

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 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;

ל בין

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 1770א "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 תוראות בדבר איחוד וחלוקת שטח המקרקעין, על-פיהן הוקצו ליוזמים, 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 האיזון ולוח ההקצאות 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)

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. 52-003382-0 (שמה הקודם דנקר השקעות בע"מ)  
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן 52681  
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ ח.פ. 51-1122912-2  
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן אצל אלעד ישראל מגורים  
(שתייהן 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, 296, 299, 326, 333, 371, 43, בגוש 6108 וחלקים מחלקות 841, 825 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 דיור ב.פ. בע"מ (להלן: "דיור"), לרשות הפיתוח, ליתרת הבעלים ולעירייה, במסגרת האיחוד והחלוקה, בעלות במגושים חדשים בשלמות או במשותף עם אחרים במקום חלקיהם המקוריים במקרקעין, הכל עפ"י טבלת האיזון ולוח החקצאות 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)

ענתה לאו  
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ  
עיריית תל אביב-יפו



- 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 הפיננסיים, בכל ההליכים המשפטיים שינקוט האחראי לפינוי עפ"י תשריט הפיננסיים 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 הפיננסיים מכל שטחי העיריה ככל יכולתה ועל פי שיקול דעתה.
- 2.8. ידוע ומוסכם על כל הצדדים, כי בביצוע פינוי המחזיקים כאמור בהסכם זה ובנספחים, יצא כל אחד מהזימים ידי חובתו בכל הקשור לקיום ההתחייבויות הקבועות "בתכנית" בכל הקשור לחובת הפינוי שחלה על הזימים.
- 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 הפיננסיים כ- "ב'1" תעבור מקבוצת אברמוביץ לקבוצת אלעד, אם תברת אור סיטי נדל"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 הפיננסיים "ב'1" ושפינוי השטח המסומן בתשריט הפיננסיים "ב'1" עבר לאחריותה הבלעדית של קבוצת אלעד.

### 3. ביצוע בפועל של הפיננסיים, על פי תשריט הפיננסיים

כדי לאפשר התקדמות הבניה במגרשי הבניה כסימונם בתכנית, בהתאם להוראות התכנית, יבוצע הפיננסיים בפועל על ידי הזימים על בסיס "תשריט הפיננסיים" המצ"ב ובהתאם לשלבים כמפורט להלן.

#### שלב 1

3.1. אין לעירייה 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 ההיתר 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 הפיננסיים ובמגרשים "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפיננסיים 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",

מנהל אגף הנכסים העירייה

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 העיריה ולטובתה בנוסח על דעת גזבר העירייה (להלן: "הערבות הראשונה") ובחתשוב 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 העיריה 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 והשנייה, 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" 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 העיריה (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.

מנהל אגף נכס העירייה  
אלי לוי

א.מ.ת.ש. השקעות בינוי

אלעד הנדסה ופיקוד  
(לשכת הפיקוד והשקעות בע"מ)

3.3.6. למען חסר ספק ובנוסף לאמור לעיל, מובהר 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 בנייה 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 החדש לביצועו של המבנה המשותף לרווחת הדיירים. למען חסר ספק החיתר לחניון התת קרקעי במגרש 4 יהיה חלקי, הכל בכפוף למילוי הוראות הדין ובכפוף לאמור להלן:

3.4.1. הוצאת היתר 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 הפיננסיים 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 הפיננסיים 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 הפיננסיים במגרש "ג" בוצע על דם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרש "ג" ובלבד כי הפקידה ערבות לטובת העירייה (להלן: "הערבות הרביעית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.4.2 לעיל, לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.4.4. גובה הערבות הרביעית, חילוטה 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 איכלוס-הינו פינויים בפועל של הפיננסיים 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 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 הפיננסיים 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 אברהם  
(לשעבר ד"ר השקעות בע"מ)

מנכ"ל אגף נכסי העירייה

3.5.2. בוצעו בפועל הפינויים במגרשים 4+ה"ה"ו"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"ה"ו"ו". אם ופינוי מגרשים 4+ה"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 הפינויים במגרשים 4+ה"ה"ו"ו בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפינויים במגרשים "ה"ה"ו"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"ה"ו"ו כסימונם בתשריט הפינויים. בהיתר הבניה יכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס 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"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 החיתר, ע"י קבוצת אברמוביץ של המגרש המסומן 7 בתשריט הפינויים ושל המגרש המסומן בתשריט הפינויים כ- "ב1". למען חסר 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 מותנים ו/או תלויים בביצוע איזה מהפינויים ו/או מהבניה בשאר מגרשי ו/או חלקי התכנית, בכפוף לאמור בפיסקה 3.8.1.

