



25.2.2026

מספרנו : 3671

לכבוד

מר רן ברא"ז, עו"ד

כונס הנכסים

חוות דעת מומחה

אומדן שווי שוק - קרקע לבנייה רוויה

מגרש 5'א' ו – 5'ב' בהתאם לתכנית תא/1770/א

שכונת בבלי, תל אביב

לבקשת עו"ד רן ברא"ז, כונס הנכסים בתיק תא 8464-12-24 על פי החלטת בית המשפט מתאריך 19.1.2026, מוגשת בזאת חוות דעת מומחה, לאומדן שווי שוק מגרש 5 (5+א) עפ"י תכנית תא/1770/א, מתחם בבלי דקל, תל אביב-יפו.

חוות הדעת הוכנה עבור המזמין בלבד ובהתאם לתנאי ההתקשרות עימו ואינה מיועדת להצגה בפני צדדי ג' כלהם וכן אין בה משום המלצות כלשהן ו/או בדיקות לרוכשים / משקיעים וכו'. אין לעשות שימוש בחוות דעת זו אלא למטרה לה היא נועדה. כל שימוש אחר טעון הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

השכלה:

- 2009-** שמאי מקרקעין מוסמך.
- 2008 - 2006** לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.
- 2006-** עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.
- 2005 – 2001** לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

ניסיון:

- 2014-** בעל משרד שמאים עצמאי המספק שירותים למגוון לקוחות עסקיים, עורכי דין, בתי משפט ובנקים.
- שמאי ממשלתי, רשות מקרקעי ישראל מחוזות צפון ודרום.

תחומי התמחות המשרד-





- חוות דעת להליכים משפטיים - התנגדויות לתכנית, תביעות ירידת ערך, חוות דעת לבית משפט בנושאים שונים הנוגעים למקרקעין, אומדן פיצויי הפקעה, אומדני שווי, הגנת הדייר ועוד.
- דו"חות אפס לפרויקטים למסחר ולמגורים, בין היתר דו"חות לפרויקטים לפי תכנית תמ"א 38 על תיקוניה, התחדשות עירונית (פינוי בינוי וחוות דעת לפי תקן 21), קבוצות רכישה למגורים ומשרדים בכל רחבי הארץ.
- שומות השגה להיטל השבחה, שומות השגה לדמי היתר- באישור בקשות להיתר, אישור תכנית, הקלות, בקשות לשימוש חורג.
- שומות שווי שוק ושומות לפי תקן 19, שומות לדו"חות כספיים (IFRS) - לקרקעות מגורים, מסחר, תעסוקה ותעשייה, נכסים בנויים- דירות מגורים, חנויות, משרדים, מרכזים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון ועוד.
- אומדן דמי שכירות כלכליים, אומדן תשלומים שונים.

2008-2014 משרד שמאי מקרקעין. החל משנת 2009 כשמאי בכיר במשרד. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים והמובילים בארץ.

2008 – 2004 עורך דין במשרד עורכי דין יורם חגבי-חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

בתחום המסחרי- טיפול בעסקאות במקרקעין - מכר מגרשים, דירות, בניינים, עסקאות קומבינציה, מזומן, מניות, קבוצות רכישה, מרכזים מסחריים, שכירויות, התקשרות מול בנקים במימון וליווי בנקאי לפרויקטים, התקשרות מול קבלנים מבצעים, הסכמי שיתוף, חלוקה וביצוע בין בעלים במשותף.

בתחום המיסוי – טיפול שוטף במיסוי עסקאות שונות – (מיסוי מקרקעין, היטל השבחה, רשות מקרקעי ישראל).

ליטיגציה ובתי משפט (פירוקי שיתוף, תחרות זכויות, הפקעות, פינויים, ברי רשות, מחזיקים, דיירות מוגנת ושכירות).

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק והתייחסות לאפשרויות הפירוק או מימוש השונות

תאריך הביקור בנכס: 23.2.2026

המועדים הקובעים: תאריך חוות הדעת

שם המבקר בנכס: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין



1. פרטי הנכס

כתובת עירונית:	הרב שלמה גורן / הרב ניסים 1, שכונת בבלי, תל אביב
מהות הנכס:	מגרש ביעוד למגורים א' מיוחד + שפ"פ.
גושים:	6107
חלקות מקור (ח):	470, 468, 293, 290, 287, 204, 60, 56, 53, 50, 29, 27
מגרש מוקצה:	5א' + 5ב'.
שטח קרקע במ"ר:	6,662 מ"ר
הזכויות:	בעלות פרטית במושע

הערה לעניין מצב הרישום – טרם בוצע רישום פרצלציה במתחם. חלקות המקור וההקצאה למגרש לקוחים מטבלאות איזון והקצאה של תכנית תא/1770א.

2. תיאור הנכס והסביבה

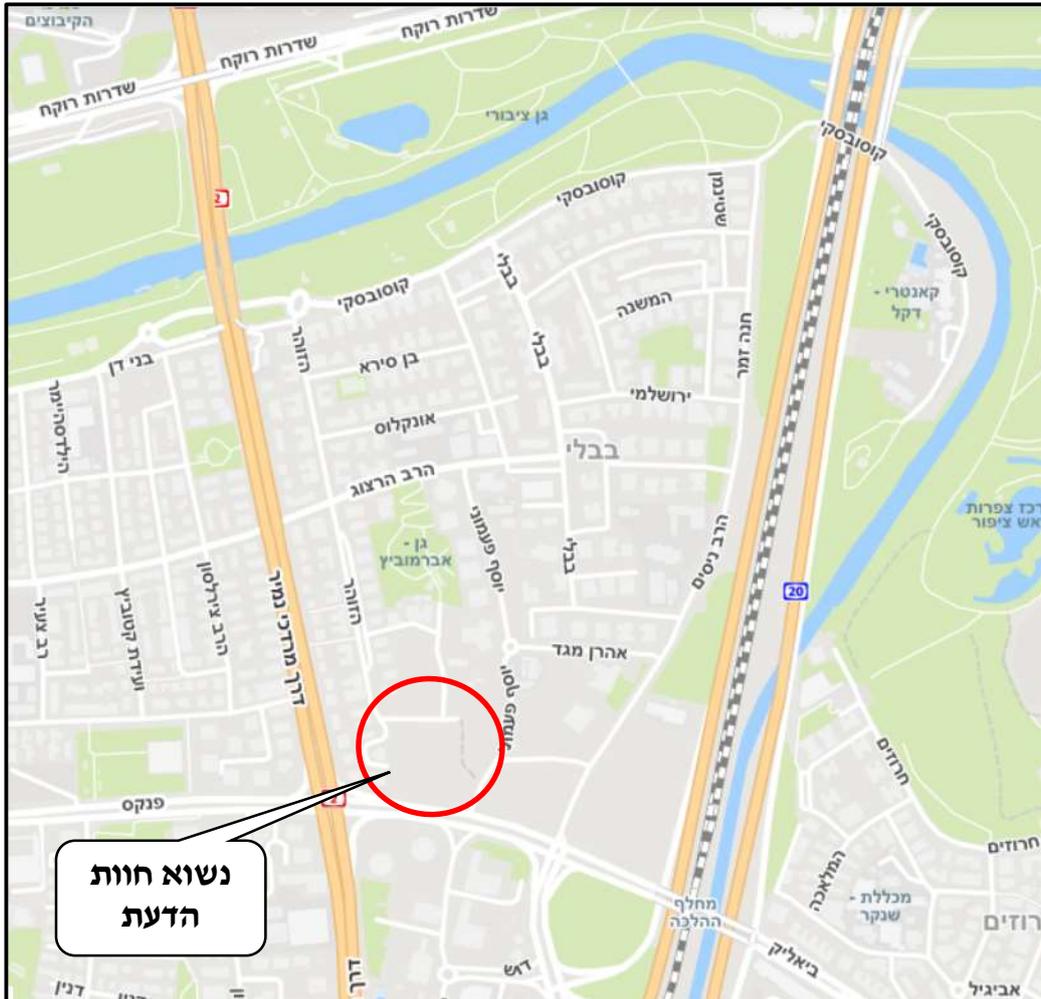
2.1. תיאור הסביבה

החלק הדרומי של שכונת בבלי, הממוקמת ממזרח לדרך נמיר, מדרום לירקון, ממערב לנתיבי איילון ומצפון לרחוב הרב שלמה גורן (ההלכה), בסביבת מגורים מבוקשת ויוקרתית. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בני 3-7 קומות, לצד בניינים חדשים בני עד 8 קומות. במתחם בבלי דקל הנדון מגדלי מגורים חדשים בני עד 50 קומות. בסביבה הקרובה לנכס קיימים בתי ספר, גני ילדים, גנים ציבוריים, פארק הירקון, קאנטרי דקל, מגרשי ספורט, מרכזי מסחר, מרפאות, בית חולים איכילוב ועוד. כמו כן ממזרח מתחם הבורסה של רמת גן ומדרום מע"ר תל אביב. מגרש 5 הנדון נשען על רחוב הרב שלמה גורן המחבר בין מחף ההלכה ורמת גן לדרך נמיר ממערב. רחוב הזוהר אשר ממנו הגישה למגרש – צדדי, דו-סטרי, מחבר בין רחוב קוסובסקי (הכניסה הצפונית לשכונה) לרחוב הנשיאים מדרום. הנגישות לאזור טובה מאוד לאור הקרבה לדרך נמיר והכניסות לעיר מכיוון נתיבי איילון, הקרבה לתחנת רכבת מרכז שמדרום. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו המתוכנן M1 ותחנה "נמיר-פינקס" המתוכננת בסמוך מדרום מערב, על דרך נמיר. הפיתוח הסביבתי בשכנת בבלי מלא וכולל את כל תשתיות הציבור. במתחם דקל פיתוח חלקי בלבד אשר מבוצע בסמוך למגרשים שמומשו (1+2). במועד הביקור הצד המערבי של מתחם דקל ללא פיתוח למעט ברחובות זוהר והנשיאים אשר מגיעים בסמוך. החניה בצידי הרחוב ובתחומי המגרשים.





מפת איתור סביבה (הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



נשוא חוות
הדעת



2.2. תיאור המגרשים/חטיבת הקרקע

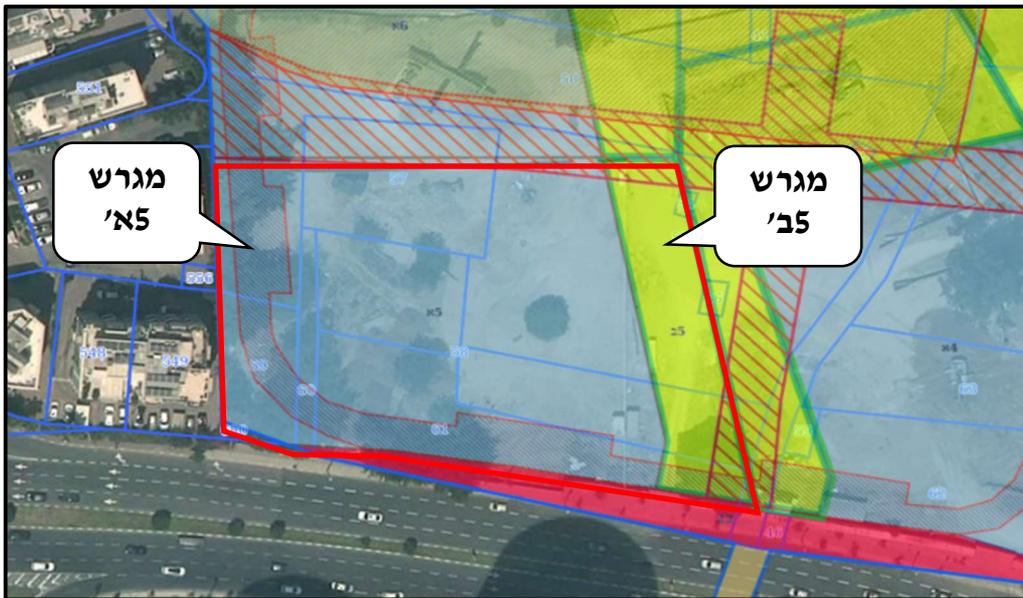
מגרש 5א', בייעוד למגורים א' מיוחד ומגרש 5ב' בייעוד לשפ"פ מכוח תוכנית תא/1770/א, בשטח קרקע כולל של 6,662 מ"ר, מהווים יחד חטיבת קרקע רציפה, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בעלי שיפוע יורד מתון מכיוון צפון לדרום. גובה אבסולוטי של הקרקע הינו כ- 15 מ' מעל פני הים.

טרם נרשמה פרצלציה במתחם, המגרש נמצא בתחום הפיזי של חלק מחלקות 27, 53-54 ו- 61-56 בגוש 6107.

הזכויות במגרש נובעות מהקצאה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של תכנית תא/1770/א (ראה פירוט בסעיף 3.2 להלן).

חטיבת הקרקע מגודרת, ריקה ופנויה מבינוי, וכוללת מספר עצים בוגרים בשולי המגרשים.

