



הצעת החלטה

מועצת העיר מאשרת החכרת מקרקעין לתקופה של 49 שנים, במפלסים 1- ו- 2- בשטח כולל של 718 מ"ר, בגוש 6440 חלק מחלקה 88, מתחת לשטח בייעוד שצ"פ, לטובת הקמת חניות תת קרקעיות לשימוש יחידות הדיור בבניין מגורים ומסחר ברחוב רוטשילד 55, שיוקם על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, לפי בקשה להיתר מס' 20160001, בפטור ממכרז, לפי הוראות תקנה 3(2)(ד) ותקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987, הכול בכפוף וכמפורט בהסכם החכירה שבין הצדדים, בחוות הדעת השמאית ובחוות הדעת המשפטית המצ"ב, ובכפוף לאישור שר הפנים.

חוזה

שנערך ונחתם ביום 9 י"ד בחודש אלול בשנת 2018

בין:

עיריית כפר-סבא

(להלן: "העירייה")

מרח' ויצמן 135, כפר-סבא

מצד אחד

לבין:

איתנים (סבאג) בניה ותשתיות בע"מ ח.פ. 514315571 - באמצעות מורשה

הרשומה מטעמה מר יונתן מאיר סבאג, ת.ז. 034909465

עומרי אייל אוהיון ת.ז. 302570858

הילה אסתר קמל ת.ז. 203344437

דוד אלבז ת.ז. 069818102

זוהרה אלבז ת.ז. 026958801

גבריאל אלון ת.ז. 069879898

איריס אלון ת.ז. 022519391

ישראל דורי ת.ז. 029557865

ילנה דורי ת.ז. 308977834

דוד חלו ת.ז. 038308771

אבישי חקשור ת.ז. 039291836

קרן מאור חקשור ת.ז. 033844762

הראל חשאי ת.ז. 200439867

גיל מרי ת.ז. 027917954

אורית מרי ת.ז. 027446970

יעקב עטר ת.ז. 069905172

ליאורה עטר ת.ז. 050596345

חדוה פרעם ת.ז. 053473872

ינון פרעם ת.ז. 305454449

נועם פרעם ת.ז. 040858037

מיכל קבלי ת.ז. 039436365

עפר פרעם ת.ז. 051340677

אסי צור ת.ז. 032315129

עדי צור ת.ז. 039571351

תומר יצחק ויסטוק ת.ז. 209025436

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו מעונה ולהלן: בעלי הזכויות במקרקעין)

מצד שני

והואיל: והעירייה הינה בעלת זכויות בחלק מהמקרקעין המצויים בגוש 6440 חלקה 88 בייעוד שצ"פ ובעלי הזכויות הינם הבעלים ו/או בעלי הערות אזהרה בחלק מאותם המקרקעין שביעוד מגורים ומסחר - (להלן: **המקרקעין**).

והואיל: ועל המקרקעין חלה תכנית בניין עיר כס/16א/37/3 (להלן: **"התכנית"**) אשר קובעת שני תאי שטח במגרש של 660 מ"ר כדלקמן: תא שטח 1 - 410 מ"ר הכולל מבנה למגורים בן 9 קומות, 17 יחיד ושלושה מרתפי חניה על פי תכנית בינוי; תא שטח 4 - 250 מ"ר הכולל מבנה צמוד קרקע המיועד לשימור ושימושי מסחר. כן קובעת התכנית הוראות בעניין שטחי השצ"פ.

והואיל: ובהתאם לנספח התנועה של התכנית, נדרשים 26 מקומות חניה תת קרקעיות בשלושה מפלסי חניה בתחום שצ"פ העירייה, זאת לשם מימוש הבנייה במקרקעין והוצאת היתר בניה. כן נקבע בסעיף 6.2 לתקנות התכנית כי מספר מקומות החניות בתחום המגרש יהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים, אך לא פחות מ-1.7 חניות ליחידת דיור וחניה עבור כל 25 מ"ר מסחר.

והואיל: ובהתאם לחוות דעת מהנדס מבנים נקבע כי קיימת סבירות גבוהה לנזקים במבנים כתוצאה מחפירה לעומק של שלוש קומות מרתפי חניה, על כן נבחן תכנון אשר מתבסס על שני קומות חניה בלבד, תוך בחינת מתן הקלה בתקן החניה הקבוע בתכנית והתאמתו לתקן החניה הארצי.

והואיל: וחברת איתנים (סבאג) בנייה ותשתיות בע"מ הגישה לועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא (להלן: **"הועדה המקומית"**) בקשה להיתר בניה מס' 20160001 שעיקרה הקמת מבנה משולב של מסחר ומגורים, קומת מסחר בקומת קרקע ובית מגורים בן 17 יחידות דיור, זאת בשני מרתפי חניה. בבקשה להיתר סומנו 14 תאי חניה במגרש בעלי הזכויות ו-18 חניות תת קרקעיות בתחום שצ"פ העירייה, סה"כ 32 תאי חניה, זאת בשני מרתפי חניה המצויים בשטח הבניין ובשטח השצ"פ (להלן: **"הבקשה להיתר"**).

והואיל: וביום 29.8.16 התקבלה החלטת הועדה המקומית לפיה אישרה את הבקשה להיתר, זאת בכפוף לתתימת הסכם בין בעלי הזכויות (בניהם חברת איתנים) לבין העירייה בגין שימוש וחכירת המקרקעין לתקופה של 49 שנים, במסגרתו יוסדרו השימוש והחכירה של שטח החניונים התת קרקעיים מתחת לשצ"פ ואשר ישרתו את דיירי הבניין, לרבות הסדרת תחזוקת החניונים. עוד נקבע, כי מתן ההיתר יותנה בתשלום עבור התקנת מקומות חניה ציבורית בגין מקומות החניה החסרים, בקיום התנאים המפורטים בהחלטה.

והואיל: ולשם הסדרת מקומות החניה הנוספים כאמור בהחלטת הועדה המקומית, נתבקשה העירייה להחכיר לחלק מבעלי הזכויות במקרקעין את שטח השצ"פ התת קרקעי, ורק אותו, שיפותח על ידי בעלי הזכויות, על אחרייתם ועל חשבונם בלבד, לטובת שימוש חניה תת קרקעית, זאת מתוך רצון לקדם ולהגשים את מטרות התכנית ולפתח את התחום לצרכי מגורים ומסחר.

17

17/10

17/10

17/10

17/10

17/10

17/10

17/10

17/10

17/10

"העזרייה"

תכנית כס/3/37/א/16

נספח התנועה המצורף לתכנית ואשר מעמדו על פי מסמכי התכנית כמסמך מנחה.

תכנית כס/1/1/ש"צ/1

שטחי החניה התת-קרקעיים שייבנו בתחום המקרקעין בשטח שביעוד שצ"פ, במסומן בתשריט החניה המצורף כנספח א'2 להסכם זה, בשני מפלסי חניה תת קרקעיים, זאת בהתאם להוראות נספח התנועה בתכנית ו/או בהתאם להוראות חוזה זה ו/או התלטת הוועדה המקומית ו/או באופן התואם את תקן החניה של כפר-סבא ו/או הוראות תכנית כס/1/1/שצ"פ ו/או הוראות כל דין.

תשריט שיוכן על ידי החברה ויובא לאישור העירייה, הכולל טבלת מספר החניות הנדרשות והקיימות בשטח החניה, מיקומן, דרכי מעבר ושטחי זיקת הגאה.

מהנדס העיר כפר-סבא ו/או ממלא מקומו ו/או מי מטעמה.

מומחה תנועה מטעם עיריית כפר-סבא, המוסמך לאשר את תשריט החניה.

יועץ מטעם העירייה המוסמך לאשר את ההסדר הביטוחי המוסכם בין הצדדים בהסכם זה.

1.1. טבלת הקצאת החניות לחברי הקבוצה המצורפת כנספח א'1 להסכם זה

1.2. תשריט החניה ותשריט התב"ע – נספחים א'2 ו- א'3 להסכם בהתאמה

3. חניית דו"ת ושמאי הנומדה המקומית – נספח ב' להסכם

1.3. חוות דעת שמאי הוועדה המקומית – נספח ב' להסכם

1.4. אישור הוכחת זכויות בעלות במקרקעין מטעם בעלי הזכויות נכון למועד חתימת ההסכם – נספח ג' להסכם (נסח טאבו)

1.5. אישור יועץ ביטוח וכן אישור חתום כדין בידי מבטחי בעלי הזכויות במקרקעין על קיום ועריכת ביטוחים, בתאם לדרישת יועץ הביטוח – נספח ד' להסכם

1.6. ערבות בנקאית מטעם בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה / נספח ה' להסכם

1.6. ערבות בנקאית מטעם בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה - נספח ה' להסכם

1.7. ערבות בנקאית מטעם בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה (תקופת בדק) – נספח ו' להסכם

2. תיאור המוחכר

2.1. העירייה מתכירה בזאת לחוכר והחוכר חוכר בזאת מן העירייה את השטח המסומן בספרה 3' בתשריט התב"ע, הנמצא במפלס 1- ו-2- מתחת לשצי"פ, זאת בהתאם להסכם דנן ובכפוף לתנאים המפורטים בו. המקרקעין נשוא ההסכם הינם שטח תת קרקעי המסומן בתשריט החניה המהווה נספח להסכם זה, בשטח של 359 מ"ר בשתי קומות חניה תת קרקעיים (סה"כ 718 מ"ר) (להלן: "המוחכר").

3. מטרת החכירה

3.1. מטרת החכירה היא שימוש בשטח שצי"פ שבבעלות העירייה לטובת חניות לשימוש יחידות הדיר בבניין ושטח המסחר המוקם על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, לפי בקשה להיתר מס' 20160001, כמפורט בנספח ב' להסכם זה.

3.2. שינוי מטרת החכירה מהאמור לעיל, לכל מטרה אחרת, טעונה הסכמת העירייה מראש ובכתב, והעירייה תהא רשאית להסכים או לסרב לשינוי המטרה על פי שיקול דעתה הבלעדי כפוף להוראות כל דין וכן לדרוש תמורה כספית בגין שינוי הייעוד.

3.3. בעלי הזכויות במקרקעין באמצעות נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול מטעמם יהיו אחראים על בניית החניון לרבות מימון הוצאות הבניה, אחזקתו, תפעולו, הסדרו, ניקיונו, תקינות הצידוד וכל העניינים הנובעים מהקמת המוחכר, אחזקתו ותפעולו.

4. תקופת החכירה

4.1. תקופת החכירה הינה ל-49 שנים ותחילתה ביום מתן האישור על ידי משרד הפנים להסכם זה (להלן: "תקופת החכירה").

4.2. החוכר רשאי לבקש מן העירייה להאריך את תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות ובתנאי שבקשה זו תובא בפני העירייה בכתב ומראש כשנה לפני תום תקופת החכירה. העירייה תהא רשאית להסכים לבקשה זו או לדחותה, זאת על פי שיקול דעתה הבלעדי בהתאם להוראות כל דין ובכפוף לכך שבעלי הזכויות במקרקעין וכן החוכר, עמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה.

4.3. ככל שתסכים העירייה להאריך את תקופת החכירה, תחל התקופה הנוספת ביום סיום תקופת החכירה הראשונה ובין העירייה לחוכר יחתם הסכם חכירה בהתאם לתנאים שיהיו מקובלים אצל העירייה באותה עת (להלן: "התקופה המוארכת").

4.4. ככל שתסכים העירייה להארכת תוקף החכירה, ימציא החוכר כתנאי להסכמה זו, אישור על קיום ביטוחים, כתב ערבות ו/או כל מסמך אחר אותו תדרוש העירייה, על פי שיקול דעתה.

4.5. בתום תקופת החכירה ו/או התקופה המוארכת, יפנה החוכר את המוחכר, וישאיר את כל הבנוי עליו בניית קבע, וימסור אותו לידי העירייה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול, והחוכר, לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי כלשהו מן העירייה בגין ההשקעה לבניית החניון במקום.

