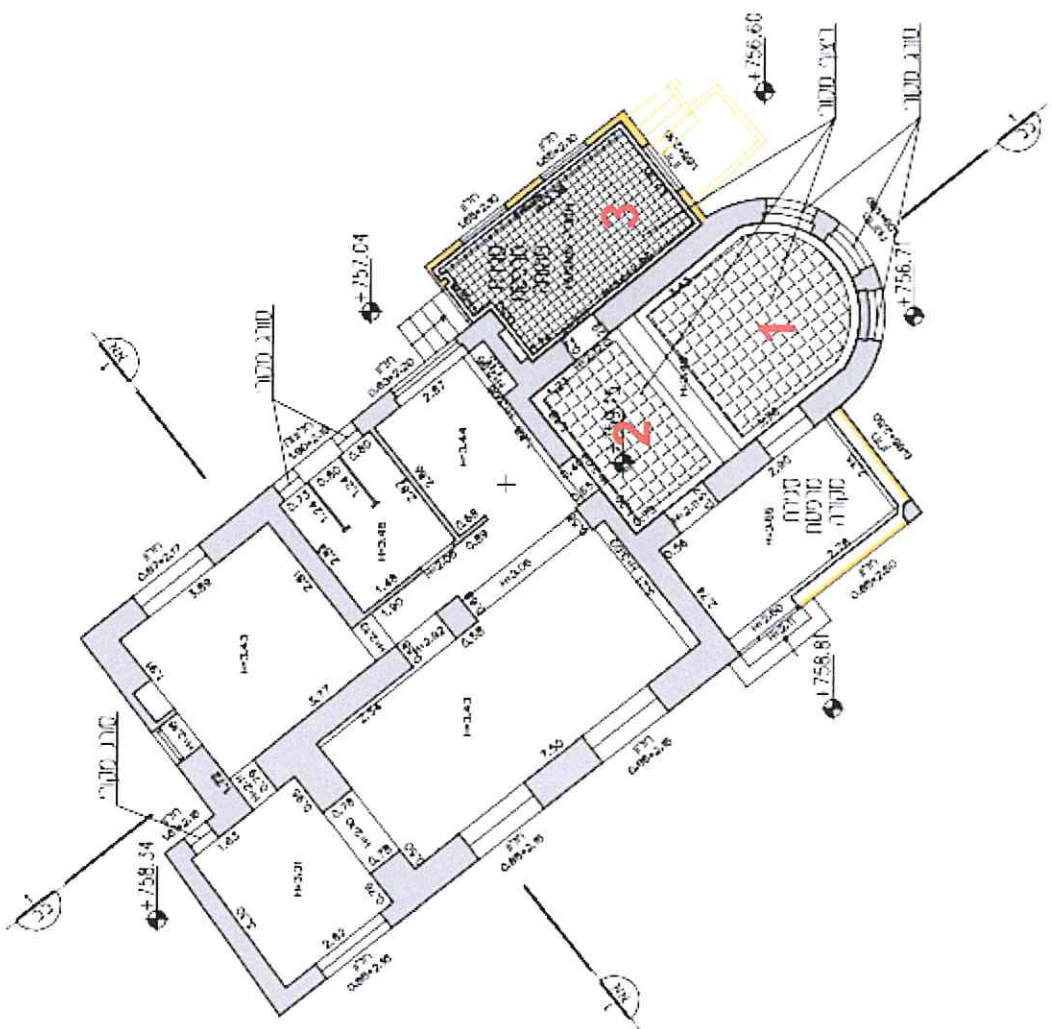
חלונות - החלונות המקוריים היו חלונות עץ בגמר צבע, אופייניים לתקופת הבנייה. כיום בבנין חלונות אלומיניום שהתקינה העירייה.

דלתות - הדלתות היו ככל הנראה דלתות עץ. לא ניתן לתעד מאחר שהעירייה פרקה את כל הדלתות, פנים וחוץ.

סורגים - ניתן לזהות 7 חלונות בעלי סורגים שנראים מקוריים, בסגנון מנדטורי: בחלונות הקטנים בחזית האחורית, בחלונות הקטנים שבאלמנט המעוגל בחזית הפונה לרחוב חיל נשים ובחלון קטן הפונה למרפסת הכניסה אשר נסגרה בשלב מאוחר.

ריצוף - הריצוף המקורי היה באריחי "טרצו" מצוירים. נותר ריצוף מקורי חלקי, בגוונים של חום וחרדל באחד החדרים.

ריצוף מקורי:



1



2



3

9. תיאור טכנולוגי

א- תיאור טכנולוגיית הבנייה

כללי: מבנה אופייני לבנייה בירושלים בשנות ה-30 של המאה ה-20.

1. יסודות- "יסוד בטון מונח" המונח על שכבת הסלע, כפי שמקובל באותן שנים. הפרש המפלסים במגרש וההפרש בין גובה הסלעים, נוצל לבניית מרתף קטן, המשמש כמחסן.

2. שלד - מבנה בטון. קירות החוץ יציקות בטון עם גב אבן טבעית המשמשים קירות נושאים. קונסטרוקציית בטון של קורות ועמודים.

3. תקרות מיציקות בטון מזוין עם קורות בטון הנשענות על עמודי בטון בפנים המבנה.

4. מחיצות הפנים בנויות בבלוקים מבטון. בגמר טיח וצבע.

5. חזיתות המבנה-אבן טבעית "מיזי יהודי" בשני עיבודים שונים- מסמס וטובה. חזיתות לרחוב- מסמס. חזית אחורית וקיר מרתף- טובה.

6. גג- גג רעפים עם קונסטרוקציית עץ. רעפי "טרה קטה" דגם מרסיי- האופייניים לתקופה. ארגז רוח צמוד לקירות האבן.



הפרש המפלסים בו נמצא המרתף מחופה באבן טובה, כאשר בחזית שמעליו יש מעבר לאבן מסמס.

ניתן לראות את קורות הבטון בתקרות ואת עמודי הבטון בקירות. גמר- טיח וצבע.



חזית הפונה לרחוב, בעיבוד מסמס. החלון בעל קשת אבן שטוחה בגובה שתי שורות אבן.

חזית אחורית, בעיבוד טובה. החלונות בעלי אבן קורה אחוכה, אינטגרלית לשורת האבנים בה היא נמצאת.



חלון המאורר את המרתף. בעל קשת שטוחה בגובה שורת אבן אחת, בעיבוד טובה. ניתן לראות מקרוב את פרט המעבר מעיבוד טובה לעיבוד מסמס.

גג הרעפים



ב- סקירה של מפגעים וסיכונים

על חזיתות המבנה הותקנו מזגנים, צנרת חשמל חיצונית ומרזב שאינו תואם את סגנון הבניה. מאחר שבמקום פועל גן ילדים של עיריית ירושלים הרי שאין במקום סיכונים.



10. סיכום וניתוח הערכים התרבותיים של האתר/המבנה

ערך אסתטי אדריכלי:
המבנה הוא בית מגורים קטן משנות השלושים של המאה העשרים, ומבטא את הסגנון האקלקטי-מודרניסטי.
האלמנט הייחודי והבולט הינו החדר העגול בחזית הדרומית. עיבוד האבן, גג הרעפים ומספר קטן של סורגים מקוריים מאפיינים את התקופה ואת האדריכלות של בתי העיר הערביים בשכונת קטמון. ערכו האדריכלי חשוב ברמה מקומית- החשיבות היא של שתי החזיתות לרחוב.

ערך סביבתי אורבני: נוף עירוני במונחות הצמחיה הוותיקה הנטועה בחצר והגדרות. הבית נשמר במצבו המקורי מאחר ששימש גן ילדים עירוני החל משנת 1950. בסביבתו לעומת זאת, מרבית הבתים נהרסו או הורחבו ושונן בשנים בהם לא הייתה הקפדה על השימור. המרקם האורבני השתנה והבתים בסביבתו בני ארבע קומות ויותר.

ערך טכנולוגי מדעי: אין ערך טכנולוגי מדעי.

ערך היסטורי: לא ידוע על דיירים חשובים או אירועים הקשורים בבניין.

ערך חברתי תרבותי
ערכו החברתי תרבותי הוא שהוא משמש גן ילדים עירוני החל משנת 1950 וותיקי השכונה וילדיהם המבוגרים זוכרים אותו כחלק מהווי השכונה.



11. מקורות מידע

1. תכנית אב למושבות
2. ויקיפדיה
3. ירושלים היהודית החדשה בתקופת המנדט, יהושע בן-אריה, הוצאת יצחק בן-צבי, ירושלים, 2011.

צילומים

ארד סימון אדריכלים

מדידות

קראוס – חברה למדידות ורישום מקרקעין

נספח א'4: שמאות שנערכה לנכס עבור העירייה (ללא חלק השיווי הכספי)

- מצורף בנפרד -

24 ביוני 2021
י"ד בתמוז, תשפ"א
מספרנו : שו-542.5

**חוות דעת שמאית לעניין
שווי המקרקעין
הידוע כחלקה 45 בגוש 30006
רחוב החי"ש 6
שכונת קטמון הישנה
ירושלים**



תוכן עניינים

3	סעיף 1 - מטרת חוות הדעת..... עמ' 3
3	סעיף 2 - עורך הביקור ותאריך הביקור במקרקעין..... עמ' 3
3	סעיף 3 - המועד הקובע..... עמ' 3
3	סעיף 4 - זיהוי המקרקעין..... עמ' 3
4	סעיף 5 - מצב הזכויות..... עמ' 4
4	סעיף 6 - הרקע התכנוני..... עמ' 4
13	סעיף 7 - תיאור הסביבה והנכס..... עמ' 13
18	סעיף 8 - עקרונות גורמים ושיקולים..... עמ' 18
19	סעיף 9 - סיכום סקירת הפוטנציאל התכנוני במקרקעין..... עמ' 19
20	סעיף 10 - נתוני בסיס ותחשיבים..... עמ' 20
23	סעיף 11 - השומה..... עמ' 23
24	סעיף 12 - הצהרה..... עמ' 24

נספח :

נספח א' – נסח רישום.



