

הסכם פיתוח

שנערך ונחתם ברעננה ביום ____ לחודש _____ 2022

בין: 1. עיריית רעננה
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
(להלן, ביחד ולחוד: "העירייה")
לבין: מגדלי רותם שני 2001 בע"מ ח.פ 51-308686-8
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

מצד שני;

הואיל וביום 20.12.2015, פורסמה לאישור ברשומות תכנית מתאר מקומית מס' רע/511/1 (להלן: "התכנית"), אשר בהתאם להוראותיה יש להרוס 4 מבני מגורים קיימים ולהקים במקומם 3 מבני מגורים חדשים ברח' ברנדיס ברעננה, וכן מכוחה נוצר השצ"פ, כהגדרתו להלן;

והואיל וביום 1.8.2019, פורסמה לאישור ברשומות תכנית מפורטת מס' 416-0485789 רע/מק/843 (להלן: "התכנית הנוספת"), שעניינה הגדלת קיבולת הבניה המותרת במקרקעין על דרך של הוספת 16 יח"ד;

והואיל והוסכם בין הצדדים כי החברה תבצע עבור העירייה עבודות פיתוח בשצ"פ הכלול בתחום התכנית, בהתאם לתכניות השצ"פ, למפרט ולפירוט העבודות המצ"ב להסכם זה כנספחים "א", "ב" ו-"ג" בהתאמה, וזאת בהתאם למתווה של פטור ממכרז לעבודות פיתוח, בהתאם להוראות סעיף 198א' לפקודת העיריות (נוסח חדש);

והואיל ועבודות הקמת הפרויקט כהגדרתו להלן מצויות בשלבים מתקדמים ולקראת גמר;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר ולקבוע את העקרונות שלפיהם תבוצענה עבודות הפיתוח, כהגדרתן להלן, ואת יחסי הגומלין שבין העירייה לחברה בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח, הפיקוח עליהן, אופן מסירתן לעירייה והאחריות על עבודות הפיתוח;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים לאמור:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. נספחי ההסכם הינם חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. כותרות הסעיפים הובאו לשם הנוחות והתמצאות ואינן מהוות חלק מההסכם.

2. הגדרות

בהסכם זה ובכל המסמכים המהווים חלק מההסכם יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות בהתאם להגדרות שבצידי:

א. "התכנית" – התכנית והתכנית הנוספת, כהגדרתן במבוא להסכם זה לעיל.

- ב. **"המקרקעין"** – המקרקעין הידועים כגוש 6583 חלקות 412-415.
- ג. **"השצ"פ"** – שטח המכונה בתכנית, כהגדרתה לעיל, תא שטח 200, ואשר מוגדר במסגרתה כשטח ציבורי פתוח (להלן: **"השצ"פ"**).
- ד. **"מתקני היזם בשצ"פ"** – החניון בשצ"פ כהגדרתו להלן, לרבות רמפת הירידה לחניון, צובר גז והצנרת הקשורה אליו בהתאם להיתר בניה מספר 20210777.
- ה. **"עבודות הפיתוח"** – עבודות פיתוח בשצ"פ בהתאם לתכניות, למפרט ולפירוט העבודות המצ"ב להסכם זה כנספחים **"א"**, **"ב"** ו-**"ג"** בהתאמה.
- ו. **"אתר העבודה"** – חלק השצ"פ בו תבצע החברה את עבודות הפיתוח.
- ז. **"החניון"** – חניון תת קרקעי, הכולל בחלקו את החניון בשצ"פ כהגדרתו לעיל, שישמש את דיירי הפרויקט.
- ח. **"החניון בשצ"פ"** – חלק מהחניון, כהגדרתו לעיל, לרבות מעברים תת קרקעיים, המצוי בתת הקרקע של השצ"פ, אשר אינו מוצמד לדייר כלשהו ו/או מי מטעמו.
- ט. **"חדר הטונספורמציה"** – חדר ששטחו כ-55.93 מ"ר, שנבנה בהתאם להסכם מיום 29.6.2021 בין החברה, לבין העירייה לבין חברת החשמל לישראל בע"מ, אשר ישמש לצרכי אספקת חשמל לבניינים שיוקמו במקרקעין, ואשר נבנה בתת הקרקע של השצ"פ, כהגדרתו לעיל.
- י. **"החברה"** – לרבות נציגיה ומורשים מטעמה, לרבות כל קבלן משנה הפועל בשמה ומטעמה בביצוע העבודות.
- יא. **"הפרויקט"** – פרויקט המכונה "רותם שני ברנדס רעננה", במסגרתו יוקמו 136 יחידות דיור ב-3 בניינים, הכל כמפורט בהיתר בניה מס' 20200078 מיום 29.7.2020 והיתר מס' 20210777 (להלן: **"היתר הבניה"**) ובתכניות.

3. רשימת נספחים

להסכם זה מצורפים כחלק בלתי נפרש הימנו:

- 3.1. נספח א' – תכניות השצ"פ.
- 3.2. נספח ב' – חוברת פרטי הביצוע לשצ"פ (להלן ולעיל: **"המפרט"**).
- 3.3. נספח ג' – פירוט העבודות.
- 3.4. נספח ד' – נוסח ערבות בדק.

4. תנאי מתלה

אישור מועצת העיר להסכם זה בהתאם להוראות סעיף 198א' לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: **"הפקודה"**) והתקיימות כל התנאים בהתאם לסעיף 198א', הינו תנאי מתלה

לכניסת הסכם זה לתוקף. ככל ומועצת העיר לא תאשר הסכם זה, לא יהיה בכך כדי לגרוע מטענות החברה בקשר עם עבודות הפיתוח בשצ"פ.

5. הצהרות העירייה

- 5.1. העירייה מצהירה כי נתנה לחברה הרשאה לבצע את כלל העבודות המפורטות בהסכם זה ובנספחיו, ובכפוף להוראות כל דין ותנאי ההסכם;
- 5.2. בכפוף להוראות סעיף 198א' לפקודת העיריות (נוסח חדש), העירייה מצהירה כי אין מניעה לפי כל דין לקזז את התמורה, כהגדרתה בהסכם זה להלן, מסכום היטל ההשבחה שעל החברה לשלם בגין בקשות להיתרי בניה בגין פרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 403 בגוש 6579 ברח' הגדוד העברי 16-18, ובגין פרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 401 בגוש 6579 ברח' הגדוד העברי 20-22 ברעננה, ומתחייבת לבצע את הקיזוז;

6. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת כי:

- 6.1. תבצע את עבודות הפיתוח בהתאם להוראות הסכם זה, לתוכנית הנוספת, כהגדרתה לעיל, ולהיתר הבניה ובהתאם לתכניות, למפרט ולפירוט העבודות המצ"ב כנספחים "א" "ב" "ג" ו-"ד" להסכם זה.
- 6.2. כי לצורך ביצוע העבודות, תעסיק קבלן ראשי אשר רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסיות בנאיות, תשכ"ט-1969 בסיווג המסמך אותו לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות עפ"י הסכם זה, וכי הקבלן האמור יהיה רשום ברישום האמור לכל אורך תקופת ביצוע העבודות על פי הסכם זה.
- 6.3. כי תשתמש בחומרים ובמוצרים המוגדרים במפרט המצ"ב להסכם זה כנספח "ג", המתאימים לדרישות התקן הישראלי, ככל שקיים.
- 6.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבת החברה כי תבצע את כל העבודות תוך שמירה על הוראות חוק התכנון והבניה וחוקי העזר העירוניים.
- 6.5. החברה מצהירה בזאת כי תוודא כי הקבלן מטעמה פועל בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על עבודה, תשי"ד-1954 ובהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה, 1946 והתקנות מכוחם.

7. עבודות הפיתוח

- 7.1. העירייה מוסרת בזאת לחברה, והחברה מקבלת בזאת על עצמה לבצע את עבודות הפיתוח באמצעות קבלן מוסמך מטעמה, הכל בהתאם להוראות ההסכם ונספחיו.
- 7.2. העבודות תבוצענה בהתאם לתכניות, למפרט ולפירוט העבודות המצ"ב כנספחים א', ב' ו-ג' להסכם זה, ובהתאם לספר הכחול.
- 7.3. העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, להעמיד מפקח מטעמה לצורך פיקוח על עבודות הפיתוח והחברה מתחייבת לשתף פעולה ולמסור למפקח כאמור, ככל שימונה, כל מידע ו/או מסמך ו/או פרט שנדרש לו לצורך בחינת עמידת החברה בהתחייבויותיה על-פי הסכם זה.

7.4. עובר לתחילת עבודות הפיתוח, קיימה החברה פגישה עם הרפרנטים הרלוונטיים מהעירייה בכדי לתאם את העבודות ולקבל דגשים לביצוע. הרפרנטים הרלוונטיים הינם מחלקת פיתוח נופי, מחלקת חשמל ומאור, מחלקת גינון ומחלקת תשתיות (להלן: "הרפרנטים").

8. העסקת פועלים

8.1. החברה תעסיק ותדרוש מהקבלן שיעבוד עבורה להעסיק את עובדיו בהתאם להוראות כל דין המחייב במסגרת יחסי עבודה.

8.2. החברה תדרוש מהקבלן שיעבוד בפרויקט להעסיק עובדים מקצועיים ואחראים, במספר הדרוש לשם ביצוע עבודות הפיתוח.

9. אי קיום יחסי עובד מעביד

9.1. החברה מצהירה בזאת, כי ביחסיה עם העירייה מהווה החברה ו/או הקבלן מטעמה קבלן עצמאי וכי אין בחוזה זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור יחסי עובד מעביד בינה לבין העירייה.

9.2. כמו כן, מצהירה בזאת החברה, כי היא המעבידה של עובדיה וכי אין בחוזה זה כדי ליצור יחסי עובד ומעביד בין העירייה לבין מי מעובדיה ו/או מי מטעמה ו/או לבין הקבלן ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו.

9.3. החברה תדרוש מהקבלן לשלם עבור עובדיו את תשלומי מס ההכנסה הביטוח הלאומי וכל מס או תשלום אחר שיידרש לשלם ואין הקבלן, עובדיו, מורשיו ו/או הפועלים מטעמו זכאים לקבל מן העירייה כל תשלום ו/או זכויות המגיעים עפ"י כל דין ו/או נוהג לעובד ממעבידו. כן תדרוש החברה מהקבלן למלא בכל עת אחר הוראות כל דין בקשר להעסקת עובדים ו/או מועסקים ולהעסיקם בהתאם לחוקים הרלוונטיים.

10. מסירת השצ"פ

10.1. החברה תפעל בשקידה ראויה וברציפות לצורך השלמת עבודות הפיתוח, בהתאם לתכניות השצ"פ, למפרט השצ"פ ולפירוט העבודות המצ"ב כנספחים "א", "ב" ו- "ג" להסכם זה, בהקדם האפשרי.

10.2. תוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה על ידי שני הצדדים, יימסר השצ"פ לעירייה (להלן: "מועד מסירת החזקה"), על-פי הנוהל המפורט להלן:

א. מסירת החזקה בשצ"פ תבוצע בנוכחות נציגי החברה וכן הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה, אשר ימלאו באותו מעמד פרוטוקול מסירה, שבו יפורטו ליקויים בעבודות הפיתוח, אם יהיו.

ב. יימצאו ליקויים בעבודות הפיתוח, תתקנס החברה תוך זמן סביר ממועד מסירת החזקה. יימצאו ליקויים בעבודות הפיתוח שלטעמה של העירייה תיקונם דחוף, תתקנס החברה תוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת העירייה בכתב.

ג. החברה תמסור לעירייה תכניות עדות אשר תוגשנה בעותק קשיח וכן במדיה דיגיטלית בפורמט אוטוקד.

- ד. החברה תמסור לעירייה אישורי מתכננים מטעם החברה ועל חשבונה לפי נוסח שיימסר לה על-ידי העירייה, על ביצוע בהתאם לתכניות ואישור תכניות העדות (אישורי אדריכל הנוף, מתכנן החשמל והתאורה, יועץ הנגישות, יועץ הבטיחות וקונסטרוקטור).
- ה. עובר לחתימת הסכם זה, נמסר מטעם החברה למחלקת התאורה בעירייה, אישור בודק חשמל מוסמך מטעם החברה על חשבונה להזנות החשמל והתאורה.
- ו. החברה תמסור לעירייה אישור קונסטרוקטור לאלמנטים כגון יסודות עמודי תאורה, פרגולות וכו', לפי נוסח שיתקבל מאגף הנדסה.
- ז. החברה תמסור לעירייה אישור יועץ בטיחות וכן את האישורים ביחס לצובר הגז בשצ"פ שנדרשו לצורך קבלת אישור האכלוס לפרויקט.

11. ביטוח ואחריות

- 11.1. החברה תגרום לכך כי בהסכם בינה לבין הקבלן אשר יבצע את עבודות הפיתוח, תשולב הוראה לפיה הקבלן יבטח את עצמו ואת העבודות המבוצעות על ידו בכל הביטוחים המתחייבים מאופי ההתקשרות והיקפה.
- 11.2. במשך תקופת ביצוע עבודות הפיתוח על-פי הוראות הסכם זה, תישא החברה באחריות בשל פגיעה בגוף ו/או ברכוש כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל שלה ו/או של מי מטעמה בקשר עם ביצוע עבודות הפיתוח, ותשפה את העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאות שייגרמו לה בקשר עם האמור, בכפוף לפסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו.

12. אחריות ביחס לעבודות הפיתוח

- 12.1. לצורכי הסכם זה יראו בתקופות המפורטות בתוספת לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, את תקופות הבדק והאחריות (להלן: "**תקופות הבדק והאחריות**").
- 12.2. מניין של תקופות הבדק והאחריות יחל במועד מסירת החזקה בשצ"פ לידי העירייה כמצויין בהסכם זה.
- 12.3. עם סיום עבודות הפיתוח והחל ממועד מסירת החזקה בשצ"פ לעיריה כמפורט בהסכם זה- פגמים וליקויים שיתגלו בשצ"פ ו/או במתקני היזם בשצ"פ ו/או בחניון בשצ"פ, כהגדרתו לעיל, במסגרת תקופות הבדק והאחריות, אשר לא נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה, והינם תוצאה של ביצוע שלא בהתאם להסכם ו/או של שימוש בחומרים לקויים ו/או של ביצוע מקצועי לקוי ולמעט בלאי סביר – חובת תיקונם תחול על החברה. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה ו/או מי מטעמה בהתאם לחוזה שנחתם עם חברת החשמל ועם העירייה לגבי חדר הטרנספורמציה.
- בעלי הזכויות בפרויקט, כהגדרתו לעיל ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם, יהיו אחראים לכל ליקוי ו/או נזק בחניון בשצ"פ ו/או במתקני היזם בשצ"פ, כהגדרתם לעיל, שייגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של מי מטעמם הנוגע לשימוש ו/או לאחריותם לתחזוקתם ו/או מבלאי סביר.
- העירייה תהא אחראית על פי כל דין לכל ליקוי ו/או נזק בחניון בשצ"פ, שייגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה, ויהא עליה לתקנו על חשבונה. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה ו/או מי מטעמה לביצוע תיקונים החלים עליה על-פי הוראות הסכם זה.

13. השימוש בשצ"פ ואחזקתו

13.1. עם סיום עבודות הפיתוח ומסירת החזקה בשצ"פ לעירייה, תעבור האחריות לתחזוקה השוטפת של השצ"פ לעירייה, למעט מתקני היזם בשצ"פ כהגדרתם לעיל, לרבות תיקון כל פגם או ליקוי אשר האחריות לתיקונו אינה חלה על החברה בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי אין באמור בכדי לגרוע מאחריות החברה לביצוע תיקונים במהלך תקופות הבדק והאחריות בהתאם לקבוע בהסכם זה. הוראות סעיף 10.3 יחולו בהתאם.

בכל הנוגע לחדר הטרנספורמציה- יחולו הוראות ההסכם שנחתם עם העירייה ועם חברת החשמל.

13.2. החל ממועד מסירת החזקה בשצ"פ לעירייה, תבטח העירייה את השצ"פ (לא כולל מתקני היזם בשצ"פ) בכלל הביטוחים המתחייבים מאופיו ושימושו של השצ"פ, לרבות ביטוח צד ג' וכיו"ב.

13.3. העירייה תעשה כמיטב יכולה להתחשב בתכנון הנוף והשצ"פ ויישומם במתקני היזם בשצ"פ.

13.4. החברה מתחייבת לכלול במסגרת תקנון הבית המשותף, הוראות בדבר השימוש בחניון בשצ"פ ובמתקני היזם בשצ"פ ואחזקתם על ידי חברת הניהול ו/או הדיירים.

13.5. רישום השצ"פ ע"ש העירייה ו/או רישום זיקת הנאה לפי הוראות התב"ע ורישום הערת אזהרה לגבי הסכם זה, באחריות החברה ועל חשבונה.

14. ערבות לתקופת הבדק

14.1. מבלי לגרוע מאחריות החברה כמפורט לעיל - בסיום ביצוע עבודות הפיתוח ובמועד מסירת השצ"פ לעירייה, תמציא החברה לעירייה ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור של 5% מסכום התמורה בגין עבודות הפיתוח (להלן: "**ערבות הבדק**"), בנוסח נספח "ד"י" להסכם זה.

14.2. הערבות תהא צמודה למדד יוקר המחיה (להלן: "**המדד**"), כאשר מדד הבסיסי יהיה המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע בעת הדרישה לחילוט הערבות.

14.3. הערבות תהא בתוקף למשך 24 חודשים ממועד מסירת החזקה בשצ"פ לעירייה, ותהיה ניתנת לחילוט, במלואה או לשיעורין, כמפורט בה ובכפוף למתן התראה בת 14 ימים מראש ובכתב לחברה.

14.4. חלף העמדת ערבות הבדק, החברה תהא רשאית להסב לטובת העירייה חלק מערבות הבדק שתועמד לה ע"י הקבלן המבצע של הפרויקט, בכפוף לכך שתנאי הערבות יהיו כמפורט בסעיף 14 זה לעיל.

15. סעיף 198.א לפקודת העיריות (נוסח חדש)

עבודות הפיתוח בשצ"פ, תבוצענה ע"י החברה מכוח סעיף 198.א לפקודה, המאפשר בנסיבות הקיימות לבצען בפטור ממכרז, לאחר אישור ועדה מקצועית בהתאם לפקודה ובהתאם לאישורה של מועצת העיר ויתר התנאים הנדרשים בסעיף זה, כתנאי מתלה להסכם.

16. תמורת העבודות

- 16.1. מוסכם בין הצדדים כי תמורת ביצוע עבודות הפיתוח ע"י החברה כמפורט בהסכם זה, תהיה זכאית החברה לתמורה בסך 702,000 ₪ (להלן: "התמורה"), וזאת כנגד מסירת חשבונית מס כדין על-ידי החברה. סכום זה כולל מע"מ כדין (בשיעור 17%).
- 16.2. התמורה תהא צמודה למדד, כהגדרתו לעיל, החל ממועד מסירת עבודות הפיתוח לידי העירייה ועד למועד תשלום התמורה בפועל.
- 16.3. התמורה תשולם לחברה בדרך של קיזוז מהיטל ההשבחה החל בגין בקשות להיתרי בניה בגין פרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 403 בגוש 6579 ברח' הגדוד העברי 16-18, ובגין פרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 401 בגוש 6579 ברח' הגדוד העברי 20-22 ברעננה (להלן: "היטל ההשבחה"), בהתאם להוראות סעיף 198א(ג) לפקודת העיריות (נוסח חדש). אין באמור כדי לגרוע מכל יתרת חוב אם וככל שתיוותר לחברה במסגרת היטל ההשבחה, כהגדרתו לעיל.
- 16.4. על אף האמור לעיל, ככל שלא ניתן יהיה לקזז או לא יהיה די בקיזוז התמורה מהיטל ההשבחה כאמור בסעיף 14.2 לעיל, ובכפוף למסירת עבודות הפיתוח לעירייה בהתאם להוראות הסכם זה, תשלם העירייה לחברה את יתרת סכום התמורה שלא קוזזה בתשלום אחד לפירעון מידי, וזאת בתוך 30 יום מדרישת החברה, כנגד חשבונית מס כדין על ידי החברה עבור התמורה.
- 16.5. ככל שהתמורה לא תקוזז מהיטל ההשבחה כאמור בסעיף 16.1 לעיל ו/או תשולם במועד הקבוע בסעיף 16.4 לעיל, ובתנאי שחלפו 30 יום ממועד החתימה על הסכם זה, תישא העירייה בהפרשי הצמדה למדד, כהגדרתו לעיל, ובריבית פיגורים בשיעור של 1% לחודש.