3

3-1-6
07/0

מחיר
היה

מחיר
היה

מחיר
היה

מחיר
היה

מחיר
היה

מחיר
היה

מחיר
היה

4.6. החוכר מתחייב לעשות ולבצע על חשבונו בלבד, את כל הפעולות הדרושות לרישום זכויות החכירה בשטח החניה מתחת לפני הקרקע, בלשכת רישום המקרקעין על שמו (ככל שיתאפשר ובהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים) והעירייה מתחייבת לאפשר לחוכר את ביצוע רישום זכות החכירה על שמו, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולהמציא כל אישור שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר עם רישום הזכויות כאמור, ובלבד שרישום כאמור לא יפגע ואז יגרע מזכויות העירייה במפלס שמעל פני הקרקע ואז בייעודו על פי התכנית.

4.7. כל הפעולות הדרושות לשם רישום זכויות החכירה על שם החוכר, תעשינה על ידי החוכר ועל חשבונו בלבד. ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואו הכנת ניירת ואו מפות ואו כל ההוצאות בגין אגרות רישום שטר החכירה הדרושות לתשלום בלשכת רישום מקרקעין וכן הוצאות ביול ואו בהוצאות בטחונות ואו המסמכים הקשורים בחתימה וביצוע ההסכם, יחולו על החוכר וישולמו על ידו.

5. התמורה

5.1. החוכר מתחייב לשלם לעירייה תמורת חכירת המוחכר לתקופה של 49 שנים, סך של 392,000 בתוספת מע"מ כחוק (ובמילים: שלוש מאות תשעים ושתיים אלף ₪) (להלן: "**התמורה**") זאת על פי הערכת שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית (להלן: "**השוומה**").

5.2. התמורה תשולם על ידי החוכר בתוך 45 ימים מיום כניסת ההסכם לתוקף. תשלום התמורה מתורה תנאי להוצאת היתר הבניה, כאמור בהחלטת הוועדה המקומית.

5.3. טרם תחילת התקופה המוארכת וכתנאי לה, מתחייב החוכר לשלם לעירייה דמי חכירה בגין כל התקופה המוארכת ומראש, זאת בהתאם לשומות שמאי מטעם העירייה שתוצא באותו מועד.

5.4. איחור החוכר בביצוע התשלומים הקבועים בהסכם זה, ישלם החוכר לעירייה ריבית פיגורים כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תשי"מ-1980, ממועד פירעון התשלום ועד לסילוקו הסופי, זאת מבלי לפגוע בכל סעד ואו תרופה העומדים לעירייה מכל כל דין או הסכם.

5.5. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו שהחוכר חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכר על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

5.6. ספרי העירייה יהוו ראייה לכאורה לעניין תשלומים ששילם החוכר, מועדם ויתרות זכות וחובה לצורך כל הליך משפטי.

5.7. לכל התשלומים הקבועים בהסכם זה, יתווסף מס ערך מוסף כשיעורו החוקי ביום פירעון התשלום, אשר ישולם על ידי החוכר ועל חשבונו ויועבר לשלטונות המע"מ, על פי נוהליהם באותו מועד.

5.8. החוכר מתחייב שלא לבצע כל פעולת בניה במוחזר בלא קבלת כל האישורים וכל ההיתרים כדין, לרבות אישור מהנדס העירייה בצו התחלת עבודה. כן מתחייב החוכר שלא לעשות כל שינוי במוחזר ו/או להוסיף תוספות בניה ללא קבלת היתר בניה כדין והסכמת העירייה מראש.

18/11/71
77

17/11/23
17/11/23

100

GLN

1.

egor's

P. W.

6.6. מוסכם בזה על הצדדים, כי האחריות הבלעדית עבור ביצוע התכנון והעלויות הכרוכות בהקמתו, תחול על בעלי הזכויות במקרקעין ואו חלפיהם ולפיכך, אישורה של העירייה לתכנית ואו למסמכים אחרים הקשורים בביצוע העבודות ואו אשר הוכנו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ואו חלפיהם על פי הסכם זה, לא ישחררו את בעלי הזכויות במקרקעין ואו חלפיהם מאחריותה המקצועית המלאה ואין בכך כדי להטיל על העירייה ואו על מי

מטעמה, אתריות כלשהי לטיב ואו כשרות ואו איכות התכנון ואו התכניות ואו המסמכים האמורים.

6.7. מיום מתן צו התחלת עבודה ואו היתר בניה (המוקדם מביניהם) ועד מתן תעודת השלמה, יהיו בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם באמצעות הקבלן מטעמם אחראים לשמירת העבודות ואתר העבודות, לרבות לעבודות שבוצעו קודם לחתימת הסכם זה ואו ביחס למבנים ארעיים שהוקמו במקרקעין ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לאתר ואו למבנה מכל סיבה שהיא, יהיו בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם ואו הקבלן מטעמה מחויבים לתקן את הנזק על חשבונם בהקדם האפשרי ולהביא להשלמת הקמת החניון במצב תקין, ראוי לשימוש, והכל לשביעות רצון העירייה.

6.8. בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם יהיו אחראים באופן בלעדי לנזקים שייגרמו, ככל שייגרמו, ביחס לביצוע הקמת החניון לרבות כתוצאה מחדירת מים. אתריותם של בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם תחול גם במקרה של פעולות בניה ואו שינוי מכל סוג שהוא בתחום השטחים הציבוריים שעל החניון. בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם פוטרים בזאת את העירייה מאחריות לנזקים מכל סוג ומין, לרבות נזקי רכוש ואו נזקי גוף ואו נזקים תוצאתיים ואו נזקי גרר הנובעים מחוסר אפשרות שימוש מלא ואו חלקי בחניון. בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם ישפרו את העירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כתוצאה ואו בקשר לאמור וכן יישאו בהוצאות ההגנה המשפטיות של העירייה בקשר לכך.

6.9. הוראות פרק זה, יחולו גם על כל נזק שייגרם על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם ואו הקבלן מטעמם ואו קבלני המשנה ואו עובדיהם ואו צד שלישי כלשהו, תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידם בתקופת הבדק.

6.10. ביחסים שבין בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם לעירייה, יהיו בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם אחראים באופן בלעדי לכל נזק ואו אובדן ואו חבלה ואו תאונה מכל סוג ומין שהוא, לרבות נזק גוף ואו רכוש אשר ייגרמו לכל אדם ואו איגוד, לרבות לעירייה ואו לכל רשות עירונית ואו ממשלתית ואו לקבלנים אחרים ואו לכל מבנה המצוי באתר העבודות ואו כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ואו לכל צד שלישי ואו לרכושם של אחד אחד מאלה, כתוצאה ישירה ואו עקיפה מביצוע העבודות על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם ואו עלי ידי עובדיהם ואו שלוחיהם ואו קבלני המשנה המועסקים על ידם ואו כתוצאה מכל מעשה לרבות מתדל של בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם ואו עובדיהם ואו שלוחיהם ואו קבלני המשנה שלהם, בין בתקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק, למעט מעשה ואו מתדל שבעטייה של העירייה.

6.11. בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם יישאו בתשלום כל קנס ואו פיצוי ואו תשלום ואו הוצאה אחרת מסוג כלשהו שיוטלו ואו יחולו עקב כל מעשה ואו מתדל כאמור ואו כתוצאה מהם. כן יהיו בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם אחראים לכל נזק אחר במידה שאחריות זו מוטלת על בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם לפי כל דין, לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ואו לכל צד שלישי במהלך ביצוע העבודות ואו תקופת הבדק.

6.12. בעלי הזכויות במקרקעין ואו חליפיהם יהיו אחראים לשלומם וביטחונם של כל עובדיהם ואו המועסקים על ידם ואו הנמצאים בשירותם והם מתחייבים לשלם כל דמי נזק ואו פיצוי המגיעים ואו שייגיעו על פי כל דין לכל עובד ואו לכל אדם אחר הנמצא בשירותם, לרבות קבלני

י.ת.ע
07/10

י.ת.ע
07/10

י.ת.ע
07/10

י.ת.ע
07/10

י.ת.ע
07/10

י.ת.ע
07/10

משנה ועובדיהם, זאת כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם שייגרמו במהלך ביצוע העבודות ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

6.13. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם יהיו אחראים לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון, שכבות התת קרקע, צינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת-קרקעיים וכל היוצא בזה, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לשם ביצוע העבודות. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם יתקנו את הנזקים ו/או הקלקול כאמור, על חשבונם, באופן שיהיה לשביעות רצונה של העירייה ו/או של כל אדם ו/או רשות המוסמכים לפקח על חטיפול ברכוש הניזוק כאמור. על בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם לקבל מראש מהרשויות המוסמכות, תכניות עדכניות על כל הקווים התת קרקעיים העוברים באתר העבודות.

6.14. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם מצהירים כי ידוע להם שכל אוצרות הטבע וכל מתצבים אחרים שיימצאו בקרקע של המוכרך הינם רכוש של העירייה ואין הם נכללים בחכירה ותנאי החכירה לפי הסכם זה.

6.15. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם מתחייבים שלא לעשות חפירות במוכרך מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ומצהירים בזאת כי הובאה לידיעתה חוות דעת מהנדס מבנים לפיה קיימת סבירות גבוהה לנזקים במבנים כתוצאה מחפירה לעומק של שלוש קומות.

6.16. העירייה תאפשר את ביצוע עבודות החפירה והבנייה מתחת לשצי"פ העילי לצורך הקמת החניון התת קרקעי שמתחת לפני השטח, תוך ביצוע עבודות חפירה בשצי"פ העילי (החלק שמוחרג מממוש המשכנתא), בכפוף להתחייבות בעלי הזכויות במקרקעין להחזיר את מצב פני השטח בשצי"פ העילי למצבם כפי שהיו לפני תחילת עבודות הקמת החניון התת קרקעי.

7. תקופת האחריות (בדק)

7.1. לצורך החוזה, תקופת האחריות הינה כמפורט להלן: תקופת הבדק תהיה 24 חודשים שמניינה יחל במועד אישורה בכתב של העירייה בדבר סיומן של העבודות שבוצעו ובדבר מסירתו לידי העירייה.

7.2. פגמים, ליקויים וקלקולים כלשהם שיתגלו בתוך תקופת אחריות הנ"ל, יהיו חייבים בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם לתקנם ו/או לחדשם ו/או להחליפם הכל לפי דרישת העירייה בכתב, בתוך מועד סביר שייקבע על ידה, זאת על חשבונם ללא קבלת תמורה כלשהי (לרבות הוצאות בגין ציוד, נסיעות, שעות עבודה וכל הוצאות מכל מין וסוג) ולשביעות רצונו המלאה של הרשות.

7.3. לא מילאו בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם אתר האמור לעיל, רשאית העירייה לבצע העבודות ע"י קבלן אחר או בכל דרך אחרת ולחייב את בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם בהוצאות הנגרמות עקב כך, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרים העומדים לרשות העירייה בהתאם לחוזה זה, לרבות חילוט הערבות ו/או עפ"י כל דין.

7.4. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם יוודאו, כי לכל אורך תקופת האחריות הוראות חוזה זה לעניין ערבות הביצוע, לרבות ההוראות בדבר חילוט הערבות, חלות במלואן גם על תקופת האחריות (בדק), בשינויים המחויבים לפי העניין.

Handwritten signatures and initials are present throughout the page, including a large signature at the top left, a signature at the bottom right, and several initials and smaller signatures at the bottom left and center.

7.5. מוטסכם בין הצדדים, כי הערבויות הנקאיות לא תוגשנה לחילוט אלא לאחר מתן התראה בכתב בת 21 ימים מראש לבעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם ו/או לבא כוחם.

8. הצהרות והתחייבויות בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם ו/או החוכר

8.1. החוכר מצהיר כי קיבל את המוכר לשימוש כחוכר לשם ביצוע מטרות החכירה והוא מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה בגין כל תוצאה של אי מילוי חוק, פקודה, חוק עזר או כל הוראה מחייבת אחרת. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם מתחייבים לוודא כי השימוש במוכר לא יהווה מטרד ו/או מפגע סביבתי אחר.

8.2. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם מצהירים ומתחייבים כי עבודות הבניה של החניון יבוצעו על ידם בימים ובשעות שאינם ימי מנוחה, זאת בכפוף לתנאים המנויים בהיתר הבניה. היה בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם ימסרו את ביצוע העבודות לקבלן ו/או לקבלן משנה, יחולו הוראות סעיף זה גם על הקבלן ו/או קבלן המשנה ובעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם יהיו אחראים לקיומן על ידי הקבלן ו/או קבלן המשנה.

