

2013-5-00648

הסכם

שנערך ונחתם בתל אביב ביום | בחודש 7 | שנת 2013

בין

בעלי הזכויות במקרקעין:

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

סוניה אברמוביץ ת.ז. 8080525

מרח' פנקס 65 תל אביב

אריק אברמוביץ ת.ז. 056432842

מרח' ברזאני משה 7 תל אביב

דליה שורצברד ת.ז. 26080093

מרח' למרחב 90, רמת-השרון 47226

דן זיתוני ת.ז. 26080101

ע"י מר רפאל זיתוני עפ"י יפוי כוח בלתי חוזר מיום _____

מרח' 5 Azalea Trail Lane Bellaire Texas 77401

רפאל זיתוני ת.ז. 26080085

מרח' לוי אשכול 118 תל-אביב

(חמישתם ביחד ולחוד יקראו להלן: "קבוצת אברמוביץ")

("קבוצת אלעד" ו"קבוצת אברמוביץ" יכונן להלן ביחד: "היזמים") מצד אחד;

לבין

עיריית תל אביב-יפו

שכתובתה לצורך הסכם זה:

רחוב אבן גבירול 69, ת"א-יפו

מצד שני;

(להלן: "העירייה")

והיזמים, העירייה והבעלים האחרים הינם בעלי המקרקעין הידועים 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 הרה פרצלציה לכשתירשם (להלן: "המקרקעין") בשכונת גבעת עמל ב', הכלולים בתחום תכנית 1770 א "בבלי דקל" על נספחיה (להלן: "התכנית") 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

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

והואיל

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988V37

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

2013-5-00648

הסכם

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 1 בחודש 7 שנת 2013

בין

בעלי הזכויות במקרקעין:

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

סוניה אברמוביץ ת.ז. 8080525

מרח' פנקס 65 תל אביב

אריק אברמוביץ ת.ז. 056432842

מרח' ברזאני משה 7 תל אביב

דליה שוורצברד ת.ז. 26080093

מרח' למרחב 90, רמת-השרון 47226

דן זיתוני ת.ז. 26080101

ע"י מר רפאל זיתוני עפ"י יפוי כוח בלתי חוזר מיום

מרח' 5 Azalea Trail Lane Bellaire Texas 77401

רפאל 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: "היזמים") מצד אחד;

לבין

עיריית תל אביב-יפו

שכתובתה לצורך הסכם זה:

רחוב אבן גבירול 69, ת"א-יפו

(להלן: "העירייה")

מצד שני;

והיזמים, העירייה והבעלים האחרים הינם בעלי המקרקעין הידועים 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 הרה פרצלציה לכשתירשם (להלן: "המקרקעין") בשכונת גבעת עמל ב', הכלולים בתחום תכנית 1770 א "בבלי דקל" על נספחיה (להלן: "התכנית") 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

והתכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקת שטח המקרקעין, על פיהן הוקצו ליוזמים, לחברת דיוור ב.פ. 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 התקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: "טבלת האיזון").

והואיל

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

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

מנחם בגין
אריק אברמוביץ
דליה שוורצברד
דן זיתוני
רפאל זיתוני

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.

הואיל

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 (הן שטחי הציבור והן שטחי העירייה כבעלים פרטיים) (להלן: "המחזיקים") כמפורט בהסכם זה;

הואיל

לפיכך, 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", המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה והמסומנת 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 לחקמת מבנה לשלושה בתי כנסת בשטח התכנית שיפוננו וייבנו על ידי קבוצת אלעד ועל חשבונה, הכל בהתאם ובנוסף לאמור בנספח ד' (פיתוח ותשתיות - תב"ע מס' 1770/א) 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.
 - 2.5. מוסכם בזאת במפורש 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

16909-4/679988-37

אלעד תל אביב מורים בע"מ
(לשעבר ונקוד השקעות בע"מ)

23

מאת אורי אהרן
העירייה

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 ההליכים המשפטיים שינקוט 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. הערייה תסייע לביצוע הפינויים מכל שטחי הערייה ככל יכולתה ועל פי שיקול דעתה.

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

2.9. הערייה 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, הערייה מסכימה ומאשרת בזאת במפורש כי האחריות לפינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים כ- "ב'1" תעבור מקבוצת אברמוביץ לקבוצת אלעד, אם חברת אור סיטי נדלי"ן בע"מ (להלן: "אור סיטי"), אשר "תכנס בנעלי" קבוצת אברמוביץ להסכם זה לכל דבר ועניין בהתאם להוראות סעיף 6 להלן, תמציא לעירייה אישור בכתב של קבוצת אלעד המאשר שאור סיטי הפקידה בידי קבוצת אלעד ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בין היתר, להבטחת פינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים "ב'1" ושפינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים "ב'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 הזמים על בסיס "תשריט הפינויים" המצ"ב ובהתאם לשלבים כמפורט להלן.

שלב 1

3.1. אין לעיריה התנגדות שמיד לאחר חתימת הסכם זה קבוצת אלעד תקבל בכפוף לכל דין היתר בניה לחפירה ודיפון במגרשים 1, 2 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 החניון-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 הבהרה מוסכם כי החיתר לחניון התת-קרקעי במגרש 2 יהיה חלקי, הכל בכפוף למילוי הוראות הדין ובכפוף לאמור להלן:

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 מאמצי קבוצת אלעד פינוי מגרש "ז" לא הושלם עד ל"מועד",

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 איכלוס" (להלן: "המועד השני") תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי הפיננסיים במגרשים "1" ו"ד" ו"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" ו"ד" ו"ז" בוצע על ידיהם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים "1" ו"ד" ו"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 והשניה, 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 חניון 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" ו"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" ו"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" ו"ב" 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 איכלוס" 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 פינוי בפועל של הפיננסיים דלעיל.

מנהל אגף נכס העירייה
אלי לוג

א.מ.ת.ש. השקעות בינוי

3.3.6. למען חסר ספק ובנוסף לאמור לעיל, מובחר בזאת כי השטח המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "ב'1" יפונה או על ידי קבוצת אברמוביץ כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש 7 או על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש 2 או אם פונו המגרשים לפני שלב 2, יפונה שטח ב'1 על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת היתר בניה למגרש בניה בשלב הקרוב, בהתאם לאמור בסעיף 2.9 ו-2.10 לעיל.

3.3.7. קבוצת אלעד מתחייבת בזאת כי הוצאת ההיתר 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 היתר בניה למרתף חניה במגרש 3 וחלק ממגרש 4, למבנה לרווחת דיירים במגרשים 3 ו-4, ולמגדל המגורים במגרש 3. במגרש 4 יוגבל ההיתר 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 חסר ספק ההיתר לחניון התת קרקעי במגרש 4 יהיה חלקי, הכל בכפוף למילוי הוראות הדין ובכפוף לאמור להלן:

3.4.1. הוצאת היתר לבנית 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"+"ב"+"ד"+"ז" ו-"ב-1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, ככל ש-"ב'1" הועבר לאחריותה כאמור לעיל).

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

3.4.3. למרות האמור בסעיף 3.4.2 הרי לפני הוצאת היתר הבניה במגרש מס' 3, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפינויים במגרשים 3+"ג" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 3+"ג" לא הושלם, על אף מאמצי קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו לאשר לקבוצת אלעד מתן היתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפינויים במגרש "ג" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפינויים במגרש "ג" 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, חילוט או הפחתתה יהיו 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" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת אכלוס-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 היתר בניה, למגדל המגורים במגרש מס' 4 והחניון, כסימונו בתשריט הפיננסיים, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.5.1. הוצאת היתר לבנית 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"+"ב"+"ג"+"ד"+"ז" ו-"ב-1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, ככל שהועבר ב'1 לאחריותה כאמור לעיל).