תרשים המגרש על רקע תצ"א מאתר ה-Govmap (הנכס מסומן באדום להמחשה):



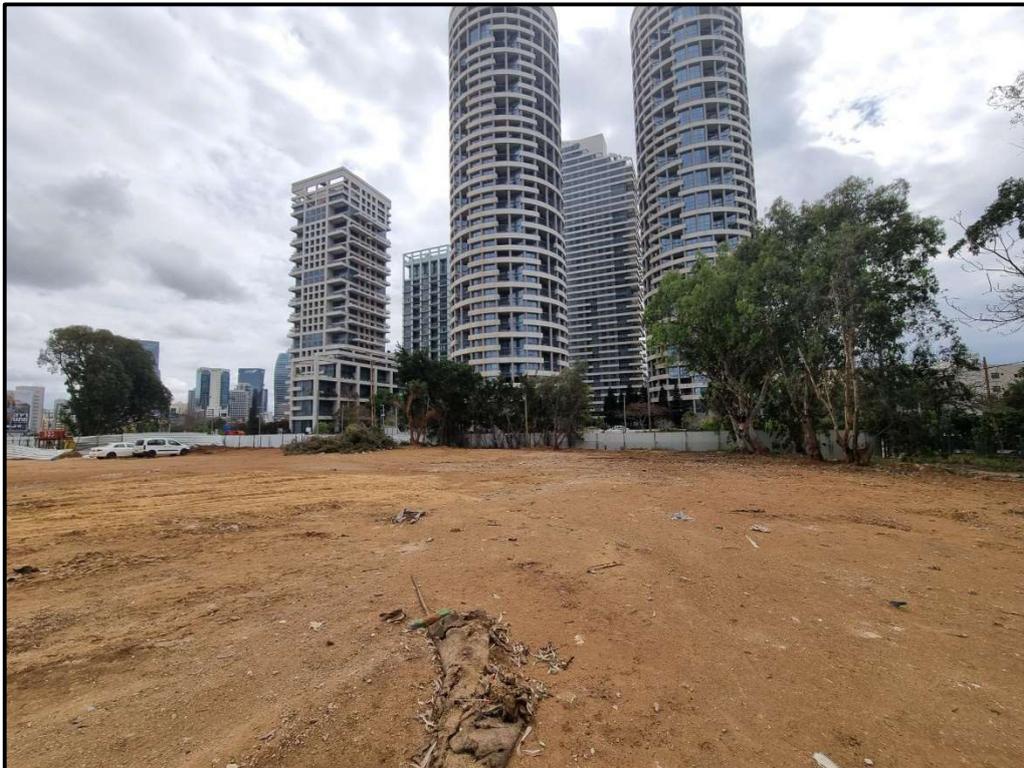
גבולות:

- דרום - חזית לרחוב הרב משה גורן ומעברו שכונת צמרת ומגדלי מגורים ('מגדלי יו').
- מערב - חזית חלקית (בפינת צפון מערב) לרחוב הזוהר; צלע חלקית לחלקות 550, 549 ועליהן בנייני מגורים בני 7-9 קומות.
- צפון - צלע למגרשים 6א' ו- 6ב', בייעוד דומה, מיועד לבינוי של 37 קומות, לפי תוכנית תא/1770/א.
- מזרח - צלע למגרש 4ב' בייעוד שפ"פ ומעברו מגרש 4א' בייעוד דומה, מיועד לבינוי של 45 קומות, לפי תוכנית תא/1770/א.





תמונות אופייניות (מבט לדרום):



מבט למזרח:





3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 18.2.2026:

חלקים	בעלים רלוונטיים למגרש 5 בלבד (1)	שטח קרקע במ"ר	חלקה	גוש
1/1	קב' חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ	2,482	27	6107
1/4	קב' חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ	3,427	29	
74/131	קב' חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ	3,275	50	
11/2016	ניימן שלמה	4,693	53	
11/2016	גרינבלט בנימין			
448/6048	שמואל בנימין			
448/6048	שמואל אמנון			
23236798/ 28383264	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (2)	38	56	
9/28	שמואל בנימין			
9/28	שמואל אמנון			
9/28	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	162	60	
1/1	קב' חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ			
303/637	ד"ר ב.פ. בע"מ	1,274	204	
334/637	חברת החשמל לישראל			
1/1	קב' חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ	2	287	
225/334	קב' חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ	2,501	290	
1800/2699	קב' חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ	2,476	293	
1/1	קב' חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ	1,157	468	
13901/41000	קב' חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ	1,640	470	

(1) בחלק מהחלקות קיים רישום של בעלי זכויות נוספים אשר להבנתנו זכויותיהם אינן רלוונטיות למגרש הנדון.

(2) זכויות חברת דמרי בחלקה 53 מקנות זכויות במגרש 5 הנדון וכן מגרש 6.

שעבודים והערות –

- קיים רישום שעבודים על חלק מבעלי הזכויות אשר אינו רלוונטי למטרת חו"ד זו.



- על החלקות רשומות הערות בגין הפקדת תכנית, הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7.
- קיימות הערות לטובת צדדי ג', הערות לטובת מוסדות פיננסיים, שאינן רלוונטיות למטרות חוות דעת זו.
- על זכויות קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ רושמה הערה מתאריך 1.12.2024, לטובת עיריית תל אביב בגין הימנעות מעשיית עסקה בקשר עם מגרשים 5 ו-5א מתכנית תא/1170/א.
- רשומה הערה מתאריך 5.2.2026 לפי צו בית משפט סעיף 130, בגין תיק 8464-12-24, בגין מינוי עו"ד רן ברא"ז לכונס נכסים לפירוק השיתוף במקרקעין.

3.2 טבלת הקצאה ואיזון - מגרש 5

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שהוכנה במסגרת תכנית תא/1770/א, הזכויות במגרש 5 הוקצו לבעלי הזכויות המקוריים הבאים:

מס"ד	שם מלא	מצב יוצא			מצב נכנס	
		חלק במגרש 5	גוש	חלקה	חלקים בחלקה	חלקה
1	נימן שלמה	0.340%	6107	53	11/2016	
2	גרינבלט בנימין	0.340%	6107	53	11/2016	
3	כהן אמנון	0.340%	6107	53	11/2016	
4	שמואל אמנון	4.720%	6107	53	448/6048	
			6107	56	9/28	
5	שמואל בנימין	4.720%	6107	53	448/6048	
			6107	56	9/28	
6	שמואל יצחק	4.720%	6107	53	448/6048	
			6107	56	9/28	
7	רשות הפיתוח	8.900%	6107	204	1/1	
8	עיריית תל אביב יפו	75.950%	6107	27	1/1	
			6107	29	1/4	
			6107	50	236800/419200	
			6107	60	1/1	
			6107	287	1/1	
			6107	290	1800/2672	
			10259	293	14400/21592	
			10259	468	1/1	
			10259	470	1/1	
					100.0%	סה"כ





3.3. תמצית הסכם פינניים

תמצית הוראות רלוונטיות מתוך הסכם פינניים ופיתוח, אשר נחתם בתאריך 1.7.2013 בין קבוצת אלעד וקבוצת אברמוביץ (בעלי זכויות במגרשים 1-4, 7) לבין עיריית תל אביב-יפו:

- **פינניים** - במסגרת ההסכם הצדדים מסכימים על ביצוע כלל הפינניים במתחם, חלוקת עלות הפינניים ביניהם והבטחת ביצוע הפינוי כתנאי להיתר בניה¹.
- הוסכם כי מעבר לפינניים שבאחריות קבוצת אברמוביץ, קבוצת אלעד תהיה אחראית לביצוע כל שאר הפינניים במתחם במימון של קבוצת אלעד, העירייה והבעלים האחרים (בעלים במתחם התכנית שאינם צד להסכם זה).
- שלבי ביצוע הפינניים נקבעו בקשר עם הוצאת היתרי בניה במגרשים 1-2-3-4 ו-7.
- בניה במגרשים 17 (מסחר) ו-8 (משרדים) – אינה תלויה בביצוע פינניים ואינה תלויה בסדר ושלביות ביצוע הפינניים.
- עם סיום ביצוע פינני ממחזיקים של כל מגרש ציבורי, לרבות פינני מגרשים 5-6, או פינני מגרש בשלמות על פי התכנית, תימסר החזקה על ידי אלעד במגרש המפונה לעירייה ועם מסירת החזקה תעבור לעירייה האחריות המלאה בשטח שנמסר לה.
- רישום פרצלציה – הצדדים יבצעו על חשבונם, לפי חלקם היחסי בזכויות הבניה שהוקצו בטבלאות איזון והקצאה של התכנית, את כל הפעולות הנדרשות לשם רישום הפרצלציה ורישום השטחים הציבוריים על שם העירייה, ורישום זיקות ההנאה לטובת הציבור. בחתימה על הסכם זה מאשרת העירייה עי התחייבויות היזמים בהסכם זה מהווה הבטחת רישום הפרצלציה כפי שנדרש בהוראות התכנית כתנאי לקבלת היתר בניה.
- **זכויות אופציונאליות ופיתוח** – סכום המימון – מחצית משווי הזכויות האופציונאליות כהגדרתן בתכנית. היזמים מתחייבים לשלם את סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות, בעת מימוש זכויות (מכר או היתר לפי המוקדם מביניהם), ובהתאם להיקף המימוש בפועל בעת המימון. התשלום יתבצע במועד המימוש על פי דין, **לפי סך של \$160,000 ליח"ד, בהתאם לשער הדולר היציג למועד 27.1.2006 כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן עד למועד התשלום בפועל. ביצוע התשלום מהווה קיום תנאי סעיף 14 (11) להוראות התכנית (משימות הפיתוח כתנאי לזכויות אופציונאליות).**
- סכום המימון ישמש את העירייה אך ורק לביצוע משימות הפיתוח בתחום התכנית וסביבתה כפי שפורטו בהוראות התכנית, בלוח זמנים שלא יעכב הוצאת היתרי בניה. במקרה שהעלות בפועל תהיה גבוהה יותר היא תשולם על ידי העירייה ממקורותיה.

¹ להבנתנו סוגיית הפינניים אינה רלוונטית למועד הכנת חוות הדעת ולאחר מכירת זכויות העירייה.



4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על מידע תכנוני מאתר האינטרנט ההנדסי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מנהל התכנון ואתר רשות מקרקעי ישראל:

4.1 כלל התכניות המאושרות

מהות	מתן תוקף	י.פ.	תכנית
תכנית כללית למזרח תל אביב	19.12.1940		תא/50
תכנית "סי-די" - מזרח ת"א	1.2.1945		סי - די
הרחבת רח' ארלוזורוב ודרך נתניה	18.10.1951	194	תא/247
להתיר קומה נוספת	14.2.1963	995	תא/763
איסור בתי קולנוע, תיאטראות	27.6.1963	1018	תא/679
תיקון לתכנית סי - די - אדמות מזרח ת"א	11.7.1968	1462	תא/464
תיקון לתכנית 50 - אדמות מזרח ת"א	18.2.1960	1462	תא/495
הגדלת צפיפות, שינוי יעוד - שכונת בבלי	30.4.1970	1620	תא/1184
התרת תכניות טרנפורמטורים	6.11.1975	2163	תא/1658
הגדלת צפיפות- שכ' בבלי	9.6.1974		תא/1364
קביעת הוראות ותנאים לבניי מרתפים ושימושם	18.3.2003	5264	תא/ע/1
בבלי/דקל	12.1.2006	5480	תא/1770א
איחוד דירות - הסדרת שיטחי ממ"ד ושירות אחר	10.5.2006	5526	תא/3440
תכנית עיצוב לבבלי דקל 1770א'	3.6.2009		תעא/1770א
תכנית מתארת מחוזית למחוז תל אביב	15.4.2010	6077	תמ"מ/5
תכנית מתאר ארצית משולבת בניה, לפיתוח ולשימור	25.6.2015		תמ"א/35 על תיקוניה
תכנית מתאר תל-אביב יפו	22.12.2016	7407	תא/5000
תכנית מתאר ארצית 1	12.2.2020	8688	תמ"א/1 על תיקוניה
קווי מטרו במטרפולין ת"א חלק צפוני ומרכז M1	7.12.2022		תתי"ל/101ב
תמ"א למרחב מערכת המטרו במטרפולין ת"א	21.5.2025	13469	תמ"א/70
תכניות בהפקדה			
עדכון תכנית מתאר	4.1.2026	14123	תא/5500
תכניות בתכנון			
תכנית להטמעת הקלות			תא/6060



4.2. תכנית תא/1770/א

פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5480 מיום 12.1.2006.

מטרת התכנית פיתוח דרום שכונת בבלי כאזור מגורים משולב בשטחים פתוחים מגוננים ל – 988 יח"ד וכן אופציה לתוספת 160 יחידות נוספות, באמצעות שינוי ייעוד, קביעת זכויות בניה והוראות בנייה.

בתשריט התכנית – מגרש 5 כולל את 5א' ביעוד מגורים מיוחד א' ו- 5ב' ביעוד שפ"פ.

עיקרי הוראות התכנית:

שטח המגרש: 6,662 מ"ר.

שימושים:

קומות המרתף – לפי תוכנית ע/1 מרתפים, וכן מחסנים לדיירים בכל קומות המרתף; קומת הכניסה – מבואה, שטחים לצורכי הבית המשותף לרווחת הדיירים ולשירותים טכניים כולל מועדון ספורט ובריכה, משרדי ניהול ואחזקה של הבניין כולל יחידות מגורים לשוער לכל בניין, ומחסנים לדיירים; קומות עליונות – מגורים ומחסנים לדיירים. כניסה למחסנים תותר רק מתחום גרעין המבנה.

קומות וגובה - קומת כניסה בגובה שלא יעלה על 6 מ'; מס' הקומות לא יעלה על האמור בטבלה להלן, הגובה האבסולוטי לא יעלה על 152 מ', מעבר לגובה זה יידרש אישור מנהל התעופה האזרחית; הגובה של קבוצת המבנים 1-4, וקבוצת המבנים במגרשים 5-6 יהיה זהה בכל קבוצה. כדי להבטיח זאת תותר העברת יחידות דיור ממגרש למגרש באותה קבוצה, באישור מהנדס העיר, ובתנאי שסך הזכויות בכל קבוצת המגרשים לא תשתנה.

קווי בניין – בהתאם לתשריט: דרומי – 10 מ'; מערבי – 10 מ'; מזרחי – 5 מ'; צפוני – 0 מ'. בכל מקרה לא יפחת המרחק בין בניינים סמוכים (1-4, 5-6), מ – 18 מ' זאת מעל הקומה הרביעית למגורים; בין בניינים 5 ל – 6 יותר קו בניין צדדי 0 מ', בקומת הכניסה בלבד, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

מרתפים - תותר הקמת 4 קומות מרתף לחניה. יותרו מרתפי חניה בגבולות המגרש. במרתפי החניה תרשם זיקת הנאה הדדית בין כל המגרשים למעבר לטובת הדיירים. תותר הקמת מרתפים בתחום השפ"פ, כהשלמה למרתפים אלה לכל בניין בהתאמה.