מנהל אגף נכס העירייה  
אלי לוי

א.מ.ת.ש. 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 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 לחזרת 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 מהיזמים, 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 בעיות פינניים, המתעוררות מעת לעת, הטעונות 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 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.

מנהל אגף נכסי העירייה  
אלעד לוי

א.מ.ת.ש. הנשקעות בע"מ

אלעד לוי מנכ"ל  
לשעבר נציג קבוצת הנשקעות 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 המשויכים 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" + "ו" 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 מסירת לעירייה של " הערבות הראשונה" כהגדרתה בסעיף 3.2.2 לעיל או כאשר פונו המגרשים 1 + "ד" + "ה" + "ו".

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.

- 4.3 העירייה מאשרת כי מפה לצורכי רישום הועברה לידיה. היזמים 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 להחדש את תוקפם של מסמכי הרישום.
- 4.4 העירייה מתחייבת בזאת כי "ההתחייבות להסדר קרקעי" כמקובל בעירייה, שתועבר לחתימת היזמים 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 היזמים 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 היזמים 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 וכיוצ"ב. הלו"ז והשלבים בגין משימות הפיתוח הינם בהתאם לסדר מטלות הפיתוח וסדר ביצוע הבניינים שאושרו בוועדה המקומית במסגרת תוכנית עיצוב ארכיטקטונית 1770 א. הכל עפ"י הוראות התכנית.
- 5.4 מוסכם כי קיום התחייבויות היזמים 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.

מונהל אגף גביית העירייה  
אלי גלילי

עב

- 5.7. היזמים 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 המכריעה ובמועדים על פי דין.
- 5.9. למען הסדר 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 מחשומה האחרת של השמאי רחמים שרם ישולם מיידית בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום כדין.
- 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 יזם לצורך קבלת חיתרי 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 הסדר 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.

**6. חליפים והעברת זכויות**

- 6.1. לזמנים 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 מהזמנים קיבל על עצמו את כל התחייבויות הזמנים 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.

מחלף אין נכסי פלורסידיה  
אלי לוי

Handwritten signature and scribbles.

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 הנזכרת 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 שפנו כל המחזיקים משטחי הציבור אזי 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 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, ותהיה רשאית לעבד 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 שתרשמנה 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.

מותר לעיל את  
ההערה לעירייה  
לפי סעיף 7.2.1

*[Handwritten signature]*

8. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות 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 שייחתמו 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 השבתה וכד'), יחולו על הבעלים - כדן, 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 תמשך 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. 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 תלקס בתכנית לגבי תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, נגד התכנית, כולל שיפוי בגין הצמדות וריביות של סכומי הפיצויים כפי שייקבעו לתובעים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. רצ"ב כנספח "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 מיחיד 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 8 שעות ממועד מסירתה ביד.

16909-4/679988v37  
 אלעד אלעד בע"מ  
 (לשעבר דנקנר השקעות בע"מ)  
 מנהל אגף רישום העירייה  
 20-1

הסכם בין קבוצת עובדי 3, קו 3 אלמנטים  
אלמנטים - 10

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



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 שורצברד

אישורי חתימות

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

00-8655448  
מ.ד. 18302  
טל. 00-8655448  
התאגדות עובדי ישראל  
מ.ד. 18302  
טל. 00-8655448

אני הח"מ מאשר כי הייה דן זיתוני 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.