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אלעד השקעות בע"מ
(לשעבר דבנור השקעות בע"מ)

מכתב אזהרה לעירייה
אלי לוי

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

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 הפינויים במגרשים 4+ "ה" + "ו". אם ופינוי מגרשים 4+ "ה" + "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 הפינויים במגרשים 4+ "ה" + "ו" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפינויים במגרשים "ה" + "ו" ובלבד כי הפקידה ערבות לטובת העיריה (להלן: "הערבות החמישית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.5.2 לעיל, לגבי הפינויים 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" כסימונם בתשריט הפינויים. בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת אכלוס הינו פינויים בפועל של הפינויים 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 הפינויים, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.7.1. היתר בניה לבניית בנייני המשרדים יוצא לאחר פינוי המחזיקים בשטחי המשרדים ובמגרשים "ה" + "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. ההיתר לבניה במגרש בניה מס' 7 יוצא בכפוף לפינוי בפועל, קודם להוצאת ההיתר, ע"י קבוצת אברמוביץ של המגרש המסומן 7 בתשריט הפינויים ושל המגרש המסומן בתשריט הפינויים כ- "ב1". למען הסר ספק מובהר בזאת כי למרות האמור לעיל השטח המסומן בתשריט הפינויים 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 הפינויים המצויינים בסעיף 3.8.1 דלעיל (ובכפוף להוראת סעיף 2.10 לעיל) והבניה על מגרש בניה 7 בהתאם לתכנית, עומדים בפני עצמם ואינם מוחזים ו/או תלויים בביצוע איזה מהפינויים ו/או מהבניה בשאר מגרשי ו/או חלקי ההתאמה, בכפוף לאמור בפיסקה 3.8.1.

מנהל אגף נכסי העירייה
אליל לוי

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אגף נכסי העירייה
לשכת דפנו השקעות בע"מ

EB

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

לבקשת קבוצת אברמוביץ יינתן לה היתר בניה לבניה במגרש 7 קודם לפינוי ה"פינניים האחרונים", כולם או חלקם, בתנאי שאינם בתחום מגרש בניה מס' 7 כסימונו בתכנית, ובלבד שתפקיד בידי העירייה, להבטחת פינוי כל אחד מהם, ערבות בנקאית להבטחתו בנוסח המקובל על גזבר העירייה ובגובה הסכום הגבוה מבין שלושת הפינניים האחרונים שבצעה לפני הפקדת הערבות האמורה, בהתאמות הנדרשות. חובת ביצוע הפינניים האחרונים בפועל על ידי קבוצת אברמוביץ תדחה למועד הוצאת "תעודת אכלוס". בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת אכלוס הינו פינויים 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.

להסרת ספק מובהר בזאת כי קבוצת אברמוביץ תמסור לעירייה את החזקה בשטח המסומן בתשריט הפינניים ב'1 (ככל שהאחריות לפינויו לא הועברה לקבוצת אלעד בהתאם לחוראת סעיף 2.10 לעיל) ו/או את החלק הציבורי ממגרש 7 כסימונם 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 כדן

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

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

ועדת היגוי לפינניים

3.12. תוקם על ידי הצדדים "ועדת היגוי" שיובאו בפניה בעלות פינויים, המתעוררות מעת לעת, הטענות התייעצות והתייחסות. ועדת ההיגוי תורכב מנציג קבוצת אלעד, נציג קבוצת אברמוביץ ונציג העירייה ותתכנס לפי בקשת מי מהם (לעיל ולהלן: "ועדת ההיגוי"). ועדת ההיגוי הינה וועדה מייעצת בלבד ואינה באה במקום כל האמור והמחייב על פי הסכם זה. ועדת ההיגוי 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 בנוסח על דעת גזבר 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 המשוויכים 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. הנשקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אלעד אלעד
(לשעבר דנקר הנשקעות בע"מ)

מנהל אגף נכסי העירייה

ע3

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 הוצאה, ככל שיהיו לה מהיזמים הרלוונטיים בתוספת הצמדה וריבית ומיום התשלום ועד השבת הסכום ע"י הבעלים.

3.15. ככל שבנק, שייתן 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, שתפתחנה 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" + "2" + "א" + "ב" + "ד" + "ה" 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 גזבר העירייה, שתימסר לעירייה במעמד הוצאת היתר בניה למגדל המגורים במגרש הבניה מס' 1. ערבות זו תוחזר לקבוצת אלעד רק כנגד מסירה לעירייה של " הערבות הראשונה" כהגדרתה בסעיף 3.2.2 לעיל או כאשר פונו המגרשים 1 + "ד" + "ה".

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.

בחתימתה 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.

אני, _____
המחזיקים

4.3 העירייה מאשרת כי מפה לצורכי רישום הועברה לידיה. היוזמים 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" - מחצית 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. הלוח והשלבים בגין משימות הפיתוח הינם בהתאם לסדר מטלות הפיתוח וסדר ביצוע הבניינים שאושרו בוועדה המקומית במסגרת תוכנית עיצוב ארכיטקטונית 1770א. 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 מהחליף 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 ליח"ד נכון למועד הקובע והיטל השבחה הנובע מהיחידות האופציונאליות של קבוצת אברמוביץ הינו \$75,000 ליח"ד 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 ליח"ד נכון למועד הקובע והיטל השבחה הנובע מהזכויות האופציונאליות של קבוצת אלעד הינו \$80,000 ליח"ד נכון למועד הקובע, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן עד יום התשלום וסכומים אלו לא יהיו נתונים לשינוי.

מנהל אגף פנים העירייה

Handwritten signature and initials.

5.7. היוזמים מתחייבים בזאת לשלם את סכום המימון בגין היחידות האופציונליות במועדים בהם משולם היטל ההשבחה ע"פ דין.

5.8. קבוצת אלעד מתחייבת לשלם את היטל ההשבחה בהתאם לשומה המוסכמת ובמועדים על פי דין. קבוצת אברמוביץ מתחייבת לשלם את היטל ההשבחה בהתאם לשומה המכרעת או כפי שיקבע בית המשפט בהליך הערעור על השומה המכרעת ובמועדים על פי דין.

5.9. למען הסר ספק, בגין המימוש בדרך של מכר בין חברת רואים אופקים חדשים בע"מ לבין חברת דנקנר השקעות בע"מ מיום 23/12/2007 תשלם אלעד ישראל מגורים בע"מ את היטל ההשבחה וסכום המימון כמפורט להלן:

5.9.1. הסכום שלא היה שנוי במחלוקת בהיטל ההשבחה הנגזר מהשומה האחרת של השמאי רחמים שרם יושלם מיידית בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום כדן.

5.9.2. יתרת היטל ההשבחה כאמור בשומה המוסכמת תשולם מיידית עם אישור השומה המוסכמת כשהיא צמודה בהתאם להוראות סעיף 9 לתוספת השלישית וככל שלא תשולם יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק רשויות מקומיות ריבית והפרשי הצמדה בתש"מ 1980 ממועד השומה המוסכמת ועד ליום התשלום.

כל זאת בכפוף לקבלת תצהיר מהיזם 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 השבחה, אגרות בניה וכל תשלום אחר המוטל על יום לצורך קבלת היתרי בניה, הכל בהתאם להוראות 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 ו/או לפגוע בזכויות קבוצת אלעד כלפי חברת החשמל, 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 תזוכה על ידי חברת החשמל בגין טענות קבוצת אלעד כאמור, יהיה שייך זיכוי זה לקבוצת אלעד.

חליפים 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 הרה 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 דיוור היא בעלת כל הזכויות שהוקצו בטבלת האיוון לדיוור אף אם טרם נרשמו על שמה של קבוצת אלעד (להלן: זכויות דיוור). קבוצת אלעד מתחייבת בזאת כי היא לוקחת על עצמה את כל ההתחייבויות הכלולות בהסכם זה גם בגין זכויות דיוור. 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 דיוור ודיוור תעביר לקבוצת אלעד, כי אז תיקח אלעד על עצמה את כל התחייבות לפי הסכם זה של דיוור או של רשות הפיתוח, לפי העניין, בגין זכויות אלו.

6. משהל אור נכסי פלורידה
אלני לוי

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקנר 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 ההוראות 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. בחתימתן על הסכם זה מאשרות העירייה וקבוצת אלעד כי ידוע להן שקבוצת אברמוביץ התקשרה בהסכם אופציה עם חברת אור סיטי נדל"ן 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 חתימת 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 ההוראות 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 והרפרצלציה תרשם בשלבים, בטרם פונו כל שטחי הציבור ו/או תרשם בשלמותה לפני שפונו 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 מובחר 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 תהא 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, ונתניה רשאית לעכב כל העברת זכות כאמור עד שהרוכשים מהיוזמים יתחייבו בחתימתם לקיים את ההתחייבויות שקיבלו על עצמם היוזמים בהסכם זה כלפי העירייה.

7.4. העירייה מתחייבת בזאת כי מיד לאחר פינויים בפועל 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 מובחר 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.

