



מסמך הבנות

שנערך ונחתם ברמת השרון ביום ____ בחודש _____ שנת 2025

בין

1. ביג מרכזי קניות בע"מ
2. החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
3. חברת אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
4. מיקי שגיא החזקות בע"מ
5. פיתוח משותף (חוף התכלת ווילף) בע"מ

(להלן ביחד ולחוד : "היזם")

לבין

עיריית רמת השרון
האגף לנכסי העירייה
מרח' אוסישקין 71
רמת השרון
(להלן: "העירייה")

הואיל והיזם מצהיר בזאת כי הינו בעל זכויות הבעלות בחלקה 229 בגוש 6605 מגרש 101 באזור התעסוקה גלילות צפון רמת השרון (להלן: "המקרקעין") והוא הקים על המקרקעין פרויקט בנייה באזור התעסוקה גלילות צפון רמת השרון (להלן: "הפרויקט") בהתאם להיתר בנייה מס' 20240957 שניתן על בסיס זכויות בניה מכוח תכנית רש/מק/1110 (להלן: "היתר הבניה") אשר מכוחו הוקם, נכון למועד חתימת מסמך זה, מרכז מסחרי ומגדל משרדים (להלן: "המגדל הראשון"), לגביהם ניתן אישור אכלוס;

והואיל ועל פי תב"ע חדשה לתכנית "מתחם ביג גלילות – רמת השרון" תכנית מס' 553-1013739 שקיבלה תוקף ביום 12.2.2024 (להלן: "התב"ע החדשה"), הוקנו לעירייה זכויות בניה ביעוד לשטחי ציבור בהיקף של 4,500 מ"ר שטחים מבונים (3,750 מ"ר עיקרי, 750 מ"ר שירות) (להלן – "זכויות העירייה"), מתוך כלל זכויות הבניה, וזאת במגדל משרדים נוסף למגדל הראשון הקיים (להלן – "המגדל השני") בשתי קומות מלאות שימוקמו בקומות התחתונות של המגדל השני (להלן: "מבני הציבור");

והואיל ובשל צורכי הדחופים של העירייה למשרדים, ביקשה העירייה מהיזם, לקבל את זכויותה במגדל הראשון ולא במגדל השני, והיזם נעתר לבקשה, הכל בהתאם להבנות בין היזם לעירייה כמפורט במסמך זה להלן;

לפיכך הגיעו הצדדים להבנות, כדלקמן:

1. הקצאת שטחי ציבור במגדל הראשון

בהתאם להסכמת הצדדים כאמור, מסמך זה, היזם ימסור לעירייה 2 קומות במגדל הקיים:

- 1.1 את מלוא קומה 4 בשטח ברוטו של כ - 1662 מ"ר (להלן: "קומה 4");
- 1.2 את מלוא קומה 9 בשטח ברוטו של כ - 1882 מ"ר (להלן: "קומה 9");
- 1.3 ובנוסף בחניון המגדלים להצמיד 12 חניות מסומנות לרשות העירייה ובנוסף - 18 חניות צפות לשימוש העירייה.

1.4 מפרט מסירה ומועדי מסירה של הקומות

- 1.5 הקומות ימסרו לעירייה ברמת גמר וריהוט מלא, על פי תוכניות ביצוע, כתבי הכמויות, ומפרט טכני שהוכנו ע"י העירייה ואושרו ע"י היזם (להלן: "מסמכי הביצוע") וזאת תוך 4 חודשים ממועד אישור העירייה ליזם ו/או למי מטעמו של מסמכי הביצוע וחתימה על הסכם מפורט.
- תנאי לתחילת עבודות מול העירייה יהיה אישור מסמך העקרונות, תוכניות הביצוע והריהוט ואת תקציבי עבודות ההתאמה והריהוט.
- 1.6 הצדדים יעזרו בשמאי המקרקעין מוסכם, שזה יעריך את שווי זכויות העירייה במגדל הראשון ואת ההתחשבות מול היזם
- 1.7 השמאי יביא בחשבון בהערכתו, לשווי הזכויות גם את הקדמת מסירת זכויות העירייה, במגדל הראשון ולא במגדל השני, את מקומות החניה לה העירייה זכאית ואת ביצוע העבודות ע"י היזם לרמת גמר וריהוט מלא.

2. אחריות

היזם יישא באחריות לטיב החומרים ולאיכות הבניה של מבני הציבור בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר") והתקנות על פיו והמונחים "תקופת בדק" ו"תקופת אחריות" יפרשו כהגדרתם בחוק המכר.

3. פיקוח

העירייה תהא זכאית למנות מפקח מטעמה בקשר עם עבודות הגמר וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לפקח על הפרויקט בעצמו.

4. ניהול

העירייה תחתום על הסכם ניהול הנוהג בפרויקט (להלן: "הסכם הניהול") ותשלם דמי ניהול כמפורט בהסכם הניהול.

5. רישום

היזם ירשום, על חשבונו ואחריותו (בכפוף להמצאת כל אישור נדרש אשר חובת המצאתו חלה על העירייה ובכפוף לחתימתה על כל נדרש על פי הוראות ב"כ היזם) את מבני הציבור כיחידת רישום נפרדת בבעלות העירייה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

6. כללי

- 6.1 מסמך הבנות זה חייב באישור מליאת המועצה ולאחר אישורה יהווה בסיס מוסכם לגיבוש הסכם מפורט בין הצדדים תוך 30 יום ממועד חתימת מסמך זה (להלן: "ההסכם המפורט"), ובנוסף;
- 6.2 כל אישור נדרש, ככל שנדרש, למי מהצדדים לחתימה על מסמך זה ולהסכם המפורט, מכל גורם מוסמך של כל צד למסמך ולהבנות הקבועות בו, ובנוסף;

6.3 מוסכם כי היה וידרש לקיום הוראות מסמך זה או ההסכם המפורט, ביצוע לפי הצורך, של כל פעולה תכנונית נדרשת, יהא הדבר באחריותה הבלעדית של העירייה ועל חשבונה בלבד.

6.4 עקרונות והוראות מסמך זה יהוו את עקרונות והוראות ההסכם המפורט, כך שהוראותיו של ההסכם המפורט, והוראות מסמך זה, תיגברנה על כל הסכם או הבנות או התכתבויות שקדמו להבנות המפורטות במסמך זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

העירייה

היזם

א\65\136\41