17. הפרות

- 17.1. מבלי לפגוע באמור לעיל, על הפרת הסכם זה תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- 17.2. התחייבויות הצדדים במסגרת הסכם זה הינן התחייבויות יסודיות שהפרתן תחשב להפרה יסודית של ההסכם, ואשר תזכינה את הצד הנפגע בכל סעד ותרופה העומדים לו על-פי דין.

18. כללי

- 18.1. הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.
- 18.2. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 18.3. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

18.4. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה, הן:

עיריית רעננה: רח' אחוזה 103 רעננה, אצל יועמ"ש העירייה.
החברה: בית רותם שני, קיבוץ גליל ים.

18.5. כל הודעה ו/או מסמך ו/או ערבות אשר תשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום לכתובת הנזכרת לעיל, על פי העניין, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר.

נשלחה הודעה בדואר אלקטרוני עם אישור מסירה – תחשב כמתקבלת במועד שליחתה.

נשלחה הודעה בפקס - תחשב כמתקבלת לאחר שהונפק אישור על קבלתה.
נמסרה ההודעה ביד - תחשב זו כמתקבלת בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה	הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה	עיריית רעננה
-------	-------------------------------------	--------------

אישור עורך דין

אני הח"מ, _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזאת כי ה"ה _____
ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, הינם מורשי חתימה
של עיריית רעננה. הריני לאשר כי הנ"ל חתמו בפניי על הסכם זה בשם העירייה.

חתימה	תאריך
-------	-------

אישור עורך דין

אני הח"מ, _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזאת כי ה"ה _____
ת.ז. _____ הינם מורשי חתימה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.

חתימה	תאריך
-------	-------

אישור עורך דין

אני הח"מ, _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזאת כי ה"ה _____
ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, הינם מורשי חתימה
של החברה. הריני לאשר כי הנ"ל חתמו בפניי על הסכם זה בשם החברה.

חתימה	תאריך
-------	-------

**נספח ד'
סעיף 14 לחוזה**

נוסח ערבות בנקאית לבדק

לכבוד

תאריך:

עיריית רעננה והועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

א.נ.,

הנדון: **כתב ערבות מס'** _____

1. על פי בקשת מגדלי רותם שני 2001 בע"מ ח.פ. 8-308686-51 (להלן - המבקש) בקשר לטיב ביצוע עבודות פיתוח שצ"פ במקרקעין הידועים כגוש 6583 חלקות 415-412 כמפורט בהסכם בין המבקש לעיריית רעננה והועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל – 35,000 ש"ח (במילים: שלושים וחמש אלף שקלים חדשים בלבד).
2. הערבות תהא צמודה למדד יוקר המחיה (להלן: "המדד"), כאשר מדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ב 15.10.2022 והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע בעת הדרישה לחילוט הערבות.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 5 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י עיריית רעננה וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 1.10.2024 וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____



27/03/2022
6579/403/1431

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רעננה

א.ג.נ.,

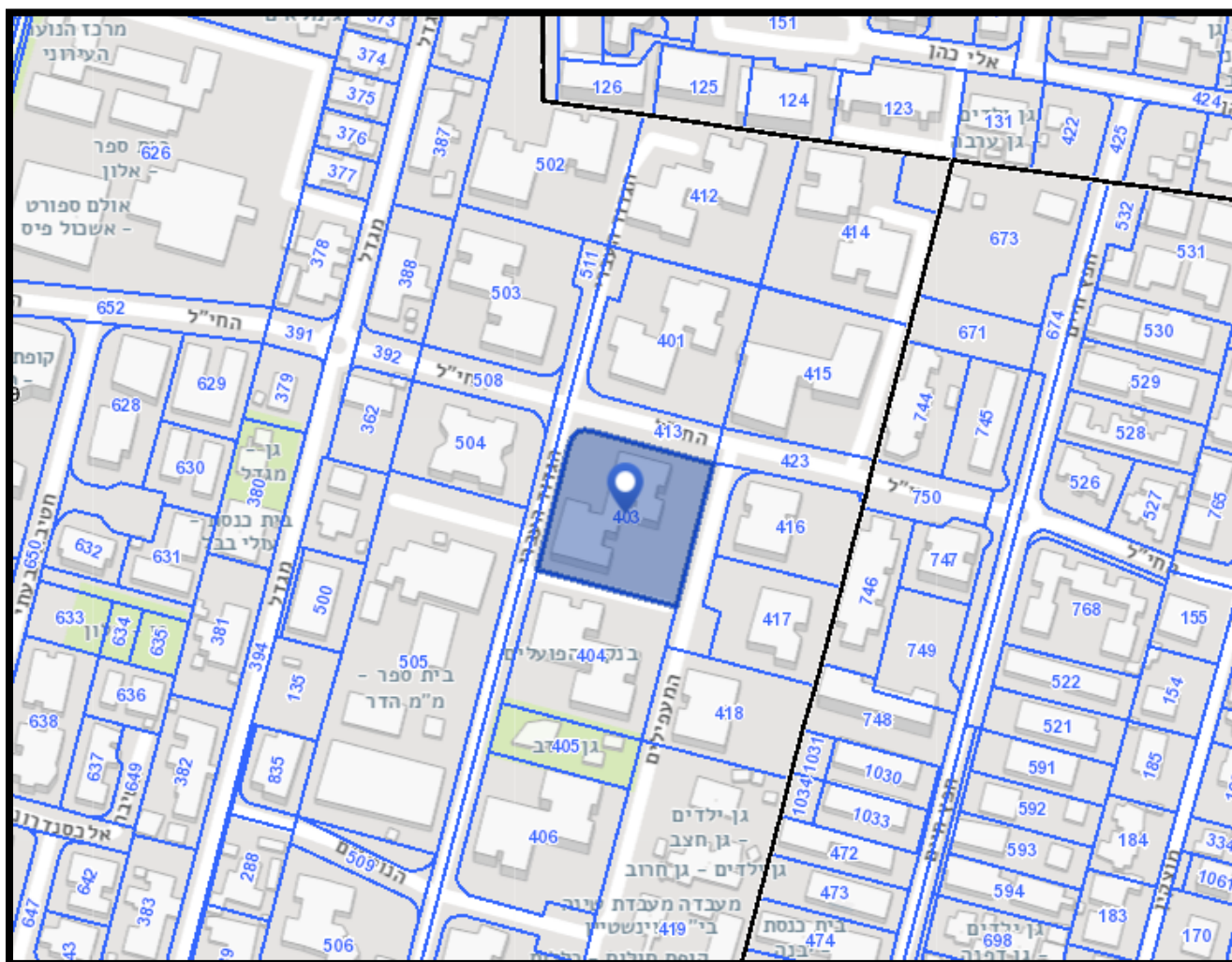
הערכת השבחה במקרקעין

גוש 6579 חלקה 403

רח' הגדוד העברי 16-18, רעננה

המבקשת: רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

בקשה להיתר: 20191425





27/03/2022
6579/403/1431

הערכת השבחה במקרקעין

גוש 6579 חלקה 403

רח' הגדוד העברי 18-16, רעננה

המבקשת: רותם שני יזמות והשקעות

בקשה להיתר: 20191425

פרק א' - כללי

1. מטרת השומה:

נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית בהערכת ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון בגין אישור בקשה להיתר מס' 20191425 המהווה מימוש מלא לתכניות בניין עיר.

2. מועד הביקור בנכס

בתאריך 11/03/2022 נערך ביקור בנכס ע"י צחי לוי - שמאי מקרקעין.

3. המועדים הקובעים:

- 10/07/1987 - 15 ימים לאחר מועד פרסומה למתן תוקף של תכנית בנין עיר רע/292/1.
- 23/11/1990 - 15 ימים לאחר פרסומה למתן תוקף של תכנית רע/2000.
- 21/01/1999 - 15 ימים לאחר מועד פרסומה למתן תוקף של תכנית בנין עיר רע/292/1.א.
- 22/03/2021 - מועד החלטת אישור בקשה להיתר מס' 20191425 בוועדה המקומית לתו"ב המהווה מימוש לתיקון 3א' לתמ"א 38 ולתכנית רע/מק/1010/א.

4. פרטי הנכס

מהות המקרקעין:

בית מגורים ותיק הכולל 2 כניסות, בן 3 ק' ע"ע, המיועד להריסה ובניית בניין חדש בן 60 יח"ד ב- 6.5 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף חניה, עפ"י תמ"א 38 ורע/מק/1010/א.

גוש: 6579

חלקה: 403

שטח החלקה הרשום: 3,416 מ"ר.

כתובת: רח' הגדוד העברי 18-16, רעננה.

תיאור הסביבה:

- [illegible]



תיאור הנכס :

1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 403 בגוש 6579.
2. שטח החלקה בייעוד מגורים מיוחד הינו 3,416 מ"ר.
3. החלקה בעלת צורה דמוית ריבוע עם חזית מערבית לרחוב הגדוד העברי, חזית צפונית לרחוב החי"ל ושאר החזיתות לבנייני מגורים סמוכים.
4. בחלקה בנוי בנין מגורים בן 3 ק' ע"ע הכולל 2 כניסות ובסה"כ 24 יח"ד בבנין.
5. להלן תצלום אוויר של סביבת הנכס הנדון :





פרק ג' - מצב משפטי

1. עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין, נסח מס' 142212 מתאריך 11/06/2019.

להלן עיקרי הפרטים העולים מההעתק הנ"ל:

גוש	6579
חלקה	403
שטח רשום	3,416 מ"ר
תתי חלקות	26
בעלות	פרטית
הערות	על החלקה רשומות הערות לטובת החברה הקבלנית ולטובת בנקים ממנים וכיוצ"ב.

2. עפ"י מסמך הכולל את רשימת הדיירים לפי תתי חלקות שהתקבל ע"י יזם הפרויקט, הזכויות בדירות הנדונות נרכשו

במועדים שלהלן:

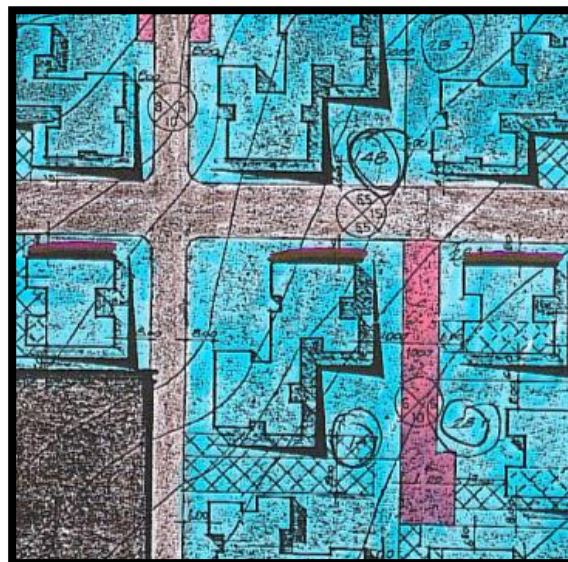
תת חלקה	שם	רכישה שנת
1	גומל ענת ודרור	8.2008
2	מעודד אליהו ואליס נוגה	23.01.1994
3	מוטס שמחה	1980
4	עדי פפו וטל פפו	2005
5	נוימן צבי	1992
6	שלו שלי	1994
7	מי רז רעות	1985
8	סרנצקי יעקב	1987
9	ארביב מלרוזה שושנה	1983
10	גרין יוסף ואפרת	1973
11	סבו כרמלה	1982
12	ענתר חיים וכמילה	04.08.2003
13	אדמנית ישי וראומה	08.06.2009
14	אורן עליזה ונחום	9.1998
15	שטיינברגר מינה	לא צוין
16	מילנר הוברמן טל, זאב, שטרן דנה	1977
17	שבתאי חנו, בן יעקב טליה, שבתאי אביגיל, שבתאי ענר	1985
18	בר דב ושלומית	1974
19	בן שם זהר ואסתר	לא צוין
20	קריב אדם ורענן אילה	12.06.2012
21	בלינדר אבי ובלינדר סגל נעמה	9.201
22	הללי אידית ויעקב	1973
23	פוזנסקי איזי	1974
24	גולן גל	לא צוין



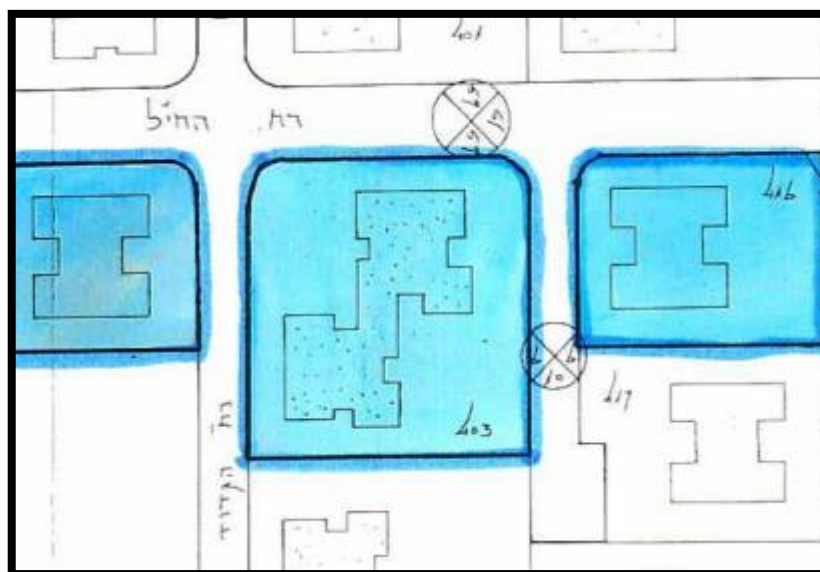
פרק ד' - מצב תכנוני

על הנכס הנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

1. תכנית רע/57/1 שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2057 מתאריך 07/11/1974.
עפ"י התכנית החלקה הנדונה מהווה את מגרש מס' 149 ביעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית.
במגרש מס' 149 ניתן היה לבנות בנין בן 3 קומות שיכלול 24 יח"ד. שטח ליח"ד - 95 מ"ר נטו.



2. תכנית רע/57/1 שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2559 מתאריך 16/08/1979.
מטרת התכנית לבטל חזית מסחרית בחלקות 403, 416 ו- 249 ולקבוע שטח מסחרי במקום בחלקה 410 בגוש 6579.
זכויות הבניה הינן לפי תכנית רע/57/1 ללא שטחי המסחר.





3. תכנית רע/292/1 שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 3463 מתאריך 25/06/1987.

עפ"י התכנית באזורי מגורים ב', ב' דמוי ג', ג' ואזור מסחרי - מגורים, הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג כאשר היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור בלבד.

הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:

- המבנה הוא בעל גג שטוח ו/או נמצא באזור שאין לגביו חובה להתקין גג רעפים.
- המבנה מצוי באזור מגורים ב', ב דמוי ג', ג' ומסחרי – מגורים.



4. **תכנית רע/2000** שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 3813 מתאריך 08/11/1990 ופורסמה בעיתונות בתאריך 06/12/1990. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית לעיר רעננה.

בנספח א' להוראות התכנית נקבע כי תב"ע רע/1/292 ותב"ע רע/1/57 ד תישארנה עדיפה בשלמותה ע"פ רע/2000.

עפ"י התכנית במידה ונתקבל מס' יח"ד לא שלם, יעוגל השבר למספר שאליו הוא קרוב יותר להקטנת או להגדלת מס' היחידות השלם.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים ב' דמוי ג'.

להלן זכויות הבניה בייעוד מגורים ב' דמוי ג':

שטח מגרש מינימאלי : 750 מ"ר.

אורך חזית מינימאלית : 18 מ'.

מס' קומות : 4 ע"ג קומת עמודים.

קיבולת הבניה : 30% לקומה.

סה"כ $70\% + 5\%$ בקומת הקרקע.

צפיפות : 6 יח"ד לדונם. 4 יח"ד למגרש מינימלי.

באזור מגורים ב' דמוי ג' ניתן יהיה לבנות בנייני דירות כקוטג'ים ע"ג או בלי עמודים במקרה זה תפחת צפיפות המגורים ל- 4 יח"ד לדונם או 3 יח"ד למגרש מינימלי. בניה במקרה זה מותנית באישור מראש של הועדה המקומית.

קווי בנין : חזיתי - עפ"י התשריט, צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ'.

מס' קומות : 3 ע"ג קומת עמודים.



¹ במגרשים בהם הופקע שטח לצרכי ציבור עפ"י החוק עד 25%, תותר בניה של 8 יח"ד לדונם נטו.



5. תכנית רע/292/1 א שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4719 מתאריך 06/01/1999.

עפ"י התכנית באזורי מגורים ב', ב' דמוי ג', ג', אזור מסחרי - מגורים ואזור מגורים מיוחד, הותרה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד.

השטח יחושב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים הקיימים בתכניות הקיימות, שטח המדרגות המובילות לחדר היציאה לגג יחושב כשטח שירות נוסף, בנוסף לשטחי שירות המותרים בתכניות קיימות.

6. תכנית מתאר ארצית מס' 38 (תמ"א 38) – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה :

תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5397 מיום 18/05/2005. מטרת התכנית לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידתם בפני רעידת אדמה. כמו כן התכנית קובעת תמריצים בדמוי תוספות בניה כדי לעודד את חיזוק המבנים.

התכנית חלה על כל המבנים הקיימים אשר הוצא להם היתר לבנייה קודם ל-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי מס' 413 פטר אותם מתחולתו. בנוסף, תחולת התכנית על המבנה מותנת באישור מהנדס הוועדה המקומית אשר יקבע שקיים צורך לחזק את המבנה.

בתמ"א 38 תיקון 1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5704 מיום 16/08/2007, התאפשר מימוש בתנאים של תמריצי תמ"א 38 גם במבנים בהם קיימת יתרת זכויות להרחבת יחידות דיור או תוספת קומות מתוקף תכניות מפורטות קודמות. במסגרת התיקון ניתנו בין היתר תמריצים נוספים, בתנאים.

בתמ"א 38 תיקון 2, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6069 מיום 10/03/2010, נקבעו בין היתר, הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק מפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות המוקנות לו מתוקף תמ"א 38.

ייעוד המבנה החדש, שטחי הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות המפורטות שחלות במקום. הוראות אלו לא יחולו על המבנים המיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

בתמ"א 38 תיקון 3, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6430 מיום 11/06/2012, עודכנו הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים ולחיזוק. בכפוף לעמידת הבניין בתנאי הסף לקבלת התמריצים ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לפי סעיפים 21-22 לתקנון התכנית.

בתמ"א 38 תיקון 3א, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7400 מיום 13/12/2016, עודכנה שיטת חישוב שטחי הבניה במסלול הריסה ובניה מחדש. מטרתו העיקרית של תיקון 3א הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות. סעיף 14 לתקנון התכנית קובע את סל הזכויות המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה.