העירייה
מחייבת
לרוכשי
דירות
למסור
לקבוצת
אלעד
מכתב
חרגה

[Handwritten signature]

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

9. כל התשלומים, ההיטלים והאגרות הקבועים בחוק מכל סוג (כגון: אגרות בניה, היטל השבחה וכדו'), יחולו על התעלים - כדון, ובכפוף להוראות 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. היזמים מוותרים בזאת על כל תביעה כנגד העירייה והעירייה מוותרת בזאת על כל תביעה כנגד היזמים בגין ובקשר עם התכנית שעילתה לפני מועד חתימת הסכם זה.

11.2. קבוצת אלעד מתחייבת כי כל תביעות "דיוור" 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 "דיוור", ו/או לא תוגשנה כלל. קבוצת אלעד מתחייבת כי התביעה התלויה תבוטל על ידי דיוור בהודעה לבית המשפט תוך שישה חודשים מהיום. היה ולא תבוטל התביעה התלויה, כאמור, הרי תמשיך העירייה לנחל את המשפט (את פרשת ההגנה) 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. מובהר 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, תשפה 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 דיוור 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. ההתחייבויות של קבוצת אלעד בסעיף זה, תחול, כמוכן, על כל חליפיה כולל חליפיים של בעלי מניות ועל קבוצת אלעד לדאוג להחיל התחייבות זו על חליפיה והדבר מהווה תנאי להעברת זכויות 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 היזמים לוועדה המקומית בגין חלקם בתכנית לגבי תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, נגד התכנית, כולל שיפוי בגין הצמודות וריביות של סכומי הפיצויים כפי שייקבעו לתובעים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. רצ"ב כנספח י"ו" 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 מיחדי הצדדים יקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו ללא אחריות הדדית ביניהם.

14. הודעות

כל הודעה שתשלח בדואר רשום לכתובתם של הצדדים כמפורט בתווה זה, יראו אותה כאילו נמסרה ליעדה בתום 96 שעות ממועד המשלוח או בתום 8 שעות ממועד מסירתה ביד.

הסכם בין קלצ'ג אלכס, קו' 3 - אלכס לוי
 אלכס - לוי
 13

15. כתובות

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

גזבר הפעילות הכלכלית
 בראש העירייה
 בשם עיריית תל-אביב-יפו



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

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

אריק אברמוביץ

סוניה אברמוביץ

רפאל זיתוני

דן זיתוני

דליה שוורצברד

אישורי חתימות

אני הח"מ מאשר כי הייה אלעד ישראל מגורים בע"מ להחזיק בשם אלעד ישראל מגורים בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את אלעד ישראל מגורים בע"מ.

00-8655448
 20681
 תל-אביב
 מ.ד. 18302
 טל. 00-8655448

אני הח"מ מאשר כי הייה אלעד ישראל מגורים בע"מ להחזיק 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.

00-8655448
 20681
 תל-אביב
 מ.ד. 18302
 טל. 00-8655448

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

יעל אורניאלי, עו"ד
 רחוב ברקוביץ 4, תל-אביב 64238
 Ya'el Urieli, Adv.
 4 Berkowitz St., Tel-Aviv 64238
 מ.ד. 18302

אני הח"מ מאשר כי הייה אלעד ישראל מגורים בע"מ להחזיק בשם העירייה על הסכם זה וכי חתימתם מחייבת את העירייה לכל דבר וענין.

מנכ"ל עיריית תל-אביב-יפו
 אגף נכסי העירייה

יודל אורניאלי
 עו"ד

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

**רחמים שרים
שמאי מקרקעין**

**שמואל פן
שמאי מקרקעין**

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.1

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל התנדסה - האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה
שד' בן-גוריון 68
תל - אביב

א.ג.נ.,

**שומה מוסכמת להערכת השבחה - מגרש מס' 1 בתכנית 1770 א'
חלקות שונות בגוש 6107 - שכונת בבלי תל אביב**

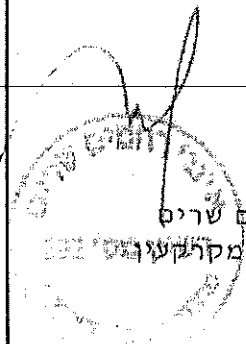
בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770 א' ובהתחשב בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדס למגרש מס' 7, באנו לכלל דעה כדלקמן:
א. ההשבחה למגרש מס' 1 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 47,199,154 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

בעלויות	חלקים בבעלות	ההשבחה בש"ח	היטל ההשבחה בש"ח
אמת"ש	33.95%	16,024,113 ₪	8,012,056 ₪
דנקר	33.95%	16,024,113 ₪	8,012,056 ₪
דיר	32.10%	15,150,928 ₪	7,575,464 ₪
סה"כ	100.00%	47,199,154 ₪	23,599,577 ₪

ב. בגין יחידות דיר אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה דיר. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,


רחמים שרים
שמאי מקרקעין


שמואל פן
שמאי מקרקעין

תחשיב שומה

**תחשיב מגרש מספר 1 עפ"י
שומת גדם:**

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד	שווי קודם
0.85	דחייה לצורך פינויים	
\$97,750	שווי קרקע ליח"ד	
162	פוטנציאל תכנוני ליח"ד	
\$15,835,500	סה"כ שווי במצב קודם למגורים	

\$189,000	שווי קרקע ליח"ד	שווי חדש
0.85	מקדם דחייה	
\$160,650	שווי קרקע ליח"ד במגרש	
\$26,025,300	שווי מגרש 1 יח"ד	
\$26,025,300	סה"כ שווי מצב חדש למגורים	

\$10,189,800	ההשבחה ב\$
47,199,154	ההשבחה בש"ח
23,599,577	היטל ההשבחה בש"ח

**רחמים שרים
שמאי מקרקעין**

**שמואל פן
שמאי מקרקעין**

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.2

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו

מינהל ההנדסה – האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה

שד' בן-גוריון 68

תל – אביב

א.ג.נ.,

**שומה מוסכמת להערכת השבחה – מגרש מס' 2 בתכנית 1770 א'
חלקות שונות בגוש 6107 – שכונת בבלי תל אביב**

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770 א' ובהתחשב בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדם למגרש מס' 7, באנו לכלל כדלקמן:

א. ההשבחה למגרש מס' 2 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 47,199,154 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

בעלויות	חלקים בבעלות	ההשבחה בש"ח	היטל ההשבחה בש"ח
אמת"ש	33.95%	16,024,113 ₪	8,012,056 ₪
דנקר	33.95%	16,024,113 ₪	8,012,056 ₪
ד"ור	32.10%	15,150,928 ₪	7,575,464 ₪
סה"כ	100.00%	47,199,154 ₪	23,599,577 ₪

ב. בגין יחידות דיור אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה דיור. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,



רחמים שה'סיון מס' 22
שמאי מקרקעין



שמואל פן
שמאי מקרקעין

תחשיב שומה

**תחשיב מגרש מספר 2 עפ"י
שומת נדמ:**

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד	שווי קודם
0.85	דחייה לצורך פינניים	
\$97,750	שווי קרקע ליח"ד	
162	פוטנציאל תכנוני ליח"ד	
\$15,835,500	סה"כ שווי במצב קודם למגורים	

\$189,000	שווי קרקע ליח"ד	שווי חדש
0.85	מקדם דחייה	
\$160,650	שווי קרקע ליח"ד במגרש	
\$26,025,300	שווי מגרש 162 יח"ד	
\$26,025,300	סה"כ שווי מצב חדש למגורים	

\$10,189,800	ההשבחה ב\$
נ"מ 47,199,154	ההשבחה בש"ח
נ"מ 23,599,577	היטל ההשבחה בש"ח

**רחמים שרים
שמאי מקרקעין**

**שמואל פון
שמאי מקרקעין**

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.3

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה – האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה
שדי בן-גוריון 68
תל – אביב

א.ג.ג.,

**שומה מוסכמת להערכת השבחה – מגרש מס' 3 בתכנית 1770 א'
חלקות שונות בגוש 6107 – שכונת בבלי תל אביב**

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770 א' ובהתחשב בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדס למגרש מס' 7, באנו לכלל כדלקמן:

א. ההשבחה למגרש מס' 3 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 47,199,154 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