1. **מטרת חוות הדעת :**

התבקשתי על ידי חברת מוריה – החברה לפיתוח ירושלים בע"מ בשם עיריית ירושלים, לחוות דעתי לעניין שווי השוק של המקרקעין שתיאורו יובא להלן, בהתאם למצבו התכנוני התקף וכולל מרכיב הפוטנציאל התכנוני העתידי במידה שקיים.
חוות הדעת נדרשת לצורך בחינת אפשרות מכירתו במסגרת במכרז פומבי.

השומה נועדה לצרכי המזמין ולשימוש הפנימי בלבד. אין לעשות בה כל שימוש אחר ו/או להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין והח"מ לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור

2. **עורך הביקור ותאריך הביקור במקרקעין:**

הביקור האחרון נערך ע"י הח"מ ביום ד', 7.4.2021.

3. **המועד הקובע לחוות הדעת :**

המועד הקובע לחוות הדעת הינו יום הביקור במקרקעין כמצוין דלעיל.

4. **זיהוי המקרקעין :**

4.1 **כתובת :** רחוב החי"ש 6, שכונת קטמון הישנה, ירושלים.

4.2 **גוש :** 30006.

4.3 **חלקה :** 45.

4.4 **שטח החלקה במ"ר:** 580 (שטח חלקה ברוטו כולל שטח הרחבת דרך).

4.5 **תיאור המקרקעין :** חלקת מגורים ועליה מבנה המיועד לשימור.



5. מצב הזכויות¹:

5.1 בהתאם לדף מידע מפנקס הזכויות מיום 24.6.2021, (הופק באמצעות האינטרנט):

5.1.1 גוש : 30006.

5.1.2 חלקה : 45.

5.1.3 שטח במ"ר : 580.

5.1.4 בעלויות : עיריית ירושלים, בשלמות.

5.1.5 הערות :

הערה מיום 20.10.1983 בגין הודעה לפי סעיף 19 על הפקעת חלק מחלקה, י.פ. 2965 מיום 6.10.1983.

(מצ"ב נסח, כנספח א').

6. הרקע התכנוני² :

6.1 תכנית מתאר לירושלים מס' 62, במרחב תכנון מקומי ירושלים:

פורסמה למתן תוקף ביום 16.7.1959, י.פ. 687.

בשטח המסווג לאזור מגורים, זכויות הבניה (זכויות בסיס לשטח עיקרי) הן 78% משטח החלקה. מס' קומות 3 מעל לקומת מרתף. מלבד הזכויות למטרות עיקריות יותרו שטחי שירות שונים בהם : שטחי מרפסות שירות פנימיות, שטחי אחסנה, מערכות, ממ"דים, חדרי מדרגות ועוד.

6.2 תכנית מס' 2047, במרחב תכנון מקומי ירושלים:

פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1975, י.פ. 2166.

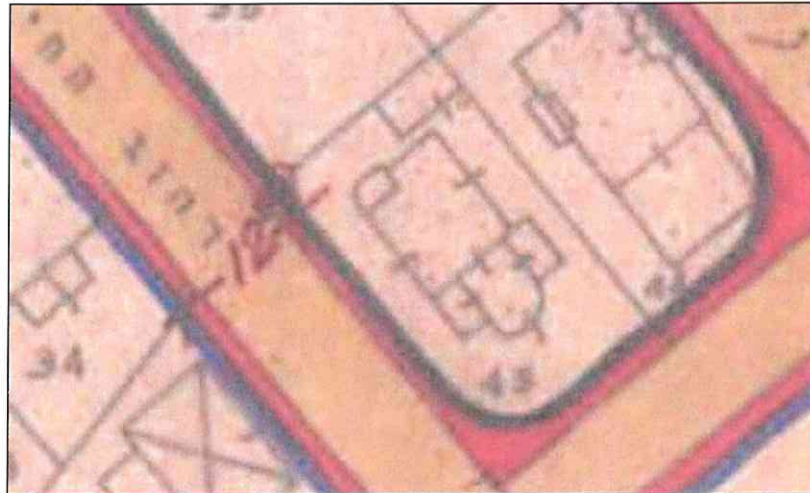
מטרת התכנית הינה הרחבת דרכים ציבוריות מאושרות.

התכנית קובעת הרחבת דרך בתחום חלקה 45 לאורך רחוב החי"ש ולאורך רחוב חיל נשים. כל שטחי הקרקע המיועדים לדרכים יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

להלן קטע מתשריט התכנית, הכולל את הרחבות הדרך בתחום החלקה :

¹ בהתאם למידע שהובא בפניי.

² המבוא להלן הינו תמצית של הוראות התכנית. קיימות הוראות והנחיות נוספות המפורטות במסמכי התכנית.



6.3 תכנית מס' 2878, במרחב תכנון מקומי ירושלים:

פורסמה למתן תוקף ביום 27.8.1989, י.פ. 3693.

יעודה של החלקה הנישומה - אזור מגורים 1 מיוחד.

הבניין המרכזי בחלקה מסווג כבניין אופיני (הוראות שימור).

על בנינים אופייניים יחולו בין השאר הוראות סעיף 10 בתקנון התכנית, ובכלל זה: לא תותר הריסת בניין אופיני. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה, לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי (הנחיות לתוספת בניה בסעיף 10 בתקנון התכנית).

באזור מגורים 1 מיוחד חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות המפורטות בתקנון ובהן בין היתר:
 מס' הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף).

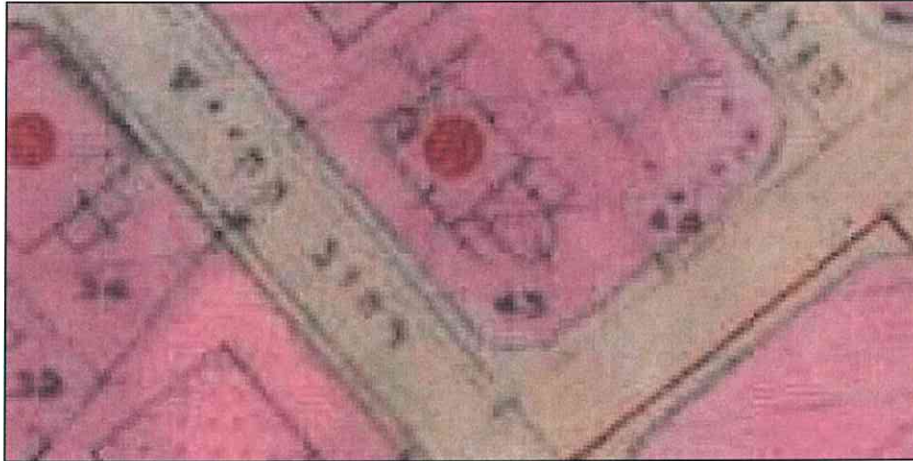
יותר קירוי בגג רעפים, כאשר גובה המרזב לא יעלה 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שטחים שגובהם מעל ל- 2.2 מ' ומעלה יכללו במנין אחוזי הבניה המותרים.
 תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחרת.

במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך משום פגיעה בהם.

עמוד 5 מתוך 24



להלן קטע מתשריט תכנית 2878 הכולל את חלקה 45 הנישומה:



6.4 מצב רישוי:

6.4.1 היתרי בניה קיימים:

לא אותרו היתרי בניה מאושרים בחלקה הנישומה. לא אותרה כל תכנית מקורית של המבנה הקיים.

6.4.2 בקשה חדשה להיתר מס' 2017/851.00³:

בקשה זו עדיין אינה מאושרת. נכון להכנת חוות דעת זו, טרם הופק היתר.

הבקשה מצויה כיום בהליכי אישור מתקדמים – דיון בוועדת משנה בוצע ביום 27.3.2019. בהתאם לרישומי עיריית ירושלים, אושרה הרמוניקה לאחר תיקונים ביום 9.11.2020. תיקון תכניות והשלמת תנאים לקראת המלצה לועדה, בוצע ביום 28.1.2021.

הבינוי המוצע בבקשה להיתר כוללת שימור חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים, תוך הריסת פנים המבנה והריסת מבנה העזר הנפרד בחצר והקמה של בניין מגורים חדש הכולל 4 יח"ד.

המבנה המוצע כולל 4 קומות מגורים מעל קומת מרתף (קומה רביעית מובלעת בחלל גג רעפים). במרתף מחסנים.

בפינת החלקה הדרום-מזרחית מוצע בור חניה הכולל 3 מפלסים עם מכפיל חניה – סה"כ 6 מקומות חניה.

שטחי הבניה בבקשה להיתר הינם 411.31 מ"ר עיקרי וכן בנוסף ממ"דים, שטחי שירות,

³ פירוט נתוני הבקשה להיתר, תכנית הבינוי ושטחי הבניה הינם כמפורט במערכת מידע תכנוני ורישוני באתר עיריית ירושלים, לפי המסמכים העדכניים לעת הכנת חוות הדעת.

עמוד 6 מתוך 24

מחסנים וחניה (כולל הקלה לתוספת זכויות לשטחים עיקריים).