להלן סיכום זכויות הבניה בהתאם להוראות התמ"א בשילוב כל התיקונים. הנחיות התכנית כוללות מסלול של תוספת בניה על הקיים ולחלופין הנחיות בניה במסלול של הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש:

תוספת לבניין קיים	הריסת מבנה הקיים ובניית מבנה חדש	זכויות הבניה ע"פ תכנית מפורטת
ללא שילוב יתרת זכויות בלתי מנוצלות בחלקה	הועדה המקומית רשאית להתיר זכויות בניה מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח התכנית המפורטת, גם אם האחרונות לא מומשו במלואן.	
מס' קומות קיים בפועל + 2 קומות. שטח הקומות הנוספות יחושב ע"ב שטח קומה מורחבת	תותר תוספת שטחי בניה נוספים באופן מדורג שיחושבו באופן הבא: 1. שטח של קומה טיפוסית מורחבת $1.5 * 2$ – לעניין בנין שבנויה בו קומה אחת (במסגרת השינוי נקבעו הוראות מעבר למבנים אלו). 2. שטח של קומה טיפוסית מורחבת $2.5 * 2$ – לעניין בנין שבנויות בו שתי קומות. 3. שטח של קומה טיפוסית מורחבת $3 * 3$ – לעניין בנין שבנויות בו שלוש קומות. 4. שטח של קומה טיפוסית מורחבת $3.5 * 3$ – לעניין בנין שבנויות בו ארבע קומות או יותר.	מס' קומות מלאות ותוספת שטחי בניה בקומות
קומת גג בשיעור 50% משטח הקומה המורחבת או לפי גגות מפורטת	קומת גג בשיעור 50% משטח הקומה המורחבת או לפי תכנית גגות מפורטת	קומת גג חלקית ³
בתנאים, סגירה או מילוי של קומת עמודים מפולשת עד לקו המתאר של הקומה המורחבת	סגירת הקומה המפולשת בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הקיימות הורחבו, בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.	קומת עמודים
-	חניה בהתאם למס' החניות הנדרש בשיעור שנקבע לפי הוראות החוק מחסנים – בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה שטחי שירות טכניים	שטחי בניה נוספים בתת קרקע
25 מ"ר ליח"ד	13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בבניין	הרחבת דירות ⁴
תותר חריגה של קווי בנין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור		קווי בנין

² שטח קומה טיפוסית מורחבת - השטח הקיים כדון של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות שבה, בתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד שקיימת בקומה הטיפוסית.

³ בהוראות סעיף 11.1.3 לתקנון תמ"א 38 נקבע, ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר בגג תהייה באחת מאילו: מחצית משטח הקומה שמתחתיה או לחלופין, בהתאם להיקף זכויות שנקבעו בתכנית מפורטת מקומית לגגות. כללה הבקשה להתיר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות תכנית מפורטת לגגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

⁴ במסגרת התוספת קיימת חובת בניית ממ"ד למעט במקרים של תוספת הקטנה מהדרוש לממ"ד ובכפוף לפתרון מיגון מאושר אחר.



הוראות רלוונטיות נוספות:

- מרתפים – במסגרת תמ"א 38 מותרת הקמת מרתף לצרכים הרשומים לעיל בקונטור המגרש הקיים.
- תנאי לתוספת בניה על פי האמור בתכנית יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת המקומות הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות חניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת בניה.
- עפ"י סעיף 22 לתקנון אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 לתמ"א, אם מצאה לנכון, משיקולים תכנוניים או אדריכליים או נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו.
- עפ"י סעיף 23 לתקנון אם מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
- במידה ואושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14א על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.
- במידה וקבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה מכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14, 14א בתמ"א, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.
- הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק, בדבר הכנתה של תכנית כאמור ב סעיף 23 לעיל וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, אולם ההחלטה לא תיכנס לתוקף אלא אם התקיימו כל התנאים הרשומים בסעיפים 24.1-24.6 לתכנית.
- במסגרת תיקון 3א התווספה להוראות התמ"א הוראה לעניין כתב שיפוי (סעיף 30) לפיה, הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי לעניין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב ככל שיוגשו עקב תוספות הבניה שבנייתן אושרה מכוח התמ"א.
- תוקף התכנית 5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את התקופה או לתקופות נוספות מעת לעת ובלבד שמשך כל הארכה לא תעלה על 5 שנים.



7. **תכנית רע/מק/1010** שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 6423 מתאריך 30/05/2012.

התכנית מהווה תכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

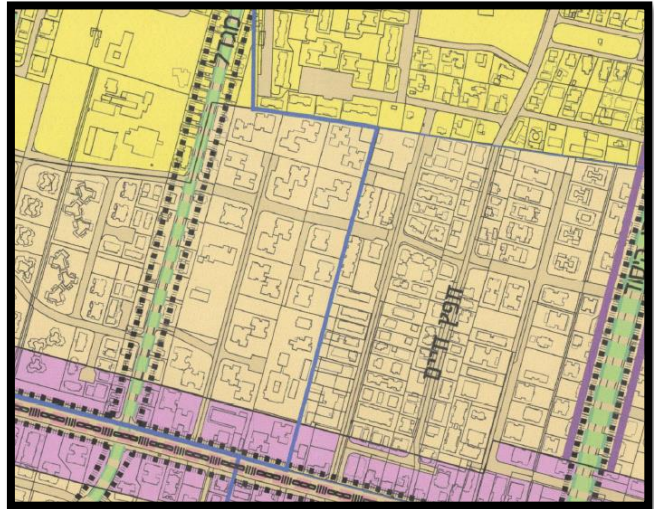
להלן עיקרי הוראות התכנית:

- **ניוד זכויות בניה - יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ"י תכניות מאושרות.**
ניוד זכויות בלתי מנוצלות להרחבת דירה קיימת מכוח סעיף 11.2 לתמ"א 38 יתאפשר בתנאי שייבנה ממ"ד לכל דירה מורחבת.
- **תוספת שטחי שירות -**
 - 8% בקומת הקרקע עבור מדרגות, מעלית, מבואה וחדרי שירות משותפים.
 - חדר אשפה משותף.
 - 35 מ"ר בכל קומה מעל הקרקע עבור מדרגות, מעלית, מעברים ומבואות.
 - ניתן יהיה לנייד את יתרת השטח שלא נוצל מכל קומה לכל אחת מהקומות האחרות להגדלת שטחי השירות הנוספים.
 - מחסן דירתי בקומת קרקע / קומת המרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד.
 - ממ"ד לכל יח"ד בשטח הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים).
 - תותר הקמת מרתף כשטח שירות לצורך חניה.
 - תותר הקמת מרפסות.
- **גובה הבניה -**
 - תותר בניה של עד 2 קומות בנוסף לקומות עפ"י תכניות מאושרות, לרבות תמ"א 38 ולא יותר מסה"כ 6 קומות מעל קומת הקרקע.
 - תותר בניה של חדרי יציאה לגג עפ"י התכניות המאושרות.
 - יותר להמיר את היקפי הבניה של חדרי היציאה לגג בבניית יח"ד עצמאיות. לדירות שנוצרו מאיחוד חדרי יציאה לגג לא יהיו יציאות לגג. במידה וחדרי יציאה לגג יהיו בקומה שמעל קרקע + 6 קומות, לא יתאפשר שינוי מהיקפי הבינוי והוראות הבינוי של תכנית רע/292א.
- **צפיפות בניה -**
 - תותר תוספת יח"ד במסגרת מימוש זכויות הבניה והוראות הבניה מכוח תכנית זו.
 - תוספת יח"ד תתאפשר בשטח שלא יפחת מ-60 מ"ר לכל יח"ד ובלבד שתובטח הקמתו של ממ"ד לכל יח"ד חדשה.
- **קווי בנין -**
 - חזית - 2 מ', צד - 2 מ', עורף - 3 מ'.
 - במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח יותר קו בנין של 1 מ' מגבול מגרש בצד הגובל בשצ"פ.
- **זכויות הבניה -**
 - זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על החלקה לרבות זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38, כמפורט בסעיף 4.1.2 לתכנית זו וכן לרבות ההקלות המותרות בחוק (6% + 5% למעלית + 2.5% לכל קומה ולא יותר מ-5%). בנוסף לאמור לעיל יותרו שטחי שירות כמפורט לעיל.



8. **תכנית רע/3000** שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 7237 מתאריך 30/03/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה בסמוך ועדה מחוזית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. היתרי בניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו. החלקה שבנדון הינה ביעוד מתחם מגורים בבניה מרקמית - טבעית פנימית ומהווה חלק ממתחם תכנון מס' 3.



9. **הנחיות מרחביות**

בתאריך 01/01/2018 נערך ע"י מינהל ההנדסה בעיריית רעננה נוסח אחד להנחיות מרחביות לבניה חדשה למגורים / תמ"א 38 מסלול הריסה ובניה / חיזוק.

ההנחיות שפורסמו הינן בנוגע לחומרי הגמר, גגות המבנה כולל המערכות על הגג, תיאור הבינוי בחזיתות, גובה הקומות, דרוג הבניה, מרפסות ומעקים, מסתורי כביסה ומסתורים טכניים, פרגולות, פתרון הצללה והגנה מפני גשמים, תאורה, פיתוח המגרש ושילוט.



10. **תכנית רע/מק/מק/מק (416-0447284)** שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 8527 בתאריך 17/11/2019.

התכנית מחליפה את תכנית רע/מק/מק/מק 1010 למעט במוקדי פינוי בינוי כפי שסומנו בתכנית רע/מק/מק 3000 וכפוף להוראות סעיף 4.1.2(א)(3) בתכנית זו (בקשות להיתר על בסיס תמ"א 38 במוקדי פינוי בינוי עפ"י תכנית המתאר לרעננה רע/מק/מק 3000, שנקלטו טרם הפקדת תכנית זו, ניתן יהיה להחיל עליהן את תכנית רע/מק/מק 1010 בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה).

מטרות התכנית:

- תכנית זו הינה תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 על תיקוניה ומטרתה להתאים את הוראות התמ"א למדיניות התכנון ברעננה במספר נושאים, לרבות: הגדרת מתחם המע"ר כמתחם לתכנון סטטוטורי ללא מימוש תמ"א 38, קביעת הוראות בדבר מספר יח"ד מותרות במגרש, קביעת הוראות בדבר קווי בניין, גובה מבנים, תקן חניה ותוספת זכויות בנייה כתמריצים מעבר לתמריצים שנקבעו בתמ"א 38, בכפוף לתנאים כמפורט בתכנית.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

ביטול תכנית רע/מק/מק/מק 1010 למעט במוקדי פינוי בינוי כמובהר בסעיף 1.6.

החרגת מתחם מע"ר אחוזה מהוראות תמ"א 38.

קביעת הוראות משלימות לחלופת חיזוק ועיבוי בבניינים בהם קומת הגג או חלק ממנה אינה בגדר רכוש משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, והיא רשומה בלשכת רישום המקרקעין במועד הפקדתה של תכנית זו כקומה המוצמדת לדירה הצמודה שמתחתיה או לדירת הגג הקיימת (להלן: "בניין עם גג תפוס").

קביעת הוראות בדבר מספר יח"ד במגרש.

קביעת הוראות בדבר בינוי, גובה, תנועה וחניה, קווי בניין, תנאים למתן היתר בניה.

להלן הוראות הבינוי המתייחסות לחיזוק בניין קיים:

על חיזוק בניין קיים (ללא הריסה ובנייה מחדש וללא גג תפוס) יחולו הוראות תמ"א 38 בלבד על תיקוניה.

להלן הוראות הבינוי המתייחסות לחיזוק בניין קיים רק בבניינים בהם קומת הגג או חלק ממנה אינה בגדר רכוש

משותף עפ"י חוק המקרקעין והיא רשומה בלשכת רישום המקרקעין במועד הפקדתה של תכנית זו כקומה המוצמדת

לדירה הצמודה שמתחתיה או לדירת הגג הקיימת:

■ **ניוד זכויות בניה בין הקומות -**

יותר ניוד זכויות בלתי מנוצלות להרחבת דירה קיימת, מכוח סעיף 11.2 לתמ"א 38 ובתנאי שייבנה ממ"ד לכל דירה מורחבת. ניוד הזכויות יתאפשר במסגרת קונטור הקומה הטיפוסית המורחבת בלבד.

■ **שטחי שירות -**

בקומת העמודים יותרו חדרים טכניים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 8 מ"ר.

■ **תוספת שטח -**

תותר תוספת של עד 16% בנייה שטח עיקרי משטח המגרש נטו.

■ **מרפסות מקורות -**

תותר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

■ **גובה הבניה -**

קומות הבנין לא יחרגו מהגובה המותר בתכנית רע/מק/מק 3000 כפי שנקבע לאותו אזור.



■ צפיפות הבניה -

- מס' יח"ד בכל קומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות בקומה טיפוסית, שנקבע בהיתר בניה אשר ניתן לפני בקשה למימוש תמ"א 38 בבנין.
- מס' יח"ד בקומת העמודים או בקומת הקרקע לא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית בבנין, שנקבע בהיתר בניה אשר ניתן לפני בקשה למימוש תמ"א 38 בבנין.

■ קווי בנין -

לפי תמ"א 38 לכל חזיתות הבנין, גם לצורך הקמת ממ"דים.

להלן הוראות הבינוי המתייחסות להריסה ובניה מחדש של בנין עפ"י הוראות תמ"א 38 :

■ הותרת שטחי חלחול -

על אף האמור בהוראות תמ"א 38, שטחו של מרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש ובכל מגרש יוותרו לפחות 15% משטחו בלתי מבונים לכל עומק הקרקע, לצורך חלחול טבעי של מי נגר.

■ מרפסות מקורות -

תותר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י תיקון 3א לתמ"א 38 על תיקוניה, ובלבד שהבלטת המרפסות עפ"י התקנות תחושב בהתאם לקווי הבנין שנקבעו בתכנית המפורטת החלה על המגרש.

■ צפיפות הבניה -

- יחס ההמרה בין מס' יח"ד הבנויות בפועל, שנקבע בהיתר, לבין מס' יח"ד המוצעות לא יעלה על 2.5:1.
- ניתן יהיה לחרוג מיחס ההמרה כאמור לעיל ובתנאי שמס' יח"ד לדונם יקבע באופן יחסי לשטח המגרש כפי שנקבע בתכנית מאושרת לאחר שנוכח ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור (שטח ההפקעה), ושלא יעלה על 28 יח"ד לדונם.
- באזור התייחסות 107, כפי שמופיע בתכנית המתאר רע/3000, הצפיפות תהיה 18 יח"ד לדונם.

■ קווי בנין -

- 3 מ' לכל חזיתות הבנין, גם לצורך הקמת ממ"דים.
- במגרשים בהם רוחב החזית הפונה לרחוב קטנה מ 18 מ', יתאפשרו קווי בנין צידיים בלבד של 2.0 מ' לכל צד, לרבות לצורך הקמת ממ"דים.

■ גובה הבניה -

קומות הבנין לא יחרגו מהגובה המותר בתכנית רע/3000.

■ בינוי -

מיקום המבנה החדש יהיה בהתאם למיקומו של המבנה הקיים טרם הריסתו, תוך שמירה על מאפייני הבינוי הקיים בתכנית ו/או בסביבה, טרם הריסת המבנה.
על אף האמור לעיל, מיקום המבנה החדש שלא בהתאם למיקום המבנה הקיים טרם הריסתו יתאפשר רק במקרה בו מבוקשת הריסת כלל המבנים במתחם בו מצוי המבנה והקמתם מחדש בהינף אחד עפ"י תכנון המתייחס לכלל המתחם.
מתחם - כלל החלקות מפינת רחוב לפינת רחוב או בהתאם לבינוי על פי תכנית תקפה.



להלן ההקלות שפורטו בבקשה להיתר:

לאור כל האמור לעיל מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה להריסה של מבנה מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עם שתי כניסות, 24 יחידות דיור, והקמת 2 בנייני מגורים הכוללים: קומת קרקע + 6.5 קומות מעל שתי קומות מרתף חניה משותף עם 116 חניות, במסגרת תמ"א 38 ורע/מק/1010 א'.

סך הכל 60 יחידות דיור (בכל בניין 30 יחידות דיור) פיתוח שטח וגדרות.

במסגרת ההקלות הבאות:

הריסה ובניה על פי תיקון 3 א' לתמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 א' בהתאם להוראות התכנית והכוללת:

1. הריסה של מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 2 כניסות ו - 24 יחידות דיור.
2. הקמת 2 בניינים חדשים, הכוללים: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. בכל בניין 30 יחידות דיור ובסך הכל 60 יחידות דיור.
3. סך הכל יחידות מתווספות - 36.
4. בכל בניין קומת כניסה הכוללת רחבת כניסה משותפת, לובי כניסה, חדר מדרגות, 2 מעליות וחדר אשפה.
5. בכל בניין קומת כניסה ובה 4 דירות גן, קומה ראשונה עם 6 יחידות דיור, קומות 2-5 בהן 16 יחידות דיור, קומה 6 עם 3 יחידות דיור, בקומה שביעית 1 יחידת דיור, בסך הכל 30 יחידות דיור ובשני הבניינים 60 יחידות דיור.
6. המרתף כולל 116 מקומות חניה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים.
7. הקטנת קווי הבניין במסגרת תמ"א 38 כלהלן:

קו בניין דרומי לכיוון חלקה מספר 3 404 מ' בהתאם למותר על פי תכנית רע/מק/1010 א', במקום 4 מ' המותרים עפ"י רע/157.

קו בניין מערבי לחזית רחוב המעפילים 3 מ' בהתאם למותר על פי תכנית רע/מק/1010 א', במקום 6 מ' המותרים על פי תכנית רע/2000.

קו בניין צפוני לחזית רחוב החי"ל 3 מ' בהתאם למותר על פי תכנית רע/מק/1010 א', במקום 5 מ' המותרים על פי רע/2000.

קו בניין מזרחי לחזית רחוב הגדוד העברי 3 מ' בהתאם למותר על פי תכנית רע/מק/1010 א', במקום 5 מ' המותרים על פי תכנית רע/2000.

8. פרסום להקלות מכח חוק התכנון והבניה:

א. תוספות עד 6% משטח המגרש המהווים 205 מ', דהיינו 81% במקום 75% המותרים על פי תכנית רע/2000. לצורך שיפור תכנון.

ב. תוספת 2.5% משטח המגרש העל ל - 75% המותרים על פי תכנית רע/2000 בשל הוספת קומה לצורך שיפור תכנון.

ג. הוספת 1 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות. לצורך ניצול זכויות בניה.

ד. הקמת מרפסות בסטייה של עד 40% מקו הבניין הקדמי צפוני לרחוב החי"ל בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - סטייה ניכרת.

אין במתן נוסח פרסום ההקלות, כדי להוות אישור ו/או הסכמה לאישור ההקלה בוועדת משנה.



להלן תחשיב זכויות בניה מתוך תכנית ההגשה להיתר:

חישוב זכויות - האדוד העברי 16-18		שטח המגרש 3416
<u>זכויות עפ"י תב"ע</u>		
אחוזי בניה לפי תכנית 2000	מ"ר	$75\% \times 3416 = 2562$
חדרי יציאה לגג לכל יחיד עליונה לפי תכנית 2000	מ"ר	$25 \times 8 = 200$
הקלות 6% בגין שיפור תכנון 2.5% בגין תוספת קומה	מ"ר	$8.5\% \times 3416 = 290.36$
סה"כ זכויות עפ"י תב"ע	מ"ר	3052.36
<u>זכויות עפ"י תמ"א 38-33</u>		
13 מ"ר לכל יחיד קיימות	מ"ר	$13 \times 24 = 312$
קומה מורחבת 3א	מ"ר	$972.38 + (13 \times 8) = 1076.38$
תוספת עבור ממיד לכל יחיד שתיבנה	מ"ר	$60 \times 12 = 720$
סגירת קומת עמודים	מ"ר	$1076.38 - 125 = 951.38$
סה"כ זכויות עפ"י תמ"א	מ"ר	5212.52
סה"כ זכויות לבניה	מ"ר	8264.88

המימוש המבוקש

ההשבחה שנוצרה במקרקעין הנדון, המהווה חלקה 403 בגוש 6579, בגין אישור בקשה להיתר מס' 20191425.