00-8655448  
מ.ד. 18302  
טל. 00-8655448  
התאגדות עובדי ישראל  
מ.ד. 18302  
טל. 00-8655448

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

יעל אוריאל, עו"ד  
רחוב ברקוביץ 4, תל-אביב 61238  
Yael Urieli, Adv.  
4 Berkowitz St., Tel-Aviv 61238

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

עיריית תל-אביב - יפו  
אגף נכסי העירייה

יחדל אגף נכסי העירייה

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 ההנדסה – 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 נדם למגרש מס' 7, באנו לכלל דעה כדלקמן:

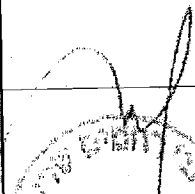
א. ההשבחה למגרש מס' 1 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 47,199,154 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

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

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	
<b>\$15,835,500</b>	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	
<b>\$26,025,300</b>	סה"כ שווי מצב חדש למגורים	

<b>\$10,189,800</b>	ההשבחה ב\$
₪47,199,154	ההשבחה בש"ח
₪23,599,577	היטל ההשבחה בש"ח



**רחמים שריס  
שמאי מקרקעין**

**שמואל פן  
שמאי מקרקעין**

16 ביולי, 2012  
מספרנו: 500.2

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו

מינהל ההנדסה - האגף לתכנסות 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:

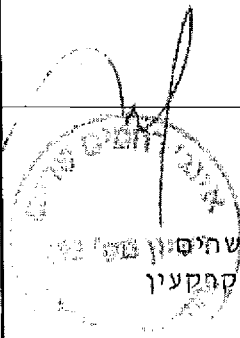
א. ההשבחה למגרש מס' 2 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 47,199,154 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

בעלויות	חלקים בבעלות	ההשבחה בש"ח	היטל ההשבחה בש"ח
אמת"ש	33.95%	16,024,113 ₪	8,012,056 ₪
דנקור	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 שריסון מס' 93  
שמאי מקרקעין



שמואל פן  
שמאי מקרקעין

**תחשיב שומה**

**תחשיב מגרש מספר 2 עפ"י שומת נדם:**

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד
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

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	היטל ההשבחה בש"ח

**רחמים שרים  
שמאי מקרקעין**

**שמואל פן  
שמאי מקרקעין**

16 ביולי, 2012  
מספרנו: 500.3

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו

מינהל ההנדסה - האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה וחשבחה

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**

בחמשך 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' 3 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	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 מס' 500.3

  
שמואל פן  
שמאי מקרקעין מס' 500.3

**תחשיב שומה**

**תחשיב מגרש מספר 3 עפ"י  
שומת נדם:**

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

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
<b>\$26,025,300</b>	<b>סה"כ שווי מצב חדש למגורים</b>

שווי חדש

<b>\$10,189,800</b>	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: 500.4

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו

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

שד' בן-גוריון 68

תל – אביב

א.ג.כ.,

**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 ₪
דקנר	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 שריים  
שמאי מקרקעין



שמאי מקרקעין

**תחשיב שומה**

**תחשיב מגרש מספר 4 לפי  
שומת נדמ:**

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד
0.7	דח"ה לצורך פינויים
\$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 דח"ה ומיקום
\$132,300	שווי קרקע ליח"ד במגרש
\$21,432,600	שווי מגרש 4 162 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 מוסכמת 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. החשבחה לחלק ממגרש מס' 6 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 11,581,454 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

בעלויות	חלקים בבעלות	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
אמת"ש	3.34%	848,330 ₪	424,165 ₪
דנקור	3.34%	848,330 ₪	424,165 ₪
דיור	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 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 פן  
שמאי מקרקעין

תחשיב שומה

תחשיב חלק ממגרש מספר 6

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד
0.65	דחייה לצורך פיגויים
\$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 החדש 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  
שד' בן-גוריון 68  
תל - אביב

א.ג.נ.,

**שומה מוסכמת להערכת השבחה - מגרשים מס' 8 ו- 17 בתכנית 1770א'  
חלקות שונות בגוש 6107 - שכונת בכלי 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	ההשבחה 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 ₪

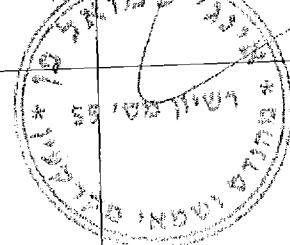
**השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.**

בכבוד רב,

רחמים שרים  
שמאי מקרקעין



שמואל פן  
שמאי מקרקעין



תחשיב שומה

שווי חדש

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

שווי קודם

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

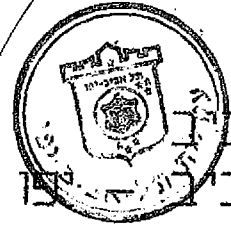
<b>\$1,416,300</b>
ש"ח 6,560,302
ש"ח 3,280,151