להלן טבלת שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר :

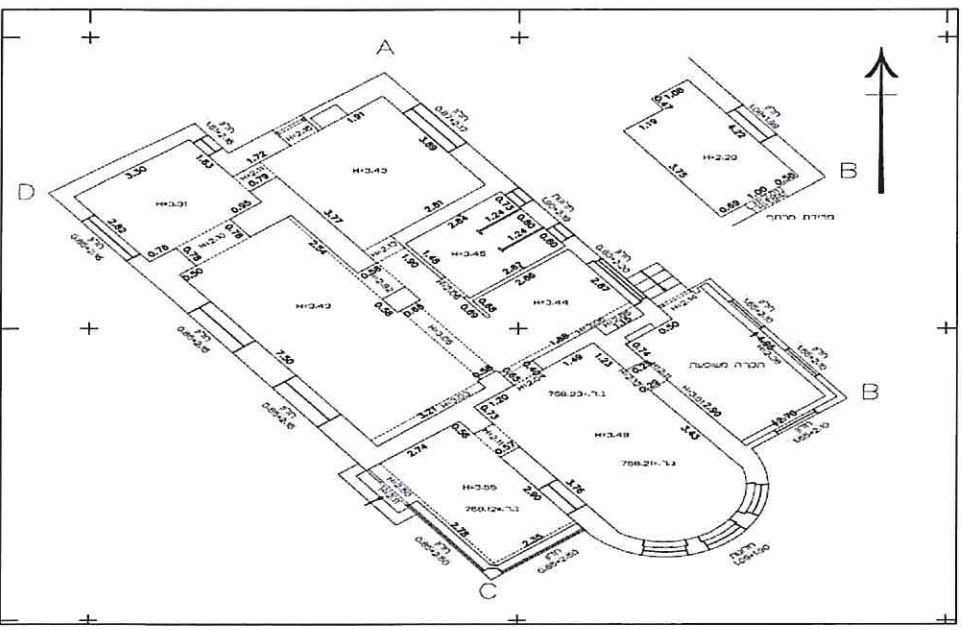
ד"שטח שטחים בנייה																			
סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר				
																סדר	סדר	סדר	סדר
4.05	4.05	27.53	159.65	3.19	18.48	18.48	3.75	2.92	11.81	24.34	141.17	6.86	134.31	134.31	5.02				
21.09	3.49	8.93	3.76	26.01	153.75	6.22	36.08	36.08	3.75	20.45	117.67	117.67	3.98	101.26	5.02				
18.19	3.44	14.75	26.62	154.42	8.48	49.18	49.18	4.07	20.72	24.39	181.4	105.24	105.24	47.23	5.02				
2.96	2.96	8.14	47.23							8.14	47.23	47.23			5.02				
47.19	14.75	8.93	23.51	86.80	515.05	17.89	103.74	103.74	11.60	44.12	48.02	70.91	411.31	277.00	134.31	134.31	5.02	271.98	
47.19	14.75	8.93	23.51	102.23	59.34	102.23	59.34	26.35	32.98	48.02	70.91	411.31	277.00	134.31	134.31	5.02	271.98		
47.19	14.75	8.93	23.51	95.03	574.33	28.12	163.08	163.08	11.60	70.48	32.98	48.02	70.91	411.31	277.00	134.31	134.31	5.02	271.98

ד"שטח שטחים בנייה															
סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר
8.74	39.07	6.74	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07
8.74	39.07	6.74	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07
8.74	39.07	6.74	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07
20.22	117.21	20.22	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21
20.22	117.21	20.22	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21	117.21

ד"שטח שטחים בנייה																				
סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר	סדר					
47.19	14.75	8.93	23.51	86.80	515.05	17.89	103.74	103.74	11.60	44.12	48.02	70.91	411.31	277.00	134.31	134.31	5.02	271.98		
47.19	14.75	8.93	23.51	30.45	178.55	30.45	178.55	178.55	26.36	117.21	32.98	48.02	70.91	411.31	277.00	134.31	134.31	5.02	271.98	
47.19	14.75	8.93	23.51	119.25	691.66	48.34	282.29	282.29	11.60	70.48	117.21	32.98	48.02	70.91	411.31	277.00	134.31	134.31	5.02	271.98

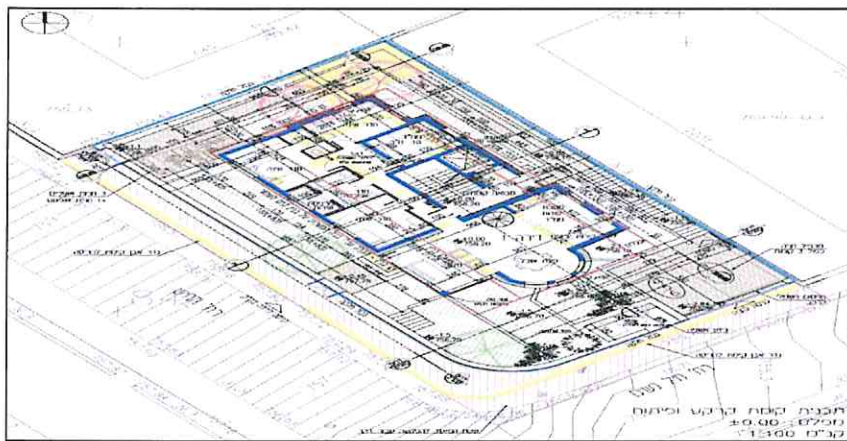
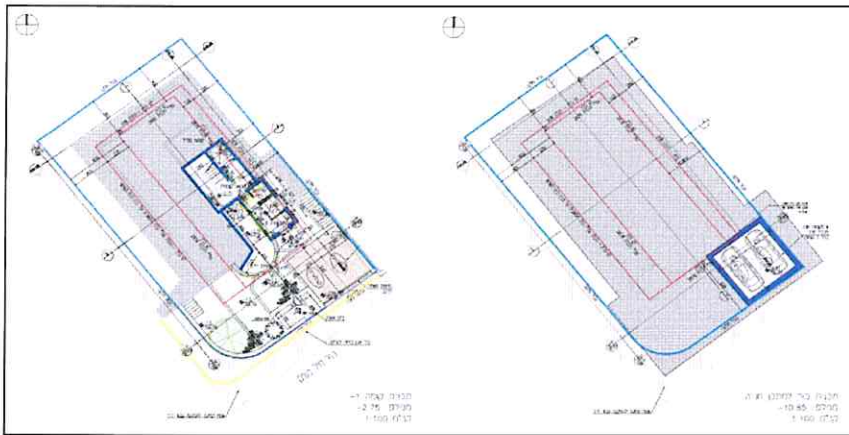
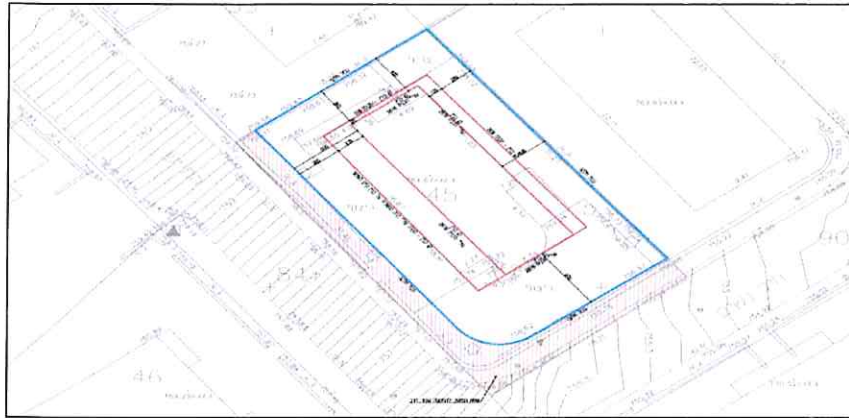
הקלה בניה בנייה צידי הפונה לרחוב הירוק.	פירוט הבהרה לרישום / רישום חורג
הקלה של 10% בלבד הבנייה האחורי.	גמולי הבקשה
הקלה ברוחב מרפסת 1.5 מ' בחזית מערבית	לצורך בניה המשנית לבניין בשומר - הקלה של 2 מ' בלבד הבנייה הצד.
על מנת למצוא את שטח הבניה החומרים במסגרת חניית 2978	הקלה ברוחב מרפסת 1.5 מ' בחזית מערבית
ועל מנת להקצות את פני דומיננטיות בגג העצים חסגמי שומר ובפש הקלה בגובה מרוב	על מנת למצוא את שטח הבניה החומרים במסגרת חניית 2978
גג ל-20.00 מ' מתפלגת ה-0.60+0.51 מ"מ בחזית המזרחית, 200 מ"מ בחזית הדרומית	הקלה בגובה מרוב לפי חניית 2978 מ"מ
95-1 מ"מ בחזית המזרחית	הקלה בחזית מערבית
לצורך שפור תבנוני הקלה כמותית של 6%	הקלה בחזית מערבית של 6%
לצורך חניית הקלה של 5%	הקלה בחזית מערבית של 5%

תשריט מדידה של המבנה הקיים :

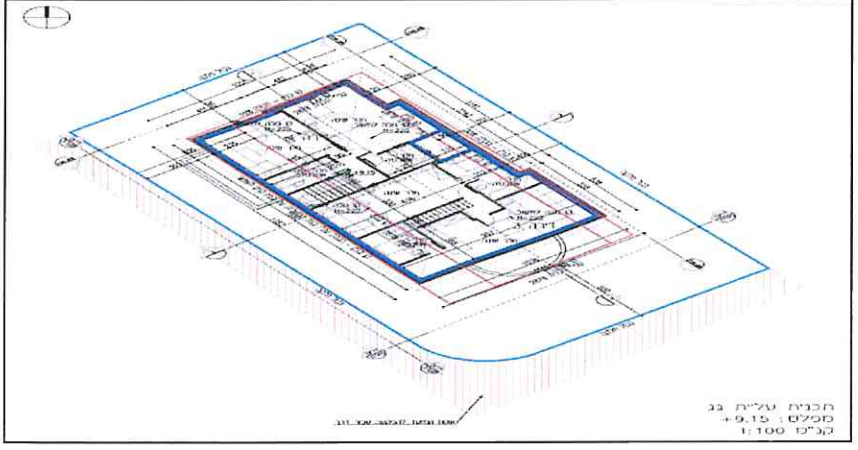
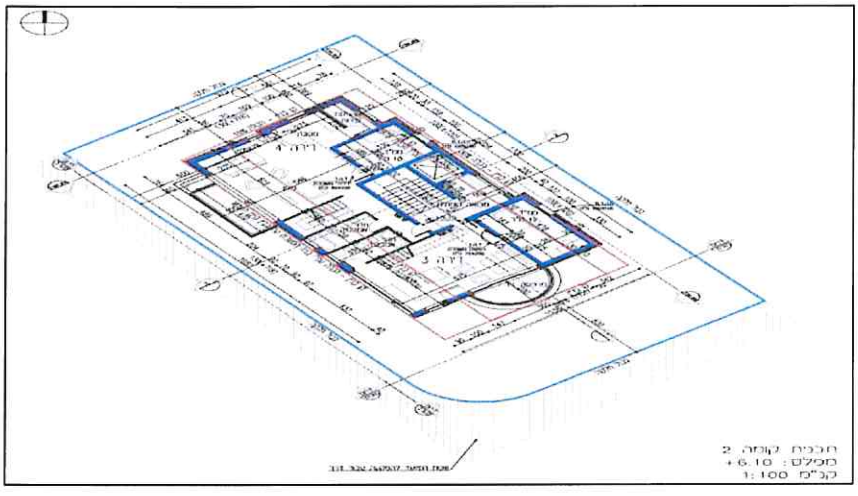
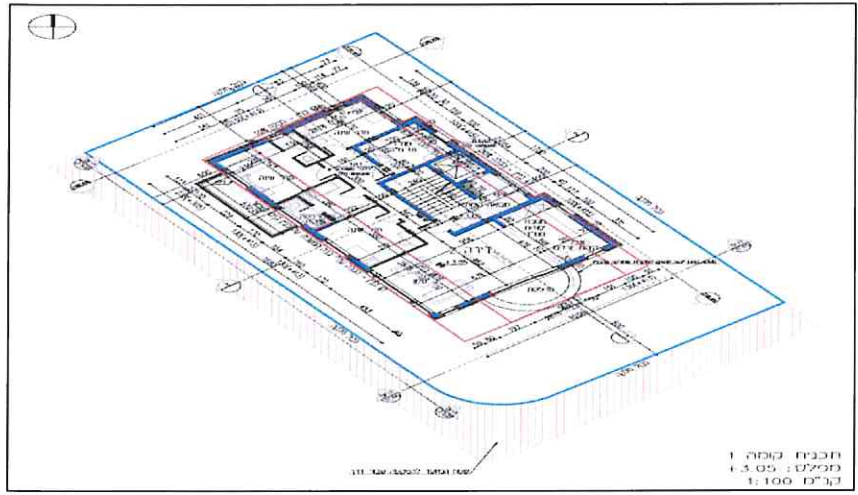