8.3. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם מתחייבים להעתיק את כל התשתיות הקיימות במוכר מכל סוג שהוא, בין אם הן תת קרקעיות ובין אם הן מעל הקרקע, באם קיימות תשתיות במקרקעין העתקת התשתיות תתבצע בתיאום עם כל הגורמים הדרושים והרלוונטיים, לרבות: העירייה, הוועדה המקומית, חברת החשמל, כיבוי אש, בזק, חברת הכבלים, מקורות ו/או כל גורם נחוץ אחר. כל עלויות העתקת התשתיות יחולו על בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם וישולמו על ידם. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם מתחייבים להגיש לאישור העירייה, טרם ביצוע העבודה, תכנית להעתקת כל התשתיות הנחוצות להעתקה. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם מתחייבים לפעול בהתאם לאישור העירייה בלבד ובאם הורתה העירייה לחברה לבצע את העבודות בדרך אחרת מן המוצע על ידם, מתחייבים בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם לבצע את העבודות באופן שתורה על העירייה.

8.4. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם מתחייבים לשמור על השצי"פ העליון ולהשתתף, בסך עלות כספית שנקבעה בשומת הוועדה המקומית בקשר לפיתוחו.

8.5. העירייה תהא רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה או כל אדם אחר שהורשה מטעמה, להיכנס למוכר כדי לוודא את קיומן של הוראות תווה זה.

8.6. באשר לזכות החכירה, מובהר כי חוזה זה הינו חוזה אישי בין העירייה לבין חוכר וכי זכות החכירה המוקנות בו, ניתנת לחוכר בלבד ואסור לחוכר להעבירה לאחר – כולה או מקצתה.. ואולם חרף האמור, יהא החוכר רשאי להחכיר את זכויותיו וחובותיו בחכירה משנה על פי חוזה זה ו/או להעביר את זכויותיו כאמור בסעיף 6.1 לעיל, זאת בהתקיים התנאים המצטברים שלהלן:

8.6.1. חכירות המשנה לא יחרגו מעבר לתקופת החכירה, בהגדרתה בחוזה זה;

8.6.2. החוכר יהא רשאי להצמיד ו/או לרשום בכל רישום אחר שיתאפשר ובהתאם להנחיות המפקחת על הבתים המשותפים, את החניות המוחכרות אך ורק ליחידות בבניין הנבנה ו/או לשטח המסחר, על פי היתר הבניה, במסגרת רישום הבניין כבית משותף. למען הסר ספק, לא תיעשה כל עסקה מכל מין וסוג שהוא בשטח המוכר, אלא עם בעלי היחידות

י"ח
י"ז
י"ז
י"ז

י"ח
י"ז
י"ז
י"ז

י"ח
י"ז
י"ז
י"ז

י"ח
י"ז
י"ז
י"ז

י"ח
י"ז
י"ז
י"ז

י"ח
י"ז
י"ז
י"ז

י"ח
י"ז
י"ז
י"ז

י"ח
י"ז
י"ז
י"ז

בבניין ו/או הבעלים של שטח המסחר ו/או חליפיהם הנבנה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר;

8.6.3. הצד השלישי הנעבר, יקבל בהסכם בכתב את כל התחייבויות החוכר על פי הסכם זה וכל התחייבות עתידית נוספת, לרבות חובות הביטוחים על פי דרישת העירייה.

8.6.4. זכויות העירייה במקרקעין ו/או על פי חוזה זה לא תיפגענה.

לעניין סעיף זה "העברת זכויות", לרבות "הורשתן".

8.7. ככל שהחוכר יידרש לשעבד את המוחכר לטובת לקיחת משכנתא אל מול הבנק המלווה, העירייה תסכים לשעבד שטח התניות התת קרקעיות בלבד כהגדרתו בהסכם זה. יצוין, כי ככל שלא ניתן יהיה לרשום שעבוד על חלק מהשצי"פ בלשכה לרישום מקרקעין, הרי שהעירייה תסכים לשעבד השצי"פ, תוך החרגה מפורשת של השצי"פ העילי מתנאי השעבוד. החוכר מתחייב לגרום לכך שבתנאי המשכנתא יוסף תנאי לפיו השעבוד כפוף לזכויות העירייה על פי הסכם זה.

9. אחריות החוכר בתקופת החכירה

9.1. החוכר מתחייב כי החל ממועד תחילת תקופת החכירה, יקבל את שטחי החניה לחזקתו לתקופת החכירה וכי יהיה אחראי באופן בלעדי ומוחלט על שטח זה, לרבות אחזקתו תפעולו ברמה סבירה וראויה, בהתאם להתחייבויותיו לפי הסכם זה.

9.2. החוכר יהיה אחראי לכל אובדן ו/או נזק ו/או קלקול למוחכר, למערכותיו, לתכולתו ולציוד המותקן בו שייגרמו מכל סיבה שהיא והוא יהיה אחראי לתקן כל אובדן ו/או נזק ו/או קלקול כאמור.

9.3. החוכר יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לעירייה ו/או לעובדיה ו/או לצד שלישי אחר כלשהו תוך כדי השימוש במוחכר, בשל מעשה ו/או מתדל בקשר עם המוחכר והוא מתחייב לפצות בגין כל נזק שייגרם עם דרישה ראשונה, למעט נזקים שנגרמו בגין מעשה ו/או מתדל של העירייה ו/או מי מטעמה.

9.4. החוכר יהיה אחראי בלעדית לנזקים שייגרמו למוחכר כתוצאה מחדירת מים, לרבות מי גשמים ומי ביוב, לרבות כתוצאה מאיטום לקוי, תכנון לקוי, עבודה לקויה ו/או חומרים לקויים. אחריות החוכר תחול גם במקרה של פעולת בניה ו/או שינוי מכל סוג בתחום השטחים הציבוריים שמעל המוחכר. החוכר פוטר את העירייה מאחריות לנזקים כאמור לעיל, לרבות נזקים לרכוש ו/או נזקים תוצאתיים ו/או נזקי גרר ו/או נזקי גוף הנובעים מחוסר אפשרות שימוש מלא ו/או חלקי בחניון. החוכר ישפה את העירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כתוצאה ו/או בקשר לאמור וכן יישא בהוצאות ההגנה המשפטיות של העירייה בקשר לכך, למעט נזקים שנגרמו בגין מעשה ו/או מתדל של העירייה ו/או מי מטעמה.

10. שיפוי, פיצוי וקיצוץ

10.1. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם פוטרים את העירייה ו/או עובדיה ו/או כל הבא מטעמה מאחריות לגבי נזקים כלשהם ואלה מנותרים על כל זכות תביעה שהייתה להם ו/או שיש להם

Handwritten signatures and notes are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, along with some illegible handwritten text.

10.5. מבלי לגרוע מהתחייבות בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם בחוזה זה, העירייה תהא רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים את הנזקים אשר בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם אחראים לתקנם, וזאת על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם יישאו בכל החוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים האמורים.

11.5. בנוסף ולהבטחת התחייבויותיהם של בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם כלפי העירייה לביצוע העבודה בשטח החניה, יעמידו בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם ערבות בנקאית צמודה בסכום של 684,869 ₪ זאת להבטחת ביצוע העבודות נשוא החוזה, בנוסף נספת ה' להסכם, זאת להנחת דעתו ואישורו של מהנדס הרשות. עם סיום ביצוע העבודות, תוחזר לחברה ערבות הביצוע.

17/12
77

12

לחברה ערכות הביצוע.

- 11.6. עם סיום ביצוע העבודות, תוחזר לחברה ערבות הביצוע ובמקומה יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם בידי העירייה, ערבות לתקופת האחריות (בדק) בנוסח נספח ו' להסכם זה (להלן: **ערבות בדק**), שסכומה יהא בשיעור 228,123 ש"ח, זאת להנחת דעתו ואישורו של מהנדס הרשות, ואשר תעמוד בתוקפה למשך תקופת הבדק, כמפורט במסגרת הסכם זה.
- 11.7. מוסכם כי ערבות הבדק תינתן בדרך של הסבת ערבות הביצוע, זאת בכפוף לאישור מהנדס העיר ובתנאי שבעלי הזכויות עמדו בתנאים להשבה ו/או הסבת ערבות הביצוע. יובהר כי ככל שיחליט מהנדס העיר כי אין מקום להסב ו/או להשיב את ערבות הביצוע, ישולם ותשלום פיתוח השצ"פ ו/או כל תשלום אחר הדרוש מכח ההסכם ו/או היתר הבניה, כתשלום עצמאי, נפרד, זאת מבלי קשר לערבות הביצוע ובנוסף לה.
- 11.8. ההוצאות הכרוכות במתן הערבויות תחולנה על בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם. מובהר בזאת, כי מתן הערבויות כדלעיל אינו פוטר את בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם ממילוי כל חובותיהם והתחייבויותיהם כלפי העירייה עפ"י חוזת זה ובהתאם לכל דין, ואילו גבייתה ומימושה של ערבות כלשהי, כולה או חלקה, על ידי העירייה, לא יהוו מניעה מצדה לתבוע בעלי הזכויות במקרקעין ו/או חליפיהם כל נזקים והפסדים נוספים וכן כל סעדים נוספים ואחרים עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י דין.
- 11.9. הערבויות דלעיל תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן, כפי שהוא מפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. המדד הבסיסי בכל אחד מהמדדים לעיל הינו המדד האחרון הידוע במועד החתימה על החוזה.

12. הפרות

- 12.1. הפרו או לא קיימו בעלי הזכויות ו/או חליפיהם ו/או החוכר תנאי יסודי מתנאי חוזה זה, רשאית העירייה לבטל את החוזה לגבי המוכר, לאחר שתישלח לבעלי הזכויות ו/או לחליפיהם ו/או לחוכר דרישה בכתב לתקן את ההפרה או את אי קיום ההסכם ולמלא את החובות המפורטות בדרישה תוך תקופה אשר תיקבע על ידי העירייה באותה דרישה.
- 12.2. סעיפים 3 – 9 וכן סעיף 11 (על כל תתי הסעיפים), מהווים סעיפים יסודיים והפרתם על ידי בעלי הזכויות ו/או חליפיהם ו/או החוכר תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 12.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם הפרו בעלי הזכויות ו/או חליפיהם ו/או החוכר את החוזה הפרה יסודית, תהא העירייה זכאית לכל סעד ותתקן משפטית על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 ועל פי הדין. מבלי לגרוע מהזכויות האמורות, תהא העירייה זכאית לתבוע את אכיפת החוזה ו/או לבטל את החוזה ו/או לתבוע פיצויים על הפרת החוזה ו/או לחלט את הערבות הבנקאית.
- 12.4. במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה, כאמור לעיל:
- 12.4.1. תבטל העירייה את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכר בלשכת רישום המקרקעין (ככל שנרשמה) והחוכר יהיה חייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שיוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמסים בגין כך.

ה' כ"ב
ט"ו
ט"ז
ט"ח
ט"ט
י'

ה' כ"ב
ט"ו
ט"ז
ט"ח
ט"ט
י'

13. שונות

העירייה

בעלי הזכויות במקרקעין

100%

8/11/67
C. K.

Handwritten signatures and marks on the right side of the page, including a large signature at the top right and a circular stamp in the middle right.