בעלויות	חלקים בבעלות	ההשבחה בש"ח	היסל ההשבחה בש"ח
אמת"ש	50.00%	23,599,577 ₪	11,799,788 ₪
דנקר	50.00%	23,599,577 ₪	11,799,788 ₪
סה"כ	100.00%	47,199,154 ₪	23,599,577 ₪

ב. בגין יחידות דיור אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה דיור. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,

רחמים שרים
שמאי מקרקעין

שמואל פון
שמאי מקרקעין

תחשיב שומה

**תחשיב מגרש מספר 3 עפ"י
שומת נדם:**

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד
0.85	דחייה לצורך פיניים
\$97,750	שווי קרקע ליח"ד
162	פוטנציאל תכנוני ליח"ד
\$15,835,500	סה"כ שווי במצב קודם למגורים

שווי קודם

\$189,000	שווי קרקע ליח"ד
0.85	מקדם דחייה
\$160,650	שווי קרקע ליח"ד במגרש
\$26,025,300	שווי מגרש 162 יח"ד
\$26,025,300	סה"כ שווי מצב חדש למגורים

שווי חדש

\$10,189,800	ההשבחה ב\$
47,199,154 ₪	ההשבחה בש"ח
23,599,577 ₪	חיטל ההשבחה בש"ח

**רחמים שרים
שמאי מקרקעין**

**שמואל פן
שמאי מקרקעין**

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.4

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו

מינהל ההנדסה – האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה

שד' בן-גוריון 68

תל – אביב

א.ג.נ.,

**שומה מוסכמת להערכת השבחה – מגרש מס' 4 בתכנית 1770 א'
חלקות שונות בגוש 6107 – שכונת בבלי תל אביב**

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770 א' ובהתחשב בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדם למגרש מס' 7, באנו לכלל דעה כדלקמן:

א. ההשבחה למגרש מס' 4 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 38,869,891 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

בעלויות	חלקים בבעלות	ההשבחה בש"ח	היטל ההשבחה בש"ח
אמת"ש	50.00%	19,434,946 ₪	9,717,473 ₪
דנקר	50.00%	19,434,946 ₪	9,717,473 ₪
סה"כ	100.00%	38,869,891 ₪	19,434,946 ₪

ב. בגין יחידות דיור אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה דיור. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,



רחמים שרים שחיסיון מס' 111
שמאי מקרקעין



רשיון מס' 55
שמואל פן
שמאי מקרקעין

תחשיב שומה

תחשיב מגרש מספר 4 לפי שומת נדמ:

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד
0.7	דחייה לצורך פינניים
\$80,500	שווי קרקע ליח"ד
162	פוטנציאל תכנוני ליח"ד
\$13,041,000	סה"כ שווי במצב קודם למגורים

שווי קודם

\$189,000	שווי קרקע ליח"ד
0.7	מקדם דחייה ומיקום
\$132,300	שווי קרקע ליח"ד במגרש
\$21,432,600	שווי מגרש 4 יח"ד
\$21,432,600	סה"כ שווי מצב חדש למגורים

שווי חדש

\$8,391,600	ההשבחה
₪38,869,891	ההשבחה בש"ח
₪19,434,946	היטל ההשבחה בש"ח

**רחמים שרים
שמאי מקרקעין**

**שמואל פן
שמאי מקרקעין**

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.6

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה
שד' בן-גוריון 68
תל - אביב

א.ג.נ.,

**שומה מוסיכמת להערכת השבחה - חלק ממגרש מס' 6 בתכנית 1770א'
חלקות שונות בגוש 6107 - שכונת בבלי תל אביב**

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770א' ובהתחשב בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדם למגרש מס' 7, באנו לכלל דעה כדלקמן:
א. ההשבחה לחלק ממגרש מס' 6 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 11,581,454 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

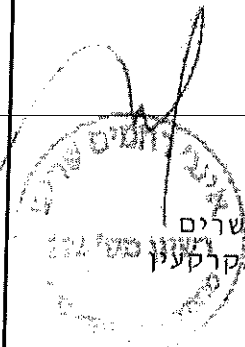
בעלויות	חלקים בבעלות	ההשבחה בש"ח	היטל ההשבחה בש"ח
אמת"ש	3.34%	848,330 ₪	424,165 ₪
דנקנר	3.34%	848,330 ₪	424,165 ₪
ד"ור	37.27%	9,466,248 ₪	4,733,124 ₪
סה"כ	43.95%	11,162,908 ₪	5,581,454 ₪

הערכה זו מתייחסת ל- 43.95% ממגרש מס' 6.

ב. בגין יחידות ד"ור אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה ד"ור. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,



רחמים שרים
שמאי מקרקעין



שמואל פן
שמאי מקרקעין

תחשיב שומה

תחשיב חלק ממגרש מספר 6

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד
0.65	דחייה לצורך פיננים
\$74,750	שווי קרקע ליח"ד
114	פוטנציאל תכנוני ליח"ד
\$8,521,500	סה"כ שווי במצב קודם למגורים

\$189,000	שווי קרקע ליח"ד
0.65	מקדם דחייה ומיקום
\$122,850	שווי קרקע ליח"ד במגרש
\$14,004,900	שווי חלקים במגרש 6
\$14,004,900	סה"כ שווי מצב חדש למגורים

\$5,483,400	ההשבחה
₪25,399,109	ההשבחה בש"ח
₪11,162,908	ההשבחה - 43.95%
₪5,581,454	היטל ההשבחה בש"ח

**רחמים שרים
שמאי מקרקעין**

**שמואל פן
שמאי מקרקעין**

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.8

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה – האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה
שדי בן-גוריון 68
תל - אביב

א.ג.נ.,

**שומה מוסכמת להערכת השבחה - מגרשים מס' 8 ו- 17 בתכנית 1770א'
חלקות שונות בגוש 6107 – שכונת בבלי תל אביב**

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770א' ובהתחשב
בטיעונים שהועלו ע"י שמאי הבעלים, באנו לכלל דעה כי ההשבחה למגרשים
מס' 8 ו- 17 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 6,560,302 שקלים
חדשים, כמפורט להלן:

בעלויות	חלקים בבעלות	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
אמת"ש	50.00%	₪3,280,151	₪1,640,075
דנקר	50.00%	₪3,280,151	₪1,640,075
סה"כ	100.00%	₪6,560,302	₪3,280,151

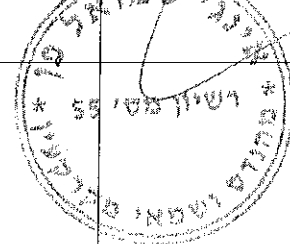
השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,

רחמים שרים
שמאי מקרקעין



שמואל פן
שמאי מקרקעין



תחשיב שומה

שווי חדש

	אזור מסחרי מגרש 8
8,040.00	זכויות בניה אקוי במ"ר
0.80	מקדם מגרש
\$650	שווי מ"ר מבונה
\$4,180,800	סה"כ
	אזור משרדים מגרש 17
2,300.00	זכויות בניה אקוי במ"ר
0.90	מקדם מגרש
\$1,400	שווי מ"ר מבונה
\$2,898,000	סה"כ
\$7,078,800	סה"כ

שווי קודם

	מגרש מיוחד
4,570.0	שטח במ"ר
\$750	שווי למ"ר קרקע
	שווי מ"ר מבונה
	זכויות בניה אקוי
\$3,427,500	סה"כ
	אזור לתכנון בעתיד
2,980.0	שטח במ"ר
\$750	שווי למ"ר קרקע
	שווי מ"ר מבונה
	זכויות בניה אקוי
\$2,235,000	סה"כ
\$5,662,500	סה"כ

\$1,416,300	ההשבחה
נ"מ 6,560,302	ההשבחה בש"ח
נ"מ 3,280,151	היטל ההשבחה בש"ח

23

נשם עיריית תל-אביב-יפו
נזכר העירייה
כ/ראש העירייה

נספה ב'



מחוז : תל אביב
נפה : תל אביב-יפו
מקום : תל אביב
גוש : 6107
חלקות : 186,189,192,195,198
93,296,433,468,470
76,493,495,530,542

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

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

הוכן עבור : חברת

1. חלוקה

משרד הבינוי והש
המרכז למיפוי ישו
תמורה מס' 78

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
✓ 1681		1	
✓ 0801		2	
✓ 2482	(27)		
✓ 0230		3	
✓ 0163		4	
✓ 0393	(542)		
✓ 0360		5	
✓ 3132		6	
✓ 3492	(530)		
✓ 0626		46	
✓ 0648		47	
✓ 1274	(204)		
✓ 2652		48	
✓ 0109		49	
✓ 2761	(189)		



2. אחד

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
✓ 0.648		47	

✓	0.230		3	
✓	0.163		4	
✗	0.393	(542)		
✓	0.360		5	
✓	3.132		6	
✗	3.492	(530)		
✓	0.626		46	
✓	0.648		47	
✗	1.274	(204)		
✓	2.652		48	
✓	0.109		49	
✗	2.761	(189)		

2. אחרון

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
✓	0.648		47
✓	2.652		48
✓	2.774	192	
✓	2.024	195	
✓	1.275	198	
✓	1.287	201	
✓	10.660		52

3. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
✓	10.352		53
✓	0.308		54
✗	10.660		(52)

4.