עמוד 7 מתוך 24

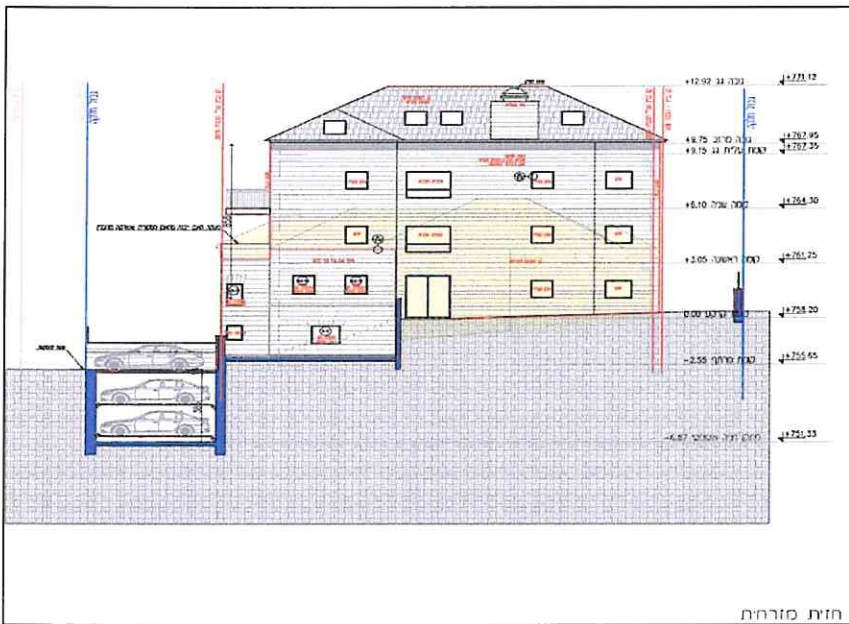
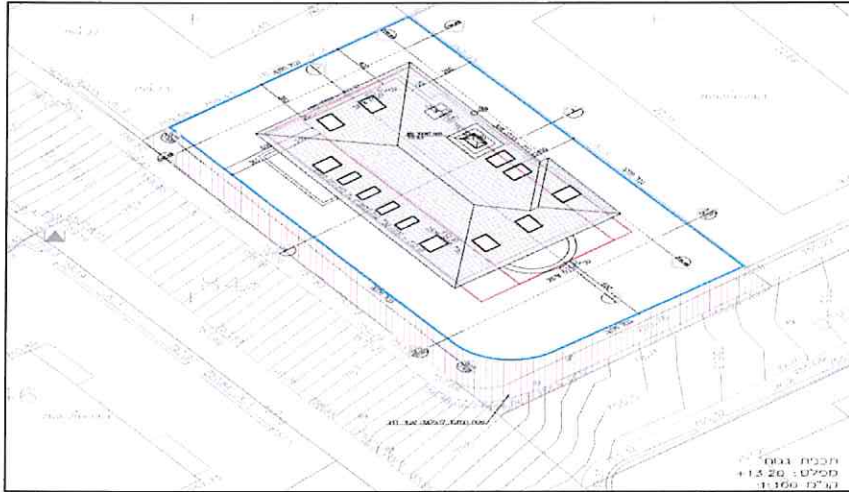
להלן תכניות הבינוי המוצעות, (חלקי):



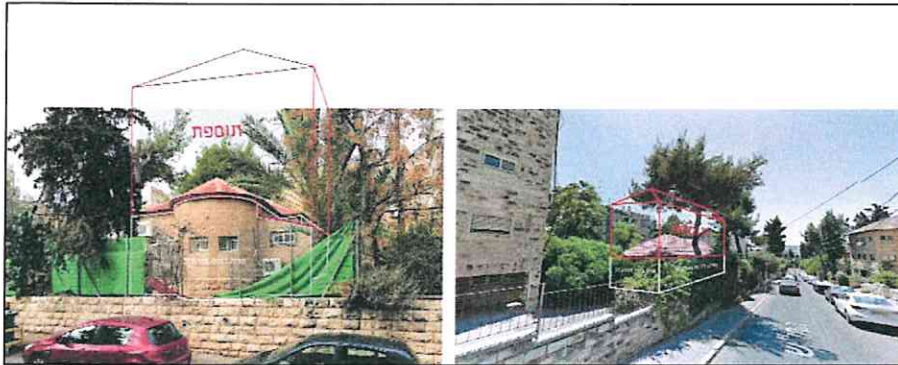
עמוד 8 מתוך 24



עמוד 9 מתוך 24



עמוד 10 מתוך 24



6.5 תכנית אב למושבות⁴ :

תכנית זו אינה מהווה תכנית סטטוטורית מחייבת אלא מהווה מסמך מדיניות תכנוני לרובע העירוני בו נמצא נשוא השומה.

להלן מטרות תכנית האב :

יצירת מדיניות תכנון מוטת שימור לפיתוח "מושבות" ירושלים – המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, קטמון הישנה, טלביה ומתחם "ברוריה", במטרה לבחון לאורה את התכנית ואת ההיתרים המוגשים בתחום זה.

- קביעת מתחמי משנה לאזור, זיהוי פוטנציאל בינוי בעל מתחם תוך התייחסות לערכי שימור, מאפייני השכונות "רוח המקום", ניתוח אדריכלי של מבנים, מרקמים לשימור, עצים בוגרים וכיו"ב.
- הגדרת ההיררכיה השימורית בשכונה על פני שני מדדים :
מדד מרקמי המתייחס לרגישות השימורית – אזורי מגורים 1-4 כאשר 1 הוא דרגת אזור השימור המירקמי הגבוהה ביותר (אזור ליבה) ו- 4 הנמוכה ביותר (התחדשות עירונית).
בתכנית האב הוגדרו אחוזי בניה, תכנית וגובה בינוי לתוספות בניה ולבניה חדשה לכל אחד מהאזורים.
- מדד שימור למבנים בודדים – מבנה לשימור א' – שימור מחמיר או מבנה לשימור ב' – שימור הקיים עם תוספות על פי המדד המרקמי.
- קביעת מערך יעודי קרקע ושימושים למגורים, מבני ציבור ומוסדות, מסחר ושטחים פתוחים.
- קביעת מערך תנועה וחניה, דרכים ושבילי אופניים.
- קביעת הנחיות בינוי והתחדשות למתחם ברוריה.
- קביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי בכלל ורחוב עמק רפאים בפרט.

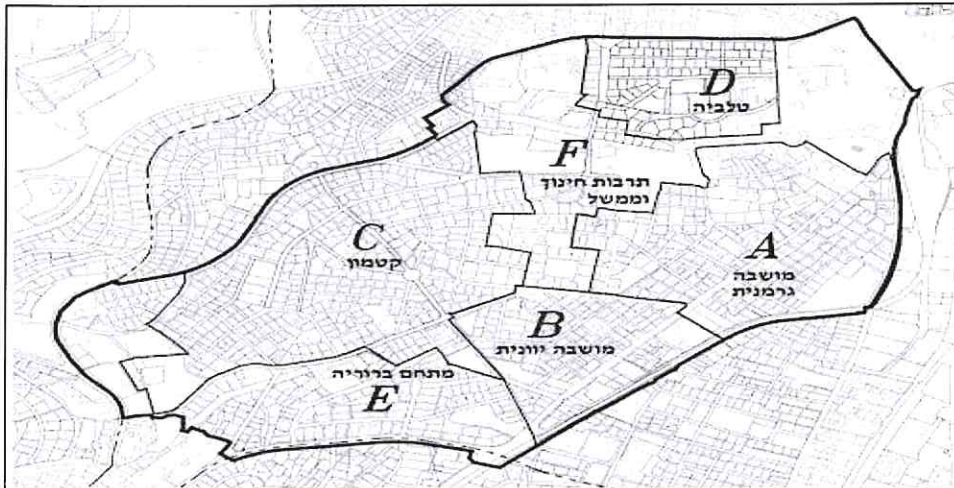
⁴ מהווה מסמך מדיניות העדכני ביותר ביחס לתכנית מתאר 2000.

על פי התכנית, נשוא השומה ממוקם באזור המסווג כאזור מגורים 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה.

חלקה 45 כלולה במתחם קטמון – מתחם C.

זכויות הבניה המירביות באזור זה, בהתאם לשטח החלקה נטו (שטח חלקה בניכוי שטחי הרחבות הדרך בתחומה) ולטור ב' המירבי – הינם 125%.