זכויות בנייה

קומות	יח"ד	שטחי בניה מ"ר			שטח מגרש	מס' מגרש
		שטחי שירות תת"ק	שטח שירות עילי	שטח עיקרי עילי		
תת"ק	עילי					
4	28	99	7,990	3,908	12,910	6,662
						5

בנוסף לאמור בסעיפים לעיל, תותר תוספת יחידות וזכויות (להלן: "הזכויות הנוספות").



הזכויות הנוספות במגרש מס' 5 :

קומות	יח"ד	שטחי בניה מ"ר			שטח מגרש	מס' מגרש
		שטחי שירות תת"ק	שטח שירות עילי	שטח עיקרי עילי		
תת"ק	עילי					
4	37	15	1,235	750	1,950	6,662

- הקמת היחידות הנוספות תהיה לאחר הבטחת משימות פיתוח כמפורט להלן על פי סדר קדימויות שתקבע הועדה המקומית ולשביעות רצונה. משימות הפיתוח יקבעו באופן יחסי לתוספת היחידות בכל מגרש :

1. הסדרת רמפת עלייה מבני דן לדרך נמיר כמפורט בנספח התנועה ;
2. הסדרת כניסה לשכונה בצומת נמיר קוסובסקי ;
3. פיתוח סביבתי של רחוב פעמוני, הזוהר, שטינמן ;
4. פיתוח שטח ציבורי פתוח בתחום התכנת והמכה צפונה באזור הגובל בתכני תעד רחוב הרצוג ;
5. הקמת גשר הולכי רגל מעל דרך ההלכה ;
6. הקמת מוסדות ציבור בשטח עיקרי של 4,690 מ"ר + שטחי שירות על ותת קרקעיים בשטח של עד 9,380 מ"ר.

תנועה וחניה :

- החניה במגרש 5 תהיה על פי נספח התנועה לתכנית. ראו התייחסות בתכנית עיצוב.
- תותר חניה למבקרים ולרכב שרות ותחזוקה לאור דרך גישה פרטית על קרקעית בשפ"פ ובמגרשים 1-4, 5-6 כמסומן בתשריט ובנספח תנועה. יותרו שינויים בתוואי הדרך, בסמיכות מהנדס העיר, אך בתחום שטח המגרשים הנ"ל.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר ניתוק מתחם התוכנית מרחוב פעמוני ורחוב הזוהר.

עתיקות :

- בתחום השטח המוכרז כשטח עתיקות נדרש תיאום ואישור רשות העתיקות.
- במקרה שיתגלו ממצאים יש לפעול בהתאם לנהלי הרשות.

זיקת הנאה :

- בשפ"פ תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור. כמו כן, תרשם זיקת הנאה הדדית לטובת מגרש מס' 8 ולטובת מגרשים מס' 6-1 למעבר במגרשים 10 ו- 12 כמסומן בתשריט.
- תרשם זיקת הנאה הדדית לכלי רכב בקומות החניה ובדרכי הגישה הפרטיות במפלס העליון, ובמעברים מתחת לרחוב שטינמן.
- שטחי המחסנים והחניה במרתפים ובקומות יוצמדו ברישום הבעלות ליחידות הדיוור.
- בלובי המשותף לשני בניינים סמוכים תקבענה הוראות שתבטחנה זכויות למעבר





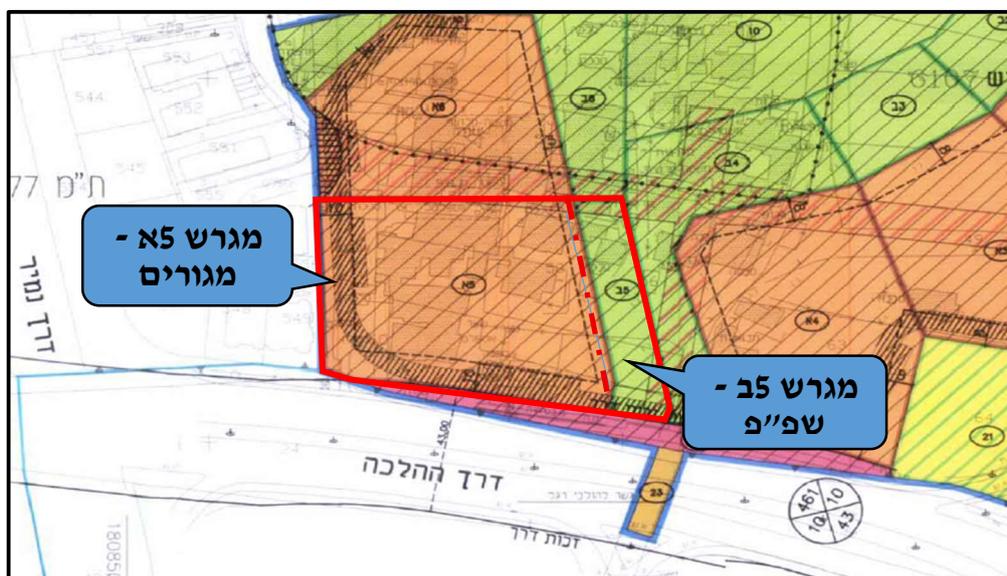
דיירים ומבקרים, והן תרשמה כזיקת הנאה בספר רישום המקרקעין.

שטחים פתוחים - השטחים הפתוחים הן הציבוריים והן הפרטיים, יתכננו, יפותחו ויוחזקו כיחידה תכנונית, תפעולית וביצועית אחת; לא תותר הקמת גדות ו/או מחסומים בשטחים הפתוחים.

תנאים להוצאת היתרי בניה

- אישורן של תוכניות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר.
- תעודת גמר לחלק או לכל המבנים בתחום התכנית, תינתן לאחר הבטחת אחזקת שטחי השפ"פ, בהתאמה למגרשים, לרבות השטחים עליהם נרשמה זיקת הנאה למעבר הדדי, וזיקת הנאה למעבר לציבור. פיתוח ואחזקת השטחים הפתוחים הפרטיים יובטח בהתאם להסכם בין עיריית ת"א ובעלי הקרקע וישמר הרצף התפקודי שלהם.
- במגרשים הכוללים שפ"פ – התחייבות של מבקשי ההיתר, לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, אשר תבטיח את תחזוקת השפ"פ.
- אישור השירות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב לנושא המיגון האקוסטי הדרוש.
- הכנת תצ"ר והבטחת רישומו אצל רשם המקרקעין כחוק.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית תא/1770/א' (הנכס מסומן באדום להמחשה לבד):



ניתן לראות בתרשים לעיל, סימון של זיקת הנאה התת קרקעית העוברת בין כל המגרשים ומסמנת את הדרך התת קרקעית אשר מחברת בין כל חניוני המגרשים במתחם. בתחום המגרש הנדון מסומנת רמפת הירידה המערבית לתת הקרקע, אשר הכניסה אליה מהקצה הדרומי של רחוב הזוהר.





4.3 תכנית תעא/1770/א

בתאריך 3.6.2009 פורסמה תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית תא/1770/א, החלה על כל מתחם התכנית למעט מגרשי התחמ"ש ובית הקברות. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות והנחיות לעיצוב אופיו של המתחם, לשמירת איכותו האדריכלית, תאום תכנוני והנדסי של המבנים והשטחים הפתוחים במתחם, והיא כוללת בין היתר התייחסות לקווי בניין, חזיתות המבנים, מרפסות, הנחיות אקוסטיות, פירוט זיקות הנאה, הנחיות לפיתוח סביבתי, תנועה וחניה, תוכנית תשתיות, בניה ירוקה ושטחים ציבוריים. להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס נשוא חוות הדעת:

כללי

- הכניסה הראשית להולכי הרגל לבנייני המגורים במגרשים א'5 ו- א'6 מרחוב הנשיאים.
- מפלס הכניסה למבנים הינו בהתאם למצוין בתשריט והוא מחייב – בהתאם לתשריט הגובה במגרש 5 הינו 15.2 מ'. ניתן להגביה או להנמיך את המפלס רק בהתאמה לפיתוח, לתשתיות העירוניות ובאישור מהנדס העיר.
- מס' קומות – לפי נספח הבינוי 37 קומות.
- קומת הכניסה תהיה חלל בגובה של עד 6 מ'. ניתן להגביה חלק מקומת הכניסה עד 10 מ' ללא חריגה מסך גובה המבנה.
- קווי בניין וגבהי הבניינים יהיו בהתאם לתכנית ותשריט תכנית תא/1770/א.

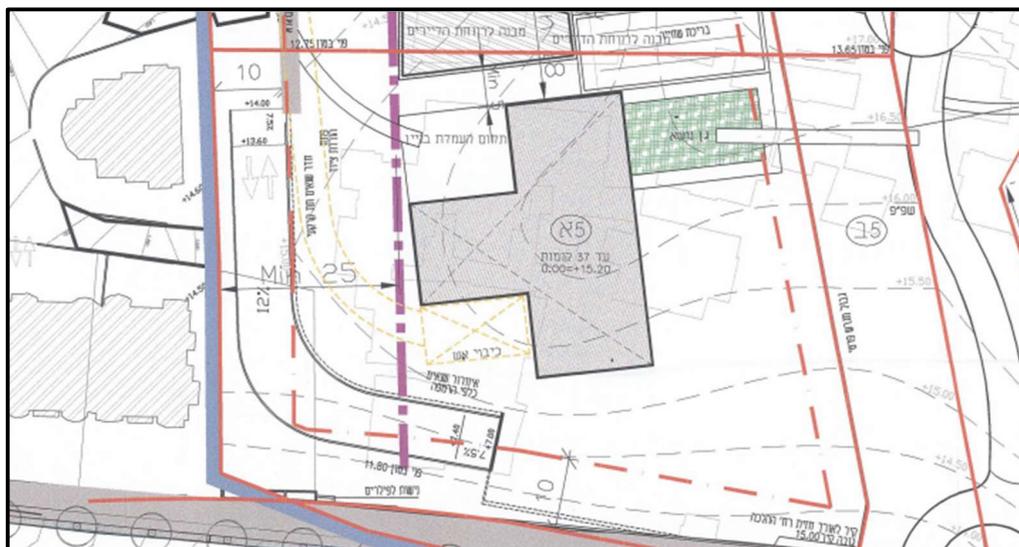
תנועה וחניה

- מתוכנן חניון עד 4 מפלסי חניה ובעל 3 נקודות גישה, ביניהן רמפה מערבית, גישה בקצה הדרומי של הרחוב הזוהר, דרך מגרש א'6 למגרש א'5.
- למגרשים א'1-א'6, דרישת החניה הינה 2 מקומות חניה תת קרקעיים לכל יח"ד, ובנוסף 20% מכמות יחידות הדיור, לצורך חניית אורחים. החניה תסופק בתוך כל מגרש. בהתאם לנספח התנועה, סך דרישת החניה למגרש 5 הינה 262 מקומות חניה + 27 מקומות חניה לאורחים וסה"כ 251 מקומות חניה (עבור 114 יח"ד, כולל היחידות הנוספות).
- לכל שני מגרשים יתוכננו רמפות פנימיות המחברות בין מפלסי החניה, במגרשים 5-6 הרמפות הפנימיות יבוצעו במגרש הראשון הנבנה מבין השניים.





קטע רלוונטי מנספח הבינוי של תעא/1770/א':



קטע רלוונטי מנספח הפיתוח של תעא/1770/א':





4.4. תכנית תא/5000

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016.

תכנית המתאר של תל אביב. קובעת אזורי ייעוד, מגדירה שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות מפורטות שיוכנו בעתיד בכל אזור.

הוראות תכנית זו הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו. התכנון המפורט שיאושר הוא שיקבע את הזכויות באופן סופי.

חטיבת הקרקע מסומנת בייעוד **במתחם 402 - אזור מגורים בבניה רבת קומות.**

הגדרת "רח"ק" – ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע" והוא הביטוי המגדיר את שטחי הבניה במגרש. היחס בין שטח המגרש לשטחי הבניה העיליים המקסימליים המותרים בו (כולל כל שטח מקורה מעל פני הקרקע, לרבות מרפסות²).

באזור מעורב למגורים בבנייה רבת קומות ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

בקומות שמעל קומת הקרקע

- מקבצי **שימושים ראשי** – מגורים, משרדים, מסחר 1 (בקומת הקרקע, קמעונאי ושימושים בעלי אופי ציבורי), למעט אם קיים חשש שהשימוש יצור מטרד.

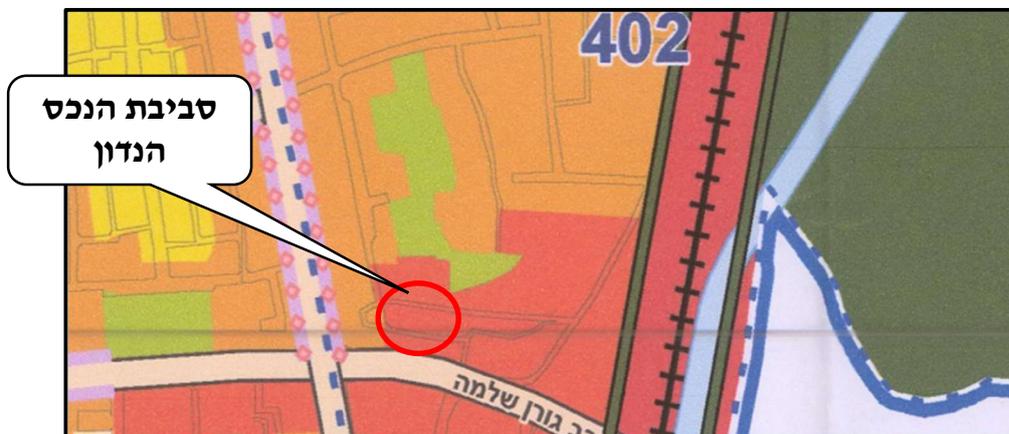
- מקבץ **שימושים נוסף** – משרדים (בתנאים, להרחבה ראו ס' 3.5.3 (א)5)).
שטחי בניה

רח"ק -למגרש הגדול מ – 2.5 דונם הרח"ק הבסיסי – 2.5. הרח"ק המרבי – 5.
מס' קומות - מעל 40 קומות.

