

הסכם שיתוף

(בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969)

אשר נערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ לחודש _____, שנת _____

כל אחד מה"ה אשר פרטיו מופיעים ברשימת המשתתפים

ב ין:

המובאת בשולי הסכם זה

(כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "המשתתף",

וכולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן,

יחדיו ובהתאמה: "המשתתפים" ו/או "הצדדים")

והמשתתפים התארגנו במסגרת קבוצת שותפים, אשר תרכוש יחדיו, במסגרת הסכם הרכישה, מאת בעלת הזכויות במקרקעין, את הממכר, כהגדרתו בהסכם הרכישה (להלן: "הזכויות במקרקעין"), כהגדרת מונחים אלה להלן;

הואיל:

ובהתאם להוראות הסכם הרכישה ובכפוף לתנאיו, המשתתפים הינם הזכאים הבלעדיים, להירשם כבעלים של מלוא הזכויות בממכר, כל אחד על פי חלקו היחסי במקרקעין, כמפורט ברשימת המשתתפים המובאת בשולי הסכם שיתוף זה ובטבלת החלוקה, כהגדרתה להלן;

והואיל:

וברצון המשתתפים לתכנן ולהקים על המקרקעין את הפרויקט (כחלק מהפרויקט הכולל), כהגדרת מונחים אלה להלן, בדרך של בניה עצמית, ובתוך כך למנות יועצים ומתכננים, וזאת החל משלב גיוס יועצי תכנון וניהול לתכנון הבניין, הוצאה ופרסום מכרזים לגיוס קבלן מבצע וכיוצ"ב;

והואיל:

וברצונם של המשתתפים להסדיר ביניהם את החלוקה של יחידות הדיור העתידיות אשר תיבנה בפרויקט, וזאת בהתאם לחלקו של כל משתתף בהתאם לטבלת החלוקה, כהגדרת מונחים אלו להלן, וכן השלמת הקמת הפרויקט ומסירתו, כל אחד על פי חלקו במקרקעין כאמור, ליחיד המשתתפים;

והואיל:

וברצון המשתתפים להסדיר ביניהם את חלוקת החזקה, השימוש ויחסייהם ההדדיים במקרקעין, וכן את תכנון והקמת הפרויקט, ואופן ניהולו.

והואיל:

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין המשתתפים כדלקמו:

מבוא ונספחים

1.

- 1.1 המבוא להסכם שיתוף זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים תשמשנה לנוחות בלבד ואין להשתמש בהן ו/או להיעזר בהן, לשם עריכת פרשנות להסכם זה.

1.3. התחייבויות וזכויות המשתתפים על פי הסכם שיתוף זה, הינן ביחד ולחוד לכל דבר ועניין.

1.4. הנספחים המצורפים להסכם זה הינם חלק בלתי נפרד הימנו.

1.5. נספחי ההסכם הינם הנספחים כדלקמן:

- נספח "א" - העתקי עדכני של נסח רישום מקרקעין.
- נספח "ב" - תשריט המגרש.
- נספח "ב-1" - העתק תשריט הזכויות בפרויקט הכולל, במסגרתו מתוחם שלב א' בצבע "צהוב" ושלב ב' בצבע "אדום".
- נספח "ג" - העתק התכנית (על נספחיה).
- נספח "ד" - העתק טבלת ההקצאה והאיזון אשר צורפה לתכנית והמשקפת את הזכויות במקרקעין.
- נספח "ה" - טבלת החלוקה, אליה יצורף מסמך עלויות פרטני של כל אחד מהמשתתפים, עליו יחתום כל משתתף בנפרד.
- נספח "ו" - נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר לטובת עורכי הדין.
- נספח "ז" - נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר והנוטריוני, לטובת הנציגות.
- נספח "ח" - תכניות הבניין.
- נספח "ט" - העתק מכתבו מיום 5.6.2012 של עוה"ד ניצן ג'אנו ביחס להליך הפרצלציה.
- נספח "י" - העתק הסכם שיתוף "על".

2. הגדרות

למונחים להלן, תהא המשמעות המובאת בצידי:

1. "המקרקעין" - חטיבת קרקע, הידועה בהתאם לתכנית, כהגדרתה להלן, כמגרש מס' 2023 (להלן: "המגרש") וכחלק מחלקה 4 שבגוש 10402, שבמתחם "הפארק" בחדרה.

העתק עדכני של נסח רישום המקרקעין והעתק תשריט המגרש אשר צורף לתכנית, מצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה כנספחים "א" ו- "ב".

יצוין בהקשר זה, כי לעניין הגדרת המונח "המקרקעין", יחשבו המקרקעין עצמם אף אם ישתנה מספרם ו/או תינתן להם בעתיד זהות אחרת עקב הליך פרצלציה ו/או

מגדלי דוד
תשע"א
514502202

כ.ח.כ.

נ.ח.

א.ח.

כל הליך תכנוני ו/או רישומי אחר.

2. "התכנית"

א. תכנית חד/1200 (להלן: "תכנית חד/1200");

ב. תכנית חד/1200א';

ג. תכנית חד/1200ב'.

אשר נכון למועד חתימת הסכם זה עומדות בתוקפן, וכן כל תכנית אחרת אשר חלה ביחס למקרקעין.

העתק תקנון תכנית חד/1200 כאמור, על נספחיה (לרבות העמוד הראשון, העמוד הרלוואנטי וכן העמוד האחרון מטבלת ההקצאה והאיזון אשר הוכנה על ידי השמאי גדי דגני, אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית, כהגדרתה להלן, ביום 9.11.2004 ואשר צורפה לתכנית (להלן: "טבלת ההקצאה")), מצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה כנספחים "ג" ו- "ד".

3. "הזכויות במקרקעין"

6,044/22,380 חלקים מהמקרקעין, המשקפים בהתאם לטבלת ההקצאה, את מלוא זכויותיה של המוכרת במגרש.

החלקים המפורטים דלעיל, משקפים יחדיו את מלוא זכויות הבעלות הבלעדיות המשויכות לבעלת הזכויות במקרקעין (כהגדרת מונח זה להלן) והמגרש ואשר נרכשו / ירכשו (בחלקו) על ידי המשתתפים במסגרת הסכם הרכישה.

4. "הסכם הרכישה"

הסכם אשר נחתם / ייחתם בין המשתתפים לבין בעלת הזכויות במקרקעין (כהגדרת מונח זה להלן), לפיו רכשו / ירכשו המשתתפים יחדיו, כל אחד על פי חלקו היחסי במקרקעין, מאת בעלת הזכויות במקרקעין, את הממכר, המהווה את מלוא הזכויות להקמתו של הפרויקט, כהגדרת מונח זה להלן.

5. "בעלת הזכויות במקרקעין"

מגדלי דוד תשע"א בע"מ, מ.ח. 2-450220-51, אשר הינה בעלת הזכויות הבלעדיות להירשם כבעלים של הזכויות במקרקעין, וכי נכון למועד עריכת הסכם זה, לא הושלמה מלאכת רישום הזכויות על שמה.

6. "הפרויקט הכולל"

הפרויקט אשר יוקם בשטח המקרקעין, ואשר יכלול זכויות להקמתם של: שני בניינים, הכוללים 48 יחידות דיור וכן 48 מקומות חנייה, לכל הפחות, אשר יהיו כמותר וכקבוע על פי התקן הרלוואנטי בעניין זה, וכן 48 מחסנים תקניים הצמודים ליחידות הדיור, והכל בהתאם לחלוקה שלהלן:

מגדלי דוד
תשע"א בע"מ
ח.ב. 514502202

א. הקמתו של בניין אחד, אשר יכלול 24 יחידות דיור, בתוספת מחסנים הצמודים ליחידות הדיור (ככל ואכן יבנו מחסנים מסגרת הפרויקט), וכן מקומות חנייה אשר יהיו כמותר וכקבוע על פי תקן מקומות החניה ועל פי הדין, או מחצית מכלל מקומות החנייה אשר ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט הכולל (לפי הגבוה מביניהם) (להלן יחדיו: "**שלב א'**"). יצוין בהקשר זה, כי עובר למועד חתימת הסכם זה נחתם בין בעלת הזכויות במקרקעין לבין קבוצת רוכשים (להלן: "**רוכשי זכויות שלב א'**"), הסכם מכר בקשר עם חלקו של המגרש המשקף את הזכות להקמתו של שלב א' במסגרת הפרויקט;

ב. הקמתו של בניין נוסף, בחלקו השני של המגרש (אשר לא נמכר לרוכשי זכויות שלב א'), אשר יכלול 24 יחידות דיור, בתוספת מחסנים הצמודים ליחידות הדיור ככל ואכן יבנו מחסנים במסגרת הפרויקט), וכן מקומות חנייה אשר יהיו כמותר וכקבוע על פי תקן מקומות החניה ועל פי הדין, או מחצית מכלל מקומות החנייה אשר ניתן יהיה להקים בפרויקט הכולל (להלן יחדיו: "**שלב ב'**");

העתק תשריט הזכויות בפרויקט הכולל, במסגרתו מתוחם שלב א' בצבע "צהוב" ושלב ב' בצבע "אדום", מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "**ב-1**".

להסרת הספק יודגש, כי מקומות החנייה יהיו במסגרת חניון עילי בלבד.

שלב ב' בלבד, אשר יוקם על חלק משטח המגרש, המיוחד לו על פי החלוקה כמפורט בתשריט דלעיל, להקמתו של שלב ב'.

תכניות רעיוניות, ראשוניות ובסיסיות, להקמתו של הבניין על שטח המגרש, אשר קיבלו / יקבלו את אישור הרשויות המוסמכות לכך, כנדרש לצורך קבלתו של היתר הבניה להקמתו של הפרויקט, ואשר יתכן ותעודכנה ו/או תשתננה בהתאם לדרישות העירייה,

7. "הפרויקט";

"הבניין" ו-

"המבנה"

8. "תכניות

הפרויקט"

ו/או "תכניות

הבניין"

מגדלי דוד
תשע"א בע"מ
ח.פ. 514502202

הנציגות, הוועדה המקומית, האדריכל ו/או המפקח, הכל כהגדרת מונחים אלה להלן.

תכניות הבניין מצורפת להסכם זה ומסומנת כנספח "ח".

משרד האדריכלים - גיורא גור, אשר עובר למועד חתימת הסכם זה הכין וערך את תכניות הפרויקט, ואשר בהתאם להחלטת הנציגות (כהגדרת להלן), יקשר עם המשתתפים לשם מתן שירותי האדריכלות לפרויקט, הכל כמפורט בהסכם זה להלן.

כל אחת מהדירות הרעיוניות בבנין כפי שמפורט בתכניות הבנין.

9. "האדריכל"

10. "יחידת

דיוור";

"יחידות

הדיוור";

"הדירה";

"היחידות" ו-

"היחידה"

1. "הקבלן"

קבלן מבצע אשר יבחר לאחר קבלת הסכמת האסיפה הכללית ובהתאם להמלצת היועץ, כהגדרתו להלן כמפורט להלן, לשם בנייתו והקמתו של הבניין, בהתאם להוראות הסכם זה. ידוע למשתתפים בהקשר זה, כי יתכן והקבלן יהיה הקבלן המבצע גם עבור רוכשי זכויות שלב א', ולא תהא להם כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

2. "היועצים

המקצועיים"

כלל היועצים המקצועיים, נותני השירותים והמפקחים אשר המשתתפים יתקשרו עימם לשם הענקתם של שירותים מקצועיים להקמת הבניין.

3. "הבנק

המממן"

הגוף הפיננסי המממן אשר יבחר על ידי הנציגות ואשר זהותו תאושר על ידי האסיפה הכללית בהחלטה שתתקבל ברוב קולות (כמפורט בהסכם זה להלן), לשם מתן מימון בנקאי לרכישת הזכויות במקרקעין (בחלק המתייחס לפרויקט, וככל ויידרש מימון בנקאי לשם כך) ולבניית הפרויקט, וכמפורט בהסכם זה להלן.

בהקשר זה יודגש, כי ידוע למשתתפים כי יתכן וזהותו של הבנק המממן, כמו גם העמדת האשראי והמימון הבנקאי על ידו, תתבצע יחד עם רוכשי זכויות שלב א', כהגדרת מונח זה להלן, ולרבות לעניין רישום הביטחונות לטובתו וכיוצ"ב, ולא תהא לנו כל טענה

גדלידוד
תשע"א
514502202

כ.ר.כ

ו/או תביעה בקשר לכך.

4. "העירייה"

- עיריית חדרה.

5. "הוועדה

- הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בחדרה.

המקומית"

6. "האסיפה

- כהגדרתה בסעיף 9.1 להלן.

המייסדת"

7. "האסיפה

- כהגדרתה בסעיף 9.2 להלן.

הכללית"

8. "הנציגות"

- כהגדרתה בסעיף 9.3 להלן.

9. "בית

- כהגדרת מונח זה בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

משותף"

בהקשר זה מצהירים ומאשרים המשתתפים כי ידוע להם שיתכן והבניין ירשם כבית משותף יחד עם פרויקט שלב א' - כבית משותף מורכב / רב אגפי, ולא תהא להם כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך, והכל בהתאם להחלטת המפקחת על הבתים המשותפים, להוראות הדין, ובהתאם להמלצת עורכי הדין, כהגדרתם להלן.

10. "הרכוש

- שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כלל המשתתפים בבנין, ואשר לא יוצמדו במפורש ליחידת דיור כלשהי בבנין, לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית, מבואות, מעברים, רחבה ולובי כניסה, דרכי גישה משותפות, שטחים ציבוריים של החניונים והגינת המשותפת, ככל ויהיו כאלה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ה - 1974.

המשותף"

11. "עלויות

- מכלול העלויות הכרוכות בתכנון והקמת הבניין על שטח המגרש במקרקעין, וכל העלויות הנלוות לכך, לרבות, אך לא רק, עלויות היועצים המקצועיים, עלויות היועץ כהגדרתו להלן (ככל שיהיה), עלויות בניה, אגרות והיטלים, עלויות החברה המפקחת וכן כל הוצאה ו/או תשלום ו/או מס ו/או היטל כלשהו הנדרש בקשר עם הקמת הבנין ו/או רישומו במסגרת בית משותף, וכן כל תשלום הנדרש כדי להוציא הסכם זה לפועל.

בניה"

12. "טבלת

- (א) טבלה אשר הוכנה על ידי השמאי, כהגדרתו להלן, הכוללת במסגרתה את חלוקת יחידות הדיור הקיימות בתכניות הבניין (במסגרת הפרויקט), בין המשתתפים, בכפוף לאישור תכניות הפרויקט, בהתאם לחלקו היחסי

החלוקה"

מגדלי דן
תשע"א בע"מ
ח.פ. 514502202

של כל אחד מן המשתתפים בפרויקט, ובהתאם לאחוז
ההשתתפות, כהגדרתו להלן.

העתק טבלת החלוקה, מצורף להסכם זה ומסומן
כנספח "ה".

(ב) מסמך פרטני עבור כל אחד מהמשתתפים, עליו
יחתום כל משתתף בנפרד, במסגרתו יפורט חלקו של
אותו המשתתף בעלויות הפרויקט, בנוסח אשר יצורף
להסכם זה אף הוא כנספח "ה".

חישוב משוקלל ב- % של חלקו של כל אחד
מהמשתתפים במקרקעין ובזכויות במקרקעין, בעלויות
הבניה, בפרויקט וכיוצ"ב, בהתאם לחלקו היחסי של
שטח ברוטו של כל יחידה (רעיונית), ביחס לכלל שטחי
הבנין, הקבוע במסגרת טבלת החלוקה, והכל כפי
שיקבע על ידי השמאי, כהגדרתו להלן.

משרד עורכי הדין פישר בכר חן וול אוריון ושות',
מרחוב דניאל פריש 3, תל אביב, אשר עימם – במקביל
לחתימתם המשתתפים על הסכם זה, יתקשרו
המשתתפים בהסכם למתן שירותים משפטיים,
במסגרתו יוסדרו השירותים המשפטיים אשר יוענקו על
ידי עורכי הדין לטובת המשתתפים, בכל הקשור להקמת
הפרויקט, כמפורט שם.

משרד השמאים - ירון ספקטור, אשר עובר למועד
חתימת הסכם זה, ביצע את הפעולות המיוחדות לו,
בהתאם להוראותיו של הסכם זה וכן יבצע את שירותי
השמאות כמפורט בהסכם זה.

בהקשר זה יצוין, כי נכון למועד חתימתו של הסכם זה
ולצורך ארגון המשתתפים לרכישת הזכויות במקרקעין,
הוכן על ידו דו"ח "0", במסגרתו נכללה גם טבלת
החלוקה.

החברה הכלכלית לפיתוח חדרה, אשר אמונה על ביצוע
פעולות הפיתוח ועריכת הפרצלציה במקרקעין ו/או כל
מי שמוסמך מטעמה אשר יהא אמון על האמור.

העתק מכתבו מיום 5.6.2012 של עוה"ד ניצן גיאנו ביחס
להליך הפרצלציה, מצורף להסכם זה ומסומן כנספח
"ט".

הסכם אשר נחתם בין המשתתפים לבין בעלת הזכויות

3! "אחוז

ההשתתפות"

4! "עורכי הדין"

5! "השמאי"

6! "החברה

המפתחת"

7! "הסכם

מנדלי דוד
תשע"א זע"מ
חפ 574502202

רכישה שלב

א"

במקרקעין, במסגרתו ירכשו רוכשי זכויות אחרים (לשליטת המשתתפים אשר התקשרו עם בעלת הזכויות במסגרת הסכם הרכישה), כל אחד על פי חלקו היחסי במקרקעין, מאת בעלת הזכויות במקרקעין, את הממכר כהגדרתו בהסכם רכישת שלב א', אשר יתייחס לרכישתו של חלק המגרש המשקף את הזכויות המלאות להקמת שלב א' (מתוך הפרויקט הכולל).

בהקשר זה יצוין, כי לטובת רוכשי זכויות שלב א' נרשמו הערות אזהרה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום במרשם רשם החברות על זכויות בעלת הזכויות במקרקעין, וכי הנ"ל מתייחס אך ורק לחלק המגרש המשקף את הזכויות להקמת הפרויקט שלב א'.

הסכם שיתוף וחלוקה, אשר נחתם בד בבד עם חתימתו של הסכם רכישת שלב א', בין רוכשי זכויות שלב א' מצד אחד (בעצמם ו/או באמצעות עורכי הדין מכח ייפוי כח), לבין בעלת הזכויות במקרקעין מצד שני, כבעלת הזכויות (בשלב ב'), להקמת שלב ב' - במסגרתו הוסדרו בין היתר, השיתוף והחלוקה בין הצדדים הנ"ל, ביחס להקמתו של הפרויקט ונשיאה בעלויות ביחס לשטחים משותפים וכיוצ"ב, כמפורט שם, וכן האפשרות לרישומו של הפרויקט הכולל כבית משותף אחד רב אגפי. בהקשר זה יצוין, כי זכויותיה והתחייבויותיה (החל ממועד חתימת הסכם הרכישה) של בעלת הזכויות במקרקעין מכח וביחס להסכם שיתוף על, תומחנה באופן בלתי חוזר למשתתפים, כל אחד על פי חלקו היחסי, במסגרת הסכם הרכישה.

העתק הסכם שיתוף על, חתום על ידי רוכשי זכויות שלב א' ועל ידי בעלת הזכויות במקרקעין, מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "י".

הסכם אופציה מיום 22.6.2012, במסגרתו העניקה בעלת הזכויות במקרקעין למקבלת האופציה, כהגדרתה בהסכם האופציה, אופציה לרכישת הזכויות במגרש, המשקף את הזכויות הבלעדיות להקמת הפרויקט הכולל.

8: "הסכם

שיתוף על"

9: "הסכם

האופציה"

תכלית הסכם השיתוף

3.

גדלני דוד
א"ב
514502202

3.1 תכליתו של הסכם שיתוף זה, הינו הסדרת ההתקשרות בין יחידים המשתתפים, אשר מהווים למעשה שותפים (כל אחד על פי חלקו היחסי), תוך ביצוע ייחוד רעיוני של היחידות הניתנות להקמה על המגרש במסגרת שלב א', וזאת בטרם ביצוע תכנון סופי של הפרויקט.

3.2 בכפוף לרכישת הממכר, כהגדרתו בהסכם הרכישה - על ידי המשתתפים מאת בעלת הזכויות במקרקעין, תכליתו הנוספת של הסכם זה, הינה להסדיר ביצוע תכנון מפורט של הפרויקט ובנייה עצמית וללא כל עיכובים על ידי המשתתפים, לרבות - האפשרות להתקשרות עם בנק מממן למימון פיננסי כנדרש להקמת הפרויקט ו/או הפרויקט הכולל, התקשרות עם מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים, התקשרות עם קבלן מבצע, תכנון הבניין והוצאת היתר בנייה, פיקוח על הבנייה וכל עניין אחר הדרוש להשלמת הפרויקט ומסירת היחידות לשותפים ורישומן על שםם, בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

3.3 מוסכם בזאת, כי חתימת הסכם הרכישה הינה תנאי מוקדם ויסודי לכניסתו לתוקף של הסכם זה ולהקמת הפרויקט, ולפיכך במידה ומסיבה כלשהי לא תתבצע חתימה על הסכם הרכישה, לא יהיה כל תוקף להסכם זה והוא יהיה בטל ומבוטל מכללא. עוד מובהר כי הסכם זה ייכנס לתוקפו רק עם חתימת די משתתפים עליו, אשר באמצעותם ניתן לממש את חלק האופציה (ביחס לשלב ב'), כהגדרתה בהסכם האופציה.

הצהרות והתחייבויות המשתתפים

המשתתפים וכן כל אחד מהמשתתפים, מתחייב ומצהיר בזאת כי:

4.1 בסמוך למועד חתימת הסכם זה ראו את התכניות, את המגרש, המקרקעין והבנין, וביקרו בהם, בדקו באופן פיסי, משפטי ותכנוני, וכן את סביבתם הקרובה, וכי הינם מכירים את התכנית, לרבות בכל הקשור לתשלומים המיוחדים והספציפיים אשר ישלמו הן לעירייה ולמוסדותיה והן לחברה המפתחת, ומצאו את כל הנ"ל, מתאימים לצרכיהם. עוד בהקשר זה יצוין, כי עובר למועד חתימת הסכם זה, הוכן על ידי השמאי דו"ח "אפס" במסגרתו פורטו העלויות הצפויות לשם הקמת הפרויקט, תוך ביצוע חלוקה יחסית כלפי כל אחד מהמשתתפים ושיעור נשיאתו בעלויות אלו.

להסרת הספק יובהר, כי בחתימתם על הסכם זה, מצהירים ומאשרים המשתתפים, כי אין ולא תהא להם כל טענה ו/או תביעה בדבר אי התאמה בכל עניין הקשור בהסכם זה.

4.2 קראו, הבינו והוזהרו להם כל הוראות התכנית, הסכם הרכישה, הסכם שיתוף על, הסכם זה, הסכם לקבלת שירותי ייעוץ וכן כל יתר ההסכמים עליהם חתמו כלל המשתתפים, וכי לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.

4.3 ברורים להם האחריות והמשמעויות לרכישה משותפת של הזכויות במגרש בקשר עם שלב ב' ולבנייתו המשותפת של הבנין בפרט והפרויקט הכולל ככלל, בשיטה של

מגדלי דוד
חש"מ
574502202

בניה קבוצתית בדרך עצמאית, וכל אלו יחולו עליו בלבד, כל אחד לפי חלקו היחסי, כמפורט בטבלת החלוקה. המשתתפים, באמצעות הנציגות, יפעלו מול הקבלן לקבלת ביטחונות במסגרת ההסכם אשר יחתם עם הקבלן.

4.4. חלוקת היחידות בוצעה טרם תכנון הפרויקט באופן סופי על ידי האדריכל, וכי התכנון המובא במסגרת תכניות הפרויקט, הוכן על בסיס אישורם העקרוני (בלבד) של הרשויות המוסמכות לכך, ובהתחשב בכך שבהתאם להסכמות על בעלת הזכויות בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין, יומצא על ידי בעלת הזכויות במקרקעין – בקשה לתשלום אגרות כנדרש לשם הפקתו של היתר הבניה להקמת הפרויקט, וכי בהתחשב בדרישות ובהוראות הרשויות ובתנאים הנדרשים להוצאת היתר הבניה להקמת הפרויקט, והמשתתפים מוותרים על כל טענה זה כלפי משנהו בהקשר זה.

ככל ויחול שינוי בין תכנית הפרויקט וטבלת החלוקה, לבין תכניות הבנין אשר יצורפו להיתר הבניה, ובהתאם להחלטתו וקביעתו של השמאי בעניין זה, הרי שיבוצע על ידי השמאי איזון כללי בין המשתתפים, והמשתתפים מתחייבים בזאת לפעול על פי קביעתו, על כל המשתמע מכך.

4.5. ידוע להם, כי מימושו וביצועו של הסכם זה ומימוש זכויותיהם במגרש (ביחס לשלב ב'), כל אחד מהמשתתפים לפי חלקו היחסי, מחייבים שיתוף פעולה מלא, וביצוע מלוא הוראות הסכם זה, הסכם הרכישה וכל הסכם אחר בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט, כולן ככתבן וכלשונן (להלן יחדיו: "**ההסכמים**"), וכי אי ביצוע הוראה מהוראות ההסכמים על ידי מי מהמשתתפים, כולם או חלקם, תסכל את האפשרות למימוש הסכם זה והדבר יהווה הפרה יסודית ועיקרית של הוראות הסכם זה, על כל הכרוך, הנובע והמשתמע מכך. בנוסף, ידוע להם שדרוש להם שיתוף פעולה עם רוכשי זכויות שלב א' להקמתו של הפרויקט הכולל.

עוד מצהירים המשתתפים, כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה אינן ממצות את כל התחייבויותיהם השונות ביחס לפרויקט ולהקמתו, וזאת אף אם התחייבויות אלו לא מופיעות במפורש במסגרת הסכם זה.

4.6. הינם בעלי היכולת הפיננסית, לעמוד בכל תנאי והוראות הסכם זה, וכי הובהר להם והובא לידיעתם, כי לאור התחייבות כלל המשתתפים, יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין אי עמידה בתשלומים השונים, במלואם ובמועדם, כמתחייב במסגרת הסכם זה, לרבות ביטול הרכישה מצידו של המשתתף המפר, ומכירת חלקו של המשתתף המפר לצד ג', ולצורך כך, בין היתר, אף מופקד יפוי כח בלתי חוזר אשר ניתן על ידי כל אחד מיחיד המשתתפים, בידי עורכי הדין, לטובת עורכי הדין וכן אף לטובת הנציגות.

נוסחי יפוי הכח לטובת עורכי הדין והנציגות, מצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה

כנסתפים "ו" – "ז"

4.7. ידוע להם כי תנאי בסיסי והכרחי להשתתפותו של כל אחד מיחיד המשתתפים בהסכם זה, הינו אישורו של הבנק המממן, להעניק אשראי לאותו המשתתף, הכל

מחלי דוח
תשע"ב
51450/202

כמפורט בסעיף 11 להלן. מוסכם בזאת, כי אי אישורו של הבנק המממן את מי מיחידי המשתתפים, מהווה מצידו של אותו המשתתף, הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לגרוע מיתר הוראותיו של הסכם זה, תחולנה בהתאמה אף הוראות סעיף 4.6 דלעיל לעניין עשיית שימוש ביפוי הכח כאמור.

4.8. בסמוך לאחר חתימת הסכם זה, ובכפוף להוצאתו של היתר הבניה, יפעלו המשתתפים במשותף לצורך הקמתו של הפרויקט, כפי שיפורט ויוסכם בהסכם למתן שירותי בניה אשר יחתם בין כל המשתתפים לבין הקבלן, וזאת בהתאם לתכניות הבנין.

4.9. הם לא יפעלו לסכל הסכם זה ו/או לעכב את תכנונו ו/או הקמתו של הבנין ו/או רישומו, לרבות על ידי הוצאת צו מניעה ו/או כל סעד משפטי אחר, ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד משתתף אחר להסכם זה ו/או כנגד הקבלן ו/או כנגד הנציגות ו/או כנגד היועץ ו/או כנגד החברה המפקחת ו/או כנגד עורכי הדין ו/או כנגד כל גורם אחר הקשור בפרויקט ובהקמתו ואשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצוע בניית הבנין, אלא אם החלטה לנקוט בפעולות כאמור או בחלקן התקבלה ברוב של לפחות 80% (שמונים אחוזים) מהמשתתפים, במסגרתה של האסיפה הכללית.

4.10. כל אחד מהמשתתפים מתחייב כי באם יוטל על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי ההסכמים שייחתמו בקשר עם המגרש והבנין - שעבוד, עיקול, צו או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו הקפאת הליכים, צו פרוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, הוא יפעל להסירם ו/או לבטלם תוך 15 (חמישה עשר) יום ממועד הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה, מצידו של אותו המשתתף, ותחולנה הוראות הסכם זה.

4.11. הם מתחייבים אחד כלפי משנהו, לחתום ללא דיחוי על כל המסמכים הנדרשים, לרבות בקשות שונות ולעשות כל פעולה, להמציא כל אישור שעשייתו ו/או המצאתו דרושים או מועילים לביצוע הסכם זה לתכנונו לרישוי ולהקמתו של הפרויקט, והכל בהקדם האפשרי.

4.12. ידוע להם ולא תהא להם כל התנגדות לכך ו/או טענה כלפי מקבלת האופציה ו/או כלפי מי מטעמה ו/או כלפי היועץ ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי בעלת הזכויות במקרקעין, כי יתכן ואף לאחר חתימת הסכם הרכישה, תיוותר בעלת הזכויות כבעלת זכויות של יחידות בפרויקט ו/או בפרויקט הכולל, הכל בהתאם לסיכום עימה.

4.13. ידוע להם כי יתכן ורישום הבנין כבית משותף, יתבצע כרישום בית משותף רב אגפי, אשר יכלול את שני הבניינים במסגרת הפרויקט הכולל - הכל בהתאם

מגדלי דוד
תשע"א
514502202

להוראות חוק המקרקעין, הסכם שיתוף על, המצב התכנוני, הוראות המפקח/ת על הבתים המשותפים, ובהתאם להמלצת עורכי הדין וכיוצ"ב.

4.14. לא קיבלו מצגים כלשהם ממי מהמשתתפים האחרים ו/או מכל גורם אחר (לרבות מקבלת האופציה ו/או עורכי הדין ו/או היועץ) בכל עניין שהוא הקשור בהסכם זה, ואולם אם וככל ונמסר מידע כלשהו, הרי שהנ"ל נבדק על ידם כיאות, ולא יחייבו כל גורם שהוא בגין נתינתם וכי הם מוותרים על כל טענה ודרישה כלפי כל גורם שהוא בגין ובקשר לכך, ובכל מקרה התקשרותם במסגרת עסקה זו נעשתה לאחר שבדקו הם ו/או גורמים מקצועיים מטעמם את כל הנדרש לשם התקשרותם כאמור.

4.15. ידוע להם שלצורך הצטרפותם הם ידרשו לשלם ממקורותיהם ומהונם העצמי בלבד, נכון למועד חתימת הסכם זה, סך השווה ל- 35% לכל הפחות מעלות אמדן של יחידתם כמפורט בנספח טבלת החלוקה, ואף יתכן כי לרבות בהתאם לדרישת הבנק המממן, ו/או בהתאם לרגולציה אשר תהא בתוקף במועד הרלוואנטי ו/או בהתאם להנחיות הכלליות שיפרסם בנק ישראל ו/או על ידי כל גורם מוסמך אחר, ידרשו להעמיד הון עצמי נוסף מעבר לסכום ההון העצמי האמור, והם מתחייבים להעמיד אותו מיד עם הדרישה הראשונה אשר תופנה אליהם.

4.16. ידוע להם והם מסכימים לכך, כי מרגע שחתמו על הסכם זה וכן על יתר ההסכמים הנדרשים להקמת הפרויקט, הם מחויבים כלפי יתר המשתתפים ולא יוכלו לסגת ו/או להשתחרר ממערכת ההסכמים כאמור (אלא בהתאם להוראות הסכם זה ביחס להעברת הזכויות ובכל מקרה לא קודם למימוש האופציה נשוא הסכם האופציה), וכי לא יהיו רשאים לדרוש ולקבל החזרם של כספי ההון העצמי אשר שולמו על ידם.

4.17. המשתתפים מתחייבים לרכוש את הממכר, ומסמיכים את עורכי הדין לחתום בשמם על הסכם הרכישה, על פי יפוי הכח הבלתי חוזר אשר ניתן לו על ידם, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותו של כל אחד מיחיד המשתתפים לחתום על הסכם הרכישה בעצמו. כן מסמיכים המשתתפים את עורכי הדין כי ככל ויידרש, יהיו רשאים לבצע שינויים ו/או לערוך תוספות בנוסח הסכם הרכישה (או בנספחיו) או בהסכם שיתוף על, ובלבד שלא יהיה בשינויים אלה בכדי לגרוע מזכויותיו של כל אחד מהמשתתפים בחלקו היחסי המיוחד לו בבניין.

4.18. בהתאם לאמור לעיל, הרי שהמשתתפים מתחייבים לחתום על הסכם הרכישה וכל נספחיו, אם יידרשו לכך על-ידי עורכי הדין, במועד ובמקום שייקבע ע"י עורכי הדין. לאחר חתימת הסכם הרכישה, יצורף ההסכם החתום, על כל נספחיו, ויהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה.

4.19. אין כל תשלומי איזון ששולמו ו/או התחייבות לשלם תשלומי איזון בעתיד, בין המשתתפים, בכל הקשור לזכויותיהם על פי הסכם זה.

514502202

4.20. המשתתפים מצהירים בזאת כי לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה כלפי הנציגות ו/או כלפי היועץ ו/או כלפי עורכי הדין ביחס לפעילותם ולהתנהלותם ובלבד שהללו פעלו בתום לב.

5. חלקם היחסי של המשתתפים בבנין

5.1. יחידות הדיור חולקו בין יחיד המשתתפים באופן ובמתכונת המפורטים להלן:

5.1.1. השמאי ביצע את הקצאת השטחים בבנין על פי תכניות הבנין, וקבע ופירט בטבלת החלוקה, את אחוזי ההשתתפות ואת הקצאת הזכויות למשתתפים בהתאם לחלקו היחסי של כל משתתף בפרויקט, והכל תוך שימת לב, בין היתר, לשטח כל יחידה, מיקומה, ולהצמדות שהוצמדו לה.

בהקשר זה יצוין, כי במסגרת עבודתו של השמאי כאמור, שקלל השמאי את כל ההוצאות הצפויות בפרויקט, לרבות בגין תכנון, הפקת היתרים, ביצוע וכו'.

5.1.2. על טבלת החלוקה שהוכנה על ידי השמאי ו/או על כל עדכון לטבלת החלוקה, לא יהיה כל ערעור.

5.2. לכל דבר ועניין, יתחלקו, יחויבו ויזוכו יחיד המשתתפים בינם לבין עצמם בקשר לבנין, כפי שיעור חלקם היחסי בפרויקט, בהתאם לטבלת החלוקה.

5.3. היות והזכויות בבנין חולקו בין המשתתפים לפי חלוקה רעיונית של יחידות הדיור הניתנות להקמה במסגרת הפרויקט, הכפופות לאישורן של רשויות התכנון עד למועד הפקתו של היתר הבניה, ידוע להם כי יתכן ויהיו שינויים בתכנון הבנין וביחידות שיאושרו.

המשתתפים מצהירים כי סטייה בשטח יחידה עד לשיעור של 5% (חמישה אחוזים), מכל סיבה שהיא לא תהווה סטייה לצורך הסכם שיתוף זה ולא יבוצע כל שינוי בעקבותיה במקרה של סטייה של מעל 5% (חמישה אחוזים), תבוצע התחשבות בין המשתתפים החל מהמ"ר הראשון, בהתאם לטבלת החלוקה שתיערך על ידי השמאי, והצדדים מתחייבים לפעול בהתאם לקביעתו.