להלן קטע סכמטי מחלוקת המתחמים בתכנית האב:



להלן קטע מתשריט יעודי הקרקע ומדרג שימור בתכנית האב – הכולל את חלקה 45 הנישומה:



עמוד 12 מתוך 24

הלחן קטע מטבלת זכויות הבניה המירביות ומאפיני הבינוי כפי שנקבע בתכנית האב :

2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בניה למגורים

איחוד וחלוקה	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבי (א)		גובה מבנה (במטר) (א)		תכנית תא משטח (השטח) (ג)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע (א)		גודל מגרש (מ"ר)	דרגת שיפור מרקמי
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	טוב ב'	טור א'	טור ב'	טור א'		טור ב'	טור א'		
אסור										30	125	110	עד 500
מגורים - 2 שיפור מרקמי	5	4	4	למי קיים ברחוב (ג)	5	4	16.5	13.5		33	135	115	501-600
										35	145	120	601-700
										37	155	135	701-1,000
										40	170	150	1,001 ומעלה
אסור(א)									33	165	145	עד 500	
מגורים - 3 עיבו מרקם קיים	5	4	4	למי קיים ברחוב (ג)	6	5	19.5 מי (א)	16.5		35	175	155	501-600
										37	185	165	601-700
										40	210	180	701-1,000
										45	215	195	1,001 ומעלה
מותר	על פי תכנית מפורטת				על פי תכנית מפורטת		על פי תכנית מפורטת		על פי תכנית מפורטת			מגורים מסי' 4 - התחדשות עירונית	

אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה הנגלים. לא תתאפשר תוספת שטחים מעבר לזכויות אלה, למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים, וחנייה תתי-קרקעית. כל השטחים המותרים על פי תכנית פתאר 62, דהיינו, שטחי מחסנים, שטחים טכניים, חניה, יתווספו מתחת לקרקע ובמגבלות התכנית. מתקנים טכניים יפוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.

6.6 סיכום :

מעיון וניתוח הסקירה לעיל, עולה שהיקף הבינוי המירבי האמור בתכנית האב ומתייחס לחלקה הנישומה, הינו מעט גבוה ביחס למוצע בבקשה להיתר בתיק 2017/851.00 במקרקעין⁵.

הבקשה להיתר כוללת תוספת זכויות בניה ביחס לתכנית 2878 המאושרת במקרקעין, באמצעות הקלה כמותית, וסך אחוזי הבניה מעל 0.00 המוצעים בה הינם כ - 107.6% (כולל שטחים נוספים מעבר למותר לפי התביעה בהקלה כמותית), בעוד שעל פי תכנית האב ישנה אפשרות כללית לקבוע אחוזי בניה (בניה גלויה) בסך של 125%. לפיכך, בהתאם לנתונים אלו, **ניתן תיאורטית** לאשר תוספת זכויות בחלקה, לפחות בהיקף המגיע לאמור בטבלת הזכויות בתכנית האב, בכפוף לשיקול דעתם של מוסדות התכנון.

7. תאור הסביבה והנכס :

7.1 תיאור הסביבה :

שכונת קטמון הישנה (גונן) ממוקמת בדרום מרכז ירושלים ונחשבת לאחת מהותיקות שבשכונות העיר.

השכונה נתחמת, כדלהלן :

בצפון : שכונת קרית שמואל.

בדרום : שכונת גונן ו'.

⁵ ניתוח אחוזי הבניה הינו ביחס לשטח המגרש למגורים, כלומר שטח חלקה נטו לאחר ניכוי שטחים המיועדים להרחבות דרך. עמוד 13 מתוך 24

במזרח : גבעת אורנים.

במערב : שכונת המושבה היוונית.

קטמון הינה שכונה וותיקה, הכוללת בניה בת עשרות רבות של שנים, חלק ממנה הינו של בתים ערביים.

דגם הבינוי בשכונה מתבסס על ציר ראשי שממנו מתפצלים רחובות משניים המצטלבים זה עם זה ויוצרים מערך גריד (רשת).

עיקר הרחובות הפנימיים מתאפיין בבניה של בתים משותפים בני 3 – 4 קומות, מחופים אבן ובעלי גגות רעפים, ובחלקם כוללים בניה נמוכה, של בתי אבן המוקפים גינות ומשוויים לה אופי של שכונת גנים.

רבים מהמבנים מצטיינים באלמנטים ארכיטקטוניים והיסטוריים יחודיים והינם מיועדים לשימור.

קטמון היא אחת מהשכונות היוקרתיות בירושלים ואוכלוסייתה בעלת חתך סוציו-אקונומי גבוה.

רחוב החייש הינו ציר אורך מרכזי בשכונה, חד-סיטרי, המקשר את רחוב הפלמ"ח לרחוב חזקיהו המלך.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל : כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכל השירותים הקהילתיים הדרושים.

להלן סימון אזור החלקה הנישומה על גבי מפת הסביבה :



עמוד 14 מתוך 24



7.2 תאור המקרקעין:

נשוא השומה הינו חלקה, המיועדת לבניה למגורים, שעליה ניצב מבנה חד קומתי המוצע בבקשה להיתר לשימור חלקי.

החלקה הנישומה ממוקמת בפינת רחוב החיש ורחוב חיל נשים, גובלת במערב ובדרום בכביש ומדרכה ובשאר העברים בחלקות מגורים שכנות.

החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית, מתאפיינת בהפרש מפלסים היורד מצפון לדרום ושטחה הרשום הינו 580 מ"ר. רצועת שטח לאורך גבול החלקה עם הדרכים מיועדת להרחבת דרך ולהפקעה. שטח החלקה נטו, הינו כ- 468 מ"ר.

בחלקה קיים מבנה חד-קומתי ישן, אשר שימש לגן ילדים. המבנה מחופה אבן טבעית, בעל גג רעפים משופע, ושטחו הינו כ- 134.3 מ"ר (לפי ציון השטח הקיים בתכנית הבקשה להיתר).

המבנה מחולק לחדרים ואולמות, הכוללים חדרי שירותים ומטבח, רצפתו מרוצפת במרצפות טרצו ישנות ובחלקה במרצפות מצוירות דקורטיביות. החלונות מסורגים עם סורגי ברזל ובחדרים השונים מותקנים מזגנים עיליים מפוצלים וגופי חימום.

חזיתות המבנה מיועדות לשימור (תוך פירוק הגג ופנים המבנה) ולשילוב במבנה המגורים החדש המוצע בחלקה.

בעורף החלקה (צידה הצפוני), קיים מבנה עזר נפרד, הבנוי קירות בלוקים מחופה טיח ומקורה ביריעות פח איסכורית. מבנה זה מוצע להריסה.

סביב המבנה חצרות, חלקן מרוצפות במרצפות בטון ואקרשטיין, חלקן אדמה בלתי מגוננת ובלתי מטופלת. בחצר עצים וצמחיה, מתקני משחקים לילדים וארגזי חול.

השטח מוקף גדר אבן בשילוב גדר רשת.

תצ"א הכולל את המקרקעין וסביבתו הקרובה:

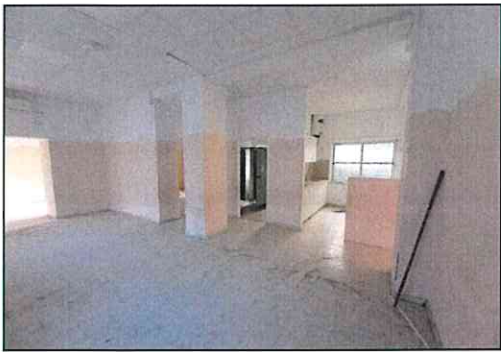
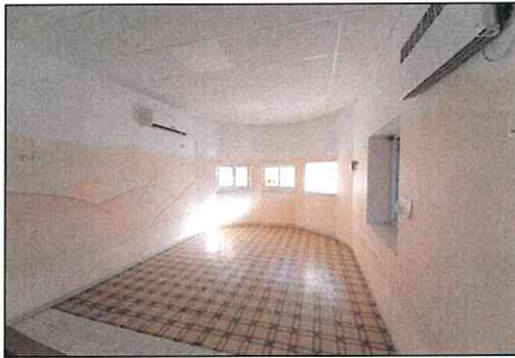


עמוד 15 מתוך 24

תמונות המקרקעין להמחשה:



עמוד 16 מתוך 24



עמוד 17 מתוך 24



8. עקרונות גורמים ושיקולים :

8.1 עקרונות :

התבקשתי כאמור לחוות דעתי לעניין שווי השוק של המקרקעין שתיאורו הובא לעיל, בהתאם למצבו התכנוני התקף וכולל מרכיב הפוטנציאל התכנוני העתידי במידה שקיים. חוות הדעת נדרשת לצורך בחינת אפשרות מכירתו במסגרת במכרז פומבי.

8.1.1 הגדרה של שווי שוק :

ההגדרה הרווחת לשווי שוק היא : הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון במונחי מזומן או שווה ערך, עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה, בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת, תוך ידיעה של כל המעורבים על פרטי המקרקעין וכאשר הצדדים מונעים על ידי אינטרס אישי וללא לחץ.

8.1.2 לצורך קביעת השווי כאמור יעשה שימוש בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ.

גישת ההשוואה : בבסיס גישה זו עומד העיקרון של השוואת מחיר עסקאות בנכסים דומים באותה סביבה, תוך התחשבות בגורמים שונים המשפיעים נקודתית על שווי הנכס הנישום.

גישת ההקמה (החילוץ) - בגישה זו בוחנים את שוויה של הקרקע בכפוף לאפשרויות ניצולה, עלות הבנייה הכוללת את מרכיב הפיתוח בתוכה וכופלים ברווח יזמי מקובל.

8.2 גורמים ושיקולים :

הגורמים והשיקולים שיובאו בין היתר בחשבון הינם כמפורט להלן :

8.2.1 מצב שוק המקרקעין.

8.2.2 יעשה שימוש במסמכים ואינפורמציה שהתקבלו ממוזמין העבודה, לשכת רישום המקרקעין ומעיריית ירושלים.

8.2.3 מיקום המקרקעין ברחוב החיים.

8.2.4 נתוני התכנון החלים והתקפים על החלקה ובכלל זה יעוד הקרקע והיקף זכויות הבניה המותר.

8.2.5 שטח החלקה, צורתה ואופיה הטופוגרפי.

8.2.6 אופי הנכס, המהווה חלקת מגורים ובה מבנה גן ילדים ישן המיועד לשימור חזיתות.