פרק ו' - עקרונות ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, בגין אישור בקשה להיתר מס' 20191425, הבאתי בחשבון בין השאר את העקרונות והשיקולים שלהלן:

1. מיקום המקרקעין ברח' הגדוד העברי הממוקם במרכז שכונת קרית ויצמן, בעיר רעננה.
2. שטח החלקה, צורתה ואפשרויות ניצול הזכויות.
3. הוצג בפנינו מסמך הכולל את רשימת הדיירים לפי תתי חלקות שהתקבל ע"י יזם הפרויקט הכולל את שנת הרכישה של הדירות ע"י הדיירים. עפ"י מסמך זה חושב היטל ההשבחה שחל על כל דירה. לא נמסר לידנו מועדי הרכישה של הדיירים בתתי חלקות 15, 19 ו- 24. ההשבחה בתתי חלקות אלו חושבו עבור כל התכניות המשביחות החל מהמועד לחיוב היטל השבחה דהיינו 01/07/1975. בכל מקרה אחר יש לעדכן חוות דעת זו.
4. בקשה להיתר מס' 20191425 שאושרה בתנאים ע"י הוועדה המקומית לתו"ב, הכוללת הריסה ובניה מחדש של בניין מגורים בן 6.5 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף הכולל 60 יח"ד במקום 24 יח"ד בבניין הקיים, עפ"י הוראות תמ"א 38 ותב"ע רע/מק/1010א.
5. בבקשה להיתר לעיל מוצע לממש זכויות בניה מתוקף תכנית רע/292/1, רע/2000 ו-רע/292/א, בנוסף לזכויות הבניה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
6. תכנית רע/292/1 אפשרה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (ברוטו) ליח"ד * 8 יח"ד בקומה עליונה. ההשבחה בגין תכנית זו חושבה עבור תתי החלקות בקומה העליונה בלבד שדירתם נרכשה לפני מועד אישורה של התכנית לעיל.
7. תכנית רע/2000 אפשרה זכויות בניה בשיעור של 75% משטח המגרש, דהיינו 2,562 מ"ר. במצב הקודם תכנית רע/57/1 אפשרה זכויות בניה שטח של 95 מ"ר לדירה נטו, דהיינו 2,280 מ"ר עיקרי לא כולל שטחי השירות. בהיתר הבניה נבנה בית מגורים בשטח 2,278.89 מ"ר + 508.83 מ"ר מרפסות מקורות. לאור האמור לעיל הונח כי ההשבחה בגין תכנית זו הינה זניחה.
8. תכנית רע/292/1א אפשרה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 25 מ"ר ליח"ד * 8 יח"ד בקומה עליונה. ההשבחה בגין תכנית זו חושבה עבור תתי החלקות בקומה העליונה שדירתם נרכשה לפני מועד אישורה של התכנית לעיל.
9. עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא תחול השבחה בגין תוספת זכויות בניה עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה. לפיכך לא חושבה ההשבחה בגין זכויות תמ"א 38 וההקלות בקווי הבנין שאושרו לפיה.
10. ההשבחה בחוות הדעת חושבה בגין תוספת שטחי בניה מעבר ל-2 וחצי קומות עפ"י תמ"א 38 בהתאם להוראות החוק בגין זכויות בניה מעבר ל-2 וחצי קומות שבגינן יחול היטל השבחה בשיעור 25%.



11. שטחי הבניה הינם כפי שמופיעים בתחשיב שטחים שערך אדריכל הפרויקט בתכנית ההגשה. במידה וישונו שטחי הבניה יש לעדכן חוות דעת זו.
12. תחשיב הזכויות לפי הוראות תמ"א 38 הינו בהתאם לעקרונות החוק ולדרך החישוב המקובלת בוועדה המקומית לתו"ב.
13. הבקשה להיתר הנדונה כוללת הקלות בקווי בנין. הקלות אלו הינן מתוקף תמ"א 38 ולכן פטורות מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
14. ההשבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומה מגולמת בהשבחה לתוספת שטח עיקרי.
15. ערכי שווי בסביבה שנקבעו ע"י שמאים מכריעים.
16. השומה נערכה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965), בהתאם להוראות אלו חל היטל השבחה שנוצרה במקרקעין בעקבות אישור תכנית, אישור שימוש חורג או מתן הקלה.



פרק ז' - תחשיב ההשבחה

תכנית רע/292-1 מועד קובע 10/07/1987						
ערכי שווי						
להלן ערכי שווי למועד הקובע לעיל שנקבעו ע"י שמאים מכריעים:						
שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	ייעוד	שווי מ"ר מבונה
שמואל רוזנברג	12/10/2011	6586	549	ברנר 15	מגורים ג	320 ₪
מוטי דיאמנט	01/07/2011	6586	516	קלאוזנר 8	מגורים ג	321 ₪
דורית פריאל	06/06/2013	6580	522	חפץ חיים 30ד'	מגורים ב' דמוי ג'	653 ₪
אמנון נזרי	29/11/2010	6580	252	הגליל 37	מגורים ג	400 ₪
מניתוח ערכי השווי לעיל שווי מ"ר מבונה אקו', בהתאמה למיקום הנכס, מוערך בסך 330 ₪						
תחשיב ההשבחה						
התכנית מאפשרת בניית חדר על גג בשטח ברוטו של 23 מ"ר.						
תוספת בניית חדר על הגג ליח"ד אחת בקומה עליונה						
שטח להשבחה (בניכוי חדר מדרגות של 5 מ"ר)						
מקדם השבחה						
עיקרי						
18.00						
1.20						
21.60						
בניכוי עלויות התאמה לתוספת שטח לבית קיים						
0.75						
0.90						
0.80						
11.66						
סה"כ ההשבחה לכל יח"ד בקומה עליונה						
סה"כ ההשבחה לכל יח"ד בקומה עליונה 11.66 * 330 = 3,849 ₪						
היטל השבחה ליחידות שנרכשו לפני המועד הקובע						
תת חלקה	שנת הרכישה	החלק ברכוש המשותף	השבחה	היטל השבחה		
17	1985	28/748	3,849 ₪	1,925 ₪		
18	1974	34/748	3,849 ₪	1,925 ₪		
19	לא צויין	34/748	3,849 ₪	1,925 ₪		
22	1973	34/748	3,849 ₪	1,925 ₪		
23	1974	34/748	3,849 ₪	1,925 ₪		
24	לא צויין	28/748	3,849 ₪	1,925 ₪		
סה"כ			23,095 ₪	11,547 ₪		



תכנית רע/א-292/1 – מועד קובע 21/01/1999						
ערכי שווי						
להלן ערכי שווי למועד הקובע לעיל שנקבעו ע"י שמאים מכריעים:						
שם	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	ייעוד	שווי מ"ר מבונה אקו'
עאטף עאלם	01/04/2012	6580	540	חנקין 12	מגורים ג'	3,000 ₪
רן וירניק	21/02/2011	7649	207/12	משה סנה 5	מגורים ג'	4,400 ₪
נורית גירבי	30/09/2013	7649	184/8	משה סנה 16	מגורים ג'	4,400 ₪
מוטי דיאמנט	01/07/2011	6586	516	קלאוזנר 8	מגורים ג'	3,650 ₪
אמנון נזרי	29/11/2010	6580	252	הגליל 37	מגורים ג'	3,670 ₪
מניתוח ערכי השווי לעיל שווי מ"ר מבונה אקו', בהתאמה למיקום הנכס, מוערך בסך						
3,500 ₪						
תחשיב ההשבחה						
התכנית מאפשרת בניית חדר על גג בשטח נטו (ללא חדרי מדרגות) של 25 מ"ר במצב הקודם נבנה חדר על הגג בשטח ברוטו של 23 מ"ר (כ-18 מ"ר נטו). תוספת שטח עיקרי ליחיד אחת בקומה עליונה						
שטח להשבחה 7.00						
מקדם השבחה בניכוי שטח מרפסת הגג 0.75						
שטח אקו' 5.25						
בניכוי עלויות התאמה לתוספת שטח לבית קיים 0.85						
מקדם שוליות 0.90						
מקדם מושע 0.80						
סה"כ שטח אקו' 3.21						
סה"כ ההשבחה לכל יחיד בקומה עליונה 3.21 * 3,500 ₪ = 11,250 ₪						
היטל השבחה ליחידות שנרכשו לפני המועד הקובע						
תת חלקה	שנת הרכישה	החלק ברכוש המשותף	השבחה	היטל השבחה		
17	1985	28/748	11,250 ₪	5,625 ₪		
18	1974	34/748	11,250 ₪	5,625 ₪		
19	לא צויין	34/748	11,250 ₪	5,625 ₪		
22	1973	34/748	11,250 ₪	5,625 ₪		
23	1974	34/748	11,250 ₪	5,625 ₪		
24	לא צויין	28/748	11,250 ₪	5,625 ₪		
סה"כ			67,500 ₪	33,750 ₪		



תמ"א 38 תיקון 3א' + רע/מק/1010/א + הקלות – מועד קובע 22/03/2021					
נתוני השוואה וערכי שווי לדירות מגורים בבניה רוויה					
בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית שושי שרביט שפירא בגו"ח 6587/93 ברח' אחוזה 51 ברעננה נקבעו ערכי השווי שלהלן למועד הקובע 20/07/2017 :					
שווי מ"ר מבונה למסחר בק.קרקע בבנין מגורים	15,000	₪			
שווי מ"ר מבונה למגורים (בניה רוויה)	10,000	₪			
בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי עומר סרחאן בגו"ח 6580/23 ברח' אליעזר יפה 4-6 ברעננה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים (לפני הפחתה למיקום שבו אופי בניה נחות ביחס לעסקאות) בסך 9,473 ₪ למועד הקובע 06/12/2019.					
להלן עסקאות השוואה לדירות חדשות בפרויקט הנדון - חנקין 28 רעננה :					
תאריך	כתובת	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
31/01/2021	חנקין 28	158	7	4,680,000	29,620
24/12/2020		101	5	2,560,000	25,347
20/12/2020		95	5	2,500,000	26,316
01/12/2020		101	1	2,420,000	23,960
ממוצע לדירות טיפוסיות					
				25,200	₪
בהתאמה למועד הקובע (עליית מחירים ממוצעת של 6% עד לחודש יוני 2021)					
				26,712	₪
בניכוי מע"מ	17%			22,831	₪
בניכוי רווח יזמי	18%			19,348	₪
בניכוי עלויות בניה	-8,400	₪		10,948	₪
שווי מ"ר מבונה אקו'				10,900	₪
להלן עסקאות השוואה לדירות חדשות במרכז העיר :					
תאריך	כתובת	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
06/02/2018	אחוזה 51	64	2	1,750,000	27,344
28/06/2018		65	1	1,677,807	25,812
21/10/2018		153	5	3,755,616	24,547
16/12/2018		70	1	1,882,808	26,897
30/12/2018		123	4	2,804,680	22,802
29/04/2019		123	3	2,754,680	22,396
ממוצע					
				25,000	₪
בהתאמה למועד הקובע (תוספת של 2% לשנה ו-6% לשנת 2021)					
				27,571	₪
בניכוי מע"מ	17%			23,565	₪
בניכוי רווח יזמי	18%			19,970	₪
בניכוי עלויות בניה	-8,400	₪		11,570	₪
שווי מ"ר מבונה אקו'				11,600	₪



תאריך	כתובת	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי	
28/12/2020	זבטינסקי 12	98	5	2,480,000	25,306 ₪	
22/12/2020		189	7	5,360,000	28,360 ₪	
17/12/2020		103	5	2,600,000	25,243 ₪	
30/11/2020		128	6	3,200,000	25,000 ₪	
09/11/2020		98	3	2,440,000	24,898 ₪	
08/11/2020		112	4	2,740,000	24,464 ₪	
30/10/2020		102	1	2,310,000	22,647 ₪	
27/08/2020		112	5	2,760,000	24,643 ₪	
30/06/2020		98	5	2,530,000	25,816 ₪	
29/06/2020		112	4	2,680,000	23,929 ₪	
16/06/2020		103	5	2,500,000	24,272 ₪	
26/05/2020		122	קרקע	2,610,000	21,393 ₪	
26/05/2020		98	5	2,220,000	22,653 ₪	
11/05/2020		99	4	2,390,000	24,141 ₪	
17/03/2020		128	5	3,110,000	24,297 ₪	
10/02/2020		98	4	2,365,850	24,141 ₪	
03/02/2020		98	4	2,430,850	24,805 ₪	
31/01/2020		98	5	2,480,850	25,315 ₪	
27/01/2020		111	4	2,655,850	23,927 ₪	
09/01/2020		98	5	2,395,850	24,447 ₪	
ממוצע						
בהתאמה למועד הקובע (עליית מחירים ממוצעת של 6% עד לחודש יוני 2021)						
	בניכוי מע"מ	17%		22,197 ₪	24,500 ₪	
	בניכוי רווח יזמי	18%		18,811 ₪	25,970 ₪	
	בניכוי עלויות בניה	-8,400 ₪	נ	10,411 ₪		
	שווי מ"ר מבונה אקו"			10,400 ₪		

תאריך	כתובת	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
10/03/2021	עקיבא 8-10	95	6	2,550,000	26,842
ממוצע					
		17%		22,906	26,800
		18%		19,412	נ
		-8,400	נ	11,012	נ
				11,000	נ



תאריך	כתובת	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
28/04/2021	ברנדיס 11-17	97	5	2,780,000 ₪	28,660 ₪
22/04/2021	רעננה (חב' רותם)	129	קרקע	3,600,000 ₪	27,907 ₪
25/02/2021	שני יזמות	143	8	4,550,000 ₪	31,818 ₪
22/02/2021	והשקעות בע"מ	83	7	2,289,000 ₪	27,578 ₪
22/02/2021		83	6	2,266,000 ₪	27,301 ₪
19/01/2021		134	3	3,064,000 ₪	22,866 ₪
06/01/2021		מחסן	קרקע	72,500 ₪	
25/11/2020		132	קרקע	3,680,000 ₪	27,879 ₪
24/11/2020		מחסן	קרקע	72,500 ₪	
15/11/2020		130	1	3,020,000 ₪	23,231 ₪
03/11/2020		132	7	3,574,000 ₪	27,076 ₪
25/09/2020		134	1	3,025,000 ₪	22,575 ₪
17/09/2020		134	1	3,025,000 ₪	22,575 ₪
30/07/2020		134	5	3,150,000 ₪	23,507 ₪
30/07/2020		134	4	3,128,000 ₪	23,343 ₪
20/07/2020		134	קרקע	3,641,000 ₪	27,172 ₪
16/07/2020		134	2	3,118,000 ₪	23,269 ₪
22/06/2020		134	2	3,130,000 ₪	23,358 ₪
11/03/2020		97	7	2,475,000 ₪	25,515 ₪
03/02/2020		135	קרקע	3,800,000 ₪	28,148 ₪
30/01/2020		134	6	3,180,000 ₪	23,731 ₪
23/01/2020		132	6	3,575,000 ₪	27,083 ₪
15/01/2020		97	5	2,485,000 ₪	25,619 ₪
14/01/2020		184	8	4,940,000 ₪	26,848 ₪
12/01/2020		111	7	2,800,000 ₪	25,225 ₪
12/01/2020		97	6	2,500,000 ₪	25,773 ₪
09/01/2020		156	קרקע	4,000,000 ₪	25,641 ₪
ממוצע בניכוי דירות גן/ג					
בהתאמה למועד הקובע (עליית מחירים ממוצעת של 6% עד לחודש יוני 2021)					
בניכוי מע"מ					
בניכוי רווח יזמי					
בניכוי עלויות בניה					
שווי מ"ר מבונה אקו'					
25,000 ₪				22,650 ₪	17%
26,500 ₪				19,195 ₪	18%
				10,795 ₪	-8,400 ₪
				10,800 ₪	



להלן ניתוח עסקאות השוואה לדירות חדשות בשכונת קרית ויצמן:

גוש	חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	חדרים	כתובת	סוג פרויקט	מחיר מ"ר בנוי	מקדם התאמה למועד	מקדם התאמה בתמ"א 38 חיווק	שווי מתואם
6579	401	01/03/2022	3,720,000	3,720,000	1	2022	117	5	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	31,795	0.9	1	28,615
6579	401	21/02/2022	1,656,000	1,656,000	1	2022	53	2	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	31,245	0.9	1	28,121
6579	401	02/02/2022	6,236,000	6,236,000	1	2022	155	6	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	40,232	0.9	1	36,209
6579	401	26/01/2022	2,780,444	2,780,444	1	2022	108	5	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	25,745	0.9	1	23,170
6579	401	26/01/2022	1,707,111	1,707,111	1	2022	55	2	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	31,038	0.9	1	27,935
6579	401	26/01/2022	3,884,444	3,884,444	1	2022	135	5	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	28,774	0.9	1	25,896
6579	401	12/01/2022	3,833,333	3,833,333	1	2022	136	5	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	28,186	0.9	1	25,368
6579	401	04/01/2022	1,615,000	1,615,000	1	2022	51	2	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	31,667	0.9	1	28,500
6579	401	02/01/2022	6,133,333	6,133,333	1	2022	155	7	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	39,570	0.9	1	35,613
6579	401	30/12/2021	2,650,000	2,650,000	1	2022	109	4	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	24,312	0.92	1	22,367
6579	401	22/12/2021	2,606,667	2,606,667	1	2022	109	4	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	23,914	0.92	1	22,001
6579	403	22/12/2021	3,066,667	3,066,667	1	2022	90	5	הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	34,074	0.92	1	31,348
6579	403	01/09/2021	3,625,000	3,625,000	1	2022	131	5	הגדוד העברי 16-18	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	27,672	0.95	1	26,288
6579	403	01/09/2021	2,150,000	2,150,000	1	2022	80	3	הגדוד העברי 16-18	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	26,875	0.95	1	25,531
6579	403	01/09/2021	3,650,000	3,650,000	1	2022	132	5	הגדוד העברי 16-18	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	27,652	0.95	1	26,269
6579	403	11/08/2021	2,700,000	2,700,000	1	2022	125	5	הגדוד העברי 16-18	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש	21,600	0.95	1	20,520
6579	406	29/06/2021	3,050,000	3,050,000	1	2017	158	5	הגדוד העברי 8	תמ"א 38 חיווק	19,304	0.97	1.15	21,533
6579	416	15/12/2021	4,250,000	4,250,000	1	2019	160	5	הח"ל 29	תמ"א 38 חיווק	26,563	0.92	1.15	28,103
6579	416	06/09/2020	3,800,000	3,800,000	1	2018	163	6	הח"ל 29	תמ"א 38 חיווק	23,313	1.02	1.15	27,346
6579	417	10/01/2022	4,300,000	4,300,000	1	2017	180	5	המעפילים 3	תמ"א 38 חיווק	23,889	0.9	1.15	24,725
6579	417	06/07/2020	1,370,000	1,370,000	0.5	2017	170	5	המעפילים 3	תמ"א 38 חיווק	16,118	1.025	1.15	18,999
6579	420	21/03/2021	2,950,000	2,950,000	1	2022	148	4	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	19,932	1	1.15	22,922
6579	420	06/01/2021	3,000,000	3,000,000	1	2019	148	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	20,270	1	1.15	23,311
6579	420	13/09/2020	2,330,000	2,330,000	1	2018	136	2	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	17,132	1.02	1.15	20,096
6579	420	20/05/2020	2,850,000	2,850,000	1	2019	134	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	21,269	1.02	1.15	24,948
6579	420	26/03/2020	3,100,000	3,100,000	1	2020	150	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	20,667	1.025	1.15	24,361
6579	420	11/03/2020	2,850,000	2,850,000	1	2020	150	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	19,000	1.025	1.15	22,396
6579	420	24/02/2020	3,300,000	3,300,000	1	2020	156	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	21,154	1.025	1.15	24,935
6579	420	05/02/2020	2,540,000	2,540,000	1	2019	126	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	20,159	1.025	1.15	23,762
6579	420	22/01/2020	2,850,000	2,850,000	1	2019	134	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	21,269	1.025	1.15	25,070
6579	420	28/11/2019	3,200,000	3,200,000	1	2019	159	6	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	20,126	1.03	1.15	23,839
6579	420	29/10/2019	2,900,000	2,900,000	1	2019	143	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	20,280	1.03	1.15	24,021
6579	420	17/10/2019	3,060,000	3,060,000	1	2019	150	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	20,400	1.03	1.15	24,164
6579	420	10/10/2019	3,100,000	3,100,000	1	2020	159	6	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	19,497	1.03	1.15	23,094
6579	420	18/08/2019	2,900,000	2,900,000	1	2019	120	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	24,167	1.03	1.15	28,625
6579	420	30/06/2019	2,850,000	2,850,000	1	2019	157	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	18,153	1.04	1.15	21,711
6579	420	17/04/2019	2,731,000	2,731,000	1	2019	134	5	אחווה 188-190	תמ"א 38 חיווק	20,381	1.04	1.15	24,375