צפיפות – לא תפחת מ – 24 יח"ד לדונם נטו.

הקצאה לצורכי ציבור – תוספת זכויות ביחס לתכניות קודמות מותנית בהקצאות לצרכי ציבור, בהתאם לקביעת הועדה ועל פי מאפייני התכנית והאזור בו היא נמצאת.

קטע מתשריט אזורי תכנון של תכנית תא/5000 (הסימון האדום להמחשה בלבד):



² במספר תכניות שבחנו, המתוכננות בהתאם להנחיות תא/5000 שטחי המרפסות מחושבים בנוסף לרח"ק המרבי.



4.5. תמ"א/70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 13469 מיום 21.5.2025.

תכנית מתאר ארצית למרחב תחנת המטרו לשם יישום עקרונות לתכנון מוטה תחבורה ציבורית, ייעול השימוש בקרקע והעצמת השימוש במערכת הסעת ההמונים במרחק של כ- 800 מטרים סביב תחנות המטרו המתוכננות. התכנית כוללת התווית מדיניות לתכנון אורבני, העצמת הבינוי והפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות ומתחמי הדיפו.

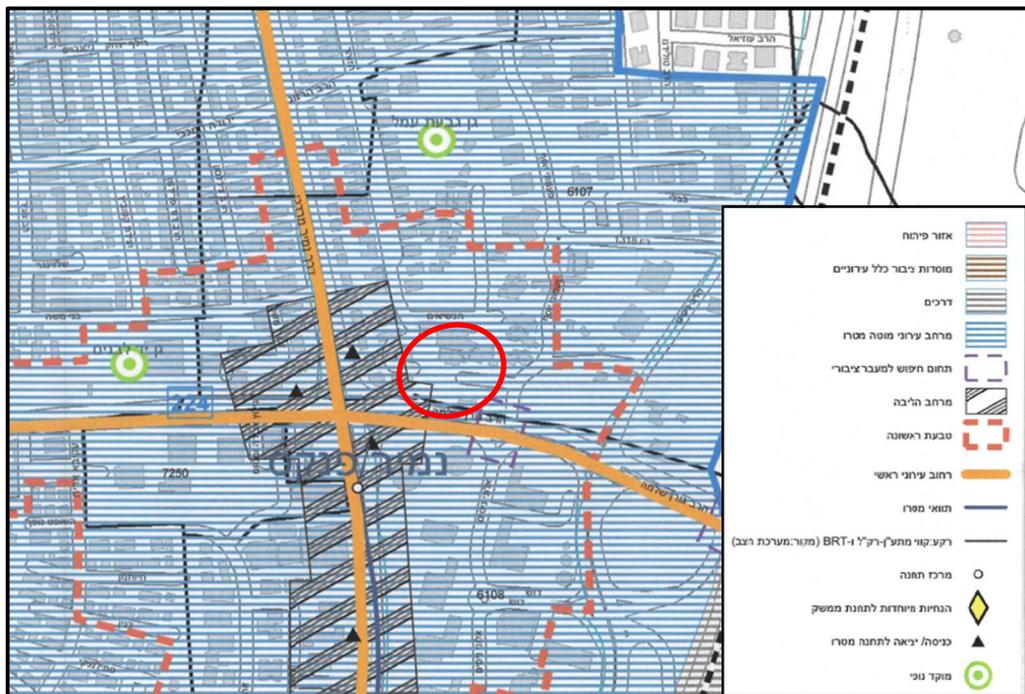
מערכת המטרו כוללת שלושה קווים באורך כולל של כ- 150 ק"מ במטרופולין תל אביב, כוללת כ-109 תחנות וחוצה 24 רשויות מקומיות.

התכנית מסמנת את תחום נשוא חוות הדעת "**כמרחב עירוני מוטה מטרו**", בתחום הטבעת הראשונה. עפ"י הוראות התכנית רח"ק מינימלי 6.

מרחב עירוני מוטה מטרו – מיועד בעיקרו להתחדשות עירונית המבוססת על עקרון תכנון מוטה תחבורה ציבורית.

יחס לתוכניות תקפות - תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת שהוחלט על אישורה לפני יום תחילתה של תכנית זו, יהיו בתוקף על אף האמור בתכנית זו. ואולם תכנית מפורטת שהוחלט על אישורה אחרי יום תחילתה של תכנית זו, מכח תכנית מתאר מקומית כאמור, תאושר בהתאם לתכנית זו.

תשריטת התכנית (הסימון להמחשה בלבד):





חבות בהיטל השבחה / "מס השבחת המטרו"

חוק רכבת תחתית (מטרו) (תיקון מס' 4), התשפ"ד - 2024

הגדרות:

- מתחם השפעה – האזור הגאוגרפי הסובב תחנת מטרו, כפי שנקבע בתמ"א 70, ביחס לתחנה.
- מקרקעין מושבחים –
 1. מקרקעין הכלולים בתכנית משביחה הנמצאים במתחם השפעה.
 2. מקרקעין הכלולים בתכנית משביחה הנמצאים מחוץ למתחם השפעה, ובלבד שמעל 80% משטח התכנית נמצא במתחם השפעה.
- תכנית משביחה – תכנית לגבי מקרקעין הכלולים, כולם או חלקם, במתחם השפעה, שהגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה במקרקעין **בשיעור העולה על 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה**, ובלבד שנוספו לשטח זה 1,500 מ"ר לפחות.

עקרונות למימון מיזם המטרו -

50% מסך מסגרת ההוצאה למיזם המטרו, ימומן בין היתר באמצעות הכנסות המדינה מגביית מס השבחת המטרו המפורט להלן או מפיתוח המקרקעין המצויים במתחם ההשפעה אשר יוקנו למדינה כפי שנקבע בחוק.

היטל השבחה ומס השבחת מטרו -

היטל השבחה במקרקעין המושבחים, יהיה בשיעור של 40% מההשבחה כהגדרתה בתוספת השלישית.

נוסף על כך בעל המקרקעין (לרבות חוכר לדורות) ישלם מס בשיעור של 32% מההשבחה, שישולם לאוצר המדינה, וישמש למימון בנייה ופיתוח של מיזם המטרו לפי הוראות (להלן: "מס השבחת המטרו"); על אף האמור, עד ל- 31.12.2030 ישלם בעל המקרקעין מס השבחת מטרו בשיעור של 20% מההשבחה בלבד.

לעניין זה, "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין במתחם השפעה עקב אישור תכנית משביחה, או עקב מתן הקלה או שימוש חורג כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה מתכנית משביחה כפי שנקבעה בשומת ההשבחה.

מועד תשלום – לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל המס; תשלום המס ישולם בשיעור יחסי לפי מידת המימוש.



4.6. תכנית תא/5500 – עדכון תכנית המתאר, בהפקדה

פורסמה להפקדה בי.פ. 14123 ביום 4.1.2026.

עדכון לתכנית המתאר. כוללת הוראות להכנת תכניות מפורטות, קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים, עירוב השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בכל אזור ייעוד מעל ומתחת לקרקע, קביעת אזורים מעורבים וקביעת הוראות בנוגע למבני ציבור. הוראות תכנית זו הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו. התכנית מפרטת זכויות וגבהים מקסימליים והתכנון המפורט שיאושר הוא שיקבע את הזכויות באופן סופי.

חטיבת הקרקע מסומנת בייעוד **במתחם 402 - אזור מגורים בבניה רבת קומות**.

באזור מעורב למגורים בבנייה רבת קומות ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

בקומות שמעל קומת הקרקע

- מקבצי שימושים ראשי – מגורים.
- מקבץ שימושים נוספים – מסחר³, תעסוקה⁴ ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי סביבת המגורים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לצמצום מטרדים; שימושי תעסוקה 1 בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- היקף השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית.

שטחי בניה

רח"ק - למגרש הגדול מ – 2 דונם הרח"ק הבסיסי – 2.5. הרח"ק המרבי – 5. מס' קומות – ללא מגבלת קומות.

הוראות

הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף להצגת התייחסות להשפעת הבנייה על קו הרקיע העירוני ולהשפעה ההדדית בין הבנייה לבין סביבתה מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים אחרים.

³ מסחר 1- מסחר ושירותים המשרתים בעיקר את הסביבה השכונתית עד הרובעית: מסחר ושירותים קמעונאיים, משרדים וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁴ תעסוקה 1- משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.



5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה וזיהום קרקע

הנכס מהווה מגרש ריק הנמצא בסביבת מגורים ותיקה. לא ידוע לנו על גורמי זיהום בסביבה הקרובה.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה.

החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים. לא הוצגו בפנינו סקרי קרקע או מסמכים אחרים הבודקים מצב הנכס.

חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים במגרש גורמי זיהום אשר עלולים לגרור עלויות מיוחדות או להביא לאובדן ערך.

5.2. עתיקות

המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

מס' אתר: מס' 25938/0, שם אתר: תל אביב, תל אל-חשאש (דרום).

חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים במתחם מצאי עתיקות במגרש אשר עשויים להביא לירידת ערך או לגרור עלויות מיוחדות.





6. גורמים ושיקולים

אומדן שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה.

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס בעיר תל אביב-יפו, החלק הדרומי של שכונת בבלי, במתחם בבלי-דקל המאופיין בבינוי מגדלי, סביב פארק רחב היקף. המגרש נישען על רחוב הרב שלמה גורן (ההלכה). מדובר במיקום מרכזי בעיר, בקרבה למוקדי תעסוקה, תרבות וביילוי וכלל השירותים האזרחיים הנדרשים. כמו כן, המיקום נהנה מנגישות טובה מאוד לאור המיקום על צירי הכניסה לעיר, בסמיכות למוקדי תחבורה להסעת המונים ובסמיכות לתחנת מטרו עתידית.
- מצב הפיתוח – בחלק הצפוני של שכונת בבלי פיתוח סביבתי מלא. במתחם בבלי דקל ובסמוך למיקום המגרש – ללא פיתוח. מערכת הדרכים במתחם מתוכננת להיות תת קרקעית כאשר כביש הגישה הינו פנימי ומחבר בין כלל חניוני המגרשים. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים תלויה בהתקדמות מימוש הזכויות במגרשים (בסמוך למגרשים 1-2 קיים פיתוח כמעט מלא), כאשר חלק מהעבודות תבוצענה על ידי היזמים במגרשים השונים.
- שטח המגרש וצורתו. המגרש בחלוקה לשטח ביעוד מגורים ושטח פרטי פתוח.
- תכנוני - זכויות הבניה בהתאם לתכנון תקפות ובפרט תא/1770/א. זכויות הבניה על פי התכנית התקפה כוללות גם זכויות אופציונאליות. להבנתנו הזכויות האופציונאליות ניתנות למימוש מלא לאור התקיימות התנאים הנדרשים ולאור הסכם הפינויים שנחתם מול העירייה ואשר בהתאם להוראותיו מהווה עמידה בתנאי לניצול זכויות אלה.
- פוטנציאל תכנוני – להבנתנו קיים פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות מהותית במגרש מכוח תכנית תא/5000 המאושרת ובהתאמה לתכנית תא/5500 המופקדת. מיקום המגרש בסמיכות לתחנת מטרו עתידית מקים פוטנציאל לקבלת רח"ק מקסימלי (רח"ק 5 ובהתאם להוראות תמא/70 יתכן שאף יותר). מימוש הפוטנציאל מצריך אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות והנחיות תכנית המתאר. תוספת זכויות כרוכה בהקצאת שטח לצרכי ציבור.
- מבדיקת היתרי הבניה במגרשים 3-4 הסמוכים ממזרח, עולה כי היקף המימוש במגרשים עולה על רח"ק 6.
- תשלומים בעת מימוש – על החלקים במגרש שבהם טרם בוצע מימוש זכויות צפויים לחול תשלומי היטל השבחה ותשלום "סכום המימון" כהגדרתו בהסכם הפינויים (ראו פרק משפטי).
- איכות סביבה – בהתחשב במימוש הזכויות במגרשים 1-4, חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי אין בקרקע מזהמים או ממצאי עתיקות אשר יכולים להביא לירידת ערך או לגרור עלויות מהותיות.
- זכויות - בעלות פרטית במושע. טרם נרשמה פרצלציה במתחם.
- נתוני ההשוואה הבאים לעסקאות מכר תוך ביצוע התאמות.