ההשבחה  
ההשבחה בש"ח  
היטל ההשבחה בש"ח

23

בשם עיריית תל-אביב-יפו  
נזכר העירייה  
ב/ראש העירייה

נספח ב'



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

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעזר יסור אל מגוריה בע"מ  
(לשעבר דנקנר 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. אחוד

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



ע3

נספח ב'

א.מ.ת.ט. השקעות בע"מ

ב/ראש העירייה

ג/זכר העירייה

ששם עירייה תל-אביב-יפו

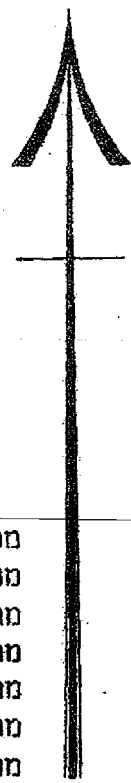


מחוז : תל אביב  
 נפה : תל אביב -  
 מקום : תל אביב  
 גוש : 6107  
 חלקות : [7], [54]

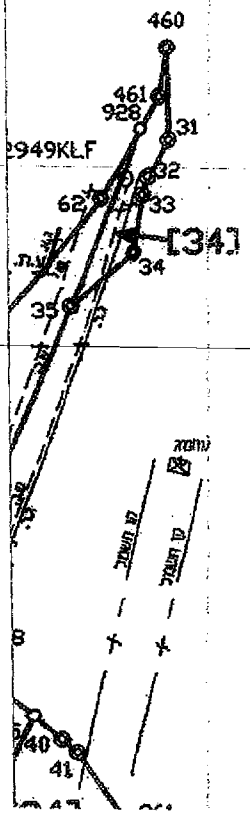
אלעד ישראל מאגריס בע"מ  
 (לישבר דנקנר השקעה בע"מ)

הוכן עבור : חברת דנקנר

משרד הבינוי והשיכון  
 המרכז למיפוי ישראל  
 תמונה מס' 79

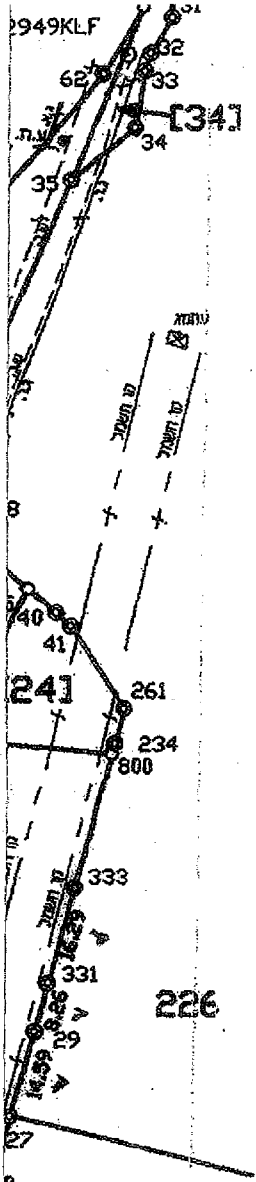


666,900  
 181,400



1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות			מגורים מיוחד
	טופי	ארעי	ת.ב.ע.ט.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 צבור
2.085		20	13	בניני צבור
2.146		21	15	בניני צבור



1. חלוקה

השטחים בדונם מסר	מספרי החלקות			
	סופי	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 צבור
✓ 2.085		20	13	בניני צבור
✓ 2.146		21	15	בניני צבור
✓ 2.127		22	16	בניני צבור
✓ 1.791		23	26	בניני צבור
✓ 0.429		24	30	בניני צבור
✓ 3.034		25	31	בניני צבור
✓ 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)		

2. איחוד

השטחים בדונם מסר	מספרי החלקות			
	סופי	ארעי	ת.ב.ע.ת.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. ניספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מהסכם ת.ב.ע מס' 1770 א' 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 והמחבורים הקשורים לשלב הבניה עפ"י התב"ע ו/או ההסכם ופנוי המחזיקים שבתחום ההפקעה 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 1770 א' 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 דם

3.2. חוזה האחזקה יכלול בין היתר, התחייבות של חבי 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, דוכשי 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 היוזם מחויב לבצע תשלומים וביצוע בפועל של אותן מערכות המשרתות את אותם הגופים. מדובר על מערכות בתחום מגרשים פרטיים וכן על תשתיות המשרתות את הפינויים שבאחריות הבעלים שטרם פונו ממגרשים ושטחים אחרים.

