

נספח 5

העתק הערבויות הבנקאיות
בסכומן המקורי

2014
5

תאריך: 06/02/2002

לכבוד
מדינת ישראל
באמצעות משרד הביטוי והשיכון
קרית הממשלה - מזרח ירושלים

א.נ.

הנדון: ערבות מס' 500050729/8447 - נזקים
בקשר למכרז מס' צפ/229/2001 (להלן: "המכרז")
ולחזזה מס' 55/5053848/01 (להלן: "החזזה")

הגנו ערבים בזה כלפיכם למילוי כל התחייבויות של מעלה יפה נוף בע"מ ח.פ. 51-131080-7, על פי ו/או בקשר לחזזה שבנדון, לרבות סילוק כל תשלום עודף אשר יגיע לכם מהנ"ל ו/או כל תשלום אחר אותו תדרשו ממנו/ה על פי ו/או בקשר לחזזה זה, עד לסך - 96,000 ש"ח (תשעים ושישה אלף ש"ח). סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש 07/2001 (101.7 נק) ועד למדד שפורסם לאחרונה לפני חילוט הערבות (להלן: "ההצמדה").

כוחה של ערבות זו יפה עד 20/12/2004 ועד בכלל.

כל דרישה שלכם בכתב אשר תגיע אלינו עד לתאריך הנ"ל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם מיד עם קבלתה, כל סכום או סכומים בגבולות הסכום האמור בתוספת ההצמדה, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן, לא תהיו חייבים לדרוש תחילה את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום/ים כאמור מאת מעלה יפה נוף בע"מ.

ערבות זו היא בלתי חוזרת, מוחלטת, ובלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להעברה אלא בהסכמתכם המפורשת בכתב.

בכבוד רב,
בנק ירושלים בע"מ

תאריך: 06/02/2002

לכבוד
מדינת ישראל
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה - מזרח ירושלים

א.ב.

הנדון: ערבות להבטחת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח הצמוד על ידי
החברה לרבות תכנון ועמידה בלוח זמנים מס' 500050729/8445
בקשר למכרז מס' צפ/229/2001 (להלן: "המכרז")
ולחזוה מס' 55/5053848/01 (להלן: "החזוה")

הגנו ערבים בזה כלפיכם למילוי כל התחייבויות של מעלה יפה נוף בע"מ ח.פ. 51-131080-7 על פי
ו/או בקשר לחזוה שבנדון, לרבות סילוק כל תשלום עודף אשר יגיע לכם מהנ"ל ו/או כל תשלום אחר
אותו תדרשו ממנו/ה על פי ו/או בקשר לחזוה זה, עד לסך - 96,000 ש"ח (תשעים ושישה אלף ש"ח).
סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש 07/2001 (101.7 נק) ועד למדד שפורסם לאחרונה
לפני חילוט הערבות (להלן: "ההצמדה").

כוחה של ערבות זו יפה עד 20/12/2004 ועד בכלל.

כל דרישה שלכם בכתב אשר תגיע אלינו עד לתאריך הנ"ל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם מיד עם
קבלתה, כל סכום או סכומים בגבולות הסכום האמור בתוספת ההצמדה, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים
להמציא לנו כל הגמקה, ראיה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן, לא תהיו חייבים לדרוש תחילה
את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום/ים כאמור מאת מעלה יפה נוף בע"מ.

ערבות זו היא בלתי חוזרת, מוחלטת, ובלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להעברה אלא בהסכמתכם
המפורשת בכתב.

בכבוד רב
בנק ירושלים בע"מ

נספח 6

תוספת להסכם הפיתוח מיום ה-3

באוגוסט 2011



מנהל מקרקעי ישראל

gov
www.gov.il



6

מס' התיק: 20835517

מס' החשבון: 352793301

קל בניה בע"מ
נכס
18-08-2011
תק: 4
חתימה: *[Signature]*

תוספת (מס') לחוזה פיתוח

מחוז

שנערכה ונחתמה ב- *[Signature]* ביום 3 לחודש אב' שנת 2011

בין

מנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל (להלן - המינהל) שכתובתו לצורך תוספת זו היא מלון פלאזה, דח' חרמון 2, נצרת עילית