במקרה כאמור, החיוב הכספי של כל אחד מהמשתתפים, יהיה בהתאם לאחוז ההשתתפות, כפי שיעודכן, בהתאם לטבלת החלוקה שתעודכן על ידי השמאי.

כל אחד מיחיד המשתתפים מתחייב לשלם בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מקבלת דרישה על כך, כל תשלום הנדרש ממנו, אם וככל שיחולו הפרשים כתוצאה מעדכון טבלת החלוקה, בכל מקרה שכזה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

כמו כן, מובהר כי ככל שההתאמות כאמור תחייבנה את המשתתפים, כולם או חלקם, בתשלומים לרשויות המס ו/או יהווה חיוב בכל היטל ו/או אגרה אחרת, הם יהיו אחראים אישית לשלם את מלוא התשלומים במלואם ובמועד, באופן שלא יהא בו כדי לעכב את תכנון והקמת הבנין ומימוש הוראות הסכם זה. להסרת הספק מובהר בזאת, כי כל מס ישיר או עקיף שיחול בקשר עם המקרקעין ו/או רכישת הזכויות במקרקעין ו/או ארנונה

מגדלי דוד
מ"ר א
574806204

וְאוֹ הֵיטֵל לְרִבּוֹת הֵיטֵל הַשְּׂבָחָה עֵתִידִי, כָּל שִׁיחֻלּוֹ (בְּהִתָּאם לְהוֹרָאוֹת הַסֵּכֶם הַרְכִּישָׁה), יוֹטֵל עַל כָּל הַמִּשְׁתַּתְּפִּים, כָּל מִשְׁתַּתְּף בְּהִתָּאם לְחַלְקוֹ הַיְּחָסִי שֶׁל כָּל מִשְׁתַּתְּף.

5.4. הזכויות של כל אחד מהמשתתפים, בהתאם לטבלת החלוקה, או בהתאם לטבלאות המעודכנות, כמפורט בסעיף 5.3 דלעיל, תיוחדנה לחזקתו ולבעלותו הבלעדית ולא תהיינה למי מהמשתתפים כל זכות שהיא באילו מחלקי הפרויקט אשר יוחסו לכל אחד מיחיד המשתתפים האחרים.

בניה קבוצתית בדרך עצמאית

6.1. בכוונת המשתתפים לבצע בניה קבוצתית בדרך של בנייה עצמאית (אשר תתבצע כולה באמצעות הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה מטעמו) של הבנין, על כל המשתמע מכך, לרבות תכנון סופי של הבנין, תשלום ליועצים מקצועיים ומומחים, תשלום אגרות והיטלים, הוצאת מכרזים לביצוע הבנין, מינוי יועצים מקצועיים ומינוי קבלן מבצע בהתאם וכיו"ב – כל הדרוש לשם השלמת הבניה עד לרמת גמר מלא וסופי, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

6.2. בניית היחידות תתבצע בהתאם למפרט טכני אשר יוכן ויערך בעצה אחת עם יועצי התכנון והחברה המפקחת האחראים לכך, בכפוף לאישורה ולפיקוחה של הנציגות.

6.3. המשתתפים יישאו בכל עלויות הבניה בהתאם לאחוז ההשתתפות וטבלת החלוקה, והמשתתפים מנחים באופן בלתי חוזר את השמאי, הנציגות והבנק המממן לבצע את חלוקת עלויות הבניה בהתאם לאחוז ההשתתפות ובהתאם להוראות הסכם זה להלן.

6.4. המשתתפים מצהירים, כי ידוע להם כי אחוז ההשתתפות הינו מעיקריו של הסכם זה, והמשתתפים מסכימים באופן בלתי חוזר לשיעורו ולתיקון בו לפי איזון שמאי שיערך, ככל שיערך, בהתאם להוראות סעיף 5.3 לעיל, בהתאם להוראות הסכם זה, ומתחייבים לשלם את אחוז ההשתתפות שנקבע להם מכל עלויות הבניה, ביחס לכלל התשלומים שידרשו.

כאמור, המשתתפים בדקו לפני ולפנים את אחוז ההשתתפות טרם חתימתם על הסכם זה, ובכל מקרה, לא תהא למי מהם, כל טענות ו/או דרישות מכל סוג שהוא בגין כך.

6.5. מקומות חניה ומחסנים

6.5.1 מוסכם בזאת, כי ככל ושבמסגרת הפרויקט יוקם חניון אשר ישמש את המשתתפים, ואשר עלויות בנייתו תחולנה על המשתתפים, בהתאם לאחוזי ההשתתפות ובהתאם לחלקם היחסי במקרקעין ובפרויקט, הכל לפי העניין, אזי הצמדת מקומות החניה לכל אחד מהמשתתפים, תהא כמפורט בטבלת החלוקה, בה מסגרת "העמודה" המתאימה, יצוין מספר מקום החניה על פי התשריט המצורף להסכם זה כחלק מתכניות הבניין.

6.5.2 מוסכם בזאת, כי ההוראות האמורות בסעיף דלעיל, תחולנה בהתאמה אף ביחס למחסנים אשר יוקמו, ככל ויוקמו במסגרת הפרויקט.

11/1 1997 15:40
2000 11/1 1997
1450202

6.5.3 ידוע למשתתפים, כי במסגרת גיבושם של המשתתפים והמו"מ לסגירת התנאים המסחריים מול כל אחד מיחיד המשתתפים, ישוּך מקום חנייה אחד או יותר, לכל אחד מהמשתתפים. המשתתפים מאשרים בזאת כי לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

ביצוע תשלומים

כל אחד מיחיד המשתתפים מתחייב לשאת בעלויות הדרושות לצורך הקמת הבנין במועדן וכדלקמן:

7.1 תשלום עבור תכנון והקמת הבנין

7.1.1 המשתתפים מצהירים, מאשרים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר לשאת בכל הוצאה ו/או תשלום כפי שתורה הנציגות ו/או בהוצאות מכל סוג שהוא, הקשורות ו/או הכרוכות ו/או הנוגעות בביצוע הסכם זה, וכן להסכמים הנלווים להסכם זה.

כל משתתף יישא באמור לעיל על פי אחוז ההשתתפות ו/או על פי חלקו בפרויקט בהתאם לטבלת החלוקה, על פי העניין, וזאת תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום שהנציגות תודיע לו על כך.

דרישות להעברת כספים אשר יועברו למשתתפים, כל אחד על פי חלקו היחסי כאמור, יועברו לאחר אישור הנציגות לחשבון מיוחד אשר יפתח על שם הנציגות, וזאת לצורך ביצוע הסכם זה בבנק המממן (להלן: "החשבון המיוחד").

7.1.2 בכפוף להוראות כל דין, כל תשלום ותשלום שעל כל אחד מהמשתתפים לשלם לפי הסכם זה יעשה על ידי הפקדה בחשבון המיוחד.

7.1.3 היה ויוטלו תשלומי חובה כלשהם מכל מין וסוג שהוא, ולרבות מסים כלשהם, הנובעים ממשותף ספציפי, לרבות מס רכישה בגין רכישת חלקו במקרקעין והקמת הבנין, יישא אותו שותף בעצמו בתשלום החובה וחבות המס הנוספת החלה עליו.

7.2 מע"מ בגין כל תשלום הנזכר בהסכם זה ו/או מכוח כל הסכם אחר הקשור לפרויקט, אם וככל שיחול, יתווסף לכל תשלום ויחול על המשותף המשלם, כפי שיעורו מעת לעת, עם ביצוע התשלום בפועל, הכל בהתאם לחלקו בטבלת החלוקה על פי אחוז ההשתתפות.

7.3 המשתתפים מצהירים ומאשרים בזאת, כי ידועה, ברורה ונהירה להם, בין כולם ביחד ובין כל אחד לחוד, החשיבות הקרדינאלית והיסודית בביצוע התשלומים וההוצאות כאמור בהסכם זה, במלואם, במועדם וכסדרם.

מגדלי דוד
חש"מ נא"מ
514502202

לפיכך, מצהירים, מאשרים ומסכימים בזאת המשתתפים, כולם ביחד וכל אחד לחוד, כי חל איסור מוחלט להימנע ו/או מלעכב ביצוע תשלום ו/או הוצאה כלשהי, בין במעשה ובין בדרך, במחדל, תהא אשר תהא הסיבה לכך.

7.4. כל אחד מהמשתתפים מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה ו/או סעד של עיכוב כל תשלום ו/או הוצאה כאמור וכן על הזכות לקזזו כנגד כל סכום הנתבע על ידו ועל הזכות לנכות ממנו. ויתור זה יהיה תקף אף אם ככל ותהיה למי מהמשתתפים טענה, דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא, כנגד הנציגות ו/או כנגד כל משתתף בהסכם זה.

פיגר אחד מהמשתתפים בביצוע תשלום כלשהו כמפורט בהסכם זה ו/או בכל חלק ממנו, הוא מתחייב בזאת לשאת ולשלם את מלוא התשלום, בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית פיגורים, בשיעור 12% (שניים עשר אחוזים) לשנה, מחושבת מהמועד בו היה על המשתתף המאחר בתשלום לשלמו ועד לתשלום בפועל, וזאת כפיצויים מוסכמים, מוערכים וקבועים מראש בגין הנזק שנגרם לועד ו/או למשתתפים האחרים בגין הפיגור בתשלום.

אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהתחייבויות המשתתפים להעביר תשלומים במועד ומעובדת היות אי התשלום, כולו או חלקו, במועדו ו/או שלא במועדו, הפרה יסודית מהותית של הסכם זה.

7.5. מוסכם בזאת על המשתתפים כי סעיף 7 זה הינו סעיף יסודי ועיקרי של הסכם זה והפרתו תהווה הפרה יסודית, חמורה ומהותית, עליה תחולנה הוראות סעיף 16 להסכם זה להלן.

8. ייחוד היחידות בין המשתתפים

8.1. כאמור, במעמד חתימת הסכם שיתוף זה, מייחדים המשתתפים לכל אחד מיחידים המשתתפים, באופן רעיוני, את היחידות העתידיות אשר תוקמנה במסגרת הפרויקט, בהתאם לחלקו של כל משתתף במקרקעין.

המשתתפים ינחו את האדריכל, לשאוף ולתכנן את הפרויקט, עד כמה שניתן, בהתאם לאמור בטבלת החלוקה ועל בסיס תכניות הפרויקט.

בהקשר זה יודגש ויובהר, כי ידוע למשתתפים, כי תכנית הבניין מבוססות על התכניות אשר ביחס אליהן תתקבלנה מאת הרשויות המוסמכות לכך, הבקשה לתשלום אגרות לצורך הפקת היתר הבניה, אך שטחי היחידות, מיקומן המדויק על פני הקומות בבנין ומאפיינין, יקבע סופית אך ורק לאחר קבלת היתר בניה להקמת הפרויקט.

8.2. כל אחד מהמשתתפים להסכם זה, מצהיר ומאשר, כי ברצונו לייחד את יחידות הדיור בהתאם לטבלת החלוקה, אחוז ההשתתפות ובהתאם לתכניות הפרויקט.

קבלת דוד
השטח
544302204

המסמכים הנדרשים מצידו, מתוקף תפקידם כנציגות, ארגון רישום הפרויקט כבית משותף, לרבות המצאת התשריטים, ייחוד הערות אזהרה וביטולן, קביעת רכוש משותף, הצמדת שטחים ליחידות וכיוצ"ב.

9.3.3.7. אישור תכניות בניה ומפרטי מכר וכן שינויים ככל ויידרש, בהתאם לשיקול דעתם.

9.3.3.8. מינוי רו"ח מבקר, כמפורט להלן.

9.3.3.9. זימון אסיפות כלליות.

9.3.3.10. ייצוג המשתתפים במו"מ ככל שידרש, אל מול הגורמים השונים.

9.3.3.11. ניהול מו"מ בשם של המשתתפים אל מול הבנק המממן.

9.3.3.12. לפעול ככל הדרוש לשם הוצאה לפועל, על הצד הטוב ביותר, של הוראות הסכם זה ולנקוט בכל פעולה אשר תידרש לצורך כך.

9.3.3.13. מתן אישור (פורמאלי בלבד), ביחס להעברת זכויות ביחידות הבנין, כמפורט בסעיף 15 להלן.

9.3.3.14. לצורך אישור זהותו של הקבלן המבצע על ידי האסיפה הכללית כמפורט בסעיף 12.1.2 להלן, מוקנית בזאת לנציגות הסמכות לקביעת מנגנון בחירתו של הקבלן המבצע.

9.3.3.15. כל הפעולות אשר לא נקבעו במפורש במסגרת הסכם זה כי הינן בסמכותה של האסיפה הכללית, תהיינה בסמכות שירות לנציגות.

9.3.3.16. ניהול האסיפות הכלליות.

9.3.3.17. כל הסמכויות המוקנות לה מכח הסכם זה, לרבות לפעול בהתאם לסמכויות המוקנות לה מכח יפוי הכח אשר ניתן / ינתן לה, במקרה של הפרת הסכם זה על ידי מי מהמשתתפים, לרבות מכירת זכויותיו במקרקעין, מחיקת הבטוחה אשר ניתנה לו וכיוצ"ב.

9.3.4. הנציגות תקיים את ישיבותיה מעת לעת כפי שתמצא לנכון, לרבות ישיבות טלפוניות. כל אחד מהמשתתפים להסכם זה יהא רשאי להשתתף מעת לעת, בישיבות הנציגות אולם מעמדו יהיה, מעמד של משקיף בלבד.

9.3.5. כל ההחלטות של הנציגות, בכל נושא שהוא וללא יוצא מן הכלל בקשר לביצועו של הסכם זה וההסכמים הנובעים ממנו, וכל פעולה מפעולותיה בכל הנוגע

הודלי דוד
חש"א בג"מ
514502202

כח
9.3.6

8.3 כל אחד מהמשתתפים מצהיר, כי אין לו חלק נוסף מעבר למוצמד ליחידת הדיוור ומפורט בטבלת החלוקה, לרבות בחניון, בזכויות בניה נוספות ובגגות הבנין ו/או בחלקיו האחרים.

8.4 למרות האמור לעיל, מוסכם ע"י כלל המשתתפים, כי השטחים העיקריים ושטחי השירות העודפים בפרויקט, ככל שיהיו (לרבות בהתאם להוראות הדין), יוצמדו למשתתפים בעלי הזכויות ביחידות הגג (באופן שווה) ואלו יהיו זכאים לנצל את הזכויות בכפוף לקבלת אישור הרשויות המוסמכות לכך ובלבד שלא יעכבו את הפקתו של היתר הבניה ו/או את הבניה ו/או את אכלוס הפרויקט.

8.5 כל אחד מהמשתתפים, מוותר, לטובת המשתתפים האחרים על זכויות מכל מין וסוג שהוא בקשר לכל אותן יחידות דיור ו/או שטחים אחרים אשר אין לו זכויות שימוש וחזקה ייחודיים ובלעדיים בהן, וזאת ללא כל תמורה ובהתאם להוראות הסכם זה.

8.6 כל אחד מהמשתתפים, מתחייב כלפי משנהו, לחתום ללא דיחוי על כל המסמכים הנדרשים, לשם ייחוד כל אחת מיחידות הדיוור על שם מי מהמשתתפים בהתאם לטבלת החלוקה ואחוז ההשתתפות.

8.7 מוסכם בזאת בין המשתתפים, כי לאחר אכלוסן של היחידות הרעיוניות, כל אחד מהמשתתפים יהיה רשאי לנהוג מנהג בעלים ללא כל הגבלה ו/או סייג מכל מין וסוג שהוא ביחידה שיוחדה לו, בכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף לכל דין רלוואנטי.

8.8 כל אחד מהמשתתפים יהיה רשאי לבקש לבצע ביחידת הדיוור אשר הוקצתה לו כאמור לעיל, שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני של יחידת הדיוור, ואשר אינם נזכרים במפרט הטכני כפי שישוכם עם הקבלן המבצע של הפרויקט, בתנאי שהשינויים והתוספות על המפרט הטכני יתאימו לתכניות הבנין והיו בכפוף לכל דין רלוואנטי, לרבות לחוק התכנון והבניה, ולא יפגעו בחזיתות הבנין ולא יפגעו ו/או יעכבו את בניית והשלמת הבנין, השגתו של טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין ואת רישום הבנין כבית משותף, ובתנאי שתחילה המשתתף המבקש, יגיע להסכמה בכתב עם הקבלן בדבר תשלום עלותם של השינויים ו/או התוספות, ובדבר משך ביצועם.

מוסדות בבנייה הקבוצתית

המשתתפים מכוונים בזאת את המוסדות המפורטים להלן בקשר לביצועו של הסכם זה.

9.1 האסיפה המייסדת

9.1.1 בסמוך ככל שיתאפשר לחתימת הסכם שיתוף זה על נספחיו על ידי כל המשתתפים ולשכלולו של ההסכם, תתקיים אסיפה מייסדת, בהשתתפות לפחות 50% מהמשתתפים (להלן: "האסיפה המייסדת").

מגדלי דוד
השטח "א" בע"מ
514302202

9.1.2. ההודעה על קיום אסיפה מייסדת תימסך לכל המשתתפים על ידי היועץ, כהגדרתו בהסכם היועץ (להלן: "היועץ"), אשר ייחתם בין כל אחד מהמשתתפים לבין היועץ, וזאת מקביל לחתימת הסכם זה, והן תשלחנה באמצעות דוא"ל או בפקס, על פי בחירתו של הגורם המודיע כאמור.

9.1.3. באסיפה המייסדת ייבחר וימונה על ידי המשתתפים להסכם "ועד פעולה" אשר ימנה 3 (שלושה) חברים מבין המשתתפים להסכם זה (לעיל ולהלן: "הנציגות"). הנציגות כאמור תהא חלק מהנציגות הכוללת של הפרויקט הכולל, כמפורט בהסכם שיתוף על.

9.1.4. חברי הנציגות ייבחרו ברוב קולותיהם של המשתתפים באסיפה המייסדת כאמור.

9.1.5. החלטות המשתתפים במסגרת האסיפה המייסדת, תתבצעה ברוב קולות של הנוכחים באסיפה.

9.1.6. ניהול האסיפה המייסדת יתבצע על ידי הנציגות ובסיוע היועץ.

9.2. האסיפה הכללית, סמכויותיה החלטותיה ופעולותיה

9.2.1. האסיפה הכללית הינה אסיפת כל הצדדים להסכם זה. אסיפה כללית תכונס על פי קביעת הנציגות ו/או היועץ ו/או לפי בקשת מי מהמשתתפים, ובלבד שקיבל על כך הסכמה בכתב של 70% מכלל המשתתפים.

9.2.2. בסמכותה של האסיפה הכללית לקבל כל החלטה בהתאם לסמכויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כמפורט להלן.

מבלי לגרוע מסמכויותיה של האסיפה הכללית כמפורט להלן, רשאית האסיפה הכללית, בכפוף לכינוסה כמפורט בהסכם זה, לדון מחדש בהחלטות הנציגות לשנותן או לבטלן (כולן או חלקן), לרבות ביצוע שינוי בסמכויותיו של הנציגות (כמפורט להלן) ובתנאי שלא יהא בכך בכדי לפגוע בהחלטות הנציגות אשר בוצעו זה מכבר, בחלקן או בשלמותן.

9.2.3. בהתאם לשיקול דעתו של היועץ ו/או של הנציגות (בהתאם להוראות הסכם זה), או לבקשת מחצית מהמשתתפים לפחות, יזומנו המשתתפים לאסיפות כלליות (לעיל ולהלן: "האסיפה הכללית").

הזימון לאסיפות הכלליות יעשה על ידי הנציגות ו/או על ידי גורם אחר מטעמה, בהודעה מראש לכל המשתתפים בכתב, בדואר אלקטרוני, או בדואר רשום (על פי בחירת הגורם המודיע), אשר תשלח לפחות 7 (שבעה) ימים מראש לכל אחד מהם, על פי כתובתו כמפורט בשולי הסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע אותו משתתף, בכתב, לנציגות.

9.2.4. באסיפה הכללית, יהווה קוורום חוקי, המהווה לפחות 50% מהמשתתפים.

ככל ובחלוף חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הנדחית, לא נוכח מניין חוקי כפי שנקבע כאמור לעיל, תהיה האסיפה הנדחית חוקית בכל מספר נוכחים וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל המשתתפים להסכם זה.

9.2.6. מובהר בזאת, כי כל בעלי זכויות ליחידת דיור אחת, יהיו זכאים לקול אחד בכל הצבעה באסיפה המייסדת ובאסיפה הכללית, אף אם מדובר בבני זוג או במס' משתתפים החולקים את הזכויות באיזו מהיחידות הפרויקט.

9.2.7. החלטות האסיפה הכללית, תתקבלנה בהחלטות רוב של הנוכחים באסיפה, בהתאם לשיעור המינימום לקיום האסיפה הכללית, כנקוב בסעיף 9.2.4 זלעיל.

9.2.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סמכויות האסיפה הכללית יכללו את אלה המפורטות להלן:

9.2.8.1. החלפת חבר/י נציגות.

בהקשר זה יצוין, כי עד לכניסתו לפעילות של חבר הנציגות החדש, ימשיך חבר הנציגות המוחלף לשמש בתפקידו.

9.2.8.2. בחירת זהותו של הקבלן המבצע, לרבות בהתאם לעקרונות הקבועים לכך בהסכם זה לעיל ולהלן.

בהקשר זה יצוין, כי הנציגות תחתום, בשם המשתתפים ועבורם, על הסכם עם הקבלן, ככל שהדבר ידרש.

9.2.8.3. קבלת החלטה כי התנהלות בכל הקשור לנושא ו/או עניין ספציפי, יהא בסמכותה של האסיפה הכללית, לרבות שלילת סמכויות מהנציגות ו/או האצלת סמכויות נוספות.

9.2.8.4. דיון בהחלטות אשר הנציגות ראתה לנכון כי ידונו במסגרת האסיפה הכללית.

9.2.8.5. אשרור זהותו של הבנק המממן, אשר נבחר על ידי הנציגות (כמפורט להלן).

9.2.8.6. לפטר חבר נציגות אשר לא הגיע למספר פגישות של הנציגות, וזאת לאחר שברור שהיעדרות חבר הנציגות מפריע לתפקודו השוטף של הנציגות.

מגדלי דוד
תשע"א כע"מ
514502202 ח.ה.

9.3. הנציגות, סמכויותיה, החלטותיה ופעולותיה:

9.3.1. המשתתפים מסמיכים באופן מוחלט ובלתי חוזר את הנציגות לפעול כנציגם כגוף המנהל והמבצע של הסכם זה וכל ההסכמים הנובעים ממנו ו/או הקשורים אליו, והיא תהא מוסכת לקבל ולבצע כל החלטה הדרושה לשם כך, והכל ככל שלא מדובר בהחלטה הנוגדת את החלטות האסיפה הכללית.

9.3.2. הנציגות תפעל בנאמנות עבור המשתתפים, לשם שמירת האינטרסים של כל המשתתפים, בשיתוף פעולה עם האדריכל, הקבלן, השמאי והיועצים המקצועיים, ותדווח למשתתפים מעת לעת על התקדמות הבניה ועל הצורך בהזרמת כספים לשם מימון עלויות הבניה לחשבון המיוחד.

9.3.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3.1 לעיל, סמכויות הנציגות יכללו גם את אלה המפורטות להלן:

9.3.3.1. מינוי החברה המפקחת.

9.3.3.2. מינוי יועצים מקצועיים, אשר יאושרו על ידי החברה המפקחת, אשר יפעלו לקבלת אישורי כל הרשויות השונות להקמת הפרויקט.

9.3.3.3. בחירת זהותו של הבנק המממן (בכפוף לקבלת האשרור לכך על ידי האסיפה הכללית, כאמור דלעיל) והבאת המלצתה של הנציגות בפני האסיפה הכללית.

9.3.3.4. פיקוח מטעמים של המשתתפים, באמצעות החברה המפקחת, על הקבלן שיבחר, בהתאם להוראות הסכם זה להלן, במהלך ביצוע הבניה.

9.3.3.5. אישור עלויות הבניה.

בהקשר זה יצוין, כי התשלומים לקבלן לא יאושרו אלא אם כן אושרו קודם לכן על ידי החברה המפקחת וכן ע"י המפקח הפיננסי.

כמו כן, תפקידה של הנציגות בעניין זה יכלול אישור ביצוע ההוצאות הנדרשות מידי פעם בפעם ואת התשלומים אשר יש לשלם בגין הפרויקט.

9.3.3.6. קבלת החלטות בכל הנוגע לתכנון ולהקמת הפרויקט, ובין היתר: תכנון והקמת הבנין וכל עניין הקשור בו, לרבות קבלת היתר בניה, מכירה או העברה של צד אשר הסכם זה בוטל עימו בהתאם להוראות הסכם זה, חתימה עם הבנק המממן על הסכם להעמדת מימון הפרויקט (לרבות חתימה אל מול הבנק המממן על כל

מגדלי דוד
תשע"א בע"מ
ת.פ. 51459/2202

להסכם זה, יחייבו את כל המשתתפים ללא תנאי וסייג והם מאשרים מראש פעולותיה אלה של הנציגות, והכל ככל שלא מדובר בהחלטה הנוגדת את החלטות האסיפה הכללית ו/או את הוראות הסכם זה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מסמך בזאת כל אחד מהמשתתפים את חברי הנציגות שיבחרו, לחתום בשמו על כל המסמכים הדרושים לביצועו של הסכם זה, הסכם למתן שירותי בניה, ייפוי כח לצד ג' לייצג את המשתתפים ולפעול בשמם, והסכמים עם יועצים ומתכננים בקשר עם הקמת הבנין, ובכלל זה תכניות, בקשות, חוזים ותשריטים, ולצורך כך יחתמו המשתתפים במועד התכנסותה של האסיפה המייסדת, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת הנציגות בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ז", אשר יכלול, בין היתר: אישור לנציגות להסב את ייפוי כח זה לצד ג', לייצג, לפעול ולחתום על מסמכים בשם המשתתפים, לרבות ביצוע פעולות במקרה של משתתף מפר על פי הסכם זה. ככל ומי מחברי הקבוצה לא יהיה נוכח באסיפה המייסדת הוא מתחייב להמציא את יפוי הכח החתום על ידו, וזאת בתוך 7 ימים ממועד קיומה של האסיפה המייסדת.

9.3.6 חברי הנציגות מתנדבים למלא את תפקידם והם לא יהיו זכאים לשכר, להטבה או להחזר הוצאות כלשהם. כל אחד ממשתתפים שיבחר לשמש כחבר בנציגות, מודע ומסכים לכך כי הוא משמש מיופה כוח של המשתתפים האחרים להסכם זה.

9.3.7 כל אחד מהמשתתפים מוותר בזה מראש על כל טענה, דרישה ו/או תביעה כנגד מי מחברי הנציגות ובלבד שהנציגות ו/או מי מחבריו פעלו במסגרת סמכויותיו ותפקידיו של הנציגות לפי הסכם זה, והמעשה ו/או הפעולה נעשו בתום לב ושלא מתוך שיקולים אישיים ו/או זרים ו/או פסולים ו/או בלתי חוקיים.

9.3.8 משתתף אשר לא שילם תשלום כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהיה זכאי לבקש מהנציגות לזמן אסיפה כללית, להשתתף בבחירת חברי הנציגות ולא יהיה זכאי להיבחר כחבר בועד.

היה והמשתתף הנ"ל נבחר כחבר נציגות, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן כחבר נציגות, ממלא המקום, שיקבל את מרבית הקולות מבין ממלאי המקום באסיפה הכללית.

9.3.9 כל החלטותיו של הנציגות תתקבלנה ברוב קולות. קוורום חוקי הינו שלושה חברי הנציגות.

על אף האמור מוסכם בזאת, כי אף אם הקוורום אשר נכח בישיבת הנציגות כלל שני חברי נציגות בלבד, הרי שהנציגות תהא רשאית לקבל כל החלטה שהיא,

מגדלי דוד
תשע"א בע"מ
514502/02

בהתאם לסמכויותיה על פי הסכם זה, ובלבד שהחלטה נתקבלה ברוב קולות (שני חברי נציגות).

לא נוכח קוורום חוקי כאמור, לא תתקבלנה כל החלטות באותה ישיבה, למעט החלטה בדבר קיום ישיבה נוספת של הנציגות אשר תתכנס באותו המקום ובאותה השעה בתוך שבוע ימים (להלן: "הישיבה הנדחית").

כל מניין חברי ועד בישיבה הנדחית יהווה קוורום חוקי.

מבלי לגרוע מהאמור, הרי שחברי הנציגות יהיו רשאים למנות חבר חליפי אשר ישתתף באסיפות הנציגות, ובלבד שהדבר יצוין בפרוטוקול ישיבת הנציגות.

9.3.10. כל משתתף, אשר נבחר כחבר נציגות, מודע ומסכים לכך, כי הוא משמש כמופה כח של יתר המשתתפים, ומתחייב לפעול בהגינות ובתום לב לטובת המשתתפים בלבד.

9.3.11. בכפוף להוראות הסכם זה, מוסכם בזאת על המשתתפים, כי הנציגות תהא מוסמכת לנקוט בכל פעולה לצורך ביצועו של הסכם זה, לרבות חתימה על הסכמים ומסמכים הכרוכים ו/או הקשורים בביצועו ובכל עניין הכרוך ו/או הקשור בו, לרבות, התקשרות עם בנק מממן (ו/או עם מוסדות פיננסיים אחרים עד לבחירתו של הבנק המממן), קבלנים, ספקים, נותני שירותים בעלי מקצוע לאחר היוועצות והשוואת מחירים ובייעוץ עורך הדין, שיפויים וכן נקיטה בכל הפעולות הצריכות בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום הערות, הכנת ואישור תקנון מוסכם, תשריטים ורישום בית משותף, וביצוע התשלומים וההוצאות שידרשו לצורך כך.

מובהר בזאת, כי הנציגות תהא מוסמכת לחתום על כל מסמך ו/או הסכם ו/או בקשה ו/או אישור כאמור דלעיל, באמצעות מורשי חתימה מטעמה, אשר יהיו, לכל הפחות, שני חברי ועד. חתימתם של שני חברי ועד, בצירוף חותמת הנציגות, כהגדרתה להלן, יחייבו את הנציגות ואת המשתתפים לכל דבר ועניין.

9.3.12. המשתתפים מתחייבים בזאת לשפות, ביחד ולחוד את חברי הנציגות בגין כל סכום שייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שנדרשו מי מחברי הנציגות לשלם באופן אישי במסגרת תפקידם ופעולתם כחברי הנציגות, ובלבד ואלה נעשו שלא מתוך שיקולים זרים ו/או פסולים ו/או בלתי חוקיים.

9.3.13. הנציגות ו/או מי מטעמה, יערכו פרוטוקולים ביחס לישיבותיה של הנציגות ולהחלטות אשר יתקבלו במסגרתן.

9.3.14. עם סיום בנייתו של הבנין, יערוך המפקח הפיננסי ו/או רוי"ח מבקר או גורם מוסמך אחר, שיבחר על ידי חברת הניהול והנציגות (לעיל ולהלן: "רוי"ח מבקר"),

מגדלי דוד
דש"א ג"מ
514802202

ביקורת של ההוצאות הכוללות וסכום השתתפות המגיע מכל משתתף בגין עלויות הבניה בהתאם לאחוז ההשתתפות (להלן: "הדו"ח הסופי").

הנציגות תשלח לכל אחד מהמשתתפים את הדו"ח הסופי וכל משתתף מתחייב, לאחר שניתנה בידו שהות בת 14 (ארבעה עשר) ימים, לשלם את החוב המגיע הימנו לחשבון המיוחד.

9.3.15. כל אחד מהמשתתפים אשר שילם את מלוא חלקו בתשלומים על פי הסכם זה, יהיה זכאי לקבל לידיו את החזקה ביחידת הדיור אשר יוחדה לו כאמור לעיל.

מסירת היחידה על ידי הקבלן לכל אחד מהמשתתפים תעשה לאחר אישור המפקח הפיננסי כי אותו משתתף שילם את כל המגיע ממנו על פי הסכם זה ועל פי חלקו בעסקה, בהתאם לדו"ח הביצוע הסופי.

9.3.16. כאמור, המשתתפים פוטרים ומשחררים בזאת את הנציגות וחבריה מכל אחריות כלל נזק מכל סוג שהוא שיגרם למי מהם, אם יגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של הנציגות ו/או חבריה, למעט אם נעשו חלילה בזדון, והם מתחייבים כי ישפו, באופן מיד, כל אחד על פי חלקו היחסי כמפורט בטבלת העלויות, את חברי הנציגות, וזאת בגין כל סכום אשר יאלצו לשלם ברמה האישית, בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות, במסגרת תפקידם כחבר נציגות.

9.3.17. הנציגות תפעל להפיק חותמת אשר תישא את השם: "נציגות פרויקט קבוצת הפארק" או כל שם אחר, לפי החלטת הנציגות (להלן: "חותמת הנציגות").

9.4. ייעוץ משפטי ומתן יפוי כח בלתי חוזר

9.4.1. המשתתפים ממנים בזאת את עורך הדין להעניק למשתתפים את השירות המשפטי בכל הקשור להסכם זה ולכל ההסכמים הנובעים ממנו, לרבות כל ההסכמים עם היועצים ונותני השירותים לפרויקט, להקמת הבנין ורישומו כבית משותף וייחוד הדירות.

בנוסף, כל העברת זכויות במסגרת הקמת הבניין, בין המשתתפים לבין צדדים שלישיים, תעשה באופן בלעדי באמצעות עורך הדין בלבד, בהתאם להוראות ההסכם למתן שירותים משפטיים אשר ייחתם בין המשתתפים לבין עורך הדין, כמפורט להלן. עוד מוסכם על המשתתפים, כי עורך הדין יהא רשאי לרשום לטובתו ו/או לטובת הנציגות, הערת אזהרה בדבר הצורך בהסכמה, כך שכל העברת זכויות תצטרך להתבצע בכפוף לקבלת הסכמתו מראש ובכתב – זאת על מנת לוודא את האמור, ועל מנת שעורכי הדין, בבוא היום, יוכלו לבצע את מלאכת רישום הפרויקט כבית משותף, ויחזיקו בידיהם את כל המסמכים הדרושים לכך.

מנדלי דות
דשעצ בג"מ
514502/02

9.4.2. עורך הדין לא ייצג את מי מהמשתתפים בכל סכסוך בינו לבין משתתף אחר ו/או באופן פרטני את מי מהמשתתפים אל מול צדדים שלישיים לרבות אל מול היועץ. כל אחד מהמשתתפים מאשר בזאת, כי עורך הדין יהיה מוסמך לפעול, בהתאם לסמכויות המוקנות לו (לרבות מכח יפוי הכח אשר ניתן לו במסגרת הסכם זה), כנגד מי מהמשתתפים שיפר הסכם זה על פי הוראות הנציגות.

9.4.3. כל משתתף יחתום על הסכם למתן שירותים משפטיים ועל יפוי כח בלתי חוזר לטובת עורך הדין, בהתאם לנוסח יפוי הכח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "י".

9.4.4. בחתימתם על הסכם זה ועל יפוי הכח לטובת עורך הדין כאמור, מסמיכים המשתתפים את עורך הדין לפעול באופן בלעדי בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי הסכם זה ועל פי הסמכויות המפורטות ביפוי הכח כאמור, לרבות בקשר להעברת זכויות על ידי המשתתפים כמפורט במסגרת הסכם זה.

9.4.5. מבלי לגרוע מהאמור, הרי שעורכי הדין מייצגים את המשתתפים כקבוצה בלבד החל משלב גיבוש כלל המשתתפים ורכישת המקרקעין.