נספח א'

2013-5-00648



הסכם

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 1 בחודש 7 שנת 2013

בין

בעלי הזכויות במקרקעין:

אלעד ישראל מגורים בע"מ ח.מ. 0-003382-52 (שמה הקודם דנקור השקעות בע"מ)
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן 52681
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ ח.מ. 2-1122912-51
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן אצל אלעד ישראל מגורים
(שתיהן ביחד ולחוד יכוננו להלן: "קבוצת אלעד")

כרו"ק 6/247/2013

א.מ.ת.ש.
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן

סוגיה אברמוביץ ת.ז. 8080525
מרח' פנקס 65 תל אביב
אריק אברמוביץ ת.ז. 056432842
מרח' ברזאני משה 7 תל אביב
זליה שוורצברד ת.ז. 26080093
מרח' למרחב 90, רמת-השרון 47226
זן זיתוני ת.ז. 26080101
ע"י מר דפאל זיתוני עפ"י יפוי כוח בלתי חוזר מיום
מרח' 5 Azalea Trall Lane Bellalre Texas 77401
דפאל זיתוני ת.ז. 26080085
מרח' לוי אשכול 118 תל-אביב
(חמישתם ביחד ולחוד יקראו להלן: "קבוצת אברמוביץ")

("קבוצת אלעד" ו" קבוצת אברמוביץ" יכוננו להלן ביחד: "היוזמים") מצד אחד;

לבין

עיריית תל אביב-יפו
שכתובתה לצורך הסכם זה:
רחוב אבן גבירול 69, ת"א-יפו

מצד שני;

(להלן: "העירייה")

והיוזמים, העירייה והבעלים האחרים הינם בעלי המקרקעין חידועים כחלקות 14, 21-23, 29-30, 33, 36, 40-42, 46, 49-64, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207, 210, 213, 216, 219, 222, 224, 287, 290, 293, 296, 433, 468, 470, 472, 476, 493, 495 בחלקים מחלקות 27, 530, 542 בגוש 6107 וחלקים מחלקות 43, 371 בגוש 6108 וחלקים מחלקות 825, 841 בגוש 6212 או כפי שיהיו במספריהם החדשים לאחר חרה פרצלציה לכשתירשם (להלן: "המקרקעין") בשכונת גבעת עמל ב', הכלולים בתחום תכנית 1770 א "בבלי דקלי" על נספחיה (להלן: "תחנתית") שפורסמה למתן תוקף בתאריך 12.1.2006;

הואיל

וידוע לצדדים כי קיימים בעלים נוספים במקרקעין שאינם צד בהסכם זה (לעיל ולהלן: "יתרת הבעלים" או "הבעלים האחרים");

והואיל

והתכנינו כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקת שטח המקרקעין, על פיהן הוקצו ליוזמים, לחברת דיוור ב.ב. בע"מ (להלן: "דיוור") לרשות הפיתוח, ליתרת הבעלים ולעירייה, במסגרת האיחוד והחלוקה, בעלות במגרשים חדשים בשלמות או במשותף עם אחרים במקום חלקיהם המקוריים במקרקעין, הכל עפ"י טבלת האיזון ולוח ההקצאות המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: "טבלת האיזון").

והואיל

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקור השקעות בע"מ)

15009-4/679988437

וקבוצת אלעד מצהירה כי על פי סיכום בינה לבין דיור היא בעלת כל הזכויות שהוקצו בטבלת האיזון לדיור אף אם טרם נרשמו על שמה של קבוצת אלעד; וכן תהיה בעלת הזכויות של רשות הפיתוח ככל שרשות הפיתוח העבירה או תעביר את הזכויות על שם דיור.

והואיל

והצדדים מסכימים ומצהירים כי התשריט הרצוף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן "א" (להלן: "תשריט הפיננסי"), מהווה, למעשה, את הסכמת כל הצדדים לפינוי המחזיקים בפועל משטחי העירייה (חן שטחי הציבור וחן שטחי העירייה כבעלים פרטיים) (להלן: "המחזיקים") כמפורט בהסכם זה;

והואיל

למיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים לאמור:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. פינויים

2.1. היזמים מצהירים כי כל אחד מהם קיבל על עצמו לבצע את פינוי כל המחזיקים בחלק ספציפי משטחי התכנית ובתחום תשריט הפיננסי, כל אחד על פי חלקו המוסכם בביצוע הפינוי, ועל פי שלבים כמפורט "בתשריט הפיננסי" ובהסכם זה להלן.

2.2. מובהר, כי לא יינתן היתר בניה למגרש בניה ממגרשי הבניה של היזמים על פי התכנית וכסימונם על פי התכנית (להלן: "מגרש/י בניה") אלא לאחר הבטחת האמור והמוסכם בפסקה 2.1 לעיל ביחס לאותו מגרש בניה, היינו פינוי על ידי היזמים של מגרש הבניה, לרבות השטח הנוסף המשויך לו בהתאם לתשריט הפיננסי ולהסכם זה. ההבטחה תהא על דעת העירייה כמפורט בהסכם זה.

2.3. בכל מקרה ומעבר לאמור בפסקה 2.2 לעיל קבוצת אלעד תבצע בפועל את הפינוי מכל מחזיקים ומבנים "בצומת שטיינמן" (מגרש "ז" בתשריט הפיננסי, או "הצומת") במימון של קבוצת אלעד והבעלים האחרים למעט העירייה וקבוצת אברמוביץ. ההתחייבות של קבוצת אלעד לאמור בפסקה זו (להלן: "ההתחייבות") נמסרה לעירייה, אך על קבוצת אלעד במעמד חתימת הסכם זה להשלים ולהמציא לעירייה הערבות לקיום "ההתחייבות", המחווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (המסומנת כנספח "ז").

מוסכם במפורש כי האמור בסעיף קטן זה מהווה את הבטחת ביצוע צומת ההלכה-שטיינמן כנדרש בסעיף 14(10) לתכנית.

לא יתעכב ביצוע פינוי הצומת על ידי קבוצת אלעד בגלל עיכוב בגבייה מהבעלים האחרים.

העירייה תקצה בהתאם לנוהל הקצאות מקרקעין העירוני, חלק ממגרש 31 כסימונו בתכנית להקמת מבנה לשלושה בתי כנסת בשטח התכנית שיפונו וייכנו על ידי קבוצת אלעד ועל חשבונה, הכל בהתאם ובנוסף לאמור בנספח ד' (פיתוח ותשתיות - תביע מס' 1770א) ובפסק הדין בהמרצה מספר 36537/11/10 מיום 22.1.2012 בענין פינוי בית הכנסת ובהתחייבות קבוצת אלעד לעירייה מיום 30.11.2011.

2.4. מוסכם בזאת כי למעט הפינויים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בהתאם להוראות הסכם זה, קבוצת אלעד אחראית לפינוי בפועל של כל יתר המחזיקים בתחום תשריט הפיננסי במימון של קבוצת אלעד, העירייה והבעלים האחרים. העירייה והבעלים האחרים ישתתפו בעלות הפינויים הנ"ל לפי חלקם היחסי בטבלת האיזון, בהתאם למנגנון שיקבע בין קבוצת אלעד לבין העירייה.

11.84%

2.5. מוסכם בזאת כמפורש כי קבוצת אברמוביץ תפנה על חשבונה את כל המחזיקים שבאחריותה בהתאם לתשריט הפיננסי ולהוראות הסכם זה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות בכל הנוגע לסכומי הפיצויים למפונים, לוח הזמנים לפינוי בפועל וכל דבר אחר הקשור בפינוי. כן מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא תיערך בעתיד התחשבות בין הצדדים שעניינה עלות הפינויים בו נשאה קבוצת אברמוביץ בפועל לעומת חלקה היחסי בזכויות על פי טבלת האיזון.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אלעד ליוראל מגורים בע"מ
(לשעבר: קבוצת אלעד)

Handwritten signatures and scribbles.

2.6 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי, ככל שיידרש עקב היותו הבעלים הרשום של שטח או חלק משטח שעל צד אחר לפנות בהתאם להוראות הסכם זה, ישתף פעולה עם האחראי לפינוי על פי תשריט הפינויים, בכל החליכים המשפטיים שיינקוט האחראי לפינוי עפ"י תשריט הפינויים והסכם זה כנגד המחזיקים בשטח זה, לרבות בדרך של מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לאחראי לפינוי לפעול בשמו ובמקומו של הבעלים הרשום לפינוי אותם המחזיקים, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של האחראי לפינוי ובלבד שמלוא ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי יחולו וישולמו בהתאם להוראות הסכם זה.

2.7 העירייה תסייע לביצוע הפינויים מכל שטחי העירייה ככל יכולתה ועל פי שיקול דעתה.

2.8 ידוע ומוסכם על כל הצדדים, כי בביצוע פינוי המחזיקים כאמור בהסכם זה ובנספחיו, יצא כל אחד מהזומים ידי חובתו ככל הקשור לקיום ההתחייבויות הקבועות "בתכנית" בכל הקשור לחובת הפינוי שחלה על הזומים.

2.9 העירייה מסכימה ומאשרת בזאת כי קבוצת אלעד וקבוצת אברמוביץ רשאיות להגיע להסכמות ביניהן בדבר העברת האחריות לפינוי מחזיקים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בהתאם להוראות הסכם זה לאחריות קבוצת אלעד. הועברה האחריות לפינוי מחזיקים מקבוצת אברמוביץ לקבוצת אלעד כאמור לעיל, קבוצת אלעד ואברמוביץ יודיעו לעירייה על כך ותחול האחריות ע"פ הוראות הסכם זה על קבוצת אלעד והתשלום בגין פינויים אלו יחולו על קבוצת אלעד בלבד.

2.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 2.9 לעיל, העירייה מסכימה ומאשרת בזאת במפורש כי האחריות לפינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים כ- "בי"1" תעבור מקבוצת אברמוביץ לקבוצת אלעד, אם חברת אור סיטי נדליץ בע"מ (להלן: "אור סיטי"), אשר "תכנס בנעלי" קבוצת אברמוביץ להסכם זה לכל דבר ועניין בהתאם להוראות סעיף 6 לחלן, תמציא לעירייה אישור בכתב של קבוצת אלעד המאשר שאור סיטי הפקידה בידי קבוצת אלעד ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בין היתר, לחבטחת פינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים "בי"1" ושפינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים "בי"1" עבר לאחריותה הבלעדית של קבוצת אלעד.

3. ביצוע בפועל של הפינויים, על פי תשריט הפינויים

כדי לאפשר התקדמות הבניה במגרשי הבניה כסימונם בתכנית, בהתאם להוראות התכנית, יבוצעו הפינויים בפועל על ידי הזומים על בסיס "תשריט הפינויים" המצ"ב ובהתאם לשלבים כמפורט לחלן.

שלב 1

3.1 אין לעירייה התנגדות שמיד לאחר חתימת הסכם זה קבוצת אלעד תקבל בכפוף לכל דין היתר בניה לחפירה ודיפון במגרשים 2, 1 כסימונם בתכנית.

3.2 **בניה במגרש בניה מס' 1:**

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה להקמת מגדל מגורים במגרש 1, חניון תת-קרקעי ומבנה לרווחת הדיירים במגרש 1 ובחלק ממגרש 2. במגרש 2 יוגבל ההיתר האמור לחלק היחסי של קומות חניון התת קרקעי המתחייב על מנת שניתן יהיה לבצע את המיסעות והרמפות של החניון המשותף למגרשים 1 ו-2 כסימונם בתכנית ואת כל הנדרש לביצועו של המבנה המשותף לרווחת הדיירים. לצורך הכהרה מוסכם כי ההיתר לחניון התת קרקעי במגרש 2 יהיה חלקי, הכל בכפוף למילוי הוראות הדין ובכפוף לאמור לחלן:

3.2.1 לא ינתן טופס 4 כמשמעותו בחוק התכנון והבניה לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה (להלן- תעודת איכלוס) לצורך איכלוס הבניין במגרש 1, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרש 1 כסימונו בתשריט הפינויים ובמגרשים "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפינויים. בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפינויים דלעיל.

3.2.2 למרות האמור בסעיף 3.2.1, הרי עד שנים עשר חודשים לפני תום הבניה במגרש 1 ולפני הוצאת "תעודת איכלוס" (להלן: "המועד") יפונה מגרש "ז" (בגלל הצורך החיוני בפינוי "הצומת"). הארכת הזמן עד למועד תקבע בלעדית על ידי מנהל אגף הנכסים (להלן: "המנהל"). אם על אף מאמצים קבוצת אלעד פינוי מגרש "ז" לא הושלם עד ל"מועד",

16909-4/679988v37

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר: ינקו השקעות בע"מ)

השקעות בע"מ

תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי הפיננסיים במגרש "ז". במקרה כזה, יכול המנהל לפי שיקול דעתו בהתייעצות עם מנהל מינהל בינוי ותשתית, לאשר לקבוצת אלעד אורכה לפינוי מגרש "ז" עד למתן תעודת אכלוס למגרש 1 כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפיננסיים במגרש "ז" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרש "ז" ובלבד כי הפקידו ערבות בנקאית בידי העירייה ולטובתה בנוסח על דעת גזבר העירייה (להלן: "הערבות הראשונה") ובהתחשב בגובה הערבות שכבר מופקדת לגבי פינוי צומת שטיינמן, על פי האמור בסעיף 2.3 לעיל. מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.2.1 דלעיל לגבי הפיננסיים שלא בוצעו במגרש "ז".

3.2.3 למרות ובנוסף לאמור בסעיף 3.2.1 ו- 3.2.2 הרי כשלושה חודשים לפני תום הבניה במגרש 1 ולפני הוצאת "תעודת אכלוס" (להלן: "המועד השני") תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי הפיננסיים במגרשים "1" + "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 1 + "ד" + "ז" לא הושלם עד למועד השני, על אף מאמצי קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו, לאשר לקבוצת אלעד מתן "תעודת אכלוס" לבניין כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפיננסיים במגרשים "1" + "ד" + "ז" בוצע על ידיהם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים "1" + "ד" + "ז" ובלבד כי הפקידו ערבות בנקאית בידי העירייה ולטובתה בנוסח על דעת גזבר העירייה (להלן: "הערבות השנייה"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.2.1 דלעיל לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.2.4 גובה הערבויות הראשונה והשנית, חילוטן או הפחתתן יהיו כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו- 3.15 בהתאמה.

שלב 2

3.3 בניה במגרש בניה מס' 2

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה, לבניית מגדל המגורים במגרש מס' 2, הכולל תניון תת קרקעי במגרש מס' 2 כסימונו בתכנית, על פי כל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.3.1 הוצאת היתר לבניה במגרש מס' 2 כפופה לקיומן במלואן של התחייבויות קבוצת אלעד לפינוי המחזיקים כפי שנקבעו לעיל בשלב מס' 1 (דהיינו: בוצעו בפועל הפיננסיים במגרשים 1 + "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפיננסיים).