מצד אחד:

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 511310807

מעלה יפה נוף בע"מ

שכתובתו לצורך תוספת זו היא רח' לשם 12 ת.ד. 3125 קיסריה

מצד שני:

הואיל ובתאריך 03.02.2002 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה פיתוח (להלן - חוזה הפיתוח):

והואיל והוסכם בין הצדדים על שינויים בחוזה הפיתוח ואו בתיקונים שנועשו בחוזה הפיתוח בהסכמת הצדדים לאחר חתימתו באופן שבמקום האמור בחוזה הפיתוח ואו בתיקונים הנ"ל לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו - וזאת כנקוב בצד כל אחד מהפרטים שלהלן:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מחוזה חלק בלתי נפרד הימנה.
2. במקום האמור בחוזה הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי האמור בצדו להלן:

"היוזם"

מס' זיהוי/תאגיד 511310807

מעלה יפה נוף בע"מ

(להלן - היוזם החדש).

כתובת היוזם או היוזם החדש: רח' לשם 12 ת.ד. 3125 קיסריה.

חתימה: 204/13
מועד קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 13:42-17:30 יום ג, ה, ו: אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il
gov/ שער הממשלה: www.gov.il



מנהל מקרקעי ישראל

gov
www.gov.il



מדינת ישראל

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מגדל העמק השטח: 4,889 מ"ר בערך

גוש ושטח: 17820 חלקות: 22 (בשלמות)

מגרש(ים) מס' 260 לפי תכנית מפורטת מס' ג/במ/271

"המבנים": 32 יח"ד.

"מטרת ההקצאה": מגורים.

"תקופת הפיתוח": 141 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.10.2013.

"תקופת החכירה": מתאריך 19.12.2001 עד תאריך 18.12.2099.

"היעוד": אחר - 9.

"שיעור הניצול": קיבולת בנייה של _____ אחוזים בקומה, ב _____ קומות ובסך"כ _____ אחוזים, המהווים 32 יחידות והמסתכמים ב- 3840.0 מ"ר מבוניים.

"הערך היסודי של המגרש": 758,990.11 ש"ח (שבע מאות חמישים ושמונה אלף תשע מאות תשעים ש"ח + 11 אג') ליום אישור העסקה.

"המועד להגשת התכנית": 66 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבנייה": 123 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיים יציקות יסודות": 01.08.2012

"המועד לחשלמת השלד": 01.07.2013

"המועד לחשלמת הבנייה": 01.10.2013

"התמורה": _____

סך של 690,681.00 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע ליום כי "התמורה" בהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבוני עיקרי בסך 3840.0 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבנייה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של חקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שיקבע המינהל מעת לעת.

3. יתגר התנאים של חוזה הפיתוח ישארו בתוקפם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.

4. תוספת זו תחווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, אם וכאשר יחתם על-ידי המינהל.

5. לתוספת זו לא יחיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי ביזום, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היוזם החדש.



מנהל מקרקעי ישראל

דף 3 מתוך 3 01/08/2011 13:42:18

gov
www.gov.il



ולראות באו הצדדים על החתום:

היוזם:

המינהל:

1. שם

1. שם

מספר

תואר

זהות

המשרה

חתימה

חתימה

2. שם

2. שם

מספר

תואר

זהות

המשרה

חתימה

חתימה

היוזם החדש:

אני מאשר בזה הסכמתי לאמור בתוספת זו ובהחזת פיתוח

2. שם

1. שם

מספר זהות

מספר זהות

חתימה

חתימה

20835517

01/08/2011

ת.הפקה: 13:42:2

חזה: 204/13

הייתי לושר כי תחילה אצטרף חודש ההחלפה
לאחר מכן תחילה תצטרף לאחרי יום נוסף אחריה
ואם תכנס לענין זה