9.4.6. עורכי הדין ו/או יועץ פיננסי עבור המשתתפים ינהלו עבור המשתתפים חשבון נאמנות בו יופקדו כספי ההון העצמי מצד המשתתפים, וזאת עד למועד קבלת החזקה במגרש ו/או מינוי הוועד, לפי המוקדם מביניהם ויעבירו את הכספים שיוותרו בו, ככל שיוותרו, לחשבון הפרויקט אשר יפתח בהתאם להוראותיו של הבנק המממן עבור המשתתפים.

10. רישום בית משותף

10.1. המשתתפים או חליפיהם, מסמיכים בזאת את עורך הדין לפעול בסמוך לאחר השלמת בניית הבנין, ובכפוף להוראות הסכם זה, למצב הרישומי ולאפשרות לביצוע האמור, לרישום בית משותף ביחס למגרש ו/או לתיקון צו הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

10.2. לשם רישום הבית המשותף, יפעל עורך הדין לרישום תקנון לבית המשותף ויכלול בו הוראות המסדירות את היחסים בין בעלי הדירות בבנין ו/או מי מטעמם, וכן הסדרים וחובות בקשר לאחזקה ובדק של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידה מסוימת, זכויות שימוש בשטחי הבנין, חניה/יות, מעבר/ים, שמירת זכויות בניה וכיו"ב, וכן רשום זיקה/ות הנאה כלשהם בחלקה/ות כחלקה/ות ו/או נהנית/ות וכן רישום הפקעות לצורכי ציבור, ככל שיידרשו לעשות, וכן הוראות בדבר איסור התקנת ו/או הצבת מכשירים ו/או אנטנות סלולאריות, והכל כמתחייב מהוראות הסכם זה ונספחיו, היתר הבניה ו/או התכנית החלה על המקרקעין ובהתאם לחוק.

מסדיר
השע"מ
514502202

514502202

10.3. המשתתפים ישאו, כל אחד על פי אחוז ההשתתפות, בכל ההוצאות, האגרות וההיטלים שיחולו בגין רישום הבית המשותף.

10.4. המשתתפים יחתמו על כל מסמך ו/או בקשה ו/או תשריט ו/או תקנון הנדרשים לשם רישום בית משותף, ובמידה ולא יעשו כן יחתמו המסמכים דלעיל על ידי הנציגות או על ידי עורכי הדין, על פי יפוי כח.

10.5. מוסכם על המשתתפים, כי יחידת הדיור של כל אחד מהמשתתפים והשטחים אשר יוצמדו לכל אחת מיחידות הדיור, לרבות הקירות החיצוניים, תרשם כיחידת משנה השייכת לו בלעדית.

10.6. עורך הדין יכין נוסח תקנון בית משותף (בהתאם להוראות הסכם זה), אשר יאושרר במידת הצורך על ידי הנציגות, ויוגש לאישור סופי של המפקח על רישום הבתים המשותפים.

10.7. ברישום הבית המשותף ובכל הקשור לכך יפעל עורך הדין, והוא יהיה רשאי לעשות שימוש בסמכויותיו כאמור ביפוי הכוח הבלתי חוזר המצורף להסכם זה ומסומם נספח "ו".

10.8. אם מסיבה כלשהי לא ניתן יהיה לרשום בית משותף, יחולו הוראות הסכם זה על מערכת היחסים שבין המשתתפים.

10.9. ידוע למשתתפים כי יתכן ורישום הבניין כבית משותף, יתבצע יחד עם הבניין אשר יקום במסגרת שלב א' של הפרויקט.

11. מימון בנקאי ודרישה לתשלום הון עצמי

11.1. מוסכם על המשתתפים, כי לצורך רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט, יבחר בנק מממן, אשר הינו בנק מסחרי אשר יעניק את ההלוואות ליחידים המשתתפים, הכל בהתאם להוראות ההסכם המימון הבנקאי אשר יחתם בין המשתתפים לבין הבנק המממן.

11.2. המשתתפים מצהירים, כי הינם עומדים בתנאים לקבלת משכנתא על ידי בנק מסחרי, וכי בדקו זאת טרם התקשרותם בהסכם זה. יובהר, כי המשתתפים מתחייבים להעמיד לטובת הבנק המממן, את כל הערבויות והביטחונות ככל שידרשו לשם קבלת מימון מאת הבנק המממן. עוד יובהר בהתאם לאמור בהסכם זה, כי תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה, הינו אישור של כל אחד מיחידים המשתתפים, על ידי הבנק המממן, על כל המשתמע מכך.

בהקשר זה מוסכם על המשתתפים, כי משותף אשר לא יאושר על ידי הבנק, יחויב למכור את זכויותיו במקרקעין, וזאת בתוך פרק הזמן אשר יועמד לו על ידי הנציגות. במידה ולא יעשה כן, ימכרו זכויותיו על ידי הנציגות, כמפורט בסעיף 16 להלן.

מנדלי דוד
תשע"א בע"מ
57450/202
ת.נ.כ.

11.3 לשם מימון התמורה (למעט סך השווה להון העצמי אשר נדרשו לשלם), בגין רכישת הזכויות במגרש ועל פי הוראות הסכם הרכישה (ככל וידרש), ו/או התשלומים הנדרשים להקמתו של הבנין על פי הסכם זה, לרבות התשלומים הנדרשים לשם רכישת המגרש, יחתום כל אחד מהמשתתפים להסכם זה, תוך ולא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים ממועד דרישתו הראשונה ובכתב של הנציגות, על כל המסמכים שיידרש לצורך קבלת מימון מאת הבנק המממן, פתיחת תיק הלוואה בעבורו, לרבות על מסמך הוראה בלתי חוזרת, יפוי כוח נוטריוני לטובת הבנק המממן, אישורי בן / בת זוג, והכל כפי שיקבע על ידי הבנק המממן ובהתאם להוראות הסכם זה וכל ההסכמים הקשורים ו/או הנובעים ממנו.

יובהר, כי התחייבויות המשתתפים המפורטות בהסכם זה לעיל ולהלן, ובהסכם הרכישה, לרבות לשאת בכל עלויות רכישתם של המקרקעין ובעלויות תכנון, רישיון, הקמתו ורישומם של הבנין, אינה תלויה בחתימה על הסכם מימון כאמור.

11.4 מסגרת האשראי שתקבע בהסכם עם הבנק המממן תכלול את ההוצאות שידרשו בקשר עם רכישתם של המקרקעין ותכנון והקמת הבנין ובהיקף שיסוכם עם הבנק המממן.

11.5 בהסכם ההלוואה עם הבנק המממן יוגדר חלקו של כל משתתף במסגרת האשראי, לפי אחוז ההשתתפות, וכן יוגדרו אופן ושלבי השימוש באשראי שיועמד על ידי הבנק המממן, בהתאם להוראות הסכם זה.

בהקשר זה מובהר, כי דרישות הבנק המממן כמפורט בסעיף 11 זה, יכול ויכללו שעבוד כלל זכויות המשתתפים במקרקעין, ולפיכך יחויב כל משתתף לשעבד את זכויותיו במקרקעין כשהן נקיות מכל חוב, עיקול ו/או שעבוד הכל כמפורט בסעיף 11 זה.

11.6 כל משתתף מתחייב בזאת לשלם מהונו העצמי סכום שלא יפחת מהסכום שיקבע על ידי הבנק המממן ולהעמיד את כל הבטוחות שידרשו על ידי הבנק המממן, וכי רק לאחר ביצוע התשלום הנ"ל, תינתן לו על ידי הבנק המממן האפשרות לקבל מימון עבור ביצוע תשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה וביצועם של התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת במידה וככל שהדבר יידרש על ידי הבנק המממן.

11.7 מובהר ומוסכם בזה, כי כל אחד מהמשתתפים יחתום על כל המסמכים כאמור בסעיף קטן 11.1 לעיל וכן לחדש חתימות מעת לעת על פי דרישת הבנק המממן, וזאת אף אם אין בכוונתו ליטול מהבנק המממן מימון לשם ביצוע תשלומיו וחויביו כאמור לעיל וישא בכל ההוצאות, העמלות והתשלומים שידרוש הבנק המממן לרבות בגין עמלת פתיחת תיק ועמלת ניהול לפי אחוז ההשתתפות וחלקו במקרקעין (במקרה של מימון רכישת המקרקעין שנרכשו על ידי אותו משתתף).

514502302

11.8. לאחר החתימה על כל המסמכים שיידרשו על ידי הבנק המממן, יהיה כל אחד מהמשתתפים רשאי, אך לא חייב, לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור לעיל.

11.9. כל משתתף מודע לכך, כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן הינה הכרחית להבטחת ביצועו של הסכם זה, ולפיכך, אם לא חתם משתתף כלשהו על מסמך כנ"ל, אפילו הוא לא נזקק למימון מהבנק המממן, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

11.10. המשתתפים מתחייבים שלא למשכן ו/או לשעבד זכויותיהם במקרקעין ו/או זכויותיהם שלפי הסכם זה לטובת צד ג' כלשהוא, זולת הבנק המממן. ככל וירשם שעבוד / משכון שלא לטובת הבנק ביחס לזכויות של מי מחברי הקבוצה, מתחייב אותו חבר קבוצה להסיר את השעבוד / משכון בהתאם למועדים הקבועים לכך לדליל

11.11. כל המשתתפים מסכימים במפורש ומודעים לכך, כי כל זכויותיהם במקרקעין ימושכנו, בין היתר בדרך של משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המממן, ובהתאם לכך הם מתחייבים לבצע את כל הנדרש לצורך זה.

כל אחד מהמשתתפים יהיה אחראי לפרוע את ההלוואה אשר תועמד לו על ידי הבנק המממן בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום אשר נמשך לפי הוראות סעיף 11.12 להלן, כולל ריבית, הפרשי הצמדה וכל סכום אחר אשר ייזקף על ידי הבנק המממן לחובתו, במועדים ובתנאים שיקבעו לכך בהסכם ההלוואה של אותו משתתף עם הבנק המממן.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אי עמידה של מי מהמשתתפים בפירעון ההלוואה שתועמד לו על ידי הבנק המממן כאמור, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצידו, על כל המשתמע מכך, ובמקרה זה, יחולו הוראות סעיף 16 להלן.

הנציגות ו/או עורך הדין, יהיו רשאים לחתום בשם המשתתפים על כל המסמכים הדרושים לשם רישום כל הביטחונות לטובת הבנק, לרבות רישום המשכנתא לטובת הבנק המממן כאמור, וזאת על פי יפויי הכח (אשר נוסחם מצורף להסכם זה ומסומן בהתאמה כנספחים "ו" ו- "ז"), המסמיק את הנציגות לחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן, לממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי ההסכמים עם הבנק המלווה, לרבות בקשה וקבלה במקומו מאת הבנק המממן הלוואה ו/או אשראים, וכן למשוך במקומו כספים מחשבונו בבנק המממן על חשבון האשראים האמורים, וכמו כן להעביר כספים מתוך החשבון המיוחד לקבלן ו/או למשתתפים שלישיים אם יתאפשר הדבר וככל שיתאפשר הדבר בהתאם להסכמים שייחתמו בקשר לביצועו של הסכם זה, ובאופן כללי לממש כל זכות הנתונה לכל אחד מהמשתתפים על פי ההסכם עם הבנק המממן.

מסמך
השק"א-בע"מ
574502202

בחתימתם על הסכם זה נותנים המשתתפים הוראה בלתי חוזרת לבנק המממן להעביר לידי הנציגות ו/או עורך הדין כל מידע ו/או נתון הדרוש לועד לשם פיקוח על פירעון ההלוואה על ידי מי מהמשתתפים.

11.12. מבלי לגרוע מהתחייבות המשתתפים ומכל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, כל אחד מהמשתתפים מסמיך בזה באופן סופי, מלא, מוחלט ובלתי חוזר את הנציגות לפעול למען המשתתפים לפי שיקול דעתו של הנציגות, ובהתאם להוראות הסכם זה ו/או ההסכם עם הבנק המממן ו/או בהתאם לכל ההסכמים האחרים הנובעים מהסכם זה.

כל אחד מיחיד המשתתפים מוותר בזאת מראש על כל טענה, דרישה ותביעה כנגד עורך הדין ו/או הנציגות ו/או היועץ, בגין כל מעשה או מחדל שלהם או של מי מהם בקשר לאמור בסעיף קטן זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך, אלא אם כן המעשה או המחדל נעשה בחוסר תום לב.

11.13. בהתאם לאמור לעיל, כל אחד מיחיד המשתתפים, מצהיר ומתחייב, כי החובה לחתום על כל מסמכי המימון הבנקאי, כנדרש על ידי הבנק המממן, מחייבים אותו אף אם איננו מעוניין בקבלת מימון בנקאי.

11.14. כל משתתף, יהא רשאי לפרוע את ההלוואה אשר לקח מאת הבנק המממן, בהתאם לתנאים המסחריים והעסקיים אשר יסגור אל מול הבנק המממן, במסגרת תיק ההלוואה אשר יפתח אל מול הבנק המממן.

11.15. כל אחד מיחיד המשתתפים שלקח הלוואה או אשראי מהבנק המממן (בעצמו או על ידי הנציגות) מתחייב, כי עם קבלת החזקה ביחידת הדיור ו/או רישום הזכויות ביחידתו בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום הבית המשותף, לרשות משכנתא ספציפית על יחידת הדיור כאמור לטובת הבנק המממן ולשם כך מסמיך את עורך הדין לעשות כן מיד כשהדבר יתאפשר.

11.16. בחתימתם על הסכם זה, מאשרים המשתתפים, כי יתכן ולאור דרישת הבנק המממן, תתווספה הוראות להסכם זה או תגרענה הוראות הסכם זה, לרבות דרישה על חתימת נספחים נוספים, לרבות יפוי כח, והכל בנוסח אשר יאושר וידרש על ידי הבנק המממן, וזאת מבלי שתהא להם כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

12. הקבלו

12.1. בחירתו של הקבלו – "קבלן מפתח"

12.1.1. הצדדים מסכימים כי הפרויקט יבנה באמצעות קבלן שיבצע את עבודות הבניה, עד להשלמתו ולמסירת מפתח לכל אחד מהמשתתפים (לעיל ולהלן: "הקבלן").

12.1.2. זהותו של הקבלן תקבע על פי החלטה של רוב באסיפה הכללית.

12.1.3. הצעות הקבלנים יוגשו בהסתמך על כתב הכמויות והמפרט הטכני, אשר בו פורטו מחירי יחידה וסך כל מחירי העבודות, אך מחיר הביצוע של הבנין, על פי התכניות וכתבי הכמויות, יהיה קבוע מראש, סופי ובלתי ניתן לשינוי ("פאוסליטי").

12.1.4. הקבלנים יפרטו נוהל ובסיס לחישוב מחירי תוספות ושינויים בבניה, לרבות שדרוגים, החלפות וקיצוזים.

12.1.5. הקבלן יהא אחראי לטיב עבודות הבניה, ויחולו עליו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, לעניין תקופת הבדק ותקופת האחריות, כמשמעותן בחוק כאמור.

12.1.6. הקבלן ימציא בטחונות לשביעות רצונם של הנציגות ובכפיפה לאישורו של הבנק המממן.

12.1.7. הקבלן יהא אחראי לקבלת טופס 4 המאפשר אכלוס כדין ותעודת גמר.

12.1.8. ככל ויידרש עוד קודם לחתימת ההסכם עם הקבלן, תחתום הנציגות על פרוטוקול אשר יכלול את עיקרי העקרונות להתקשרות עם הקבלן.

12.2. שינויים ביחידות הפרויקט

12.2.1. מוסכם על המשתתפים, כי כל היחידות בבנין, יבנו בהתאם למפרט הטכני, אשר יקבע על ידי האדריכל, בכפוף לאישורו של הנציגות.

12.2.2. כל השינויים אשר יתבקשו לביצוע על ידי מי מיחיד המשתתפים, יתבצעו בהתאם למנגנון אשר יקבע לצורך כך במסגרת ההסכם עם הקבלן. מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי המשתתפים לא יהיו זכאים לבצע שינויים הדורשים היתר בניה ו/או תיקון להיתר הבניה ו/או שינויים אשר יעכבו באופן משמעותי את סיום הבניין והפקת טופס אכלוס ביחס אליו.

13. מסירת חזקה

13.1. עם סיום בנית הבנין, ימסרו יחידות הדיור בבנין, לכל אחד מהמשתתפים אשר שילם את מלוא חלקו בהתאם לדו"ח סופי, כאמור בסעיף 9.3.14 דלעיל. לא קיים מי מהמשתתפים את התנאי הנ"ל, לא יהיה זכאי אותו משתתף לקבל את החזקה ביחידה שיועדה לו, אולם יחולו עליו כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הדירה וחלקו בבנין.

13.2. הנציגות, באמצעות החברה המפקחת, תזמן את כל אחד מהמשתתפים לקבלת החזקה בדירה המיועדת לו.

אם משתתף או מיופה כח מטעמו, לא הופיע במועד מסירת החזקה, הוא יזומן למועד אחר אשר יתואם עם החברה המפקחת בתוך לא יאוחר מחלוף 14 (ארבעה עשר) יום.

היה ואותו משתתף לא יגיע למועד הנדחה, יראה הדבר כאילו אותו משתתף קיבל את היחידה לשביעות רצונו המלאה, והא מייפה בחתימתו על הסכם זה את כוחה של הנציגות לקבל בשמו ובמקומו את החזקה ביחידה, וכן מצהיר כי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד הנציגות בקשר עם קבלת החזקה בדירה.

13.3. עד לקבלת החזקה ביחידה, המשתתפים מצהירים כי לא יבצעו, הן בעצמם או באמצעות אחרים, עבודות ושינויים כלשהם ביחידה, למעט עבודות שיבוצעו באישור הנציגות והקבלן.

14. שעבוד המקרקעין

המשתתפים לא יהיו רשאים לשעבד את זכויותיהם במקרקעין, אלא לטובת הבנק המממן בלבד וזאת במסגרת המימון הבנקאי.

הוראה זו הינה מעיקרו של הסכם זה והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך.

15. העברת זכויות במקרקעין

כל עוד לא נרשם הבנין כבית משותף, כל משתתף יהא רשאי להעביר, לתת במתנה, למכור, ולעשות כל עסקה ולהקנות זכות בחלקו בפרויקט וביחידת הדיר שיוחדה לו, אך ורק באישור בכתב של הנציגות ו/או היועץ והבנק המממן, באמצעות עורך הדין בלבד, ובתנאי שיישמרו זכויות המשתתפים האחרים על פי הסכם זה, ובכפוף להמצאת המסמכים והאישורים כדלקמן:

15.1. הסכם מכר חתום בין המעביר לנעבר, אליו יצורפו הסכם זה כנספח בלתי נפרד ומחייב, ובכפוף לכך כי הנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו של המעביר על פי הסכם זה, וההסכמים שיחתמו בקשר עם בניית הבנין, וכן חתימה על כל יתר המסמכים הנדרשים על פי הסכם זה, לרבות חתימה על כל יפויי הכח הנדרשים.

15.2. באם הבניה טרם הושלמה, המשתתף הרוכש יקח על עצמו את כל התחייבויות המשתתף המוכר כלפי הבנק המממן, יחתום אצל הבנק המממן על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן וימציא את הסכמת הבנק המממן בכתב להעברה.

15.3. אישור תשלום מס רכישה, ואישורי העיריה להעברה בלשכת רישום המקרקעין, בגין רכישת החלק הרלוונטי בפרויקט, וכן כל אישורי המסים בגין העברת הזכויות מהמעביר לנעבר.

15.4. מחיקת הערת אזהרה ו/או משכנתא ככל שיהיו רשומות בלשכת רישום המקרקעין לטובת המעביר או בגינו.

15.5. תשלום שכ"ט עורך הדין בסך הנקוב בהסדר למתן שירותים משפטיים אשר יחתם / נחתם בין המשתתפים לבין עורך הדין, וזאת בגין טיפול עורך הדין ברישום ההעברה.

מגדלי דוד
תשע"א
514302202

15.6. המשתתף המעביר קיים את כל הוראות הסכם זה ושילם את כל חיוביו עד למועד העברה.

15.7. חתימה כל מסמך ו/או הסכמה אחרת אשר יידרש על ידי הנציגות ו/או עורך הדין, לרבות מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יפויי כוח כאמור לעיל כפי שחתם המשתתף המעביר.

16. הפרת ההסכם ותרופות

16.1. בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל ההסכמים שנחתמו או יחתמו מכוחו, על ידי משתתף מהמשתתפים, יהיה רשאי כל משתתף אחר להסכם לתבוע מהמשתתף שהפר, פיצוי בגין הנזקים וההוצאות שנגרמו לאותו משתתף, בין במישרין ובין בעקיפין עקב הפרת הסכם זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה לנציגות הסמכות לפעול בשם המשתתפים המקיימים כנגד המשתתף שהפר הסכם זה, בהתאם לסמכויות המוקנות לה מכח הסכם זה ו/או מכח הסמכויות המפורטות ביפוי הכח אשר ניתן לטובתה.

16.2. אף משתתף לא יהיה רשאי לבטל הסכם זה עם הפרתו על ידי כל משתתף אחר.

16.3. ביצוע כל התשלומים שעל משתתף לשלם לפי הסכם זה מהווה תנאי מוקדם לרישום זכויותיו של אותו משתתף בבנין, וזאת על אף האמור בהסכם הרכישה או בכל הסכם אחר שבין המשתתפים.

16.4. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 16.1 - 16.3 לעיל, במקרה של הפרת ההסכם על ידי מי מהמשתתפים (לעיל ולהלן: "המשתתף המפר") היועץ ו/או הנציגות יהיו מוסמכים להודיע למשתתף המפר, בשם כל המשתתפים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך 30 (שלושים) יום.

לא תוקנה ההפרה עד למועד הנ"ל, רשאים הנציגות ועורך הדין על פי שיקול דעתם הבלעדי לאכוף את קיומו של ההסכם על המשתתף המפר או לבטל את ההסכם בקשר עמו מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר המשתתפים להסכם זה.

16.5. בוטל ההסכם על ידי הודעת הנציגות, וזאת לאחר ההתראה שניתנה כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

16.5.1. הנציגות תאפשר תחילה לשאר המשתתפים לרכוש את זכויותיו של המשתתף המפר לפני שאלו יוצעו למשתתף שלישי לכל המרבה במחיר וזאת, תוך 14 יום מיום שהזכויות הוצעו למכירה, וככל שלא נמכרו כאמור, תפעל על מנת להעביר את זכויותיו, חובותיו והתחייבויותיו של המשתתף המפר לכל מי שימצא לנכון ובתמורה ובתנאים שימצא לנכון.

16.5.2. כל הסכומים שיתקבלו מהתמורה להעברת הזכויות של המשתתף המפר כאמור לעיל יועברו לחשבון נאמנות וישמשו:

ראשית, לתשלום כל המסים ההיטלים והאגרות ויתר התשלומים והחובות הנובעים מהמכירה.

שנית, לפירעון כל חובותיו של המשתתף המפר לנציגות, לבנק המממן, ליועץ ולכל גורם אחר על פי הסכם זה, לרבות פיצויים ו/או לכל צד שלישי שהטיל עיקולים ו/או צווים ו/או שעבודים לצורך פרעון חובותיו.

ושלישית, להשבת כספים שהמשתתפים נאלצו לשלם כמפורט בהסכם זה עקב ההפרה.

היה ותישאר יתרה כלשהי, תועבר זו לידי המשתתף המפר.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי למשתתף המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, ככל שקיימת לאחר כיסוי מלוא חובותיו ותשלום פיצויים כאמור בס"ק זה לעיל.

16.5.3. היה והתמורה שנתקבלה כאמור בסעיף 16.5.2 דלעיל לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבויותיו של המשתתף המפר, מתחייב אותו משתתף להשלים את ההפרש לא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לכך על ידי הנציגות ו/או עורך הדין.

16.5.4. עורכי הדין ו/או הנציגות יהיו רשאים לפעול כאמור בסעיף זה ו/או לבקש כי בית המשפט ימנה כונס נכסים על זכויותיו של המשתתף המפר.

16.5.5. מי שירכוש את חלקו של המשתתף המפר, יהיה חייב, כתנאי מוקדם לתקפות הרכישה, להצטרף כמשתתף להסכם זה, וליתר ההסכמים בקשר עם בניית הפרויקט, וכן לחתום על יפוי כח לטובת הנציגות ועורכי הדין, ועל יתר המסמכים עליהם חתומים המשתתפים על פי ההסכמים האמורים, ולפי דרישת הנציגות גם על כל הסכם או התחייבות אחרים של המשתתפים, ודינו יהיה כאילו נכנס בהסכמים אלה במקום המשתתף המפר מלכתחילה.

16.5.6. הנציגות תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להמחות את סמכויותיה על פי סעיף זה לבנק המממן.

16.5.7. המשתתף המפר מוותר בזאת מראש על כל טענה, דרישה ותביעה כנגד עורך הדין ו/או הנציגות ו/או היועץ ו/או מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך, אלא אם כן המעשה או המחלל נעשה בחוסר תום לב.

מגדלי דוד
חש"מ 574502202
אש"מ 574502202

ביטוח הבניה והבנין

17.

17.1. כל הביטוחים הנדרשים להקמת הבנין יכוסו בפוליסת ביטוח של חברת ביטוח מוכרת בישראל, על פי חוות דעת שיקבל הנציגות מיועץ ביטוח מוסמך ועל פי דרישות חברת הביטוח.

17.2. עלויות הביטוח יחשבו כחלק מעלויות הבניה לכל דבר ועניין.

תוקף ההסכם

18.

18.1. תוקפו של הסכם זה הינו עד למועד רישום זכויות המשתתפים ו/או מי מטעמם ביחידות הדיור והצמוד להן, בלשכת רישום המקרקעין, כבית משותף, ובכפוף לכך ששולמו כל התחייבויות המשתתפים בינם לבין עצמם, וכלפי צדדים שלישיים, בהתאם לדו"ח הסופי.

18.2. המשתתפים מסכימים ומתחייבים בזאת, כי לא ינקטו בכל הליך מכל סוג שהוא לפירוק השיתוף נשוא הסכם זה, במשך כל תקופת תוקפו של הסכם שיתוף זה.

הפרתו של סעיף זה על ידי מי מהמשתתפים תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידו באשר יש בה כדי להביא לסיכולו ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 16 דלעיל, על המשתתף המפר.

18.3. המשתתפים מתחייבים בזאת לרשום, במועד בו יתאפשר הדבר, בלשכת רישום המקרקעין הסכם זה, כהסכם בדבר שיתוף במקרקעין, הבנין והיחידות והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם של המשתתפים בנוגע למקרקעין, לבנין היחידות וליחידות, בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק המקרקעין וזאת עם קבלת הערת אזהרה לטובתם ו/או רישום בלשכה כבעלים של זכויות בעלות במקרקעין בהתאם להסכם הרכישה.

18.4. לצורך רישום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, מתחייבים המשתתפים לבצע כל פעולה שתידרש, לרבות לחתום על כל מסמך שיידרש, המצאת כל מסמך שיידרש והופעה בכל מקום וזמן לפי הצורך.

פתרון מחלוקות בין משתתפים

19.

19.1. מוצהר ומוסכם על המשתתפים, כי כל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלע בין המשתתפים בינם ובין עצמם (ובין יחיד המשתתפים) בקשר להסכם זה ימסרו לבוררות. בהתאם לפניית מי מהמשתתפים (נשוא המחלוקת) בכתב לעורכי הדין, ימליצו עורכי הדין על זהותו של הבורר. בהיעדר הסכמת המשתתפים כאמור לזהותו של הבורר יפנו המשתתפים ללשכת עוה"ד במחוז תל אביב-יפו, לשם מינוי בורר.

מגדלי דור
משרד ע"מ
514502/202
ת.פ.

19.2. כל משתתף אשר ירצה לפתוח בהליכי בוררות, יודיע על כך למשתתף עימו קיימת המחלוקת, וכן לנציגות אשר תיידע את המשתתפים האחרים, במכתב רשום.

19.3. ככל הניתן, הבורר יזמן את המשתתפים תוך 10 (עשרה) ימים ויהא חייב, בהתאם לנסיבות העניין, ליתן החלטתו בתוך 30 (שלושים) ימים מיום מינויו.

19.4. הבורר יוכל להיעזר, לפי שיקול דעתו, במומחה בנושא הרלוונטי.

19.5. כל החלטותיו של הבורר תחייבנה את המשתתפים לכל דבר ועניין.

19.6. לבורר תהיה הזכות למתן פסק דין ו/או החלטה ו/או סעדים זמניים ו/או הנחיה שתראה לו, והוראות חוק הבוררות, תשכ"ח - 1968 יחולו על הבוררות שתתנהל בפניו.

19.7. הבורר יהא כפוף לדין המהותי, אך לא יהא כפוף לדיני ראיות וכללי סדר הדין האזרחי.

19.8. עד למתן החלטה מחייבת על ידי הבורר, אין למשתתף כלשהו הזכות לעכב ו/או לבטל תשלומים ו/או להשפיע בדרך כלשהי על התקדמות ביצוע הסכם זה.

19.9. הוצאות הבוררות, לרבות שכר המומחה האמור בסעיף 19.4 לעיל, ישולמו על ידי המשתתפים נשוא המחלוקת בלבד, בחלקים שווים ביניהם.

19.10. להסרת הספק יובהר, כי הליך הבוררות כאמור הינו לפתרון מחלוקות בין המשתתפים לבין עצמם, ובכל מקרה לא כלפי צדדים שלישיים לרבות היועץ ו/או עורכי הדין. מבלי לגרוע מהאמור, הרי שלצורך פתיחת הליך משפטי כלפי היועץ ו/או כלפי עורכי הדין, דרושה הסכמה בכתב של לפחות 70% מהמשתתפים.

20. כללי

20.1. המשתתפים מתחייבים, כי הסכם זה ידווח על ידם כדין, לרשויות מיסוי מקרקעין, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג- 1963, וכי ככל שרשויות המס תקבענה כי המשתתפים חייבים במס כשלהו בגין הסכם זה, הם מתחייבים לשלמו בהתאם למועדים הקבועים לכך בחוק כאמור ברישא של סעיף זה, כל אחד בהתאם לקביעת הרשויות כאמור.

20.2. כל המשתתפים ביחד וכל אחד לחוד מתחייבים לפעול במשותף ככל שיידרש על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו מן הכוח אל הפועל, ובדרך המיטבית ביותר עבור המשתתפים כולם.

כמו כן, מתחייבים המשתתפים להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שיידרשו על ידי הנציגות על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה בדרך המהירה והיעילה ביותר.

מגדלי דוד
תשע"א בע"מ
514502202

20.3. הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין המשתתפים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל המשתתפים לו, לאחר מועד חתימת הסכם שיתוף זה.

אף אחד מהמשתתפים לא יהא אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תכניות רעיוניות, תכניות ראשוניות, השפעה או התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהמשתתפים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים, למעט הסכם הרכישה על הוראותיו.

20.4. מובהר ומוסכם בזאת בין המשתתפים, כי אין בחתימתם על הסכם זה משום יצירת שותפות ביניהם במובן פקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ח-1975.

כל אחד מהמשתתפים מתחייב בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש את הפסקת יחסי השיתוף שלפי הסכם זה, וזאת עד לרישום הבנין בבית משותף, וייחוד זכויותיו של כל אחד מהמשתתפים בו בלשכת רישום המקרקעין.

20.5. הוראות סעיפים 30 - 33 לחוק המקרקעין לא יחולו על יחסי השיתוף בין המשתתפים ועל הסכם זה.

20.6. כל המשתתפים מסכימים ומאשרים באופן בלתי חוזר, כי זכויותיהם בפרויקט, הינם אך ורק כמופיע בטבלת החלוקה, ובהתאם להוראות הסכם זה ואין ולא תהיינה להם כל דרישה ו/או טענה להגדלת גודל יחידת הדיור או זכויות בניה נוספות כל שהן בבנין ו/או בתקבולים ובתשלומים שיהיו.

20.7. המשתתפים ינהגו זה כלפי זה בהגינות ובתום לב, ויהיו חייבים בחובת נאמנות זה כלפי זה וכי יעשו את כל הדרוש, הנחוץ והמועיל בצורה המהירה והיעילה ביותר, בהתאם לנסיבות, לביצוע הסכם זה.

20.8. הסכם זה מסכם ומגבש את כל ההסכמות בין המשתתפים ועם חתימתו אין ולא יהיה כל תוקף לכל ויתור, הקלה, ארכה או הסכמה לשנות הוראה מהוראותיו של הסכם זה, אלא אם כן הדבר ייעשה בכתב ויירשם בלשכת רישום המקרקעין.

20.9. בהתאם לאמור בסעיף 11.6 דלעיל מוסכם בזאת על כל המשתתפים, כי לרבות בהתאם לדרישת הבנק המממן, יתכן וידרשו תוספות של הוראות ו/או השמטה של הוראות מהסכם זה. על כן, במקרה כאמור, מתחייבים המשתתפים לחתום על כל מסמך ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם שיתוף זה, בהתאם לדרישה הראשונה מהם.

20.10. המשתתפים מאשרים בזאת, כי התארגנותם במסגרת קבוצת שותפים אשר תרכוש יחדיו את הזכויות במקרקעין וכן תקים יחדיו את הפרויקט, הינה בערבות הדדית בין כלל המשתתפים, יחד ולחוד.

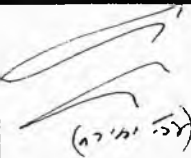
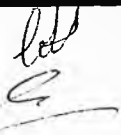
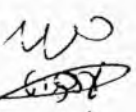
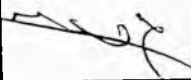
מגדלי דוד
תשע"א ר"ח
502202
הת"פ

כ"ב
כ"ג

20.11. כתובות המשתתפים הנן כפי המפורט בטבלה המובאת שולי הסכם זה. כל הודעה שתשלח על ידי משתתף אחד למשנהו בדואר רשום, תחשב כהגיעה ליעדה 72 (שבעים ושתיים) שעות לאחר שנשלחה, או במועד שנתקבלה או נמסרה אישית.