8.2.7 אופי הבינוי המתוכנן בחלקה, רמת הצפיפות, תמהיל אומדני של יח"ד וכדומה.

8.2.8 סביר שהבינוי יכלול חניה תת-קרקעית במגרש, הכוללת התקנת מכפילי חניה.

עמוד 18 מתוך 24



- 8.2.9 ניתנה הפחתה בגין דחיות, המגלמת את הצורך בהכנה ואישור של תכנית היתר ושיווק.
- 8.2.10 הופחתו עלויות הריסה ואומדן עלויות אגרות והיטלי פיתוח.
- 8.2.11 שווי מרכיב הפוטנציאל התכנוני נקבע בהתאם לאמור בתכנית אב המושרות. הופחת אומדן היטל השבחה צפוי ונקבעה הפחתה בגין דחיה לאישור תכנית הכולל מרכיב של סיכון / אי וודאות.
- 8.2.12 השווי שיקבע בשומה הינו בהנחה שהנכס נקי מכל חוב ו / או שיעבוד ו / או התחייבות לצד ג' ושלא קיימת מניעה משפטית ו / או תכנונית להעביר את מלא זכויות הבעלות.
- 8.2.13 עפ"י השימושים המתקיימים בנכס והמידע שהוצג בפניי בעיריית ירושלים לא ידוע על פעילות החשודה כמזהמת במקרקעין.
- 8.2.14 לא נערכה כל בדיקה ולא התקבל כל מידע קונקרטי לגבי קיום מטרדים ו/או מפגעים כגון: קרינה, זיהומים שונים, צנרת, תשתית, זיהום קרקע וכדומה. השומה הינה בהנחה שבמקרקעין לא קיימים כל מפגעים כמצוין לעיל.
- 8.2.15 מעבר לאמור לעיל, תשומת לב כי לאחרונה היינו עדים להתפרצות מגפה עולמית של וירוס הקורונה. עפ"י התרשמות אנו מצויים כיום בהליכי בלימה, החיים חוזרים אט אט למסלול, כאשר כל העת מרחפת סכנה להתפרצות מחודשת. השפעתה של המגפה על שוק הנדל"ן אינה ברורה עדיין. הערך שייאמד בהערכה זו מבוסס בין היתר על נתוני עסקאות שבוצעו טרם היוודע פרוץ המגפה ואפשרי כי למצב לו אנו עדים בימים אלו יש ויהיו השלכות כלכליות, בין היתר, גם על שוק הנדל"ן.

9. סיכום סקירת הפוטנציאל התכנוני במקרקעין:

- 9.1 הפוטנציאל התכנוני והמסגרת הפרוגרמטית לתכנון חדש בסביבה נקבע כיום ע"י תכנית אב המושרות החלה על המקרקעין.
- 9.2 בהתאם להיקפי הבינוי המוצעים בתכנית האב בחלקה הנדונה, קיים "פער זכויות" בלתי ממומש – זכויות הבניה המוצעות בבקשה להיתר בתיק 2017/851.00 (עם הקלה או בלעדיתה) נמוכות מהאמור בתכנית האב.
- 9.3 בשים לב לסקירה לעיל, קיימת סבירות להגדלת זכויות בהיקף (אומדן ראשוני) של כ – 128 מ"ר ברוטו עילי בהקלות כמותיות ו/או במסגרת הכנת תכנית.



הערה :

מעבר לאמור לעיל, תשומת לב כי לאחרונה היינו עדים להתפרצות מגפה עולמית של וירוס הקורונה.
עפ"י התרשמות אנו מצויים כיום בהליכי בלימה, החיים חוזרים אט אט למסלול, כאשר כל העת מרחפת סכנה להתפרצות מחודשת.
השפעתה של המגפה על שוק הנדל"ן אינה ברורה עדיין.
הערך שייאמד בהערכה זו מבוסס בין היתר על נתוני עסקאות שבוצעו טרם היוודע פרוץ המגפה ואפשרי כי למצב לו אנו עדים בימים אלו יש ויהיו השלכות כלכליות, בין היתר, גם על שוק הנדל"ן.

12. הצהרה :

הנני מצהיר כי אין לי כל נגיעה אישית לנכסים שנבדקו וכי חוות דעת זו בוצעה על פי מיטב ידיעתי, המידע שהועמד לרשותי, ניסיוני, שיקולי ושיפוטי המקצועי.

בכבוד רב,
רוני אפיק
שמאי מקרקעין וכלכלן



עמוד 24 מתוך 24

נספח א'

תאריך
24/06/2021
י"ד תמוז תשפ"א
שעה: 17:35

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 140473

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30006 חלקה: 45

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	580.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
11485/1989	24/12/1989	מכר	עיריית ירושלים
החלק בנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
8064/1983	20/10/1983	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
הערות: ילקוט הפרסומים מס' 2965 מיום 6.10.83		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

מסמך א'5: אישור עו"ד / רואה חשבון בדבר חדלות פירעון
יצורף רק במקרה של תאגיד המגיש הצעה

לכבוד
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

כעו"ד/ רוי"ח של המשתתף _____ במכרז פומבי מס'
130.2021, הריני לאשר כי לאחר בדיקות שערכתי התאגיד רשום כדין בישראל וכי לא תלויים
ועומדים נגדו הליכי חדלות פירעון, לרבות פירוק, הקפאת הליכים או כינוס נכסים.

תאריך: _____

בכבוד רב,

חתימת עו"ד/רו"ח

מסמך א'6: אישור עו"ד / רואה חשבון בענין מציע שהינו תאגיד

לכבוד
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

כעו"ד/ רו"ח של המשתתף _____ במכרז פומבי מס' 130.2021, הריני לאשר כדלקמן:

1. רכישת החלקה וההתקשרות בחוזה לרכישתן הן במסגרת סמכויות התאגיד, וההחלטה להגיש הצעה במכרז ולרכש את הזכויות בחלקה בתנאי הצעה התקבלה כדין.

- רצ"ב לאישורי זה העתק מפרוטוקול דירקטוריון החברה בו התקבלה ההחלטה הנ"ל*.

2. שמות מורשי החתימה של התאגיד אשר תתימתם מחייבת את התאגיד לכל דבר ועניין הם:

_____ : תאריך

בכבוד רב,

חתימת עו"ד/רו"ח

* - יש לצרף פרוטוקול בנוסח הרצ"ב בעמ' הבא.

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון של _____
(להלן: "החברה") שנתכנסה ונועדה כדין בתאריך _____

נוכחים: מניין חוקי.

ליו"ר נבחר: _____

סדר היום:

אישור הגשת הצעה במכרז פומבי מס' 130.2021 של עיריית ירושלים (להלן: "המכרז") על ידי החברה והתקשרות החברה עם עיריית ירושלים (להלן: "ההסכם") לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין ברח' החיש 6 בירושלים, בגוש 30006, חלקה 45 בירושלים, מעיריית ירושלים (להלן: "המקרקעין") ולצורך כך לחתום על מסמכי המכרז, ההסכם, על כל נספחיו וכן על כל המסמכים הנלווים להסכם ו/או הנדרשים לשם הוצאתו לפועל של ההסכם, לרבות על בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת החברה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, יפוי כוח בלתי חוזרים מהחברה, לרבות יפוי כח לביטול הערות אזהרה, שטרי מכר/שטרי חכירה לרבות שטרי מכר/שטרי חכירה [בכפוף למשכנתא], בקשות לרישום מקרקעין, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, תצהירים, שטרי משכנתא ותנאי משכנתא ו/או תיקון להם, בקשות ו/או מסמכים לייחוד הערות אזהרה, שטרי משכון ותנאי משכון וכיוצ"ב;

הוחלט פה אחד:

1. לאשר את הגשת ההצעה במכרז פומבי מס' 130.2021 של עיריית ירושלים (להלן: "המכרז") על ידי החברה והתקשרות החברה עם עיריית ירושלים (להלן: "ההסכם") לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין ברח' החיש 6 בירושלים, בגוש 30006, חלקה 45 בירושלים, מעיריית ירושלים (להלן: "המקרקעין") ולצורך כך לחתום על מסמכי המכרז, ההסכם, על כל נספחיו וכן על כל המסמכים הנלווים להסכם ו/או הנדרשים לשם הוצאתו לפועל של ההסכם, לרבות על בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת החברה, בקשות למחיקת הערות אזהרה, יפוי כוח בלתי חוזרים מהחברה, לרבות יפוי כח לביטול הערות אזהרה, שטרי מכר/שטרי חכירה לרבות שטרי מכר/שטרי חכירה [בכפוף למשכנתא], בקשות לרישום מקרקעין, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, תצהירים, שטרי משכנתא ותנאי משכנתא ו/או תיקון להם, בקשות ו/או מסמכים לייחוד הערות אזהרה, שטרי משכון ותנאי משכון וכיוצ"ב.
2. לאשר כי חתימתו של ה"ה _____ ת.ז. _____ (להלן: "מורשה החתימה") בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, יחייבו את החברה בכל הנוגע להגשת ההצעה במכרז ולחתימה על ההסכם לרבות נספחיו כאמור לעיל בסעיף 1 לעיל.
3. בזאת נסתיימה הישיבה.

יו"ר

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, כעוה"ד של החברה, ועל סמך מידע שנמסר לי ע"י החברה מאשר בזאת כי:

1. החברה נתאגדה כדין בישראל, והיא עודנה קיימת ופעילה.
2. החברה רשאית, על פי מסמכי ההתאגדות שלה לבצע את הפעולות המבוקשות דלעיל.
3. המשתתפים בישיבת הדירקטוריון כמפורט לעיל הם מנהלי החברה והם מוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה, לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים לשם הוצאתן אל הפועל של הפעולות המבוקשות דלעיל, וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה ו/או שמה המודפס או המוטבע, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.
4. הריני לאשר את חתימת _____ ת.ז. _____ על פרוטוקול ישיבה זו.