מועדי קבלת קהל: ימים א,ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30, ה,ו: אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימילית: 04-6558213, 04-6558252

gov שער הממשלה: www.gov.il

אתר המינהל: www.mmi.gov.il

נספח 7

**היתר בניה מספר 20110195, מיום
ה-20 במאי 2012 להקמת 6 יחידות**

דיור

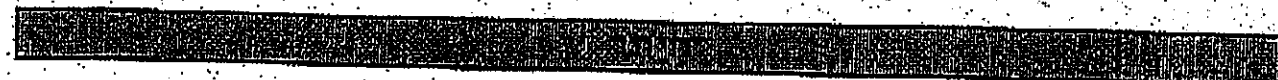
7

2015/12

הוועדה הארץ כפר

סופס 3 (תקנות 18 א)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1985
תקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתוך תנאים ואגרות), התש"ל 1970



חשבו: 17820	חלקה: 22	מגרש: 260	חוק בניה: 15011060
חברות מואר מקומות או מפורט:			
חיתוך בניה מספר: 20110195		מספר בקשה: 20110195	
רשות מקומית: מגדל העמק		שכונה: קריית רבין	
רשות מקומית: מגדל העמק		טענות הבניה: נחל צבי 106	

שם	הערת זכות	מק	מיקוד	סלפון
בעל החיתוך	מעלה יפה טף	511310807	ת.ד 545 נשר רמות יצחק	8208208
עורך הבקשה	מאיר אריח	5054518	ת.ד 6410 שדי מורית 40 ח'מה	8381736
המחבר האחרון לבקשה	אילני ערד	5054518	מושב ועדי דב ד.נ. משוב	9909949

חיתוך זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: ועדת משנה לתכנון ולבניה בישיבה מספר: 2011009 בתאריך: 03/01/12

מועד: בניה חדשה 2 מבנים טוריים תלת משפחתיים כל אחד ובסה"כ 6 יח"ד.
במסגרת של בקשה להקלה, בניה בסטית מהוראות בדבר בניה ועיצוב ארכיטקטוניים: 2 מבנים טוריים
דו קומתיים במקום בנין בן 6 קומות. הקלות במס' יח"ד: 6 יח"ד במקום 22 יח"ד.

באשר שחברות האמורות תבוצענה במועד: לתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתוך, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, והוראות לטפחים
החוזמים והמאשרים, המעודדים לחיתוך זה, וימלאו תנאים לעיל:

לחל ואישור שיעור אגרה חבבה מס' 3670:

שער	האגרה והעמדת	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.100	בניה או שימוש חורג	717.02	מ"ר	31.49	22578.96
	סך הכל אגרה בניה:				22579.00

סקרון שלם בתאריך 29/06/11 לפי קבלה מספר 26473

תורת האגרה 3670 שולמה בתאריך 02/05/12 לפי קבלה מספר 30203

חיתוך זה ימקע תוקפו ביום 3.0 שנים מיום חתימתו.

הועדה: חיתוך זה יהיה בתוקף אם הוחל בבניה וזמן שנה מיום חתימת
ועודדת הבניה לא תופסקה לפרק זמן של שנה ויותר.

20/05/2012

תאריך נתינת החיתוך

הועדה המקומית

לתכנון ובניה

מגדל העמק

החלטת הועדה המקומית

אלי ברדח - יו"ר הועדה

ארי רזן בלג - מחבר הבקשה

לס: עותק אחד של התנאים והמאשרים על ידי יו"ר הועדה המקומית / המנהל.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה לבקשה לחיתוך, תנאים ואגרות, התש"ל 1970.
חציצת של העברה, עותק אחד של החיתוך על מספר, חתום ומאושר, וירצב לפי דרישה למציג ועדת מקומית, ועדה מוציאה, רשות וחבראות,
הרשות המקומית או מפקדת הנציא, לעוסד או לכבאי.