ולראיה באו המשתתפים על החתום:

מס' סידורי	שם מלא	ת.ז. / מס' דרכון	כתובת	אחוז השתתפות	חתימה
1.	תומר וסילבטל	03762598	מס' 31 סניף 31 כפר סבא	1.82 %	תומר
2.	דניאל ורדי	033104407 36160943	סומסום 18 נתניה סומסום 18 נתניה	1.81%	דניאל ורדי
3.	דניאל מילר	0587070	הסלון 4 כפר סבא	1.21%	דניאל מילר
4.	חיים וילן	004630612 00929518	מל"י 35/8 גבעתיים	2.06%	חיים וילן
5.	אמיר שרון	03543406 034501962	סב"ל 24 נתניה	2.62%	אמיר שרון
6.	דניאל בן-דוד	02777874	המסורת 4 נתניה	1.81%	דניאל בן-דוד
7.	מילר מילר	305377525 060163706	המסורת 4 נתניה	2.06%	מילר מילר

	2.32%	התעתיק 8 גמליה 42577	059062265 059144543	נתן גמליה עמליה גמליה	8
					9
לג	1.86%	בני ברק 15 קורה ד הוא האלון	57477333	לגיו וילון אבא סטין	9
	2%	ניצחיה המסדה 12	312706617 300750866	אנה אלווקים דיר אוקד	10
	1.82%	הגה 6 ז"ה 7 התנה	02771470 038721882	גולד קרש עמליה קרש	11
	1.86%	התעתיק 13 גמליה	041699315 039045869	גמליה גמליה תה אבא	12
אבא גמליה נתן גמליה	2.40%	אבא גמליה 3	3550092 7982598	אבא גמליה אבא גמליה	13
אבא גמליה 	2.11%	אבא גמליה 3 אבא גמליה 4486200	032631350 066098682	אבא גמליה אבא גמליה	14
אבא גמליה אבא גמליה	2.40%	אבא גמליה 3 אבא גמליה 572	042316000 043431550	אבא גמליה אבא גמליה	15

16	מגדלי דוד תשע"א בע"מ 514502202	0579225072	הרמן ס נורקוב	2.11	11
17	מגדלי דוד תשע"א בע"מ 514502202	057866725	הרמן ס נורקוב	2.11	11
18	מגדלי דוד תשע"א בע"מ 514502202	205673676	הרמן ס נורקוב	2.0	11
19	מגדלי דוד תשע"א בע"מ 514502202	302528310	הרמן ס נורקוב	2.06	14
20	מגדלי דוד תשע"א בע"מ 514502202	066157363	הרמן ס נורקוב	2.06	15
21	מגדלי דוד תשע"א בע"מ 514502202	306457243	הרמן ס נורקוב	2.11	17
22	מגדלי דוד תשע"א בע"מ 514502202	316711514	הרמן ס נורקוב	2.11	19
23	מגדלי דוד תשע"א בע"מ 514502202	317194157	הרמן ס נורקוב	2.32	22
24	מגדלי דוד תשע"א בע"מ 514502202		הרמן ס נורקוב	2.62	24

N.I.C

8

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: חיפה

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

תאריך הפקה: 20/12/2012

4 חלקה :

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 2

מגדלי דוד
תשע"א בע"מ
514502202

1 : 97

--- המשך בדף 2 ---

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

הופק באמצעות האינטרנט

דף: 2

גוש: 10402 חלקה: 4

הערות

החלק בנכס

מוטבי ההערה

מהות הפעולה

תאריך

שטר

על כל הבעלים

030317 04/07/2012 הערת אזהרה - קבוצת אנקור פיתוח נדל"ן בע"מ
0001 סעיף 126 חברה 513589309

הערות: תאור הנכס: קרקע, מגרש מס': 2023
שם המתחייב: מגדלי דוד תשע"א בע"מ, מהות ההתחייבות: הסכם
אופציה

על כל הבעלים

--- סוף נתונים ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

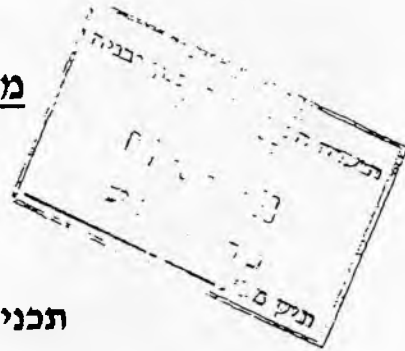
מגדלי דוד
תשע"א בע"מ
514502202

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

נפה: חדרה

מקום: חדרה



תכנית מתאר מקומית חד/1200א'

שכונת הפארק (קטע מרכזי)

המהווה שינוי לתכנית מופקדת חד/450

שונים

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

מגיש התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

עורכי התכנית:

יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

אמיר מן, עמי שנער

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

גורא גור ושות', אדריכלים בע"מ

מגדלי דוד
תשע"א
514502202

הועדה המקומית לתכנון ובניה
חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד/1200

הועדה המקומית בשיבתה מס' 2001006

מיום: 17.12.02 החליטה להמליץ על
התכנית הנקובה לעיל.

מנהלס הועדה המקומית
לתכנון ובניה, חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. חד/1200א'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4.12.07 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

מהדורה מס' 10: תאריך: 1.1.2008

הועדה על אישור תכנית מס. חד/1200א'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5840
מיום: 18.8.08

הודעה על הפקדת תוכנית מס. חד/1200א'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5657
מיום: 30.4.07

1977 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
10 10 10 10 10 10	10 10 10 10 10 10
10 10 10 10 10 10	10 10 10 10 10 10
10 10 10 10 10 10	10 10 10 10 10 10
10 10 10 10 10 10	10 10 10 10 10 10

10 10 10 10 10 10	10 10 10 10 10 10
10 10 10 10 10 10	10 10 10 10 10 10
10 10 10 10 10 10	10 10 10 10 10 10

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מתאר מקומית חד/1200 א'

שכונת הפארק (קטע מרכזי)

המהווה שינוי לתכנית מופקדת חד/450

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית חד/1200 א'
שכונת הפארק (קטע מרכזי), המהווה שינוי לתכנית מופקדת
חד/450.

2. מקום התכנית:

מחוז: חיפה
נפה: חדרה
מקום: חדרה בין שכי ניסן ושכי בית אליעזר בהמשך
רח' ביאליק ופיינברג.

גוש: 10402

חלק מחלקות: 4, 5, 44

גוש: 10403

חלק מחלקות: 16 ÷ 18

גוש: 10404

חלק מחלקה: 14

גוש: 10407

חלק מחלקות: 5, 11, 15

גוש: 10410

חלקה: 2

חלק מחלקה: 4

3. בעלי הסרקע: שונים.

4. היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה.

ת.ד. 16 חדרה 38100

טל': 04-6303311 ; פקס': 04-6342204

5. עורכי התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

רח' צבי 12 רמת גן, 52504

טל': 03-7522171 ; פקס': 03-7517862

אמיר מן - עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' יגאל אלון 67, בית טויוטה, תל-אביב

טל': 03-5621117 ; פקס': 03-5620091

גורא גור ושות' אדריכלים בע"מ

רח' הגפן 1, חיפה

טל': 04-8510878 ; פקס': 04-8510918

עורך נספח

חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ

רח' הירדן 29, רמת גן, 52333

טל': 03-6772001 ; פקס': 03-6776611

התחבורתי:

עורך נספח התשתיות:

בלשה ילון מהנדסים יועצים בע"מ

רח' העצמאות 31, חיפה

טל': 04-8603600 ; פקס': 04-8603601

6. שטח התכנית:

607.449 דונם (מבוסס על מדידה ממוחשבת)

7. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

8. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את:

8.1 מסמכים מחייבים

(1) מסמך מס' 1 - 14 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית").

חד/1200 א' - עמוד 4 מתוך 14

- (2) מסמך מס' 2 - 2 גליונות של תשריט הערוך בקני"מ 1:2500. להלן:
ה"תשריט". גליון מס' 1, תשריט מצב קיים וגליון מס' 2 - תשריט
מצב מוצע.

8.2 מסמכים מנחים

- (1) מסמך מס' 3 - נספח תחבורה, הערוך בקני"מ 1:2500.
(2) מסמך מס' 4 - נספח תשתיות, הערוך בקני"מ 1:2500.

9. מטרת התכנית

- א. יצירת בסיס מתארי לרצף תכנוני המקשר בין מרכז העיר ומזרח העיר ע"י שינוי יעוד קרקע חקלאית בהתאם לתכנית חד/450 המופקדת ליעוד מגורים, לשטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- ב. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת אחת כוללת לכל שטח התכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז'.
- ג. קביעת הוראות להכנת תכנית הכוללת עקרונות לבינוי, הוראות בדבר פיתוח השטח עפ"י שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנייני ציבור.
- ה. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף, קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים וקביעת הנחיות בנושא הניקוז כתכנית משמרת נגר.
- ו. תכנון חיבור לדרך ארצית מס' 9, ע"י קביעת הוראות בדרך של תכנית מפורטת המאפשרת ביצוע הדרך.

10. כפיפות לתכניות

- א. תכנית זו משנה כל תכנית אחרת החלה בתחומה.
- ב. תכנית זו משנה תכנית מתאר מופקדת מס' חד/450 שפורסמה להפקדה ב- 6.9.82 בי.פ. מס' 2846.

11. תיאור מילולי של המקרא

ביאור	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול עבה בלתי מקוטע
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
איזור מגורים	צבע כתום בהיר
שטח לבנייני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
שביל ציבורי	צבע ירוק ולאורכו פסים אדומים
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת	צבע אדום
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
קו בנין	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול
מספר חלקה קיימת	ספרה בתוך עיגול בתחום החלקה
גבול מגרש	קו רצוף
מספר מגרש חדש	ספרה בתוך אליפסה
בניין קיים	קונטור מנוקד
גבול גוש	קו שחור רציף ומשולשים משני צדיו לסרוגין
גבול חלקה קיימת	קו ירוק רציף
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקוטע
איזור לתכנון במסגרת איחוד וחלוקה מחדש	קוים שחורים באלכסון על רקע היעוד

12. תכליות והוראות בניה כלליות:

12.1 אזור מגורים

(צבע כתום בהיר בתשריט)

12.1.1 תכליות

א. מגורים בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ- 8 יחידות דיור לדונם נטו.

ב. שטחי ציבור על פי השימושים המנויים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

12.1.2 צפיפות

הצפיפות הממוצעת לא תפחת מ- 8 יח"ד לדונם נטו, וזאת לאחר שבתכנון המפורט יוקצו שטחי ציבור נוספים למבני ציבור ושצ"פ עפ"י תדריך הקצאות קרקע לצרכי ציבור וייקבעו דרכים פנימיות.

12.1.3 טיפוסים

(א) צמודי קרקע: דו משפחתיים, טוריים, דירות גן ודירות גג. בגובה 2-3 קומות בצפיפות מרבית של 4-6 יח"ד לדונם נטו.

(ב) בניה רוויה: טוריים ופינתיים בגובה 4-7 קומות בצפיפות מרבית של 10 יח"ד לדונם נטו.

(ג) רבי-קומות: בגובה מרבי של 17 ק' בצפיפות מרבית של 24 יח"ד לדונם נטו.

12.1.4 עקרונות בינוי

- א. מגדלים בשולי הפארק המרכזי.
- ב. בניה רוויה בחלק המרכזי.
- ג. בניה צמודת קרקע בצמוד לשכ' בית אליעזר.

12.2 שטח לבניני ציבור

(צבע חום מותחם בחום כהה בתשריט)

(1) כללי: מיועד לבניני תרבות, חינוך, רווחה, בריאות, ספורט, דת וכל המותר עפ"י סעיף 188 לחוק.

(2) בבתייה"ס הגובלים בפארק ימוקמו מגרשי הספורט ומתקני הספורט ויגודרו בהתאם באופן שיוכלו להיות פתוחים לתפקד כחלק מהפארק בשעות ובימים שבהם בנייני בתייה"ס סגורים, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

12.3 שטח ציבורי פתוח

(צבע ירוק בהיר בתשריט)

השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגנים ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים לילדים, מזרקות ומקוי מים מלאכותיים, מעברים ציבוריים על-קרקעיים ותת-קרקעיים להולכי רגל. מגדל תצפית, מגרשי חניה למשתמשים בשצי"פ בשיעור שלא יעלה על התקן, שבילי ריצה, החלקה, אופניים, רחבות מרוצפות, מבני שירותים ציבוריים למטרות הנ"ל (מבנים קלים לבעלי חיים, מבני תחזוקה, מזנון, שירותים סניטריים, מתקני אשפה, פרגולות וסככות צל, מתקנים הנדסיים), שילוט ותאורה.

תובטח המשכיות הפארק ע"י מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים ע"י הפרדת מפלסים עם כביש מס' 47.

12.4 דרכים

(צבע אדום בתשריט)

12.4.1 תכליות ושימושים

השטח מיועד לכבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, מערכות טכניות, מערכות תשתית, פסי ירק ותאורה. יותרו בו תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב, גינון, שילוט פרסום, הסברה והכוונה, חניות.

12.4.2 הוראות מיוחדות

(1) דרך מס' 80 תופקע ותירשם ע"ש הרשות המקומית מכח תכנית זו. כמו כן תותר סלילת הדרך בהתאם להוראות סעיף 145 ז' לחוק.

(2) יותר המשך השימוש החקלאי בקרקע גם לאחר ההפקעה, עד לסלילת הדרך ובתיאום עם הרשות המקומית.

12.5 שבילים ציבוריים

(צבע ירוק ופסים אדומים לאורכו בתשריט).
השבילים מיועדים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
יותרו בהם ריצוף, נטיעות, גידור, פרגולות וסככות צל, מתקני אשפה, שילוט ותאורה.

13 הוראות בדבר תכנית מפורטת שתוכן בעתיד עפ"י תכנית זו:

13.1 תנאים לקיום דיוו בהפקדת התכנית המפורטת

- 13.1.1 הגשת קו הניקוז החדש בתיאום עם רשות הניקוז.
- 13.1.2 אישור משרד הבריאות לתכנון מפורט של הרחבת המתקנים במט"ש.
- 13.1.3 תנאי להפקדת התכנית המפורטת יהיה הצגת אתר מאושר כחוק לפינוי פסולת.
- 13.1.4 תנאי להפקדת התכנית המפורטת יהיה תחילת ביצוע הקמת הנקז החדש בתיאום עם רשות הניקוז.
- 13.1.5 תנאי למתן תוקף לתכנית המפורטת יהיה תחילת ביצוע ההרחבה בפועל של המתקנים במתקן טיפול השפכים בחדרה כך שיכולת הטיפול בשפכים תהיה 43000 מ"ק.
- 13.1.6 תנאי למתן תוקף לתכנית המפורטת יהיה סיום ביצוע קטע כביש מס' 9 בין דרך מס' 4 לכיוון מזרח וחיבור התכנית לקטע דרך מס' 9.
- הועדה המחוזית תהיה רשאית, אם יהיו נסיבות שיצדיקו זאת, לשנות סעיף זה ולקבוע הוראות בענין קידום התכנית המפורטת ביחס לביצוע כביש מס' 9.

13.2 הנחיות להוראות שיכללו בתכנית המפורטת שתוכן בעתיד

- 13.2.1 תוכן תכנית מפורטת אחת לכל שטח תכנית זו הכוללת איחוד וחלוקה.
בטבלאות האיוון וההקצאה שיצורפו לתכנית המפורטת, הערך הנכנס של כל החלקות הכלולות בתכנית יקבע בהתאם ליעודן התכנוני ערב אישור תכנית זו.

13.2.2 תנאי להיתר בניה בתחום התכנית המפורטת יהיה מימוש 70% מהשטחים הציבוריים בחד1200/ (שצ"פ, אב"צ, דרכים וכד'). הוראה זו תקבע כהוראה מחייבת על פי תקנה 19(2) מתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

הועדה המחוזית תהיה מוסמכת לשקול שינוי בהיקף השטחים הציבוריים המפותחים כתנאי להיתר בניה, וזאת לאחר שיתקבל דיווח מפורט מהועדה המקומית לגבי ביצוע התשתיות הציבוריות בתכנית חד1200/.

13.2.3 בתכנית המפורטת ייקבעו התנאים התחבורתיים למימוש היתרי הבניה בהתאם לדרישות משרד התחבורה.

התכנית המפורטת תכלול נספח תנועה מנחה הכולל שלבי ביצוע תחבורתיים אשר יהיה מחייב באשר למיקום הדרכים ורחבן, שבילי אופניים וקוי הבנין וכל שלבי הביצוע התחבורתיים.

13.2.4 התכנית המפורטת תכלול מסמכים מנחים בנושאי בינוי, הנחיות סביבתיות, תשתיות מים ביוב וניקוז ותכנון נוף.

בכל נספח ייקבע מה מהוראותיו הנן הוראות מחייבות.

13.2.5 בתכנית המפורטת ייקבעו התנאים להמשך העיבוד החקלאי בקרקע.

13.2.6 בתכנית המפורטת שתוכן בעתיד ייקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכניות בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבן שלם.

1.3.2.7 בתכנית המפורטת ויקבע כי תנאי להיתר בניה למבנים בתחומה יהיה השלמת בניית מתקני הביוב והפעלתם, כך שיכולת הטיפול בשפכים תהיה 43000 מ"ק באישור משרד הבריאות.

13.2.8 חניה:

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983). מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המאושר בעת אישור התכנית המפורטת שתוכן בעתיד.

13.2.9 עקרונות מחייבים לתכנון הפארק המרכזי

יפורטו בתכנית המפורטת ובהם חלוקה לאזורי פעילות, מיקום מתקנים ופינוח שעשועים, מספר החניות ומקומן, דרכי שירות ומיקום מתקני תשתית.

התכנית תכלול הנחיות מחייבות בנושאים הבאים:

חיפוי קירות תומכים, גימור גדרות ומעקות, חיבורים תת-קרקעיים לתשתיות, הנחיות בנושא נטיעות, גימור משטחי חניה ומדרכות, ביצוע מעברים להולכי רגל ושבילים לרוכבי אופניים.

13.2.10 אקוסטיקה

התכנית המפורטת תלווה בבדיקות אקוסטיקה.

13.2.11 תשתיות עירוניות:

13.2.11.1 מקטעי ביצוע

מהנדס העיר רשאי לחלק את תחום התכנית המפורטת למקטעי ביצוע אשר כל אחד מהם יכלול לכל הפחות 6 מבנים או יותר. הוצאת היתרי בניה בכל מקטע ביצוע תהיה כפופה להבטחת ביצוע התשתיות.

13.2.11.2 רשתות חשמל ותקשורת

רשתות החשמל והתקשורת במתח נמוך וגבוה בלבד בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות ולמעט קוי החשמל הקיימים).

קוי מתח על/עליון יהיו עיליים/תת-קרקעיים בהתאם לסיכום עם מהנדס הרשות המקומית.
רשתות החשמל והתקשורת אינן בגדר תשתיות עירוניות.

13.2.11.3 ניקוז ושימור מי נגר

הנחיות לניקוז ושימור מי נגר יפורטו בתכנית המפורטת ויכללו גודל התכסית הפנויה מבניה, גבהי המבנים ביחס לכבישים ולשבילים הגובלים, הנחיות למקרים של עומס גשם והפרדה בין מערכות הביוב והניקוז.

בעת הכנת תכנית פיתוח למגרשים ולשטח הפארק, תלווה התכנית ע"י יועץ תשתיות לנושא שימור נגר.

קוי הביוב העוברים בפארק יונחו בסמוך לגבולות המגרשים.

פסולת 13.2.11.5

(1) הטיפול בפסולת יבשה יהיה בהתאם לעקרונות תכנית האב לפסולת יבשה שאומצה ע"י הועדה המחוזית. פרטיה יופיעו בתקנון התכנית המפורטת.

(2) בהוראות התכנית המפורטת יפורטו הוראות למחזור פסולת.

מערכות תשתית עירוניות 13.2.11.6

(1) תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

(2) מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

(3) בתכנית המפורטת ייקבע תנאי כי לא יוחל בביצוע, לא יינתן כל היתר בניה או תבוצע כל עבודה בהתאם לסעיף 261 ד' לחוק, טרם ניתן אישור הועדה המקומית ועיריית חדרה כי מובטח ביצוע כל התשתיות העירוניות הנדרשות לביצוע התכנית ובהתאם לשלבי הביצוע, כפי שיפורטו בתכנית המפורטת שתאושר מכח תכנית זו.

שלבי ביצוע לשצ"פים 13.2.11.7

בתכנית המפורטת ייקבעו שלבי ביצוע השצ"פים, הבטחת ביצועם כתנאי להיתר בניה והתנית אכלוס בהשלמת ביצועם.

תחנות טרנספורמציה 13.2.11.8

(1) תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות באיזורי מגורים למעט במגורים צמודי קרקע, בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים.

(2) באיזור מגורים צמודי קרקע ייבנו תחנות טרנספורמציה במגרשים למתקנים הנדסיים הסמוכים, כפי שיפורט בתכנית המפורטת.

(3) לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשצ"פ.

14. חשמל

14.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- (1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים | 1.5 מ' |
| ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 20.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 25.0 מ' |

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ- 1.0 מ' לכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- (3) המרחקים האנכיים המזעריים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

(4) סלילת דרך מס' 80, בתחום המעבר לקוי החשמל תיעשה בתיאום עם חברת החשמל.

14.2 הקמת מתקני פארק מתחת לקוי החשמל יתאפשרו לאחר החלפת שרשראות מבדדים הקימות על העמודים לשרשראות מבדדים כפולות.

14.3 יש לאפשר גישה חפשית בכל שעות היממה (לרכבים כבדים ולעובדי חברת החשמל) לכל עמודי החשמל בתחום התכנית.

14.4 עמודים הנמצאים בתחום הדרך או בסמוך לה, ימוקמו באיי תנועה וימוגנו בפני פגיעה, לפי הנחיות חברת החשמל.

14.5 אסור להעביר קווי מתח עליון ועל מעל חצרות של מוסדות חינוך, בתי ספר, גני ילדים ומגרשי משחקים.

המרחק האופקי ממצב נטייה מרבית לגבול החצר יהיה כך שהמוליך במצב נטייה מרבית לא יעבור את גבול החצר.

14.6 יש לשמור על מרחק אנכי של 7.5 מטר מתילי קו המתח העליון במתלה מרבי לפני הקרקע הסופיים/דרך.

14.7 כל שינוי שידרש בקוי החשמל בעת ביצוע התכנית, ימומן ע"י יזם התכנית ומחובתו להמציא את כל האישורים הנדרשים לביצוע שינויים אלה.

14.8 כל עבודת חפירה תיעשה בתיאום עם חברת החשמל.

15. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אני/ו הח"מ,

שם	תעודת זהות

ממנה/ים ומיפה/ים את כוחם של ה"ה :

שם	תעודת זהות
1.	
2.	
3.	

(להלן יחדיו: **מיופה הכח**) המשמשים כנציגות פרויקט בניה קבוצתית (להלן: **"הפרויקט"**) במקרקעין הידועים בהתאם לתכנית חד/1200 (להלן: **"התכנית"**) כמגרש שמספרו 2023 וכחלק מחלקה 4 שבגוש 10402 בחדרה (להלן ובהתאמה: **"המקרקעין"** ו/או **"הנכס"**). לעניין הגדרת המונח המקרקעין, יחשבו גם המקרקעין הנ"ל אף במקרה בו שונה מס' זהותם או שניתן להם על ידי הגורמים המוסמכים לכך, וכן שינוי בזוהתם אשר ינבע הן מחלוקה נפרדת או מגרש נפרד והן חלק בלתי מסוים (מושע) בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או כל בית או כל חלק ממנו ו/או כל חלקה או חלקות אחרות שתיווצרנה בגין פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או בגין רישום חבית/הבתיים במקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, בין שהמקרקעין רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) ו/או חלוקה של המקרקעין או כל חלק מהם כתוצאה מכל פעולה אחרת), כאשר חתימתם של לפחות שניים מתוך מיופה הכח, יסמיכו את מיופה הכח לבצע את הפעולות הבאות, כולן או חלקן:

1. מיופה הכוח רשאי, לחתום במקביל על הסכם מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין לשם רכישת כל הזכויות במקרקעין וכן לחתום על יפוי כוח, שטרי מכר, שטרי משכנתא, יפוי כוח למחיקת הערות אזהרה שירשמו לטובתנו וכל מסמך אחר לשם רכישת הזכויות במקרקעין, הסכם שיתוף לחלוקת זכויות השימוש והחזקה בנכס, בקשות לייחוד דירות וכן על הסכם/י ניהול ופיקוח, הסכם שיתוף "על", הסכם שיתוף, הסכם ייעוץ, הסכם סחור אופציה, הסכם שכ"ט וכל הסכם אחר שיידרש לצורך מימוש זכויותינו במקרקעין, לרבות הסכם עם קבלן מבצע ו/או קבלן משנה ו/או הסכם עם שמאי ו/או הסכם עם מתכנן ו/או הסכם עם כל נותן שירותים אחר לפרויקט.
2. לרכוש ו/או לקבל ו/או לשכור ו/או למכור ו/או להעביר ו/או לחכור ו/או לתת ו/או לרשום בשמנו ועבורנו ו/או בשבילנו בבעלות ו/או בחכירה (לרבות חכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך אחרת אפשרית על פי הדין ו/או במכירה, את המקרקעין או כל חלק מהם ו/או לעשות כל פעולה אחרת במקרקעין ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו במקרקעין, הכל כפי שיראה למיופה הכח, לרבות חלוקת מקרקעין ו/או ייחוד זכויותינו לחלקים מסוימים או בלתי מסוימים במקרקעין, הכל בהתאם ולפי שיקול דעתו הבלעדית של מיופה הכח. בנוסף, אתם תהיו רשאים לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמים, חוזים, שטרות (לרבות שטרי פעולה במקרקעין - שטרי מכר, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי חכירה וכיוצ"ב), התחייבויות, ערבויות, בטוחות, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, תצהירים (לרבות תצהירים

16. חתימות

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

חתימת עורכי התכנית:

פינצי רוה ומתכנני ערים
אדריכלים
2001 בע"מ

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

אמיר מן, עמי שנער

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אמיר מן עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ

גיורא גור ושות'
אדריכלים בע"מ

ח.פ. 51-220611-1

17. ת א ר י ד:

- מהדורה מס' 1: 17.7.03 - לדיון בועדה המחוזית
מהדורה מס' 2: 20.8.03 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון
מהדורה מס' 3: 26.12.04 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2
מהדורה מס' 4: 17.1.05 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3
מהדורה מס' 5: 3.5.05 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 4
מהדורה מס' 6: 28.8.05 - להפקדה.
מהדורה מס' 7: 18.12.05 - להפקדה - עדכון.
מהדורה מס' 8: 11.5.06 - להפקדה - עדכון מס' 2.
מהדורה מס' 9: 1.8.06 - להפקדה - עדכון מס' 3.
מהדורה מס' 10: 1.8.07 - למתן תוקף.

לרשויות מיסוי מקרקעין) חשבוניות, אישורים, קבלות, ויתורים, העברות, טרנזקציות, אישורי בני זוג, משכונים, תיקון משכונים, יפוי כח, הסכמות ואישורים וכן על כל מסמך אחר, בין לבד ובין עם כל אדם, חברה, אגודה, תאגיד וכל אישיות משפטית אחרת ביחס למקרקעין ואו לכל זכות שהיא במקרקעין ללא כל הגבלה הדרושים לביצוע הפעולות המפורטות בייפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתם המוחלט של מורשינו או מי מהם וכן לעשות את כל הדברים והפעולות שהיינו צריכים ויכולים לעשותם אילו היינו פועלים ואו נוכחים בעצמנו.

3. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כוח והרשאה זה ואו החלים על המקרקעין ואו הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות במקרקעין. לקבל כל כספים בשמנו, במקומנו ובעבורנו מכל אדם, חברה, אגודה ואו כל אישיות משפטית אחרת ואו מבעלי המשכנתאות ואו מלווים אחרים ואו לשלם כל כספים בשמנו, בנוקומנו ובעבורנו ולהשתמש בכספים אלה למטרות הנ"ל וכן לגבות מאתנו כל הכספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור בייפוי כח זה והרשאה.

4. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ואו גוף ואו מוסד ממשלתי ואו עירוני ואו ציבורי ואו אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל להופיע ואו לחתום בשמנו על כל תצהיר ואו הצהרה ואו בקשה ואו מסמך אחר כלשהו שיהיה נחוץ או דרוש לפי כל דין ואו נוהג ואו לדעת הרשויות השונות לצורך קבלת פטור (לרבות פטור בגין מכירת "דירת מגורים מזכה") ואו הנחה ואו הקלה ואו אישור לקיזוז הפסדים ואו הגשת השגה ואו ערר ואו ערעור ואו כל הליך אחר מכח ואו ביחס לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה, רכישה), התשכ"ג-1963 ואו כל חקיקת משנה על פיו (להלן ביחד: "חוק מס שבח") וכן נקיטה בכל ההליכים כאמור ביחס לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת החיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשנ"א - 2011 ואו אישור לקיזוז זיכויים ממס על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) ואו כל חקיקת משנה על פיה ובכלל זה כל פטור (לרבות בקשת פטור בגין מכירת "דירת מגורים מזכה"), הנחה ואו הקלה במס לפי חוק מס שבח, והכל ביחס למקרקעין ואו הזכויות בהם ואו ביחס לכל עסקה בקשר עם המקרקעין, לרבות הוצאה והפקת אישורי מסים ותשלומם בגין הסכם המכר, הסכם השיתוף וכל הסכם אחר רלוואנטי.

5. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בפני לשכת רישום המקרקעין, המפקח על רישום מקרקעין ואו רשם המקרקעין ואו כל פקיד ואו נושא משרה אחרת בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד חסדר קרקעות, מחלקות המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, עיריית חדרה, וועדות ערר, נוטריון או כל נוטריון אחר, במשרד החוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע החוץ, בפני הל"ר (החברה לפיתוח חדרה) ובכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום על תעודות, בקשות, בקשות לרישום הערת אזהרה, הודעת משכון, הודעות ביטול משכון, אג"ח, טפסים שונים, הצהרות, תצהירים, התחייבויות, חוזים, הערת אזהרה ואו חתימה על יפוי כח לשם ביצוען של פעולות אלה, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי חלוקה, שטרי שכירות, שטרי ביטול חכירה ואו שטרי ביטול שכירות ורישום שטרי חכירה ואו שכירות חדשים, שטרי תיקון חכירה ואו שכירות (לרבות תיקון שטחים), שטרי משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא. שטרי פדיון

משכנתא, שטרי ביטול משכנתא, שטרי שעבודים וכל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זה.

6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או חוק תשכ"ז - 1967 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או כל אחד מהם, ו/או לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם, לרבות רישום זכויות כלשהן במקרקעין, רישום זיקות הנאה (לרבות זיקות הנאה בין בעלי היחידות במקרקעין), רישום הערת אזהרה, רישום משכנתאות (לרבות ייחוד משכנתא), תיקון כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין ו/או ביטולים ו/או מחיקתם, רישום המקרקעין בפנקסי המקרקעין, חלוקה ו/או ייחוד במקרקעין, ייחוד זכויותינו לחלקים מסוימים מהמקרקעין, רישום בית משותף, והכל בין אם על דרך של איחוד חלוקות ובין אם ללא איחוד חלוקות, בין אם על דרך רישום אגפים נפרדים לבית המשותף ובין אם בכל דרך אחרת שתאושר על ידי המפקח על רישום מקרקעין ותקנון לבית המשותף בפנקס בתים משותפים ו/או תיקון ו/או ביטול של כל צו לרישום בית משותף. רישום כל איחוד ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או חליפין וכל שינוי ו/או תיקון בהם, לבקש צו לכל רישום ו/או תיקון רישום כאמור לעיל, לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר, דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים במקרקעין הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן במקרקעין. להסכים בשמנו לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כניל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה חלק ו/או לחלקים כלשהם של המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה, הכל בין אם הערת אזהרה נרשמה בפועל לטובתנו על ידי מורשינו ובים אם לאו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כוח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו ובכלל זה האמור להלן ו/או בדבר קיום הסכם השיתוף.

7. ללוות כספים בשמנו במקומנו ובשבילינו בקשר למקרקעין ולצורך ביצוע הפעולות עפ"י ייפוי כוח והרשאה זה מאת כל אדם, חברה, גוף אחר, אגודה, תאגיד, בנק מסחרי, בנק למשכנתאות, מוסדות מממנים ובכל אישיות משפטית אחרת, לערוך איתנו/ם הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל ולנהל בשמנו מו"מ בקשר לכך, לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לחתום על הסכמי הלוואה, על הוראות לשינוי מסגרת ו/או מסלולים בתיק המשכנתא ו/או הלוואה, לחתום על התחייבויות, שטרי חוב, ערבויות, שטרי משכנתא, שטרי ביטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות, להתחייב לפרוע לכל אחד המלווים את סכומי ההלוואות שנתנו ו/או יינתנו על ידם באחריות ו/או בערבות הדדית עם כל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת, לחתום על הצהרות ו/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, לכך שזכויות המלווים או אחד מהם תהינה קודמת לזכויותינו במקרקעין.

8. כאמור, להתקשר בשמנו, במקומנו ובעבורנו בהסכם לזכיישת המקרקעין ו/או בהסכם עם קבלן מבצע ו/או אדריכל ו/או מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים ו/או מפקח ו/או כל גורם אחר הדרוש לביצוע הפרויקט, ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם מחייב, לרבות כל הנספחים לו לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט.

9. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע לנו ו/או עבורנו ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), התשל"ד-1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל. כמו כן, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.
10. להתקשר, בהתאם לשיקול דעת ב"כ הנ"ל, עם כל בנק בישראל ו/או מוסד פיננסי אשר יעניק ליווי ו/או מימון בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "הבנק") ובין היתר לבצע את הפעולות הבאות:
- 10.1. לנהל עם הבנק מו"מ במטרה לקבל מסגרת אשראי למימון הפרויקט (להלן: "האשראי"), לסכם עם הבנק את תנאי הענקת האשראי ולחתום ו/או לאשר בשמי ובמקומי על/את הסכם הליווי ו/או כל מסמך שיידרש על ידי הבנק על מנת להעמיד את האשראי ו/או מסגרת אשראי אישית עבורנו ו/או להגדיל את מסגרת האשראי, לרבות אישורים ו/או כתבי התחייבות ו/או מסמכי שיעבוד ומשכון מלוא זכויותינו במקרקעין ובפרויקט ו/או מסמכים בקשר עם בטחונות ו/או כתבי ערבות ו/או הוראות קבע ו/או הסמכי הלוואה ו/או מסמכי פתיחת חשבון בנק ו/או מסמכי ליווי בנקאי של קבוצות רכישה ו/או טפסים בנקאיים ו/או יפוי כוח ו/או הצהרות לבנק ו/או הוראות בלתי חוזרות לבנק וכיוצ"ב.
- 10.2. למסור ו/או לקבל, לידי או מאת הבנק כל מידע ו/או מסמך שיידרש/ו לשם אישור ו/או העמדת האשראי ולחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה שיידרש/ו לשם אישור ו/או קבלת האשראי, בבת אחת או בחלקים, מעת לעת.
- 10.3. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה בקשר עם הליווי הפיננסי של הפרויקט ו/או בקשר עם האשראי וליתן כל הוראה ו/או הנחיה לבנק, לרבות לנהל את חשבוננו האישי ו/או מסגרת האשראי שתאושר לנו אצל הבנק (להלן: "החשבון האישי"), לבקש ולקבל בשמנו ובמקומנו הלוואות ו/או אשראים מהבנק, ליתן לבנק כל הוראה ו/או הנחיה בקשר עם הליווי הפיננסי לרבות משיכת כספים מהחשבון האישי לזכות "חשבון הבנק" כהגדרתו בהסכם השיתוף, ע"ח אשראים כאמור לעיל, לשם תשלום כל סכום מהסכומים שיידרשו ממנו/נו בגין התחייבויותינו על פי הסכם השיתוף ו/או כל הסכם ו/או מסמך ו/או התחייבות שיעשו מכוחו לרבות הסכם הזמנת שירותים מהקבלן המבצע ו/או כתב ההזמנה לחברת הניהול והפיקוח ו/או כתב ההזמנה ליועצים המשפטיים ו/או כל הסכם שייחתם עם אנשי מקצוע בקשר עם הקמת הפרויקט לרבות תשלום כל פיצוי ו/או קנס ו/או ריבית ו/או מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או שכ"ט וכד' החלים ו/או שיחולו עלינו/נו בקשר עם החלקה ו/או המגרש ו/או הפרויקט, ובכלל לדרוש ולקבל, בכל עת, מאת הבנק, כל מידע אודותיי ו/או אודות חשבוני האישי ו/או מסגרת האשראי שתיוחד לינו/נו אצל הבנק.
- 10.4. לממש בשמנו ועבורנו כל זכות הנתונה לנו וכל התחייבות החלה עלינו עפ"י הסכם הליווי ו/או כל מסמך אחר שייחתם בינינו ובין הבנק ולבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולה אחרת שתידרש על ידי הבנק בכל עת במהלך הפרויקט.
- 10.5. לקבל מאת הבנק אשראי מכל סוג כהגדרתו ב"הסכם ותנאי עסק כלליים" ו/או "בקשה לפתיחת חשבון" ו/או "בקשה לשינויים בחשבון" ו/או "תנאים כלליים לניהול חשבון"

ואו "תנאים כלליים לפעילות באשראי" על כל נספחיהם ותיקוניהם כפי שיהיו מפעם לפעם וזאת ללא כל הגבלה בסכום, לרבות אשראי חוזר דביטורי או אחר וזאת גם אם החשבון האישי יהיה בזכות או בחובה או שכתוצאה מכך יהיה ביתרת חובה -- הכל כפי שמיזופה הכח ימצא לנכון.