4. אחרון

מספרי החלקות	
ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
✓	0.831	14	
✓	0.393	21	
✓	0.533	22	
✓	6.337	23	
✓	3.427	29	
✓	2.695	30	
✓	2.498	33	
✓	5.132	36	
✓	0.023	40	
✓	0.046	41	
✓	4.947	42	
✓	0.032	46	
✓	7.510	49	

e3

נספה ב'

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

ב/ראש העירייה

גזבר העירייה

בשם עיריית תל-אביב-יפו



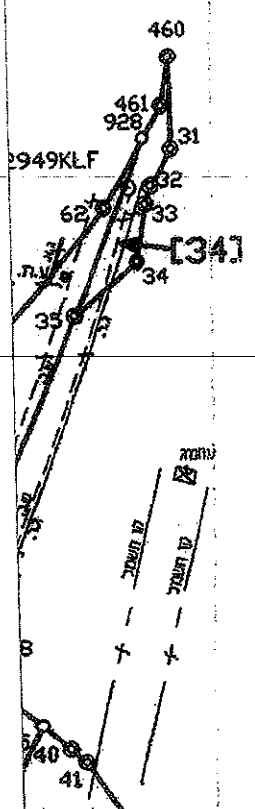
מחוז : תל אביב
 נפה : תל אביב -
 מקום : תל אביב
 גוש : 6107
 חלקות : [7], [54]

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

הוכן עבור : חברת דנקנר

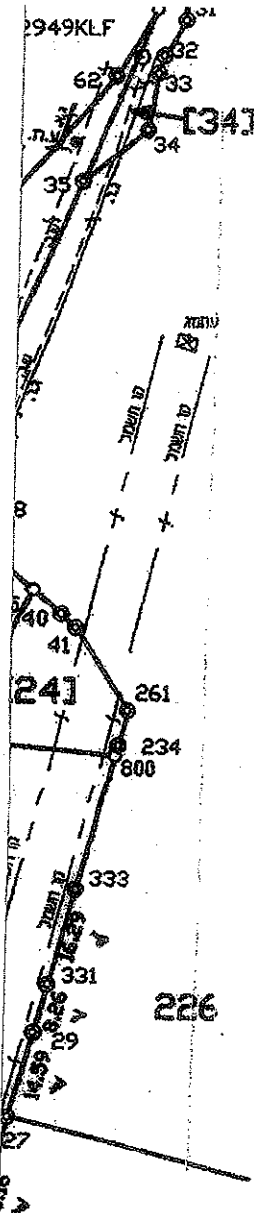
משרד הבינוי והשיכון
 המרכז למיפוי ישראל
 תמונת מ"ט' 79

666,900
 181,400



1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות			מגורים מיוחד
	טופי	ארעי	ת.ב.ע.ת.ש.צ	
7.912		9	א 1	מגורים מיוחד
4.456		10	א 2	מגורים מיוחד
4.863		11	א 3	מגורים מיוחד
5.169		12	א 4	מגורים מיוחד
5.485		13	א 5	מגורים מיוחד
4.295		14	א 6	מגורים מיוחד
4.061		15	7	מגורים מיוחד
3.733		16	6	משרדים
3.847		17	17	מסחרי
2.654		19	12	בניני צבד
2.085		20	13	בניני צבד
2.146		21	15	בניני צבד



1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות			
	סופי	ארעי	ת.ב.צ.מ.ש.צ.	
7.912		9	א 1	מגורים מיוחד
4.456		10	א 2	מגורים מיוחד
4.863		11	א 3	מגורים מיוחד
5.169		12	א 4	מגורים מיוחד
5.485		13	א 5	מגורים מיוחד
4.295		14	א 6	מגורים מיוחד
4.061		15	7	מגורים מיוחד
3.733		16	6	משרדים
3.847		17	17	מסחרי
2.654		19	12	בניני צבד
2.085		20	13	בניני צבד
2.146		21	15	בניני צבד
2.127		22	16	בניני צבד
1.791		23	26	בניני צבד
0.429		24	30	בניני צבד
3.034		25	31	בניני צבד
7.498		26	10	צבורי פתוח
7.146		27	11	צבורי פתוח
0.665		28	14	צבורי פתוח
5.710		29	18	דרך
3.354		30	19	דרך חדשה מוצעת
1.065		31	22	דרך חדשה מוצעת
0.162		34	29	דרך
0.919		36	1 1	פרטי פתוח
1.436		37	1 2	פרטי פתוח
1.387		38	1 3	פרטי פתוח
3.033		39	1 4	פרטי פתוח
1.159		40	1 5	פרטי פתוח
1.788		41	1 6	פרטי פתוח
0.005		42	28	מגורים
0.142		43	28	מגורים
0.085		44	28	מגורים
0.025		45	28	מגורים
93.666		(7)		

תצ"ד
84/56

2. איחוד

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות			
	סופי	ארעי	ת.ב.צ.מ.ש.צ.	
5.710		29		דרך
0.308		54		דרך
6.018		55		דרך

ניספח ד'
(פיתוח ותשתיות - תב"ע מס' 1770 א)

1. הוראות כלליות

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מהסכם ת.ב.ע מס' 1770א' בבלי דקל מיום שבין קבוצת אלעד וקבוצת אברמוביץ ובין העיריה (להלן: "ההסכם")
- 1.2. המבוא והנספח לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. היתרי בניה וביצוע הפיתוח

2.1. בכפוף לבצוע התחייבות הבעלים על פי חוזה זה ועל פי כל דין, מתחייבת העיריה לבצע את עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית ומחוצה לה כמתחייב מהוראות תוכניות 1770 א שבתוקף כולל ביצוע צומת ההלכה שטיינמן באופן שניתן יהיה לאכלס את הבנינים שיבנו בתחום אותם מגרשים שלגביהם הבעלים שילמו את התשלומים האמורים, וזאת בתנאי שבוצעו כל הפינויים של המבנים והמחוזים הקשורים לשלב הבניה עפ"י התב"ע ו/או ההסכם ופינוי המחזיקים שבתחום החפקה בצומת רחוב שטיינמן ההלכה, כולל הריסתם בפועל מתחום הדרכים הציבוריות והשטחים המיועדים להרשם ע"ש העיריה המשרתים את המגרש שבו מתבקש היתר הבניה והכל עפ"י השלבים שב"מפת פינויים על רקע שלבי פיתוח", המהווה חלק ממסמכי תב"ע 1770א' וזאת לא יאחר משנה לפני בקשה לטופס 4 איכלוס הכל עפ"י הוראות ההסכם ובלוח הזמנים הקבוע בו.

2.2. עבודות הפיתוח שתבצע העיריה תהיינה על פי הסטנדרט העירוני המקובל בתל-אביב במועד ביצוע העבודות.

2.3. מבלי לגרוע מכל התחייבויותיה של העיריה עפ"י חוזה זה, הבעלים מסכימים כי עבודות הפיתוח והתשתית תבוצענה באמצעות חברה ו/או קבלן שיבחרו ויקבעו על ידי העיריה. העיריה תהיה רשאית למנות מתאם לפרויקט לניהול ופיקוח אחר העבודות באמצעות חברה חיצונית (להלן - "מנהל הפרויקט"). אולם העיריה תהא אחראית כלפי הבעלים לקיום התחייבויותיה במועדן והיא לא תהיה רשאית להשתחרר מהן בטענה שמנהל הפרויקט ו/או החברה ו/או הקבלן האמורים, לא ביצעו את העבודות כמתחייב מחוזה זה.