זאב דננברג
ניהול פרויקטים בהחום הבטיח

פרטלי:

הקצאת חניות לחברי הקבוצה

רשומה 55 כ"ס

07/05/2018

תקנון :

07.05.2018

מס' חניה שם חבר הקבוצה מס' חניה

22	יעקב וילנה עטר	8
21	אסי ועדי צור	13
20	אסי ועדי צור	13
24	דוד חלו	5
1	ישראל וילנה דור	6
26	ישראל וילנה דור	6
6	עופר פרעם	4
7	חנה פרעם	2
25	דוד וזוהרה אלב	3
31	איתנים	16
32	איתנים	16
20	איתנים	17
23	איתנים	17
5	יון פרעם	14
18	פרעם קבלי	11
29	איתנים	15
30	איתנים	15
2	בריא וילנה אלון	12
17	איתנים	99
18	הראל חשאי	1
3	גיל ואורית מרי	10
27	גיל ואורית מרי	10
4	תמר ויסטוק	9
8	איתנים	99
9	איתנים	99
10	איתנים	99
11	איתנים	99
12	איתנים	99
13	איתנים	99
14	איתנים	99
15	איתנים	99
16	איתנים	99

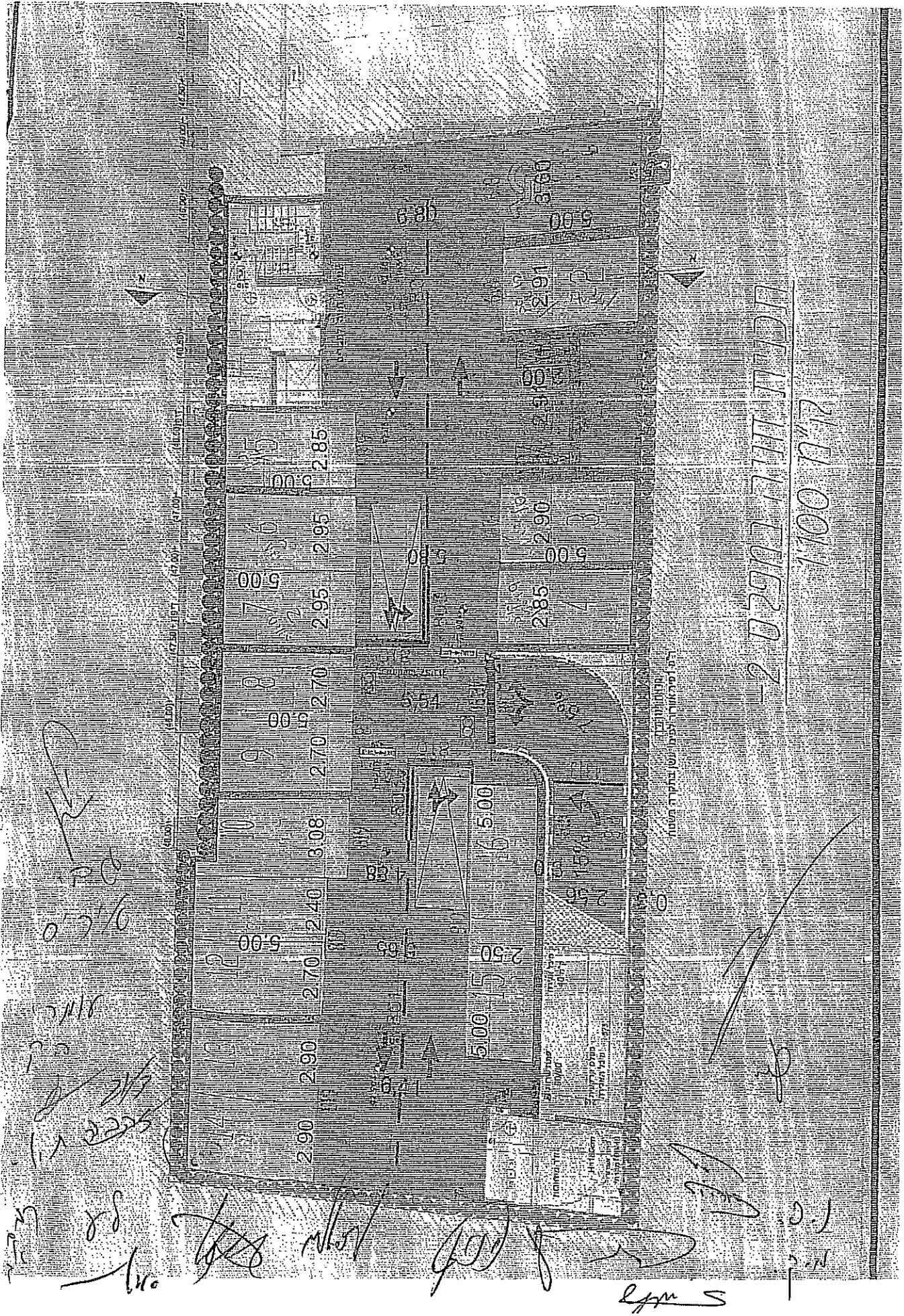
מס' חניה שם חבר הקבוצה מס' חניה

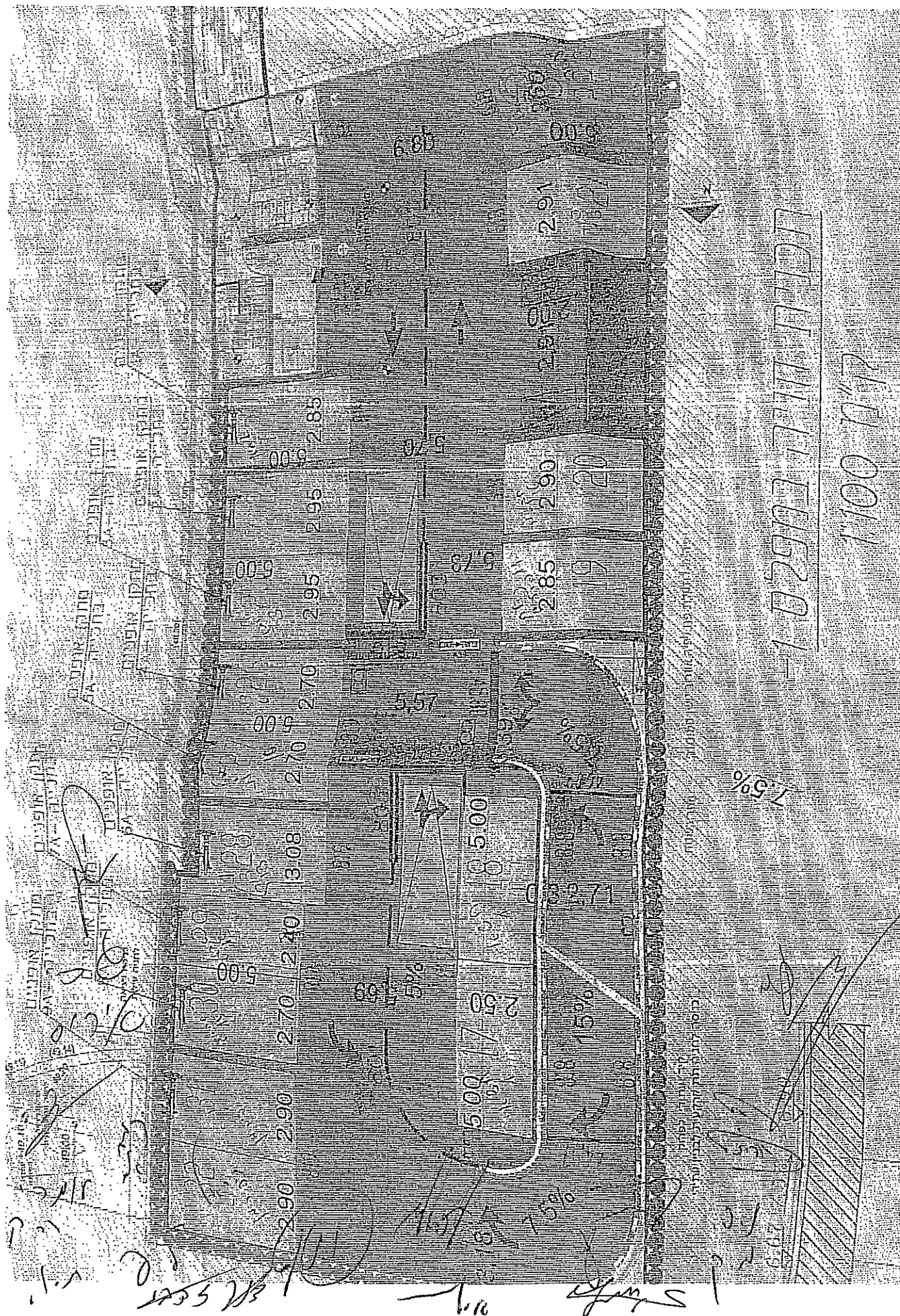
1	נבו-פרטי	6
2	פרטי	12
3	פרטי	10
4	פרטי	9
5	פרטי	14
6	פרטי	4
7	פרטי	2
8	ש"פ-2	99
9	ש"פ-2	99
10	ש"פ-2	99
11	ש"פ-2	99
12	ש"פ-2	99
13	ש"פ-2	99
14	ש"פ-2	99
15	ש"פ-2	99
16	ש"פ-2	99
17	ש"פ-2	99
18	ש"פ-1	99
19	פרטי	11
20	פרטי	17
21	פרטי	13
22	פרטי	8
23	פרטי	7
24	פרטי	5
25	פרטי	3
26	ש"פ-1	6
27	ש"פ-1	10
28	ש"פ-1	13
29	ש"פ-1	15
30	ש"פ-1	15
31	ש"פ-1	16
32	ש"פ-1	16

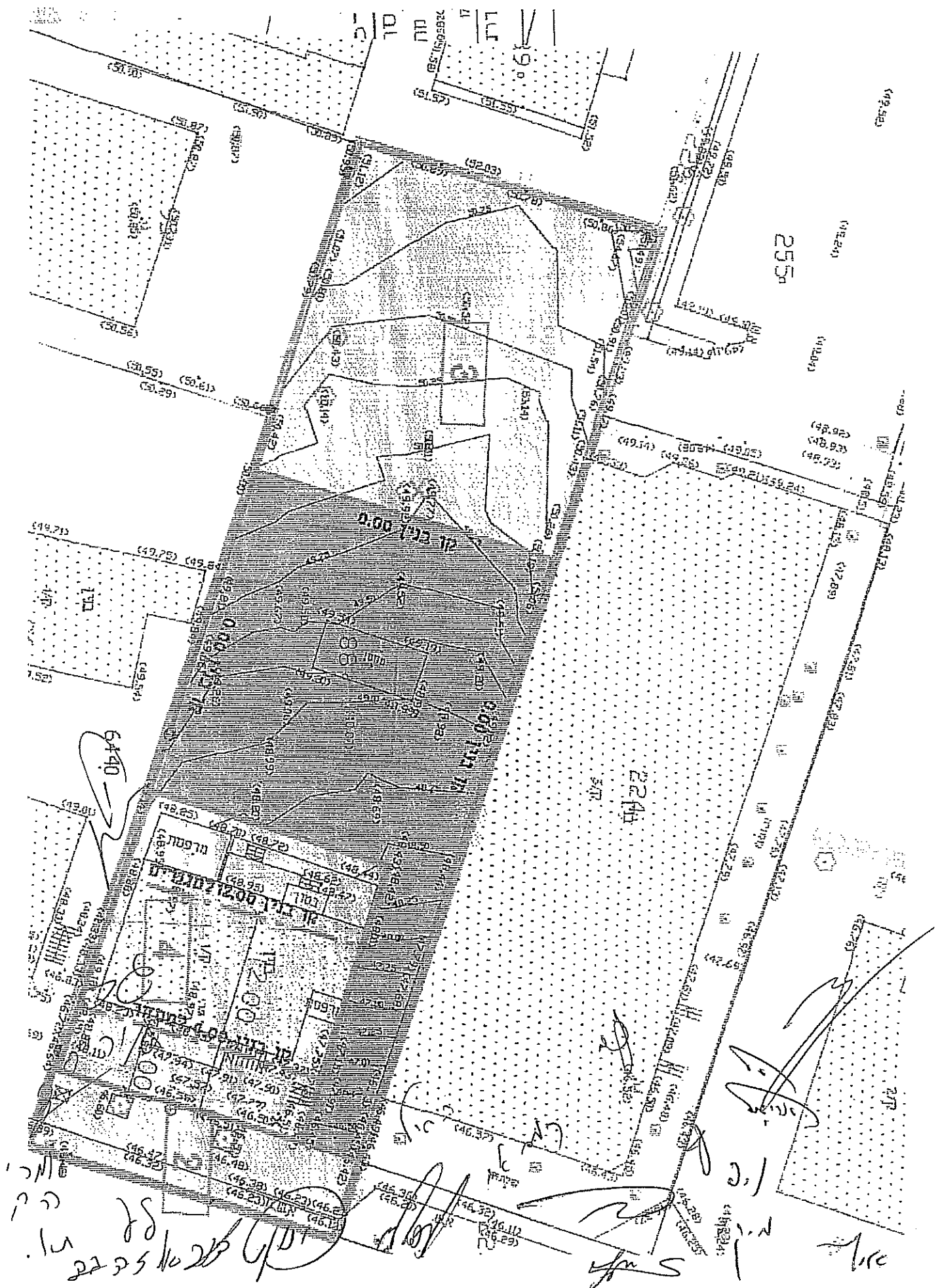
מס' חניה שם חבר הקבוצה מס' חניה

1	הראל חשאי	18
2	חנה פרעם	7
3	דוד וזוהרה אלב	25
4	עופר פרעם	6
5	דוד חלו	24
6	ישראל וילנה דור	1
7	איתנים	26
8	איתנים	23
9	איתנים	22
10	איתנים	4
11	איתנים	3
12	איתנים	27
13	איתנים	19
14	איתנים	2
15	איתנים	21
16	איתנים	28
17	איתנים	5
18	איתנים	25
19	איתנים	30
20	איתנים	31
21	איתנים	20
22	איתנים	8
23	איתנים	9
24	איתנים	10
25	איתנים	11
26	איתנים	12
27	איתנים	13
28	איתנים	14
29	איתנים	15
30	איתנים	16
31	איתנים	17

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like "אסי ועדי צור" and "ישראל וילנה דור".