10.6 לפתוח ולנהל אצל הבנק חשבון עבור חברי הקבוצה (להלן: "חשבון הבנק") אשר ישמש לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקצאת הפרויקט והשלמתו, ולהסמיק את מנהל הכספים שייבחר על ידי מיזופה הכת, לפעול יחד עימם בחשבון הבנק האמור, וכן להסמיק את מנהל הכספים לפעול למימוש כל סמכות שהוקנתה לו על פי הסכם השיתוף, לרבות הרשאה לחיוב חשבונו האישית אצל הבנק.

10.7 ללוות ולהשיג כספים כנגד שעבוד המקרקעין ואו כל זכויותי בהם ואו בפרויקט ואו בחשבון הבנק מבנק ואו כל אחת מהחברות הבנות ואו הקשורות ואו שלובות ואו מסונפות אליו, לרבות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור בארץ או בחוץ לארץ וכל אלה יחד לעיל ולהלן: "הבנק" ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת ההלוואה/ות והאשראי וכן לתקן ואו למחזר כל הלוואה כאמור.

10.8 למשכן ואו לשעבד לטובת הבנק את הזכויות במקרקעין ואו מגרש באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ואו באמצעות משכון על פי חוק המשכון ותשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ואו יהיו בחוקים הנ"ל ואו על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד ואו בדרך של התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשי ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, ולחתום בשמנו ובמקומינו על כל מסמך ואו שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ואו התחייבות לרישום משכנתא ואו תיקון ואו פדיון ואו העברה ואו ביטול משכנתא ואו כתב הסכמה לרישום משכנתא ואו הערת אזהרה.

10.9 מבלי לגרוע מן האמור, להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי - בין לבד ובין עם אחרים - בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד, ולחתום בשמנו ובמקומינו על כל מסמך ואו שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ואו שטר משכון ואו הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא ואו תיקון ואו פדיון ואו העברה ואו ביטול משכון ואו כתב הסכמה לרישום שעבוד ואו משכנתא ואו משכון ואו הערת אזהרה.

11 למשכן ואו לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ואו באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ואו יהיו בחוקים הנ"ל ואו על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעת המוחלט, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ואו ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ואו מכח סעיפים 38 אי וב' ואו 39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כך שאנו נהיו זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק

ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ואו סעיפים אלה (להלן: "הדין") וכן ביצוע וויתור בשמנו לפי סעיף לפי סעיף 86א' לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) התש"ס-1980, המקנים לחייב במקרים כאמור בסעיפים אלה זכות לסידור חלוף ע"י המצאת דירה אחרת, או תשלום פיצויים (סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, הקובע, בין היתר, כי במקרקעין שהנם אדמה חקלאית, או זכות באדמה חקלאית, המשמשים מקור לפרנסתו של החייב, רשאי ראש ההוצאה לפועל להורות שיישארו בידי החייב מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של החייב ושל בני משפחתו הגרים עמו. עוד תהיו מוסמכים לוותר בשמנו על סעיף 86א' לפקודת פשיטת רגל הקובע, בין היתר, כי במקרקעין המשמשים בית מגורים לחייב, לבן זוגו או לבני משפחתו הגרים עמו, רשאי בית המשפט להורות שלא יימכרו אלא אם הוכח תחילה, להנחת דעתו, שיהיה לפושט הרגל, לבן זוגו ולבני משפחתו הגרים עמו, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף). וכן לא יהיו מוגנים לפי כל חוק אחר ואו כל חוק שיבוא בנוסף עליהם או במקומם, ואתם תהיו האחראים לפינוי המידי של המקרקעין ועל מסירתם לגורם המממן כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, ללא זכות לקבל מקום מגורים סביר חליפי אחר או סידור חלוף אחר ובכלל זה לא תהיו זכאים לקבלת דירה אחרת או לתשלום פיצויים או לכל סידור חלוף בדרך אחרת והכל מעבר לאמור בסעיף (ב) לעיל. כן לא יהיו הלווים ואו הממשכנים זכאים לזכות לדירות מוגנת כלשהיא, וזאת על אף שייתכן שהגנות אלו היו עומדות לזכותנו.

מובהר בזה במיוחד ובמפורש, כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ואו פינוי ואו שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ואו לדיור חלופי ואו למקום מגורים סביר, אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ואו זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"), הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו מיופי הכח, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים.

אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לתתם ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ואו ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, יהא רשאי מיופה הכח לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא וכן לתקן ואו להעביר ואו לפדות כל משכנתא ואו כל חוב ואו עיקול הקיימים ואו שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.

12. להכין ואו לתתם על כל מסמך ואו אישור ואו תעודה ואו שטר ואו לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ואו המשכנתא ואו תיקון הרישום בכל אופן שהוא.

13. להגיש בקשות, ככל שיתבקש /או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין שיבנה על גבי המקרקעין כבית משותף. כמו כן לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש /או ידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין הבנוי בתחום המקרקעין, כבית משותף, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית משותף ובין השאר לצורך רישום הצמדה, זיקות הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלי יחידות /או משתמשים בבית המשותף, לצורך ניהול בית משותף כאמור, ולצורך הגדרת היחסים בין בעלי היחידות /או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, להצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות /או המשתמשים.
14. להגיש בקשה או בקשות לתיקון /או ביטול צו הרישום המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף של התקנון, /או של כל זכות אחרת כאמור לעיל. כל תיקון /או ביטול /או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיופה הכת.
15. לרשום הערות אזהרה /או כל חערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רשם המקרקעין לרבות הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה /או בדבר הצורך בקבלת הסכמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין /או סעיף 128 לחוק המקרקעין, הערות אזהרה בדבר הסכם שיתוף, הערות אזהרה לטובת בנק למשכנתאות /או בנקים מסחריים בקשר עם /או על זכויותינו /או לטובת מי שירכוש זכויות בנכס מאתנו (להלן: "הצד השלישי") /או לפקודת הצד השלישי /או בדבר יפוי כח זה, לצמצמו לתחום היחידה, השטח, או הזכות הספציפית במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה.
16. לפתוח חשבון בבנק שייבחר על ידי מיופה הכוח וממנו להעביר ולשלם כספים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי בגין הוצאות הפרויקט כפי שימצא לנכון.
17. להשתמש בכספים לפי יפוי כוח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות, תשלום עבור אגרות, היטלים, מסים, יועצים, רואי חשבון, עורכי דין, קבלנים ונותני שירותים אחרים מכל סוג שהוא בכל עניין הקשור לפרויקט.
18. ללוות, להשיג כספים לפי תנאים שמיופה כוחי ימצא לנכון בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים לשעבר, למשכן, לתת משכנתא או זכות על חלקי בפרויקט.
19. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, פוליסת ביטוח, שעבוד או המחאת זכות או זכות לשחרר, לחסלם לאחר תשלומם.
20. לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בחזקתנו או יהיו בחזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות /או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח /או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק /או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. לייצג אותנו /או לתבוע בשמנו /או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה /או ויתור בעניינים אלה.
21. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח /או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק /או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו /או לתבוע בשמנו /או לקבל כל

- חשלים שיגיע לנו מכה פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.
22. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי יפוי כח זה.
23. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דינויים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין ו/או לביטוח ו/או בענייני מסים.
24. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבונות, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבונות בבנק.
25. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד לקבל את האשראי מאת הבנק ולהשתמש בו הן לטובתי, הן לטובת עצמו והן לטובת כל צד ג' אחר על פי פקודתו – הכל על פי שיקול דעתו וכפי שימצא לנכון להורות לבנק לפעול באותו זמן.
26. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח ומכתבי אשראי כלשהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים וכדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות המסורים לו על פי יפוי כח זה, בין אם הפעולה הינה לטובתי, לטובת מיופה הכח או לטובת כל צד ג', בין אם חשבוני בבנק הינו ביתרת זכות ובין אם הינו ביתרת חובה או שיהיה ביתרת חובה כתוצאה מהפעולה.
27. להפקיד כספים בחשבוני בבנק או להפקיד בידי בנק כספים, שטרות ו/או מסמכים אחרים למטרת גביה ו/או כבטוחה ולהסב אותם למטרה זו.
28. להפקיד בידי הבנק, מניות, אגרות חוב, ניירות ערך, מסמכים, תעודות, סחורות, מתכות יקרות ואבנים, מטבע חוץ ונכסים אחרים (כל אלה יקראו להלן: "הנכסים") ולהורות לבנק לקבל את כל הדיווידנדים, הריבית, הטבות וכל תשלום הקשור ו/או הנובע מהנכסים ולעשות כל פעולה שתדרש ביחס לנכסים. למשוך מידי הבנק, לקנות, למכור ו/או לעשות כל פעולה בקשר לנכסים או כל חלק מהם אשר יהיו מעת לעת בידי הבנק, לרבות פירותיהם, בין אם יהיו בבעלותי ובין אם לאו.
29. לחתום בשמי ובמקומי על התחייבויות לרישום משכנתא ו/או שטר משכנתא ו/או כתב תנאים מיוחדים לכל אלו ו/או על כל מסמך שיידרש ע"י גוף מלווה, בגין הלוואה המובטחת במשכנתא.
30. האמור לצורך ביצוע הפעולות כאמור, יהיה מיופה הכוח רשאי לנהל, משא ומתן עם כל אישיות משפטית שהיא ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אדם ו/או תאגיד (לרבות חברה, שותפות, אגודה שיתופית) ו/או התאחדות ו/או חבר בני אדם (בין שהם מאוגדים ובין שאינם) ו/או רשות (ובכלל זה, רשות ממשלתית, מקומית, עירייה, מועצה מקומית ו/או כל רשות אחרת וכיוצ"ב) ו/או גוף סטטוטורי (לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשוני הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל) ו/או כל גורם אחר לרבות לשכת רישום מקרקעין ו/או כל לשכה ממשלתית אחרת ו/או כל משרד ממשלתי אחר – (להלן כולם יחד או כל אחד מהני"ל בנפרד יקרא: "אדם") ו/או לחתום ו/או

להתקשר עם כל אדם בכל זיכרון דברים ואו הסכם ואו מסמך משפטי מחייב ואו חוזה ואו טופס ואו בקשה ואו שטר (לרבות שטרי מכר ואו שטרי העברת חכירה ואו שטרי משכנתא ואו שטרי זיקות הנגזר ואו שיענו:ודינו) ואו העדות/אות אזהרה (הן בקשות למחיקת הערת אזהרה והן בקשות לרישום הערת אזהרה) ואו משכון ואו משכנתא ואו כתב התחייבות לרישום משכנתא, מכל דרגה שהיא, על זכויותינו בנכס לטובת בנקים למשכנתאות. כן יהיה מיופה הכוח רשאי לחתום על הסכם שיתוף ואו הסכם חלוקה ולרשום על שמנו את הנכס הנ"ל.

31. לפעול להגשת תכניות בנין עיר ובקשות שונות במסגרתן, תכניות איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ולוחות הקצאה וכיוצ"ב, הגשת בקשות לשינוי תכניות בנין עיר, לרבות בקשות להקלה ואו כל הבקשות הנדרשות בקשר להוספות "יחידות שבס". כמו כן, לחתום על גבי בקשות להיתר בניה ואו על בקשה להקלה/ות ואו לשימוש חורג וכן תכניות הגשה, תכניות בנוי, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, תכניות בניה ופיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תכניות הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך אישור תכנית בנין עיר לגביהם ולצורך קבלת היתרי בניה, היתרים ורשיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהם ושימוש במקרקעין, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כפי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות כלעיל וכן על כל בקשה אחרת שתדרש, ככל שתדרש, על פי דרישת הנציגות ואו חברת הפיקוח, וכן לחתום על הסכם פיתוח או תכנית פיתוח עם עיריית חדרה.

32. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ואו לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.

33. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ואו אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ואו עם חברת החשמל ואו עם בזק ואו עם חברת הכבלים ואו עם כל גוף אחר בקשר לכך.

34. לטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, חשגות, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין בפני כל רשות לרבות משרדים ממשלתיים, ועדות לתכנון ובניה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, לשכת רישום המקרקעין ואו כל רשות אחרת.

35. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק מהבניין שיבנה על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו מבנה או מחוצה לו.

36. להתקשר עם אדריכלים, מודדים, מתכננים, רואה חשבון, שמאים ואו נותני שירותים אחרים לפרויקט שזהותם תקבע על ידי מיופה הכוח, לצורך קידום הליכי התכנון והבניה על גבי המקרקעין, הכל בהתאם להוראות יפוי כח זה והוראות הסכם השיתוף אשר נחתם בין כלל חברי הקבוצה אשר רכשה את הזכויות במקרקעין.

37. בכל מקרה בו נפר תנאי כל שהוא מתנאי הסכם השיתוף ואו בכל מקרה בו צד ג' יהיה רשאי, מסיבה כלשהי, להעמיד לפירעון מידי כל סכום ואו שנקבל ממנו יהיו מורשינו רשאים:

37.1. לבטל בשמנו ואו במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ואו נרכש זכויות כלשהן, לרבות זכויות במקרקעין ולרבות הסכם השיתוף (להלן: "ההסכם") ואו להודיע בשמנו לכל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת על ביטול ההסכם ואו לקבל ואו לנכות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לינו בגין המקרקעין, לרבות עקב ביטולו של

ההסכם ו/או להעבירו לבד ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' ו/או לפקודתו את כל זכויותינו במקרקעין ו/או על פי ההסכם.

37.2 למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) ו/או להעביר בכל דרך אחרת את המקרקעין ו/או כל זכות מכל מין וסוג שהוא שיש ו/או שתהיה לנו במקרקעין לצד שלישי וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור לעיל ובכלל זה אך מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, כל פעולה הנדרשת והמופיעה בסעיפים האחרים של ייפוי כוח והרשאה זה בשינויים במחויבים לפי העניין.

37.3 לתפוס את החזקה הבלעדית במקרקעין לרבות העברתם לצד ג' ו/או לפי פקודתו ולצורך זה לפנות את המקרקעין מכל אדם מהמקרקעין ו/או כל חלק מהם וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פי האמור בסעיף קטן א' לעיל ו/או על פי האמור בסעיף קטן ב' לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו"חפץ" לעיל יפורשו ככוללים גם אותנו וגם את חפצינו.

37.4 לבטל כל הערה, לרבות הערת אזהרה ו/או משכון ו/או יישום ו/או כל בטוחה אחרת, הרשומים לטובתנו, בגין רכישת המקרקעין ו/או בגין הסכם השיתוף ו/או בגין הסכם שיתוף העל ו/או בגין המימון אשר ייחתם אל מול גורם מממן אשר יעניק את המימון הפיננסי להקמת הפרויקט במקרקעין.

37.5 לעשות כל פעולה אשר נקובה בהסכם השיתוף בעניין זה ואשר לא הוזכר במסגרת ייפוי כוח זה במפורש.

38 בכל הסמכויות של מורשינו על פי ייפוי כוח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי המוחלט של מורשינו.

39 הננו מסכימים ומאשרים בזה שמיפיה הכח יהיו רשאים לחתום גם בשם המעבירים וגם בשם מקבלי זכות ההעברה על כל שטרי העברת זכויות ו/או בקשות וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת כל זכויותינו במקרקעין.

40 כל האמור לעיל בייפוי כוח והרשאה זה בלשון רבים משמעו גם לנקבה.

41 הואיל וייפוי כוח זה ניתן, בין היתר, להבטחת זכויותיו של הבנק, ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר איננו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באופן כלשהו הואיל ותלויות בו זכויות הבנק האמור. ייפוי כוח זה יהיה תקף גם אחרי מותו או אחד מאיתנו ויהיה תקף גם כלפי נציגו וכל הבא מכוחו.

42 מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה. כולו אן מקצתו, לאחד או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך דין ו/או מורשה אחרים, לפטרם כל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מורשינו ולפי שיקול דעתם המוחלט. כל האמור בייפוי כוח זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר ייפוי כוח הרשאה זה כאמור לעיל. לחתום בשמנו ובמקומנו על ייפוי כוח מכל מין וסוג שהם, לרבות ייפוי כוח נוטריונים, ייפוי כוח בלתי חוזרים להבטחת זכויות של צד ג'.

43 כל מה שיעשה מיפיה הכח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כוח הרשאה זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל ובכלל זה כל נזק ו/או הפסד שיגרם לנו פרט למקרה של זדון. אין בייפוי כוח והרשאה זה כדי לחייב את מורשינו

לעשות פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח הרשאה זה ואנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח הרשאה זה ו/או שלא תעשה בזמן ו/או באופן הנכון.

44. כאמור, ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובייפוי כוח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהם של שאר השותפים על פי הסכם השיתוף וכל צד שלישי אחר כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן "צד ג'" במקרה ונרצה לעשות בעצמנו או ע"י מי מטעמנו, מלבד מורשינו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, מבלי לקבל את הסכמת מורשינו מראש, יהיו מורשינו רשאים למנוע בעדנו ו/או בעד מי מטעמנו לעשות שימוש בייפוי כוח והרשאה זה. ייפוי כוח והרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייבו את יורשינו, אפוטרופסינו, מנהלי עיזבוננו, הנאמן שלנו, הכונס של רכשנו וכל מי שיבוא בנעלינו, בשמנו ובמקומנו.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____ :

שם	פרטי זיהוי	חתימה

אימות חתימה:

הריני לאשר חתימת הנ"ל:

תאריך: _____

חתימת עו"ד: _____

ולראיה באנו על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____ :

שם	פרטי זיהוי	חתימה

אימות חתימה:

הריני לאשר חתימת הנ"ל:

תאריך: _____

חתימת הנוטריון: _____

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חד/1200 ב

שם תוכנית: שכונת הפארק (קטע צפוני)

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חדרה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

ו.ב.ע - מתן תוקף

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
הודעה על הפקדת תכנית מס' מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6292 מיום 12.9.11	ועדה מקומית חדרה הפקדת תכנית מס' מ/347/2000 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מס' 2009006 ביום 12.11.09 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית שעיקרה ניווד שטחי בניה ויחיד בין מגרשים, איחוד וחלוקת חלק מהמגרשים, ושינוי בבינוי והוראות הבניה במגרשי מגורים. ללא תוספת למספר הכולל של יחיד ושטחי הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שכונת הפארק (קטע צפוני)

מספר התוכנית חד/1200 ב

1.2 שטח התוכנית 295.190 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 8

תאריך עדכון המהדורה 29.2.2012

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
• כן
• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• 62

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • כן

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה

קואורדינטה X 703900
קואורדינטה Y 193600

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח חדרה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

יישוב חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב

שכונת הפארק
רחוב משמר הגבול (המשך של ביאליק), חטיבת
הנח"ל, גלעד, האפרסמון,
שד' אלכסנדר (הלברשטיין) - המשך של רחוב
פינברג, ואחרים.

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10038	• מוסדר	• חלק מהגוש	35,61,76	56
10402	• מוסדר	• חלק מהגוש	41	4,5,42,44,288
10403	• מוסדר	• חלק מהגוש		18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
10038,10402,10403	10038,10402,10403

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1053-1107, 1021-1051 4014-4019 2100-2103, 2070, 2010-2023 3010-3016 61B, 5010, 5011, 5004, 5003, 5001 35 (9000)56 (900) 61A 904, 903, 902 6122-, 6118, 6116, 6106-6108, 6100-6104, 6005, 6004, 5002, 6200-6203, 6131, 6128, 6125 דרכים ודרכים משולבות.	1200/חד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חד/1200	• שינוי		5342	9.11.04

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		35		29/02/2012	<u>דן איל</u> אדם איל, דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 1250		1	29/02/2012	<u>דן איל</u> אדם איל, דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
בינוי התוכנית	• מנחה (ראה הערה).	1: 1250		1	29/02/2012	<u>דן איל</u> אדם איל, דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
נספח נופי	• מנחה	1: 1000/1: 500		3	29/02/2012	<u>גדעון שריג</u> גדעון שריג אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"מ		
נספח תנועה	• מנחה	1: 1000		1	29/02/2012	<u>חנה שק</u> תדס- הנדסה אזרחית בע"מ		
נספח טבלאות הקצאה ואיזון	ל.ר	ל.ר	4		29/02/2012	<u>בועז הלפרין</u> הלפרין שמאות בע"מ		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

הערה: הבינוי מנחה. מחייבים רק העקרונות הנוגעים לאיכות הבינוי, פריסת הבניינים ומספרם במגרש ושכילי הולכי הרגל (והמבטים לאורכם). שינויים שלא פוגעים בעקרונות אלה יותרו בהליך הבקשה להיתר, על פי חוק התכנון והבניה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	הועדה המקומית לתיכנון ובניה, חדרה					ת.ד. 16 חדרה 38100	04-6303241		04-6303751	avishavk@Hadera.muni.il

1.8.2 יוזם התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	הועדה המקומית לתיכנון ובניה, חדרה					ת.ד. 16 חדרה 38100	04-6303241		04-6303751	avishavk@Hadera.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	יוסי הרגיל, הדסה בקר ואחרים	30138606			חטיבת גבעתי 14 חדרה	04-6273102	052-2544688	04-6379047	yosi@hadarim.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	דני איל	056091895	37322	אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ח.פ. 513750 752	רח' סירקין 34, תל אביב 63562	03-5226524	052-4312433	03-5224043	mail@eval.biz
• אדריכל נוף	אדריכל נוף	גדעון שריג	9006560	15165	גדעון שריג אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"מ	ח.פ. 513305 045	רח' הברזל 24, תל אביב	03-6488585	052-6545776	03-6488787	g_sarig@netvision.net.il
• תנועה	מחנך כבישים ותנועה	חיה שק	51755445	27552	תדס- הנדסה אזרחית בע"מ	ח.פ. 510718 570	רח' אתגר 2 טירת הכרמל	04-8577566		04-8577567	admin@tedem.co.il
• מודד	מודד מוסמך	אריה פישמן	005981295	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	ח.פ. 512708 116	הברזל 3 תל אביב	03-6485999		03-6487272	medva@medva.co.il
• שמאי	שמאי	בועז הלפרין	28561488	753	הלפרין שמאות בע"מ	ח.פ. 514060 060	שבזי 31 רעננה 43325		054-2424375	153-9-7727914	boazhalperin@hotmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הכרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. התכנית מאחדת ומחלקת חלק מהמגרשים (ראה תחום לאיחוד וחלוקה).
- ב. התכנית כוללת הוראות בדבר שינוי בנוי ועיצוב למגרשים לרבות שינוי מס' הבניינים, מספר הקומות, העמדתם במגרשים, קוי בנין וחניה.
- ג. ניווד שטחי בניה ויחיד בין מגרשים ושינוי הוראות התכנית בהתאם לבינוי.
- ד. אין שינוי בהוראות הבניה והזכויות למגרשי הבניה צמודת הקרקע איזור א, ב.
- ה. הוראות תכנית חד/1200 בלבד יחולו בתחומם.
- ו. כל הוראות תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, על נספחיהן חלות בתחום התכנית למעט הוראות ששונו בתכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בחלק מהתכנית, ללא שינוי בשטח הכולל.
- ב. הזזת דרך 17.
- ג. שינוי קוי בנין מ-3 עד 7 מ', ל-3 עד 5 מ' (עם הוראה נקודתית לבינוינים בכיכר).
- ד. שינוי הוראות, בינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים לבניה רוויה, לרבות:
 1. שינוי מס' הבניינים מ-56 ל-33, העמדתם במגרשים וחניה.
 2. שינוי במספר הקומות וגובה המבנים:
 - שינוי מ: 4 קומות+ח.ג.ג עד ק+17 קומות+קומה טכנית,
 - ל: ק+7 קומות+ח.ג.ג וקומה טכנית עד ק+17 וקומה טכנית.
 3. שינוי גובה מבנים לעד 67 מ'.
- ה. כל זאת על פי המפורט בטבלת הוראות הבניה.
- ו. שינוי חלוקת שטחי בניה בתחום התוכנית ללא שינוי בשטח הכולל.
- ז. ניווד יחיד בתחום התכנית ללא שינוי במספרן הכולל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 295.190 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות (*)
				מפורט	מתארי	
מגורים א	מ"ר	29,280 שטח עיקרי במ"ר	0	29,280 שטח עיקרי במ"ר		
	מס' יח"ד	183	0	183		
מגורים ב	מ"ר	2,532 שטח עיקרי במ"ר	0	2,532 שטח עיקרי במ"ר		
	מס' יח"ד	18	0	18		יח"ד שנתנו בהקלה (*): מגרש 4017: תוספת 3 יח"ד.
מגורים ג	מ"ר	114,510 שטח עיקרי במ"ר	0	114,510 שטח עיקרי במ"ר		
	מס' יח"ד	1041	0	1041		יח"ד שנתנו בהקלה (*): מגרש 2016: תוספת 4 יח"ד. מגרש 2023: תוספת 6 יח"ד.
מבני ציבור	מ"ר	41,817 שטח עיקרי במ"ר	0	41,817 שטח עיקרי במ"ר		
מתקנים הנדסיים	מ"ר	966 שטח עיקרי במ"ר	0	966 שטח עיקרי במ"ר		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.
(*)-יח"ד שנתנו בהקלה- קימת החלטת ועדה להוסיף יח"ד כהקלה במסגרת בקשות להיתר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1053-1107, 1021-1051	מגורים א (קוטגים)
				4014-4019	מגורים ב (גן ג)
				2010-2013, 2016, 2020-2023, 2070, 2073, 2100, 2101, 3012-3013, 3018	מגורים ג (רוויה)
				5044, 5011, 5010, 5004, 5003, 5001	בנייני ציבור
				לפי תשריט	דרכים משולבות
				לפי תשריט	דרכים
				900, 902-904	מתקנים הנדסיים
				7000	בית קברות (קיים)
				6106-6108, 6100-6104, 6005, 6004, 5002, 6116, 6118, 6122, 6124, 6124-1, 6124-2, 6128, 6131, 6200-6203	שצ"פ
				9000	חניה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' (קוטג'ים)	49,958	16.6		מגורים א (קוטג'ים)	49,958	16.6
מגורים ג' (גן גג)	3,451	1.2		מגורים ב (גן גג)	3,451	1.2
מגורים ה' (רוויה)	76,561	25.9		מגורים ג (בניה רוויה)	97,192	32.9
מגורים מיוחד (רוויה)	20,648	7.0		בנייני ציבור	46,468	15.7
בנייני ציבור	46,468	15.7		בית קברות (קיים)	2,060	0.7
בית קברות (קיים)	2,060	0.7		מתקנים הנדסיים	3,017	1.0
מתקנים הנדסיים	3,017	1.0		דרכים	70,958	24.0
דרכים	70,941	24.0		דרכים משולבות	13,892	4.7
דרכים משולבות	13,892	4.7		שצ"פ	8,079	2.8
שצ"פ	8,079	2.8		חניה	1,115	0.4
חניה	1,115	0.4		סה"כ	295,190	100
סה"כ	295,190	100				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א,ב	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית.	
4.1.2 הוראות	
א. כל הוראות תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, על נספחיהן חלות בתחום התכנית.	
ב. תותר באזורי המגורים הקמת פילרים לרשת ציבורית, חשמל, בזק, תל"כ בתחום חצרות ובחצר בגבול רחובות.	
ג. לא יתאפשר מתן הקלות לתוספת יחידות דיור בתכנית מעבר לקבוע במסמך המדיניות של הועדה המקומית לענין תוספת יח"ד בהקלה (18%).	

4.2 שם ייעוד: מגורים ג	
4.2.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, למעט שימושים ששונ בתכנית זו.	
4.2.2 הוראות	
א. כל הוראות תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, על נספחיהן חלות בתחום התכנית למעט הוראות ששונ בתכנית זו.	
ב. הוראות בניה:	
1. מספר יח"ד - על פי טבלת הזכויות והוראות הבניה טבלאות 5,5א.	
2. מספר קומות וגובה - על פי טבלת הזכויות והוראות הבניה (טבלה 5).	
3. בבניינים במגרשים הגובלים באזור מגורים א, תבוצע נסיגה חלקית בקומה העליונה בחלק הגובל עם הקוטגים.	
4. דרוג לחזית הכניסה ולכיוון הפארק על פי הוראות סעיף 15.3 (4) בחד/1200.	
5. יותר נידד שטחי בניה ויח"ד בין קומות ובניינים באותו מגרש, ובתנאי שלא תהיה חריגה ממכלול הוראות התכנית למגרש לענין קומות מותרות, תכסית, סך כל שטחי הבניה, קוי בנין וכדומה.	
6. מרוח בין מגדלים רבי קומות בגובה כולל של ק+17 קומות (מגרשים 3012, 3013, 2070, 3018) לא יקטן מ-28 מטר.	
7. שטח דירות גו בהיקף של עד 70% משטח תכסית הבנין.	
8. מספר יח"ד הקטנות שגודלן אינו עולה על 100 מ"ר ברוטו לא יפחת מ-20% מיחידות הדיור באזור מגורים ג בתחום התכנית. היתרי בניה שהוחלט לאשרם לא ישונו וישארו בעינם (עליהן לא תחול הוראה זו).	
הוראה זו לא אינה מבטלת את ההוראות בסעיף 15.3 (9) בחד/1200 לענין גודל דירות במבנה.	
9. לא יתאפשר מתן הקלות לתוספת יחידות דיור בתכנית מעבר לקבוע במסמך המדיניות של הועדה המקומית לענין תוספת יח"ד בהקלה (18%).	
ג. הוראות עיצוב לבניה:	
1. לבניינים באזור ג יהיה לובי כניסה בגובה קומה שלא ייפחת בחלקו מ-3.4 מטר ברוטו.	
2. הבניינים יחופו בגמר עמיד קשיח כדוגמת אבן או גמר עמיד אחר באישור הועדה המקומית, למעט אלמנטים אדריכליים בתאום עם הועדה המקומית.	
3. הבניינים יהיו מדורגים, במקומות המפורטים בנספח הבינוי, או לכיוונים אחרים בתאום עם הועדה המקומית. חובת דרוג לא תחול על הבניינים הפונים לכיכרות, ועל רבי קומות.	
4. עיצוב הבניינים בכיכרות - יש לשמור על עיצוב משותף לזוגות בניינים.	
5. הבינוי יעשה על פי נספח הבינוי המנחה. שינוים יותרו בחליך הבקשה להיתר, על פי חוק התכנון והבניה, ובלבד שישמרו עקרונות הבינוי ואיכותו, פריסת טיפוסי המבנים ושכילי חולכי הרגל (והמבטים לאורכם).	
ד. הוראות לפיתוח שטח:	
1. פיתוח מגרשי מגורים יתוכנן במגמה ליצור מרחב חיים ירוק, נגיש, בטוח ומעודד אינטראקציה חברתית.	

2.	פיתוח מגרשים יעשה בהתאם לתקנות נגישות ובטיחות.
3.	בגבול מגרשי מגורים לאורך מדרכות תתוכנן רצועת גינון ברוחב כ- 1-1.5 מטר. ברצועת הגינון יישתלו צמחי כיסוי/שיחים ויינטעו עצי צל מסוג המתאים לאזור ובתיאום עם העירייה.
4.	יעשה שימוש מרבי בצמחי כיסוי ושיחים חסכוניים במים ושימוש מצומצם בדשאים.
5.	בשטח המגרשים והחניה יינטעו עצים רחבי עלים ליצירת מרחבים מוצלים ושיפור מיקרואקלים.
6.	במידת האפשר ישולבו בפיתוח עצי הדר בוגרים ממתעים שיפנו את מקומם לטובת השכונה.
7.	קירות פיתוח בגבול מגרשי מגורים לאורך מדרכות יהיו מאחורי רצועת הגינון המתוכננת או משולבים בה. קירות פיתוח במגרשי המגורים יהיו קירות בטון עם חיפוי אבן טבעית/מלאכותית מנוסרת. גובה קירות הבנויים לא יעלה על 1.5 מטר. מעל גובה זה תותר מעקה/גדר קל (משרבייה, מתכת ועוד).
8.	בתכנון ניקוז מי גר עליו במגרשים ישולבו פתרונות שהיה מי נגר בגבולות המגרש בהתאם לדו"ח קרקע והידרולוגיה.
9.	יעשה שימוש בקרקע מקומית כאדמת גן במידת האפשר.
10.	כל החומרים ופרטים יעמדו בתקנים הרלוונטיים.
11.	כל הפתרונות ופרטי פיתוח יהיו מתואמים עם מהנדס העיר.
12.	בכניסה לבנייני מגורים או בסמוך לה יש לתכנן רחבות כניסה אשר ישמשו כמקום מפגש, שהיה, משחק ואינטראקציה חברתית.
13.	במגרשים הכוללים מספר בניינים יתוכננו במידת האפשר שטחים ייחודיים עם פרגולות וספסלים ומרכיבים אחרים שיהיו משותפים לכל הדיירים במגרש. שטחים אלה יתנו ערך מוסף לסביבת המגורים.
14.	יתוכננו חניות יעילות וקומפקטיות על מנת לצמצם שטחים מרוצפים. במגרשים 3012, 3013, 2070, 3018, 60% ממקומות החניה הנדרשים בתכנית יהיו בחניה תת קרקעית.
15.	גישה מחנית דיירים ללובי הבניינים תהיה נוחה, נגישה ובטיחותית.
16.	שינוי מההנחיות המפורטות מותנה בתיאום עם מהנדס העיר.