3. חברת אחזקה

הבעלים במגרשים 1-6 מתחייבים למנות חברת אחזקה או להקים חברת אחזקה מטעמם, אשר תטפל ותתחזק את הבנינים במגרשיהם כפי שיפורט להלן:

3.1. כתנאי לאכלוס ולקבלת טופס 4, יציגו הבעלים של כל מגרש מבין אותם מגרשים 1-6 בפני העיריה חוזה בינם לבין חברת אחזקה או את פרטי חברת האחזקה שהוקמה על ידם

3.2. חוזה האחזקה יכלול בין היתר, התחייבות של חב' האחזקה לאחזקת כל השטח בכל מגרש ומגרש ממגרשי הבעלים.

3.3. התחייבות ברוח האמור לעיל, תירשם ע"י הבעלים במגרשים 1-6 בתקנון הבית המשותף (או בתים משותפים) ותצוין בחוזים שבין הבעלים ודיירי הבתים, רוכשי הדירות.

4. ביצוע פינוי תשתיות חשמל קשורת וכבלים באחריות הבעלים במגרשים

4.1. ידוע לבעלים שקיימות תשתיות של גופי חוץ כגון: חשמל, תקשורת, כבלים ולכן היזם מחויב לבצע תשלומים וביצוע בפועל של אותן מערכות המשרתות את אותם הגופים. מדובר על מערכות התחום מגרשים פרטיים וכן על תשתיות המשרתות את הפינויים שבאחריות הבעלים שטרם פונו ממגרשים ושטחים אחרים.

169094/700788v9

א.מ.ת. ש. השקעות בע"מ

אלעד יעקוביץ מנכ"ל
(לשם אקוור השקעות בע"מ)

מנהל אחזקת העיריה

4.2 ידוע לבעלים שעל פי נספח העיצוב והבינוי והעיצוב האדריכלי, כל הגומחות המיועדות לאותם גורמי חוץ (פילרים רשת, וכד' הגומחות יהיו מחויבים לחדור לתוך מגרשים פנימיים ו/או ציבוריים בהתאם לתוכנית תשתיות ולא יהיו בתחום המגרשים הפרטיים.

5 ביצוע מנהרת דרך כולל רמפה חוזה את רחוב שטיינמן

5.1 ידוע ליזם בגין מגרשים 1-2 בנוסף מהיתר למגרשים מס' 1+2 מחויבים הבעלים לבצע מנהרת דרך החוצה את רח' שטיינמן, כולל רמפות גישה, וכן הקמת מבנה משולב לשלשה בתי כנסת שיפונו משטח התכנית, בתחום מגרש מס' 31 בתב"ע 1770א' שיעודו: שטח לבניני ציבור במכתב התחייבות לעירייה מיום 30.11.2011.

5.2 ביצוע מנהרת דרך זו והגשת היתר בניה למנהרת הדרך יהיה באחריות כל בעלי הזכויות של מגרשים 1-6 בתב"ע 1770 א'. הבעלים של המגרשים מס' 1-6 כאמור יישאו במימון ביצוע התכנון, הביצוע ואחזקת הדרך.

5.3 הגשת היתר בניה למנהרת הדרך תעשה במסגרת היתר בניה נפרד שיוגש יחד עם היתר הבניה הראשון במגרש 1, או להיתר למבנה בתי הכנסת שבמגרש 31 בתב"ע, וכפופה לאישור לאגף הנכסים ועת"א כבעלת הקרקע בעתיד ובהתאם להסכם נפרד שיחתם כחלק מביצוע האמור. הגשת היתר הבניה למבנה המשולב לבתי הכנסת, יכול, אך לא חייב, שתכלל באותה הבקשה להיתר.

5.4 תכנון הדרך והמבנה, יעשה במסגרת הבטחת איכות של עת"א מנהל הפרוייקט וצוות התכנון מטעם עת"א, ועפ"י סטנדרטים שיקבעו ע"י עת"א מינהל בת"ש ומינהל הנדסה.

האמור יכלול גם הבטחת איכות בזמן הביצוע, והבעלים יעמידו מטעמם מנהל בקרת איכות לצורך ביצוע המנהרה.

5.5 תכנון וביצוע השטח ה"חום" במגרש 31 והסטנדרים להחזרת השטח לפיתוח סופי יקבעו ע"י עת"א כחלק מהיתר הבניה והבעלים יישאו בעלות זו.

5.6 תכנון הסדרי תנועה, שלבי ביצוע, שמירה על המערכות, מתן ערבויות מתאימות לתאגיד לצורך תמיכת תשתיות וביצוע מושלם ע"י הבעלים יהיו בהתאם להנחיות והבטחת איכות של מנה"פ מטעם העיריה. באחריות הבעלים להגיש תאום הנדסי כחלק מהיתר בניה לכל מגרש.

6 ביצוע פיתוח שפ"ים וזיקת הנאה לציבור ע"י היזמים במגרשים 1 עד 6

6.1 ידוע לכל בעלי הזכויות של מגרשים 1-6 שכחלק מהיתרי הבניה למגרשים השונים מספר 1-6, חובת הבעלים השונים לבצע שפ"ים הצמודים לכל מגרש בניה וכוללים בחלקם זיקות הנאה לציבור.

6.2 תכנון השפ"ים וזיקות הנאה לציבור יעשה בשיתוף ובתאום עם הבטחת איכות של עת"א, מנהל הפרוייקט וצוות התכנון מטעם עת"א, ועפ"י סטנדרטים שלא יפחתו מהסטנדרטים הנהוגים ב עת"א מינהל בת"ש ומינהל הנדסה.

האמור יכלול גם הבטחת איכות בזמן הביצוע, והבעלים יעמידו מטעמם מנהל בקרת איכות לצורך הביצוע

6.3 תכנון וביצוע השטחים הנ"ל והתאמתם לפארק הציבורי (השצ"פ המרכזי), הדרכים הציבוריות והסטנדרים להחזרת השטח לפיתוח סופי יקבעו בשיתוף ובתאום עם עת"א כחלק מהיתר הבניה והבעלים יישאו בעלותם בכל מגרש.

למען הסר ספק, תכנון וביצוע הגשר מעל דרך החלכה והפיתוח בתחומים הציבוריים בנקודת המגע עם שפ"פ 4, 5, אגנס כלולים בהתחייבות זו.

16909-47708788v9

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד יונתן מנזרים בע"מ
(לשעבר: א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ)

מנהל אגף נכסים ועת"א
אלי לוי
[Signatures]

6.4 כל מגרש בניה ושפ"פ יתוחזקו באחריות ובמימון הבעלים של כל מגרש וירשם בתקנון הבית המשותף בתנאי יסודי את מחויבות תנאי האחזקה עפ"י התב"ע ונספחיה.

כללי

- 6.5 עבודות הפיתוח שתבצע העיריה במתחם ומחוצה לו תכלולנה:
- 6.6 הכנת תכניות מפורטות לביצוע הפיתוח ומערכות התשתית הציבוריות ואישורן כד"ן.
- 6.7 ביצוע עבודות עפר בתחום התכנית (למעט בתחום המגרשים הפרטיים) וביצוע דרכים זמניות והגנתן לצרכי ביצוע עבודות התשתית הציבורית והגנתן בהמלך העבודות.
- 6.8 בצוע מצעים לכבישים ומדרכות בהתאם להתקדמות הבניה.
- 6.9 באחריות תאגיד מי אביב הנחת קוי ביוב עירוניים בתחום התכנית עד סמוך לגבול כל מגרש וחיבורם למערכות איסוף עירוניות כנדרש.
- 6.10 באחריות תאגיד מי אביב הנחת קוי אספקת מים בתחום התכנית עד לגבול כל מגרש וחיבורם למערכת העירונית כנדרש.
- 6.11 תיאום בלבד עם חב' בזק וחברת הכבלים להנחת צנרת לתקשורת טלפון ולטלוויזיה בכבלים (לא כולל הנחת כבלים) בתחום התכנית עד גבול כל מגרש מהמגרשים שבתכנית וזאת לפי דרישות חברת "בזק" וחברת הכבלים.
- 6.12 תיאום בלבד עם חברת חשמל בקשר לביצוע צנרת תת-קרקעית לאספקת חשמל בתחום התכנית על סמך הזמנת חיבורים של הבעלים (עבודת הצנרת עצמה תבוצע ע"י חב' החשמל). העבודות כאמור תבוצענה ע"י חברת בזק וחברת הכבלים.
- 6.13 ידוע לבעלים כי חברת החשמל ובזק פועלות על פי נוהליהן ולוחות הזמנים שלהן אינם בשליטת העיריה.
- הבעלים מצהירים כי לא יבואו בכל תביעה או טענה כלפי העיריה בקשר לעבודות חברת החשמל ו/או בזק כמפורט לעיל לרבות: טענות ותביעות בגין חיבור המבנה לרשת החשמל ובזק, ו/או לטיב הביצוע ו/או למועדי הביצוע, ו/או בנוגע לגובה החיובים שידרשו מטעם חברת החשמל וחברת בזק.
- 6.14 התקנת רשת תיעול עירונית בתחום התכנית ובכפוף לתכנון.
- 6.15 התקנת רשת תאורת כבישים בתחום התכנית בכפוף לתכנון.
- 6.16 תכנון וביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והכבישים בתחום התכנית, כולל ביצוע עבודות הגינון בהתאם לתכניות מאושרות ועפ"י סטנדרטים המקובלים בעירית ת"א בהתאמה לתכנית העיצוב הארכיטקטונית המאושרת.