הוועדה המקומית לתכנון ובניה

תאריך : 11/09/2016
סימוכין : 285781
גוש : 6440
חלקה : 88
בקשה מס' : 20160001
רשום (T970724)

לכבוד ✓
עו"ד לוריא בנימין
מיופה כח
רוטשילד 135
תל אביב

ב.א.ג.

הנדון: היטל השבחה בגין הקלות בניה עפ"י בקשה מס' 20160001

גוש 6440, חלקה 88, רח' רוטשילד 55, כפר סבא

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית" ו- "החוק" בהתאמה) ולהוראות סעיף 6(ב) לתוספת השלישית נערכה שומת השבחה לגבי החלקה הנ"ל, שהינך בעליה.

היטל השבחה בגין הקלות בניה עפ"י בקשה מס' 20160001 מסתכם בסך 300,000 ₪ לתאריך 16.8.2016 ונושא בהתאם לסעיף 9 לתוספת השלישית הצמדה מאותו מועד עד למועד תשלום ההיטל.

הערה: יש לחייב בעת הוצאת ההיתר סכום נוסף של 350,000 ₪ בגין השתתפות בביתוח שצ"פ עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

לפי סעיף 7 לתוספת השלישית, יש לשלם את ההיטל לא יאוחר מן המועד שבו מומשה זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, בהתאם להוראות סעיף 15 לתוספת השלישית, ממועד מימוש הזכויות זה ואילך יחולו על ההיטל, גם הוראות חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלום חובה) תש"ס - 1980 על פי הוראות סעיף 7 לתוספת השלישית אם תממש רק חלק מן הזכויות במקרקעין, תשלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש המחייבת בהיטל.

אם הינך סבור שנפלה בשומה טעות בכל הנוגע לפרטי המקרקעין, ואו לנתונים הפיזיים של המקרקעין, ואו לתכניות החלות על המקרקעין, ואו לזכויותיך במקרקעין, הינך רשאי לפנות לוועדה המקומית בבקשה לתיקון השומה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לתקן את דרישתה, אך ורק בהתייחס להיבטים אלה.

רח' ויצמן 135, כפר-סבא 44100 | טל. 09-7649170 | פקס. 09-7646422
handsa@ksaba.co.il | דוא"ל. 106 מוקד

www.kfar-saba.muni.il





הוועדה המקומית לתכנון ובניה

- 2 -

הנך רשאי לערער על שומת הוועדה בתוך 45 ימים מיום קבלתה לידיך בפני וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, ככל שחנך חולק על שיעור החיוב אך לא על עצם החיוב, הנך רשאי לחילופין לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין ולבקש מינויו של שמאי מכריע יובהר, כי הגשת ערר או פניה לשמאי מכריע לא תעכב את מימוש הזכויות, ככל שתשלם את ההיטל הנדרש ממך, וביחס למי שמבקש היתר בניה לצרכי מגוריו או מגורי קרובו, ככל שתיתנו ערובה לתשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת.

הערובה תהיה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (ערובה להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים) התשמ"א – 1981.

ברצוננו להסב תשומת ליבך להוראות סעיפים 19 (א) ו- (ג) לתוספת השלישית לחוק, הדין באפשרות לקבלת פטורים או דחייה בתשלום היטל השבחה במקרים ובתנאים המפורטים לחוק.

הודעה זו אינה מתייחסת לתוכניות קודמות ו/או אחרות ו/או לחובות מס/היטל השבחה קודמים.

חשבון לתשלום יינתן ע"י פקידת הרישוי באגף ההנדסה, אשר מטפלת בבקשה להיתר בתאום מראש.

תשלום ההיטל יבוצע במשרדי אגף ההכנסות של עיריית כפר - סבא

בימים א'ב,ד',ה' בין השעות 08:00 - 12:00

ביום ג' בין השעות 08:00 - 12:00 וגם אחה"צ 18:00 - 15:30

ימי שישי וערבי חג אין קבלת קהל

מזכיר הוועדה המקומית

תעקט: מח' הגביה - לידי אילנה

(T970724)

רח' ויצמן 135, כפר-סבא 44100 | טל. 09-7649170 | פקס. 09-7646422
מוקד 106 | דוא"ל. handsa@ksaba.co.il

www.kfar-saba.muni.il



כפר סבא העיר הירוקה

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא

1. מטרת חוות הדעת

2. פרטי המקרקעין

כללי

- 2.1 חלקת 88 בגוש 6440, רוטשילד 55, כפר סבא.
- 2.2 שטח החלקה הרשום - 1,099 מ"ר לפי בקשה להיתר כאשר שטח של 660 מ"ר למגורים, 80 מ"ר לדרך ו 359 מ"ר לשצי"פ.

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ובסביבה ע"י החתום מטה ביום 31.8.2016.

4. תיאור הסביבה והנכס

- 4.1 הנכס מושא השומה מהווה חלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית. על החלקה בנוי מבנה צמוד קרקע המשמש כסניף של חנות "לחם ארז".
החלקה פונה בחזיתתה המזרחית לרח' רוטשילד מס' 55, כפר סבא.

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
 רב קווי 09-7680830, פקס 09-7658584 E-mail : shaar-s@zahav.net.il

~~2275~~

25-10

9/11 X
epi.

[illegible]

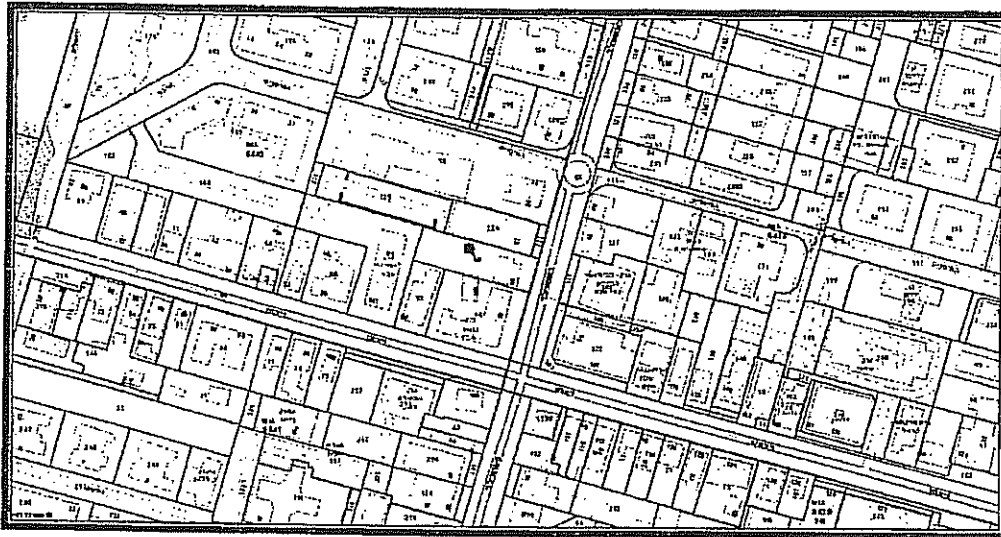
1. 2. 3.
 4. 5. 6.

מגוון MIGVAN

שמאות מקרקעין
ושרותי הדל"ך

- 4.2 המגרש הנישום מהווה את המגרש השני מרחוב ויצמן המהווה את ציר התנועה הראשי בעיר כפר בסביבת הנכס שטחים בנויים ביעודים שונים הכוללים מסחר בקומות הקרקע ומגורים בקומות העליונות.
- 4.3 הנכס מושא השומה ממוקם בחלק המרכזי – מזרחי של העיר כפר סבא ומאופיין בבניה בעלת אופי מסחרי.

מפת הסביבה –



החלקה על רקע ייעוד קרקע מתוך אתר GIS של עיריית כפר סבא



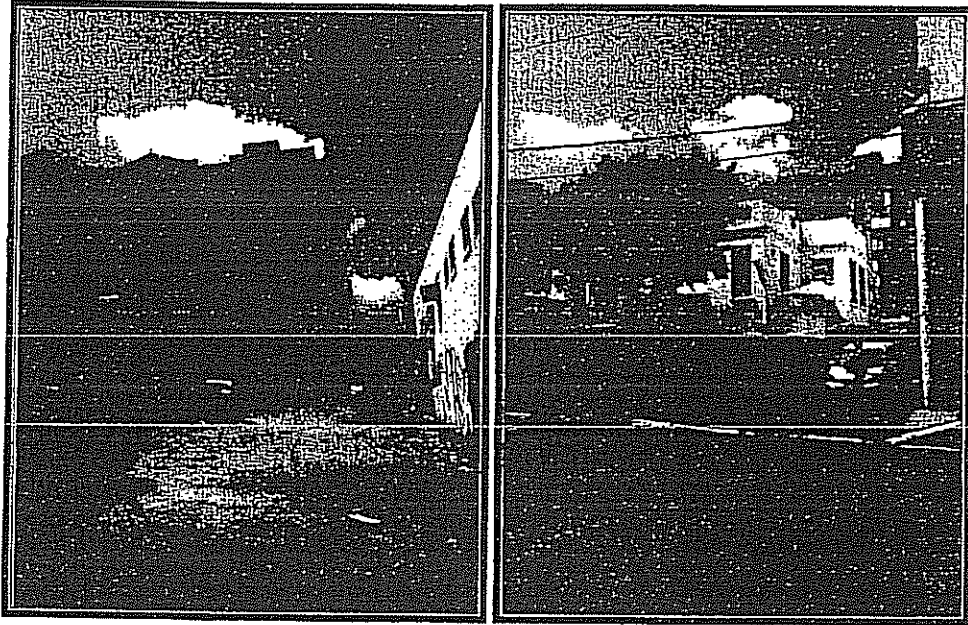
קו מגוון בע"מ – אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830, פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il

Handwritten signatures and notes in Hebrew, including names like 'אברהם' (Abraham) and 'קרן' (Keren), and various scribbles and initials.

MIGVAN

שמאות מקרקעין
ושרותי נדל"ן

תמונה להתרשמות מהמגרש ביום הביקור-



Handwritten signature

מחיר
היק

סכ

% 0.0

קו מגוון בע"מ - אברהם קון 36 פינת רחוב ויצמן 48 (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il

Handwritten notes and signatures

Handwritten signatures and notes

Handwritten signatures and notes

MIGVAN מגורן

שמאות מקרקעין
ושרותי נדל"ן

5. תכנון רלוונטי לנכס נשוא חוות הדעת -

להלן פרטי התכנון הקיים על החלקה כפי שנמסרו ממחלקת המידע של עיריית כפר סבא :

יובהר כי רק מידע בכתב בנושא זכויות בניה מאת הועדה המקומית הינו מחייב.

תכניות מתאריות כלליות -

210 מ"ר מסחר, 470 מ"ר משרדים (הכל ברוטו). שטח לאחר הפקעה - 660 מ"ר	28.11.84	3126	כס/37/3 א'
הוראות לבניה בחלל גג רעפים	17.06.86	3347	כס/1/1 גג
40% משטח המסחר לגלריות או מרתפים	29.03.90	3755	כס/1/1 מ'
עדכון הוראות לבניה בחלל גג רעפים	08.07.93	4127	כס/1/1/גג/א'
עדכון הוראות לבניה בחלל גג רעפים	24.10.96	4451	כס/מק/1/1/גג/ג'
הוראות לבניית מרפסות	26.12.96	4471	כס/1/1 גז
הגבהת המרתף עד ל- 3 מ'	09.01.97	4475	כס/מק/1/1/מ/ב'
התרת בניית דירות גן	12.1.97	4477	כס/מק/1/1/ד/ג
קביעת הוראות הבניה לגלריות	01.06.98	4648	כס/1/1/גל
עדכון הוראות הבניה לגלריות	14.02.02	5054	כס/1/1/גל/א'

מ/מ
י.ק.
י.ל.