3.3.2 ההיתר לבניה כאמור במגרש 2, יוצא כנגד פינוי בפועל על ידי קבוצת אלעד, של כל המחזיקים במגרש 2 כסימונו בתשריט הפיננסיים וכן במגרשים "א" + "ב" כסימונם בתשריט הפיננסיים, קודם להוצאת ההיתר.

3.3.3 למרות האמור בסעיף 3.3.2 הרי לפני הוצאת היתר הבניה במגרש מס' 2, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפיננסיים במגרשים 2 + "א" + "ב" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 2 + "א" + "ב" לא הושלם, על אף מאמצי קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו, לאשר לקבוצת אלעד מתן היתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי ביצעו את עיקר הפיננסיים ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים "א" + "ב" + 2 כסימונם בתשריט הפיננסיים ובלבד כי הפקידו ערבות לטובת העירייה (להלן: "הערבות השלישית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.3.2 לעיל, לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.3.4 גובה הערבות השלישית, חילוטן או הפחתתה יהיו כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו- 3.15 בהתאמה.

3.3.5 כמו כן, ובנוסף, לא תינתן "תעודת אכלוס" לבניה במגרש 2, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרשים 2 + "א" + "ב" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת אכלוס הינו פינויים בפועל של הפיננסיים דלעיל.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

י.ל

16909-4/679988v37

אלעד יוארל מגורשים בע"מ
(לשעבר קקרו השקעות בע"מ)

3.3.6 למען הסר ספק ובנוסף לאמור לעיל, מובחר בזאת כי השטח המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "בי" יפונה או על ידי קבוצת אברמוביץ כתנאי לקבלת חיתר בניה במגרש 7 או על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת חיתר בניה במגרש 2 או אם פונו המגרשים לפני שלב 2, יפונה שטח בי' על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת חיתר בניה למגרש בניה בשלב הקרוב, בהתאם לאמור בסעיף 2.9 ו-2.10 לעיל.

3.3.7 קבוצת אלעד מתחייבת בזאת כי הוצאת החיתר לבניין מס' 2 תהיה לא יאוחר משש שנים מעת חתימת הסכם זה.

שלב 3

3.4 בניה במגרש מס' 3:

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל חיתר בניה למרתף בניה במגרש 3 וחלק ממגרש 4, למבנה לרווחת דיירים במגרשים 3 ו-4, ולמגדל המגורים במגרש 3. במגרש 4 יוגבל החיתר האמור לחלק היחסי של קומות החניון התת קרקעי המתחייב על מנת שניתן יהיה לבצע את המיסעות והרמפות של החניון המשותף לשני המגדלים ואת כל הנדרש לביצועו של המבנה המשותף לרווחת הדיירים. למען הסר ספק החיתר לחניון התת קרקעי במגרש 4 יהיה חלקי, הכל בכפוף למילוי הוראות הדין ובכפוף לאמור להלן:

3.4.1 הוצאת חיתר לבניית מגדל מגורים במגרש מס' 3 ובחלק במגרש 4 כפופה לקיומן במלואן של התחייבויות קבוצת אלעד לפינוי המחזיקים כפי שנקבעו לעיל בשלבים מס' 1 ו-2 (דהיינו: בוצעו בפועל הפינויים במגרשים 1+2+"א"י+"ב"י+"ד"י+"ז"י ו-"ב"י-1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, ככל ש-"בי"י" הועבר לאחריותה כאמור לעיל).

3.4.2 בנוסף, חיתר לבניה כאמור, יוצא כנגד פינוי בפועל על ידי קבוצת אלעד, של כל המחזיקים במגרשים 3+"ג"י" כסימונם בתשריט הפיננסיים, קודם להוצאת החיתר.

3.4.3 למרות האמור בסעיף 3.4.2 חרי לפני הוצאת חיתר הבניה במגרש מס' 3, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפינויים במגרשים 3+"ג"י" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 3+"ג"י" לא הושלם, על אף מאמצים קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו לאשר לקבוצת אלעד מתן חיתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפינויים במגרש "ג"י" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפינויים במגרש "ג"י" ובלבד כי הפקידה ערבות לטובת העירייה (להלן: "הערבות הרביעית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.4.2 לעיל, לגבי הפינויים שלא בוצעו.

3.4.4 גובה הערבות הרביעית, חילוטה או הפחתתה יחוי כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו-3.15 בהתאמה.

3.4.5 כמו כן, ובנוסף, לא תינתן "תעודת איכלוס" לבניה במגרש מס' 3, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרשים 3+"ג"י" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה יכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפינויים דלעיל.

שלב 4

3.5 בניה במגרש מס' 4:

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל חיתר בניה, למגדל המגורים במגרש מס' 4 והחניון, כסימונו בתשריט הפיננסיים, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.5.1 הוצאת חיתר לבניית מגדל מגורים במגרש מס' 4 כפופה לקיומן במלואן של התחייבויות קבוצת אלעד לפינוי המחזיקים כפי שנקבעו לעיל בשלבים מס' 1+2+3 (דהיינו: בוצעו בפועל הפינויים במגרשים 1+2+3+"א"י+"ב"י+"ג"י+"ד"י+"ז"י ו-"ב"י-1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, ככל שהועבר בי' לאחריותה כאמור לעיל).

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אולגה חיראל מגורים בע"מ
(לשעבר א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ)

3.5.2. בוצעו בפועל הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו", כסימונם בתשריט הפיננסיים.

3.5.3. למרות האמור בסעיף 3.5.2 לפני הוצאת היתר הבניה במגרש מס' 4, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו". אם ופינוי מגרשים 4+ "ה" ו"ו" לא הושלם, על אף מאמצי קבוצת אלעד, לפי שיקול דעתו של המנהל, יכול המנהל לאשר לקבוצת אלעד מתן היתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי פינוי עיקר הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים "ה" ו"ו" ובלבד כי הפקידה ערבות לטובת העיריה (להלן: "הערבות החמישית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.5.2 לעיל, לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.5.4. גובה הערבות החמישית, חילוטה או הפחתתה יהיו כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו- 3.15 בהתאמה.

3.5.5. כמו כן, ובנוסף, לא תינתן "תעודת איכלוס" לבניה זו, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרשים 4+ "ה" ו"ו" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה יכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפיננסיים דלעיל.

שלב עצמאי (שלא תלוי בקיום השלבים הקודמים)

3.6. בניה במגרש המסחרי - מגרש 17

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה, לבניית המרכז המסחרי, כסימונו בתכנית, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.6.1. היתר בניה אך ורק יינתן בכפוף לביצוע סעיף 2.3 ולתשלום חלקה של קבוצת אלעד בהטמנת קו מתח גבוה כמצויין כאמור בסעיף 5.11 להלן.

שלב עצמאי (שלא תלוי בקיום השלבים הקודמים)

3.7. בניה במגרש למשרדים - מגרש 8

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה, לבניית המשרדים, כסימונו בתשריט הפיננסיים, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.7.1. היתר בניה לבניית בנייני המשרדים יוצא לאחר פינוי המחזיקים בשטחי המשרדים ובמגרשים "ה" ו"ו" ובכפוף לסעיף 2.3.

שלב עצמאי (שלא תלוי בקיום השלבים הקודמים)

3.8. בניה במגרש מס' 7

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אברמוביץ תקבל היתר בניה, למגורים במגרש בניה מס' 7, כסימונו בתכנית, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.8.1. החיתר לבניה במגרש בניה מס' 7 יוצא בכפוף לפינוי בפועל, קודם להוצאת ההיתר, ע"י קבוצת אברמוביץ של המגרש המסומן 7 בתשריט הפיננסיים ושל המגרש המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "ב1". למען הסדר ספק מובהר בזאת כי למרות האמור לעיל חשטח המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "ב1" יפונה או על ידי קבוצת אברמוביץ כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בניה מס' 7 או שיפונה על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בניה מס' 2 בהתאם לאמור בסעיף 2.10 לעיל.

3.8.2. להסרת ספק מובהר בזאת כי הפיננסיים המצויינים בסעיף 3.8.1 דלעיל (ובכפוף להוראת סעיף 2.10 לעיל) והבניה על מגרש בניה 7 בהתאם לתכנית, עומדים בפני עצמם ואינם מותנים ו/או תלויים בביצוע איזה מהפיננסיים ו/או מהבניה בשאר מגרשי ו/או חלקי התכנית, בכפוף לאמור בפיסקה 3.8.1.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679-88v37

אלעד ישראל מאוחדים בע"מ
(לשעבר: אגוד השקעות בע"מ)

3.8.3. למרות האמור בסעיף קטן 3.8.1 לעיל, מוסכם בזאת ביחס ל- 12% הפינניים האחרונים (להלן: "הפינניים האחרונים") מתוך כלל הפינניים שבאחריות קבוצת אברמוביץ כדלקמן:

לבקשת קבוצת אברמוביץ ינתן לה היתר בניה לבניה במגרש 7 קודם לפינוי ה"פינניים האחרונים", כולם או חלקם, בתנאי שאינם בתחום מגרש בניה מסי 7 כסימונו בתכנית, ובלבד שתפקיד בידי העירייה, להבטחת פינוי כל אחד מהם, ערבות בנקאית להבטחתו בנוסף המקובל על גובר העירייה ובגובה הסכום הגבוה מכין שלושת הפינניים האחרונים שבצעה לפני הפקדת הערבות האמורה, בהתאמות הנדרשות. חובת ביצוע הפינניים האחרונים בפועל על ידי קבוצת אברמוביץ תדחה למועד חוצאת "תעודת אכלוס". בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת אכלוס חינו פינניים בפועל של הפינניים האחרונים.

מסירת החזקה לעירייה

3.9. עם סיום פינוי ממחזיקים של כל מגרש ציבורי, לרבות פינוי מגרש 5 ומגרש 6 בהתאם לתשריט הפינניים או פינוי מגרש בשלמות על פי התכנית, תימסר החזקה על ידי קבוצת אלעד במגרש המפונה לעירייה והעירייה לא תתנגד לקבל את החזקה במגרש המפונה. יובהר כי עם מסירת החזקה, תועבר לעירייה מלוא האחריות לגבי השטח שנמסר לה.

לחסרת ספק מובהר בזאת כי קבוצת אברמוביץ תמסור לעירייה את החזקה בשטח המסומן בתשריט הפינניים ב"1 (ככל שהאחריות לפינויו לא הועברה לקבוצת אלעד בהתאם להוראת סעיף 2.10 לעיל) ואו את החלק הציבורי ממגרש 7 כסימונו בתשריט הפינניים מיד עם סיום פינוי השטח הרלוונטי והעירייה לא תתנגד לקבל את החזקה בשטח המפונה. יובהר כי עם מסירת החזקה, תועבר לעירייה מלוא האחריות לגבי השטח שנמסר לה.

היתרי בניה כדין

3.10. כל חוצאת היתר לכל בניין ובכל מגרש על פי הסכם זה, כפופה, כמובן, להגשתו כדין ולקיום כל דרישות הוועדה המקומית להוצאת ההיתר.

3.11. לאחר חתימת הסכם זה יינתנו, בכפוף להוראות החוק ולבקשת מי מהזמים, היתרים למשרד מכירות וזירה לדוגמא במגרשי הבניה וכן היתרי בניה לגידור ודרכים זמניות לתקופת הבניה.

ועדת חינוי לפינניים

3.12. תוקם על ידי הצדדים "ועדת חינוי" שיובאו בפניה בעיות פינניים, המתעוררות מעת לעת, הטענות התייעצות והתייחסות. ועדת החינוי תורכב מנציג קבוצת אלעד, נציג קבוצת אברמוביץ ונציג העירייה ותתכנס לפי בקשת מי מהם (לעיל ולהלן: "ועדת החינוי"). ועדת החינוי הינה וועדה מייעצת בלבד ואינה באה במקום כל האמור והמחייב על פי הסכם זה. ועדת החינוי תסיים את פעולתה עם השלמת הביצוע בפועל של פינוי כל המחזיקים.

ערבויות

3.13.1. במקרים בהם ידרש "המנהל" בעניין הפינניים שלא הושלמו לצורך מתן היתר בניה או תעודת אכלוס לבניינים לפי העניין כאמור בהסכם על אף מאמצי קבוצת אלעד לפנותם, והמנהל יחליט ויורה על מתן ערבות בנקאית להבטחת הפינניים שטרם בוצעו לשלב האמור, קבוצת אלעד תפקיד ערבות בנקאית מתאימה בידי העירייה ולטובת העירייה בנוסף על דעת גובר העירייה (להלן: "הערבות"). מטרת הערבות היא הבטחת הפינניים שלא בוצעו.

3.13.2. גובה כל אחת מן הערבויות (ראשונה, שנייה, שלישית, רביעית וחמישית) ייקבע ע"י המנהל על פי מצב יתרות הפינניים במגרשים המשויכים לאותו שלב (על פי תשריט הפינניים) במועד מתן הערבות על פי הסכם זה. הערבות כאמור - תוצא, במקביל וכתנאי למתן היתר בניה או למסירת תעודת אכלוס, לפי הנדרש והאמור בהסכם.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988437

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקר השקעות בע"מ)

3.13.3. העירייה תוכל, לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של חצי שנה לקבוצת אלעד, לחלט את כספי הערבות אשר ישמשו לביצוע מלא של יתרת הפינויים במגרשים המשוויכים לאותו שלב על פי החלטתה הבלעדית ובמועד שתקבע העירייה, וזאת אם נותרו מחזיקים במגרשים אלה, חרף התחייבות קבוצת אלעד לפנותם.

3.13.4. אין בהעמדת הערבויות הבנקאיות ו/או בחילוטן כדי לפטור את היזמים מחובתם ואחריותם לביצוע פינוי בפועל לפי הסכם זה ואולם יהיו רשאים להשתמש בכספים שחולטו, ככל שחולטו, לצורך כך.