מניתוח עסקאות השוואה לעיל ובהתאמה למועד, שווי מ"ר מבונה אקו' מוערך בסך 9,500 ₪



תחשיבים				
מצב קודם	שטח המגרש	3,416	מ"ר	
סוג	תב"ע	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי בתב"ע	רע/2000	2,562	1	2,562
עיקרי בהיתר בניה		2278.89	1	2,279
מרפסות מקורות		508.83	0.7	356
בהיתר בניה				
חדרי יציאה לגג	רע/292/1 א	200.00	1	200
שטח עיקרי ל-2.5 קומות וסגירת קומת עמודים מתוקף תמ"א 38				3,729
סה"כ שטח עיקרי במצב קודם				6,564.40

להלן תחשיב זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין עיר תקפות וכן תמ"א 38

תב"ע רע/2000				
שטח המגרש	3,416	מ"ר	שטח עפ"י היתר	
סה"כ שטח עיקרי	2,562	מ"ר	כולל מרפסות מקורות	2787.72
תב"ע רע/292/1 א				
שטח חדר יציאה לגג (נטו)	25			929.24
כמות יח"ד בקומה עליונה	8			
סה"כ שטח לחדרי יציאה לגג	200	מ"ר		

תמ"א 38				
שטח קומה טיפוסית קיימת ע"פ היתר	972.4		שטח קומה טיפוסית קיימת+13 מ"ר לכל יח"ד בקומה	
מס' קומות טיפוסיות קיימות ע"פ היתר	3		במידה ושטחה גדול ממחצית שטח קומה טיפוסית קיימת	
שטח בנוי בקומת עמודים מפולשת	125.0		במידה ושטחה גדול ממחצית שטח קומה טיפוסית קיימת	
שטח קומת גג חלקית ע"פ היתר	-		לפי מס' קומות קיימות בהיתר - 1=1.5, 2=2.5, 3=3, 4=4, 5=5	
מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת ע"פ היתר	8		שטח קומה טיפוסית מורחבת X מכפיל הקומות	3,229
סה"כ מס' יח"ד ע"פ היתר	24		מס' יח"ד קיימות X13 מ"ר	312
שטח קומה טיפוסית מורחבת	1,076.4		שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות שטח בנוי בקומת העמו	951.4
חישוב קומת גג במכפיל הקומות	-		תוספת שטח עבור שטח מפולש בקומת עמודים קטנה ממח	4,493
חישוב קומת עמודים במכפיל הקומות	951.4			
מכפיל לזכויות התמ"א לפטור מהשבחה	3.0			
סה"כ שטח לתוספת קומות	3,229			
סה"כ שטח ע"פ יח"ד קיימות	312			
סה"כ שטח לקומת עמודים מפולשת	951.4			
סה"כ שטח מותר ע"פ תמ"א	4,493			
הפטור מהיטל השבחה				

שטח מותר עפ"י תמ"א 38				
כולל תוספת 2 וחצי קומות בלבד וסגירת קומת עמודים, היתרה חייבת בהשבחה				
בניכוי שטחי גרעין ולובי קומתי	225.00		3,729	מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מתוקף תמ"א 38			3,729	מ"ר

סה"כ שטח עיקרי עפ"י תב"ע ותקפות + תמ"א 38	6,491.3	מ"ר
סה"כ שטח עיקרי אקו' עפ"י היתר בניה קיים + יתרת זכויות מתב"ע ותקפות + תמ"א 38	6,564.4	מ"ר
שטח עיקרי מוצע בתכנית הבקשה להיתר	6,769.65	מ"ר
יתרת שטח לחישוב להשבחה	205.2	מ"ר



להלן תחשיב ההשבחה מתוקף תיקון 3א' לתמ"א 38:

תיקון 3א' לתמ"א 38 מאפשר תוספת 3 קומות בשטח הקומה הטיפוסית המורחבת.
עפ"י הוראות החוק בגין תוספת זכויות בניה מעבר ל-2.5 קומות מתוקף תמ"א 38 יחול
היטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה.

סה"כ שטח מוצע מתוקף תיקון 3א' לתמ"א 38	205.25	מ"ר
שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח המהווה מרפסות מקורות	18.67	0.50
יתרת שטח עיקרי	186.58	1.00
סה"כ שטח אקו'	195.91	
שווי מ"ר מבונה אקו' -	9,500	₪
ההשבחה מתוקף תיקון 3א' לתמ"א 38	1,861,183	₪
היטל ההשבחה	465,296	₪
25%		



פרק ח' - הערכה

לאחר שבדקנו את פרטי המקרקעין הנדון, המהווה חלקה 403 בגוש 6579, הננו בדעה כי ההשבחה בגין אישור בקשה להיתר מס' 20191425, הינה כדלקמן:

תכנית	רע/1/292	רע/1/292/א	תמ"א 38 תיקון 3א'
ההשבחה	22,395 ₪	67,500 ₪	1,861,183 ₪
היטל ההשבחה	11,197 ₪	33,750 ₪	465,296 ₪
מועד קובע	25/06/1987	21/01/1999	22/03/2021

* לפי תיקון 3א' לתמ"א 38 היטל ההשבחה לתיקון הינו בשיעור 25% מההשבחה.

היטל ההשבחה שלהלן הינו למועד הקובע ויש להצמידו עפ"י חוק.

חלוקת ההשבחה לתכניות המאושרות לפי תתי חלקות הינה לפי המפורט בתחשיב השווי של כל תכנית כמפורט לעיל.

הרינו מצהירים כי אין לנו כל עניין בנכס ושומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתנו והכשרתנו המקצועית.

ולראיה באנו על החתום,

פנינה נוי
אדריכלית ושמאית מקרקעין



צחי לוי
שמאי מקרקעין
B.Sc, MBA



ברנדיים 11-17

שצ"פ

רעננה

חוברת פרטים

03.06.21	פרטים	1
22.07.21	פרטים	2
18.08.21	פרטים	3
23.11.21	עידכון חוברת פרטים לבקשת מזמין	4
מהדורה	נושא השינוי	תאריך

המבצע אחראי על המידות.
עליו לבדוק בקפדנות את כל המידות בטרם ביצוע ולהודיע
למחננו על כל טעות או אי-התאמה לפני המשך עבודתו.



☐ מכרז	☐ עיון
☐ ביצוע	☒ אישור

שם הפרוייקט
ברנדיים 11-17 שצ"פ
רעננה

שם התוכנית
חוברת פרטים

תאריך	מחננו	ביקר	ק.מ.	גיוון
17.12.20	חיה רדוק	נחנא בנוקא	נמפורט	4

רשימת פרטים

קיר בחיפוי דו צדדי	1A
קיר בחיפוי חד צדדי	1B
אבן גן	2A
ריצוף שבילים בשצ'פ	3A
ריצוף אזור ישיבה	3B
מדרך בטון	3C
מדרגות	4A
מאחז יד מדרגות	5A
אבן סימון התראה	5B
מבוטל	5C
מבוטל	6A
אלמנטי ישיבה	7A
אשפתון	7B
ברזייה	7C
פוף ישיבה מבטון	7D
מתקן אופניים	7E
קיר ישיבה	7F
מבוטל	7G
מבוטל	8A
מבוטל	8B
מכסה תושבת ביוב	9A

 בלוקא אוריכלות נופ' בע"מ ראשון לציון, דרך אביב גולן 10, תל אביב 6100000, טל. 03-6100000, פקס 03-6100001, e-mail: info@bla.co.il	מהדורה:	1	פרוייקט:	ברנדייס 17-ו' שצ"פ רעננה	מתכנן:	תהילה רדקו	סטטוס:	אישור	נבדק ואושר בתאריך:	03.06.21

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

קופינג כורכרי מנוסר במידות $4.5 \times 30 \times 50$
 תוצרת חברת בלוק אמריקה או שו"ע

חיפוי אבן מנוסר כורכרי במידות $23 \times 50 \times 3.5$
 תוצרת חברת בלוק אמריקה או שו"ע

ריצוף

גדר או מעקה לפי פרט

גובה קיר לפי תכנית

גינוריצוף ע"פ תכנית

אדמת גן

חילוי לפי קונסטרוקטור

בטון חזיון כולל ביסוס
 לפי קונסטרוקטור

שתות לקיר-לפי קונסטרוקטור

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

קופינג כורכרי מנוסר במידות 4.5x30x50
 תוצרת חברת בלוק אמריקה או שו"ע

חיפוי אבן מנוסר כורכרי במידות 23x50x3.5
 תוצרת חברת בלוק אמריקה או שו"ע

ריצוף

חילוי לפי קונסטרוקטור

שת"ת לקיר-לפי קונסטרוקטור

גדר או מעקה לפי פרט

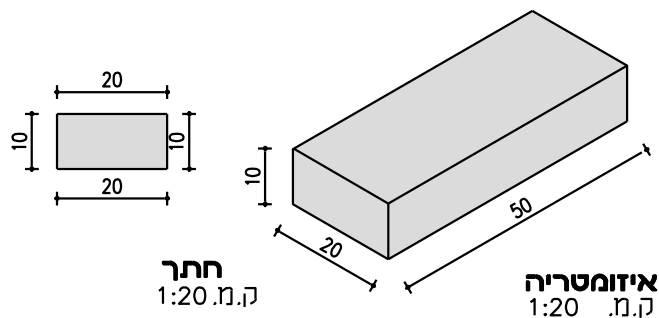
גובה קיר לפי תכנית

טיח חוץ אקרילי בגוון 1514P
 מתוך מניפת טמבור או שו"ע
 גיטון

אדמת גן

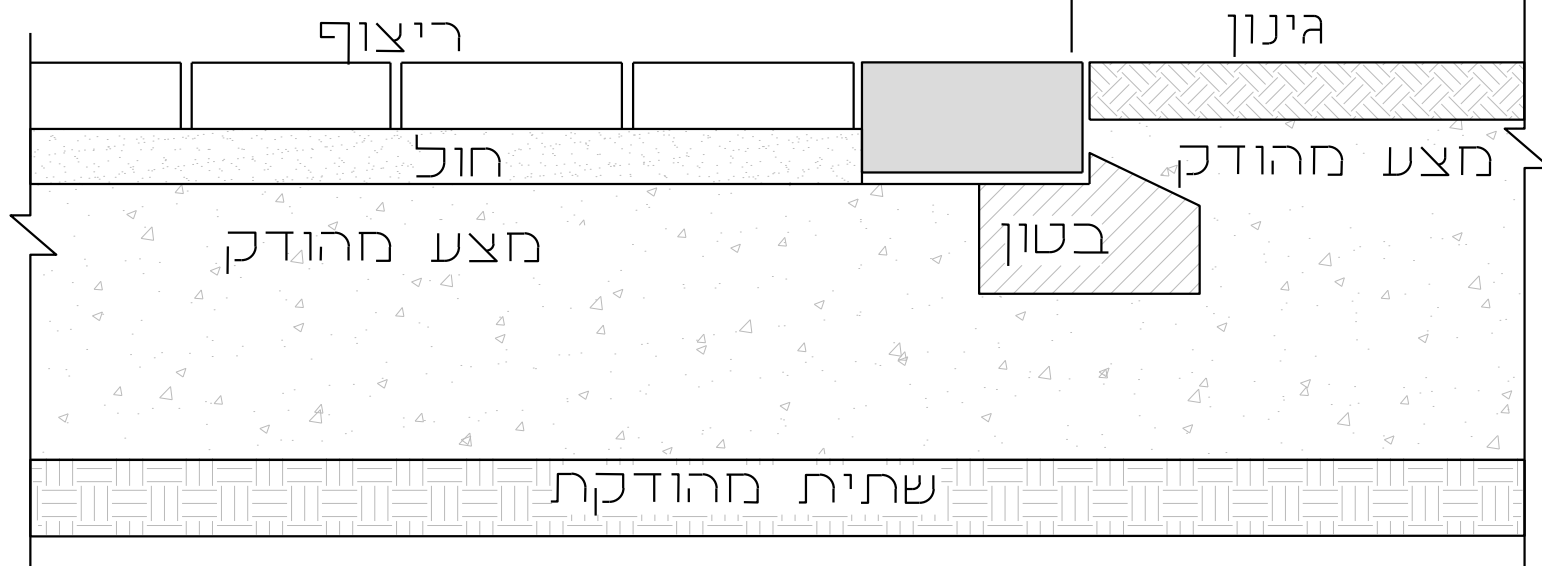
בטון מזוין כולל ביסוס
 לפי קונסטרוקטור

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!



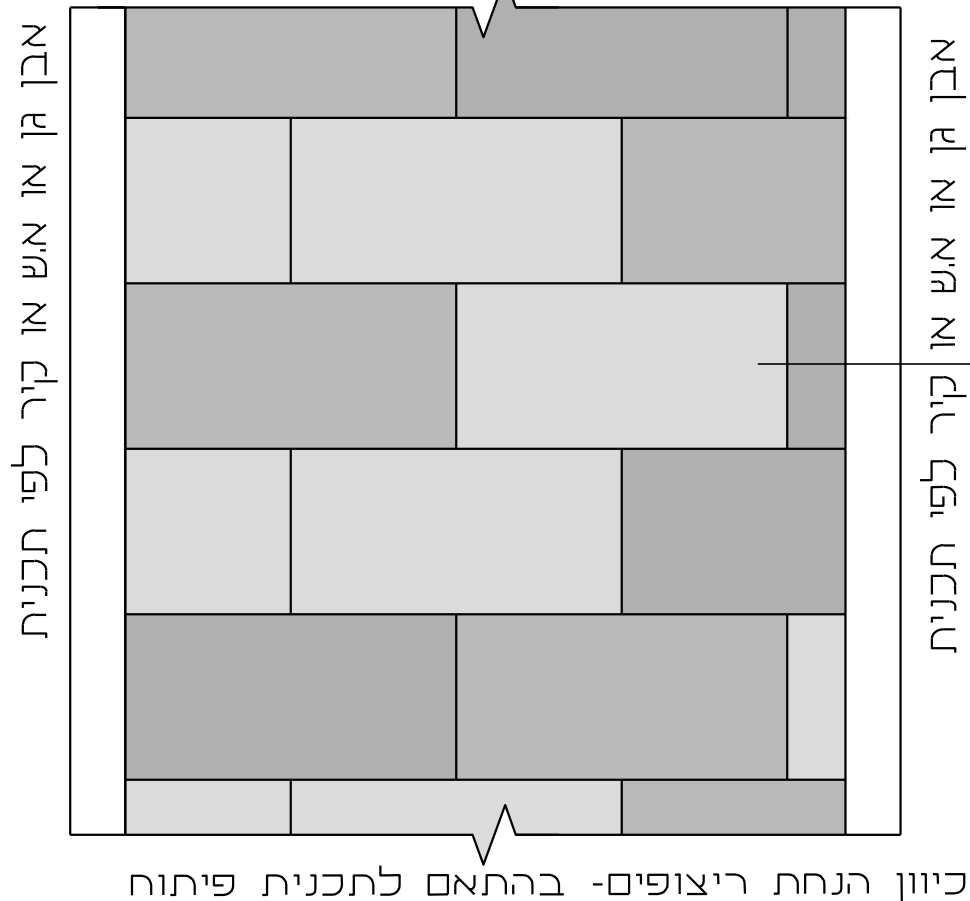
אבן גן רחבה 50/20/10

צבע אפור חק'ט 1430520 תוצרת 'איטונה' או שו'ע



פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

שטח ריצוף-ע"פ תכנית פיתוח



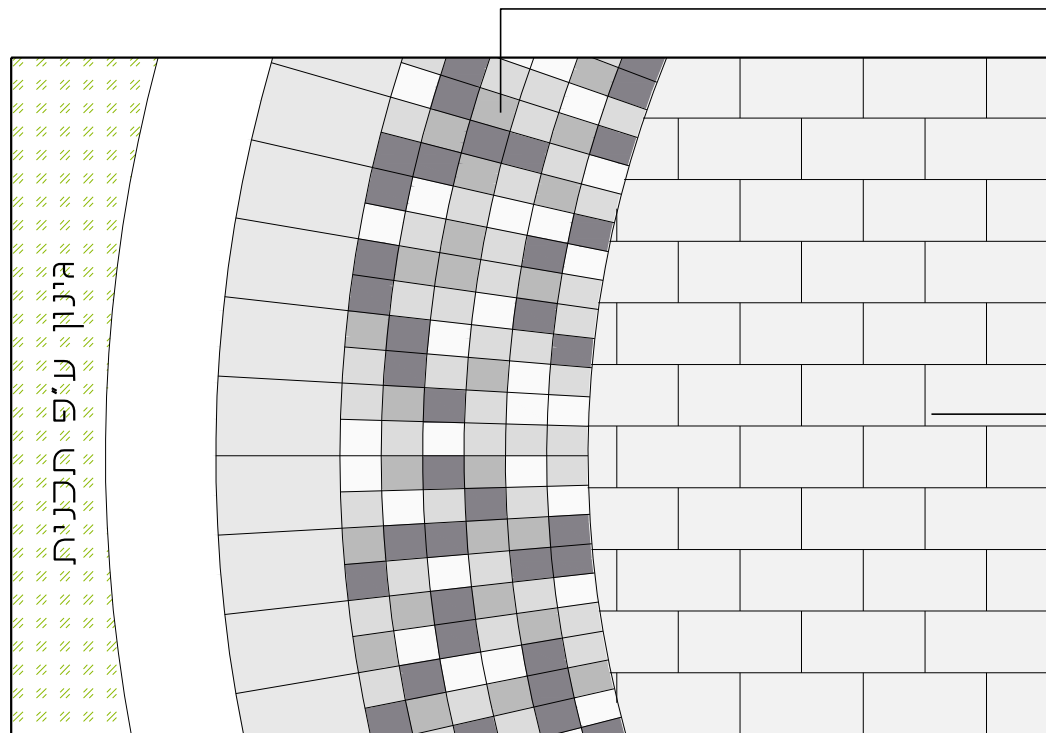
ריצוף באריחי דגם 'אריחים של פעם'
 במידות 60x30x7 גמר מלוטש
 תוצרת חברת וולפמן או שו"ע
 עבור הולכי רגל בגוונים:

70% אפור קוקטייל
 30% גרניט אפור

שיטת סידור בנייה

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה:

אבן ריצוף ריבועית במידות 7.5\7.5
 מק"ט AMR7575 תוצרת חברת נתיבי נוי או שו"ע
 בגוונים:
 70% אפור קוקטייל
 30% גוון לבן