ש.ב.
כ/ר 0.1

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584 E-mail : shaar-s@zahav.net.il

מ/מ
י.ק.

י.ל.
י.ק.
י.ל.

י.ק.
י.ל.

י.ק.
י.ל.

י.ק.
י.ל.

י.ק.
י.ל.

י.ק.
י.ל.

MIGVAN מגוון

שמאות מקרקעין
ושרותי מד"ר

תכנון פרטני -

תכנית כס/מק/37/3/א-9 -

התכנית מתירה תוספת שטחי בניה הקבועים בהקלות (16%), מוסיפה 2 קומות מ- ק+3 ל - ק+5 וכן משנה את קווי הבניין.

זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הן :

270 מ"ר למסחר.

470 מ"ר משרדים.

243 מ"ר יציע מסחרי.

הקלות למשרדים - 16% משטח המגרש - 105 מ"ר.

תכנית כס/מק/37/3/א-16 -

קובעת שני תאי שטח ביתרת המגרש הסחיר של 660 מ"ר.

תא שטח 4 - 250 מ"ר הכולל מבנה צמוד קרקע המיועד לשימור ושימושי מסחר.

תא שטח 1 - 410 מ"ר הכולל מבנה מגורים בן 9 קומות הכולל 17 יח"ד ו3 מרתפי חניה עפ"י תכנית בינוי.

6. רישוי מבוקש -

רישוי מבוקש ושוא השומה - בקשה מס' 20160001 -

ביום 16.8.2016 אושרה בקשה להיתר מס' 20160001 הכוללת הקלות בניה.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן :

הפחתת תקן החניה בניגוד להוראות התב"ע.

בניית 2 מרתפי חניה במקום 3 מרתפים עפ"י התב"ע ותכנית הבינוי שלה.

להלן החלטת הוועדה המקומית + נוסח הפרסום של החקלות -

פ ה ו ת ת ב ק ש ה :
הקמת מבנה משולב מסחרי ומגורים. קומת מסחר בקומת קרקע ובלת מגורים בן 17 יחידות דיור. הבקשה כוללת שני מרחפי חניה חלקי בשטח הבניין וחלקי בשטח השטחים.

הבקשה כוללת הקלות :

- א. עפ"י ת.ב.צ. כס/מק/37/3/א-16 סעיף 6.2
תקן החניה יהיה עפ"י התקן תאורי אך לא פחות מ- 1.7 חניות ליחיד
חניה עבור כל 25 מ"ר מסחר.
תקן חניה המוצע : דרוש 29 חניות למגורים ולמסחר 11 חניות.
ב. עפ"י התקן תאורי דרוש : למגורים 17 חניות
(עפ"י 1.3 לדירות מעל 120 מ"ר ו- 1 לדירות עד 120 מ"ר).
להחיל את תקן תאורי במקום התקן עפ"י ת.ב.צ. גאומן שייבנו
25 חניות למגורים ו- 9 למשרדים עפ"י תקן של 1:30.
2. עפ"י ת.ב.צ. כס/מק/37/3/א-16 סעיף 5. טבלת זכויות וחוראות בניה
- מצב מוצע.
מספר חקומות מתחת לביטוח הקבוע יומה 3, מתע 2 קומות בלבד.
החקלות מודטמו בחוק, לא התקבלו התנגדויות.

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא

E-mail : shaar-s@zahav.net.il

רב קווי 09-7680830, פקס 09-7658584

MIGVAN מגוון

שמאות מקרקעין
ושרותי נדל"ן

7. המימוש וניתוח מהות ההשבחה .

- 7.1 הזכויות הנובעות מתכניות בניין עיר בתוקף שאושרו לאחר שנת 1975 וזכויות שניתנו בהקלה חייבות בתשלום היטל השבחה עפ"י חוק, החישוב ייערך בשיטת המדרגות ועפ"י פסק דין פמיני.
- 7.2 חוות דעת זו מתייחסת לבקשה למימוש בנכס הנדון עפ"י בקשה להיתר מס' 20160001 .
- 7.3 חוות הדעת אינה מביאה בחשבון ההשבחה בגין תכניות בניין עיר אלא בגין ההקלה בלבד – השבחה בגין תכניות בניין עיר נקבעו בשומות וועדה שנערכו ע"י מר גיל סגל ומר אחיקם ביתן ואינן מהוות חלק משומה זו .
- 7.4 חוות דעתי תקבע השבחה בגין אישור הקלות בלבד כפי שאושרו בישיבה מס' 20160011 מיום 16.8.2016 בגין ביטול מרתף שלישי והפחתת תקן החניה הנדרש עפ"י תכנית הבינוי המקורית .
- 7.5 חוות דעתי מביאה בחשבון בעת קביעת ההשבחה לנכס הנדון שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי מוטי דיאמנט מיום 1.10.2013 לנכס הנדון כאשר מטעמי זהירות מחושבת ההשבחה עפ"י הערכים שנקבעו בשומה זו ועפ"י העקרונות שלה.
- 7.6 חוות הדעת מביאה בחשבון בעת חישוב ההשבחה את המטלה הציבורית אשר קבעה הוועדה המקומית להשתתפות בפיתוח שצ"פ עילי ע"ח היזם בסך כולל לפי אומדן שהתקבל של 350,000 ₪ אשר ישולם ע"י היזם לעירייה .

8. הוראות החוק .

- 8.1 בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965, במידה וחלה השבחה במקרקעין מחמת הרחבה וזכויות הניצול בהם או בדרך אחרת, ישלם בעליהם היטל השבחה עפ"י האמור בתוספת זו.
- 8.2 ההשבחה מוגדרת בסעיף 1 א' לתוספת השלישית כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג", התשובה לשאלה האם עלה שווים של המקרקעין ניתנת ע"י מבחן השוק.
- 8.3 בהתאם לסעיף 4 (7) לתוספת השלישית נקבע כי השומה תיערך ל"יום תחילת התכנית בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי".

- 8.4 העילה לדרישת היטל השבחה היא מימוש זכויות כמוגדר בסעיף 1 לתוספת. במקרה בו אנו דנים, עילת התשלום הינה: "בקשה להיתר בניה מס' 20160001 הכוללת הקלות בניה..." .

קו מגוון בע"מ – אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il

MIGVAN מגורן

שמאות מקרקעין
ושרותי נדל"ן

9. שומה מכרעת מיום 1.10.2013 לנכס הנדון שניתנה ע"י השמאי מוטי דיאמנט :

ביום 1.10.2013 התקבלה שומה מכרעת לנכס הנדון בגין אישור תכנית כס/37/3/א/16 הקובעת הגדלת זכויות בניה לנכס הנדון .
עפ"י תחשיב השומה המכרעת עולה כי בחישוב השווי החדש הופחת סכום של 950,000 ₪ בגין עלויות עודפות בבניית מרתף שלישי לתניה בבניין .
הדבר הוזכר בשומה המכרעת בעמוד 16 לחוות הדעת בסעיף קטן (ב) לעניין העלויות העודפות.

להלן תחשיב השומה המכרעת כפי שמופיע בחוות דעתו של השמאי המכריע -

שווי חדש בקיזוז עלות של 950,000 ₪ בגין עלות עודפת - 11,052,500 ₪ .

<u>שווי מצב חדש</u>	
מבנה לשימור : (110 מ"ר * 20,000 ₪)	2,200,000 ₪
שטח מסחרי במגורים :	160 מ"ר
גלריה - 144 מ"ר * 10.5 * 10.5	65 מ"ר
סה"כ אקר	225 מ"ר
שווי למ"ר מסחר	6,900 ₪
	1,552,500 ₪
שטח עיקרי מגורים : 1,650 מ"ר * 5,000 ₪	8,250,000 ₪
סה"כ שווי ברוטו מצב חדש :	12,002,500 ₪
עלות בלתי מכוסה :	950,000 ₪ (-) ¹²
סה"כ שווי במצב חדש :	11,052,500 ₪

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il

MIGVAN מִגְוָן

שמאחז מקרקעין
ושרותי נדל"ן

הערת השמאי המכריע לעלות בלתי מכוסה בעמוד 16 לשומה המכרעת.

ב. לענין עלות בלתי מכוסה לחניה - בתחשיב שערך שמאי המשיבה - מסי החניות הדרושים למסחר (כולל הסכנה לשימור) 14 ולמגורים 29, סה"כ 43 מקומות. השמאי מכיר בחסכון המסד חניה בלתי מכוסה בשיעור של 50% מסי החניות התת קרקעיות למסחר.

מבדיקת הוראות התכנית עולה כי הדרישה הינה כי כל החניות יהיו תת קרקעיות. התכנית מאפשרת הקטת מרתף גם בסגור העורפי והמועד לשכ"פ.

מספר מקומות החניה הנדרשים על פי התכנית מהווה 46 מקומות (17 למסחר (כולל גלריה) ו-29 למגורים). התקן הנדרש מחייב הקטת שלושה מרתפי חניה בתחום הסגור לבניה ובתחום הסגור לשכ"פ, המסתכם בשטח של כ-700 מ"ר. (ע"פ נספח הבינוי ניתן לנצל בשלושה מרתמים כ-18 חניות בקומה, סה"כ 56 מקומות חניה).

עלות בלתי מכוסה - ראוי לקזז עלות בלתי מכוסה בשיעור של 60% משטח קומת המרתף השלישית הנדרשת בסצב חדש, סה"כ כ-9 מקומות חניה בשטח של כ-400 מ"ר.

כמו כן ראוי לקזז 50% משטח 8 חניות נוספות לפי 35 מ"ר לחניה המשמשות את המסחר.

סה"כ 17 חניות בעלות בלתי מכוסה.

10. עקרונות ותחשיבים :

תחשיבי חוות דעתי כפי שצוין ייערכו מטעמי זהירות עפ"י עקרונות השומה המכרעת שנערכה וזאת על מנת להיות על הצד הזהיר ולמרות העובדה כי ממועד עריכת השומה המכרעת חלה עליית מחירים משמעותית לעניין שווי מ"ר מבונה באזור.

עפ"י השומה המכרעת נקבע שווי החלקה בסך של 11,052,500 ₪ כשווי חדש לאחר קיזוז סך של 950,000 ₪ בגין עלויות עודפות.

שווי זה יהווה את הבסיס לחוות דעתי כשווי קודם לפני מתן החקלה והתרת בנייה עם 2 מרתפי חניה בלבד.

שווי חדש ייקבע על ידי כשווי שנקבע ע"י השמאי המכריע לפני קיזוז העלויות העודפות אולם תוך הפחתת המטלה הציבורית לפיתוח שצ"פ עילי בפי שנקבע בחחלטת הוועדה המקומית והוערך ע"י מנהלת מחלקת התכנון והיועצים שלה בסכום של 350,000 ₪.

בהתאם לכך להלן תחשיב השומה -

שווי קודם - 11,052,500 ₪ = 950,000 ₪ עלויות עודפות לחניה -12,002,500 ₪.

שווי חדש - 11,652,500 ₪ = 350,000 ₪ פיתוח שצ"פ עילי כמטלה ציבורית -12,002,500 ₪.

ההשבחה : 600,000 ₪ ליום אישור הוועדה 16.8.2016.

קו מגוון בע"מ - אברהם ק"ר 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
רב קווי 09-7680830, פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il

MIGVAN מגוון

שמאות מקרקעין
ושרותי נדל"ן

11. סיכום השומה -

בהתאם לכל האמור לעיל ובהתבסס על תחשיבי השומה הנני קובע כי היטל ההשבחה בגין אישור הקלות בניה בנכס הנדון עפ"י בקשה להיתר מס' 20160001 כדלקמן :

מימוש עפ"י בקשה להיתר 20160001 -

היטל ההשבחה בגין הקלות בניה למועד הקובע ח- 16.8.2016 - 300,000 ₪ .
ריבית והצמדה עפ"י חוק.

הבהרה חשובה -

לתשומת לב הוועדה המקומית כי יש לחייב בעת הוצאת היתר הבניה סכום נוסף של 350,000 ₪ בגין השתתפות בפיתוח שצ"פ עילי עפ"י החלטת הוועדה המקומית , ככול שיחול שינוי בסכום זה יש לבצע התאמת השומה הנ"ל בהתאם.