3.14. אין באמור לעיל, באם מי מהיזמים לא עמדו בביצוע הפינויים, כדי למנוע מהועדה המקומית ו/או העירייה "מלהיכנס בנעליהם" של היזמים ולפנות בעצמן את המחזיקים (אם בכספי הערבויות ואם בדרך אחרת). במקרה זה תהינה הועדה המקומית ו/או העירייה זכאיות להשבת כל סכום ו/או הוצאת, ככל שיהיו לה מהיזמים הרלוונטיים בתוספת הצמדה וריבית ומיום התשלום ועד השבת הסכום ע"י הבעלים.

3.15. ככל שבנק, שיתן לקבוצת אלעד ליווי פיננסי לבניית הפרויקט, כולו או חלקו, ידרוש במסגרת הליווי הבנקאי את קביעת גובה הערבות או הערבויות הבנקאיות לכל שלב פינוי בהתאם להסכם זה, שינתנו להבטחת פינוי מחזיקים על פי הוראות הסכם זה, יקבע המנהל בהתייעצות עם קבוצת אלעד את גובה הערבות או הערבויות, שתפתנה בהדרגה עם פינוי המחזיקים.

3.16. מעבר לאמור לעיל (בסעיף 3.13, על כל סעיפי המשנה שלו, ובסעיפים 3.14 ו- 3.15), הרי לצורך הבטחה נוספת של הפינויים בפועל, ע"י קבוצת אלעד, של כל המחזיקים במגרשים "1" ו"2" + "א" + "ב" + "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפינויים, תינתנה ע"י קבוצת אלעד שתי ערבויות נוספות - בלתי תלויות בכל הערבויות האחרות עפ"י הסכם זה - כדלקמן:

א. ערבות בנקאית על סך של עשרה מיליון ש"ח, בנוסח המקובל על גובר העירייה, שתימסר לעירייה במעמד הוצאת היתר בניה למגדל המגורים במגרש הבניה מס' 1. ערבות זו תוחזר לקבוצת אלעד רק כנגד מטירה לעירייה של "הערבות הראשונה" כהגדרתה בסעיף 3.2.2 לעיל או כאשר פונו המגרשים 1 + "ד" + "ז".

ב. ערבות אישית של מר יצחק תשובה בעל ת.ז. _____ בנוסח המאושר ע"י העירייה המבטיח את התחייבויות קבוצת אלעד בהסכם זה.

4. רישום הרה פרצלציה והפרצלציה

4.1. הצדדים יבצעו על חשבונם והוצאותיהם, לפי חלקם היחסי בזכויות הבניה כפי שהוקצו בטבלת האיזון, את כל הפעולות הדרושות בלשכת רישום המקרקעין לצורך רישום שטחי הציבור על שם העירייה ואת זיקות ההנאה לטובת הציבור, הכל כאמור ללא תמורה ובהתאם להוראות התכנית ולהוראות הסכם זה.

הצדדים ישתפו פעולה בניסיון להבשיל את התנאים לרישום הפרצלציה הרה פרצלציה בתיאום עם העירייה.

4.2. הצדדים מצהירים שידוע להם שעל פי הוראות התכנית על מנת להוציא היתרי בניה, יש להבטיח את רישום הפרצלציה והרה פרצלציה במקרקעין, וכי האחריות על ביצוע הפרצלציה והרה פרצלציה מוטלת עליהם, על חשבונם והוצאותיהם, הכל בהתאם להוראות הסכם זה. הצדדים מתחייבים לשאת באחריות לביצוע הליך הפרצלציה והרה פרצלציה, על כל המשתמע מכך, לרבות כל תשלומים, מפות או כל דרישה אשר תועלה ע"י רשם המקרקעין ו/או כל גוף אחר, וביצוע על ידי הצדדים, על חשבונם והוצאותיהם, והכל בכפוף לקבוע להלן.

בחתמתה על הסכם זה מאשרת העירייה כי התחייבויות היזמים בהסכם זה מהוות את הבטחת רישום הפרצלציה והרה פרצלציה כנדרש בתכנית.

הצדדים ישתפו בעלות הרישום לפי חלקם היחסי בטבלת האיזון.

16909-4/615988v37

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דקור השקעות בע"מ)

4.3 העירייה מאשרת כי מפה לצורכי רישום הועברה לידיה. היומים מתחייבים להעביר את המפה לאישור הועדה המקומית. מפה זו והמסמכים הנלווים לה מצורפים להסכם זה ומסומנים כנספח "ב" (להלן: "מסמכי הרישום").

ככל שיהיה צורך בדבר, הצדדים יפעלו בשקידה על מנת לחדש את תוקפם של מסמכי הרישום.

4.4 העירייה מתחייבת בזאת כי "ההתחייבות להסדר קרקע" כמקובל בעירייה, שתועבר לחתימת היוזמים כתנאי להוצאת היתרי בניה תהיה בנוסח שיעלה בקנה אחד עם האמור בהסכם זה.

4.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, קבוצת אלעד תטפל עבור כל הבעלים בתכנית בביצוע הוראות רישום הרה פרצלציה והפרצלציה. הצדדים ישתפו פעולה לקידום הרישום.

4.6 השטחים הציבוריים שאינם מיועדים לרה פרצלציה יירשמו על שם העירייה לאחר חתימת הסכם זה.

5. היטל השבחה, זכויות אופציונאליות ופיתוח

5.1 הגדרות:

5.1.1 "סכום המימון" - מתצית משווי היחידות האופציונאליות.

5.1.2 "יחידות אופציונאליות" - זכויות אופציונאליות כהגדרתן בתכנית.

5.1.3 "שומה מוסכמת" - שומות מוסכמות ביחס למגרשים 1-6,8,17 מיום 16.7.2012 שנחתמו בין השמאי שמואל פן לשמאי רחמים שרם והמסומנת כנספח "ה".

5.2 היוזמים מתחייבים בזאת לשלם את סכום המימון ואת היטל השבחה בגין היחידות האופציונאליות, בהתאם למפורט להלן, בעת מימוש זכויות (מכר או היתר, המוקדם מביניהם) ובהתאם להיקף המימוש בפועל בעת המימוש. התשלום יתבצע במועד המימוש על פי דין, בהתאם לשער הדולר היציג נכון למועד הקובע (27.1.2006), כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן עד למועד התשלום בפועל.

5.3 סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות שישולם על ידי היוזמים כמפורט לעיל ישמש את העירייה אך ורק לצורך ביצוע משימות הפיתוח בתחום התכנית ובסביבתה כמפורט בהוראות התכנית. אם עלויות משימות הפיתוח יהיו גבוהות מסכום המימון העירייה מתחייבת לממן ממקורותיה. העירייה מתחייבת לבצע את משימות הפיתוח בלוח זמנים שלא יעכב הוצאת היתרי בניה, טופס 4, תעודות אכלוס, תעודות גמר וכיוצא ב. הל"ז והשליבים בגין משימות הפיתוח הינם בהתאם לסדר מטלות הפיתוח וסדר ביצוע הבניינים שאושרו בוועדה המקומית במסגרת תוכנית עיצוב ארכיטקטונית 1A770. הכל עפ"י הוראות התכנית.

5.4 מוסכם כי קיום התחייבויות היוזמים בסעיף 5.2 מהווה את קיום תנאי סעיף 14(11) לתכנית.

5.5 קבוצת אברמוביץ והעירייה מצהירות בזאת כי בהתאם לשומה המכרעת מיום 25/1/09 של השמאי מר משה נדס, שווי יחידה אופציונאלית במגרש 7 הינו \$150,000 נכון למועד הקובע 27/1/2006. קבוצת אברמוביץ מצהירה בזאת כי ערעור היטל השבחה התלוי ועומד בבית המשפט המחוזי אינו עוסק בשווי היחידות האופציונאליות. ככל שיחולו שינויים בגובה היטל השבחה כתוצאה מההליך המשפטי, לא יהיה בכך כדי לשנות את שווי היחידות האופציונאליות. למען הסר ספק, מובהר כי סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות של קבוצת אברמוביץ הינו \$75,000 ליחיד נכון למועד הקובע והיטל השבחה הנובע מהיחידות האופציונאליות של קבוצת אברמוביץ הינו \$75,000 ליחיד נכון למועד הקובע, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן עד יום התשלום וסכומים אלו לא יהיו נתונים לשינוי.

5.6 קבוצת אלעד והעירייה מצהירות בזאת כי בהתאם להסכמה בין העירייה לאלעד מיום 9.11.2008 שמצאה את ביטוייה בשומה המוסכמת, שווי יחידה אופציונאלית במגרשים 1 - 6 הינו \$160,000 נכון למועד הקובע 27/1/2006. למען הסר ספק, מובהר כי סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות של קבוצת אלעד הינו \$80,000 ליחיד נכון למועד הקובע והיטל השבחה הנובע מהזכויות האופציונאליות של קבוצת אלעד הינו \$80,000 ליחיד נכון למועד הקובע, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן עד יום התשלום וסכומים אלו לא יהיו נתונים לשינוי.

16909-4/679988v37

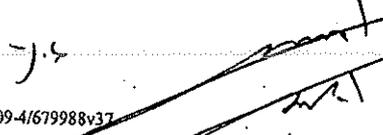
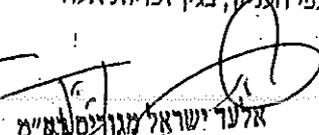
מ.א.ט.ל. הוועדות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקו, בע"מ)

- 5.7. היוזמים מתחייבים בזאת לשלם את סכום המימון בגין היחידות האופציונליות במועדים בהם משולם היטל ההשבתה ע"פ דין.
- 5.8. קבוצת אלעד מתחייבת לשלם את היטל ההשבתה בהתאם לשומה המוסכמת ובמועדים על פי דין. קבוצת אברמוביץ מתחייבת לשלם את היטל ההשבתה בהתאם לשומה המכרעת או כפי שיקבע בית המשפט בהליך הערעור על השומה המכריעה ובמועדים על פי דין.
- 5.9. למען הסר ספק, בגין המימוש בדרך של מכר בין חברת רואים אופקים חדשים בע"מ לבין חברת דנקור השקעות בע"מ מיום 23/12/2007 תשלם אלעד ישראל מגורים בע"מ את היטל ההשבתה וסכום המימון כמפורט להלן:
 - 5.9.1. הסכום שלא היה שנוי במחלוקת בהיטל ההשבתה הנגזר מהשומה האחרת של השמאי רחמים שרם יושלם מיידית בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום כדין.
 - 5.9.2. יתרת היטל ההשבתה כאמור בשומה המוסכמת תשולם מיידית עם אישור השומה המוסכמת כשהיא צמודה בהתאם לחוראות סעיף 9 לתוספת השלישית וככל שלא תשולם יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק רשויות מקומיות ריבית והפרשי הצמדה בתשי"מ 1980 ממועד השומה המוסכמת ועד ליום התשלום.
- כל זאת בכפוף לקבלת תצהיר מהיום לגבי מועדי דיווח על העסקה לועדה המקומית כאמור.
- 5.9.3. למרות האמור בסעיף 5.7 סכום המימון בגין המימוש הנ"ל ישולם במימוש הקרוב הבא (מכר או היתר, המוקדם מבניהם) ובאופן יחסי לכל מגרש.
- 5.10. נספח הפיתוח ותשתיות, המצ"ב להסכם זה כנספח "ד", מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 5.11. בנוסף על חבותם לשאת בתשלומים ע"פ כל דין (לרבות תשלום בגין היטלי פיתוח, היטלי השבתה, אגרות בניה וכל תשלום אחר המוטל על יום לצורך קבלת היתרי בניה, חכל בהתאם לחוראות כל חיקוק), ובתשלום סכום המימון, קבוצת אלעד ישאו בסכום נוסף בסך 3.306 מיליון ש"ח נכון לתאריך 08/04/2010 כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן עד ליום התשלום עבור הטמנתו של קו המתח הגבוה העובר מעל מגרש מספר 17 כסימונו בתכנית. התשלום יועבר לעירייה ע"פ דרישת העירייה ובסמוך למועד בו העירייה צריכה לשלם לחברת חשמל. למען הסר ספק קבוצת אלעד מצהירים כי לא יטענו להפחתה או להכרה בתשלומים ששולמו ע"פ הסכם זה לצורך הפחתה/קיזוז מתשלומים המגיעים לעירייה ע"פ דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע/או לפגוע בזכויות קבוצת אלעד כלפי חברת חשמל, לרבות בטענות קבוצת אלעד כלפי חברת החשמל מכוח הסכמים וסיכומים קודמים בינה לבין חברת החשמל בנוגע לחלקה בעלויות ההטמנה הנ"ל. בנוסף, העירייה מסכימה בזאת במפורש כי אם העירייה תזכה על ידי חברת החשמל בגין טענות קבוצת אלעד כאמור, יהיה שייך זיכוי זה לקבוצת אלעד.

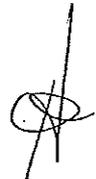
6. חלימים והעברת זכויות

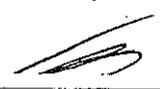
- 6.1. ליוזמים אסור להעביר את זכויותיהם במקרקעין או מניות בחברות שבשליטתן, כולן או מקצתן, לצד ג' שאינו קונה של יחידה/ות בנויה/ות ו/או קונה של שטחי מסחר ומשרדים ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום "בית משותף" לפי חוק המקרקעין (להלן: "החליף"), ללא הסכמה מראש של העירייה בכתב וזאת עד לרישום הרוח פרצלציה. העירייה תאשר העברת זכויות אם הרוכש מהיוזמים קיבל על עצמו את כל התחייבויות היוזמים הרלוונטיים כלפי העירייה על פי הסכם זה.
- 6.2. קבוצת אלעד מצהירה כי על פי סיכום בינה לבין דיור היא בעלת כל הזכויות שהוקצו בטבלת האיזון לדיור אף אם טרם נרשמו על שמה של קבוצת אלעד (להלן: זכויות דיור). קבוצת אלעד מתחייבת בזאת כי היא לוקחת על עצמה את כל ההתחייבויות הכלולות בהסכם זה גם בגין זכויות דיור. כמו כן, מצהירה קבוצת אלעד כי ככל שרשות הפיתוח תעביר את זכויותיה כפי שהוקצו בלוח ההקצאות לקבוצת אלעד או ככל שרשות הפיתוח תעביר את זכויותיה על שם דיור ודיור תעביר לקבוצת אלעד, כי אז תיקח אלעד על עצמה את כל התחייבות לפי הסכם זה של דיור או של רשות הפיתוח, לפי העניין, בגין זכויות אלו.