4.3	שם ייעוד: שטח למבני ציבור, שצ"פ, שטח למתקנים הנדסיים, בית קברות, דרכים, דרכים משולבות, חניה.
4.3.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית.
4.3.2	הוראות
א.	כל הוראות תכנית חד/1200, ותכניות תקפות אחרות ביום אישור התכנית, על נספחיהן חלות בתחום התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר) (4)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד (2)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מפלגת לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת	מפלגת לבנייה הקובעת						קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי			
			עיקרי(3)	שרות(5)													
מגורים א' (קוטגיים) (8)	1021-1051 1053-1107	480	12 + 160 ליח"ד	30 ליח"ד	50 ליח"ד + חניה מתחת כ.ק. ל- 2 מכוניות	34,770 (מעל.כ.ק.) 9150+ (מתחת כ.ק.) 2196+ למרפסות	כ- 90% +מרפסות	183 סה"כ ליעוד	4 יח"ד לדונם	120 מ"ר ליח"ד	8.5 מ' מפני מדרכה. (10.5) מ' לקו רכס גג (רעפים)	2 לא כולל מרתף	1	5	3	3	5
מגורים ב' (גן גג) (8)	4014-4016 (3 מגרשים)	480	36 + 422 למגרש (6)	90 למגרש	150 למגרש + חניה מתחת כ.ק. ל- 2 מכוניות ליח"ד	1,536 (מעל.כ.ק.) 450+ וחניה (מתחת כ.ק.) 108 + למרפסות	כ-120% +מרפסות	3 למגרש סה"כ 9	6 יח"ד לדונם	240 מ"ר למגרש	15 מ' מפני מדרכה לקו רכס גג רעפים.	4 לא כולל מרתף	1	5 לבנין, 1.5 למדרגות חימוניות (0 לחניה)	3 (0) לחניה	3 (0) לחניה	6
מגורים ב' (גן גג) (8)	4017	1440	+ 1,266 108 למרפסות (6)	270 למגרש	450 + חניה מתחת כ.ק. ל- 2 מכוניות ליח"ד	1,536 (מעל.כ.ק.) 450+ וחניה (מתחת כ.ק.) 108+ למרפסות	111% +מרפסות	9	6 יח"ד לדונם	720 מ"ר למגרש	15 מ' מפני מדרכה לקו רכס גג רעפים.	4 לא כולל מרתף	1	5 לבנין, 1.5 למדרגות חימוניות (0 לחניה)	3 (0) לחניה	3 (0) לחניה	6

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מוערי (מ"ר) (4)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד (2)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (1)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי (3)	שרות (5)													
מגורים ג' (בניה רוויה)	2010	עפ"י תשריט	1068 + 9790 למרפסות	2670	-	7924	12,460 (מעל.כ.ק.) 7924+ (מתחת כ.ק.) 1,068+ למרפסות	89	כ-9 יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק + 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0) שנאים מתחת (כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2011	עפ"י תשריט	1020 + 9350 למרפסות	2550	-	5721	11,900 (מעל.כ.ק.) 5,721+ (מתחת כ.ק.) 1020+ למרפסות	85	כ-12 יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק + 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0) שנאים מתחת (כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2012	עפ"י תשריט	324 + 2970 למרפסות	810	-	2260	3,780 (מעל.כ.ק.) 2,260+ (מתחת כ.ק.) 324+ למרפסות	27	כ-10 יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק + 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0) שנאים מתחת (כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2013	עפ"י תשריט	1392 + 12760 למרפסות	3480	-	8119	16,240 (מעל.כ.ק.) 8,119+ (מתחת כ.ק.) 1392+ למרפסות	116	כ-12 יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק + 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0) שנאים מתחת (כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2016	עפ"י תשריט	312 + 2860 למרפסות	780	-	2284	3,640 (מעל.כ.ק.) 2,284+ (מתחת כ.ק.) 312+ למרפסות	26	כ-9 יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק + 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0) שנאים מתחת (כ.ק.)	3	3	5

מגורים ג' (בניה רוויה)	2020	עפ"י תשריט	+ 5500 600 למרפסות	1500	3565	7,000 (מעל כ.ק.) 3,565+ (מתחת כ.ק.) 600+ למרפסות	232% +מרפסות	50	11 יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0 שנאים מתחת כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2021	עפ"י תשריט	+ 5500 600 למרפסות	1500	4229	7,000 (מעל כ.ק.) 4,229+ (מתחת כ.ק.) 600+ למרפסות	208% +מרפסות	50	10-כ יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0 שנאים מתחת כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2022	עפ"י תשריט	+ 8470 924 למרפסות	2310	5330	10,780 (מעל כ.ק.) 5,330+ (מתחת כ.ק.) 924+ למרפסות	237% +מרפסות	77	12-כ יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0 שנאים מתחת כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2023	עפ"י תשריט	+ 4620 504 למרפסות	1260	4733	5,880 (מעל כ.ק.) 4,733+ (מתחת כ.ק.) 504+ למרפסות	176% +מרפסות	42	7 יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0 שנאים מתחת כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2073	עפ"י תשריט	+ 3410 372 למרפסות	930	2256	4,340 (מעל כ.ק.) 2,256+ (מתחת כ.ק.) 372+ למרפסות	229% +מרפסות	31	11-כ יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0 שנאים מתחת כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2100	עפ"י תשריט	+ 8470 924 למרפסות	2310	6074	10,780 (מעל כ.ק.) 6,074+ (מתחת כ.ק.) 924+ למרפסות	217% +מרפסות	77	10-כ יח"ד לדונם	40%	39 מ'	ק+ 9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0 שנאים מתחת כ.ק.)	3	3	5

מגורים ג' (בניה רוויה)	2101	עפ"י תשריט	+5940 648 למרפסות	1620	-	4515	7,560 (מעל כ.ק.) 4,515+ (מתחת כ.ק.) 648+ למרפסות	210%+ מרפסות	54	כ-10 יח"ד לדונם	40%	39 מ'²	ק+9 לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף	1	5 (0) שנאים מתחת (כ.ק.)	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	2070	עפ"י תשריט	+ 6820 744 למרפסות	1860	-	3037 בכל שטח המגרש מלבד בתחום של 5 מ'² לפארק	8,680 (מעל כ.ק.) 3,037+ (מתחת כ.ק.) 744+ למרפסות	309%+ מרפסות	62	כ-17 יח"ד לדונם	30%	67 מ'²	ק+17 ק' טכנית+ קומות מרתף	2	5	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	3012	עפ"י תשריט	+ 10560 1152 למרפסות	2880	-	6904 בכל שטח המגרש מלבד בתחום של 5 מ'² לפארק	13,440 (מעל כ.ק.) 6,904+ (מתחת כ.ק.) 1,152+ למרפסות	236%+ מרפסות	96	כ-12 יח"ד לדונם	30%	67 מ'²	ק+17 ק' טכנית+ קומות מרתף	2	5	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	3013	עפ"י תשריט	+ 10560 1152 למרפסות	2880	-	6868 בכל שטח המגרש מלבד בתחום של 5 מ'² לפארק	13,440 (מעל כ.ק.) 6,868+ (מתחת כ.ק.) 1,152+ למרפסות	237%+ מרפסות	96	כ-12 יח"ד לדונם	30%	67 מ'²	ק+17 ק' טכנית+ קומות מרתף	2	5	3	3	5
מגורים ג' (בניה רוויה)	3018	עפ"י תשריט	+ 6930 756 למרפסות	1890	-	2748 בכל שטח המגרש מלבד בתחום של 5 מ'² לפארק	8,820 (מעל כ.ק.) 2,748+ (מתחת כ.ק.) 756+ למרפסות	337%+ מרפסות	63	כ-19 יח"ד לדונם	30%	67 מ'²	ק+17 ק' טכנית+ קומות מרתף	2	5	3	3	5
סה"כ מגורים							183,582 (מעל כ.ק.) + 86,616+ (מתחת כ.ק.) 14,904+ למרפסות		1242									

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (חשטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			חערות		
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות (5)	עיקרי					מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי		צידי	אחורי
בנייני ציבור	5001,5003 5044,5004 5010,5011	עפ"י תשריט	90% משטח המגרש	45% מחשטח העיקרי בכל הקומות	שטח כל תכנית המבנה	90%	-	40%	14	3	1	5	3	5	1 קו בנין של מגרשי הספורט לשצ"פ יהיה 0 מ'. 2) מגרשי הספורט ימוקמו במרחק מינימלי של 80 מ' מבנייני המגורים. הקטנת המרחק תתאפשר ע"י דו"ת אקוסטי שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י הועדה המקומית.			
בית קברות (קיים)	7000	עפ"י תשריט	22 מ"ר	-	-	50 מ"ר	-	-	4	1					לא תותר כל בניה למעט עבודות גינון ופיתוח ומבנה שירותים בשטח כולל של 50 50 מ"ר.			
מתקנים הנדסיים	902,903,904	עפ"י תשריט	22 מ"ר	-	-	66 מ"ר	-	70%	4	1		0	0	0				
מתקנים הנדסיים	900	עפ"י תשריט	900 מ"ר	-	-	900 מ"ר	-	40%	4	1		0	0	0				

הערות:

- (1) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יחיה כמו קו בנין צידי, למעט הפארק המרכזי שבתחום חד/1200, שקו הבנין אליו 5 מ'. קו בנין תת קרקעי למרתפי חניה ושרות-0 קו בנין לביניינים בכירות (ביניינים בצידי שצ"פ 6200-6203): קו בנין אחורי 4.00-3.00 מ' לפי בינוי, וקו בנין צידי 1.00 מ' ובלבד שזמניחן בין זוג ביניינים מצידי חשצ"פ לא יקטן מ-8.00 מ'. תותר בליטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי עד 40% או 2.00 מ' (הקטן מביניהם).
- (2) מס' יחיד לכל מגרש – ראה פירוט בטבלה א5.
- (3) שטחי המרפסות הינן בהתאם לתקנות התכנון והבניה בנושא גזוטריות.
- (4) שטח מגרש מינימלי כמפורט בטבלה.
- (5) תכולת שטחי שרות על פי הפרוט ב-חד/1200, ועידכוני החוק ודרישות רשויות מוסמכות מאז אישורה. יותר ניווד שטחי שרות מעל הקרקע בין שימושים ויחיד ללא שינוי שטח כולל.
- (6) פירוט חלוקת השטח העיקרי באזור ב בהתאם לתכנית חד/1200.
- (7) שטח שרות מתחת לכניסה באזור ג, חושב לפי כ-80% משטח המגרש.
- (8) זכויות והוראות לגבי אזורים א,ב,הן לפי תוכנית חד/1200 ללא שינוי.

5א. טבלת מגרשים ויח"ד מצב מאושר ומוצעמגורים א - קוטג'ים

מספר מגרש מאושר	שטח מגרש מאושר בדונם	מספר יח"ד מאושר	מספר מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע בדונם	מספר יח"ד מוצע
1021	0.561	2	1021	0.561	2
1022	0.515	2	1022	0.515	2
1023	0.537	2	1023	0.537	2
1024	0.553	2	1024	0.553	2
1025	0.538	2	1025	0.538	2
1026	0.565	2	1026	0.565	2
1027	0.571	2	1027	0.571	2
1028	0.660	2	1028	0.660	2
1029	0.777	3	1029	0.777	3
1030	0.640	2	1030	0.640	2
1031	0.525	2	1031	0.525	2
1032	0.526	2	1032	0.526	2
1033	0.533	2	1033	0.533	2
1034	0.500	2	1034	0.500	2
1035	0.580	2	1035	0.580	2
1036	0.510	2	1036	0.510	2
1037	0.500	2	1037	0.500	2
1038	0.500	2	1038	0.500	2
1039	0.501	2	1039	0.501	2
1040	0.503	2	1040	0.503	2
1041	0.704	2	1041	0.704	2
1042	0.509	2	1042	0.509	2
1043	0.512	2	1043	0.512	2
1044	0.504	2	1044	0.504	2
1045	0.504	2	1045	0.504	2
1046	0.503	2	1046	0.503	2
1047	0.504	2	1047	0.504	2
1048	0.504	2	1048	0.504	2
1049	0.504	2	1049	0.504	2
1050	0.865	3	1050	0.865	3
1051	0.760	3	1051	0.760	3
1053	0.614	2	1053	0.614	2
1054	0.571	2	1054	0.571	2
1055	0.500	2	1055	0.500	2
1056	0.500	2	1056	0.500	2
1057	0.536	2	1057	0.536	2
1058	0.500	2	1058	0.500	2
1059	0.605	2	1059	0.605	2
1060	0.586	2	1060	0.586	2
1061	0.520	2	1061	0.520	2
1062	0.543	2	1062	0.543	2
1063	0.566	2	1063	0.566	2
1064	0.505	2	1064	0.505	2
1065	0.502	2	1065	0.502	2
1066	0.510	2	1066	0.510	2

2	0.501	1067	2	0.501	1067
2	0.543	1068	2	0.543	1068
2	0.515	1069	2	0.515	1069
2	0.530	1070	2	0.530	1070
2	0.530	1071	2	0.530	1071
2	0.546	1072	2	0.546	1072
2	0.511	1073	2	0.511	1073
2	0.617	1074	2	0.617	1074
2	0.604	1075	2	0.604	1075
2	0.500	1076	2	0.500	1076
2	0.550	1077	2	0.550	1077
4	1.031	1078	4	1.031	1078
2	0.510	1079	2	0.510	1079
2	0.549	1080	2	0.549	1080
2	0.516	1081	2	0.516	1081
2	0.517	1082	2	0.517	1082
2	0.624	1083	2	0.624	1083
2	0.592	1084	2	0.592	1084
2	0.571	1085	2	0.571	1085
2	0.579	1086	2	0.579	1086
2	0.525	1087	2	0.525	1087
2	0.508	1088	2	0.508	1088
2	0.500	1089	2	0.500	1089
2	0.500	1090	2	0.500	1090
2	0.575	1091	2	0.575	1091
2	0.585	1092	2	0.585	1092
2	0.500	1093	2	0.500	1093
2	0.500	1094	2	0.500	1094
2	0.507	1095	2	0.507	1095
4	0.971	1096	4	0.971	1096
2	0.522	1097	2	0.522	1097
2	0.554	1098	2	0.554	1098
3	0.735	1099	3	0.735	1099
2	0.492	1100	2	0.492	1100
2	0.513	1101	2	0.513	1101
4	0.979	1102	4	0.979	1102
2	0.599	1103	2	0.599	1103
2	0.589	1104	2	0.589	1104
2	0.589	1105	2	0.589	1105
2	0.594	1106	2	0.594	1106
3	0.659	1107	3	0.659	1107
183	48.958	סה"כ	183	48.958	סה"כ

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.2. תכנית איחוד, חלוקה חדשה ורישום החלוקה

א. עם אישור התכנית תוגש ע"י בעלי הקרקע תכנית לצרכי רישום איחוד וחלוקה של המגרשים לרישום בלשכת רישום המקרקעין. תנאי להיתר לעניין זה על פי חד/1200.

ב. תכנית האיחוד והחלוקה שלא בהסכמה תערך ותרשם בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז', סעיף 125, של חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

6.3. תכנית בינוי

א. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבן שלם על פי הוראות חד/1200. הגדרת מבן על פי תכנית חד/1200.

6.4. חניה

א. החניה תהיה על פי הוראות חד/1200, אך על פי עקרונות חניה וכניסות למגרש בנספח התנועה המנחה לתכנית. גיטון בחניות מעל חניון תת-קרקעי יעשה בערוגות מוגבהות.

ב. במגרשים 3012, 3013, 2070, 3018, 60% ממקומות החניה הנדרשים בתכנית יהיו בחניה תת קרקעית.

6.5. תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4

תנאים להיתר:

א. תכנית בינוי כמפורט לעיל.

ב. עמידה בתקנות התכנון והבניה בכל הנוגע לשמירה על עצים בוגרים על פי תיקון 89 לחוק:

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה", "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.

2. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

3. תנאי להיתר בניה יהיה בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות, בהתאם לחו"ד פקיד היערות מיום 20.6.11.

ג. תנאים להיתר על פי חד/1200, למעט נושאים ששנו בתכנית זו.

ד. תנאים הנוגעים לתשתיות, מטלות, ביצוע התכנית, היטל השבחה, הוצאות עריכת התכנית וביצועה, על פי חד/1200, למעט נושאים ששנו בתכנית זו.

תנאים לטופס 4:

א. תנאים על פי חד/1200, למעט נושאים ששנו בתכנית זו.

ב. תנאים הנוגעים לתשתיות, מטלות, ביצוע התכנית, היטל השבחה, הוצאות עריכת התכנית וביצועה, על פי חד/1200, למעט נושאים ששנו בתכנית זו.

6.6. סעיף הוראות לניקוז משמר נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, או חניון תת קרקעי והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7. סעיף סילוק פסולת עפר ובניה

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ב. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי – היתר יציג פתרון בין חפירה ומילוי.
 - בהיעדר איוון-
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מסודר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר בניינים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איוון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג להגנת הסביבה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר – נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לפי הוראות תוכנית חד/1200	

7.2. מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

יחס התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתיכנון ובניה, חדרה		
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתיכנון ובניה, חדרה		
עורך התוכנית	שם: דן איל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
מחבר	שם: אריה פישמן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מדבא מדידות מדבא-מדידת הנדסה בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם: יוסי הר גיל, הדסה בקר ואחרים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
אדריכל נוף	שם: גדעון שריג	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: גדעון שריג אדריכלות נוף תשס"ו בע"מ		
תנועה	שם: חוה שק	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: תדס-הנדסה אורחית בע"מ		
שמאי	שם: בועז הלפרין	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הלפרין שמאות בע"מ		

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		ל.ר
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		ל.ר
טכסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

(3) עפ"י חקטון התכנון והבניה, חקצה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הגמ"ת מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים להלק א' בטוהל מבא"ח -- "הגזיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דני איל (שם), מספר זהות 056091895, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/1200 ב ששמה שכונת הפארק (קטע צפוני) (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 37322.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
דני איל אדריכל תשריט תוכנית בינוי ותקנון
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדם איל דני איל
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 חתימת המצהיר

2/4/12
 תאריך

תצהיר מודד

אני החתום מטה אריה פישמן ממדבא מדידות והנדסה בע"מ, מס' תעודת זהות -

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' חד/1200 ב ששמה שכונת הפארק (קטע צפוני). (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום מדידות ויש בידי תעודה מטעם המרכז למיפוי ישראל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 368.
3. אני ערכתי את נושא המדידה בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. המדידה נערכה בהתאם לתיקון 89 לחוק.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ
אריה פישמן, מודד מוסמך (368)
הברזל 3 ת"א, טל: 03-6485999
תאריך:

חתימת המצהיר

תאריך

14/2/12

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני התתום מטה גדעון שריג (שם), מס' תעודת זהות 9006560, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' חד/1200 ב ששמה שכונת הפארק (קטע צפוני). (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 15165.
3. אני ערכתי את נושא אדריכלות נוף בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שריג גדעון
אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"מ
24 חדרול, חנינל, חנינל
03-6488781
חתימת המצהיר

16.4.12

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום מטה בועז הלפרין מהלפרין שמאות בע"מ, מס' תעודת זהות 28561488, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' חד/1200 ב ששמה שכונת הפארק (קטע צפוני). (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 753.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שמאות בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



10/04/2012

תאריך

מנכ"ל
רשמי
514502202

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

20-6-2004

נ ת ק ב ל

תיק מס'

תאריך: 25 באפריל 2004

סימוכין: 22/1/908/1

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

חדרה

א.ג.נ.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1200/30

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.4.03 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1200/30

פורסמה בילקוט המרסומים מס' 5073

מיום 8.5.02

הודעה על אישור תכנית מס' 1200/30

פורסמה בילקוט המרסומים מס' 5372

מיום 9.11.04



הועדה המקומית לתכנון

חדרה

תכנית ב.ע. מס'/חד 1200

הועדה המקומית בישיבתה מס' 2001006

מיום: 26.7.04 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

- 2 -

1. כללי

להלן טבלת החלקות הנכללות באיחוד וחלוקה והבעלים:

מס' חלקה	מס' חלקה	שטח נכס	שטח נכס	מס' חלקה	מס' חלקה
מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
10038	35	2,060	2,060	מדינת ישראל	בשלמות
10402	4	22,380	18,728	אראל מלכה	1/2
				גורן פנינה	1/2
	5	9,505	1,586	אשרי שלום	בשלמות
	6	5,254	3,434	מדינת ישראל	בשלמות
	41	9,474	9,474	בקר הדסה	בשלמות
	42	30,998	17,231	בקר הדסה	בשלמות
	44	184,981	120,855	בקר הדסה	בשלמות
10403	12	26,606	17,075	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	בשלמות
	13	30,562	27,613	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	בשלמות
	14	34,268	19,273	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	0.76221
				רוטמן אבשלום	0.23779
	15	35,493	22,277	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	0.86673
				רוטמן אבשלום	0.13327
	16	67,107	32,287	רוטמן אבשלום	בשלמות
	17	46,886	27,500	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	בשלמות
	18	300,820	213,321	בקר הדסה	בשלמות

גדי דגני – ניהול ושמואות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

- 3 -

2. תיאור המקרקעין והסביבה

מיקום החלקות שבנדון בתחום חטיבת קרקע הכלואה בין רח' חטיבת הנחל מצפון, שכונת בית אליעזר ממזרח ושכונת ניסן ממערב בחלק המזרחי של העיר חדרה. הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים בקומות, בתי מגורים צמודי קרקע ושטחים בלתי מבונוים. במרכז המתחם "עובר" קו מתח עליון הממוקם ברובו על חלקות 12, 13 ו-18 בגוש 10403.

3. מצב תכנוני

3.1 מצב תכנוני הודם:

- החלקות מסווגות ביעוד חקלאי.

3.2 מצב תכנוני חדש:

- עפ"י תכנית מוצעת חד/1200 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נוצרו המגרשים¹ כמפורט להלן:

מס' יעוד	מס' מגרש	שטח נטול במ"ר	מס' קטע
מגורים ב'	1001-1017 1021-1051 1053-1107	60,366	222
מגורים ג'	4001-4019 4114-4116	12,010	66
מגורים ה'	2001-2023 2070-2076	125,877	970
מגורים מיוחד	3001-3007 3010-3016	41,245	875
מסחרי	8001	8,071	-----

יתרת השטח הופרש לצרכי ציבור.

1. פרוט המגרשים ומס' יחיד בנספח א'.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

- 4 -

להלן זכויות הבניה ביעודי הקרקע השונים:

עמוד	שטח מרצב	שטח בניה מרצב בכל הקומות			זכויות קרקע	שטח מרצב	נכס
		שטח שטח	שטח שטח	שטח			
		מרתף למפלס	מרתף למפלס	מרתף			
		החל מ-100	החל מ-100	החל מ-100			
מגורים ב'	480 מ"ר	2 לא כולל מרתף	160 מ"ר	30 מ"ר	50 מ"ר	120 מ"ר	4 יח"ד
			ליח"ד	ליח"ד	ליח"ד	ליח"ד	לדונם
מגורים ג'	480 מ"ר	4 לא כולל מרתף	135 מ"ר	30 מ"ר	50 מ"ר	240 מ"ר	6 יח"ד
			לקוטג'	ליח"ד	ליח"ד		לדונם
			180 מ"ר		2 + חניות		
			לדירת גג		לכל יח"ד		
			480 מ"ר				
מגורים ה'	עפ"י התשריט	5 כולל ק.קרקע	110 מ"ר	30 מ"ר	בכל שטח	40%	כמפורט
		לא כולל חדר על	בממוצע	ליח"ד	המגרש מלבד		בנספח
		הגג, קומה טכנית	ליח"ד		בתחום קו		א'
		ומרתף.			בנין קדמי של		
					5 מ"ר לפארק		
מגורים מיוחד	עפ"י התשריט	17 כולל ק.קרקע	110 מ"ר	30 מ"ר	בכל שטח	30%	כמפורט
		לא כולל חדר על	בממוצע	ליח"ד	המגרש מלבד		בנספח
		הגג, קומה טכנית	ליח"ד		בתחום קו		א'
		ומרתף.			בנין קדמי של		
					5 מ"ר לפארק		
מסחרי	עפ"י התשריט	2 + מרתף	5,000	30%	20% למעט	50%	-----
			מ"ר		חניה וטעינה.		

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

- 5 -

בתקנות התכנית צוינו ההוראות המיוחדות הבאות:

חניה - באזור מגורים מיוחד תהיה חובה להתקין מקומי חניה תת קרקעית בשעור של 60% לפחות מהתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

אמצעים אקוסטיים - במגרשים 4002-4009, 2021, 2022 ו-2023 יוכן נספח אקוסטי אשר יכלול בין היתר את המצעים האקוסטיים המוצעים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

שלבי ביצוע - מקטעי ביצוע:
מהנדס העיר רשאי לחלק את תחום התכנית למקטעי ביצוע אשר כל אחד מהם יכלול לכל הפחות 6 מבנים או יותר באופן שונה מהמופיע בתשריט נספח מס' 6 לתוכנית. הוצאת היתר בניה בכל מקטע ביצוע תהיה כפופה, בין היתר להוראות סעיף 19.10 (לתקנון הת.ב.ע.).

דרכים:
תותר בנית 1,400 יח"ד ראשונות לאחר הבטחת סלילת רח' ביאליק, היתרה תותר בסלילת קטע המשך רח' פיינברג וחיבורו להמשך רח' ביאליק, הרחבת רח' פיינברג הקיים ורח' בן צבי ושיפורים בצמתים במרכז העיר, ביצוע דרכי שירות לאורך כביש מס' 4 במרכז העיר עפ"י הסדרי תנועה שיאושרו ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

תחילת התכנית - לא יהיה ניתן להתחיל במימוש תוכנית זו ולא יהיה לבצע כל פעולה על פיה טרם ניתן אישור הועדה המקומית ועיריית חדרה כי התקיים אחד, או יותר מהתנאים המפורטים בס"ק א' עד ד' להלן.

אישור העירייה והועדה המקומית לענין סעיף זה יהיה חתום ע"י ראש העיר, גזבר העירייה ומהנדס העיר יופנה לועדה המחוזית ואושר בו בכתב כי התקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן תוך פירוט תוכנו.

- 6 -

להלן התנאים:

- א. נחתם בין עיריית חדרה לבין הבעלים של מעל מ- 50% מהמקרקעין בתחום התוכנית הסכם לביצוע כל התשתיות העירוניות, כהגדרתן להלן, המבטיח כי את ביצוען של כל התשתיות הנ"ל בתחום התוכנית וסביבתה על חשבון הבעלים תוך תקופה שתקבע בהסכם ותסתיים לפני איכלוס הבניינים בתחום התוכנית (מתן טופס 4) וכי בהסכם ניתנו לעירייה ערובות מתאימות להבטחת ביצוע התשתיות כאמור.
- ב. נחתם הסכם באמור בס"ק א' בין החברה הכלכלית של עיריית חדרה ו/או כל גוף אחר מטעמה לבין הבעלים כאמור בדבר ביצוע תשתיות כאמור.
- ג. עיריית חדרה אישרה, כי בידיה האמצעים הכספיים והיכולת לביצוע התשתיות העירוניות, כהגדרתן להלן, בתחום התוכנית ובסביבתה ולהשלימן טרם איכלוס הבניינים בתחום התוכנית.
- ד. הוכח להנחת דעת הועדה המקומית ועיריית חדרה כי כל התשתיות העירוניות בתחום התוכנית ובסביבתה יושלמו טרם איכלוס הבניינים בתחום התוכנית (מתן טופס 4).

אין בהוראה זו לכבול את שיקול הדעת הבלעדי ואת הסמכות הבלעדית של העירייה להחליט ולקבוע את הדרך והאופן בהן יבוצעו התשתיות העירוניות ואת התנאים, התכניות, הסטנדרטים והמפרטים לביצוע התשתיות הנ"ל.

לענין זה ביצוע תשתיות עירוניות, הפקעות וגבית תשלומי חובה שונים מכח ובקשר עם תוכנית זו לא ייחושבו כמימוש התכנית ויהיו ניתנים לביצוע גם טרם ניתן אישור כאמור לעיל.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

- 7 -

4. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון

4.1 עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

4.2 השווי היחסי בכ"א מהמצבים התכנוניים מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

4.2.1 מצב תכנוני קודם:

- שטח החלקות וחלקי החלקות הנכללות בתחום האיחוד וחלוקה.
- ייעוד החלקות.
- הובא בחשבון מיקום החלקות ביחס לתשתיות קיימות.
- הובא בחשבון מיקום קו מתח עליון במתחם ובהתחשב בעובדה כי התוואי אינו סטטוטורי.

4.2.2 מצב תכנוני חדש:

- שטח מגרשי התמורה וצורתם.
- מיקום מגרשי התמורה ובהתחשב בעובדה כי ההקצאה נעשתה במידת האפשר במבנים שלמים.
- ההוראות היחודיות המפורטות בסעיף 3 לעיל.
- יעוד מגרשי התמורה והיחס האקווילנטי בין יח"ד השונות.
- לבעלים הוקצו מגרשים ביעודי קרקע שונים וזאת בכפוף להוראת החוק בדבר הקצאה קרוב ככל הניתן לחלקות המקוריות, לגודל החלקות והמנעות ככל הניתן מיצירת בעלויות משותפות.

4.3 מחירי המקרקעין בסביבה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

5. טבלת ההקצאות והאיזון:

שם הנכס		מס' חלק		שטח		מחיר מוצע		שטח נכס		מחיר מוצע		שטח נכס		מחיר מוצע	
מס' חלק	שם הנכס	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח
10403	רוטמן	12	17,075	1008-1001	5,525	21									
13	אבשלום +	13	27,613	1009 (מחצית)	341	1									
14	פרדסי	14	19,273	1016-1010	4,540	16									
15	בית אליעזר	15	22,277	2004-2001	17,875	132									
16	(רוטמן)	16	32,287	2009-2007	14,089	92									
17	בע"מ	17	27,500	2072-2071	8,148	63									
				3007-3004	11,041	252									
				4013-4001	7,035	39									
				4114-4116	1,528	9									
סה"כ			146,025		70,122	625				0.279979		0.279974		-0.000005	100
10038	מדינת ישראל	35	2,060	1009 (1/4 חלקים)	170.5	0.5									
				1021	504	2									
				1022	516	2									
סה"כ			2,060		1,190.50	4.5				0.003802		0.003738		-0.000065	2,200
10402	מדינת ישראל	6	3,434	1009 (1/4 חלקים)	170.50	0.5									
				1023	538	2									
סה"כ			3,434		708.50	2.5				0.001981		0.002076		0.000096	(-3,300)
10402	אראל מלכה	4	18,728	2016	2,916	26									
	וגורן פנינה			2023	6,044	42									
				4017	500	3									
				4018	500	3									
				4019	791	3									
סה"כ			18,728		10,751	77				0.036007		0.036057		0.000050	(-1,700)
10402	אורי שלום	5	1,586	1057	537	2									
				1058	500	2									
סה"כ			1,586		1,037	4				0.003049		0.003007		-0.000043	1,500

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

מבנה		מבנה		מבנה		מבנה		מבנה		מבנה	
שטח	מבנה	שטח	מבנה	שטח	מבנה	שטח	מבנה	שטח	מבנה	שטח	מבנה
בקר	10402	41	9,474	1017	601	2					
		42	17,231	1024	553	2					
		44	120,855	1051 - 1025	15,262	57					
	10403	18	213,321	1056 - 1053	2,188	8					
				1107 - 1059	28,420	104					
				2006 - 2005	8,906	76					
				2015 - 2010	20,502	166					
				2022 - 2017	24,798	201					
				2070	3,371	31					
				2073	2,888	36					
				2076 - 2074	16,340	105					
				3003 - 3001	9,537	189					
				3016 - 3010	20,667	434					
				4016 - 4014	1,656	9					
				8001	8,071	--					
סה"כ			360,881		163,760	1,420	0.675182	0.000034	1,200		
סה"כ בתחום איחוד וחלוקה			532,714		247,569	2,133	1	0	0		
שטחים	10038	10(חלק)	323	בית קברות	2,041						
ציבוריים		12	15,598	מתקנים הנדסיים	2,771						
המיועדים		13	15,169	ש.ב.צ.	83,581						
להפקעה	10402	48(חלק)	13,069	ש.ב.פ.	101,460						
				דרכים	139,451						
סה"כ			576,873		576,873	2,132	1	0	0		



שמאי מקרקעין

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נספח א'

טבלת מגרשים - שטחים. ייעודים ומס' יח"ד

מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	מגרש	ייעוד
2	500	1001	מגורים ב'
3	750	1002	
2	500	1003	
4	1,026	1004	
4	1,100	1005	
2	517	1006	
2	560	1007	
2	572	1008	
2	682	1009	
2	579	1010	
2	507	1011	
3	755	1012	
2	674	1013	
2	611	1014	
3	858	1015	
2	556	1016	
2	601	1017	
2	504	1021	
2	516	1022	
2	538	1023	
2	553	1024	
2	539	1025	
2	550	1026	
2	558	1027	
2	635	1028	
3	778	1029	
2	641	1030	
2	526	1031	
2	527	1032	
2	534	1033	

גדי דגני – ניהול גשמות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

מס' מקרקעין	שטח ממוצע	מס' מקרקעין	שטח ממוצע
2	500	1034	מגורים ב'
2	581	1035	(המשך)
2	511	1036	
2	501	1037	
2	501	1038	
2	501	1039	
2	504	1040	
2	701	1041	
2	503	1042	
2	513	1043	
2	505	1044	
2	505	1045	
2	505	1046	
2	505	1047	
2	505	1048	
2	505	1049	
3	867	1050	
3	761	1051	
2	615	1053	
2	572	1054	
2	500	1055	
2	501	1056	
2	537	1057	
2	500	1058	
2	606	1059	
2	586	1060	
2	521	1061	
2	543	1062	
2	567	1063	
2	506	1064	
2	502	1065	
2	510	1066	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

מס' זכויות	שטח מרשם	מס' זכויות	שטח מרשם
2	502	1067	מגורים ב'
2	548	1068	(המשך)
2	516	1069	
2	531	1070	
2	530	1071	
2	547	1072	
2	512	1073	
2	615	1074	
2	604	1075	
2	500	1076	
2	551	1077	
2	1,045	1078	
2	500	1079	
2	542	1080	
2	507	1081	
2	518	1082	
2	625	1083	
2	593	1084	
2	572	1085	
2	580	1086	
2	526	1087	
2	509	1088	
2	500	1089	
2	500	1090	
2	586	1091	
2	561	1092	
2	503	1093	
2	506	1094	
2	513	1095	
4	1,000	1096	
2	522	1097	
2	555	1098	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

מס' מקרקעין	שטח	מחיר	תאריך
3	754	1099	מגורים ב'
2	506	1100	(המשך)
2	527	1101	
4	1,012	1102	
2	600	1103	
2	598	1104	
2	597	1105	
2	601	1106	
3	665	1107	
57	8,920	2001	מגורים ה'
13	2,030	2002	+ ש.פ.פ.
26	3,701	2003	
36	3,224	2004	
40	4,797	2005	
36	4,109	2006	
20	2,672	2007	
36	4,156	2008	
36	7,261	2009	
36	4,562	2010	
20	2,691	2011	
20	2,887	2012	
36	4,007	2013	
40	4,305	2014	
14	2,050	2015	
26	2,916	2016	
26	2,775	2017	
16	1,840	2018	
30	3,476	2019	
31	4,494	2020	
49	5,385	2021	
49	6,828	2022	

גדי דגני – ניהול נשמות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

מס' חשבון	שטח מוקדש	מחיר	מחיר
מס' חשבון	מחיר	מחיר	מחיר
42	6,044	2023	מגורים ח'
31	3,371	2070	+ ש.פ.פ.
49	6,137	2071	(המשך)
14	2,011	2072	
36	2,888	2073	
16	2,605	2074	
48	7,914	2075	
41	5,821	2076	
63	3,595	3001	מגורים
63	2,989	3002	מיוחד
63	2,953	3003	
63	2,601	3004	
63	2,421	3005	
63	3,127	3006	
63	2,892	3007	
62	3,069	3010	
62	3,125	3011	
62	2,445	3012	
62	2,660	3013	
62	2,908	3014	
62	3,022	3015	
62	3,438	3016	
3	1,035	4001	מגורים ג'
3	500	4002	
3	500	4003	
3	500	4004	
3	500	4005	
3	500	4006	
3	500	4007	
3	500	4008	

גדי דגני - ניהול גשמות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני B.Sc - ושמאי מקרקעין

מס' מקרקעין	שטח (מ"ר)	מס' חשבון	תיאור
3	500	4009	מגורים ג'
3	500	4010	(חמשד)
3	500	4011	
3	500	4012	
3	500	4013	
3	628	4014	
3	527	4015	
3	501	4016	
3	500	4017	
3	500	4018	
3	791	4019	
3	519	4114	
3	503	4115	
3	506	4116	
--	8,071	8001	מסחרי