שומה זו אינה כוללת שומות אחרות שישנן לנכס הנדון בגין תכניות בניין עיר לרבות היטל השבחה עפ"י חוות דעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט .

יש לנודא תשלום השומות האחרות בטרם יופק היתר בניה.

הסתיוגות -

שמאות זו מיועדת למטרה המפורטת לעיל .
לאור מטרתה , השמאות מפרטת את עובדות הנכס באופן תמציתי וחלקה מתבסס על נתונים שנמסרו ע"י הוועדה.
אין להסתמך על שמאות זאת לכל מטרה מלבד זו המפורטת לעיל.

הצהרה -

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון וכי הערכה זאת בוצעה על פי מיטב הבנתי , ידעתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על התחום,

שער שגיא
שמאי מקרקעין



101
1/10

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רחוב ויצמן 148. (כיכר העיר, מול הערייה) כפר סבא
טב קווי 09-7680830 , פקס 09-7658584
E-mail : shaar-s@zahav.net.il

1/1
הק
1/1

101
1/10

101
1/10

07/05/2018
כ"ב אייר תשע"ח
שעה: 10:44

תאריך

131291

נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6440 חלקה: 88

תיאור הנכס

רשומות עיריית כפר סבא
שטח במ"ר 1,099.00
מיר
סוג המקרקעין
הערות רשם המקרקעין
עד תאריך 29/3/1942 הרשום היה באנגלית
המספרים הישנים של החלקה
6440/57

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39819/2010/1	03/11/2010	מכר	איתנים (סבאג) בניה ותשתיות בע"מ	חברה	514315571
החלק בנכס בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39819/2010/2	03/11/2010	משכנתה	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	חברה	520022856
החלק בנכס בשלמות					
דרגה ראשונה					
סכום 3,300,000 ₪ על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42248/2013/1	19/11/2013	הערת אזהרה סעיף 126	אוסף השקעות בע"מ	חברה	513955310
הערות: חזרה מיום 19/11/13 מבנה בחלק המזרחי במגרש מסומן 4 בצבע אפור בהתאם לתשריט המצ'ב (חלקים 251/1099)					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33701/2013/1	28/11/2013	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078

עמוד 1 מתוך 5

07/05/2018
כ"ב אייר תשע"ח
שעה: 10:44

תאריך

131291

נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6440 חלקה: 88

סכום	ללא הגבלת סכום	הערות:	אוסף השקעות בע"מ	על כל הבעלים
------	----------------	--------	------------------	--------------

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44881/2013/1	09/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	פרעם ימ	ת.ז.	305454449
הערות: יח' קרקע, יח' מס' 14, קומה: שיטת, כיוונים: מזרח התחייבות מיום 15.11.13 החלק במקרקעין - 1686/100000					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44881/2013/2	09/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	פרעם עפר	ת.ז.	051340677
הערות: יח' קרקע, יח' מס' 4, קומה: 2, כיוונים: דרום התחייבות מיום 15.11.13 החלק במקרקעין - 1011/100000					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44881/2013/3	09/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	פרעם נגם	ת.ז.	040858037
			קבלי מיכל	ת.ז.	039436365
הערות: יח' קרקע, יח' מס' 11, קומה: 5, כיוונים: מזרח התחייבות מיום 15.11.13 החלק במקרקעין - 1853/100000					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44895/2013/1	09/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	חשאי הראל	ת.ז.	200439867
הערות: עפ"י התחייבות מיום: 15/11/2013 קרקע, יחידה מס' 1, קומה: ראשונה, כיוונים: דרום החלק במקרקעין: 996/100000					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44895/2013/2	09/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	צור אסי	ת.ז.	032315129
			צור עדי	ת.ז.	039571351
הערות: עפ"י התחייבות מיום: 15/11/2013 קרקע, יחידה מס' 13, קומה: שיטת, כיוונים: מערב החלק במקרקעין: 1901/100000					

עמוד 2 מתוך 5

07/05/2018 תאריך
כ"ב אייר תשע"ח
10:44 שעה

131291 מס' מס

משרד המשפטים
הגוף לרישום והסדר מקרקעין
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6440 חלקה: 88

על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44895/2013/3	09/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	חלו דוד	ת.ז.	038308771
הערות: עפ"י התחייבות מיום: 15/11/2013 קרקע, יחידה מס' 5, קומה שניה, כיוונים: מערב החלק במקרקעין: 1253/100000 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44810/2013/1	09/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	פרעם חדזה	ת.ז.	053473872
הערות: יחידת קרקע, יחידה מס' 2 קומה ראשונה כיוון מערב החלק במקרקעין: 1234/100000 הסכם מיום 15.11.13 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44910/2013/2	09/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	דורי ישראל	ת.ז.	029557865
			דורי ילנה	ת.ז.	308977834
הערות: יחידת קרקע, יחידה מס' 6 קומה שניה כיוון מזרח החלק במקרקעין: 1252/100000 הסכם מיום 15.11.13 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
45209/2013/1	10/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	אלון גבריאל	ת.ז.	069879898
			אלון איריס	ת.ז.	022519391
הערות: תאור הנכס: קרקע יחידה מס': 12, קומה: 5 כיוונים: מערב, החלק במקרקעין: 1664/100000 הסכם מיום 15.11.13 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4403/2014/2	05/02/2014	הערת אזהרה סעיף 126	אלבו דוד	ת.ז.	069818102
			אלבו זוהרה	ת.ז.	026958801
הערות: עפ"י התחייבות מיום: 15/11/2013 יחידת קרקע, יחידה 3, קומה ראשונה, כיוונים: מזרח החלק במקרקעין: 1230/100000 על כל הבעלים					

עמוד 3 מדוך 5
החל

07/05/2018
כ"ב אייר תשע"ח
שעה: 10:44

תאריך

131291

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6440 חלקה: 88

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4762/2014/1	09/02/2014	הערת אזהרה סעיף 126	מרי גיל	ת.ז.	027917954
			מרי אורית	ת.ז.	027446970
הערות: הסכם מיום 6/2/14 יחידת קרקע מס' 10 קומה רביעית, בכיוונים מזרח בחלק 1638/100000 על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20116/2014/1	12/06/2014	הערת אזהרה סעיף 126	עטר יעקב	ת.ז.	069905172
			עטר ליאורה	ת.ז.	050596345
הערות: הסכם מיום 27/5/14 יחידת קרקע על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44472/2014/1	18/12/2014	הערת אזהרה סעיף 126	אוחיון עמית	ת.ז.	301841797
הערות: הסכם מיום: 15.12.2014 יחידת קרקע, 7 קומה שלישית החלק במקרקעין: 1857/100000 כיוונים מזרח על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11017/2015/1	19/03/2015	צו מניעה	בית משפט המחוזי בבצרת		
הערות: פ"ק 14-11-59819 מיום 12/3/2015 על ההערה שלי: ואסוף השקעות בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30012/2015/2	28/07/2015	הערת אזהרה סעיף 126	ויסוק תומר יצחק	ת.ז.	209025436
הערות: קרקע, יחידה 9, קומה רביעית, כיוונים: מערב, החלק במקרקעין: 1848/100000 הערות: עפ"י התחייבות מיום: 27/7/2015 על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38099/2016/1	14/09/2016	הערת אזהרה סעיף 126	חקשור אבישי	ת.ז.	039291836
			מאור חקשור קר	ת.ז.	039844762

עמוד 4 מתוך 5

07/05/2018
כ"ב אייר תשע"ח
שעה: 10:44

תאריך

131291 נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר סקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6440 חלקה: 88

הערות:		תיאור הנכס: יחידת קרקע יחידה מס': 17 כיוונים: מזרח	
		החלק במקרקעין: 3403/100000	
		ע"פ הסכם מיום: 11/9/16	
		על כל הבעלים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13591/2018/1	02/04/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אוחיון עומרי אייל	ת.ז.	302570858
			קמל הילה אסתר	ת.ז.	203344437
הערות:		הסכם מיום: 27.3.2018			
		החלק במקרקעין: 1857/100000			
		על כל הבעלים			

סוף נתונים

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

Handwritten signatures and notes:

עמוד 5 מנוף 5

אוחיון עומרי אייל

קמל הילה אסתר

יחידה מס' 17

החלק במקרקעין: 3403/100000

ע"פ הסכם מיום: 11/9/16

על כל הבעלים

הערות:

הסכם מיום: 27.3.2018

החלק במקרקעין: 1857/100000

על כל הבעלים



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
 LAW OFFICE | 1934

תאריך: 23/04/2018
 מספרנו: REF: _____

חוות דעת -

לכבוד:
 חברי מועצת העיר כפר-סבא

שלום רב

הנדון: דרך אישור הסכם חכירה ופיתוח חניות בגוש 6440 חלקה 88

בהמשך להסכם שנחתם בין עיריית כפר-סבא (להלן: "העירייה") לבין בעלי הזכויות במקרקעין המצויים בגוש 6440 חלקה 88 (להלן: "בעלי הזכויות"), שעיקרו החכרת שטח שצ"פ שבבעלות העירייה לטובת חניות לשימוש יחידות דיור בבניין ושטח מסחר וכן פיתוח החניון על ידי בעלי הזכויות (להלן: "ההסכם"), הרינו מתכבדים להעביר חוות דעתנו המשפטית בנושא דרך אישור ההסכם בפני הגורמים המוסמכים, כדלקמן:

א. רקע עובדתי

- העירייה הינה בעלת זכויות בחלק מהמקרקעין המצויים בגוש 6440 חלקה 88 ביעוד שצ"פ ובעלי הזכויות הינם הבעלים ו/או בעלי הערות אחרה בחלק מאותם המקרקעין שביעוד מגורים ומסחר - (להלן: "המקרקעין").
- על המקרקעין חלה תכנית בניין עיר כס/16א/37/3 (להלן: "התכנית") אשר קובעת שני תאי שטח במגרש של 660 מ"ר כדלקמן: תא שטח 1 - 410 מ"ר הכולל מבנה למגורים בן 9 קומות, 17 יח"ד ושלושה מרתפי חניה על פי תכנית בינוי; תא שטח 4 - 250 מ"ר הכולל מבנה צמוד קרקע המיועד לשימור ושימושי מסחר. כן קובעת התכנית הוראות בעניין שטחי השצ"פ.
- בהתאם לנספח התנועה של התכנית נדרשים 26 מקומות חניה תת קרקעיות בשלושה מפלסי חניה בתחום שצ"פ העירייה, זאת לשם מימוש הבנייה במקרקעין והוצאת היתר בניה. כן נקבע בסעיף 6.2 לתקנון התכנית כי מספר מקומות החניות בתחום המגרש יהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה עפ"י השימושים המבוקשים, אך לא פחות מ-1.7 חניות ליחידת דיור וחניה עבור כל 25 מ"ר מסחר.
- בהתאם לחוות דעת מהנדס מבנים שהועברה לעירייה, נקבע כי קיימת סבירות גבוהה לנזקים לחלק מהמבנים הסמוכים כתוצאה מחפירה לעומק של שלוש קומות מרתפי חניה. על כן, נבחן תכנון אשר מתבסס על שתי קומות חניה בלבד, תוך בחינת מתן הקלה בתקן החניה הקבוע בתכנית והתאמתו לתקן החניה הארצי, בכפוף להוראות התכנית.
- בהמשך לאמור, חברת איתנים (סבאג) בנייה ותשתיות בע"מ הגישה לועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא (להלן: "הועדה המקומית") בקשה להיתר בניה מס' 20160001 שעיקרה

אילנה בראף-שניר

בתי' בראף (מליכזון) *

לימור ספצ'ק

תמר איגרא

רונית עובדיה *

אסף הראל

שגיא טנא

לימור דניאלי שוסטר *

הילה גרפינקל

אורטל טורג'מן

מירב קמי-נאמן

גילי שמואלי

אן ברלוביץ

אזשרת מצליח

תמר מדר

עזרא רחמים

רותם גוז

מורן מרוז

יונתן הראל

שלמה שובי

סיוון בצלאל-גל

גיל קופליס

טל יבור

קרן גולן-אבני

נטלי עזז

גלי חלפון

איתי גורן

לימור ברמן

קרן נאור

יצחק ברוש - יועץ

יזרה הררי 1908-1978

צבי טויסטר 1922-2010

אלברט מועלם 1924-2015

* מגשרת

הקמת מבנה משולב של מסחר ומגורים, קומת מסחר בקומת קרקע ובית מגורים בן 17 יחידות דיור, זאת בשני מרתפי חניה. בבקשה להיתר סומנו 14 תאי חניה במגרש בעלי הזכויות ו-18 חניות תת קרקעיות בתחום שצ"פ העירייה, סה"כ 32 תאי חניה, זאת בשני מרתפי חניה המצויים בשטח הבניין ובשטח השצ"פ (להלן: "הבקשה להיתר").