- 6.17 תכנון ובצוע שצפ"ים בהתאם לסטנדרים שיקבעו מעת לעת ע"י עת"א לרבות המשך פיתוח השטח הידוע "כגן אברמוביץ" בהתאם לתוכנית העיצוב המאושרת וסדר מטלות הפיתוח לביצוע שאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 6.18 התכנון התאום והביצוע יהיה עפ"י לוי"ו המתואם עם שלביות ביצוע איכלוס המבנים בהתאם לשלביות הפרויקט.
- 6.19 לוי"ו ותכנון וביצוע משימות הפיתוח בהתאם לסדר ועפ"י החלטה הוועדה המקומית והעיריה לפי עניין ובכפוף למילוי והאמור בהסכם.

מנהל אגף נכ"ל העירייה

אלעד יחיאל גורזיס בע"מ
(לשם הרשמת השקעות בע"מ)
16909-4/700788-0
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

23

6.20. טיפול בפינוי קו מתח עליון לאורך ובמגרשים מס' 8 ו-17 בכפוף להסכם זה ותשלום הבעלים במגרשים הנ"ל ובהתאם להסכם שנחתם בין עת"א וחברת חשמל כמפורט בסעיף 5.10 להסכם.

7. העבודות אשר תבוצענה מטעם הבעלים במגרשים ועל חשבונם

7.1. ביוב ותיעול

7.1.1. התחברות לביוב ולתיעול הציבורי בגבול המגרש בהתאם להנחיות התאגיד מי אביב

7.1.2. העיריה אינה מתחייבת כי יהיה ניתן לחבר באופן גרויטציוני את המרתפים למערכת הביוב והתיעול. במידת הצורך יתקינו הבעלים במגרשים על חשבונם ובאישור העיריה משאבה לצורך זה.

7.2. חשמל

7.2.1. על הבעלים להזמין בחברת החשמל חיבור המבנה לרשת החשמל ולשאת בהוצאה הכרוכה בכך והכל בהתאם לתחשיבי חברת החשמל.

7.2.2. הבעלים במגרשים מס' 8 ו-17 יישאו בהשתתפות בתשלום לעת"א בגין טיפול בקו מתח עליון בהתאם להסכם, ובהתאם לתוזה שנחתם בין עת"א וחברת חשמל כאמור בסעיף 5.10 להסכם.

7.3. חיבור מערכות למבנה

7.3.1. ביצוע כל העבודות הדרושות בתחום המגרש לחיבור מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, ט.ל.כ וכו'.

7.4. חיבור טלפון וכבלים בכבלים לבתים

7.4.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון יחולו על הבעלים בלבד. התקנת הטלפון והנחת כבלים לטלפון הינן בטיפולה של חב' "בזק" בלבד, עפ"י נהליה והנחיותיה.

7.4.2. הזמנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם הבעלים בתזמנה ישירה בחב' לטלוויזיה בכבלים של אזור מגורים זה.

7.5. פיתוח המגרשים

7.5.1. פיתוח כל מגרש, הכנתו לבניה לרבות ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים או השלמתם בכל גבולות המגרש ובתוכו, ייעשו ע"י הבעלים על אחריותם ועל חשבונם.

7.5.2. על הבעלים לתכנן ולבצע את המבנה על פי הוראות ה-ת.ב.ע ונספחיה על פי כל דין.

7.5.3. פיתוח השטח הפרטי הפתוח לרבות השטח עם זיקות הנאה לציבור במגרש יבוצע ע"י כל בעלים במגרשו ועל פי הוראות התב"ע ונספחיה על פי כל דין.

7.6. על הבעלים מוטלת החובה לדפן ולתמוך בהיקפי המגרשים לשם ביצוע עבודות הבניה והמרתפים לרבות הגנה על מערכות תשתיות, מדרכות ושטחים ציבוריים בהתאם לקובץ הנחיות של העיריה. כמו כן גידור המגרש בגבולות המגרש בלבד בתאום עם העיריה ע"י מנהל הפרויקט מטעם העיריה. כמו כן היתר לגידור ולדרכים זמניות יתואם עם וע"י מנהל הפרויקט יוגש ו/או יוצא בסמוך לחתימת ההסכם.

מנהל אגף תכנון והנחיות
אלי לוי

7.7 פינוי פסולת ועודפי עפר

- 7.7.1 הבעלים יפנו פסולת ועודפי עפר למקום מאושר ע"י עיריית ת"א או ע"י רשויות המדינה. הבעלים לא יורשו לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייבים, כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר.
- 7.7.2 הבעלים מתחייבים שלא לפגוע בשלמות המערכות הנמצאות בקרבת המגרש שלהם לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצעו באתר בין אם ע"י העירייה ובין אם בוצעו כד"ן ע"י אחרים.
- 7.7.3 על הבעלים לבנות קירות הגנה מבטון סביב גומחות של בזק וחברת חשמל הגובלים במגרשים, בטרם החלו לבצע עבודות עפר הבעלים יגנו על גומחות אלו בצורה נאותה על פי תכניות מאושרות ע"י העירייה ולשביעות רצון מנהל הפרויקט.
- 7.8 במידה והבעלים ייצרו הפרעה בלתי סבירה לתנועה באתר, ההפרעה תוסר באופן מיידי ע"י העירייה ללא כל התראה. הוצאות הסרת ההפרעה יחולו על הבעלים.
- 7.9 לא תורשה תנועת כלים זחלים ע"פ אספלט או אבנים משתלבות מיום ביצוע אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא של האתר.
- 7.10 כללית, במידה וכתוצאה מהעבודות המבוצעות או מתוכננות בשטח, גבוה מגרש כל שהוא מסביבתו הקיימת או המתוכננת, יהיה על הבעלים במגרשים לבצע על חשבונם קירות תומכים אשר יתמכו הפרש גבוה זה קירות אלה יבוצעו בתחום המגרש הגבוה.
- 7.11 ידוע לבעלים ומוסכם כי לא תהיה להם כל טענה בקשר לכך, כי קבלת אישור לחיבור למערכות (טופס 4) מותנה באישור מנהל הפרויקט מטעם מינהל בת"ש של העירייה בכל בכפוף להסכם זה.
- 7.12 ידוע לבעלים ומוסכם כי לא תהיה להם כל טענה בקשר לכך, כי העירייה רשאית שלא לתת אישור לטופס 4 אם הבעלים לא מילאו את כל התחייבויותיהם על פי חוזה זה לרבות התשלומים בהתאם לחוזה זה.
- 7.13 ידוע לבעלים והם מסכימים שמנהל הפרויקט או נציגו יהיו רשאים להיכנס אל המגרש ו/או המבנה בכל עת עד לקבלת תעודת גמר, וזאת כדי לבדוק קיום הוראות חוזה זה שהינן במסגרת טיפול עת"א והוועדה המקומית.
- 7.14 ידוע לבעלים והם מסכימים שהעירייה אינה חייבת להתערב או לנקוט עמדה וכי לא תהא צד בסכסוכים בין הבעלים הבונים בשכונה בינם לבין עצמם או בין הבעלים לקבלנים אחרים או גופים אחרים הפועלים באתר, ולא תישא באחריות כלשהי בגין נזקים כלשהם אשר יגרמו לבעלים ע"י גורם כלשהו שאינו מטעמה, ומסיבה כלשהי שאינה תלויה בה או במי מטעמה.