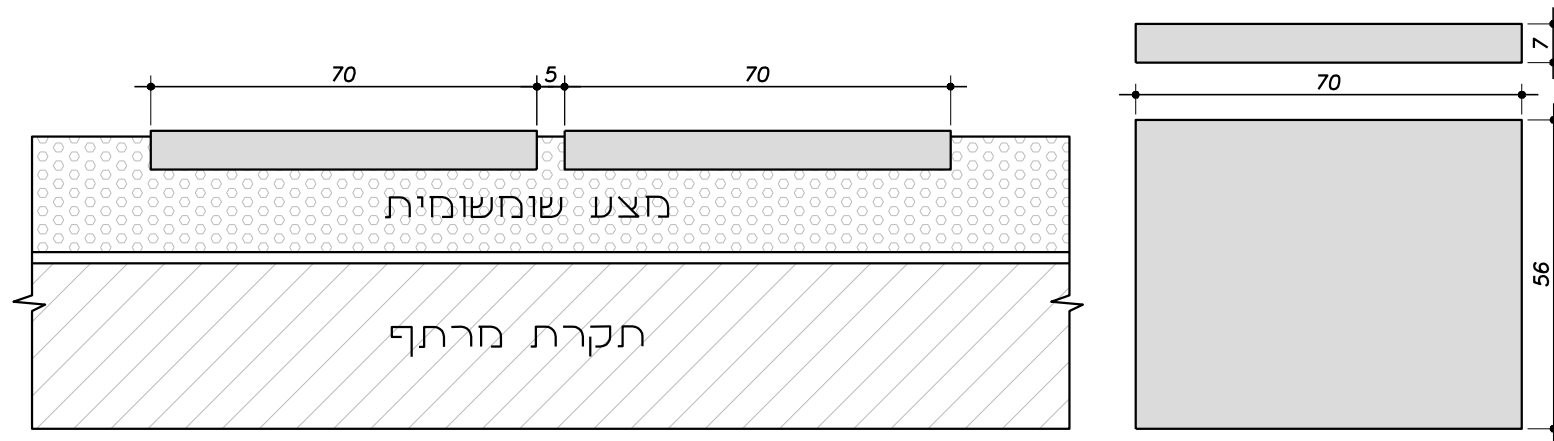


אבן ריצוף מלבנית במידות 30\15
 בגוון כורכרי מק"ט AMM1530
 תוצרת חברת נתיבי נוי או שו"ע

* כיוון הנחת ריצופים- בהתאם לתכנית פיתוח

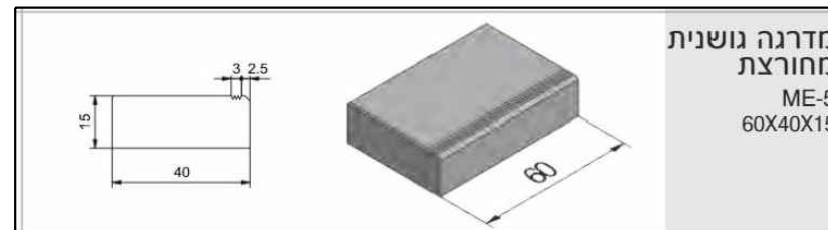
פרט ארכיטקטוני בלבד!
בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
- לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

אבן מדרך טבעית במידות 56\70 גוון אפור
דגם ענת- תוצרת חב' אבן ארי או שו"ע

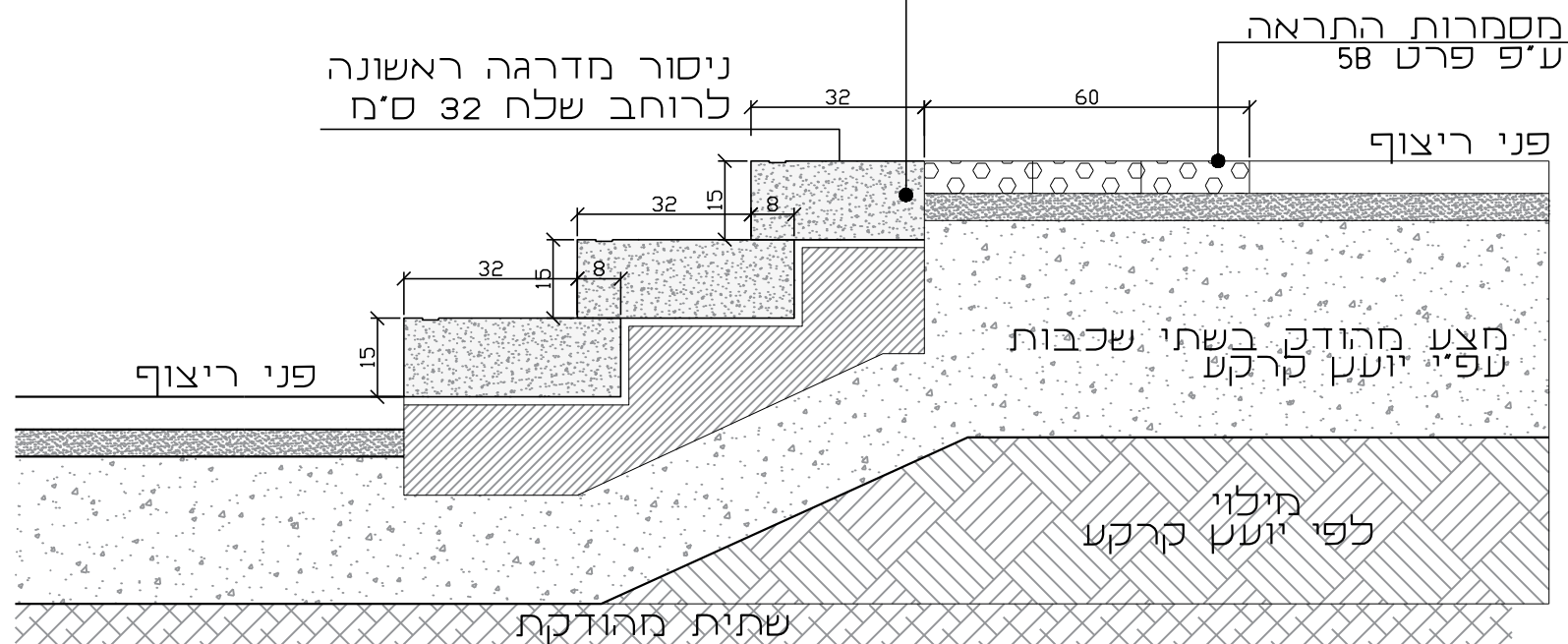


* הצבת האלמנט בשטח בהתאם לתכנית פיתוח.

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!



מדרגה גושנית מחורצת במידות 40x60x15 בגוון אפור בהיר
 מק"ט ME-5 תוצרת חברת וולפמן או שו"ע

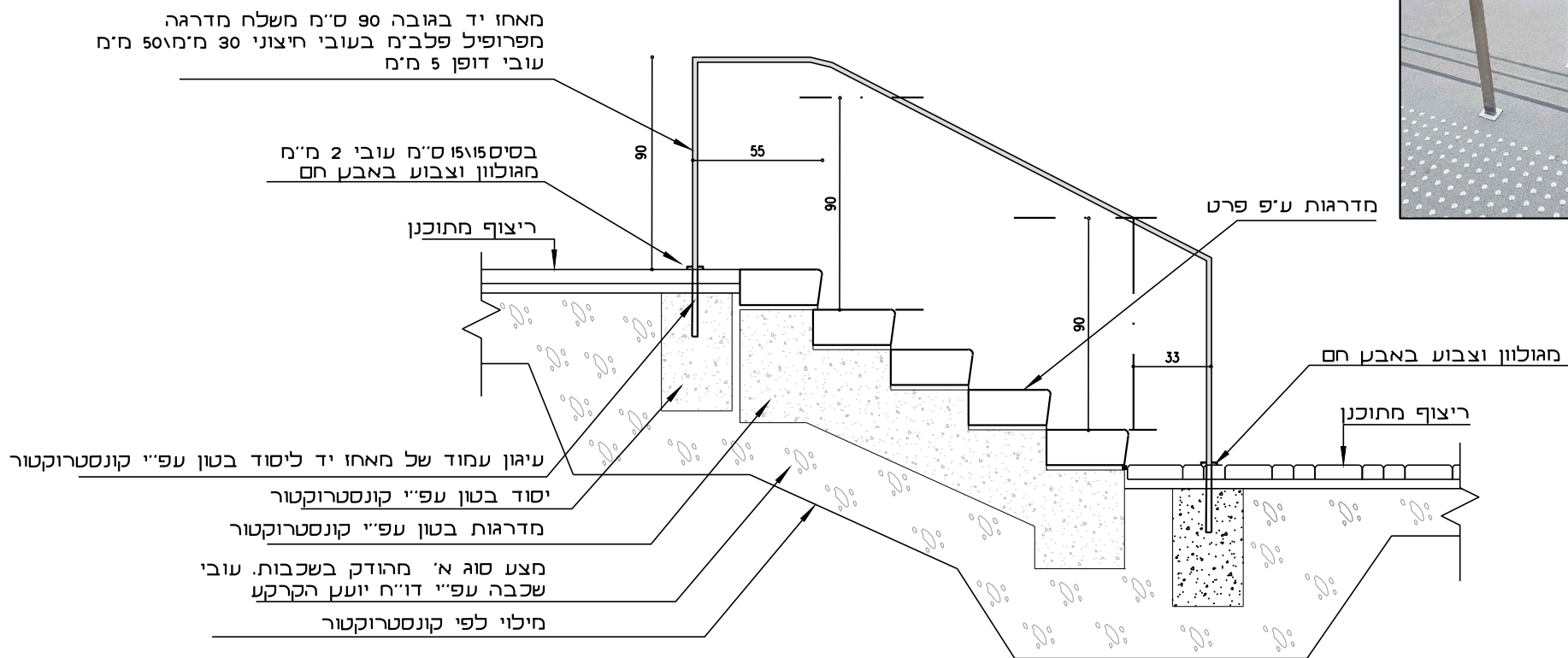


- * יש לקבל הנחיות ביסוס ועיגון המוצר מיועץ קונסטרוקציה+ספק נבחר.
- * יש לאשר מול מתכנן הפיתוח את הגוון הסופי של המוצר לפני הזמנה

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

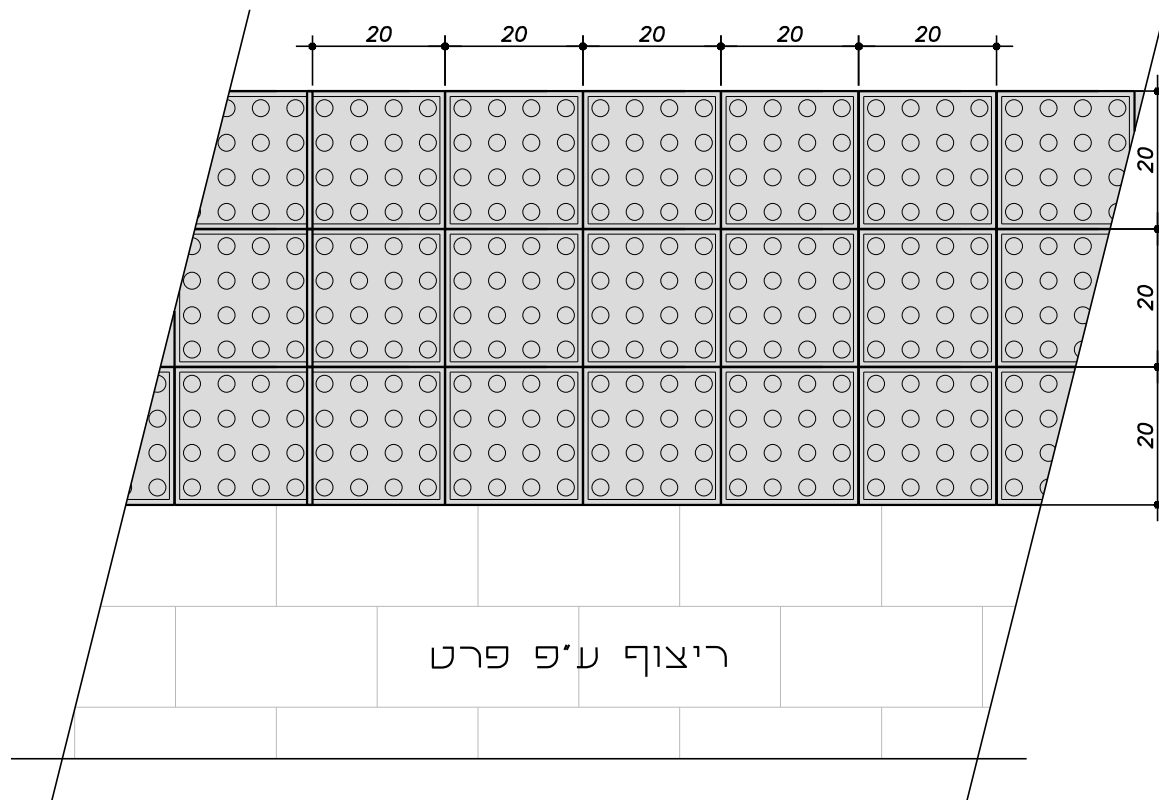
- הערות:
1. על הפרט להתאים לתקן הישראלי הנדון המעודכן לתאריך הביצוע.
 2. פרט ארכיטקטוני בלבד!
 3. חיבורים בין חלקים וחיבור לקירות/עגון באדמה לפי קונסטרוקטור.
- יש לאשר את הפרט ע"י יועץ בטיחות ונגישות לפני ואחרי ביצוע.

עשוי נירוסטה 316



פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

אבן סימון לעיוורים עם בליטות במידות 20/20/6
 גוון שחור חק'ט NSL2020 תוצרת חברת נתיבי נוי או שו"ע.



- * יש לקבל הוראות יישום וביסוס המוצר מספק נבחר, קונסטרוקטור ויועץ קרקע.
- * סוג האריח לרבות גוון וגמר - בכפוף לאישור יועץ נגישות.
- * כיוון הנחת ריצופים ע"פ תכנית פיתוח.

פרט ארכיטקטוני בלבד!
בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

אלנטי ישיבה דגם עדן תוצרת "שחם אריכא" או שו"ע



כסא דגם עדן יחיד
חק"ט 1117



ספסל דגם עדן
חק"ט 1118

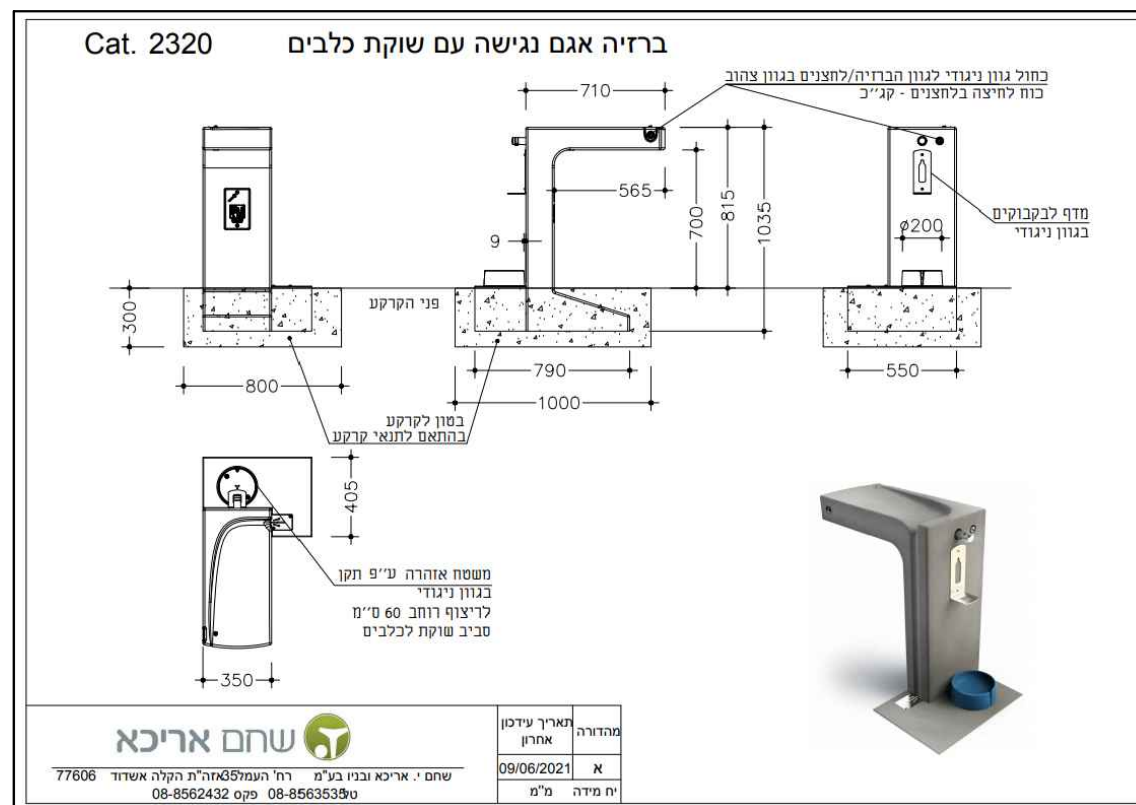


ספסל דגם עדן נגיש
חק"ט 1116

- יש לזמן את מתכנן הנוף בשלב הביצוע במשרדי הספק הנבחר לבחירה סופית של הגוונים.
- הצבת אלמנט הישיבה בשטח ע"פ תכנית פיתוח בלבד.
- אין לבצע ללא יועץ קונסטרוקציה!
- יש לקבל הנחיות ביסוס מספק נבחר+קונסטרוקטור

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

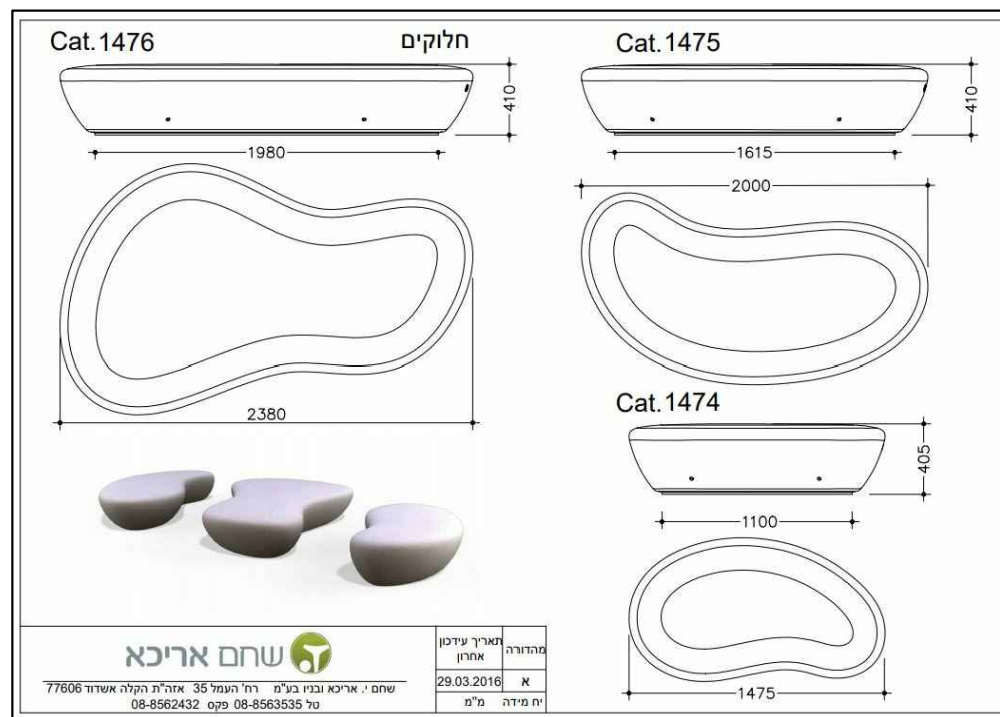
ברזיה נגישה דגם אגם עם שוקת כלבים חברת שחם אריכא או שו"ע



- יש לזמן את מתכנן הנוף בשלב הביצוע במשרדי הספק הנבחר לבחירה סופית של הגוונים.
- הצבת אלמנט הישיבה בשטח ע"פ תכנית פיתוח בלבד.
- אין לבצע ללא יועץ קונסטרוקציה!
- יש לקבל הנחיות ביסוס מספק נבחר+קונסטרוקטור
- יש לוודא תכנון נק' מים ע"י יועץ אינסטלציה במיקום על פי תכנית פיתוח.
- יש לוודא תכנון וביצוע של ניקוז בשטח הגינון.