6. ביום 29.8.16 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לפיה אישרה את הבקשה להיתר, זאת בכפוף לחתימת הסכם בין בעלי הזכויות (ביניהם חברת איתנים) לבין העירייה בגין שימוש וחכירת המקרקעין לתקופה של 49 שנים, במסגרתו יוסדרו השימוש והחכירה של שטח החניונים התת קרקעיים מתחת לשצ"פ ואשר ישרתו את דיירי הבניין, לרבות הסדרת תחזוקת החניונים. עוד נקבע, כי מתן ההיתר יותנה בתשלום עבור התקנת מקומות חניה ציבורית בגין מקומות החניה החסרים, בקיום התנאים המפורטים בהחלטה.
7. לשם הסדרת מקומות חניה נוספים, כאמור בהחלטת הוועדה המקומית, בחנה העירייה אפשרות להחכיר לבעלי הזכויות במקרקעין את שטח השצ"פ התת קרקעי, ורק אותו, שיפותח על ידי בעלי הזכויות, על אחריותם ועל חשבונם בלבד, לטובת שימוש חניה תת קרקעית, זאת מתוך רצון לקדם ולהגשים את מטרות התכנית ולפתח את המתחם לצרכי מגורים ומסחר.
8. כפי שנמסר לנו ובהתאם להוראות ההסכם, בכוונת העירייה לפנות למועצת העיר ולמשרד הפנים בבקשה לפטור מהתקשרות במכרז לביצוע העבודות, שכן ללא החכרת שטח החניות לחוכרים, לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה במקרקעין ולא ניתן יהיה להגשים ולקיים את הוראות התכנית. מכאן חוות דעתנו.

ב. הסכם החכירה ופיתוח החניון

9. במסגרת ההסכם, העירייה מחכירה לחוכר את השטח המסומן בספרה 3 בתשריט התב"ע, הנמצא במפלס 1-ו-2- מתחת לשצ"פ, זאת בהתאם להסכם להוראות ההסכם. המקרקעין נשוא ההסכם הינם שטח תת קרקעי המסומן בתשריט החניה המהווה נספח להסכם זה, בשטח של 359 מ"ר בשתי קומות חניה תת קרקעיים (סה"כ 718 מ"ר).
10. יוער, כי במסגרת ההסכם נקבע כי ככל שהחוכר יידרש לשעבד את המוכר לטובת לקיחת משכנתא אל מול הבנק המלווה, העירייה תסכים לשעבד שטח החניות התת קרקעיות בלבד כהגדרתו בהסכם זה. ככל שלא ניתן יהיה לרשום שעבוד על חלק מהשצ"פ בלשכה לרישום מקרקעין, הרי שהעירייה תסכים לשעבד השצ"פ, תוך החרגה מפורשת של השצ"פ העילי מתנאי השעבוד ותוך שהחוכר מתחייב לגרום לכך שבתנאי המשכנתא יוסף תנאי לפיו השעבוד כפוף לזכויות העירייה על פי הסכם זה.
11. מטרת החכירה היא שימוש בשטח השצ"פ התת קרקעי שבבעלות העיריה לטובת חניות לשימוש יחידות הדיור בבניין ושטח המסחר המוקם על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, לפי בקשה להיתר מס' 20160001, כמפורט בנספח ב' להסכם החכירה. בנוסף ובהתאם להסכם החכירה, החוכר מתחייב לשלם לעירייה תמורת חכירת המוכר לתקופה של 49 שנים, סך של 392,000 בתוספת מע"מ כחוק, זאת על פי הערכת שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית (להלן: "השומה" אשר מהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעתנו).
12. זה המקום לציין כי בנוסף לתמורה בגין חכירת השטח, התחייבו בעלי הזכויות לשאת בתשלום היטלי השבחה בגין אישור הקלות בניה במסגרת בקשה להיתר 20160001, בתשלום סך 350,000 ₪ עבור השתתפות בעלי הזכויות במקרקעין בפיתוח השצ"פ העילי, על פי החלטת הוועדה המקומית ובהתאם לשומת היטל ההשבחה מטעם שמאי הוועדה המקומית להיתר 20160001, בתשלום בגין כופר חניה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ובכל תשלום חובה אחר הדרוש לשם הוצאת היתר הבניה.

13. כן יצוין, כי בהתאם לסעיף 13.3 להסכם נקבע כי ככל שיימצא כי חסרות חניות בהתאם לדרישות תקן החניה המחייב, תהא הוועדה המקומית רשאית לגבות מבעלי הזכויות כופר חניה, זאת בגין החניות הנוספות הדרושות לפי התקן. בענייננו ולאחר בדיקה של מחלקת רישוי בעירייה עולה כי לבעלי הזכויות חסרות חניות לכדי עמידה בתקן החניה המחייב על פי הוראות התכנית ו/או התקן הארצי המחייב, בן שבגין תאים אלה, שיוגדרו על ידי הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר הבניה, תהא רשאית הוועדה המקומית לגבות כופר חניה.

14. בנוסף ובאשר להקמת החניון, הרי שבהתאם להסכם נקבע כי בעלי הזכויות במקרקעין יהיו אחראים לבניית החניון, זאת על חשבונם ואחריותם בלבד. ההסכם מסדיר ומגדיר את האחריות ו/או חובות בעלי הזכויות ביחס להקמה ו/או ביצוע ו/או תחזוקה ו/או ניהול של שטח החניון ו/או כל נושא אחר הנוגע לחניון.

15. יצוין כי אין הוראות המנויות לעיל כדי למצות את כלל הוראות ההסכם וכי יש לקרוא את הסכם החכירה והפיתוח יחד עם חוות דעת זו.

ב. אישור עשייה במקרקעין לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש)

16. כאמור ובמסגרת הוראות הסכם החכירה ופיתוח השצ"פ, נדרשת העירייה לפנות למועצת העיר לאישור עשייה במקרקעין וכן למועצת העיר ולמשרד הפנים בבקשה לפטור מהתקשרות במכרז לביצוע העבודות.

17. לאור האמור ובאשר לסוגיית אישור "עשייה במקרקעין", הרי שבהתאם לתקנה 188(א) **לפקודת העיריות (נוסח חדש)** {להלן: "הפקודה"} נקבע כי "עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך.

18. עם זאת ובהתאם לתקנה 188(ב) **לפקודה** נקבע, כי חרף האמור, עשייה במקרקעין ב"עירייה איתנה" אינה טעונה אישור השר, וכי הודעה על אישור מועצת העירייה לעשייה במקרקעין בעירייה איתנה, תפורסם באתר האינטרנט של העירייה בתוך 15 ימים ממועד האישור.

19. ומן הכלל אל הפרט - בהתאם למידע שנמסר לנו וכפי שאף עולה מרשימת "עיריות איתנות" באתר משרד הפנים, נמצא כי עיריית כפר-סבא הינה "עירייה איתנה", כך שבמקרה דנן אין צורך באישור שר הפנים בהתאם לתקנה 188(א) ודי באישור מועצת העיר, ברוב חבריה, לביצוע עשייה במקרקעין לשם החכרתם לבעלי הזכויות לשימוש חניון, כמפורט בהסכם החכירה ופיתוח, זאת תוך יישום הוראות תקנה 188(ב) כלשונה ביחס לפרסום האישור.

ג. פטור ממכרז בהתאם לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987

20. בנוסף ובאשר לשאלת הפטור ממכרז, הרי שבהתאם לתקנה 3(2)(ד) **לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987** {להלן: "התקנות"}, העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם מדובר בחוזה להעברת מקרקעין של העירייה לאדם שהתחייב לפתח אותם תוך זמן שקבעה העירייה ובהתאם לתכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 {להלן: "החוק"}, החלה עליהם, אם מועצת העירייה ביקשה לגביהם, ברוב חבריה, לשחררה מחובת מכרז ושר הפנים אישר את בקשת העירייה לאחר שנוכח שבנסיבות העניין עריכת המכרז לא תביא תועלת, לרבות תועלת כספית.

21. בענייננו, עסקינן במקרקעין תת קרקעיים ביעוד שצ"פ אשר מועברים לבעלי זכויות בדרך של חכירה ולאחר שאלה התחייבו לפתחם תוך זמן מוגדר אותו תקבע העירייה, כפי שהוגדר בהסכם החכירה ו/או בחיתר הבניה שיינתן במקרקעין.
22. בנוסף, העברת המקרקעין נועדה לשם מימוש וביצוע של הוראות תכנית כס/37/3/א/16, כך שבהתאם לחוות דעת מהנדס מבנים נקבע כי קיימת סבירות גבוהה לנזקים במבנים כתוצאה מחפירה לעומק של שלוש קומות מרתפי חניה, באופן שנוצר הצורך לבחון תכנון המתבסס על שתי קומות חניה בלבד, זאת לשם יישום וביצוע התכנית.
23. עוד יצוין, כי תכנית כס/37/3/א/16 הינה תכנית נקודתית אשר אושרה במקרקעין ברח' רוטשילד 55, כך שבנסיבות העניין, נראה כי אין כל תועלת, לרבות תועלת כספית, לערוך מכרז להעברת מקרקעין, מקום בו אלה ישמשו באופן ייחודי את המקרקעין הצמודים אשר נמצאים בבעלות בעלי הזכויות, זאת לשם יישום וביצוע של התכנית בפועל.
24. לאור האמור ובכפוף לאישור מועצת העיר אשר מתבקשת לאשר ברוב חבריה שחרור מחובת עריכת מכרז וכן בכפוף לאישור שר הפנים אשר נדרש לאשר את בקשת העירייה לפטור ממכרז, תהא רשאית העירייה להתקשר בחוזה ללא מכרז.
25. בנוסף ובהתאם לתקנה 3(2)(ה) לתקנות נקבע כי העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז, אם מדובר בחוזה להעברת מקרקעין של העירייה אשר דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי החוק.
26. בענייננו, כאמור, העברת המקרקעין (השצ"פ התת קרקעי) בדרך של חכירה ל-49 שנים לשימוש בעלי הזכויות, נועדה לשם ביצוע תכנית מאושרת שמטרתה שינוי ייעוד ממסחר, משרדים ושפ"פ למסחר ומגורים, תוספת קומות ושימור מבנה בחזית המגרש. הואיל וביצוע התכנית באמצעות חפירת מרתף חניה של שלוש קומות והסדרת מקומות חניה כנדרש בתכנית, נמצאה כלא אפשרית ובלתי ישימה (זאת כפי שהובא לידיעתנו כנתון), אזי אישרה הוועדה המקומית בקשה להיתר בניה, במסגרתה יוסדרו השימוש והחכירה של שטח החניונים התת קרקעיים מתחת לשצ"פ, באופן שישרתו את בעלי הזכויות ובכך אפשרה יישום וביצוע התכנית.
27. יצוין כי בהתאם לסעיף 3(2)(ה) לא נקבעה דרישה לאישור מועצת העיר ו/או אישור שר הפנים לפטור ממכרז, ואולם לשם הזהירות והואיל ובהתאם לתקנה 3(2)(ד) דרוש חדבר, הרי שמומלץ לפנות לקבלת האישורים כמפורט בתקנה 3(2)(ד).

ד. סיכום

28. כאמור, העירייה התקשרה בהסכם חכירה ופיתוח חניות בשטח ציבורי פתוח, זאת במטרה לממש בינוי אשר אושר במסגרת תכנית כס/37/3/א/16. לדידנו, העירייה רשאית להתקשר בהסכם חכירה ופיתוח עם בעלי הזכויות בפטור ממכרז, כאמור, זאת בכפוף לקבלת האישורים הדרושים ומילוי התנאים כמפורט בחוות הדעת.

בכבוד רב
בתיה בראף (מליכזון), עו"ד
גיל שמואלי, עו"ד
הררי טויסטר ושות'