תאריך: _____

עו"ד, _____

מסמך ד': כתבי התחייבויות לעירייה לחתימת הזוכה

מצורפים להלן הצהרות וכתבי התחייבות אשר התקבלו במסגרת הליך הוצאת היתר בניה מס' 2017/5075.00, אשר הזוכה יידרש לחתום עליהם ולהפקידם במחלקות העירייה הרלוונטיות כתנאי לקידום הליך ההיתר ואישורו, כדלקמן:

- בענין מתקני חנייה.
- בענין מבנה לשימור.
- בענין תיקון תשתיות.
- בענין אופן החימום ותכנון מקום להצבת מעבי מזגנים.

בנוסף, כחלק מהליך היתר בניה מס' 2017/5075.00, וכתנאי לקידום הליך ההיתר ולאישורו, יידרש הזוכה להפקיד במחלקת השימור בעירייה ערבות בנקאית בסך של 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים).

אני מתחייב לפעול כאמור לעיל במסגרת הליך היתר בניה מס' 2017/5075.00, ככל שאפעל לקידומו ואישורו.

חתימה

שם

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
עיריית ירושלים

כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת "מתקני חניה"

הואיל ואנו הח"מ ביקשנו בבקשה _____ בתיק בנין _____ היתר ל _____

ברחוב _____ מספר _____ הידוע כגוש _____ חלקה _____ (להלן הבניין)

והואיל ואישרתם לנו שהחניה בבנין או חלק ממנה תהיה באמצעות "מתקני חניה", בכפוף לאמור
בהתחייבות זו;

והואיל וחלק מ"מתקני החניה" או כולם ימכרו לרוכשי יחידות בבנין;

הרי תמורת הסכמתכם להוציא לנו היתר בניה אנו מתחייבים בזאת, ביחד ולחוד, כדלקמן:

1. המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. אנו מתחייבים להקים את החניה עם "מתקני חניה" בהתאם לתקן מאושר ובכפוף לבדיקתו של בודק מוסמך מטעם משרד העבודה והרווחה. הקמת "מתקני החניה" תבוצע באופן שלא תגרם הפרעה לתנועה מחוץ לבנין בכל צורה שהיא, בכל שעות היממה, ובאופן שניתן יהיה לנצל את כל מקומות החניה הנדרשים לצורך הבנין בהתאם להיתר הבניה. אנו מתחייבים לתחזק באופן שוטף את "מתקני החניה".
3. אם מסיבה כל שהיא, לא ניתן יהיה להקים או להפעיל את "מתקני החניה" כולם או חלקם, כנדרש בהיתר הבניה, כך שמספר החניות יקטן, נסדיר חניה חלופית למקומות אלה בכפוף לאישורכם, או נשלם לכם עבור השתתפות ב"קרן חניה", עבור מספר החניות שהוקטן ושלא הוסדרה בגינם חניה חלופית, הכל בהתאם לדרישתכם.
4. ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי אם מהנדס העיר או מי מטעמו יקבע כי הפעלת "מתקני החניה" אינה בהתאם לתקן ו/או אינה בטיחותית ו/או כי מסיבה אחרת יש להפסיק את השימוש בהם, נפסיק באופן מיידי את תפעול "מתקני החניה" ונדאג לחניה פיזית חלופית שתאושר על ידכם או נשתתף בתשלום ל"קרן חניה" עבור מקומות החניה שעלינו להסדיר, הכל בהתאם לדרישתכם. אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ו/או עיריית ירושלים אחריות כלשהי בקשר עם "מתקני החניה" ואין בו כדי לגרוע מכל חבות החלה עלינו.
5. אנו מתחייבים לבטח בביטוח כנגד כל נזק לצד שלישי את פעילות "מתקני החניה" וזאת לכל התקופה בה מותקנים "מתקני החניה" (בין אם הם פועלים ובין אם לאו). הביטוח ייעשה בחברת ביטוח ישראלית בהתאם לנהוג בסוג כזה של ביטוח. במסגרת הפוליסה הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ועיריית ירושלים יכללו כמבוטח נוסף ופוליסת הביטוח תכלול סעיף אחריות צולבת.
6. אנו מתחייבים באופן בלתי חוזר לשפות ולפצות את הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ו/או עיריית ירושלים בגין כל נזק, הפסד, הוצאה, תשלום, חבות, פסק דין וכיו"ב, מכל מין וסוג שהוא, שיחולו בקשר עם "מתקני החניה", מיד עם דרישה ראשונה, ונשלם להם כל סכום שיחוייבו בו בקשר עם "מתקני החניה".

7. אם נמכור יחידה מהיחידות בבנין ו/או חניה המסודרת ע"י "מתקן חניה", אזי תפקע התחייבותנו, ככל שהיא נוגעת לאותה יחידה ו/או לאותו "מתקן חניה" ובלבד שבהסכם המכר יתווסף סעיף לפיו הקונה מקבל על עצמו את מלוא האחריות לתחזוקה השוטפת של "מתקן החניה". אנו מתחייבים להמציא לכם העתק מכל הסכם מכר כאמור מייד עם דרישתכם. במידה ונידרש אנו מתחייבים להמחות לכם לאלתר את זכות התביעה הנתונה לנו בהסכם המכר כנגד הקונה ו/או הקונים בנוגע לתחזוקת "מתקני החניה". בהסכם המכר ייקבע כי הסדר זה יחול גם על הקונים מהקונה, וכן הלאה.

ידוע לנו כי התחייבותנו זו ותוכנה מהווים תנאי לקבלת היתר הבניה לבנין, והפרתה או חלק ממנה כמוה כהפרת תנאי בהיתר הבניה, כמו גם הפרת הסכם.

ולראיה באנו על החתום

שם: _____ שם: _____
חתימה: _____ חתימה: _____
תאריך: _____ תאריך: _____

אני הח"מ _____ עו"ד, מ _____ מס' רשיון _____
מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____
ו _____ ת.ז. _____, חתמו על התחייבות זו בפני לאחר שהבהרתי להם
את משמעותה וכי חתימתם מחייבת את חברת _____ לכל דבר ועניין

עורך הדין

חותמת



סימוכין : 10-0181-2008
טופס ש-50

טופס דרישות מחלקת השימור בעיריית ירושלים
מאדריכל יועץ שימור מלווה בביצוע /תכנון

כללי

עבודת השימור והשחזור כוללות את כל העבודות הנוגעות באופן ישיר או עקיף לחלקי הבניין שהוגדרו בתשריטים ובתכניות של התביע /ואו ההיתר ככאלו.

הגדרת תפקיד אדריכל יועץ שימור

אדריכל ליווי עבודות השימור יהיה אחראי על תכנון עבודות השימור והשחזור וכן אחראי על פיקוח הביצוע של הנ"ל תוך תיאום מלא עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.

דרישות מחלקת השימור

עבודת אדריכל ליווי עבודות השימור תהיה בפיקוח שוטף של רפרנט מחלקת השימור.
באחריות יועץ השימור המלווה :

1. לעדכן את מחלקת השימור על קבלת היתר הבנייה וכן על המועד של תחילת העבודות.
2. לפני תחילת העבודות באתר יוגדרו ויוגשו בכתב שלבי העבודה לרפרנט מחלקת השימור.
3. במהלך העבודות לוודא ביצוע כל הנחיות השימור שהוטמעו בהיתר הבנייה.
4. לדווח בכתב לרפרנט מחלקת השימור על כל פעולה שאינה עונה על דרישות השימור והשחזור כפי שהוצגו בהיתר הבנייה.
5. לפני ביצוע כל אחד מהשלבים לעיל (סעיף 2) יוגשו בכתב הנחיות השימור לאישור מחלקת השימור העירונית, הנחיות אלו יהיו מלוות בתכניות, פרטים, מפרטים וכו' לפי הצורך.
6. יש לדווח בכתב לרפרנט מחלקת השימור על כל סיום שלב מעבודת השימור על מנת לקבל את אישורה. לא ניתן להתקדם לשלב הבא טרם אישור של מחלקת השימור על השלב הקודם.
7. יש להגיש למחלקת השימור ולמחלקת הפיקוח על הבניה דו"ח ליווי שימור עפ"י פורמט מחלקת השימור אחת לשבועיים, במידה ואין התקדמות / חידוש יש לציין זאת בדו"ח.
8. באחריות יועץ השימור המלווה לתאם סיור עם רפרנט מחלקת השימור אחת לחודש באתר.

אני, אדריכל רישוי מספר _____ בשם _____ ת.ז. _____

אבצע את עבודות השימור בפרויקט שכתובתו _____ גו"ח _____

על פי מחויבות ערכית ומקצועית הרשומה במסמך זה ועל פי אמות המידה הרשומות בחוק.
ידוע לי כי אם לא אבצע את סעיפי המסמך הנ"ל ניתן יהיה לעצור את העבודות על ידי מחלקת הפיקוח על הבניה.

על החתום _____ תאריך _____

מינהל תכנון ותשתיות – האגף לתכנון עיר – מחלקת שימור

כיכר ספרא 9, חנות 4, ירושלים 91007, טל' 02-6295990 פקס 02-6297191, דוא"ל: ktamar@Jerusalem Muni.il
www.jerusalem.muni.il



כתב התחייבות לתיקון תשתיות

הואיל ואנו/מנהל מקרקעי ישראל (מחק את המיותר) הבעלים של המקרקעין בירושלים הידוע כחלקה _____ בגוש _____, רחוב _____ (להלן הנכס).
והואיל ואנו החתומים מטה הננו העלי זכויות בנכס וזולתנו אין לאדם אחר זכויות בנכס.
והואיל והגשנו לועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן – הועדה המקומית) בקשה להיתר בתיק _____ / _____ להקמת בניין חדש / לבניית תוספת לבניין קיים (להלן הבקשה להיתר).
והואיל ורשות הרישוי / הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום _____ לאשר את הבקשה להיתר, בכפוף לתנאים מסוימים ובהם התנאי בדבר מתן התחייבות זו על ידנו.
והואיל ואנו נכונים לקבל על עצמנו התחייבות זו בהתאם להחלטת רשות רישוי / הועדה המקומית.