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

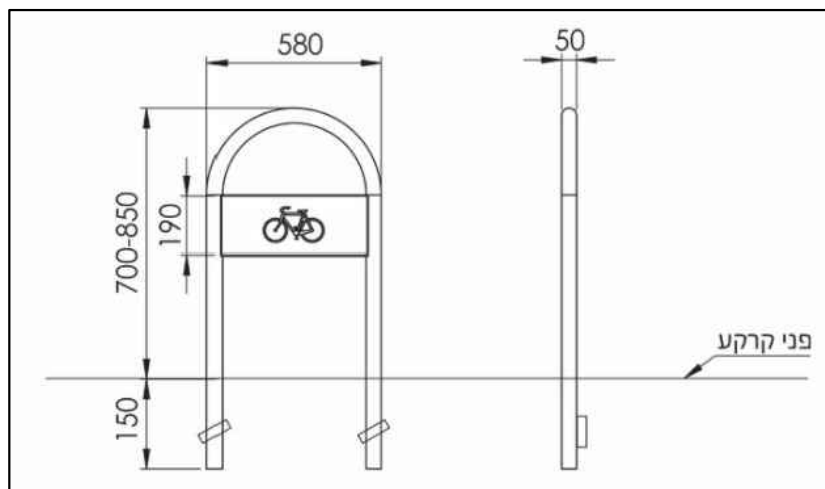
אלמנט ישיבה מבטון דגם חלוקים תוצרת חברת שחם אריכא או שו"ע
 גוון סופי לבחירת האדריכל



- יש לזמן את מתכנן הנוף בשלב הביצוע במשרדי הספק הנבחר לבחירה סופית של הגוונים.
- הצבת אלמנט הישיבה בשטח ע"פ תכנית פיתוח בלבד.
- אין לבצע ללא יועץ קונסטרוקציה!
- יש לקבל הנחיות ביסוס מספק נבחר+קונסטרוקטור

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

מתקן אופניים דגם קשת עם לוגו תוצרת חברת 'איי אם שגב' או שו"ע
 מק"ט 5002 גוון לבחירת האדריכל.



- * הצבת המתקן בשטח בהתאם לתכנית פיתוח.
- * יש לקבל הנחיות ביסוס ועיגון המוצר מיועץ קונסטרוקציה+ספק נבחר.
- * יש לזמן את מתקני הפיתוח לשטח בשלב הצבת המתקן.

פרט ארכיטקטוני בלבד!
 בטון, ביסוס, עיגון, פלדת זיון -
 - לפי פרטי מהנדס קונסטרוקציה!

מכסה מרובע לאבן משתלבת עם מסילות מדגם רשום מס' 32843							
מחיר	עומס מותר (טון)	משקל (ק"ג)	עומק מילי (מ"מ)	עומק מסגרת (מ"מ)	מידות פנימיות (מ"מ)	מידות חיצוניות (מ"מ)	תאור המוצר
814	למדרכה B125	31	70	100	350/350	435/435	מכסה מרובע דגם "אלון" 35 354535
1166	למדרכה B125	45	70	100	450/450	540/540	מכסה מרובע דגם "אלון" 45 454555
1298	למדרכה B125	56	70	100	500/500	590/590	מכסה מרובע דגם "אלון" 50 505060
1535	למדרכה B125	70	70	100	600/600	700/700	מכסה מרובע דגם "אלון" 60 606070

* כאשר המכסה מרוצף (כפי שרואים בתמונה התחתונה) העומס המותר הוא 25 טון (C250).

תעודת זהות: מכסים מרובעים עם מסילות Square Covers	
דגם רשום: 32843	

מכסים מרובעים, יצוקים מברזל GG50. מוצעים בכמה גדלים, במשקלים שונים וליישומים מגוונים, בעיקר על מדרכות - לכיסוי תאי בקרה, לביוב, מים, חשמל וכבלים, וכן לכיסוי מעל צמחי כבלים ותעלות. המכסים בנויים עם מסגרת שקועה נפרדת. את ה"אגן" העליון מסלאים בדרך כלל עם אבן משתלבת או אלמנט ריצוף אחר. הפתיחה בעזרת ספתח הרמה - מרימים 1 ס"מ ומסיעים את המכסה החוצה על מסלול משופע ללא צורך להשקיע כח רב.



* המכסים הינם דגמים רשומים של "דוקא יוסף ובניו יבוא ושיווק בע"מ". דגם רשום: 32843.

* ביצוע אבן משתלבת כדוגמת ריצוף ע"פ פרט בתוך מכסה השוחה.
 * חיקום השוחות בשטח ע"פ תכנית אינסטלציה בלבד.

שצ"פ ברנדייס תיאור עבודות					
סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
00	הערות				
00.0001	האמדן/כתב הכמויות אינו כולל עצים עבור פיצוי נופי מחוץ לשטח הפרוייקט ע"פ הנחיות היתר	הערה			
00.0003	אומדן זה אינו כולל מצעים מעל תקרת מרתף. יש לקבל הנחיות מקונסטרוקטור.	הערה			
00.0004	פרק חשמל ותאורה הינו באחריות יועץ החשמל.	הערה			
00.0005	האומדן אינו כולל איטומים, ניקוז תת קרקעי וכל אלמנטי ואביזרי אינסטלציה.	הערה			
02	פרק 2 עבודות בטון				
02.01.01	פרק זה אינו כולל בטונים עבור עיגון אביזרי ריהוט, יסודות לאביזרי ריהוט כלול בסעיף הריהוט	הערה			
40.061.0091	קיר תומך מבטון מזויין ב-30 גלוי מצד אחד, בעובי 20 ס"מ ובגובה עד 2 מ', לרבות תפרים ונקזים. המחיר כולל עיבוד ראש הקיר וזיין (לפי 60 ק"ג למ"ק)	מ"ק			
40.061.0091	קיר תומך מבטון מזויין ב-30 גלוי מצד אחד, בעובי 20 ס"מ ובגובה עד 2 מ', לרבות תפרים ונקזים. המחיר כולל עיבוד ראש הקיר וזיין (לפי 60 ק"ג למ"ק)	מ"ק			
07	פרק 7 עבודות אינסטלציה				
07.012.0200	צינורות מפוליאתילן מצולב או פוליבוטילן למים קרים וחמים כדוגמת "פקסגול" או ש"ע, קוטר 50 מ"מ, דרג 15, מונחים בקרקע עם כיסוי מינימלי של 80 ס"מ, לרבות עטיפת חול וספחים	מ'			
07.01.02	התחברות צינור הזנה למערכת המים העירונית, הסעיף כולל את כל אביזרי החיבור הנדרשים.	קומפלט			
07.01.03	הזנה לראש מערכת השקייה הכוללת את כל אביזרי החיבור עד הברז האלכסוני המופיע בנפרד בסעיף ראש המערכת, ראה פרט ראש מערכת השקייה.	קומפלט			
08	פרק 8				
08.001	פרק 8.1				
08.001.0003	הכנות לחשמל ותאורה.	הערה			
08.001.0021	מחיר הצינור כולל את כל החיזוקים, התומכות, השלות (חבקים), קשתות, תיבות חיבורים, תיבות מעבר, אטמים וכד', חבל משיכה, סגירת קצוות הצינור, אספקה, הובלה, התקנה ואחריות וכל העבודות הנדרשות על פי מסמכי החוזה.	הערה			
08.021.0500	צינורות רב שכבתיים שרשריים קוטר 50 מ"מ עם חבל משיכה	מ'			
08.021.0510	צינורות רב שכבתיים שרשריים קוטר 75 מ"מ עם חבל משיכה	מ'			
08.021.0530	צינורות רב שכבתיים שרשריים קוטר 160 מ"מ עם חבל משיכה	מ'			
08.001.0162	מחיר תא כולל כל עבודות העפר, חומרי ועבודות העזר והלוואי לרבות הזיין, תקרה, מכסה מבטון, שילוט המכסה, סמל הרשות טבוע ביציקה, עוגנים, ניקוז, רפידות, שכבתחצץ, פתחים עבור צינורות, כניסות ויציאות לתא לרבות איטום, אספקה, הובלה, התקנה ואחריות וכל העבודות הנדרשות במסמכי החוזה.	הערה			
08.012.0020	תא בקרה עגול בקוטר 80 ס"מ ובעומק 100 ס"מ לרבות חפירה, התקנה, תקרה, מכסה מתאים ל-12.5 טון, שילוט, הכנת פתחים, איטום וחצץ בתחתית	יח'			
08.001.0252	מחיר חפירה ו/או חציבה כולל מצע מהודק בשכבות, חול לריפוד הכבלים או הצינורות ולכיסויים, לרבות שכבות חול בין שכבות צינורות, סרטי סימון, כיסוי התעלה, הידוק, החזרת פני השטח לקדמותו וסילוק עודפי חפירה ו/או חציבה, מילוי - לרבות תשלום למעבדה מאושרת בגין ביצוע בדיקות.מחיר חפירה ו/או חציבה כולל מצע מהודק בשכבות, חול לריפוד הכבלים או הצינורות ולכיסויים, לרבות שכבות חול בין שכבות צינורות, סרטי סימון, כיסוי התעלה, הידוק, החזרת פני השטח לקדמותו וסילוק עודפי חפירה ו/או חציבה, מילוי - לרבות תשלום למעבדה מאושרת בגין ביצוע בדיקות.	הערה			
08.001.0255	ביצוע לפי מפרט 08 סעיף 08.02.03 ולפי פרט.	הערה			
08.011.0014	חפירה של תעלות לכבלים ברוחב 80 ס"מ ועומק 100 ס"מ, לרבות מצע וכיסוי חול, סרטי סימון, כיסוי והידוק סופי	מ'			
08.011.0530	תוספת עבור פתיחת מדרכה מרוצפת קיימת לצורך הנחת צנרת והחזרתה למצב שלפני הפתיחה לרבות שחזור המבנה עם המרצפות שפורקו, ברוחב 80 ס"מ	מ'			
08.011.0531	תוספת עבור פתיחת מדרכה מרוצפת קיימת לצורך הנחת צנרת והחזרתה למצב שלפני הפתיחה לרבות שחזור המבנה עם המרצפות שפורקו, ברוחב 80 ס"מ	מ'			

			הערה	מחיר יסוד לעמוד תאורה כולל מדידה, סימון, חפירה וחציבת בור, בטון, זיון, מערכת בורגי עיגון (לרבות פסי פלדה אומים ודסקיות), שרוולי מעבר, מילוי מרווחים, סילוק עודפי עפר, החזרת מצב לקדמותו, תכנון ביצוע ע"ח הקבלן כולל השכרת שרותי מהנדס ביסוס וקונסטרוקטור וכל עבודות וחומרי העזר הנדרשים על פי מסמכי החוזה. מחיר יסוד לעמוד תאורה כולל מדידה, סימון, חפירה וחציבת בור, בטון, זיון, מערכת בורגי עיגון (לרבות פסי פלדה אומים ודסקיות), שרוולי מעבר, מילוי מרווחים, סילוק עודפי עפר, החזרת מצב לקדמותו, תכנון ביצוע ע"ח הקבלן כולל השכרת שרותי מהנדס ביסוס וקונסטרוקטור וכל עבודות וחומרי העזר הנדרשים על פי מסמכי החוזה.	08.001.0360
			הערה	מידות סופיות של בסיס של יציקת הבטון יחושבו ויאושרו על ידי מהנדס קונסטרוקטור מטעם הקבלן ועל חשבונו, בהתאם לסוג האדמה, מיקום, ומשקל הפועל על העמוד.	08.001.0363
			יח'	יסוד לעמוד תאורה, במידות 40X40X40 ס"מ, מבטון ב-30 לרבות: חפירה, שרוולי מעבר, הארקת יסוד, בטון, ברזל זיון וברגי עיגון	08.011.1000
			יח'	יסוד לעמוד תאורה, במידות 60X60X80 ס"מ, מבטון ב-30 לרבות: חפירה, שרוולי מעבר, הארקת יסוד, בטון, ברזל זיון וברגי עיגון	08.011.1030
			קומפ	התחברות לעמוד תאורה קיים כולל המטרת הכבל דרך היסוד ועד לתא האביזרים לרבות חפירה ו/או חציבה מסביב ליסוד, חדירה ליסוד, הכנסת שרוול שרשורי 80 מ"מ קוטר ביסוד, החלפת מגש, תוספת מאמ"ת תלת פאזי במגש קיים מתאים לחתך הכבל הקטן יותר, חיווט, מופות, סופיות, חיבור מוליך הארקה, תיקוני בטון והחזרת המצב לקדמותו.	08.001.0495
				פרק 8.2	08.002
			הערה	עמוד תאורה (ת"י 812) בחתך עגול חתך אחיד, כולל זרוע לפנס בודד עשוי מפלדה טבול באבץ חם לרבות פלטת בסיס עם חיזוקים בין הפלטה לגוף העמוד, פתח לדלת, מגש אבזרים בתוך העמוד, דלת וכל האביזרים הדרושים להצבת העמוד ולחיבור הזרוע בראשו, עמוד התאורה צבוע בשיטה אלקטרוסטטית קלוי בתנור.	08.002.0027
			יח'	עמוד תאורה מפלדה עגול מודרג בקוטר 3", 6" מגולוון באבץ חם בגובה 4 מ' לרבות פלטת יסוד ושילוט, הכנה לתא אביזרים עם דלת וכל האביזרים הדרושים להצבת העמוד ולחיבור הזרוע בראשו	08.056.0430
			קומפ	תוספת לעמוד עבור הכנה למצלמה כולל תא אבזרים כפול וצנרת בתוך העמוד.	08.002.0040
			קומפ	תוספת לעמוד עבור צלחת דקורטיבית חצויה או שלמה צבועה בגוון העמוד.	08.002.0050
			הערה	זרוע (ת"י 812) קשתית קונית עשויה מברזל מגולוון בקוטר מותאמת לעמוד ולגוף התאורה הנבחר ומחוברת לעמוד ולגוף התאורה כולל צביעה, חיזוקים מגולוונים לעמוד, בורגי אלן שקועים ומגולוונים בהיקף העמוד.	08.002.0348
			יח'	זרוע כפולה לפנס רחוב, 2" באורך 1 מ' מרוחק או כיפופים	08.056.0802
				פרק 8.3	08.003
			הערה	מגש מחומר פלסטי כבה מאליו, כולל מהדקים דגם BC2 ו- BC3 תוצרת SOGEXI או ש"ע מאושר, לכבלים בחתך עד 35 ממ"ר, כולל פסים למבטיחים חצי אוטומט ולחיבורי הארקה, כולל מבטח חצי אוטומטי דו קוטבי 10KA, 2X10AC, כיסוי (מבטח נפרד עבור כל ג.ת) וכולל כבלים בין המגש לג.ת ולבית התקע, בורג הארקה וחיבורי הארקות.	08.003.0036
			יח'	מגש אביזרים לעמוד תאורה עבור גוף תאורה עם נורה עד 400 ווט, לרבות מא"ז עם ניתוק האפס, מהדקי הספק, בורג הארקה וחיבור הארקה, כבלי חיבור בין המגש לגוף התאורה כמפורט קומפלט (ללא ציוד הפעלה) וחומרי העזר	08.057.0010
			יח'	מגש אביזרים לעמוד תאורה עבור 2 גופי תאורה עם נורות עד 400 ווט, לרבות מא"ז עם ניתוק האפס, מהדקי הספק, בורג הארקה וחיבור הארקה, כבלי חיבור בין המגש לגוף התאורה כמפורט קומפלט (ללא ציוד הפעלה) וחומרי העזר	08.057.0020
			מ'	כבלי נחושת מסוג (XLPE) N2XY/FR-1 בחתך 3X1.5 ממ"ר קבועים למבנה, מונחים על סולמות או בתעלות או מושחלים בצינורות לרבות חיבור בשני הקצוות, כדוגמת "ארכה" או ש"ע	08.031.0010
			מ'	כבלי נחושת מסוג (XLPE) N2XY/FR-1 בחתך 3X4 ממ"ר קבועים למבנה, מונחים על סולמות או בתעלות או מושחלים בצינורות לרבות חיבור בשני הקצוות, כדוגמת "ארכה" או ש"ע	08.031.0120
			מ'	כבלי נחושת מסוג (XLPE) N2XY/FR-1 בחתך 5X6 ממ"ר קבועים למבנה, מונחים על סולמות או בתעלות או מושחלים בצינורות לרבות חיבור בשני הקצוות, כדוגמת "ארכה" או ש"ע	08.031.0170
			הערה	מוליך הארקה מנחושת גלויה ושזורה מונח בחפירה בקרקע ו/או מושחל בצינורות שפורטו בנפרד, כולל חיבורו, כולל חדירה לעמודים וכל החומרים וכל העבודות הדרושות לביצוע חיבור הארקה מושלם, לפי סוגו.	08.003.0327