מספר סניף	שם סניף	תחומים	פאנל	קומה	שטח "מסלול"	שטח מחסן צמוד	שטח מחסן צמוד מזרח	חלק יחסי במקלט	אחוז דמי תחזוקה במחסן הצמוד (מחלקת נכ"ל)	הצמדות מחסן חניה
1	מזרח	מגדלי דוד	דירת דופלקס גן 5 חדרים + מחסן צמוד. דרום - מערב		141	10	179	1.82%	2.68%	32
2	מזרח	מגדלי דוד	דירת דופלקס גן 5 חדרים + מחסן צמוד. צפון - מערב		141	10	124	1.82%	2.68%	
3	מזרח	מגדלי דוד	דירת דופלקס גן 5 חדרים + מחסן צמוד. צפון - מזרח		153	10	100	1.82%	2.88%	30
4	מזרח	מגדלי דוד	דירת דופלקס גן 5 חדרים + מחסן צמוד. דרום - מזרח		153	10	120	1.82%	2.88%	10 + 9
5	מזרח	מגדלי דוד	דירת 3 חדרים + מחסן צמוד. דרום - מערב		86	10	14	1.81%	1.72%	29
6	מזרח	מגדלי דוד	דירת 3 חדרים + מחסן צמוד. צפון - מערב		86	10	14	1.81%	1.72%	27
7	מזרח	מגדלי דוד	דירת 5 חדרים. צפון - מזרח		110	0	35	2.40%	1.89%	31
8	מזרח	מגדלי דוד	דירת 5 חדרים. דרום - מזרח		110	0	35	2.40%	1.89%	
9	מזרח	מגדלי דוד	דירת 3 חדרים + מחסן צמוד. דרום - מערב		86	10	14	1.86%	1.72%	28
10	מזרח	מגדלי דוד	דירת 3 חדרים + מחסן צמוד. צפון - מערב		86	10	14	1.86%	1.72%	22
11	מזרח	מגדלי דוד	דירת 5 חדרים. צפון - מזרח		110	0	14	2.00%	1.94%	24
12	מזרח	מגדלי דוד	דירת 5 חדרים. דרום - מזרח		110	0	14	2.00%	1.94%	24

[illegible]

יפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א - 1691

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____, מייפים בזאת כוחם של עוה"ד אמיר חן ו/או מיכל פקטור ו/או יצחק וטנשטיין ו/או לילית וולנובסקי נוימן ו/או עמרי שלה ו/או שלי איבגי גולברי ו/או אלעד שולמן ו/או שי עדולם ו/או אורית הירשברנד ו/או אתי פרידמן חרש ו/או שגיא המר ו/או עופר פריאל ו/או נירית הניג ו/או יונתן בכר ו/או עמית תם ו/או אפרת שרון ו/או רעות ארביב ו/או הגר קרן-חכים ו/או מאור מוסלר ו/או ליאור גור ו/או ענת שביט ו/או שגיב רון ו/או כל עוה"ד ממשד עוה"ד פישר בכר חן וול אוריון ושות', כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן יחדיו: **מיופה הכח**) להיות לבי"כ החוקי ולעשות בשמינו ובמקומינו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, בקשר למקרקעין הידועים בהתאם לתכנית חד/1200 (על כל נספחיה והתכניות הנובעות ממנה) (להלן יחדיו: **"התכנית"**) כמגרש שמספרו 2023 וכחלק מחלקה 4 שבגוש 10402, בחדרה (להלן ובהתאמה: **"המקרקעין"** ו/או **"הנכס"**). לעניין הגדרת המונח המקרקעין, יחשבו גם המקרקעין הנ"ל אף במקרה בו שונה מסי זהותם או שניתן להם על ידי הגורמים המוסמכים לכך, וכן שינוי זהותם אשר ינבע הן מחלוקה נפרדת או מגרש נפרד והן חלק בלתי מסוים (מושע) בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או כל בית או כל חלק ממנו ו/או כל חלקה או חלקות אחרות שתיווצרנה בגין פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או בגין רישום הבית/הבתים במקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, בין שהמקרקעין רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) ו/או חלוקה של המקרקעין או כל חלק מהם כתוצאה מכל פעולה אחרת), את הפעולות הבאות, כולן או חלקן:

1. מיופה הכוח רשאי, לחתום במקביל על הסכם מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין לשם רכישת כל הזכויות במקרקעין וכן לחתום על יפוי כוח, שטרי מכר, שטרי משכנתא, יפוי כוח למחיקת הערות אזהרה שירשמו לטובתנו וכל מסמך אחר לשם רכישת הזכויות במקרקעין, הסכם שיתוף לחלוקת זכויות השימוש והחזקה בנכס, בקשות לייחוד דירות וכן על הסכם/ניהול ופיקוח, הסכם שיתוף "על", הסכם שיתוף, הסכם ייעוץ, הסכם סחור אופציה, הסכם שכ"ט וכל הסכם אחר שיידרש לצורך מימוש זכויותינו במקרקעין, לרבות הסכם עם קבלן מבצע ו/או קבלן משנה ו/או הסכם עם שמאי ו/או הסכם עם מתכנן ו/או הסכם עם כל נותן שירותים אחר לפרויקט.
2. לרכוש ו/או לקבל ו/או לשכור ו/או למכור ו/או להעביר ו/או לחכור ו/או לתת ו/או לרשום בשמנו ועבורנו ו/או בשבילנו בבעלות ו/או בחכירה (לרבות חכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך אחרת אפשרית על פי הדין ו/או במכירה, את המקרקעין או כל חלק מהם ו/או לעשות כל פעולה אחרת במקרקעין ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו במקרקעין, הכל כפי שיראה למיופה הכח, לרבות חלוקת מקרקעין ו/או ייחוד זכויותינו לחלקים מסוימים או בלתי מסוימים במקרקעין, הכל בהתאם ולפי שיקול דעתו הבלעדית של מיופה הכח. בנוסף, אתם תהיו רשאים לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמים, חוזים, שטרות (לרבות שטרי פעולה במקרקעין - שטרי מכר, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי חכירה וכיוצ"ב), התחייבויות, ערבויות, בטוחות, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, תצהירים (לרבות תצהירים לרשויות מיסוי מקרקעין) חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, העברות, טרנזקציות, אישורי בני

זוג, משכונים, תיקון משכונים, יפויי כח, הסכמות ואישורים וכן על כל מסמך אחר, בין לבד ובין עם כל אדם, חברה, אגודה, תאגיד וכל אישיות משפטית אחרת ביחס למקרקעין ו/או לכל זכות שהיא במקרקעין ללא כל הגבלה הדרושים לביצוע הפעולות המפורטות בייפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתם המוחלט של מורשינו או מי מהם וכן לעשות את כל הדברים והפעולות שהיינו צריכים ויכולים לעשותם אילו היינו פועלים ו/או נוכחים בעצמנו.

3. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפויי כוח והרשאה זה ו/או החלים על המקרקעין ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות במקרקעין. לקבל כל כספים בשמנו, במקומנו ובעבורנו מכל אדם, חברה, אגודה ו/או כל אישיות משפטית אחרת ו/או מבעלי המשכנתאות ו/או מלווים אחרים ו/או לשלם כל כספים בשמנו, במקומנו ובעבורנו ולהשתמש בכספים אלה למטרות הנ"ל וכן לגבות מאתנו כל הכספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור בייפוי כח זה והרשאה.

4. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל להופיע ו/או לחתום בשמנו על כל תצהיר ו/או הצהרה ו/או בקשה ו/או מסמך אחר כלשהו שיהיה נחוץ או דרוש לפי כל דין ו/או נוהג ו/או לדעת הרשויות השונות לצורך קבלת פטור (לרבות פטור בגין מכירת "דירת מגורים מזכה") ו/או הנחה ו/או הקלה ו/או אישור לקיזוז הפסדים ו/או הגשת השגה ו/או ערר ו/או ערעור ו/או כל הליך אחר מכח ו/או ביחס לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה, רכישה), התשכ"ג- 1963 ו/או כל חקיקת משנה על פיו (להלן ביחד: "**חוק מס שבח**") וכן נקיטה בכל ההליכים כאמור ביחס לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א – 2011 ו/או אישור לקיזוז זיכויים ממס על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) ו/או כל חקיקת משנה על פיה ובכלל זה כל פטור (לרבות בקשת פטור בגין מכירת "דירת מגורים מזכה"), הנחה ו/או הקלה במס לפי חוק מס שבח, והכל ביחס למקרקעין ו/או הזכויות בהם ו/או ביחס לכל עסקה בקשר עם המקרקעין, לרבות הוצאה והפקת אישורי מסים ותשלומם בגין הסכם המכר, הסכם השיתוף וכל הסכם אחר רלוואנטי.

5. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בפני לשכת רישום המקרקעין, המפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא משרה אחרת בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקות המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, עיריית חדרה, ועדות ערר, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע החוץ, בפני הל"ר (החברה לפיתוח חדרה) ובכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום על תעודות, בקשות, בקשות לרישום הערת אזהרה, הודעת משכון, הודעות ביטול משכון, אג"ח, טפסים שונים, הצהרות, תצהירים, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תוכניות מפות, הערות אזהרה, בקשות לביטול הערות אזהרה ו/או הערת אזהרה ו/או חתימה על יפוי כח לשם ביצוען של פעולות אלה, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי חלוקה, שטרי שכירות, שטרי ביטול חכירה ו/או שטרי ביטול שכירות ורישום שטרי חכירה ו/או שכירות חדשים, שטרי תיקון חכירה ו/או שכירות (לרבות תיקון שטחים), שטרי משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, שטרי פדיון

משכנתא, שטרי ביטול משכנתא, שטרי שעבודים וכל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זה.

6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או חוק תשכ"ז – 1967 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או כל אחד מהם, ו/או לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם, לרבות רישום זכויות כלשהן במקרקעין, רישום זיקות הנאה (לרבות זיקות הנאה בין בעלי היחידות במקרקעין), רישום הערת אזהרה, רישום משכנתאות (לרבות ייחוד משכנתא), תיקון כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין ו/או ביטולם ו/או מחיקתם, רישום המקרקעין בפנקסי המקרקעין, חלוקה ו/או ייחוד במקרקעין, ייחוד זכויותינו לחלקים מסוימים מהמקרקעין, רישום בית משותף, והכל בין אם על דרך של איחוד חלוקות ובין אם ללא איחוד חלקות, בין אם על דרך רישום אגפים נפרדים לבית המשותף ובין אם בכל דרך אחרת שתאושר על ידי המפקח על רישום מקרקעין ותקנון לבית המשותף בפנקס בתים משותפים ו/או תיקון ו/או ביטול של כל צו לרישום בית משותף. רישום כל איחוד ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או חליפין וכל שינוי ו/או תיקון בהם, לבקש צו לכל רישום ו/או תיקון רישום כאמור לעיל, לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר, דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים במקרקעין הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנינו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכשו זכויות כלשהן במקרקעין. להסכים בשמנו לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה חלק ו/או לחלקים כלשהם של המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה, הכל בין אם הערת אזהרה נרשמה בפועל לטובתנו על ידי מורשינו ובים אם לאו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כוח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו ובכלל זה האמור להלן ו/או בדבר קיום הסכם השיתוף.

7. ללוות כספים בשמנו במקומנו ובשבילינו בקשר למקרקעין ולצורך ביצוע הפעולות עפ"י ייפוי כוח והרשאה זה מאת כל אדם, חברה, גוף אחר, אגודה, תאגיד, בנק מסחרי, בנק למשכנתאות, מוסדות מממנים ובכל אישיות משפטית אחרת, לערוך איתנו/ם הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל ולנהל בשמנו מו"מ בקשר לכך, לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לחתום על הסכמי הלוואה, על הוראות לשינוי מסגרת ו/או מסלולים בתיק המשכנתא ו/או הלוואה, לחתום על התחייבויות, שטרי חוב, ערבויות, שטרי משכנתא, שטרי ביטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות, להתחייב לפרוע לכל אחד המלווים את סכומי ההלוואות שנתנו ו/או יינתנו על ידם באחריות ו/או בערבות הדדית עם כל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת, לחתום על הצהרות ו/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, לכך שזכויות המלווים או אחד מהם תהיינה קודמת לזכויותינו במקרקעין.

8. כאמור, להתקשר בשמנו, במקומנו ובעבורנו בהסכם לרכישת המקרקעין ו/או בהסכם עם קבלן מבצע ו/או אדריכל ו/או מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים ו/או מפקח ו/או כל גורם אחר הדרוש לביצוע הפרויקט, ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם מחייב, לרבות כל הנספחים לו לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט.

9. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע לנו ו/או עבורנו ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), התשל"ד- 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל. כמו כן, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

10. להתקשר, בהתאם לשיקול דעת ב"כ הנ"ל, עם כל בנק בישראל ו/או מוסד פיננסי אשר יעניק ליווי ו/או מימון בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "**הבנק**") ובין היתר לבצע את הפעולות הבאות:

10.1. לנהל עם הבנק מו"מ במטרה לקבל מסגרת אשראי למימון הפרויקט (להלן: "**האשראי**"), לסכם עם הבנק את תנאי הענקת האשראי ולחתום ו/או לאשר בשמי ובמקומי על/את הסכם הליווי פיננסי לשם מימון הפרויקט (להלן: "**הסכם הליווי**") ו/או כל מסמך נלווה להסכם הליווי ו/או כל מסמך שיידרש על ידי הבנק על מנת להעמיד את האשראי ו/או מסגרת אשראי אישית עבורנו ו/או להגדיל את מסגרת האשראי, לרבות אישורים ו/או כתבי התחייבות ו/או מסמכי שיעבוד ומשכון מלוא זכויותינו במקרקעין ובפרויקט ו/או מסמכים בקשר עם בטחונות ו/או כתבי ערבות ו/או הוראות קבע ו/או הסכמי הלוואה ו/או מסמכי פתיחת חשבון בנק ו/או מסמכי ליווי בנקאי של קבוצות רכישה ו/או טפסים בנקאיים ו/או יפוי כוח ו/או הצהרות לבנק ו/או הוראות בלתי חוזרות לבנק וכיוצ"ב.

10.2. למסור ו/או לקבל, לידי או מאת הבנק כל מידע ו/או מסמך שיידרשו לשם אישור ו/או העמדת האשראי ולחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה שיידרשו לשם אישור ו/או קבלת האשראי, בבת אחת או בחלקים, מעת לעת.

10.3. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה בקשר עם הליווי הפיננסי של הפרויקט ו/או בקשר עם האשראי וליתן כל הוראה ו/או הנחיה לבנק, לרבות לנהל את חשבונו האישי ו/או מסגרת האשראי שתאושר לנו אצל הבנק (להלן: "**החשבון האישי**"), לבקש ולקבל בשמנו ובמקומנו הלוואות ו/או אשראים מהבנק, ליתן לבנק כל הוראה ו/או הנחיה בקשר עם הליווי הפיננסי לרבות משיכת כספים מהחשבון האישי לזכות "חשבון הבנק" כהגדרתו בהסכם השיתוף, ע"ח אשראים כאמור לעיל, לשם תשלום כל סכום מהסכומים שיידרשו ממנו בגין התחייבויותינו על פי הסכם השיתוף ו/או כל הסכם ו/או מסמך ו/או התחייבות שיעשו מכוחו לרבות הסכם הזמנת שירותים מהקבלן המבצע ו/או כתב ההזמנה לחברת הניהול והפיקוח ו/או כתב ההזמנה ליועצים המשפטיים ו/או כל הסכם שייחתם עם אנשי מקצוע בקשר עם הקמת הפרויקט לרבות תשלום כל פיצוי ו/או קנס ו/או ריבית ו/או מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או שכ"ט וכד' החלים ו/או שיחולו על/לנו בקשר עם החלקה ו/או המגרש ו/או הפרויקט, ובכלל לדרוש ולקבל, בכל עת, מאת הבנק, כל מידע אודותיי ו/או אודות חשבוני האישי ו/או מסגרת האשראי שתיוחד לנו אצל הבנק.

10.4. לממש בשמנו ועבורנו כל זכות הנתונה לנו וכל התחייבות החלה עלינו עפ"י הסכם הליווי ו/או כל מסמך אחר שייחתם בינינו ובין הבנק ולבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולה אחרת שתידרש על ידי הבנק בכל עת במהלך הפרויקט.

10.5. לקבל מאת הבנק אשראי מכל סוג כהגדרתו ב"הסכם ותנאי עסק כלליים" ו/או "בקשה לפתיחת חשבון" ו/או "בקשה לשינויים בחשבון" ו/או "תנאים כלליים לניהול חשבון"

ו/או "תנאים כלליים לפעילות באשראי" על כל נספחיהם ותיקוניהם כפי שיהיו מפעם לפעם וזאת ללא כל הגבלה בסכום, לרבות אשראי חוזר דביטורי או אחר וזאת גם אם החשבון האישי יהיה בזכות או בחובה או שכתוצאה מכך יהיה ביתרת חובה – הכל כפי שמיופה הכח ימצא לנכון.

10.6. לפתוח ולנהל אצל הבנק חשבון עבור חברי הקבוצה (להלן: "**חשבון הבנק**") אשר ישמש לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקמת הפרויקט והשלמתו, ולהסמיק את מנהל הכספים שייבחר על ידי מיופה הכח, לפעול יחד עימם בחשבון הבנק האמור, וכן להסמיק את מנהל הכספים לפעול למימוש כל סמכות שהוקנתה לו על פי הסכם השיתוף, לרבות הרשאה לחיוב חשבוננו האישי אצל הבנק.

10.7. ללוות ולהשיג כספים כנגד שעבוד המקרקעין ו/או כל זכויותי בהם ו/או בפרויקט ו/או בחשבון הבנק מבנק ו/או כל אחת מהחברות הבנות ו/או הקשורות ו/או שלובות ו/או מסונפות אליו, לרבות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור בארץ או בחוץ לארץ (כל אלה יחד לעיל ולהלן: "**הבנק**") ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת ההלוואה/ות והאשראי וכן לתקן ו/או למחזר כל הלוואה כאמור.

10.8. למשכן ו/או לשעבד לטובת הבנק את הזכויות במקרקעין ו/או מגרש באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד ו/או בדרך של התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**המשכנתא**") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשי ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכנתא ו/או כתב הסכמה לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה.

10.9. מבלי לגרוע מן האמור, להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי – בין לבד ובין עם אחרים – בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או שטר משכון ו/או הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכון ו/או כתב הסכמה לרישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערת אזהרה.

11. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעת המוחלט, לרבות ויתור בשמינו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' וב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק

ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין") וכן ביצוע וויתור בשמנו לפי סעיף לפי סעיף 86א' לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) התש"ס-1980, המקנים לחייב במקרים כאמור בסעיפים אלה זכות לסידור חלוף ע"י המצאת דירה אחרת, או תשלום פיצויים (סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, הקובע, בין היתר, כי במקרקעין שהנם אדמה חקלאית, או זכות באדמה חקלאית, המשמשים מקור לפרנסתו של החייב, רשאי ראש ההוצאה לפועל להורות שיישארו בידי החייב מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של החייב ושל בני משפחתו הגרים עמו. עוד תהיו מוסמכים לוותר בשמנו על סעיף 86א' לפקודת פשיטת רגל הקובע, בין היתר, כי במקרקעין המשמשים בית מגורים לחייב, לבן זוגו או לבני משפחתו הגרים עמו, רשאי בית המשפט להורות שלא יימכרו אלא אם הוכח תחילה, להנחת דעתו, שיהיה לפושט הרגל, לבן זוגו ולבני משפחתו הגרים עמו, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף), וכן לא יהיו מוגנים לפי כל חוק אחר ו/או כל חוק שיבוא בנוסף עליהם או במקומם, ואתם תהיו האחראים לפינוי המידי של המקרקעין ועל מסירתם לגורם המממן כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, ללא זכות לקבל מקום מגורים סביר חליפי אחר או סידור חלוף אחר ובכלל זה לא תהיו זכאים לקבלת דירה אחרת או לתשלום פיצויים או לכל סידור חלוף בדרך אחרת והכל מעבר לאמור בסעיף (ב) לעיל. כן לא יהיו הלווים ו/או הממשכנים זכאים לזכות לדיירות מוגנת כלשהיא, וזאת על אף שייתכן שהגנות אלו היו עומדות לזכותו.

מובהר בזה במיוחד ובמפורש, כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר, אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"), הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו מיופי הכח, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים.

אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שיחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, יהא רשאי מיופה הכח לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא וכן לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.

12. להכין ו/או לחתום על כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ו/או המשכנתא ו/או תיקון הרישום בכל אופן שהוא.

13. להגיש בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין שיבנה על גבי המקרקעין כבית משותף. כמו כן לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או ידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין הבנוי בתחום המקרקעין, כבית משותף, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית משותף ובין השאר לצורך רישום הצמדה, זיקות הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלי יחידות ו/או משתמשים בבית המשותף, לצורך ניהול בית משותף כאמור, ולצורך הגדרת היחסים בין בעלי היחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, להצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים.
14. להגיש בקשה או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו הרישום המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף של התקנון, ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל. כל תיקון ו/או ביטול ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיופה הכח.
15. לרשום הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רשם המקרקעין לרבות הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה ו/או בדבר הצורך בקבלת הסכמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או סעיף 128 לחוק המקרקעין, הערות אזהרה בדבר הסכם שיתוף, הערות אזהרה לטובת בנק למשכנתאות ו/או בנקים מסחריים בקשר עם ו/או על זכויותינו ו/או לטובת מי שירכוש זכויות בנכס מאתנו (להלן: "**הצד השלישי**") ו/או לפקודת הצד השלישי ו/או בדבר יפוי כח זה, לצמצמו לתחום היחידה, השטח, או הזכות הספציפית במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה.
16. לפתוח חשבון בבנק שייבחר על ידי מיופה הכוח וממנו להעביר ולשלם כספים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי בגין הוצאות הפרויקט כפי שימצא לנכון.
17. להשתמש בכספים לפי יפוי כוח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות, תשלום עבור אגרות, היטלים, מסים, יועצים, רואי חשבון, עורכי דין, קבלנים ונותני שירותים אחרים מכל סוג שהוא בכל עניין הקשור לפרויקט.
18. ללוות, להשיג כספים לפי תנאים שמיופה כוחי ימצא לנכון בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים לשעבד, למשכן, לתת משכנתא או זכות על חלקי בפרויקט.
19. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, פוליסת ביטוח, שעבוד או המחאת זכות או זכות לשחררם, לחסלם לאחר תשלומם.
20. לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בחזקתנו או יהיו בחזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.
21. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל

תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.

22. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי יפוי כח זה.

23. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין ו/או לביטוח ו/או בענייני מסים.

24. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבוניות, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבוניות בבנק.

25. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד לקבל את האשראי מאת הבנק ולהשתמש בו הן לטובתי, הן לטובת עצמו והן לטובת כל צד ג' אחר על פי פקודתו – הכל על פי שיקול דעתו וכפי שימצא לנכון להורות לבנק לפעול באותו זמן.

26. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח ומכתבי אשראי כלשהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים וכדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות המסורים לו על פי יפוי כח זה, בין אם הפעולה הינה לטובתי, לטובת מיופה הכח או לטובת כל צד ג', בין אם חשבוני בבנק הינו ביתרת זכות ובין אם הינו ביתרת חובה או שיהיה ביתרת חובה כתוצאה מהפעולה.

27. להפקיד כספים בחשבוני בבנק או להפקיד בידי בנק כספים, שטרות ו/או מסמכים אחרים למטרת גביה ו/או כבטוחה ולהסב אותם למטרה זו.

28. להפקיד בידי הבנק, מניות, אגרות חוב, ניירות ערך, מסמכים, תעודות, סחורות, מתכות יקרות ואבנים, מטבע חוץ ונכסים אחרים (כל אלה יקראו להלן: "הנכסים") ולהורות לבנק לקבל את כל הדיווידנדים, הריבית, הטבות וכל תשלום הקשור ו/או הנובע מהנכסים ולעשות כל פעולה שתדרש ביחס לנכסים. למשוך מידי הבנק, לקנות, למכור ו/או לעשות כל פעולה בקשר לנכסים או כל חלק מהם אשר יהיו מעת לעת בידי הבנק, לרבות פירותיהם, בין אם יהיו בבעלותי ובין אם לאו.

29. לחתום בשמי ובמקומי על התחייבויות לרישום משכנתא ו/או שטר משכנתא ו/או כתב תנאים מיוחדים לכל אלו ו/או על כל מסמך שיידרש ע"י גוף מלווה, בגין הלואה המובטחת במשכנתא.

30. האמור לצורך ביצוע הפעולות כאמור, יהיה מיופה הכוח רשאי לנהל, משא ומתן עם כל אישיות משפטית שהיא ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אדם ו/או תאגיד (לרבות חברה, שותפות, אגודה שיתופית) ו/או התאחדות ו/או חבר בני אדם (בין שהם מאוגדים ובין שאינם) ו/או רשות (ובכלל זה, רשות ממשלתית, מקומית, עירייה, מועצה מקומית ו/או כל רשות אחרת וכיוצ"ב) ו/או גוף סטטוטורי (לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל) ו/או כל גורם אחר לרבות לשכת רישום מקרקעין ו/או כל לשכה ממשלתית אחרת ו/או כל משרד ממשלתי אחר – (להלן כולם יחד או כל אחד מהנ"ל בנפרד יקרא: "אדם") ו/או לחתום ו/או

להתקשר עם כל אדם בכל זיכרון דברים ו/או הסכם ו/או מסמך משפטי מחייב ו/או חוזה ו/או טופס ו/או בקשה ו/או שטר (לרבות שטרי מכר ו/או שטרי העברת חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי זיקות הנאה ו/או שיעבודים) ו/או הערת/ות אזהרה (הן בקשות למחיקת הערת אזהרה והן בקשות לרישום הערת אזהרה) ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או כתב התחייבות לרישום משכנתא, מכל דרגה שהיא, על זכויותינו בנכס לטובת בנקים למשכנתאות. כן יהיה מיופה הכוח רשאי לחתום על הסכם שיתוף ו/או הסכם חלוקה ולרשום על שמנו את הנכס הנ"ל.

31. לפעול להגשת תכניות בנין עיר ובקשות שונות במסגרתן, תכניות איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ולוחות הקצאה וכיוצ"ב, הגשת בקשות לשינוי תכניות בנין עיר, לרבות בקשות להקלה ו/או כל הבקשות הנדרשות בקשר להוספות "יחידות שבס". כמו כן, לחתום על גבי בקשות להיתר בניה ו/או על בקשה להקלה/ות ו/או לשימוש חורג וכן תכניות הגשה, תכניות בנוי, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, תכניות בניה ופיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תכניות הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך אישור תכנית בנין עיר לגביהם ולצורך קבלת היתרי בניה, היתרים ורשיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהם ושימוש במקרקעין, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כפי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות כלעיל וכן על כל בקשה אחרת שתדרש, ככל שתדרש, על פי דרישת הנציגות ו/או חברת הפיקוח, וכן לחתום על הסכם פיתוח או תכנית פיתוח עם עיריית חדרה.

32. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.

33. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.

34. לטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין בפני כל רשות לרבות משרדים ממשלתיים, ועדות לתכנון ובניה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות אחרת.

35. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק מהבניין שיבנה על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו מבנה או מחוצה לו.

36. להתקשר עם אדריכלים, מודדים, מתכננים, רואה חשבון, שמאים ו/או נותני שירותים אחרים לפרויקט שזהותם תקבע על ידי מיופה הכוח, לצורך קידום הליכי התכנון והבניה על גבי המקרקעין, הכל בהתאם להוראות יפוי כח זה והוראות הסכם השיתוף אשר נחתם בין כלל חברי הקבוצה אשר רכשה את הזכויות במקרקעין.

37. בכל מקרה בו נפר תנאי כל שהוא מתנאי הסכם השיתוף ו/או בכל מקרה בו צד ג' יהיה רשאי, מסיבה כלשהי, להעמיד לפירעון מידי כל סכום ו/או שנקבל ממנו יהיו מורשינו רשאים:

37.1. לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן, לרבות זכויות במקרקעין ולרבות הסכם השיתוף (להלן: "**ההסכם**") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לנכות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לינו בגין המקרקעין, לרבות עקב ביטולו של

ההסכם ו/או להעבירו לבד ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' ו/או לפקודתו את כל זכויותינו במקרקעין ו/או על פי ההסכם.

37.2. למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) ו/או להעביר בכל דרך אחרת את המקרקעין ו/או כל זכות מכל מין וסוג שהוא שיש ו/או שתהיה לנו במקרקעין לצד שלישי וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור לעיל ובכלל זה אך מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, כל פעולה הנדרשת והמופיעה בסעיפים האחרים של ייפוי כוח והרשאה זה בשינויים במחויבים לפי העניין.

37.3. לתפוס את החזקה הבלעדית במקרקעין לרבות העברתם לצד ג' ו/או לפי פקודתו ולצורך זה לפנות את המקרקעין מכל אדם מהמקרקעין ו/או כל חלק מהם וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פי האמור בסעיף קטן א' לעיל ו/או על פי האמור בסעיף קטן ב' לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו "חפץ" לעיל יפורשו ככוללים גם אותנו וגם את חפצינו.

37.4. לבטל כל הערה, לרבות הערת אזהרה ו/או משכון ו/או יישום ו/או כל בטוחה אחרת, הרשומים לטובתנו, בגין רכישת המקרקעין ו/או בגין הסכם השיתוף ו/או בגין הסכם שיתוף העל ו/או בגין המימון אשר יחתם אל מול גורם מממן אשר יעניק את המימון הפיננסי להקמת הפרויקט במקרקעין.

37.5. לעשות כל פעולה אשר נקובה בהסכם השיתוף בעניין זה ואשר לא הוזכר במסגרת ייפוי כוח זה במפורש.

38. בכל הסמכויות של מורשינו על פי ייפוי כוח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי המוחלט של מורשינו.

39. הננו מסכמים ומאשרים בזה שמיופה הכח יהיו רשאים לחתום גם בשם המעבירים וגם בשם מקבלי זכות ההעברה על כל שטרי העברת זכויות ו/או בקשות וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת כל זכויותינו במקרקעין.

40. כל האמור לעיל בייפוי כוח והרשאה זה בלשון רבים משמעו גם לנקבה.

41. הואיל וייפוי כוח זה ניתן, בין היתר, להבטחת זכויותיו של הבנק, ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר איננו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באופן כלשהו הואיל ותלויות בו זכויות הבנק האמור. ייפוי כוח זה יהיה תקף גם אחרי מותנו או מות אחד מאיתנו ויהיה תקף גם כלפי נציגנו וכל הבא מכוחנו.

42. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה. כולו אן מקצתו, לאחד או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך/י דין ו/או מורשה אחרים, לפטרם כל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מורשינו ולפי שיקול דעתם המוחלט. כל האמור בייפוי כוח זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר ייפוי כוח הרשאה זה כאמור לעיל. לחתום בשמנו ובמקומנו על ייפוי כוח מכל מין וסוג שהם, לרבות ייפוי כוח נוטריונים, ייפוי כוח בלתי חוזרים להבטחת זכויות של צד ג'.

43. כל מה שיעשה מיופה הכח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כוח הרשאה זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל ובכלל זה כל נזק ו/או הפסד שיגרם לנו פרט למקרה של זדון. אין בייפוי כוח והרשאה זה כדי לחייב את מורשינו

לעשות פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח הרשאה זה ואנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח הרשאה זה ואנו שלא תעשה בזמן ואנו באופן הנכון.

44. כאמור, ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ואנו לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובייפוי כוח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהם של שאר השותפים על פי הסכם השיתוף וכל צד שלישי אחר כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן "צד ג'" במקרה ונרצה לעשות בעצמנו או ע"י מי מטעמנו, מלבד מורשינו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, מבלי לקבל את הסכמת מורשינו מראש, יהיו מורשינו רשאים למנוע בעדנו ואנו בעד מי מטעמנו לעשות שימוש בייפוי כוח והרשאה זה. ייפוי כוח והרשאה זה יישארו בתוקף גם לאחר מותנו ויחייבו את יורשינו, אפוטרופסינו, מנהלי עיזבוננו, הנאמן שלנו, הכונס של רכושנו וכל מי שיבוא בנעלינו, בשמנו ובמקומנו.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת 2013:

שם	פרטי זיהוי	חתימה

אימות חתימה:

הריני לאשר חתימת הנ"ל:

תאריך:

חתימת עו"ד:

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אני/הח"מ,

שם	תעודת זהות

ממנה/ים ומיפה/ים את כוחם של ה"ה:

שם	תעודת זהות
1.	
2.	
3.	

(להלן יחדיו: **מיופה הכח**) המשמשים כנציגות פרויקט בניה קבוצתית (להלן: **"הפרויקט"**) במקרקעין הידועים בהתאם לתכנית חד/1200 (להלן: **"התכנית"**) כמגרש שמספרו 2023 וכחלק מחלקה 4 שבגוש 10402 בחדרה (להלן ובהתאמה: **"המקרקעין"** ו/או **"הנכס"**). לעניין הגדרת המונח המקרקעין, יחשבו גם המקרקעין הנ"ל אף במקרה בו שונה מס' זהותם או שניתן להם על ידי הגורמים המוסמכים לכך, וכן שינוי בזהותם אשר יבצע הן מחלוקה נפרדת או מגרש נפרד והן חלק בלתי מסוים (מושע) בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או כל בית או כל חלק ממנו ו/או כל חלקה או חלקות אחרות שתיווצרנה בגין פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או בגין רישום הבית/הבתים במקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, בין שהמקרקעין רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) ו/או חלוקה של המקרקעין או כל חלק מהם כתוצאה מכל פעולה אחרת, כאשר חתימתם של לפחות שניים מתוך מיופה הכח, יסמיכו את מיופה הכח לבצע את הפעולות הבאות, כולן או חלקן:

1. מיופה הכוח רשאי, לחתום במקביל על הסכם מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין לשם רכישת כל הזכויות במקרקעין וכן לחתום על יפוי כוח, שטרי מכר, שטרי משכנתא, יפוי כוח למחיקת הערות אזהרה שירשמו לטובתנו וכל מסמך אחר לשם רכישת הזכויות במקרקעין, הסכם שיתוף לחלוקת זכויות השימוש והחזקה בנכס, בקשות לייחוד דירות וכן על הסכם/י ניהול ופיקוח, הסכם שיתוף "על", הסכם שיתוף, הסכם ייעוץ, הסכם סחור אופציה, הסכם שכ"ט וכל הסכם אחר שיידרש לצורך מימוש זכויותינו במקרקעין, לרבות הסכם עם קבלן מבצע ו/או קבלן משנה ו/או הסכם עם שמאי ו/או הסכם עם מתכנן ו/או הסכם עם כל נותן שירותים אחר לפרויקט.
2. לרכוש ו/או לקבל ו/או לשכור ו/או למכור ו/או להעביר ו/או לחכור ו/או לתת ו/או לרשום בשמנו ועבורנו ו/או בשבילנו בבעלות ו/או בחכירה (לרבות חכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך אחרת אפשרית על פי הדין ו/או במכירה, את המקרקעין או כל חלק מהם ו/או לעשות כל פעולה אחרת במקרקעין ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו במקרקעין, הכל כפי שיראה למיופה הכח, לרבות חלוקת מקרקעין ו/או ייחוד זכויותינו לחלקים מסוימים או בלתי מסוימים במקרקעין, הכל בהתאם ולפי שיקול דעתו הבלעדית של מיופה הכח. בנוסף, אתם תהיו רשאים לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמים, חוזים, שטרות (לרבות שטרי פעולה במקרקעין - שטרי מכר, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי חכירה וכיוצא ב), התחייבויות, ערבויות, בטוחות, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, תצהירים (לרבות תצהירים

לרשויות מיסוי מקרקעין) חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, העברות, טרנזקציות, אישורי בני זוג, משכונים, תיקון משכונים, יפוי כח, הסכמות ואישורים וכן על כל מסמך אחר, בין לבד ובין עם כל אדם, חברה, אגודה, תאגיד וכל אישיות משפטית אחרת ביחס למקרקעין ו/או לכל זכות שהיא במקרקעין ללא כל הגבלה הדרושים לביצוע הפעולות המפורטות בייפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתם המוחלט של מורשינו או מי מהם וכן לעשות את כל הדברים והפעולות שהיינו צריכים ויכולים לעשותם אילו היינו פועלים ו/או נוכחים בעצמנו.

3. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כוח והרשאה זה ו/או החלים על המקרקעין ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות במקרקעין. לקבל כל כספים בשמנו, במקומנו ובעבורנו מכל אדם, חברה, אגודה ו/או כל אישיות משפטית אחרת ו/או מבעלי המשכנתאות ו/או מלווים אחרים ו/או לשלם כל כספים בשמנו, במקומנו ובעבורנו ולהשתמש בכספים אלה למטרות הנ"ל וכן לגבות מאתנו כל הכספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור בייפוי כח זה והרשאה.

4. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל להופיע ו/או לחתום בשמנו על כל תצהיר ו/או הצהרה ו/או בקשה ו/או מסמך אחר כלשהו שיהיה נחוץ או דרוש לפי כל דין ו/או נוהג ו/או לדעת הרשויות השונות לצורך קבלת פטור (לרבות פטור בגין מכירת "דירת מגורים מזכה") ו/או הנחה ו/או הקלה ו/או אישור לקיזוז הפסדים ו/או הגשת השגה ו/או ערר ו/או ערעור ו/או כל הליך אחר מכח ו/או ביחס לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה, רכישה), התשכ"ג-1963 ו/או כל חקיקת משנה על פיו (להלן ביחד: "**חוק מס שבח**") וכן נקיטה בכל ההליכים כאמור ביחס לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א – 2011 ו/או אישור לקיזוז זיכויים ממס על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) ו/או כל חקיקת משנה על פיה ובכלל זה כל פטור (לרבות בקשת פטור בגין מכירת "דירת מגורים מזכה"), הנחה ו/או הקלה במס לפי חוק מס שבח, והכל ביחס למקרקעין ו/או הזכויות בהם ו/או ביחס לכל עסקה בקשר עם המקרקעין, לרבות הוצאה והפקת אישורי מסים ותשלומם בגין הסכם המכר, הסכם השיתוף וכל הסכם אחר רלוואנטי.

5. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בפני לשכת רישום המקרקעין, המפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא משרה אחרת בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקות המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, עיריית חדרה, ועדות ערר, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע החוץ, בפני הל"ר (החברה לפיתוח חדרה) ובכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום על תעודות, בקשות, בקשות לרישום הערת אזהרה, הודעת משכון, הודעות ביטול משכון, אג"ח, טפסים שונים, הצהרות, תצהירים, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תוכניות מפות, הערות אזהרה, בקשות לביטול הערות אזהרה ו/או הערת אזהרה ו/או חתימה על יפוי כח לשם ביצוען של פעולות אלה, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי חלוקה, שטרי שכירות, שטרי ביטול חכירה ו/או שטרי ביטול שכירות ורישום שטרי חכירה ו/או שכירות חדשים, שטרי תיקון חכירה ו/או שכירות (לרבות תיקון שטחים), שטרי משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, שטרי פדיון

משכנתא, שטרי ביטול משכנתא, שטרי שעבודים וכל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זה.

6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או חוק תשכ"ז – 1967 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או כל אחד מהם, ו/או לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם, לרבות רישום זכויות כלשהן במקרקעין, רישום זיקות הנאה (לרבות זיקות הנאה בין בעלי היחידות במקרקעין), רישום הערת אזהרה, רישום משכנתאות (לרבות ייחוד משכנתא), תיקון כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין ו/או ביטולם ו/או מחיקתם, רישום המקרקעין בפנקסי המקרקעין, חלוקה ו/או ייחוד במקרקעין, ייחוד זכויותינו לחלקים מסוימים מהמקרקעין, רישום בית משותף, והכל בין אם על דרך של איחוד חלקות ובין אם ללא איחוד חלקות, בין אם על דרך רישום אגפים נפרדים לבית המשותף ובין אם בכל דרך אחרת שתאושר על ידי המפקח על רישום מקרקעין ותקנון לבית המשותף בפנקס בתים משותפים ו/או תיקון ו/או ביטול של כל צו לרישום בית משותף. רישום כל איחוד ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או חליפין וכל שינוי ו/או תיקון בהם, לבקש צו לכל רישום ו/או תיקון רישום כאמור לעיל, לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר, דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים במקרקעין הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומו מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן במקרקעין. להסכים בשמנו לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה חלק ו/או לחלקים כלשהם של המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה, הכל בין אם הערת אזהרה נרשמה בפועל לטובתנו על ידי מורשינו ובים אם לא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כוח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו ובכלל זה האמור להלן ו/או בדבר קיום הסכם השיתוף.

7. ללוות כספים בשמנו במקומו ובשבילנו בקשר למקרקעין ולצורך ביצוע הפעולות עפ"י ייפוי כוח והרשאה זה מאת כל אדם, חברה, גוף אחר, אגודה, תאגיד, בנק מסחרי, בנק למשכנתאות, מוסדות מממנים ובכל אישיות משפטית אחרת, לערוך איתנו הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל ולנהל בשמנו מו"מ בקשר לכך, לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לחתום על הסכמי הלוואה, על הוראות לשינוי מסגרת ו/או מסלולים בתיק המשכנתא ו/או הלוואה, לחתום על התחייבויות, שטרי חוב, ערבויות, שטרי משכנתא, שטרי ביטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות, להתחייב לפרוע לכל אחד המלווים את סכומי ההלוואות שנתנו ו/או יינתנו על ידם באחריות ו/או בערבות הדדית עם כל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת, לחתום על הצהרות ו/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, לכך שזכויות המלווים או אחד מהם תהיינה קודמת לזכויותינו במקרקעין.

8. כאמור, להתקשר בשמנו, במקומו ובעבורנו בהסכם לרכישת המקרקעין ו/או בהסכם עם קבלן מבצע ו/או אדריכל ו/או מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים ו/או מפקח ו/או כל גורם אחר הדרוש לביצוע הפרויקט, ולחתום בשמנו ובמקומו על כל הסכם מחייב, לרבות כל הנספחים לו לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט.

9. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע לנו ו/או עבורנו ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), התשל"ד-1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל. כמו כן, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.
10. להתקשר, בהתאם לשיקול דעת ב"כ הנ"ל, עם כל בנק בישראל ו/או מוסד פיננסי אשר יעניק ליווי ו/או מימון בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "**הבנק**") ובין היתר לבצע את הפעולות הבאות:
- 10.1. לנהל עם הבנק מו"מ במטרה לקבל מסגרת אשראי למימון הפרויקט (להלן: "**האשראי**"), לסכם עם הבנק את תנאי הענקת האשראי ולחתום ו/או לאשר בשמי ובמקומי על/את הסכם הליווי ו/או מסמך שיידרש על ידי הבנק על מנת להעמיד את כל מסמך נלווה להסכם הליווי ו/או כל מסמך שיעבוד ומשכון מלוא זכויותינו במקרקעין האשראי ו/או מסגרת אשראי אישית עבורנו ו/או להגדיל את מסגרת האשראי, לרבות אישורים ו/או כתבי התחייבות ו/או מסמכי שיעבוד ומשכון מלוא זכויותינו במקרקעין ובפרויקט ו/או מסמכים בקשר עם בטחונות ו/או כתבי ערבות ו/או הוראות קבע ו/או הסכמי הלוואה ו/או מסמכי פתיחת חשבון בנק ו/או מסמכי ליווי בנקאי של קבוצות רכישה ו/או טפסים בנקאיים ו/או יפוי כוח ו/או הצהרות לבנק ו/או הוראות בלתי חוזרות לבנק וכיוצ"ב.
- 10.2. למסור ו/או לקבל, לידי או מאת הבנק כל מידע ו/או מסמך שיידרשו לשם אישור ו/או העמדת האשראי ולחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה שיידרשו לשם אישור ו/או קבלת האשראי, בבת אחת או בחלקים, מעת לעת.
- 10.3. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה בקשר עם הליווי הפיננסי של הפרויקט ו/או בקשר עם האשראי וליתן כל הוראה ו/או הנחיה לבנק, לרבות לנהל את חשבוננו האישי ו/או מסגרת האשראי שתאושר לנו אצל הבנק (להלן: "**החשבון האישי**"), לבקש ולקבל בשמנו ובמקומנו הלוואות ו/או אשראים מהבנק, ליתן לבנק כל הוראה ו/או הנחיה בקשר עם הליווי הפיננסי לרבות משיכת כספים מהחשבון האישי לזכות "חשבון הבנק" כהגדרתו בהסכם השיתוף, ע"ח אשראים כאמור לעיל, לשם תשלום כל סכום מהסכומים שיידרשו ממנו בגין התחייבויותינו על פי הסכם השיתוף ו/או כל הסכם ו/או מסמך ו/או התחייבות שיעשו מכוחו לרבות הסכם הזמנת שירותים מהקבלן המבצע ו/או כתב ההזמנה לחברת הניהול והפיקוח ו/או כתב ההזמנה ליועצים המשפטיים ו/או כל הסכם שייחתם עם אנשי מקצוע בקשר עם הקמת הפרויקט לרבות תשלום כל פיצוי ו/או קנס ו/או ריבית ו/או מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או שכ"ט וכד' החלים ו/או שיחולו עלינו בקשר עם החלקה ו/או המגרש ו/או הפרויקט, ובכלל לדרוש ולקבל, בכל עת, מאת הבנק, כל מידע אודותי ו/או אודות חשבוני האישי ו/או מסגרת האשראי שתיוחד לנו אצל הבנק.
- 10.4. לממש בשמינו ועבורנו כל זכות הנתונה לנו וכל התחייבות החלה עלינו עפ"י הסכם הליווי ו/או כל מסמך אחר שייחתם בינינו ובין הבנק ולבצע בשמינו ובמקומינו כל פעולה אחרת שתידרש על ידי הבנק בכל עת במהלך הפרויקט.
- 10.5. לקבל מאת הבנק אשראי מכל סוג כהגדרתו ב"הסכם ותנאי עסק כלליים" ו/או "בקשה לפתיחת חשבון" ו/או "בקשה לשינויים בחשבון" ו/או "תנאים כלליים לניהול חשבון"

ו/או "תנאים כלליים לפעילות באשראי" על כל נספחיהם ותיקוניהם כפי שיהיו מפעם לפעם וזאת ללא כל הגבלה בסכום, לרבות אשראי חוזר דביטורי או אחר וזאת גם אם החשבון האישי יהיה בזכות או בחובה או שכתוצאה מכך יהיה ביתרת חובה – הכל כפי שמיופה הכח ימצא לנכון.

10.6. לפתוח ולנהל אצל הבנק חשבון עבור חברי הקבוצה (להלן: "**חשבון הבנק**") אשר ישמש לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקמת הפרויקט והשלמתו, ולהסמך את מנהל הכספים שייבחר על ידי מיופה הכח, לפעול יחד עימם בחשבון הבנק האמור, וכן להסמך את מנהל הכספים לפעול למימוש כל סמכות שהוקנתה לו על פי הסכם השיתוף, לרבות הרשאה לחיוב חשבונו האישי אצל הבנק.

10.7. ללוות ולהשיג כספים כנגד שעבוד המקרקעין ו/או כל זכויותי בהם ו/או בפרויקט ו/או בחשבון הבנק מבנק ו/או כל אחת מהחברות הבנות ו/או הקשורות ו/או שלובות ו/או מסונפות אליו, לרבות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור בארץ או בחוץ לארץ (כל אלה יחד לעיל ולהלן: "**הבנק**") ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת ההלוואה/ות והאשראי וכן לתקן ו/או למחזר כל הלוואה כאמור.

10.8. למשכן ו/או לשעבד לטובת הבנק את הזכויות במקרקעין ו/או מגרש באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד ו/או בדרך של התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**המשכנתא**") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשי ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכנתא ו/או כתב הסכמה לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה.

10.9. מבלי לגרוע מן האמור, להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי – בין לבד ובין עם אחרים – בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או שטר משכון ו/או הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכון ו/או כתב הסכמה לרישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערת אזהרה.

11. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעת המוחלט, לרבות ויתור בשמינו ובמקומינו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' וב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק

ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין") וכן ביצוע וויתור בשמנו לפי סעיף לפי סעיף 86א' לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) התש"ס-1980, המקנים לחייב במקרים כאמור בסעיפים אלה זכות לסידור חלוף ע"י המצאת דירה אחרת, או תשלום פיצויים (סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, הקובע, בין היתר, כי במקרקעין שהנס אדמה חקלאית, או זכות באדמה חקלאית, המשמשים מקור לפרנסתו של החייב, רשאי ראש ההוצאה לפועל להורות שישארו בידי החייב מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של החייב ושל בני משפחתו הגרים עמו. עוד תהיו מוסמכים לוותר בשמנו על סעיף 86א' לפקודת פשיטת רגל הקובע, בין היתר, כי במקרקעין המשמשים בית מגורים לחייב, לבן זוגו או לבני משפחתו הגרים עמו, רשאי בית המשפט להורות שלא יימכרו אלא אם הוכח תחילה, להנחת דעתו, שיהיה לפושט הרגל, לבן זוגו ולבני משפחתו הגרים עמו, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף), וכן לא יהיו מוגנים לפי כל חוק אחר ו/או כל חוק שיבוא בנוסף עליהם או במקומם, ואתם תהיו האחראים לפינוי המידי של המקרקעין ועל מסירתם לגורם המממן כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, ללא זכות לקבל מקום מגורים סביר חליפי אחר או סידור חלוף אחר ובכלל זה לא תהיו זכאים לקבלת דירה אחרת או לתשלום פיצויים או לכל סידור חלוף בדרך אחרת והכל מעבר לאמור בסעיף (ב) לעיל. כן לא יהיו הלווים ו/או הממשכנים זכאים לזכות לדיירות מוגנת כלשהיא, וזאת על אף שייתכן שהגנות אלו היו עומדות לזכותנו.

מובהר בזה במיוחד ובמפורש, כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר, אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"), הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו מיופי הכח, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים.

אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, יהא רשאי מיופה הכח לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא וכן לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.

12. להכין ו/או לחתום על כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ו/או המשכנתא ו/או תיקון הרישום בכל אופן שהוא.

13. להגיש בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין שיבנה על גבי המקרקעין כבית משותף. כמו כן לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או ידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין בתחום המקרקעין, כבית משותף, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית משותף ובין השאר לצורך רישום הצמדה, זיקות הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלי יחידות ו/או משתמשים בבית המשותף, לצורך ניהול בית משותף כאמור, ולצורך הגדרת היחסים בין בעלי היחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, להצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים.
14. להגיש בקשה או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו הרישום המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף של התקנון, ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל. כל תיקון ו/או ביטול ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיופה הכח.
15. לרשום הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רשם המקרקעין לרבות הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה ו/או בדבר הצורך בקבלת הסכמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או סעיף 128 לחוק המקרקעין, הערות אזהרה בדבר הסכם שיתוף, הערות אזהרה לטובת בנק למשכנתאות ו/או בנקים מסחריים בקשר עם ו/או על זכויותינו ו/או לטובת מי שירכוש זכויות בנכס מאתנו (להלן: "**הצד השלישי**") ו/או לפקודת הצד השלישי ו/או בדבר יפוי כח זה, לצמצמו לתחום היחידה, השטח, או הזכות הספציפית במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה.
16. לפתוח חשבון בבנק שייבחר על ידי מיופה הכוח וממנו להעביר ולשלם כספים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי בגין הוצאות הפרויקט כפי שימצא לנכון.
17. להשתמש בכספים לפי יפוי כוח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות, תשלום עבור אגרות, היטלים, מסים, יועצים, רואי חשבון, עורכי דין, קבלנים ונותני שירותים אחרים מכל סוג שהוא בכל עניין הקשור לפרויקט.
18. ללוות, להשיג כספים לפי תנאים שמיופה כוחי ימצא לנכון בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים לשעבר, למשכן, לתת משכנתא או זכות על חלקי בפרויקט.
19. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, פוליסת ביטוח, שעבוד או המחאת זכות או זכות לשחררם, לחסלם לאחר תשלומם.
20. לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בחזקתנו או יהיו בחזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.
21. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל

תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.

22. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי יפוי כח זה.

23. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין ו/או לביטוח ו/או בענייני מסים.

24. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבונות, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבונות בבנק.

25. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד לקבל את האשראי מאת הבנק ולהשתמש בו הן לטובתי, הן לטובת עצמו והן לטובת כל צד ג' אחר על פי פקודתו – הכל על פי שיקול דעתו וכפי שימצא לנכון להורות לבנק לפעול באותו זמן.

26. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח ומכתבי אשראי כלשהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים וכדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות המסורים לו על פי יפוי כח זה, בין אם הפעולה הינה לטובתי, לטובת מיופה הכח או לטובת כל צד ג', בין אם חשבוני בבנק הינו ביתרת זכות ובין אם הינו ביתרת חובה או שיהיה ביתרת חובה כתוצאה מהפעולה.

27. להפקיד כספים בחשבוני בבנק או להפקיד בידי בנק כספים, שטרות ו/או מסמכים אחרים למטרת גביה ו/או כבטוחה ולהסב אותם למטרה זו.

28. להפקיד בידי הבנק, מניות, אגרות חוב, ניירות ערך, מסמכים, תעודות, סחורות, מתכות יקרות ואבנים, מטבע חוץ ונכסים אחרים (כל אלה יקראו להלן: "הנכסים") ולהורות לבנק לקבל את כל הדיוידנדים, הריבית, הטבות וכל תשלום הקשור ו/או הנובע מהנכסים ולעשות כל פעולה שתדרש ביחס לנכסים. למשוך מידי הבנק, לקנות, למכור ו/או לעשות כל פעולה בקשר לנכסים או כל חלק מהם אשר יהיו מעת לעת בידי הבנק, לרבות פירותיהם, בין אם יהיו בבעלותי ובין אם לאו.

29. לחתום בשמי ובמקומי על התחייבויות לרישום משכנתא ו/או שטר משכנתא ו/או כתב תנאים מיוחדים לכל אלו ו/או על כל מסמך שיידרש ע"י גוף מלווה, בגין הלוואה המובטחת במשכנתא.

30. האמור לצורך ביצוע הפעולות כאמור, יהיה מיופה הכוח רשאי לנהל, משא ומתן עם כל אישיות משפטית שהיא ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אדם ו/או תאגיד (לרבות חברה, שותפות, אגודה שיתופית) ו/או התאחדות ו/או חבר בני אדם (בין שהם מאוגדים ובין שאינם) ו/או רשות (ובכלל זה, רשות ממשלתית, מקומית, עירייה, מועצה מקומית ו/או כל רשות אחרת וכיוצ"ב) ו/או גוף סטטוטורי (לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל) ו/או כל גורם אחר לרבות לשכת רישום מקרקעין ו/או כל לשכה ממשלתית אחרת ו/או כל משרד ממשלתי אחר – (להלן כולם יחד או כל אחד מהנ"ל בנפרד יקרא: "אדם") ו/או לחתום ו/או

להתקשר עם כל אדם בכל זיכרון דברים ו/או הסכם ו/או מסמך משפטי מחייב ו/או חוזה ו/או טופס ו/או בקשה ו/או שטר (לרבות שטרי מכר ו/או שטרי העברת חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי זיקות הנאה ו/או שיעבודים) ו/או הערת/ות אזהרה (הן בקשות למחיקת הערת אזהרה והן בקשות לרישום הערת אזהרה) ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או כתב התחייבות לרישום משכנתא, מכל דרגה שהיא, על זכויותינו בנכס לטובת בנקים למשכנתאות. כן יהיה מיופה הכוח רשאי לחתום על הסכם שיתוף ו/או הסכם חלוקה ולרשום על שמנו את הנכס הנ"ל.

31. לפעול להגשת תכניות בנין עיר ובקשות שונות במסגרתן, תכניות איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ולוחות הקצאה וכיוצ"ב, הגשת בקשות לשינוי תכניות בנין עיר, לרבות בקשות להקלה ו/או כל הבקשות הנדרשות בקשר להוספות "יחידות שבס". כמו כן, לחתום על גבי בקשות להיתר בניה ו/או על בקשה להקלה/ות ו/או לשימוש חורג וכן תכניות הגשה, תכניות בנוי, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, תכניות בניה ופיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תכניות הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך אישור תכנית בנין עיר לגביהם ולצורך קבלת היתרי בניה, היתרים ורשיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהם ושימוש במקרקעין, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כפי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות כלעיל וכן על כל בקשה אחרת שתדרש, ככל שתדרש, על פי דרישת הנציגות ו/או חברת הפיקוח, וכן לחתום על הסכם פיתוח או תכנית פיתוח עם עיריית חדרה.

32. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.

33. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.

34. לטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין בפני כל רשות לרבות משרדים ממשלתיים, ועדות לתכנון ובניה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות אחרת.

35. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק מהבניין שיבנה על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו מבנה או מחוצה לו.

36. להתקשר עם אדריכלים, מודדים, מתכננים, רואה חשבון, שמאים ו/או נותני שירותים אחרים לפרויקט שזהותם תקבע על ידי מיופה הכוח, לצורך קידום הליכי התכנון והבניה על גבי המקרקעין, הכל בהתאם להוראות יפוי כח זה והוראות הסכם השיתוף אשר נחתם בין כלל חברי הקבוצה אשר רכשה את הזכויות במקרקעין.

37. בכל מקרה בו נפר תנאי כל שהוא מתנאי הסכם השיתוף ו/או בכל מקרה בו צד ג' יהיה רשאי, מסיבה כלשהי, להעמיד לפירעון מיידי כל סכום ו/או שנקבל ממנו יהיו מורשינו רשאים:

37.1. לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן, לרבות זכויות במקרקעין ולרבות הסכם השיתוף (להלן: "**ההסכם**") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לנכות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לינו בגין המקרקעין, לרבות עקב ביטולו של

ההסכם ו/או להעבירו לבד ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' ו/או לפקודתו את כל זכויותינו במקרקעין ו/או על פי ההסכם.

37.2. למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) ו/או להעביר בכל דרך אחרת את המקרקעין ו/או כל זכות מכל מין וסוג שהוא שיש ו/או שתהיה לנו במקרקעין לצד שלישי וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור לעיל ובכלל זה אך מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, כל פעולה הנדרשת והמופיעה בסעיפים האחרים של ייפוי כוח והרשאה זה בשינויים במחויבים לפי העניין.

37.3. לתפוס את החזקה הבלעדית במקרקעין לרבות העברתם לצד ג' ו/או לפי פקודתו ולצורך זה לפנות את המקרקעין מכל אדם מהמקרקעין ו/או כל חלק מהם וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פי האמור בסעיף קטן א' לעיל ו/או על פי האמור בסעיף קטן ב' לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו"חפץ" לעיל יפורשו ככוללים גם אותנו וגם את חפצינו.

37.4. לבטל כל הערה, לרבות הערת אזהרה ו/או משכון ו/או יישום ו/או כל בטוחה אחרת, הרשומים לטובתנו, בגין רכישת המקרקעין ו/או בגין הסכם השיתוף ו/או בגין הסכם שיתוף העל ו/או בגין המימון אשר יחתם אל מול גורם מממן אשר יעניק את המימון הפיננסי להקמת הפרויקט במקרקעין.

37.5. לעשות כל פעולה אשר נקובה בהסכם השיתוף בעניין זה ואשר לא הוזכר במסגרת יפוי כח זה במפורש.

38. בכל הסמכויות של מורשינו על פי ייפוי כוח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי המוחלט של מורשינו.

39. הננו מסכמים ומאשרים בזה שמיופה הכח יהיו רשאים לחתום גם בשם המעבירים וגם בשם מקבלי זכות ההעברה על כל שטרי העברת זכויות ו/או בקשות וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת כל זכויותינו במקרקעין.

40. כל האמור לעיל בייפוי כוח והרשאה זה בלשון רבים משמעו גם לנקבה.

41. הואיל ויפוי כח זה ניתן, בין היתר, להבטחת זכויותיו של הבנק, יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר איננו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באופן כלשהו הואיל ותלויות בו זכויות הבנק האמור. יפוי כח זה יהיה תקף גם אחרי מותו או אחד מאיתנו ויהיה תקף גם כלפי נציגו וכל הבא מכוחו.

42. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה. כולו אן מקצתו, לאחד או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך/י דין ו/או מורשה אחרים, לפטרם כל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מורשינו ולפי שיקול דעתם המוחלט. כל האמור בייפוי כוח זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר ייפוי כוח הרשאה זה כאמור לעיל. לחתום בשמנו ובמקומנו על ייפוי כוח מכל מין וסוג שהם, לרבות ייפוי כוח נוטריונים, ייפוי כוח בלתי חוזרים להבטחת זכויות של צד ג'.

43. כל מה שיעשה מיופה הכח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כוח הרשאה זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל ובכלל זה כל נזק ו/או הפסד שיגרם לנו פרט למקרה של זדון. אין בייפוי כוח והרשאה זה כדי לחייב את מורשינו

FBC & Co

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

טלפון ישיר: 972-3-6944170

פקס ישיר: 972-3-6944269

דואר אלקטרוני: ivatensteen@fbclawyers.com

עדי בסטר יעל לה-פרנס ליטל צ'ובדי דב אוברמן דנה להב דורון קול אביב גאון אורטל בלה הילה בורג זילברשטיין מיכל ברנדל איתאל בן חיים עמית תם אדי גלזמן אסתר לוגבינסקי יונתן ברוורמן אילן גפני טלי טוילי עמרי קולין קרולין זמר מאור מוסלר אסף וייס ניצן בר ליאור גור אביגיל פאוסט עמיר פינטוב רמון טילברמן עומר בר	אורי אבני אבי מיר יעל שמעון-מני דיקלה לביא פישר נוהר ברסלר אסתר דדיאשוילי רועי זרהפטיג שלום הרשקוביץ אסף גבאי טניה כהן גבראלה סטריהן שגיא רבינוביץ אלעד מלר ורדית זילבאום זיו שקד אשרת מור-ברק ליטל ג'וסף מיכל שנאפ קרן כהן טלי דלויה רעות גולדסטין יונתן בכר ניר אוגולניק אופיר פרטוק אביגיל כהן מרב כהן יגאל שניידר מורן רום דורון רעזלר הגר קרן-חכים	שרון קליין נעמה גיל חרות חסיד שיר אור רועי שטינמן טלי שמאי אורית הירשברנד איתי דולב יסמין רובין נירית הניג שי דדיק רעות ארביב אלעד שולמן נועה ברהום טל ברקסקי זיו שוורץ יעל רימר לירון לוטן-פנדל רנית ולדמן הדר ישראלי עמית ליון אלעד אופק מירב בר-זיק אופירה אלון סיון מאור חגית הורוביץ יצחק וטנשטיין ורד אורן מעין שניידר שירה גילת	ניצן סנדור עומרי שלה מרב שיבק ליאת וולנובסקי-נימן שירי טריפון-גל שרון רוזן אילת לשם אפרת שרון ורן ויינברג מיכל ניסני עופר פריאל הלית שמחוני הגר רובינשטיין אריאל הבלין שגיב רון מיכל סלע שגיא כץ גלי פרידהוף הדר זיו עיינה נימן שלי אבגי-גולברי נויה כסלן ליאת הלפרין מיכל תמר דר להב איתי מעוז רן גפטר חרמש עמית דת שמרית קניג יואב חובב	יששכר פישר ראובן בכר אמיר חן אברהם וול ד"ר גיל אוריון ישראל פישר רונלד להמן ערן יניב עטיר הרדוף-יפה טל אייל-בוגר יורם בוגן רן טפר תמר תורג'מן-קדם ענת שביט מיכל פקטור מיטל בן-בסט נטלי משען-זכאי צפריר נגבי מירי קמחי-גולדשטיין גלעד וינקלר טליה סולומון אורית מלכא עודד רביבו בחיר סבן שי תקן רן סיטון שי עדולם ישראל מרקוביץ' שגיא המר בועז נימן
---	--	---	--	---

לכבוד :

חברי פרויקט בנייה קבוצתית במגרש 2023 (שלב ב') במתחם ה"פארק" בחדרה

א.ג.נ.,

הנדון: הסדר שכר טרחה עבור מתן שירותים משפטיים -

בניה קבוצתית במקרקעין הידועים בהתאם לתכנית חז/1200 כמגרש תמורה 2023 המצויים

בחלק מחלקה 4 שבגוש 10402, במתחם ה"פארק", בחדרה (להלן ובהתאמה: "המקרקעין") ו-

"הפרויקט")

הריני מעלה על הכתב את הסיכום בינינו בקשר למתן שירותים משפטיים אשר יינתנו לכם על ידי משרדנו, בפרויקט שבנדון:

1. היקף השירות

השירותים המשפטיים אשר יינתנו על ידי משרדנו, יכללו את מלוא הייעוץ והטיפול המשפטי אשר ידרשו לחתימתו של הסכם לרכישת הזכויות במקרקעין עליהם יוקם הפרויקט, ליווי הפרויקט ורישומו, ויכללו, בין היתר, אף את הנושאים הבאים:

מאיר דוד
תשע"א
514502202

1.1. הסכמים לרכישת המקרקעין

עריכה וטיפול בהסכמי רכישת המקרקעין.

1.2. הסכם בניה קבוצתית

עריכתו של הסכם השיתוף בין חברי קבוצת הבניה וכן כל יתר ההסכמים הנדרשים, כגון: הסכם אופציה, הסכם סיחור אופציה, הסכם שיתוף על וכיוצ"ב.

1.3. הסכמים עם בנקים

טיפול בהסכמי הלוואה עם בנק ו/או בנקים בקשר למימון הפרויקט.

1.4. הסכמים עם קבלנים וספקים

ניהול מו"מ, יעוץ וניסוח של ההסכמים אשר יחתמו עם קבלנים וספקים בפרויקט.

1.5. מיסוי

ביצוע דיווחים לרשויות המס בגין כלל ההסכמים החייבים בדיווח, והפקת אישורי המסים הרלוונטיים והנדרשים לשם ביצוע רישום הזכויות.

1.6. רישום

רישום בית משותף ורישום היחידות בפרויקט על שם חברי הקבוצה.

2. תקופת השירות

השירות ימשך עד להשלמתו הסופית של הפרויקט ורישום היחידות על שם חברי הקבוצה, בדרך של בית משותף, כאמור לעיל.

3. נושאים אשר אינם כלולים בשירות המשפטי נשוא הסכם זה

טיפול בתובענות ו/או הגנות בבית המשפט.

טיפול בעררים ו/או ערעורים משפטיים שונים (לרבות בקשר עם מס רכישה, מס שבח, מס רכוש, תשלומי פיתוח לחברה המפתחת והיטל השבחה) – לרבות בבתי משפט.

4. שכר הטרחה

4.1. שכר הטרחה יהיה סך השווה ל- 1.5% (אחוז וחצי) מעלות רכישת המקרקעין ומעלות אומדן הקמת כל יחידת דיור רעיונית אשר תבנה בפרויקט (כולל מע"מ), בתוספת מע"מ (להלן: "שכר הטרחה").

שכר הטרחה ישולם בתשלום אחד במועד חתימת הסכם זה.

4.2. בנוסף לאמור, בגין כל העברת זכויות ביחידת דיור רעיונית אשר תבנה בפרויקט, אשר תבוצע כל עוד יחידת הדיור מצויה בהליכי בניה וטרם אוכלסה, ישולם למשרדנו שכר טרחה בשיעור של 1.5% מערכה של יחידת הדיור כאמור, בתוספת מע"מ.

בגין כל העברת זכויות ביחידת דיור שתבנה בפרויקט, אשר תבוצע לאחר סיום בנייתה של יחידת הדיור ואכלוסה, וכל עוד לא הושלם הליך רישום הבית המשותף, ישולם למשרדנו שכר טרחה בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התשי"ס – 1999.

5. הוצאות הטיפול המשפטי

למען הסר ספק, שכר הטרחה המפורט לעיל אינו כולל את ההוצאות השוטפות המהותיות הכרוכות בטיפול המשפטי (כגון אגרות, שליחויות וכיוצ"ב) ככל שיוצאו על ידי משרדנו במהלך הטיפול המשפטי ומתן השירותים המשפטיים דלעיל, ואלו ישולמו למשרדנו מעת לעת בסמוך לאחר דרישה מפורטת.

6. בלעדיות

התקשרותכם עם משרדנו משמעותה הענקת בלעדיות למשרדנו לצורך הטיפול בכל הנושאים המפורטים במסמך זה. פירוש האמור לעיל הינו, כי בכל מקרה של מכירת הזכויות בפרויקט לצד ג', בין אם כל הזכויות ובין אם חלק מהן, ימחה הצד המוכר לצד ג' הנ"ל את כל זכויותיו וכן את כל התחייבויותיו נשוא מסמך זה. תוקף הבלעדיות נשוא מסמך זה יהא עד פיצול זכויותכם בפרויקט בפועל בעת רישום היחידות שתיבנה בפרויקט כתתי חלקות נפרדות בצו רישום בית משותף.

7. החזר כספים

יובהר בזאת, כי ככל והאופציה על פי הסכם האופציה מיום 22.6.2012 (להלן: "**הסכם האופציה**"), לא תמומש עד למועד המימוש, כהגדרת מונח זה בהסכם האופציה, אזי שכר הטרחה וכן כל יתר תשלומי ההון העצמי אשר הופקדו על ידכם אצלי בנאמנות, יוחזרו לכם על ידי, וזאת תוך ולא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימי עסקים ממועד המימוש, זולת אם הצדדים להסכם האופציה הסכימו להאריך את תקופת האופציה בתקופה נוספת, שאז הוראות סעיף זה תחולנה בהתאמה אף ביחס לתקופת ההארכה כאמור.

בברכה,

אמיר חן, עו"ד

אנו מאשרים את האמור לעיל ומסכימים לתוכנו:

גוש/שטח	שם מלא	מס' זיהוי	תאריך	שער שטח	חתימה
1.	גוש 1015 קס"ג	037625936	23.06.18	23,064	אשר חן
2.	הגוש 1015 קס"ג	36160943 033104407	23.06.18	23,903	הגוש 1015 קס"ג

מס' חשבון	שם חברה	תאריך	מס' חשבון	שם חברה	מס' חשבון
3	16,883	10/2/4	05830708	195 תל אביב	
4	9,187	23/8/2	000938518	מזרח אשדוד	
5	24,143	24/11/2	033543406	מזרח אשדוד	
6	16,974	24/11/2	02264871	מזרח אשדוד	
7	22,179	24/11/2	05206224	מזרח אשדוד	
8	18,113	24/11/2	053377525	מזרח אשדוד	
9	17,382	24/11/2	57477333	מזרח אשדוד	
10	18,940	24/11/2	32706617	מזרח אשדוד	
11	24,096	24/11/2	38721882	מזרח אשדוד	
12	17,558	24/11/2	039045869	מזרח אשדוד	

מס' ת"מ	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון
13	20,78	מס' חשבון	7982798	מס' חשבון	מס' חשבון
14	19,505	מס' חשבון	3550092	מס' חשבון	מס' חשבון
15	20,142	מס' חשבון	032631350	מס' חשבון	מס' חשבון
16	18,018	מס' חשבון	066098682	מס' חשבון	מס' חשבון
17	18,231	מס' חשבון	059225052	מס' חשבון	מס' חשבון
18	18,372	מס' חשבון	057866725	מס' חשבון	מס' חשבון
19	מס' חשבון	מס' חשבון	306457243	מס' חשבון	מס' חשבון
20	מס' חשבון	מס' חשבון	302528312	מס' חשבון	מס' חשבון
21	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון
22	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון

22744	22744	ח' הנמל 5 3' כ"ה חכר	317194157	מגדלי יד תשע"א בע"מ 514502202 ח.פ.	.22
מגדלי יד תשע"א בע"מ 514502202 ח.פ.				מגדלי יד תשע"א בע"מ 514502202 ח.פ.	.23
מגדלי יד תשע"א בע"מ 514502202 ח.פ.				מגדלי יד תשע"א בע"מ 514502202 ח.פ.	.24