 אלעד ישראל מגורים בע"מ
 (לשעבר דנקור השקעות בע"מ)

16909-4/679988v37
 א.מ.ה.ש. השקעות בע"מ





- 6.3. הסכם זה יחייב גם את חליפיהם של היוזמים. היוזמים מתחייבים לכלול בכל הסכם להעברת זכויות שלהם במקרקעין או בחברות שבשליטתן את החוראות המתאימות על מנת שהחליף ייכנס בנעליהם לצורכי הסכם זה ולתת לעירייה התחייבות בכתב של החליף על כך שהוא נכנס בנעליהם לצורכי הסכם זה לכל דבר וענין.
- 6.4. בהתימתן על הסכם זה מאשרות העירייה וקבוצת אלעד כי ידוע להן שקבוצת אברמוביץ התקשרה בחסכם אופציה עם חברת אור סיטי נדלין בע"מ (להלן: "אור סיטי") וכי אם אור סיטי תממש את האופציה הנתונה לה יועברו מלוא זכויות וחובות קבוצת אברמוביץ לאור סיטי.

7. הערות אזהרה

- 7.1. להבטחת כל התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה, היוזמים מתחייבים לרשום על זכויותיהם במקרקעין הערת אזהרה על פי הסכם זה לטובת העירייה, לפי סעי' 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ומתחייבים לחתום על כל מסמך הדרוש בקשר עם רישום הערת האזהרה כאמור, מיד עם התימת הסכם זה. גם העירייה רשאית לרשום את הערת האזהרה כאמור לעיל. רצ"ב הבקשה לרישום ההערה בלשכת רישום המקרקעין עליה יחתמו הצדדים במעמד החתימה של הסכם זה המסומנת כנספח "ח".
- 7.2. לגבי הערת האזהרה הנוכרת בסעיף 7.1 לעיל (לעיל ולהלן: "הערת האזהרה לעירייה") יחולו החוראות הבאות:
- 7.2.1. מיד עם קיום התחייבויותיה של קבוצת אלעד לביצוע הפינוי של המגרשים הכלולים בכל אחד מן השלבים המפורטים בסעיפים 3.2 - 3.8 להסכם זה לעיל, בדרך של פינוי בפועל של המגרשים הכלולים באותו שלב על פי הסכם זה, תוחרג הערת האזהרה לעירייה ולא תחול לגבי המגרש שלגביו התקיימו התנאים כאמור, אך ההערה תשאר רק לצורך הבטחת רישום הרה פרצלציה כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- 7.2.2. בהתקיים התנאים להחרגת איזה מן המגרשים מתחולת הערת האזהרה לעירייה, כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, לבקשת קבוצת אלעד, מתחייבת העירייה לחתום ולמסור לקבוצת אלעד, מכתב החרגה המאשר כי המגרש הרלוונטי אינו כפוף להערת האזהרה לעירייה.
- 7.2.3. היה והפרצלציה תרשם בשלבים, בטרם פונו כל שטחי הציבור ו/או תרשם בשלמותה לפני שפוננו כל המחזיקים משטחי הציבור אוי תוחרג הערת האזהרה לעירייה ולא תחול לגבי המגרש שלגביו התקיימו התנאים כאמור, אך ההערה תשאר רק לצורך הבטחת פינוי המגרשים כמפורט בסעיף 3 דלעיל.
- 7.2.4. עם רישומה של הרה פרצלציה כאמור לעיל, תימחק הערת האזהרה לעירייה מאותן חלקות חדשות שיירשמו חלף מגרשי הבניה שעפ"י התכנית, ואשר לגביהן התקיימו התנאים להחרגת הערת האזהרה לעירייה כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, דהיינו השטחים גם פונו. להסרת ספק, לא תימחק הערת האזהרה לפני פינוי כל השטחים המיועדים לפינוי על ידי היוזמים, על פי הסכם זה, גם לאחר רישום הרה פרצלציה.
- 7.2.5. להסרת ספק מובהר כי אין ברישום הערת האזהרה לעירייה כדי למנוע מכירת דירות לרוכשי דירות ו/או רישום התחייבות לטובת בנקים שיממנו לרוכשי דירות את התמורה בגינן או רישום בית משותף, וזאת בבניינים שייבנו על ידי קבוצת אלעד באיזה מן המגרשים שבבעלותה.
- 7.3. העירייה תחא רשאית שלא ליתן אישור על פי סעיף 324 לפקודת העיריות למכירת חלקות קרקע לבניית מגדל או מגדלים, להבדיל ממכירת דירות ושטחי מסחר או משרדים לרוכשים בודדים, ותהיה רשאית לעכב כל העברת זכות כאמור עד שהרוכשים מהיוזמים יתחייבו בהתימתם לקיים את ההתחייבויות שקיבלו על עצמם היוזמים בהסכם זה כלפי העירייה.
- 7.4. העירייה מתחייבת בזאת כי מיד לאחר פינויים כפועל של כל המחזיקים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בהתאם להוראות הסכם זה, תיתן את הסכמתה למחיקת הערות האזהרה שתרשמו על זכויות קבוצת אברמוביץ במקרקעין להבטחת קיומו של הסכם זה, בהתאם לסעיף 7.1 לעיל, ובלבד שבכל מקרה תהיינה רשומות לטובת העירייה הערות האזהרה על זכויות קבוצת אברמוביץ שמטרתן הבטחת ביצוע כתב ההתחייבות להסדר הקרקע כאמור בסעיף 4 לעיל. להסרת ספק מובהר כי בכל מקרה אין ברישום הערת האזהרה לעירייה כדי למנוע מכירת דירות לרוכשי דירות ו/או רישום התחייבות לטובת בנקים שיממנו לרוכשי דירות את התמורה בגינן, וזאת בבניינים שייבנו על ידי קבוצת אברמוביץ במגרש 7.

16909-4/679988v37

א.מ.ט. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקו השקעות בע"מ)

8. הסכם זה ממצח את כל החסכמות והסיכומים עם העירייה בכל העניינים המוסדרים בו. הצדדים מצהירים כי בנוסף להסכם זה קיים הסכם בין קבוצת אלעד לבין מר ליאור דושינצקי בהסכמת העירייה וקבוצת אברמוביץ כצדדים שלישיים, שקבל תוקף של פסק דין ביום 5.4.2012 (להלן: "הסכם דושינצקי"), וכן הסכם בין קבוצת אלעד לבין קבוצת אברמוביץ. הצדדים מצהירים כי למעט הסכם שבין קבוצת אלעד לבין קבוצת אברמוביץ, למעט הסכם זה ולמעט הסכם דושינצקי לא קיים כל הסכם נוסף תקף בין היוזמים או מי מהם לבין העירייה בכל הקשור והנוגע לתכנית. ככל שייחתמו בין היוזמים או מי מהם לבין העירייה הסכמים נוספים בהתאם לתכנית ו/או ביתח להוצאת חיתרי בניה מכוחה של התכנית, הורי שהאמור בהם יהיה בנוסף לאמור ולקבוע בהסכם זה.

9. כל התשלומים, ההיטלים והאגרות הקבועים בחוק מכל סוג (כגון: אגרות בניה, היטל השבחה וכד'), יחולו על הבעלים - כדין, ובכפוף לחוראות הסכם זה.

10. היתרי בניה ותעודות איכלוס

היתרי בניה ותעודות איכלוס יוצאו אך בכפוף למילוי כל דרישות החוק ולמילוי כל האמור בהסכם זה.

11. ביטול תביעות נגד העירייה

11.1. היוזמים מוותרים בזאת על כל תביעה כנגד העירייה והעירייה מוותרת בזאת על כל תביעה כנגד היוזמים בגין ובקשר עם התכנית שעילתה לפני מועד חתימת הסכם זה.

11.2. קבוצת אלעד מתחייבת כי כל תביעות "דיור" נגד העירייה או הועדה המקומית שעילתן לפני מועד חתימת הסכם זה כולל זו שתלויה בביהמ"ש בת"א 1315/09 (להלן: "התביעה התלויה"), תבוטלה על ידי "דיור", ו/או לא תוגשנה כלל. קבוצת אלעד מתחייבת כי התביעה התלויה תבוטל על ידי דיור בהודעה לבית המשפט תוך שישה חודשים מהיום. היה ולא תבוטל התביעה התלויה, כאמור, הרי תמושיך העירייה לנחל את המשפט (את פרשת החגנה) בתביעה התלויה בעצמה או ע"י מי מטעמה, או, לפי בחירת העירייה, תטיל העירייה את ניהול המשפט על קבוצת אלעד או מי מטעמה, וקבוצת אלעד, נותנת בזאת הסכמתה לכך מראש. מובחר ומוסכם כי בכל ההוצאות והתשלומים והתוצאות מכל סוג שינבעו מניהול המשפט או מתוצאותיו תישא קבוצת אלעד. ככל שיאושר, על ידי בית המשפט, צירוף קבוצת אלעד כצד ג להמשך התביעה התלויה (אם הוגשה מחדש) תסכים העירייה לצירוף ככל שבית המשפט יאשר זאת. בכל מקרה, בין אם תצורף קבוצת אלעד ובין אם לא, תשמה קבוצת אלעד את העירייה בכל התשלומים, ההוצאות והתוצאות של המשפט כאמור לעיל, אם קבוצת אלעד לא שילמה אותם בעצמה, ואם העירייה נשאה בהם. כמו כן, מתחייבת קבוצת אלעד כי לא תוגש כל תביעה אחרת מצד דיור כנגד העירייה שעילתה נובעת ממועד המוקדם להסכם זה. אם תוגש תביעה נוספת כזו יחולו עליה כל ההתניות וההתחייבויות של קבוצת אלעד המצוינות. לעיל לגבי התביעה התלויה, בהתאמה, לגבי התביעה החדשה. ההתחייבות של קבוצת אלעד בסעיף זה, תחול, כמובן, על כל חליפיה כולל חליפיה של בעלי מניות ועל קבוצת אלעד לדאוג להחיל התחייבות זו על חליפיה והדבר מהווה תנאי לתעברת וכויות אלעד או מניותיה לחליפיה.

11.3. תביעת דנקנר השקעות בע"מ ואמת"ש השקעות בע"מ (להלן ביחד: "דנקנר") כנגד העירייה או הועדה המקומית (כצד ג') בתיק בית משפט מחוזי בתל אביב 2165-07 הסתיימה בפסק דין.

11.4. הסכם זה אינו גורע מהאמור בכתב השיפוי שנתנו היוזמים לוועדה המקומית בגין חלקם בתכנית לגבי תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון וחבניה, נגד התכנית, כולל שיפוי בגין הצמדות וריביות של סכומי הפיצויים כפי שייקבעו לתובעים לפי סעיף 197 לחוק התכנון וחבניה. רצ"ב כנספת "וי" מכתב הבהרה בעניין.

12. הצדדים מאשרים במפורש כי הנושאים המוסדרים במסגרת הסכם זה הינם לשביעות רצונם המלאה מבחינת קיום תנאי התכנית לצורך הוצאת היתרי בניה.

13. כל אחד מיתדי הצדדים יקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו ללא אחריות הדדית ביניהם.

14. הודעות

כל הודעה שתשלח בדואר רשום לכתובתם של הצדדים כמפורט בחוזה זה, יראו אותה כאילו נמסרה ליעדה בתום 96 שעות ממועד המשלוח או בתום 48 שעות ממועד מסירתה ביד.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקנר השקעות בע"מ)

הסכם בין קבוצת אולפן, קבוצת אברמוביץ
ישראל - י"ט

13

15. כתובות

כתובות הצדדים למשלוח הודעות עפ"י הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם.

גובר קהנא-ה...
בשם עיריית תל אביב-יפו

ולראיה באו הצדדים על החתום
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דגנור השקעות בע"מ)

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ

אריק אברמוביץ

סוניה אברמוביץ

רפאל זיתוני

דן זיתוני

דליה שורצברד

אישורי חתימות

אני הח"מ מאשר כי הייה עיריית תל אביב-יפו חתמו בשם אלעד ישראל מגורים בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את אלעד ישראל מגורים בע"מ.

גובר קהנא-ה...
מ.ר. 10302
טל' 09-8655448

אני הח"מ מאשר כי הייה אריק אברמוביץ חתמו בשם א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ.

גובר קהנא-ה...
מ.ר. 10302
טל' 09-8655448

אני הח"מ מאשר כי הייה סוניה אברמוביץ, דליה שורצברד, דן זיתוני באמצעות רפאל זיתוני ו-רפאל זיתוני חתמו על הסכם זה.

יעל אוריאלי, ער"ד
רחוב ברקוביץ 4, תל-אביב 64238
L. Yael Uriell, Adv.
4 Berkowitz St. Tel-Aviv 64238 Israel
מט' רשימת ע"מ 10470

אני הח"מ מאשר כי הייה _____ חתמו בשם העירייה על הסכם זה וכי חתימתם מחייבת את העירייה לכל דבר וענין.

עו"ד,

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

רשימת הנספחים

- נספח א- תשריט שלבי פינני על גבי תצלום אוויר.
- נספח ב- מפות לצורכי רישום.
- נספח ג- ערבות אישית.
- נספח ד- נספח פיתוח ותשתיות.
- נספח ה- שומח מוסכמת.
- נספח ו- כתב שיפוי.
- נספח ז- ערבות בנקאית צומת שטיינמן.
- נספח ח- בקשות לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה.

אלעד יונתן
(לשעבר יגור) השקעות בע"מ

א.ש.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37