08.034.0080	מוליכי נחושת מבודדים בחתך 35 ממ"ר עם בידוד P.V.C מושחלים בצינורות או מונחים בתעלות, לרבות חיבור בשני הקצוות, כדוגמת "ארכה" או ש"ע	מ'		
08.012.0010	תא בקרה עגול בקוטר 60 ס"מ ובעומק 100 ס"מ לרבות חפירה, התקנה, תקרה, מכסה מתאים ל-12.5 טון, שילוט, הכנת פתחים, איטום וחצץ בתחתית	יח'		
08.012.0011	אלקטרודת הארקה בקוטר 19 מ"מ ובאורך של 6 מ' תקועה אנכית בקרקע	יח'		
08.004	פרק 8.4			
08.004.0018	מחיר גוף התאורה כולל אספקה, התקנה, אחריות וכולל כבל 3X2.5 ממ"ר לחיבור מהמגש ועד לפנס, וכל האביזרים הדרושים להפעלה תקינה המותקנים בתוך הפנס.	הערה		
08.086.0140	גוף תאורת לד להארת כבישים ורחובות דוגמת "געש ונוס 6000" או ש"ע, מותקן מושלם	יח'		
08.004.0026	בולרד לדים בגובה 1 מטר געש.	יח'		
08.004.0036	העברת ביקרות בודק מוסמך לתאורה בפיתוח ומערכות חשמל בביתן שומר ובית אשפה ומגרש הספורט כולל תשלום עבור הביקורת.	קומפ		
08.004.0046	גוף תאורה שקוע באדמה IP68 דיסנו או ש"ע 2000 לומן.	קומפ		
08.008	פרק 8.8			
08.008.0051	הרחת החפירה עבור חשמל ותקשורת ביחד ברוחב 30 ס"מ דופן צינור חשמל - לדופן צינור תקשורת.	מ'		
08.021.0140	צינורות פלסטיים כפיפים "כבה מאליו", "פ"נ" קוטר 50 מ"מ, סמויים או גלויים לרבות חבל משיכה (אם נדרש), קופסאות וחומרי עזר	מ'		
09	עבודות טיח			
09.021	טיח חוץ			
09.021.0040	טיח חוץ על שטחים מישוריים לרבות: הרבצה תחתונה, שכבת טיח מיישרת ושכבה עליונה זרוקה בכף על בסיס צמנט לבן	מ"ר		
10	עבודות ריצוף וחיפוי			
10.061	סימוני אזהרה בריצוף			
10.061.0100	נגיש- מסמרות מישושיות (סימן מאתר) בדידים, מפלב"מ 316 (נירוסטה), בקוטר עד 26 מ"מ ובגובה עד 4 מ"מ למשטח אזהרה (170 יח' למ"א ברוחב 60 ס"מ), לפי דרישה ת"י 1918 חלק 6	ללא		
10.061.0999	אבן סימון לעיוורים- הערכת מחיר	מ"ר		
14	עבודות אבן			
14.030	עבודות מיוחדות בקירות אבן ונדבכי ראש			
40.061.0520	נדבכי ראש (קופינג) לקיר תומך מאריחי בטון מסוג "ארכיטקטוני דקוספליט מבוקע" תוצרת "בלוק אמריקה" או ש"ע ברוחב 20 ס"מ ובעובי 6 ס"מ, גוון צבעוני על בסיס מלט אפור, לרבות הדבקה בדבק צמנטי. מחיר יסוד 72 ש"ח/מ"א	מ'		
14.050	חיפוי קירות בלוחות אבן (טבעי ותעשייתי)			
14.050.0410	רשת פלדה מגולוונת בקוטר 4.8 מ"מ כל 15/15 ס"מ, לרבות עיגונה	מ"ר		
40.070.0410	חיפוי קירות באריחי בטון בטון דגם "אולד סטון" או ש"ע, בעובי 5 ס"מ, בהדבקה לפי ת"י 1872 חלק 4. מחיר יסוד לאבן 158 ש"ח/מ"ר	מ"ר		
14.070	תוספות למחירי החיפויים בקירות			
14.070.0010	זויתן מגולוון במידות 40/40/4 מ"מ לעיגון לוחות חיפוי, לרבות חיזוק עם דיבלים	מ'		
14.080	ריצוף משטחים באבן			
14.080.0040	ריצוף משטחים ושבילים מאבן נסורה חלקה בעובי 4 ס"מ. מחיר יסוד לאבן 120 ש"ח/מ"ר	מ"ר		
14.080.0903	מדרגות חוץ מאבן גרניט. שלח בחתך 35/5 ס"מ ורום בחתך 10/3 ס"מ גרניט במחיר יסוד לאבן 140 ש"ח/מ"א, לרבות מילוי חול או חצץ מעורב בצמנט ורובה בין המישקים - ע"פ פרט.	מ"ר		
40	פיתוח נופי			
40.053	ריצוף באבנים משתלבות			
40.053.0002	סעיפי ריצוף באבנים משתלבות כוללים את שכבת החול בעובי 5 ס"מ, ואינם 2. כוללים את הידוק השתית, מצע וחגורת בטון, שימדדו בנפרד. 3. סעיפי הריצופים בגוון צבעוני אינם כוללים צבע כחול וירוק. 4. סעיפי ריצוף באבן - ראה תת פרק 14.080	הערה		
40.053.0922	ריצוף באבנים מלבניות בעובי 7 ס"מ, דגם "תמנע אשקלון" או ש"ע דמוי כורכרי במידות 20/40 ס"מ, 30/30 ס"מ, 40/40 ס"מ, 30/60 ס"מ, 40/60 ס"מ, 60/60 ס"מ, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע)	מ"ר		
40.053.0922	ריצוף באבנים מלבניות בעובי 7 ס"מ, דגם "תמנע אשקלון" או ש"ע דמוי כורכרי במידות 20/40 ס"מ, 30/30 ס"מ, 40/40 ס"מ, 30/60 ס"מ, 40/60 ס"מ, 60/60 ס"מ, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע)	מ"ר		

			מ"ר	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 6 ס"מ, דגם "סיינה שקטה מסותת" או "ריבועית/מלבנית מסותת" או ש"ע במידות: 20/20, 10/20, 15/15, 7.5/7.5, 30/30, 15/30 ס"מ, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע), בגווני אקרסטון	40.053.0831
			מ'	אבן גן רחבה במידות 20/10/50 ס"מ, לרבות יסוד ומשענת בטון, גוון צבעוני - על בסיס מלט אפור	40.054.0712
				גינון והשקיה	41
				הכשרת קרקע	41.010
			מ"ר	הסרת צמחיה וניקוי השטח (יבוצע לפי דרישה בלבד לפני עבודות שתילה ובינוי)	41.010.0010
				עיבוד הקרקע ואדמת גן	41.011
			מ"ר	עיבוד הקרקע לעומק 20 ס"מ, לרבות הפיכת הקרקע ותיחוחה בכלים מכניים ויישור גנני סופי, באדמות קלות ובינוניות, בחלקה אשר שטחה עד 250 מ"ר	41.011.0010
			מ"ק	קומפוסט לשטחים שגודלם מעל 250 מ"ר (בכמות של כ 25- מ"ק לדונם)	41.011.0040
			מ"ק	אדמה מתאימה לגינון, לרבות פיזור בשטח (כמות קטנה, משאית אחת)	41.011.0200
				טוף, חלוקי אבן, שבבי עץ צבעוניים וקומפוסט	41.012
			טון	טוף בתפזורת לחיפוי וניקוז מעורב 20-4 לרבות הובלה עד גוש דן (מינימום 20 טון)	41.012.0210
			טון	אדמת טוף 0-8 לרבות הובלה עד גוש דן (מינימום 18 טון)	41.012.0250
				תוחם דשא, מגביל שורשים, יריעות הגנה וניקוז	41.013
			מ'	תוחם דשא מפוליפרופילן גמיש לעיצוב מדשאות וכתובת קרקע, לרבות יתדות עיגון ומחברים דגם או ש"ע "BLACK JACK"	41.013.0010
				נטיעה	41.020
			יח'	נטיעת שתילים גודל מס' 4 3 ליטר)	41.020.0040
			יח'	עצים ממיכל (100 ליטר) "גודל 9" בקוטר גזע " 3 מדוד 0.3 מ' מפני הקרקע, לרבות זוג סמוכות מחוטאות ו- 50 ליטר קומפוסט לעץ	41.020.0190
				שתילת דשא והנחת דשא סינטטי	41.030
				מרבדי דשא (מעל 250 מ"ר) מזן דרבן גרס או בופלו ננסי או סופר אלטרו לרבות טיפול 30 יום	41.030.0050
				מחשבים ובקרי השקיה	41.050
			הערה	יחידת הקצה בהתאם להנחיות הרשות ובכפוף לאישור מחלקת גנים ונוף וכל גורם רלוונטי ברשות	41.050.1000
			הערה	לפני הרכבת מערכת ההשקיה בשצ"פ יש לקבל אישור לכל הרכיבים במערכת ההשקיה	41.050.1001
			יח'	ראש מערכת קוטר " 2 עבור טפטוף ועבור המטרה (בשלוחות נפרדות), מופעל ע"י בקר השקייה הפועל עפ"י כמות, לרבות מגוף אלכסון, ברז גן, יציאה למי פיקוד, משחרר אוויר משולב, מגוף הידראולי ראשי מברונזה, מד מים עם פלט חשמלי, מסנן 50 מ"ש, מסנן 120 מ"ש, מקטין לחץ, 2 רקורדים וכל אביזרי החיבור והמחברים הנדרשים (ההפעלות ימדדו בנפרד)	41.100.0010
				ממטירים/מתזים	41.060
			יח'	מתז גיחה מסוג PRO + פיה לגובה 15 ס"מ	41.060.0230
			יח'	תוספת למתזי גיחה בסעיפים 41.060.0200-0240 עבור פיה מסוג MP סדרה 1000-3000 או ש"ע	41.060.0260
			יח'	צנרת השקיה	41.070
			יח'	חפירת תעלות באדמה קלה עד בינונית, באמצעות כלי מכני (טרנש'ר) בעומק 30 ס"מ וכיסוי עבור צנרת השקיה בקטרים החל מ- 16 מ"מ עד 32 מ"מ המחיר כולל הובלת הכלים	41.070.0020
			מ'	צינורות פוליאתילן לרבות אביזרי חיבור דרג 6 רך, קוטר 25 מ"מ, לרבות אביזרים, חיבורים והנחה מעל פני הקרקע או בתעלה (חפירה וכיסוי נמדדים בנפרד)	41.070.0140
			מ'	שרוול מצינור פוליאתילן דרג 10 קוטר 63 מ"מ קשיח, לרבות חפירה בעומק כיסוי עד 70 ס"מ והשחלת חוט ניילון	41.070.0651
				שלוחות טפטוף	41.080
			מ'	שלוחת טפטוף מווסת, דוגמת "טקנט" או ש"ע, 16 מ"מ חום, טפטפת כל 50 ס"מ	41.080.0070
			יח'	טבעת מצינור פוליאתילן קוטר 16 מ"מ עם 8 טפטפות אינטגרליות מתווסתות, במרווחים של 30 ס"מ, הטבעת מחוברת לצינור ההזנה ע"י מחבר פלסאון	41.080.0110
			יח'	מייצב (לשלוחות או טבעות טפטף לקרקע) עשוי ממוט ברזל מגולוון קוטר 6 מ"מ בצורת U ובאורך 40 ס"מ	41.080.0200
				ראשי מערכת	41.099
			הערה	ראש מהערכת בכפוף לאישור מחלקת גנים ונוף וכל גורם רלוונטי ברשות	41.099.0001

			יח'	ראש מערכת קוטר "1 עבור טפטוף ועבור המטרה (בשלוחות נפרדות), מופעל ע"י בקר השקייה הפועל עפ"י כמות, לרבות מגוף אלכסון, ברז גן, יציאה למי פיקוד, משחרר אוויר משולב, מגוף הידראולי ראשי מברונזה, מד מים עם פלט חשמלי, מסנן 50 מ"ש, מסנן 120 מ"ש, מקטין לחץ, 2 רקורדים וכל אביזרי החיבור והמחברים הנדרשים (ההפעלות ימדדו בנפרד)	41.099.0030
			יח'	הפעלה קוטר "1 לרבות מגוף הידראולי מברונזה, התפצלות ממניפול, זקף ואביזרי חיבור לצנרת	41.099.0180
			יח'	ארון הגנה לראש מערכת מסוג "ענבר" דגם FGI-2-1250 או ש"ע לרבות גג נפתח, מנעול וכל עבודות העפר הנדרשות	41.099.0230
				ריהוט חוץ, מתקני משחק וכושר	42
				ספסלים, שולחנות וביתנים	42.020
		הערה		יסודות וביטון לאביזרי ריהוט המפורטים בפרק זה כלולים במחירי היחדה.	42.020.0100
			יח'	ספסל דגם "עדן" נגיש עם משענת תוצרת "שחם אריכא" או ש"ע, במידות 160/59 ס"מ וגובה 80 ס"מ, הבסיס מיצקת ברזל, מושב הספסל והמשענת מלוחות עץ אורן צבועים	42.020.0905
			יח'	ספסל דגם "עדן" ללא משענת תוצרת "שחם אריכא" או ש"ע, במידות 160/59 ס"מ וגובה 45 ס"מ, הבסיס מיצקת ברזל, מושב הספסל מלוחות עץ אורן צבועים	42.020.0906
			יח'	ספסל דגם "עדן" יחיד עם משענת תוצרת "שחם אריכא" או ש"ע, במידות 64/60 ס"מ וגובה 82 ס"מ, הבסיס מיצקת ברזל, מושב הספסל מלוחות עץ אורן צבועים	42.020.0907
			יח'	ספסל מבטון אדריכלי מוחלק, באורך 160 ס"מ, בגובה 41 ס"מ, במשקל 655 ק"ג, דגם "חלוקים" מק"ט 1474 תוצרת "שחם אריכא" או ש"ע, בטון גמר אפור	42.020.1410
			יח'	ספסל מבטון אדריכלי מוחלק, באורך 220 ס"מ, בגובה 41 ס"מ, במשקל 1440 ק"ג, דגם "חלוקים" מק"ט 1475 תוצרת "שחם אריכא" או ש"ע, בטון גמר אפור	42.020.1420
				מחסומים לרכב ומתקני חנייה לאופניים	42.030
			יח'	מתקן חנייה לזוג אופניים אחד, דגם "קשת" תוצרת "אי.אם.שגב" או דגם "ת"א" או ש"ע, עשוי מצינור פלב"מ 304 (נירוסטה), בקוטר "2, לרבות שלט עם ציור אופניים בחיתוך לייזר וביסוס/עיגון	42.030.0820
				אשפתונים ומסתורי אשפה	42.041
			יח'	מתקן חנייה לזוג אופניים אחד, דגם "קשת" תוצרת "אי.אם.שגב" או דגם "ת"א" או ש"ע, עשוי מצינור פלב"מ 304 (נירוסטה), בקוטר "2, לרבות שלט עם ציור אופניים בחיתוך לייזר וביסוס/עיגון	42.030.0820
			יח'	אשפתונים- מחיר בהערכה	42.030.999
				ברדיות	42.042
			יח'	נגיש- ברזיה דגם "אגם" תוצרת "שחם אריכא" או ש"ע, במידות 35/71 ס"מ, בגובה 71 ס"מ, בטון גמר חלק, עם פיה למילוי בקבוקים, לרבות ביסוס ושוחת ניקוז	42.042.0318
				סלילת כבישים ורחבות	51
				מצעים ותשתיות	51.030
			קומפלט	הריסה ופינוי בטונים ועפר מהשטח כהכנה לעבודות הפיתוח	51.030.0005
			מ"ק	מצע סוג א' לרבות פיזור והידוק מבוקר, המצע יסופק ממחצבה מאושרת. המחיר הינו לכמות מעל 500 מ"ק	51.030.0010
				אלמנטי פיתוח	99
			ללא	סריג עגול לעץ ע"פ פרט תוצרת חברת אי אם שגב או שו"ע.	99.0900
			מ'	מאחז יד בגובה 90 ס"מ משלח מדרגה עשוי נירוסטה.עובי חיצוני 30 מ"מ/50 מ"מ, עובי דופן 5 מ"מ.מעוגן בבסיס 15/15 ס"מ עובי 2 מ"מ.	99.0903
			מ"ר	מושב עשוי עץ במבוק מותקן ע"ג קיר קיים בגובה 35-55 ס"מ ע"פ פרט F7. הסעיף כולל הובלה,הצבה והתקנה כל זאת עד לביצוע סופי ומושלם.	99.0906
519,500	סה"כ				
25,975.00	ב.צ.מ 5%				
545,475.00	סה"כ				
54,547.50	תכנון 10%				
600,022.50	סה"כ				
-22.50	הנחת עיגול				
600,000.00	סה"כ קומפ' לפי תכנית				

התקשרות עם רותם שני בהסכם לעבודות פיתוח שצ"פ בפרויקט בגוש 6583 חלקות 412-415

במסגרת שיחה שהתקיימה ביום 31.10.22 בין מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, מהנדס העירייה והח"מ (להלן: "הועדה המקצועית בהתאם לסעיף 198 א לפקודת העיריות") עלו הדברים הבאים:

- א. מדובר בהתקשרות בין עיריית רעננה ובין היזם רותם שני בין היתר לעבודות פיתוח שצ"פ בפרויקט האמור ברחוב ברנדס.
- ב. הפרויקט הוא פרויקט בניה להריסת 4 מבני מגורים קיימים ולהקמה של 3 מבני מגורים חדשים, תוך שמכוחה נוצר שצ"פ שעתיד להירשם ע"ש העירייה.
- ג. כחלק מהצורך לקבל היתר בניה לפרויקט ולאור הצרכים בשטח, נוצר צורך בביצוע עבודות פיתוח השצ"פ הכלול בתחום התוכנית, עבודות אשר באו לידי סיום.
- ד. בהתאם לסעיף 198 א לפקודת העיריות, ניתן להתקשר עם היזם לביצוע עבודות פיתוח השצ"פ בפטור ממכרז בהתקיים התנאים המפורטים להלן:

1. עבודות הפיתוח יעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח, והן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית;
2. במועד הצפוי להתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן האמור להלן לענין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק.
3. תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.
4. הוגשה חוות דעת מהנדס העיר וגזבר העירייה המאשרת את התקיימותם של תנאים ד' (1-3) לעיל ואשר כללה נספחים של אומדני עלות כלל עבודות הפיתוח לרבות אומדנים של היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה. עוד צוין בחוות הדעת כי התמורה תשולם לחברה בדרך של קיזוז מהיטלי השבחה בפרויקטים קיימים של החברה ברחוב הגדוד העברי.
5. הסכם הפיתוח כולל תנאים שמבטיחים את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן.
6. לאור כל האמור לעיל, אישרה הועדה המקצועית בהתאם לסעיף 198 א לפקודת העיריות כי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, והתקשרות בו מיטיבה עם העירייה ולפי המלצתה יש לאשר את ההתקשרות עם היזם כאמור לעיל.

חיים מנחם
מהנדס עיריית רעננה
היועצת המשפטית

יוסי מזרחי, רח"מ
גזבר העירייה

אריאל הילדסהיימר
מנכ"ל העירייה

לכבוד

עיריית רעננה

הרינו לחוות דעתנו ואישורנו, בהתאם לסעיף 198 א לפקודת העיריות, בהתייחס לעבודות פיתוח השצ"פ במקרקעין הידועים כגוש 6583 חלקות 415-412, במסגרת פרויקט "רותם שני ברנדס רעננה", כדלקמן:

ביום 20.12.2015, פורסמה לאישור ברשומות תכנית מתאר מקומית מס' רע/511/1 (להלן:

"התכנית"), אשר בהתאם להוראותיה יש להרוס 4 מבני מגורים קיימים ולהקים במקומם 3 מבני מגורים חדשים ברח' ברנדיס ברעננה, וכן מכוחה נוצר שצ"פ שעתיד להירשם ע"ש העיריה;

ביום 1.8.2019, פורסמה לאישור ברשומות תכנית מפורטת מס' 416-0485789 רע/מק/843 (להלן:

"התכנית הנוספת"), שעניינה הגדלת קיבולת הבניה המותרת במקרקעין על דרך של הוספת 16

יח"ד; והואיל ויש צורך בביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ הכלול בתחום התכנית, בהתאם לתכנית, למפרט ולפירוט העבודות המצ"ב.

הרינו לאשר כי מתקיימים התנאים וההגדרות כנדרש בסעיף 198א לפקודת העיריות לעניין מסירת עבודות הפיתוח למגדלי רותם שני 2001 בע"מ ח.פ. 8-308686-51, העונה על הגדרת יזם בסעיף 198 א לפקודת העיריות.

הרינו לאשר ש:

- (1) עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ייעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח, והן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית;
- (2) במועד הצפוי להתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן האמור להלן לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק;
- (3) תמורת עבודות הפיתוח שנקבעה בהסכם הפיתוח לא חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור; התמורה הינה בסך של 702,000 ₪ כולל מע"מ כדין.
- (4) התמורה תשולם לחברה בדרך של קיזוז מהיטל ההשבחה החל בגין בקשות להיתרי בניה בגין פרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 403 בגוש 6579 ברח' הגדוד העברי 16-18, ובגין פרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 401 בגוש 6579 ברח' הגדוד העברי 20-22 ברעננה (השלמה ליתרת סכום ככל שלא קוזז) ולמטרות המפורטות בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- (5) הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, והתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

(6) מצורפים כחלק בלתי נפרד:

(א) אומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית, של עלות עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ושל התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור; (האומדנים האמורים מתבססים, בין השאר וככל הניתן על מכרזים לעבודות מאותו סוג שנערכו על ידי העירייה או על ידי עיריות בעלות מאפיינים דומים)

(ב) אומדן של היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה

חיים מלמן
מוהנדס עיריית רעננה
חיים מלמן
מהנדס העיר

יוסי מזרחי, רו"ח
גזבר
עיריית רעננה
יוסי מזרחי
גזבר העיריה