תנאים להיתר מספר: 20110195

- תנאי להתחלת עבודות: הצגת הסכם עם מטמנה מאושרת לפינוי פסולת + וצחור על כמויות פסולת וזאת עד 14/6/12. בחלוף מועד זה ובאם המסמכים לא יועברו לועדה יתבטל היתר זה אוטומטית.
- מינוי קבלן רשום עפ"י דין
- סימון מיקום המבנה בשטח ע"י מודד מוסמך
- הגשת דו"ח מעקב וביקורת
- פינוי ערפי עפר ומסולת בנין מחוץ לשטח שיפוט של מגדל העמק, על חשבון ואחריותו של המבקש.
- ראה רשימה מצורפת של אתרים מאושרים לפליטת פסולת גשית.
- לא ינתן טופס 4 במידה ולא יוכח שהפינוי בוצע כמבוקש.
- איכלוס המבנה מותנה בקבלת תעודת גמר.
- לא ינתן טופס 4 עד להמצאת תוצאות בדיקת הראדון.
- קבלת תעודת גמר וטופס 4 למבנה לאחר השלמת כל הוצאות וחפירות
- שבילים וגינון כתנאי למתן טופס 4
- *** הנחיות למעורר מטרדים סביבתיים ***
- גידור האתר בבד אטומה (איסלורית) בגובה של 2 מ' לפחות.
- ביצוע עקר הכניסה בתחום לתכנית האתר.
- כיסוי פיגומי המבנה ואו נקודות אצירת פסולת הבניה.
- הרטבת מסעות בשטח האתר בחומר מייצב מוצאים (כולל דרכי גישה)
- מניעת וחיסול חיקוקות של מים ואו שפכים בשטח האתר.
- בלצוע נקודות אצירת פסולת בניה וחומרי הפירה בתחום לתכנית האתר.
- הפרדת ומיחזור פסולת בניין.
- כל הציד המכני שיפעל באתר הבניה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה) תש"ל"ט 1979.
- הפגלת הציד המכני באתר הבניה תתבצע בין השעות 06:00-19:00 בלבד, זאת בהתאם לדרישות חקן בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992, בימי שישי ואו חג תפסק העבודה עם כניסת השבת ואו חוג בשבתות וחגים אין לבצע עבודות באתר הבניה.
- אין להפעיל מטרדות כדירה באתר למעט לצרכי חירום.
- בכניסה לאתר יקובע שלט ובו פרטי מנהל העבודה: שם, כתובת, ומספר הטלפון שלו.
- יש לשמור על נקיון ושלמותו של השטח הסמוך לאתר הבניה.
- יש להקפיד ולבצע הנחיות הבטיחות באתר הבניה.
- אין לעקור עצים מוגנים ללא היתר מתאים.
- יש לחציג קבלות על התקשרות עם אתר מוסדר להטמנת פסולת בגיה כתנאי למתן טופס 4.
- תנאי לאיכלוס ששת היחידות הינו סיום חליף תפקדת תכנית מפורטת המשנה את התכנית מח/מק/6, כפי שנתחם בחתייבות מעלה יפח נוף מיום 17/5/12.

נספח 8

**התחייבותה של מעלה יפה נוף
מיום ה-17 במאי 2012 בענין סיום
הליך הפקדת התוכנית, בהתאם
לתנאי בהיתר הבניה**



מעלה יפה נוף בע"מ

Development & Construction

חברה לבנין ופיתוח

17 במאי 2012

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה מגדל העמק

עיריית מגדל העמק

דרך העמק 5

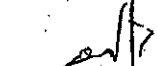
מגדל העמק

ג.א.נ.

הנדון: מגרש 260 חלקות 3 ו-5 בגוש 17727

1. הננו מתכבדים לאשר לכם בזאת כי נפעל להכנת והפקדת תוכנית (תב"ע) בה ייקבע כי ניצול יתרת זכויות הבניה מכח תכנית ג/במ/271, מעבר לבינוי המבוקש, יותנה באישור תוכנית בינוי לניצול יתרת הזכויות והיחידות לכלל החלקה.
כמו-כן, ייקבע בתוכנית הנ"ל ביטול תוספת היחיד מכח תכנית מה/מק/6/271 (כך שמספר היחיד במגרש יחא בהתאם לתכנית ג/במ/271). בעת הגשת התוכנית יחתם על ידנו כתב שיפוי בנוסח המקובל בועדה המקומית.
2. כמו-כן, הננו מאשרים כי תנאי לאכלוס ששת היחידות נשוא בקשת החיתוך הנוכחית לגבי המגרש, יחיה סיום הליך הפקדת התוכנית במוסד התכנון המוסמך ואנו מתחייבים לפעול לחביא לאישורה של התוכנית גם לאחר איכלוסן כפי שידרש.

בכבוד רב,


מעלה יפה נוף בע"מ

מ/1114/163