לפיכך אנו מסכימים, מצהירים ומתחייבים בזה כלפי הועדה המקומית ועיריית ירושלים כדלהלן:

1. המבוא לעיל הוא חלק בלתי נפרד מהתחייבות גופה.
2. אנו נבצע, על חשבונו בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכיוצא באלה (להלן – עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי הנכס או בסמוך לו (להלן – שטח עבודות התשתית) הכל כפי שיקבע מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. אנו נתעיק ו/או נתקין את כל המתקנים והאביזורים הכרוכים בביצוע עבודות התשתית למקום שיוקבע על ידי מהנדס עיר או מי מטעמו.
4. אנו אחראים, על חשבונו בלבד, לכל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל כבל טלפון וכיוצא באלה הנמצאים בשטח עבודות התשתית.

ולראיה באנו על החתום היום _____, לחודש _____ בשנת _____.

שם ומשפחה _____ חתימה _____
שם ומשפחה _____ חתימה _____

אישור

הנני מאשר כי ביום _____ הופיע בפני עו"ד _____ מר/גב' _____ המוכר לי אישית / שהזדה בפני לפי ת.ז. מס' _____ וחתם בפני על כתב התחייבות זה והוא מוסמך לחתום בתור בעלי הזכויות בנכס.



הצהרת עורך הבקשה לעניין

אופן החימום ותכנון מקום להצבת מעבי מזגנים

מס' תיק רישוי	מס' תיק הנכס
2017/0851.00	החיש 6, ירושלים

סוג הבקשה וייעוד המבנה לפי קבוצת שימוש או שימושים

מספר קניין/המבנה/אמצעי ק.מ. הנרשם - תאריך

מהנדס רשום (בעל מקצוע אחר - לציין)

תפקיד	שם - משפחה	מס' רישיון
טלפון	נייד	

מצהיר בזאת שלגבי:

1. חימום.

התקנת ארובות לתנורי גז על פי התקן - תכנתי ובדקתי את מיקום כל הארובות לתנורים אשר מוקמו בניין ואכן הפתרונות עומדים במבחן ההנחיות הקמת הארובות כפי שמפורטים בתקן ישראל 158 האחרון המעודכן לגבי מרחקים, מפתחים, גובהם בגג וכל הנדרש ובתכנית ההגשה הצגתי את מיקום הארובות כולל החזיתות הבניין

תוכנן לא תוכנן

2. מזגנים

2.1 מניעת כיעור ממזגנים - מיקמתי מעבי מזגנים עתידיים בחיפוי עם אדריכל התכנית כך שיוסתרו ולא יראו בחזיתות המבנה ובתכנית ההגשה הצגתי את מיקום המזגנים

2.2 מניעת מטרדי רעש - מיקמתי את המזגנים העתידיים כל שיעמדו בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר 1990. בתכנית ההגשה הצגתי את מיקום המזגנים.

תוכנן לא תוכנן

ידוע לנו שאי ביצוע ההתחייבויות כמפורט בהצהרה זו עלול למנוע את מתן אישור המחלקה לטופס 4

אני מצהיר כי זהו שמי וזאת חתימתי וכל אשר הצהרתי לעיל הוא אמת וידוע כי במידה ויתברר כי הצהרתי אינה אמת אני צפוי לעונשים הקבועים בחוק

חתימת מהנדס האינסטלציה / עורך הבקשה

תאריך	שם	חתימה-חותמת
-------	----	-------------

מסמך ג': הצעה לרכישת מקרקעין

ברח' החי"ש 6, גוש 30006, חלקה 45, ירושלים

1. אני/אנו הח"מ :

(א)		
שם המציע	ת.ז. / מס' חברה/ מס' שותפות	כתובת
מיקוד	טלפון נייד	טלפון בעבודה
(ב)		
שם המציע	ת.ז. / מס' חברה	כתובת
מיקוד	טלפון נייד	טלפון בעבודה
(ג)		
שם המציע	ת.ז. / מס' חברה	כתובת
מיקוד	טלפון נייד	טלפון בעבודה

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ובערבות הדדית מגישים בזאת הצעתי/הצעתנו לרכישת הנכס הנמצא **ברח' החי"ש 6, גוש 30006, חלקה 45, ירושלים** (להלן: "**החלקה**") בהתאם לתנאי מכרז פומבי מס' 130.2021 וכמפורט בחוברת המכרז.

2. אם הצעה זו נחתמה על-ידי יותר מאדם אחד, היא מחייבת את כל החתומים מטה ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובכל מקום שפרט כלשהו מפרטי הצעה זו מובא בלשון יחיד יש לראותו כאילו הובא על ידי כל החתומים מטה ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד.

3. מוצהר בזאת כי הפרטים המופיעים בהזמנה להשתתפות במכרז, בחוברת המכרז ובהצעה זו ידועים לי ואני מקבלם במלואם ללא סייג.

4. מעמד המציע הינו (יש להקיף בעיגול את התשובה הרלבנטית): יחיד/ חברה בע"מ/ שותפות רשומה.

5. לאחר שעיינתי במסמכי המכרז להזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין וכחלק בלתי נפרד ממסמכים אלו אני מציע לשלם תמורת קניית זכות הבעלות במקרקעין, בהתאם לתנאי הסכם הרכישה סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "התמורה").

5.1. התמורה הנ"ל אינה כוללת מע"מ. אני מתחייב להוסיף מע"מ על התמורה לעיל לפי שיעורו על פי דין במועד כל תשלום ולשלמו לידי העירייה.

5.2. התמורה הנ"ל תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד קבלת אישור ועדת המכרזים להצעה הזוכה והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, הכול בכפוף לאמור במסמכי מכרז זה. על אף האמור מובהר, כי בכל מקרה, וגם במקרה של מדד שלילי, התמורה לא תפחת מהסכום הקבוע בסעיף 5 לעיל.

*** התמורה המינימאלית שניתן להציע הינה בסך 9,350,000 ₪ (במילים: תשעה מליון ושלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**
*** הצעות שיפחתו מסכום זה ייפסלו על הסף.**

6. הצעה זו מוצעת לאחר שביקרתי במקרקעין, לאחר שעיינתי ברישום בלשכת רישום המקרקעין ובתכניות החלות על המקרקעין, לאחר שבדקתי את זכויות העירייה במקרקעין, לאחר שראיתי ובדקתי את המקרקעין ומצאתים מתאימים לצרכי מכל הבחינות, ואני מוותר בזאת על כל טענה של פגם או אי-התאמה וכל ברירה אחרת.

7. הצעה זו מתייחסת למקרקעין במצבם המפורט בנספח א' לחוברת המכרז "תיאור החלקה ומידע נוסף". העירייה לא תישא בכל הוצאה הכרוכה בכל פעולה שתיעשה בעתיד בחלקה.

8. הצעה זו על כל פרטיה, מרכיביה, חלקיה, נספחיה וצרופותיה, תעמוד בתוקפה ותחייבני החל ממועד מסירתה ועד תום 180 יום למן המועד האחרון להגשת ההצעה למכרז קבוע בתנאי המכרז. כן ידוע לי כי העירייה רשאית לבקש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 יום נוספים, ואני מתחייב לעשות כן.

9. ידוע לי, כי שני עותקי ההצעה חייבים להיות זהים וכי במקרה של אי-התאמה, תתוקן הצעתי לפי העותק בו נקוב הסכום הגבוה יותר.

10. ידוע לי, כי העירייה אינה חייבת לקבל את ההצעה או כל חלק ממנה, וכי אינה חייבת לקבל אף הצעה שהיא.

11. ידוע לי, כי בעת הדיון בהצעה, העירייה רשאית להתחשב, בין השאר, ביכולתו הכספית של המציע.

12. אם אזכה במכרז, אני מתחייב בזאת, כי תוך 14 יום מיום קבלת הודעת הזכייה אחתום על חוזה המכר בנוסח המופיע בנספח ב' לחוברת המכרז, וכי אבצע את כל התחייבויותיי לפי החוזה ואשלם את התמורה המוצעת על-ידי כמפורט לעיל על פי תנאי התשלום שנקבעו בחוזה האמור, וכדלקמן:

12.1. בתוך 14 ימים קלנדריים ממועד הודעת הזכייה אעביר 10% מסכום התמורה לעירייה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים. בכל מקרה בו לא יועבר הסך האמור, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות אשר צורפה להצעת הזוכה מבלי לגרוע

מזכויות העיריה לפי החוזה ולפי כל דין ותוך שהעיריה רשאית לבטל את הזכייה ולהתקשר עם המציע שהצגתו דורגה לאחר הצעת הזוכה במכרז

12.2. בתוך 45 ימים קלנדריים ממועד הודעת הזכייה אעביר לעירייה 30% נוספים מסכום התמורה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים.

12.3. בתוך 60 ימים קלנדריים ממועד קבלת הודעת הזכייה ובלבד שחלפו 14 יום קלנדריים ממועד אישור קבלת אישור שר הפנים לעסקה (היינו לפי המועד המאוחר מבין השניים), אשלם את יתרת התמורה (היינו 60%), באמצעות המחאה בנקאית לפקודת עיריית ירושלים.

13. ידוע לי כי אם אחזור בי מן ההצעה או שאם לא אקיים את תנאי החוזה או התחייבות כלשהי הכלולה בחוברת המכרז, תהא העירייה רשאית לראות את הצעתי כבטלה או להתייחס לחוזה כמופר על ידי, והיא תהא רשאית לחלט את מלוא הערבות, להעביר את הזכויות במקרקעין לאדם אחר ולדרוש כל תרופה אחרת על פי כל דין, ולא יהיו לי תביעות כלשהן כלפיה.

14. ידוע לי כי כל התקשרות בהתאם למכרז זה כפופה להמלצת ועדת המכרזים של העירייה וכן לאישוריהם של מועצת העיר ושר הפנים, וכי למרות ההודעה על זכייתי ולמרות חתימתי על החוזה ולמרות ביצוע התשלום על חשבון התמורה, העסקה לא תהא תקפה כל עוד לא ניתנו כל האישורים כאמור בחוזה המכר.

15. ידוע לי כי התנאי בסעיף 13 לעיל הוא תנאי יסודי ובסיסי.

16. הערבות תעמוד בתוקפה כמפורט בדוגמת הערבות שבמסמכי המכרז. כמו כן, ידוע לי כי העירייה רשאית לבקש מעת לעת את הארכת הערבות למכרז למשך פרקי זמן נוספים של 90 יום, ואני מתחייב לעשות כן ועל חשבוני.

חתימה

שם

_____ : תאריך