אלעד יעקוביץ מנכ"ל מועדון בע"מ  
(לשעבר יועץ השקעות בע"מ)

169094/700788v9

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

מנהל אגף פינוי העירייה

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 לזים 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 שיפוננו משטח התכנית, בתחום מגרש מס' 31 בתב"ע 1770 א' 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 ניפרד שייחתם כחלק מביצוע האמור. הגשת היתר הבניה למבנה המשולב לבתי הכנסת, יכול, אך לא חייב, שתכלול 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 מטעמים מנהל בקרת איכות לצורך ביצוע המנהרת.

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 העירייה. 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 שחלק מהיתר 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 מטעמים 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 ההלכה והפיתוח בתחומים הציבוריים בנקודת המגע עם שפ"פ 4ב', 4ב', 4ב', 4ב' אולם כלולים בהתחייבות זו.

16909.4708788.9

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלו"ר יותם אל מנויים בע"מ  
(ישערו י"ג ו"ה השקעות בע"מ)

מנהל אגף נכסי העירייה  
אל"ר לוי  
ע"א



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 התביע 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 לסטנדרטים 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"ז המתואם עם שלביות ביצוע איכלוס המבנים בהתאם לשלביות הפרויקט.

6.19. לוי"ז תכנון וביצוע משימות הפיתוח בהתאם לסדר ועפ"י החלטה הוועדה המקומית והעיריה לפי עניין ובכפוף למילוי והאמור בהסכם.

מנהל אגף נכ"ל העירייה  
אלי יצחק

16909-4/700788-0

אלעד יחיאל מנורם בע"מ  
(לשעבר יועץ השקעות בע"מ)

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 והתעול. 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 בחוצאה 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 לחוזה 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 בטיפולו של חב' "בזק" בלבד, עפ"י נהליה והנחיותיה.

7.4.2. הזמנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם הבעלים בהזמנה 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 העיריה  
אלי לוי

16909-4/700788v9  
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

פינוי פסולת ועודפי עפר .7.7

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, ארוגות 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 וחלים 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, ומסיבת כלשהי שאינה תלויה בה או במי מטעמה.

פינויים והריסה של שטחים ומיבנים תפוסים : 7.15

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 וכ"י.

מנהל אגף נכסיה העירוניים  
א.י.י.י.  
[Signature]

[Signature]

אלעד ישראלי מגורים בע"מ  
[Signature]

16909-4/70078344

[Signature]



תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

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

א.ג.ג.

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

הואיל וחלק מיוזמי 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 גב' 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 מיזמי "התכנית" לגבי עצם תשלום הפיצויים כאמור בכתבי השיפוי שניתנו לוועדה המקומית ונמצאים בידיה (אלא רק להוסיף עליה ולהבהירה).

מנחם אהרן  
מזכיר

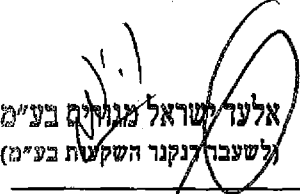
אלעד ישראל מגורים בע"מ  
(לשעבר בקנר השקעות בע"מ)

א.ג.ג.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

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 מחב' "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 בכל וכפי שיפסקו בערר, חלים במלואם על "דיור ב.פ. בע"מ" שחתמה ומסרה בזמנו גם היא כתב שיפוי לוועדה המקומית.


  
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ


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

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ

אברהם זיתוני

  
טל. 052-2311111  
בני שלום

  
מנהל אתר נכ"ל רמת השרון  
אלי פז

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

נספח ז'

בנק הפועלים  
סניף \_\_\_\_\_  
רחוב \_\_\_\_\_  
תל-אביב.

אל: עיריית 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 העירייה, ותשלח אלינו עד תאריך 1.11.2013 ועד בכלל.

כתובת הבנק:

רח' דניאל פריש 3, תל-אביב.

בכבוד רב,  
בנק הפועלים בע"מ  
סניף \_\_\_\_\_

מנהל סניף  
אבי ניסים  
העירייה  
א.מ.ת.ש. הנשקעות בע"מ

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