7.15 פינויים והריסה של שטחים ומיבנים תפוסים:

- 7.15.1 כל הפינויים, ההריסה ופינוי הפסולת, של כל המבנים להריסה בתחום המגרש לרבות המבנים והגדרות הגולשים מתחומי המיגרש לשטחים ציבוריים.
- 7.15.2 כל התשלומים, האגרות וההיטלים בגין הפינויים, ההריסות ועקירת העצים, ישולמו כד"ן ע"י הבעלים במיגרש לרשויות הנוגעות בדבר כגון: עיריית ת"א, חברת חשמל, בזק, טל"כ וכו'.

מנהל אגף הפיקוח והריסה
א.י.ל.י.מ.
ל.י.מ.
ל.י.מ.

אלעד ישראלי מגורים בע"מ
מנהל השקעות בע"מ

16909-4/700788

ל.י.מ.

גזבר קבוצת תל אביב מאזן העירייה
 בשם עיריית תל אביב-יפו



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

אלעד ישראל מגורים בע"מ
 (לשעבר זנקנר וזנקנר וזנקנר בע"מ)

אריק אברמוביץ

סוניה אברמוביץ

רפאל זיתוני

דן זיתוני

דליה שוורצברד

אישורי חתימות

אני הח"מ מאשר כי הי"ח רונן יפו ואב' יצק חתמו בשם אלעד ישראל מגורים בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את אלעד ישראל מגורים בע"מ.

סלעית נקש, עו"ד
 מס' 49218
 אלעד נשכרל מגורים בע"מ
 מנחם בגין 7, תל-אביב

אני הח"מ מאשר כי הי"ח סע יאור 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.

סלעית נקש, עו"ד
 מס' 49219
 עו"ד

אני הח"מ מאשר כי הי"ח סוניה אברמוביץ, אריק אברמוביץ, דליה שוורצברד, דן זיתוני באמצעות רפאל זיתוני ו-רפאל זיתוני חתמו על הסכם זה.

יעל אוריאל, עו"ד
 רחוב ברקוביץ 4, תל-אביב 69238
 Liyael Uriell, Adv.
 4 Barkowitz St., Tel-Aviv 69238 Israel
 מס' רישוי (עו"ד) 13475

אני הח"מ מאשר כי הי"ח אלי זיתוני חתמו בשם העירייה על הסכם זה וכי חתימתם מחייבת את העירייה לכל דבר וענין.

מוטי טייטלבוים, עו"ד
 עיריית תל-אביב-יפו
 אנף נכסי העירייה

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

י.פ.

מנחם אורי זנקנר
 אלעד ישראל מגורים בע"מ

תאריך: _____

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
(להלן "הועדה המקומית")
תל אביב-יפו

א.ג.ג.

**הנדון: תכנית מפורטת מס' 1770 א – בבלי-דקל ("התכנית")
שיפוי היזמים בגין תביעות עפ"י סעיף 197**

הואיל וחלק מיזומי התכנית – אלעד ישראל מגורים בע"מ וא.מ.ת.ש השקעות בע"מ (להלן: "החברות"), וכן עיריית ת"א-יפו, אברמוביץ צבי וזיתוני רות (להלן "אברמוביץ"), כחלק מבעלי הזכויות האחרים הכלולים במקרקעין בתחום התכנית (להלן ביחד – "בעלי הזכויות") הגישו ביחד עם הועדה המקומית ערר (תא/ 95167/12) כנגד הכרעתה של השמאית המכרעת גבי אלה בר-ניב בתביעות פיצויים שהוגשו לפי סעיף 197 בגין אישור התכנית (להלן "התביעות" או "התובעים", בהתאם), ובהמשך לכתבי השיפוי שנחתמו בזמנו, ונמסרו לוועדה המקומית עפ"י דרישת הועדה המקומית, הרינו לאשר לדרישת הועדה המקומית, כדלקמן:

1. "החברות" ו"אברמוביץ" מתחייבות בזה (למען הסר ספק) כי ככל שישולם ע"י הועדה המקומית תשלום הפרשי הצמדה וריבית על סכומי הפיצויים (כפי שייקבעו בפסק דין סופי וחלוט) וזאת מיום הגשת הערר הנ"ל (24.9.12) ועד לתשלום הפיצויים בפועל לתובעים (ככל שייפסקו פיצויים כאלה) – ישלמו (החברות ואברמוביץ) את חלקן היחסי מתוך הסכום הכולל של תשלומי הריבית וההצמדה שיפסקו כאמור, כל אחד לפי חלקו היחסי בכלל הזכויות שהוקצו להם עפ"י הוראות "התכנית", וזאת, כמובן, מעבר לתשלומי הריבית וההצמדה כדין שישולמו ע"י הועדה המקומית וככל שישולמו לגבי הפיצויים מן "היום הקובע" ועד ליום 24.9.12.

2. מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע (או לשנות) מהתחייבותו של כל אחד מיזומי "התכנית" לגבי עצם תשלום הפיצויים כאמור בכתבי השיפוי שניתנו לוועדה המקומית ונמצאים בידה (אלא רק להוסיף עליה ולהבהירה).

מנהל אגף
אגף תכנון
עיריית ת"א-יפו

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

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

23

3. ידוע "לחברות", כי הן נוטלות על עצמן, בעניין התביעות על פי סעיף 197 נגד התכנית, גם את התחייבויות חברת דיור ב.פ. בע"מ (כמופיע בהתחייבותה בכתב השיפוי המקורי המצוי בוועדה המקומית), כולל בנושא תשלומי הפיצויים, הריבית וההצמדה. זאת, כפי שייאמר וייחתם בהסכם הכולל עם העירייה להסדרת הבניה והפינויים בשטחי הצבור (וכו'), אולם לא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות החברות לתבוע מתבי "דיור" הכל או חלק מחיובי החברות, ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותן של "החברות" לטעון כי החיוב בגין כל תשלומי הפיצויים, הריבית וההצמדה החלים עליהן ככל וכפי שיפסקו בערר, תלים במלואם על "דיור ב.פ. בע"מ" שחתמה ומסרה בזמנו גם היא כתב שיפוי לוועדה המקומית.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

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

אלעד ישראל מגורים בע"מ

אברמוביץ-זייתוני

סיגל אברהם
ע"ה ש"ס

מנהל אגף ניכ"ל העירונית
אלעד ישראל

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

בנק הפועלים
סניף _____
רחוב _____
תל-אביב.

אל: עירית תל-יפו

כתב ערבות (בש"ח)

תאריך _____

כתב ערבות מס' _____

הואיל ועל אלעד ישראל מגורים בע"מ - א.מ.ת.ש השקעות בע"מ (להלן "הנערב") להמציא לכם ערבות בנקאית להבטחת פנוי כל המחזיקים בתחום תשריט ההפקעה - חלק מחלקות 183, 186, 470 בגוש 6107 וחלק מחלקה 738 בגוש 6108, הרחובות הרב ניסים (שטיינמן) - הרב גורן (ההלכה), עפ"י הוראות ת.ב.ע. 1770/א'.

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בשקלים חדשים, עד לסכום השווה 700,000 דולר של ארצות הברית, לפי השער היציג שיפורסם ליום העסקים שקדם ליום התשלום לכם בפועל, אולם בכל מקרה לא יפחת הסכום הנ"ל מסכום השווה 700,000 דולר בערכם לפי השער היציג שפורסם ביום הוצאת ערבות זאת.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום כאמור, תוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה. ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך 12/1/2014 ועד בכלל וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להשלח אלינו, בדואר רשום, או להמסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד לתאריך הנ"ל.

ערבות זו על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של 4 חודשים עפ"י דרישת גזבר העיריה, ותשלח אלינו עד תאריך 1.11.2013 ועד בכלל.

כתובת הבנק:

רח' דניאל פריש 3, תל-אביב.

בכבוד רב,
בנק הפועלים בע"מ
סניף _____

מכתב יציג ליוני
אבי ניסים העירייה
א.מ.ת.ש. הנשקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(ישעבר ונקנר השקעות בע"מ)